

INSPRAAKREACTIE AMvB vergunningvrije verduurzamingsactiviteiten

Ter attentie van het ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur

Datum: 5 oktober 2025

IVBN is de branchevereniging van institutionele en professionele vastgoedinvesteerders. Onze leden zijn verantwoordelijk voor een substantieel deel van de Nederlandse vastgoedvoorraad, waaronder woningen, kantoren, winkels en logistiek. Wij waarderen de mogelijkheid om een reactie in te dienen op de internetconsultatie over de AMvB vergunningvrije verduurzamingsactiviteiten.

IVBN onderschrijft de doelstelling van deze AMvB om verduurzamingsactiviteiten met kleine en tijdelijke stikstofemissies vrij te stellen van een natuurvergunningplicht. Dit initiatief sluit aan bij de dringende maatschappelijke behoefte om de gebouwde omgeving te versnellen in het behalen van klimaat- en duurzaamheidsdoelstellingen.

IVBN-leden hebben substantiële investeringen klaar liggen voor verduurzaming van hun vastgoedportefeuilles. Wij zien echter dat de uitvoering van concrete plannen ernstig wordt belemmerd door de huidige vergunningsproblematiek. Belangrijke knelpunten zijn lange doorlooptijden voor vergunningsprocedures, onduidelijkheid over de toetsing en de uitkomsten en dit belemmert investeringsbeslissingen en leidt tot toenemende advieskosten (in combinatie met beperkte beschikbaarheid van adviseurs) en andere oplopende kosten zoals materialen. Dit alles zorgt ervoor dat de verduurzamingsaanpak van portefeuilles vertraging oploopt.

Ook zien wij dat bij calamiteiten zoals een lekkage of constructieve problemen, geen vrijstelling kan worden gegeven omdat daarvoor de (juridische) onderbouwing mist. Dit is een belangrijk aandachtspunt en winst kan worden behaald als voor alle betrokkenen (eigenaren, huurders, uitvoerende partijen) goed gedefinieerde uitzonderingen mogelijk zijn. De doorlooptijden kunnen namelijk fors oplopen bij dergelijke trajecten. Elke maand vertraging in verduurzamingsprojecten betekent over het algemeen meer uitstoot, hogere kosten en een groter risico op het niet halen van wettelijke verplichtingen zoals het uitfaseren van E/F/G-labels.

IVBN waardeert deze AMvB als stap. De systematiek waarbij verduurzamingsactiviteiten met minimaal 30% stikstofemissiereductie worden vrijgesteld is een goede stap. Zoals aangegeven is een voldoende (juridische) onderbouwing essentieel. Dit is een voorwaarde die ook andere stakeholders consequent benoemen.

De eis van 30% stikstofvermindering zou kunnen worden verruimd naar een bredere benadering als het gaat om milieuwinst. Zo zou elke maatregel die leidt tot gelijkblijvende of lagere emissies vergunningvrij kunnen zijn. Daarnaast zouden alle verduurzamingsmaatregelen met aantoonbare netto-milieuwinst (CO₂-reductie, energiebesparing) gefaciliteerd moeten worden. Tot slot verdient een integrale milieuafweging de voorkeur boven een strikte focus op uitsluitend stikstof.

Essentieel zijn heldere criteria waaraan vooraf objectief kan worden getoetst, digitale tools voor eenvoudige beoordeling of een project onder de vrijstelling valt; minimale administratieve lasten (geen vervanging door andere 'belastende' procedures) en brede voorlichting aan provincies en gemeenten en omgevingsdiensten over de regeling

Concluderend verzoekt VBN verzoekt het kabinet dringend om de AMvB snel vast te stellen,; de regeling te verruimen naar alle verduurzamingsmaatregelen (netto-positief) met een praktische uitwerking van criteria en tools en een goede monitoring om bij te kunnen sturen.

Deze AMvB moet passen in het bredere programma om verduurzaming van de gebouwde omgeving te versnellen. IVBN blijft zich inzetten voor het versnellen van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Het wegnemen van knelpunten zoals de vergunningsproblematiek is daarvoor cruciaal. Door vergunningprocedures voor verduurzaming te stroomlijnen, kunnen de investeringen die direct bijdragen aan klimaatdoelen worden gefaciliteerd.

IVBN is graag bereid om nadere toelichting te geven of mee te denken over de uitwerking.