

Datum
17 maart 2026



**Aan de minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening**

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

aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

**Reactie Wijziging Omgevingsregeling i.v.m. de implementatie van de Richtlijn
energieprestatie gebouwen (EPBD IV) (eerste tranche)**

Geachte minister,

Met veel interesse lazen 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 geven wij u een aantal aandachtspunten mee.

Woningcorporaties zijn koploper in verduurzamen en willen blijvend bijdragen aan de realisatie van de nationale klimaat- en energieopgaven. Wel vragen we aandacht voor de financiële haalbaarheid van de stapeling aan wijzigingen door de EPBD IV, voorspelbaar beleid, tijdige communicatie en de uitvoerbaarheid van gegevensdeling.

Samengevat willen we waken voor een toenemende druk die alle EPBD IV verplichtingen tezamen leggen op de financiële haalbaarheid van hoognodige woningbouwprojecten. De precieze impact blijft soms onduidelijk terwijl ingangsdata naderen. Corporaties zijn gebaat bij voorspelbaarheid en duidelijkheid. De verplichting voor loze leidingen per 29 mei is erg kortdag en de gegevensdeling van energielabels is nog niet uitgewerkt.

1. Stapeling meerkosten voor corporaties

Tijdens de begrotingsbehandeling van het ministerie van VRO meldde de minister dat uit de actualisatie van doorrekeningen van de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) blijkt dat er een financieel tekort is ontstaan van € 20 miljard. Daardoor staat de verduurzaming van ca. 163.000 woningen op de tocht staat tot en met 2034. Voor de verduurzamingsopgave die er dan nog tot 2050 ligt, zijn geen middelen meer. Tegelijk zorgt de EPBD IV voor nieuwe meerkosten met verplichte laadinfrastructuur, fietsparkeerplekken, loze leidingen en de komende jaren nog meer. Deze verplichtingen komen boven op onze afspraken in de NPA. 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 daarom actief bij de concretisering van de eisen richting 2030 en de periode daarna, zodat de regeling uitvoerbaar blijft voor woningcorporaties en betaalbaar voor huurders. Verduurzamingsmaatregelen zijn nodig, maar (ondoelmatige) verduurzaming moet niet leiden tot de bouw van minder woningen.

2. Voorspelbaar beleid en beperk sturing labels op beleid

Daarnaast is voorspelbaar beleid nodig. De energielabelsystematiek zal tussen 2020 en 2030 drie keer wijzigen. Van het Nader Voorschrift naar de NTA 8800 naar een nieuwe systematiek door implementatie van de EPBD IV. Een energielabel is 10 jaar geldig, maar in de data van corporaties lopen straks 3 typen energielabels door elkaar. Deze wijzigingen zijn niet beleidsneutraal waardoor het ene label B het andere niet is. Dit maakt het ingewikkeld om verduurzaming te plannen, terwijl steeds meer beleid het energielabel gebruikt. Sturen op energielabels wordt bij betere labels echter steeds minder effectief. Labels zijn bedoeld voor vergelijking, niet voor sturing op werkelijk energiegebruik of CO₂-reductie. Daarnaast zeggen ze niets over bouw kwaliteit. Een label C-woning kan van betere kwaliteit zijn dan een label A-woning.

Kort gezegd wijzigen de labels veel te vaak door methodiekswijzigingen en is het energielabel nog te sturend in beleid. Dat zorgt naast desinvesteringen, voor langetermijnplanningen die steeds omgegooid moeten worden. Wij roepen op tot een voorspelbare methodiek en minder sturing van energielabels op beleid.

3. Stel verplichting loze leidingen uit

Corporaties zijn afhankelijk van duidelijke richtlijnen en voorspelbaarheid om tijdig te kunnen anticiperen op gewijzigde regels. Onvoldoende helderheid leidt tot vertraging en onnodige extra kosten. De wijzigingen uit deze consultatie gaan over minder dan twee maanden in. Dat is bijvoorbeeld voor loze leidingen in alle nieuwbouwplannen te kortdage. Wij vragen u daarom om de verplichting voor loze leidingen bij nieuwbouw met 6 tot 12 maanden uit te stellen en in de toekomst eerder te informeren over nieuwe wijzigingen vanuit EPBD IV of te zorgen voor passende overgangperiodes.

In onze consultatiereactie bij het eerste deel van tranche 1 wezen we u op de onduidelijkheid rondom de praktische eisen rondom geavanceerde meet- en regeltechniek. Hoewel de consultatie meer duidelijkheid geeft over de functionele eisen van de loze leidingen, blijft voor woningcorporaties nog onzeker hoe deze eisen in de praktijk door installateurs en adviseurs worden ingevuld. Dat kan leiden tot uiteenlopende interpretaties en mogelijk onnodige kosten bij nieuwbouwprojecten.

Bovendien is er, net als de nieuwe verplichtingen voor laadinfrastructuur, sprake van nieuwe technische eisen. We zijn daarbij erg blij dat er nog vóór 29 mei een handleiding voor laadinfrastructuur bij corporaties zal zijn. De nieuwe technische eisen voor loze leidingen en labels vraagt ook om passende hulpmiddelen. Graag zien we dat er hulpmiddelen worden ontwikkeld ter ondersteuning van de nieuwe verplichtingen.

4. Uitvoerbaarheid gegevensdeling

Woningcorporaties ondersteunen betere gegevensuitwisseling via EP-Online. Wij benadrukken echter

wel dat vóór inwerkingtreding volledig helder moet zijn welke gegevens worden gedeeld, via welk kanaal toegang plaatsvindt en wie welke (juridische) verantwoordelijkheid draagt voor verwerking. Het IAA-proces moet technisch en juridisch sluitend functioneren voordat derden toegang krijgen. Daarnaast is voor een betrouwbare uitwisseling van energiedata een landelijk uniform datamodel noodzakelijk. Zolang deze uniformiteit ontbreekt, bestaat het risico op uiteenlopende interpretaties, verschillende implementaties door adviseurs en installateurs en mogelijke datalek- of aansprakelijkheidsrisico's. Er moet voorkomen worden dat aanvullende aanleververplichtingen, handmatige dataverzoeken of aanpassingen achteraf bij corporaties terechtkomen. Wij verzoeken het ministerie daarom om vooraf duidelijke afspraken vast te leggen over datatoegang, verantwoordelijkheden en uitvoeringsprocessen en om de eisen pas in te laten gaan wanneer het datamodel volledig is vastgesteld en in de praktijk is getest, zodat de regeling uitvoerbaar en beheersbaar blijft voor woningcorporaties.

Samenvattend delen wij uw ambitie om met de implementatie van EPBD IV verdere stappen te zetten richting een energiezuinige en duurzame gebouwde omgeving. Tegelijk is het van groot belang dat nieuwe verplichtingen in samenhang worden gezien met de bestaande opgaven en financiële ruimte van woningcorporaties. Wij verzoeken u daarom bij de verdere uitwerking van de regelgeving oog te hebben voor stapeling van kosten, voorspelbaar beleid en tijdige communicatie richting de sector. Aedes blijft graag actief betrokken bij de verdere uitwerking van deze tranche en de voorbereiding van volgende tranches, zodat de regels uitvoerbaar blijven voor woningcorporaties en betaalbaar voor huurders.

Contactgegevens consultatiereactie:

Daylam Dag

Belangenbehartiger Duurzaamheid bij Aedes

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