



**Reactie Internetconsultatie Implementatie
EPBD IV (eerste tranche) – Wijzigingen Bbl**

Anna van Buerenplein 42/42A
2595 DA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

Geachte Minister van VRO,

Met veel interesse lezen wij de voorgenomen Wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving en enkele andere besluiten i.v.m. de implementatie van de Richtlijn energieprestatie gebouwen (EPBD IV) (eerste tranche). In deze brief willen wij u een aantal aandachtspunten meegeven.

Woningcorporaties zijn koploper in verduurzamen en zullen blijvend bijdragen aan de realisatie van de nationale klimaat- en energieopgaven. Wel vragen we aandacht voor de praktische haalbaarheid en verdere uitwerking van een aantal wijzigingen. Allereerst willen we waken voor een toenemende druk die verplichtingen voor zonne-energie op daken en geavanceerde meet- en regeltechniek leggen op de financiële haalbaarheid van hoognodige woningbouwprojecten. De precieze impact is onduidelijk terwijl ingangsdata naderen. Bovendien nemen administratieve lasten van energielabels toe en gebruiksvriendelijkheid daarvan af. Tot slot brengen ook de verplichtingen voor laadinfrastructuur en fietsparkeren risico's met zich mee voor de uitvoerbaarheid van projecten.

1. Zonnepanelen op het dak

De EPBD IV verplicht tot het plaatsen van zonnepanelen bij nieuwbouw en werkt toe naar een eis voor bestaande bouw. Het is positief dat hiermee stevig wordt ingezet op verduurzaming van de gebouwde omgeving. Tegelijkertijd vraagt dit om een realistische benadering van de praktijk. Door de afbouw van de salderingsregeling levert een grote hoeveelheid zonnepanelen bewoners niet langer hetzelfde voordeel op als voorheen. Tegelijkertijd kan het stroomnet door netcongestie steeds minder vaak de opgewekte stroom verwerken. Het directe eigen verbruik van de opgewekte stroom wordt daarmee steeds relevanter.

Juist voor sociale huurders is het aandeel eigen verbruik moeilijk te verhogen. Zij beschikken minder vaak over (slimme) apparaten die in staat zijn om pieken in zonnestroom direct te benutten, zoals een vaatwasser, elektrische auto of wasdroger. Het gemiddelde elektriciteitsverbruik in deze huishoudens ligt bovendien lager. Hierdoor is niet alleen het potentieel voor eigen gebruik beperkter, maar leidt ook een groter aantal panelen niet automatisch tot lagere woonlasten. De verplichting tot grootschalige

plaatsing van zonnepanelen kan daarmee in de praktijk contraproductief uitpakken.

Wij vragen u om in de verdere uitwerking van deze verplichting nadrukkelijk rekening te houden met deze praktijk. Dit vraagt om financieel haalbare eisen, zodat de verplichting niet leidt tot onevenredige lasten voor huurders of tot investeringen die hun doel voorbijschieten. Betrek Aedes bij de concretisering van de eisen richting 2030 en de periode daarna, zodat de regeling uitvoerbaar blijft voor woningcorporaties en betaalbaar voor huurders.

2. Geavanceerde meet- en regeltechniek

De verplichting tot het toepassen van geavanceerde meet- en regeltechniek treedt op 29 mei 2026 in werking. De praktische eisen – welke techniek precies wordt vereist – worden pas later vastgelegd in de Omgevingsregeling. Tot dat moment blijft onzekerheid bestaan over de precieze impact en de kosten voor woningcorporaties. Zeker bij nieuwbouwprojecten en ingrijpende renovaties betekent dit dat corporaties moeten investeren in geavanceerde installaties waarvan de financiële haalbaarheid nog onduidelijk is. Dit baart zorgen, omdat de businesscase voor nieuwbouw nu al onder druk staat en de vraag naar woningen alleen maar toeneemt.

Wij vragen u daarom om zo spoedig mogelijk duidelijkheid te geven over de concrete technische eisen. De termijn tot 2026 is relatief kort en zonder heldere kaders ontstaat het risico dat projecten vertraging oplopen of dat investeringen achteraf moeten worden aangepast, met extra kosten tot gevolg.

3. Energielabels

De voorgestelde wijzigingen rondom energielabels verdienen nadere aandacht. Uit de SIRA-toets blijkt dat deze wijzigingen niet leiden tot extra regeldruk, wij maken ons echter zorgen over de daadwerkelijke administratieve lasten voor woningcorporaties. Daarbij is ook de leesbaarheid en begrijpelijkheid van de labels voor huurders een belangrijk aandachtspunt. Het energielabel moet niet alleen voldoen aan de formele vereisten, maar ook bruikbaar zijn voor bewoners om inzicht te krijgen in de kwaliteit en prestaties van hun woning. Wij gaan hierover graag met het ministerie van VRO in gesprek om de uitvoerbaarheid te waarborgen en de informatievoorziening aan huurders te verbeteren.

Daarnaast is de voorgenomen verplichting om bij de verlenging van huurcontracten een geldig label te overleggen een nieuwe administratieve handeling die impact heeft op de werkprocessen van corporaties. Deze verplichting moet uitvoerbaar en proportioneel worden vormgegeven, zodat corporaties hun middelen kunnen richten op verduurzaming en betaalbaarheid in plaats van op extra administratieve taken. Tot slot vragen wij nadrukkelijk om voldoende en tijdige communicatie rondom de nieuwe verplichting voor labels bij monumenten. Corporaties zijn afhankelijk van duidelijke richtlijnen en voorspelbaarheid om tijdig te kunnen anticiperen. Onvoldoende helderheid leidt tot vertraging en onnodige extra kosten.

4. Laadinfrastructuur en fietsparkeren

De voorgestelde wijzigingen rondom laadinfrastructuur en fietsparkeren hebben directe gevolgen voor de haalbaarheid van projecten in de sociale huursector. Dat de maatstaf voor de hoogte van de kosten stijgt van 7% naar 10% is een forse stap. Voor sociale huurprojecten, waar de totale projectkosten

vaak lager liggen en dit aandeel daardoor relatief zwaar weegt, heeft dit een grotere impact op de businesscase. Dit geldt temeer omdat het autobezit – en daarmee de vraag naar laadinfrastructuur – onder huurders in de sociale sector aanzienlijk lager is dan gemiddeld.

Daarnaast treedt vanaf 29 mei 2026 de verplichting in werking dat woongebouwen met meer dan drie autoparkeerplaatsen minimaal twee fietsparkeerplaatsen per woonfunctie moeten realiseren. Ook al wordt hierbij gesproken over economische haalbaarheid, vragen wij aandacht voor de impact op de financiële businesscase van corporaties en andere opdrachtgevers. Extra investeringen in fietsparkeerplaatsen kunnen de haalbaarheid van projecten verder onder druk zetten.

Samenvattend delen wij uw ambitie om met de implementatie van EPBD IV stappen te zetten richting een energiezuinige en duurzame gebouwde omgeving. Parellel is het cruciaal om de impact op de praktijk altijd in ogenschouw te nemen, zodat (ondoelmatige) verduurzaming niet leidt tot de bouw van minder woningen. Wij verzoeken u daarom bij de verdere uitwerking van de regelgeving oog te hebben voor de haalbaarheid van projecten en administratieve lasten voor woningcorporaties. Bovendien hechten we aan tijdigheid rond verdere uitwerking en bijkomende communicatie richting woningcorporaties. Aedes blijft graag actief betrokken bij de verdere uitwerking van deze eerste tranche en de opzet van volgende tranches.

Contactgegevens consultatiereactie:

Daylam Dag

Belangenbehartiger Duurzaamheid bij Aedes

Voor meer informatie over deze reactie kunt u contact opnemen via d.dag@aedes.nl