



December 2014

Aanscherping EPC- en isolatie-eisen

Gevolgen bouwbesluitwijzigingen op BDB referentiebegrotingen

De wijzigingen van de EPC- en isolatie-eisen per 1 januari 2015 kunnen financiële consequenties hebben voor uw project. Om deze te kunnen verrekenen zijn de meerkosten ten gevolge van deze wijzigingen bepaald.

Waarom deze publicatie?

Op 8 september jongstleden is het besluit getekend voor het wijzigen van het Bouwbesluit 2012. Dit is gepubliceerd in Staatsblad 342 van 2014. Deze bouwbesluitwijzigingen hebben onder meer betrekking op de aanscherping van de energieprestatie coëfficiënt (EPC) en de eisen voor thermische isolatie.

BDB geeft inzicht in de financiële impact van deze wijzigingen op de BDB referentiebegrotingen om de eventuele financiële gevolgen te kunnen berekenen die binnen uw project verrekend kunnen worden. Deze financiële consequenties van de bouwbesluitwijzigingen komen boven op de reguliere structurele kostenontwikkelingen die weergegeven worden door de BDB Maandcijfers.

Voornaamste wijzigingen

De wijzigingen die voor de BDB referentiebegrotingen van toepassing zijn betreffen de maatregelen:

1. Wijziging van de EPC-eis
2. Wijziging van de isolatiewaarden

1. Wijziging van de EPC-eis

De wijziging van de EPC-eis geldt voor alle gebruiksfuncties in het bouwbesluit, met uitzondering van de functies 'Overige gebruiksfunctie' en 'Bouwwerk geen gebouw zijnde'. Het wijzigen van de EPC-eis heeft effect op alle BDB referentiebegrotingen. Voor een overzicht van de EPC-wijzigingen zie tabel 1 in de bijlage.

Het halen van de EPC-eis kan gerealiseerd worden door een combinatie van bouwkundige- en installatietechnische maatregelen. Een aantal bouwkundige maatregelen wordt al verplicht door de gestelde eisen aan de isolatiewaarden. Om vervolgens aan de EPC-eis te kunnen voldoen, is het noodzakelijk om dit installatietechnisch op te lossen door andere, energiezuiniger systemen te kiezen.

2. Wijziging van de isolatiewaarden

De wijziging van de isolatiewaarden geldt voor alle gebruiksfuncties in het bouwbesluit, met uitzondering van de functies 'Overige gebruiksfunctie' en 'Bouwwerk geen gebouw zijnde'. Het wijzigen van de isolatiewaarden heeft effect op alle bouwkundige BDB referentiebegrotingen. Voor een overzicht van de wijzigingen zie tabel 2 in de bijlage.

De wijzigingen van de isolatiewaarden voor de gesloten delen van de gebouwschil, kunnen veelal gerealiseerd worden door een dikkere of ander soort hoogwaardige isolatie te gebruiken. Daarnaast vraagt de detaillering meer aandacht, om te voorkomen dat er koudebruggen ontstaan.

Om aan de eisen voor de u-waarde (artikel 5.3 thermische isolatie punt 6) te kunnen voldoen, is het vrijwel altijd noodzakelijk om drievoudige beglazing toe te passen.

De EPC-eisen en isolatie-eisen zijn niet voor alle bouwbesluitfuncties gelijk. Wanneer een gebouw uit meerdere gebruiksfuncties bestaat met verschillende EPC-eisen, dient bij het bepalen van de meerkosten hiermee rekening te worden gehouden.

Financiële consequenties van januari 2003 naar januari 2015

Sinds het invoeren van Bouwbesluit 2003 zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd in de wet- en regelgeving. Deze wijzigingen hebben over het algemeen een kostenverhogend effect gehad op de initiële kosten, maar kunnen ook effect hebben gehad op de kosten gedurende de exploitatieperiode.

In onderstaande tabel zijn de wijzigingen van de initiële kosten als gevolg van wetswijzigingen weergegeven vanaf 2003, met in kolom 2015 de meerkosten ten opzichte van 2012.

BDB referentie (nieuwbouw)	2003	2005	2006	2008	2009	2011	2012	2015	Totaal
Eengezinswoningen	= 100		+ 2,7			+ 1,1	+ 0,1	+ 4,7	+ 8,6
Portiekwoningen	= 100		+ 1,9			+ 1,2	+ 0,3	+ 4,3	+ 7,7
Galerijwoningen	= 100		+ 2,3			+ 1,3	+ 0,2	+ 4,9	+ 8,7
Kantoorgebouwen	= 100	+ 1,3			+ 0,2		+ 0,1	+ 6,0	+ 7,6
Bedrijfsgebouwen	= 100	+ 0,5			+ 0,0		- 0,7	+ 4,5	+ 4,3
Schoolgebouwen	= 100	+ 1,2			+ 0,1		+ 0,0	+ 7,8	+ 9,1
Zorgcomplexen	-	-	-	= 100	+ 0,0		+ 0,0	+ 4,1	+ 4,1

Tabel 1 - Kostenconsequenties BDB referenties - Nieuwbouw , wijzigingen in wet- en regelgeving: 2003 t/m 2015

Bovenstaande percentages omvatten de kostenconsequenties voor het realiseren van nieuwbouw gebaseerd op de gewijzigde eisen. Deze percentages zijn bepaald op basis van de BDB referentiebegrotingen.

Voor het bepalen van de meerkosten van deze bouwbesluitwijzigingen voor onze BDB referentiebegrotingen hebben we de te nemen bouwkundige en installatietechnische maatregelen integraal beschouwd. Enkele van de BDB referentiebegrotingen bestaan uit meerdere functies. Bij het bepalen van de meerkosten, is rekening gehouden met de verschillende EPC-eisen.

Effectieve kostenverhoging

De kostenconsequenties zijn voor de referenties **Kantoorgebouwen** en **Schoolgebouwen** hoger dan voor de andere referenties. Dit heeft te maken met de te treffen maatregelen om onze huidige referentie (april 2012) op te waarden naar de eisen van januari 2015. In de praktijk blijken deze percentages echter niet zo hoog te zijn. In verband met de reeds gestelde maatschappelijke eisen aan schoolgebouwen voor met name de klimaatinstallatie, worden er reeds 'vrijwillig' aanvullende maatregelen toegepast en zal de effectieve kostenverhoging lager uitvallen dan het percentage zoals in bovenstaande tabel genoemd. Dit geldt in veel gevallen ook voor kantoorgebouwen: er wordt een hoger kwaliteitsniveau op het gebied van klimaat aangebracht en de effectieve kostenverhoging is beperkt.

Woningen en **Zorgcomplexen** worden veelal wel op het minimaal wettelijke niveau gebouwd. Hiervoor zijn de maatregelen beperkter om toch het wettelijke niveau van 2015 te behalen. Voor de referentie **Bedrijfsgebouwen** is de stijging beperkt. Dit wordt veroorzaakt doordat er voor de hal geen EPC-eis is vastgesteld en daarom de wijziging van de EPC-eis alleen effect heeft op het kantoorgedeelte van de referentie.

Ieder project heeft de meest optimale combinatie van bouwkundige en installatietechnische maatregelen. Bovenstaande percentages zijn een indicatie op basis van de BDB referentiebegrotingen. Afwijkingen ten opzichte van bovenstaande percentages kunnen onder meer ontstaan door de bouwvorm, de bouwmethodiek en een eventuele combinatie van gebruiksfuncties en de verhouding hiervan.

Heeft u vragen over deze publicatie of wilt u meer weten over de financiële consequenties rondom dit onderwerp binnen uw project, neem dan contact op met BDB : info@bdb.nl of 026 - 377 88 11.

- BIJLAGE-

Wijzigingen EPC-eisen januari 2015 t.o.v. april 2012

BDB referentie (nieuwbouw)	EPC-eis per:	
	04-2012	01-2015
Eengezinswoningen	0,6	0,4
Portiekwoningen	0,6	0,4
Galerijwoningen	0,6	0,4
Kantoorgebouwen	1,1	0,8
Bedrijfsgebouwen		
- kantoor	1,1	0,8
- hal	-	-
Schoolgebouwen		
- school	1,3	0,7
- sporthal	1,8	0,9
Zorgcomplexen		
- woningen	0,6	0,4
- zorgcentrum	1,0	0,8

Tabel 1 – Wijzigingen EPC-eisen januari 2015 t.o.v. april 2012

Wijzigingen isolatie-eisen januari 2015 t.o.v. april 2012

Onderdeel	Isolatie-eis per:	
	04-2012	01-2015
Vloer (m ² .K/W)	3,5	3,5
Gesloten gevel (m ² .K/W)	3,5	4,5
Dak (m ² .K/W)	3,5	6,0
Gevelopeningen (W/m ² .K)	2,2	Minimaal 2,2 en gemiddeld 1,65

Tabel 2 – Wijzigingen isolatie-eisen januari 2015 t.o.v. april 2012