

INSPRAAKREACTIE Wijziging Omgevingsregeling i.v.m. implementatie EPBD IV (eerste tranche)

Ter attentie van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Datum: 20 maart 2026

Aanleiding

IVBN heeft kennisgenomen van de voorgestelde wijziging van de Omgevingsregeling ter implementatie van EPBD IV, eerste tranche. IVBN onderschrijft de implementatie en de doelstellingen van de richtlijn. Onze leden investeren actief in verduurzaming van de bouwvoorraad en hebben een direct belang bij een uitvoerbare en voorspelbare implementatie.

Uitvoerbaarheid, regeldruk en doeltreffendheid zijn daarbij belangrijke toetscriteria. IVBN constateert dat de voorliggende wijziging op deze punten tekortschiet. Cumulatieve regeldruk wordt onderschat. De invoeringstermijn is te kort voor partijen met meerjarige investeringsplanningen en op meerdere onderdelen ontbreekt de afstemming met bestaande stelsels, zoals de energielabelsystematiek en de Erkende Maatregelenlijst. IVBN verzoekt het ministerie de volgende punten te adresseren voordat de wijziging wordt vastgesteld.

Aandachtspunten

Stapelning van (meer)kosten

De voorgestelde implementatie van EPBD IV zorgt voor nieuwe meerkosten voor gebouweigenaren door onder meer GACS (Gebouw Automatiserings- en Controlesystemen), de verplichte aanleg van loze leidingen en verplichte laadinfrastructuur. Deze opeenstapeling van EPBD IV-verplichtingen leidt tot toenemende investeringskosten. Eerder heeft IVBN al onderbouwd dat de door het ministerie geraamde verduurzamingskosten niet stroken met de praktijk. Die blijken vele malen hoger. IVBN verzoekt het ministerie dan ook een reële, integrale kostenanalyse te maken, te publiceren en aanvullende financieringsinstrumenten te ontwikkelen voor gevallen waarin de investeringslast aantoonbaar disproportioneel is met het gestelde doel.

Voorspelbaarheid en stabiel beleid

De inwerkingtreding van meerdere wijzigingen zorgt ervoor dat meerjarige investeringsplannen, die al in voorgaande jaren zijn gemaakt en waarvoor toen budget is gereserveerd, thans moeilijk kunnen worden uitgevoerd. De energielabelsystematiek is tussen 2020 en nu al meermalen gewijzigd en wordt tussen nu en 2030 wederom aangepast. Dat verhoudt zich niet met de systematiek rond labels. Een label is tien jaar geldig. In de portefeuilles van verhuurders lopen straks dan ook verschillende typen labels door elkaar die onderling niet vergelijkbaar zijn. Dat maakt meerjarige verduurzamingsplanning lastig, zo niet onmogelijk, en kan leiden tot desinvesteringen. Labels zijn bedoeld voor onderlinge vergelijking, niet voor sturing op werkelijk energiegebruik of CO₂-reductie. IVBN verzoekt het ministerie de labelmethodiek voor de komende beleidsperiode te stabiliseren en de rol van het energielabel als sturingsinstrument te heroverwegen ten gunste van meetbaar energiegebruik en aantoonbare CO₂-reductie.

Uitvoerbaarheid GACS

De GACS-eisen zijn complex en sluiten op meerdere punten niet aan bij de Erkende Maatregelenlijst (EML), waardoor verhuurders kunnen worden geconfronteerd met dubbele of conflicterende verplichtingen voor dezelfde installatie. IVBN verzoekt het ministerie de GACS-eisen expliciet te harmoniseren met de EML.

Overige uitvoeringsknelpunten

IVBN onderschrijft betere gegevensuitwisseling via EP-Online, maar benadrukt dat de regeling pas in werking mag treden wanneer de uitvoering volledig is geborgd. Helder moet zijn welke gegevens worden gedeeld, via welk kanaal en wie welke juridische verantwoordelijkheid draagt. IVBN verzoekt het ministerie de gegevensdeling pas te activeren wanneer het datamodel volledig is vastgesteld en in de praktijk getest, zodat aanvullende aanleververplichtingen of correctieverzoeken niet bij verhuurders terechtkomen.

Netcongestie en laadinfrastructuur

De verplichting tot aanleg van laadinfrastructuur roept twee uitvoeringsvragen op die de toelichting onbeantwoord laat. Vormt aantoonbare netcongestie - waar onze leden steeds vaker tegenaan lopen - grond voor ontheffing? En, volstaat fysieke aanleg zonder inbedrijfstelling als tijdelijke naleving wanneer het gecontracteerd vermogen ontoereikend is? Een inbedrijfstellingsplicht zonder beschikbare netcapaciteit leidt uitsluitend tot zinloze investeringen. IVBN verzoekt het ministerie deze vragen expliciet te beantwoorden in de regeling of de aangekondigde handleiding.

Conclusie

IVBN werkt actief mee aan de verduurzaming van de gebouwenvoorraad en onderschrijft de implementatie van EPBD IV. De aandachtspunten in deze reactie gaan vooral over de uitvoerbaarheid, doeltreffendheid en regeldruk. Op alle drie punten schiet de voorliggende regeling tekort. IVBN verzoekt het ministerie de gesignaleerde knelpunten te adresseren en is graag bereid hierover in overleg te treden.