

Reactie internetconsultatie: Implementatie van de Richtlijn energieprestatie gebouwen (EPBD IV) (eerste tranche)

Het Vakcentrum, de brancheorganisatie voor zelfstandig retailondernemers en franchisenemers, onderschrijft de urgentie van de doelstellingen uit Richtlijn (EU) 2024/1275 inzake de energieprestatie van gebouwen (EPBD IV). De verduurzaming van de gebouwde omgeving is noodzakelijk en wordt breed ondersteund door de achterban. Tegelijkertijd ziet het Vakcentrum in de uitwerking via het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) meerdere knelpunten die de uitvoerbaarheid, effectiviteit en het draagvlak onder MKB-ondernemers in gevaar brengen.

1. Uitdagingen rondom netcongestie

Veel MKB-ondernemers willen bijdragen aan de energietransitie, onder meer via de inzet op zonnepanelen en laadinfrastructuur. In de praktijk worden dergelijke initiatieven echter ernstig belemmerd door de huidige netcongestie. Het elektriciteitsnet is in grote delen van Nederland overbelast. Hierdoor kunnen nieuwe aansluitingen of zwaardere netaansluitingen niet worden gerealiseerd, waardoor investeringsplannen vertraging oplopen of geheel stilvallen. De verwachte doorlooptijd voor netuitbreiding bedraagt in sommige gevallen meer dan tien jaar.

Het Bbl introduceert verplichtingen die, zonder functionerend elektriciteitsnet, hun doel missen. Zo moeten per 29 mei 2026 bij nieuwbouw of ingrijpende renovatie van niet-woongebouwen met meer dan vijf parkeerplaatsen, één laadpunt per twee autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd, en moet 50% van de resterende plaatsen van voorbekabeling worden voorzien. In veel regio's is dit fysiek niet mogelijk.

Aanbeveling:

Het Vakcentrum pleit voor een herbeoordeling van de gestelde termijnen en eisen. Maak implementatie afhankelijk van de (regionale) beschikbaarheid van netcapaciteit, of introduceer overgangstermijnen en uitzonderingsmogelijkheden in overbelaste gebieden. Kortom: maatwerk. Daarnaast vraagt het Vakcentrum aandacht voor de zware financiële lasten die deze verplichtingen met zich meebrengen voor het MKB. Gerichte tegemoetkomingen, fiscale stimulansen of subsidieregelingen zijn noodzakelijk om tempo en draagvlak te behouden.

2. Proportionaliteit in afweging laadfaciliteiten en fietsvoorzieningen

Het Vakcentrum ondersteunt het bevorderen van duurzame mobiliteit, maar wijst op het belang van doelmatigheid. De verplichting tot het realiseren van een (minimum)aantal laadfaciliteiten en fietsparkeerplaatsen dient in verhouding te staan tot het daadwerkelijke verwachte gebruik. In de huidige vorm kunnen generieke normen leiden tot inefficiënte ruimtebenutting en onrendabele investeringen.

Aanbeveling: Neem in het Bbl ruimte op voor maatwerk of afwijkingsmogelijkheden bij het bepalen van het aantal fietsparkeerplaatsen, afgestemd op locatie, functie en gebruiksintensiteit.

3. Kostenuitzondering bij ingrijpende renovaties onvoldoende werkbaar

De in artikel 5.21c Bbl opgenomen kostenuitzondering bij ingrijpende renovaties wordt in de praktijk nauwelijks toepasbaar geacht. De drempelwaarde ligt dermate hoog dat deze niet aansluit bij de realiteit van veel MKB-projecten. Daarmee schiet de regeling haar doel voorbij.

Aanbeveling: Verlaag de financiële drempel voor toepassing van de kostenuitzondering, of maak deze afhankelijk van aanvullende factoren zoals de daadwerkelijke vraag naar oplaadvoorzieningen op de betreffende locatie. Dit bevordert een doelmatiger inzet van middelen en voorkomt onnodige investeringen die niet renderen.

4. Regeldrukeffecten en financieringslast voor het MKB

Het Vakcentrum wijst op de noodzaak om de regeldrukeffecten van het Bbl proportioneel vorm te geven. De lastenverdeling dient recht te doen aan de positie van het MKB, dat minder financiële en organisatorische capaciteit heeft dan grotere vastgoedpartijen. In de huidige economische context, waarin veel ondernemers te maken hebben met stijgende kosten, personeelstekorten en dalende marges, is een zorgvuldige afweging van de regeldrukeffecten essentieel.

Aanbevelingen:

- Hanteer het uitgangspunt van proportionaliteit expliciet bij het bepalen van verplichtingen voor (kleinere) vastgoedbezitters.
- Stimuleer structureel de inzet van bestaande fiscale regelingen (zoals EIA, MIA en Vamil).

Tot slot

Het Vakcentrum is positief over de ambitie van de EPBD IV, maar benadrukt dat de praktische uitvoering binnen het MKB moet aansluiten op de realiteit. Alleen met realistische randvoorwaarden, maatwerk en adequate ondersteuning kunnen de doelstellingen daadwerkelijk worden gehaald. Wij verzoeken dan ook om de inhoudelijke criteria, termijnen en financiële impact in het Bbl nogmaals kritisch tegen het licht te houden en waar nodig te heroverwegen.