

INSPRAAKREACTIE Consultatie Nationaal Plan Renovatie Gebouwen

Ter attentie van het ministerie van Binnenlandse Zaken

Datum: 1 mei 2026

Aanleiding

IVBN maakt graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het concept *National Building Renovation Plan Nederland* (NBRP). IVBN onderschrijft de ambitie om te komen tot een klimaatneutrale en toekomstbestendige gebouwde omgeving in 2050. Onze leden investeren met kapitaal van pensioenfondsen en verzekeraars op grote schaal in duurzame woningen, winkels, kantoren, zorg- en logistiek vastgoed. Verduurzaming en ESG-doelstellingen vormen daarbij een integraal onderdeel van hun langetermijnstrategie. Daarmee kunnen zij een belangrijke bijdrage leveren aan deze opgave.

IVBN spreekt haar waardering uit voor het duidelijke langetermijnperspectief van het conceptplan. De uitvoerbaarheid is echter in belangrijke mate afhankelijk van randvoorwaarden die momenteel onder druk staan. Zo vraagt verduurzaming in toenemende mate om elektrificatie, terwijl het nieuwe ACM-prioriteringskader voor schaarse netcapaciteit niet aansluit op de bredere doelstellingen rond verduurzaming, woningbouw en gemengde gebiedsontwikkeling.

De uitdaging ligt dus niet zozeer in het formuleren van ambities, maar vooral in het mogelijk maken van investeringen en uitvoering. Daarbij is van belang te onderkennen dat woningen en commercieel vastgoed om verschillende benaderingen vragen. Een uniform beleidskader houdt onvoldoende rekening met de verschillende economische en juridische randvoorwaarden die binnen deze segmenten gelden.

Tegen die achtergrond gaat IVBN hieronder eerst in op enkele generieke randvoorwaarden voor de gebouwde omgeving als geheel, gevolgd door specifieke aandachtspunten voor respectievelijk (huur)woningen en commercieel vastgoed.

Investeringsklimaat als randvoorwaarde

Voor de gehele gebouwde omgeving geldt dat verduurzaming omvangrijk privaat kapitaal vereist. Institutionele beleggers kunnen deze investeringen langjarig en op grote schaal doen, mits sprake is van stabiel en voorspelbaar beleid. In de praktijk zien wij echter een stapeling van regelgeving, fiscale lasten en veranderende beleidskaders. Dat beperkt de investeringsruimte en vergroot terughoudendheid bij nieuwe investeringsbeslissingen.

IVBN vindt het daarom belangrijk dat in het definitieve plan expliciet wordt erkend dat een concurrerend (internationaal) investeringsklimaat een noodzakelijke randvoorwaarde is voor het behalen van de renovatiedoelstellingen.

Netcapaciteit en energie-infrastructuur

Netcapaciteit vormt een steeds grotere belemmering. Elektrificatie van gebouwen is zonder tijdige uitbreiding van het elektriciteitsnet niet uitvoerbaar. In meerdere regio's lopen projecten nu al vertraging op door netcongestie, en dit zal naar verwachting toenemen. Dit raakt niet alleen woningen, maar nadrukkelijk ook winkels, kantoren, logistiek vastgoed en nieuwe gebiedsontwikkelingen.

Initiatiefnemers worden in toenemende mate geconfronteerd met aanvullende investeringen in batterijsystemen, slimme sturing en andere tijdelijke oplossingen, waardoor projectkosten verder

oplopen, terwijl de onzekerheid over een eventuele verzwaring van de netaansluiting blijft bestaan. Zonder adequate energie-infrastructuur dreigen verduurzamingsinvesteringen te vertragen of helemaal uit te blijven.

In het NBRP is beperkt aandacht voor materiaalgebonden emissies, terwijl deze wel een grote rol spelen in de uitstoot. Vanuit CO₂-reductieperspectief zouden dus ook deze emissies meegenomen moeten worden, om zo een integrale aanpak te zoeken in de brede duurzaamheidsopgave met aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en sociale duurzaamheid.

Naast deze generieke randvoorwaarden vragen ook de woningmarkt en het commercieel vastgoed om sectorspecifieke benaderingen. Deze worden hieronder uiteengezet.

Woningmarkt vraagt evenwichtige randvoorwaarden

Voor woningvastgoed geldt aanvullend dat verduurzaming vraagt om een evenwichtige verdeling van kosten en baten tussen huurder en verhuurder. Investerings in isolatie, installaties en wooncomfort leiden veelal tot lagere energielasten, een betere woonkwaliteit en toekomstbestendige woningen voor huurders, terwijl de investeringskosten in belangrijke mate bij de verhuurder liggen.

Wanneer onvoldoende ruimte bestaat om deze investeringen op verantwoorde wijze terug te verdienen, ontstaat het risico dat renovaties worden uitgesteld of woningen aan de huurmarkt worden onttrokken. Dit is onwenselijk, zeker in een periode van grote woningtekorten.

Deze uitdaging wordt versterkt door beleidsmaatregelen die de investeringsruimte van private verhuurders hebben beperkt of kunnen beperken. Daarbij gaat het onder meer om het beperkt laten meewegen van energielabels in het aantal WWS-punten en om mogelijke beperkingen op toekomstige huurverhogingen bij verduurzamingsprojecten. Stapeling van dergelijke maatregelen kan de verduurzamingsopgave bemoeilijken. Daarnaast acht IVBN het wenselijk dat subsidieregelingen zoals de SVOH periodiek worden aangepast aan inflatie en stijgende renovatiekosten, zodat hun effectiviteit behouden blijft.

Het is daarom van belang dat beleid ruimte biedt voor een redelijke balans, waarbij verduurzaming ten goede komt aan huurders én investeringen voldoende tot uitdrukking kunnen komen in huurwaarde, woningwaarde en exploitatiemogelijkheden, zodat de toevoeging van nieuwe woningen niet onder druk komt te staan. Beleidsmaatregelen dienen mede te worden beoordeeld op hun effect op beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van huurwoningen, in het bijzonder binnen het middenhuursegment.

Naast terugverdienmogelijkheden vraagt IVBN ook aandacht voor de samenloop tussen energieprestatiebeleid en het woningwaarderingstelsel. Door opeenvolgende aanpassingen in Europese labelopnamemethodieken is in de afgelopen tien jaar reeds meerdere malen van systematiek gewisseld en staat opnieuw een wijziging voor de deur per 2029. Dit leidt tot onzekerheid en risico's voor de waardering binnen het WWS en de haalbaarheid van investeringen.

Aanpassingen in labelsystematiek of rekenmethodieken die voortvloeien uit Europese regelgeving hebben gevolgen voor segmentering, verhuurbaarheid, waardering en investeringsbeslissingen. Daarbij is het van belang te voorkomen dat methodische wijzigingen zonder feitelijke verandering van de energieprestatie leiden tot onbedoelde effecten binnen de huurmarkt. Nieuwe methodieken voor de opname van energielabels dienen zorgvuldig, transparant en met voldoende overgangsrecht te worden ingevoerd, zodat investeringszekerheid en marktstabiliteit behouden blijven.

In de praktische uitvoerbaarheid doen zich knelpunten voor. In verhuurde complexen leidt het instemmingsvereiste van 70% bij ingrijpende renovaties ertoe dat noodzakelijke verduurzamingsmaatregelen vertragen of zelfs niet van de grond komen, doordat non-respons feitelijk als tegenstem wordt meegeteld. Dit frustriert zowel huurders als verhuurders die bereid zijn om mee te werken aan verduurzaming.

Met name in grotere complexen maakt dit de uitvoering van maatschappelijk gewenste investeringen onnodig complex. Daarom is een aanpassing in deze wetgeving een belangrijke stap in de haalbaarheid van verduurzaming, waarbij een betere balans tussen huurdersbescherming en uitvoerbaarheid essentieel is. Het vraagstuk is al eerder onderwerp van consultatie geweest en verdient tijdige opvolging.

Commercieel vastgoed vraagt concurrerende randvoorwaarden

Er is meer aandacht nodig voor de essentiële rol van winkels, kantoren, logistiek vastgoed en overige voorzieningen in het Nederlandse vestigingsklimaat en de dagelijkse economie. In deze segmenten concurreren zowel vastgoedmarkten als gebruikers internationaal om kapitaal, bedrijvigheid en talent.

Wanneer nationale verplichtingen verder gaan dan in omliggende landen zonder passende randvoorwaarden, bestaat het risico dat investeringen en economische activiteit uitwijken. Dit vraagt om een zorgvuldige balans tussen ambities op het gebied van verduurzaming en het behoud van een concurrerend investeringsklimaat. Verduurzaming biedt tegelijkertijd kansen. Energiezuinige gebouwen kunnen leiden tot lagere gebruikslasten, aantrekkelijkere werklocaties en een sterker ondernemingsklimaat. Daarmee profiteren niet alleen eigenaren, maar nadrukkelijk ook ondernemers, retailers, maatschappelijke organisaties en andere gebruikers.

In veel gevallen investeert de eigenaar in verduurzaming, terwijl de gebruiker profiteert van lagere energielasten. Het plan kan daarom meer aandacht besteden aan modellen die de belangen van verhuurders en gebruikers beter met elkaar verbinden, zodat verduurzaming voor zowel huurders als verhuurders betaalbaar blijft. Daarbij is een verbetering van het investeringsklimaat voor commercieel vastgoed een belangrijke voorwaarde.

Verder benadrukt IVBN dat winkels, kantoren en overige voorzieningen essentieel zijn voor leefbare steden en woonwijken. Verduurzamingsbeleid dient daarom niet uitsluitend sectoraal, maar nadrukkelijk gebiedsgericht te worden vormgegeven. Lokale warmteprogramma's en andere wijkgerichte verduurzamingsstrategieën vragen daarbij om een integrale benadering, waarin ook voorzieningen, werkfuncties en gemengde gebieden volwaardig worden meegenomen. In de huidige uitwerking ligt de nadruk echter vooral op wonen, waardoor andere functies onderbelicht blijven.

Ook bij verzwaren van het elektriciteitsnet is het van belang dat de prioritering integraal wordt gezien. Het nieuwe ACM-kader maakt het lastiger om steeds strengere energie-eisen aan commercieel vastgoed te stellen, doordat deze categorie geen prioriteit krijgt binnen de landelijke prioritering, terwijl de verduurzamingsambities van onze leden juist hoog zijn.

Tot slot

IVBN ondersteunt de ambities van het NBRP en blijft graag betrokken bij de verdere uitwerking. De omvang van de opgave vraagt nu om vervolgstappen die bijdragen aan uitvoerbaarheid in de

praktijk. Alleen met voldoende investeringsruimte, tijdige randvoorwaarden en oog voor verschillen tussen vastgoedsegmenten kunnen de doelstellingen van het plan daadwerkelijk worden gerealiseerd.

IVBN denkt graag mee over de verdere uitwerking van deze randvoorwaarden.