

INSPRAAKREACTIE Wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving en enkele andere besluiten i.v.m. de implementatie van de Richtlijn energieprestatie gebouwen (EPBD IV) (eerste tranche)

Ter attentie van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Datum: 25 augustus 2025

Aanleiding

De herziene Richtlijn energieprestatie gebouwen (EPBD IV) vormt een cruciale stap in de Europese Green Deal om de gebouwde omgeving te verduurzamen en bij te dragen aan de netto 55% broeikasgasreductie in 2030 en klimaatneutraliteit in 2050. In Nederland is de implementatie volop gaande, met de eerste tranche nu in consultatie en verwachte inwerkingtreding van eisen, zoals minimum energieprestatie voor huurwoningen, per 1 januari 2030.

IVBN verwelkomt deze ontwikkelingen, omdat verduurzaming van de gebouwde omgeving een belangrijke prioriteit is voor onze leden. Onze leden investeren met maatschappelijk kapitaal en hebben zich gecommitteerd aan ambitieuze ESG-doelstellingen, waaronder Paris Proof in 2050 en vaak al eerder. Het implementeren van de herziene EPBD is daarom niet alleen een wettelijke verplichting, maar sluit direct aan bij de strategische koers en maatschappelijke verantwoordelijkheid van onze leden.

Tegelijkertijd maken wij ons zorgen dat noodzakelijke investeringen kunnen uitblijven als de condities waaronder institutionele investeerders moeten werken, niet verbeteren. Het investeringsklimaat dat grotendeels wordt bepaald door fiscale regelgeving en huurbeleid, is in Nederland slecht. De bouw- en onderhoudskosten stijgen al jaren fors, terwijl de huurverhogingen deze ontwikkeling niet hebben bijgehouden. Deze spanning beperkt de investeringsruimte en kan ertoe leiden dat verduurzamingsprojecten en nieuwbouw worden uitgesteld of niet tot stand komen.

Daarom is het van groot belang dat de implementatie van de EPBD IV plaatsvindt op een manier die haalbaar, uitvoerbaar en betaalbaar is. Alleen dan kunnen institutionele beleggers blijven bijdragen aan de klimaatdoelen én tegelijkertijd zorgen voor betaalbare woningen en toekomstbestendige winkel- en kantooromgevingen.

In deze reactie lichten wij toe hoe de voorgestelde wijzigingen in het Besluit bouwwerken leefomgeving en aanverwante regelgeving hieraan kunnen bijdragen, met aandacht voor praktische uitvoerbaarheid en economische haalbaarheid.

Wij richten ons specifiek op de aspecten met betrekking tot zonnepanelen en laadpalen, gebouwautomatisering en het energielabel, aangevuld met gerelateerde thema's zoals fietsparkeerplaatsen en een implementatietijdschema.

1. Zonnepanelen-verplichtingen

De voorgestelde verplichting voor zonne-energieopwekking op daken (artikel 3.86a Bbl) biedt kansen voor versnelde verduurzaming, maar vereist verfijning om praktische belemmeringen te voorkomen. Onze leden beheren grote vastgoedportefeuilles en zien potentieel in zonnepanelen, maar waarschuwen voor onevenredige lasten bij complexe dakconstructies of beperkte netcapaciteit.

- Definieer duidelijke criteria voor "economisch haalbaarheid":

- Specificeer concrete eisen aan PV-panelen: verduidelijk minimumeisen voor efficiëntie en kwaliteit van panelen, met flexibiliteit voor alternatieve hernieuwbare bronnen (artikel 3.86a, lid 2). Dit voorkomt suboptimale installaties en stimuleert innovatie.
- Maak uitzonderingen mogelijk voor gebouwen waar installatie niet haalbaar is: breid uitzonderingen uit voor technische beperkingen (bijv. dakconstructie, schaduwval) en netcongestie, zoals al voorzien in artikel 3.86a, lid 4, onder c. en voeg een procedure toe voor onafhankelijke beoordeling door gecertificeerde adviseurs.
- Zorg voor helderheid over eisen per m² dakoppervlak:

2. Laadpalen-infrastructuur

Naast de verduurzamingsopgave via zonne-energie speelt ook de vraag hoe de uitrol van laadvoorzieningen op een werkbare manier kan worden vormgegeven.

Artikel 4.160b, lid 1, is voor de huursector niet praktisch uitvoerbaar, aangezien parkeerplekken pas bij aanvang van de huurovereenkomst worden toegewezen, waardoor voorafgaand niet bepaald kan worden welke plek een laadpaal moet krijgen. Bij gebrek aan huurderinteresse ontstaat huurderoving. Dit risico is acuut in sectoren met lage EV-adoptie.

- Voor nieuwbouw: focus op voldoende aansluitingsmogelijkheden in plaats van verplichte installatie.
- Beperk regelgeving tot voorbereidingen (voorbekabeling, doorvoeren, centrale aansluitpunten).
- Definieer vereiste elektrische capaciteit of beperk tot 'loze voorzieningen'.
- Voorkom parkeerplaatsreservering zonder huurinkomsten bij ontbrekende vraag.
- Zorg voor afstemming met netbeheerders over capaciteitsproblemen.

3. Fietsparkeerplaatsen

Duurzame mobiliteit gaat verder dan elektrisch rijden; ook de fiets neemt een steeds belangrijkere plaats in bij nieuwbouw en herontwikkeling.

Er bestaat discrepantie tussen de nieuwe artikelen 3.96a/4.178a/4.178b Bbl en bestaand artikel 4.171, lid 1 Bbl. Het aantal fietsparkeerplaatsen is reeds geregeld in artikel 4.171, lid 1 Bbl, wat leidt tot overlappende eisen en verwarring in de praktijk.

- Betere afstemming tussen nieuwe artikelen en artikel 4.171
- Erken de Amsterdamse bouwbrief als gelijkwaardige oplossing (waarbij voldoende fietsparkeerplekken geborgd blijven in combinatie met een kleinere privé-berging welke niet direct vanaf maaiveld bereikbaar is)
- Voorkom verwarring door overlappende regelgeving

4. Energielabel-wijzigingen en uitfasering

Naast mobiliteitsvoorzieningen vraagt ook de aanscherping van energielabels om zorgvuldige uitwerking. Hier is vooral meer duidelijkheid gewenst over een aantal punten. De uitfasering van de 15% slechtste gebouwen (label G) per sector, met deadlines voor 16% tegen 2030 en 26% tegen 2033 voor utiliteitsbouw, roept vragen op.

- Hoe werkt de uitfasering van 15% uit voor retail? Als bijvoorbeeld wordt uitgegaan van werkelijk energieverbruik hebben supermarkten met A(plus)-labels een relatief hoog verbruik. Daarnaast heeft de eigenaar niet gegarandeerd toegang tot werkelijke verbruiksgegevens.

- Verduidelijk of uitfasering gebaseerd is op energielabels of werkelijk energieverbruik en biedt sectorspecifieke richtlijnen voor retail om oneerlijke benadeling te voorkomen.
- Zorg voor een overgangsregeling voor bestaande labels.
- Verplichte actualisatie van labels bij bepaalde mutaties en na afloop van geldigheid brengen kosten met zich mee.

5. Implementatietijdschema

Om al deze maatregelen haalbaar te maken, is het tijdpad voor implementatie cruciaal en moet rekening gehouden worden met marktrealiteit en capaciteit.

IVBN onderschrijft het ambitieuze tijdschema maar wij signaleren ook uitdagingen. De gefaseerde inwerkingtreding (bijv. zonnepanelen vanaf 2028, gebouwautomatisering naar 70 kW vanaf 2030) is positief, maar vereist buffering, gezien de:

- capaciteitsproblemen bij installateurs en adviseurs
- lange doorlooptijden vergunningverlening bij nieuwbouw en renovatie
- materiaalschaarste bij zonnepanelen en laadpalen

6. Neveneffecten

Naast de voorgestelde verplichtingen rond verduurzaming is het van belang oog te hebben voor mogelijke neveneffecten die de haalbaarheid en betaalbaarheid van projecten kunnen beïnvloeden. Wij vragen expliciet aandacht voor de volgende neveneffecten:

- *Brandveiligheid:* grootschalige toepassing van PV-installaties en laadinfra kan leiden tot verhoogde brandrisico's, met name in parkeergarages en bij bestaande gebouwen. Dit vraagt om aanvullende veiligheidsvoorschriften, die ook effect hebben op kosten en doorlooptijden.
- *Constructieve veiligheid:* bij bestaande gebouwen kan het extra gewicht van zonnepanelen of laadinfra leiden tot noodzakelijke aanpassingen in de dak- of bouwconstructie.
- *Verzekerbaarheid:* verzekeraars stellen strengere eisen aan gebouwen met uitgebreide PV- en laadinstallaties. Hierdoor kunnen verzekeringspremies stijgen of de beschikbaarheid van dekking worden beperkt.
- *Beheer en onderhoud:* de intensivering van installaties vergroot de exploitatie- en onderhoudslasten, wat extra druk legt op het rendement van investeringen.
- *Ruimtelijke kwaliteit:* in historische binnensteden of bij monumenten kunnen zonnepanelen en laadinfra botsen met eisen voor ruimtelijke kwaliteit en welstand.

Conclusie

Gezamenlijk laten deze thema's zien dat de beoogde versnelling van de verduurzaming alleen slaagt wanneer regelgeving werkbaar blijft en het investeringsklimaat versterkt wordt.

IVBN steunt de implementatie van de EPBD IV als essentiële stap naar een duurzame gebouwde omgeving, in lijn met de ambities van onze leden. De voorgestelde wijzigingen in het Besluit bouwwerken leefomgeving bieden kansen voor versnelde verduurzaming, maar vereisen verfijningen in de wet- en regelgeving om praktische en economische belemmeringen weg te nemen.

Door duidelijke criteria voor economische haalbaarheid bij zonnepanelen, flexibele eisen voor laadpalen en fietsparkeerplaatsen, en heldere overgangsregelingen voor energielabels te introduceren, kan de regelgeving beter aansluiten op de realiteit van de huursector. Tegelijkertijd pleiten wij voor mitigerende maatregelen gelet op capaciteitsproblemen, materiaalschaarste en stijgende kosten, zoals financiële stimulansen en gestroomlijnde vergunningprocessen.

IVBN roept het ministerie op om deze aanbevelingen mee te nemen in de verdere uitwerking en staat klaar voor nader overleg om gezamenlijk tot een haalbare en effectieve implementatie te komen. Alleen zo kunnen institutionele beleggers, die investeren met maatschappelijk kapitaal, blijven bijdragen aan betaalbare en toekomstbestendige vastgoedoplossingen die de Europese Green Deal versterken.