

## Whitepaper | EPBD IV: De Nieuwe Realiteit voor Verduurzaming van Vastgoed

### Hoe de Europese richtlijn de Nederlandse vastgoedsector richting 2050 transformeert

#### Inleiding

De vastgoedsector staat aan de vooravond van één van de grootste transitie's in decennia. Met de komst van de Europese EPBD IV-richtlijn verandert het speelveld ingrijpend voor vastgoedeigenaren, ontwikkelaars, gemeenten, woningcorporaties en bedrijven. De lat gaat omhoog—maar flexibiliteit blijft mogelijk.

Concreet richt de richtlijn zich op:

- ✓ Het versnellen van de renovatie van slecht presterende gebouwen;
- ✓ Het invoeren van de norm voor Zero Emission Buildings (ZEB) voor nieuwbouw;
- ✓ Het verminderen van de operationele CO<sub>2</sub>-uitstoot van gebouwen;
- ✓ Het bevorderen van hernieuwbare energieopwekking bij en op gebouwen;
- ✓ Het verbeteren van energie-informatie via energielabels;
- ✓ Het ondersteunen van kosteneffectieve maatregelen met behoud van binnenmilieukwaliteit;
- ✓ Het monitoren van energiestromen en het acteren op inzichten.

Deze whitepaper biedt een overzicht van de Nederlandse implementatie van **EPBD IV**, de bijbehorende verplichtingen en de impact voor vastgoedeigenaren, ontwikkelaars, beleggers, corporaties en adviseurs.

#### Inhoudsopgave:

1. EPBD IV: De Routekaart naar een Emissievrij Gebouwenbestand	2
2. Zero Emission Building (ZEB)	3
3. Nationaal Gebouw Renovatieplan	3
4. Zonne-energie – Nieuwe verplichtingen	4
5. Mobiliteit: Fietsparkeren en laadinfra als Nieuwe Standaard	5
6. Technische bouwsystemen: Digitalisering wordt norm	6
7. Energielabels: Strengere informatie en nieuwe labelklasse	6
8. Handhaving en Overgangsrecht	7
Conclusie	7



## 1. EPBD IV: De Routekaart naar een Emissievrij Gebouwenbestand

EPBD IV heeft één helder doel: **een emissievrij gebouwenbestand in 2050**.

Dat betekent:

- fors lagere energiebehoefte voor verwarming en koeling;
- efficiënte installaties;
- en optimaal gebruik van hernieuwbare energie.

De richtlijn schept een kader, maar laat lidstaten ruimte om eigen keuzes te maken én uitzonderingen toe te passen. Dat geeft Nederland opties—en die worden benut. In 2026 dient de EPBD IV te zijn omgezet in nationaal beleid.

### **Ambitieniveau Nederland (juli 2025):**

- Geen aanvullende nationale eisen boven op de minimumvereisten.
- Maximale benutting van uitzonderingsmogelijkheden.
- Expliciete aandacht voor technische en economische haalbaarheid.

Voor organisaties betekent dit:

- De wetgeving komt hoe dan ook, maar met relatief veel ademruimte.
- Toch blijft de impact fors voor renovaties, nieuwbouw en bestaande utiliteit.

### **Gelijkwaardigheid**

De bestaande gelijkwaardigheidsbepaling blijft gelden.

Een alternatieve oplossing is toegestaan als:

- Hetzelfde resultaat wordt bereikt (bijvoorbeeld zonne-energie op gevel in plaats van het dak);
- De oplossing zich bevindt op hetzelfde perceel.

Aansluiting bij zon- of windprojecten buiten het perceel geldt niet als gelijkwaardig.



### **Inwerkingtreding**

- **29 mei 2026** (uiterste implementatiedatum)
- Nieuwe eisen gelden voor aanvragen ingediend ná inwerkingtreding.

## **2. Zero Emission Building (ZEB)**

Een centrale pijler van EPBD IV is de invoering van de **Zero Emission Building (ZEB)**-norm. Voor 2050 worden alle gebouwen getransformeerd naar **Zero Emission Buildings (ZEB)**.

Een ZEB is een gebouw met een zeer hoge energieprestatie, geen operationele broeikasgasemissies en energiegebruik volledig gebaseerd op hernieuwbare bronnen.

Vanaf 29 mei 2026 wordt een nieuwe labelklasse ingevoerd: **Labelklasse A0 = Zero Emission Building (ZEB)**. Deze nieuwe norm wordt de onderlegger van toekomstige vergunningen, renovatie-eisen en energielabels.

## **3. Nationaal Gebouw Renovatieplan**

**Utiliteitsgebouwen** (120.000 utiliteitsgebouwen van totale voorraad 1.2 mio u-bouw)

- 2030: slechtste 16% gerenoveerd
- 2033: slechtste 26% gerenoveerd

**Woningen** (isoleren van 1 miljoen woningen in de huursector; 1,5 miljoen in de koopsector)

Woningcorporaties en particuliere verhuurders mogen vanaf 2030 geen woningen meer verhuren met energielabels E, F of G.

- 2030: 16% vermindering energievraag t.o.v. 2020
- 2035: 20–22% vermindering energievraag t.o.v. 2020
- 55% van reductie via renovatie slechtste 43% gebouwen (uitgezonderd monumenten en tijdelijke woningen)

### **Voor jouw organisatie betekent dit:**

- *Portefeuilles moeten actief gescreend en geprioriteerd worden.*
- *Slecht presterende gebouwen worden een risico voor exploitatie, verhuur én waarde.*



## Energiehuis

Ter ondersteuning van woningeigenaren wordt het energieloket uitgebreid tot een “energiehuis”:

- Technische en praktische bijstand
- € 80 miljoen beschikbaar
- Beschikbaar vanaf 2027 (na EU-goedkeuring)
- Looptijd tot en met 2031

## 4. Zonne-energie: Nieuwe verplichtingen

### Ruimtelijke inpassing

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met zonnepotentieel (artikel 5.127a Bkl). Er geldt geen absolute oriëntatie-eis. Ontwerpkeuzes moeten ook rekening houden met geluidsoverlast, stedenbouwkundige inpassing en omgevingskwaliteit.

### Verplichtingen

- Installatie van zonnepanelen bij praktisch elke gebruiksfunctie.
- Berekening via verhouding dakoppervlak/gebruiksoppervlak (Aroof/Ag).

### Uitzonderingen – belangrijk voor de praktijk

Geen verplichting als:

- Technisch of locatiegebonden onmogelijk
- Terugverdientijd > 10 jaar
- Gebouw niet wordt verwarmd of gekoeld voor personen

### Voorbeelden technische belemmeringen

- Onvoldoende draagkracht dak
- Constructieve veiligheid
- Materiaal dak



- Netcongestie / geen verzwaarde netaansluiting
- Gebrek aan dakruimte
- Ongunstige oriëntatie of helling
- Brandveiligheidseisen

Hierdoor blijft maatwerk mogelijk, maar aantoonbaarheid wordt cruciaal.

## **5. Mobiliteit: Fietsparkeren en laadinfra als Nieuwe Standaard**

EPBD IV verankert duurzame mobiliteit in bouwvoorschriften.

### **Fietsparkeerplaatsen (vanaf 29 mei 2026)**

- Vanaf 3+ autoparkeerplaatsen: minimaal 2 fietsparkeerplaatsen per woonfunctie
- Vanaf 5+ autoparkeerplaatsen: 10–15% fietsparkeerplekken
- Ook verplicht bij ingrijpende renovatie

### **Laadpunten utiliteit**

- 1 laadpunt per 10 parkeerplaatsen, óf
- Voorzieningen voor minstens 50% van de plekken
- Extra eisen voor overheidsgebouwen

### **Laadpunten wonen**

- Minimaal 1 laadpunt
- Voorbekabeling voor minimaal 50% van de parkeerplaatsen
- Slim en (waar passend) bidirectioneel laden verplicht

### **Wijziging BW – Vereniging van Eigenaren**

Geen toestemming VvE meer nodig voor plaatsing laadpunt op een privé parkeerplaats of een gemeenschappelijke parkeerplaats. Een gamechanger voor bewoners én ontwikkelaars



## 6. Technische bouwsystemen: Digitalisering wordt norm

EPBD IV verplicht systemen die installatieprestaties continu monitoren, aansturen en optimaliseren.

### Belangrijke nieuwe verplichtingen

- Zelfregulerende koeling bij nieuwbouw én renovatie
- Gebouwautomatiserings- en controlesystemen (GACS) voor gebouwen  
Inwerkingtreding: 1 januari 2026: grote gebouwen (>290 kW) en 1 januari 2030: middelgrote gebouwen (70–290 kW)
- Automatische lichtregeling met bezettingsdetectie; 1 januari 2028: grote utiliteit en  
1 januari 2030: middelgrote utiliteit
- Systemen die realtime verbruik meten, analyseren en reageren op energiesignalen

Kortom: slimme gebouwen worden de standaard, niet langer de luxe.

## 7. Energielabels: Strengere informatie en nieuwe labelklasse

### Nieuwe verplichtingen

Vanaf 29 mei 2026 worden energielabels uitgebreid met:

- **Finale energiegebruik per energiedrager**
- **Operationele broeikasgasemissies**
- **Nieuwe labelklasse A0: Zero Emission Building**

Daarnaast wordt een label verplicht:

- Bij oplevering na ingrijpende renovatie
- Bij verlenging van huurovereenkomsten
- Ook voor monumenten (nu niet meer uitgezonderd)

Dit maakt transparantie richting huurders, kopers en financiers onvermijdelijk.



## 8. Handhaving en Overgangsrecht

- Nieuwe eisen gelden voor aanvragen na 29 mei 2026
- Gemeenten en omgevingsdiensten krijgen grotere handhavingsrol
- Voor laadinfra en GACS gelden specifieke gefaseerde overgangsregelingen

**Wat kun je nu al doen?** Voor organisaties is nu het moment om risico's te inventariseren en compliance te organiseren.

## Conclusie: EPBD IV is geen verplichting, het is een strategische kans

Hoewel Nederland voor de minimale implementatie kiest, blijft de impact van EPBD IV aanzienlijk. Maar wie nu inzet op verduurzaming, slimme technische systemen en toekomstbestendige mobiliteit, creëert:

- **lagere exploitatiekosten;**
- **hogere vastgoedwaarde;**
- **sterkere verhuurpositie;**
- **én een duidelijke duurzaamheidsreputatie.**

In een markt die snel verandert, ontstaat een onderscheidend voordeel voor wie vooruit durft te kijken. Deze whitepaper biedt de hoofdlijnen. De echte winst zit in de vertaling naar jouw portefeuille, gebouwtype en exploitatiemodel.

Wij helpen je graag verder.



**Johnny Hesp**

j.hesp@hendriksmaakthet.nl  
06 5195 6193



**Vincent Jansen**

v.jansen@hendriksmaakthet.nl  
06 1331 3281



**Tjeerd van de Put**

t.vdput@hendriksmaakthet.nl  
06 1710 4412



## **Bronnen:**

[Europese Richtlijn energieprestatie van gebouwen EPBD IV | RVO.nl](#)

[Energiezuiniger bouwen en nieuw energielabel door implementatie Europese richtlijn | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)

[Nieuwe milieuprestatie-eisen voor gebouwen vanaf 1 juli 2026 - BNA](#)

## **Begrippenlijst**

### **Wat wordt verstaan onder een ingrijpende renovatie?**

Van een *ingrijpende renovatie* is sprake wanneer meer dan 25% van de oppervlakte van de gebouwschil wordt verbouwd én de werkzaamheden betrekking hebben op de gehele (integrale) gebouwschil.

### **Wat wordt verstaan onder de gebouwschil?**

Onder de *gebouwschil* verstaan we dak, gevels en vloeren (alle onderdelen die binnenruimte van buitenwereld scheiden).

### **Zero Emission Building (ZEB)**

Een ZEB is een gebouw met een zeer hoge energieprestatie, geen operationele broeikasgasemissies en energiegebruik volledig gebaseerd op hernieuwbare bronnen.

### **Artikel 5.127a Bkl**

Dit artikel regelt dat bij het ontwerpen van een nieuw gebouw het potentieel voor de opwekking van zonne-energie op basis van de zonnestraling ter plaatse wordt geoptimaliseerd. Dit is bedoeld om zonne-energie technologieën kosteneffectief te kunnen installeren. Het gaat om ruimtelijke en architectonische aspecten van het omgevingsplan, waarbij de keuzes worden gemaakt door het omgevingsplan.

### **Aroof**

Aroof is de totale dakoppervlakte van de thermische zone, bepaald in m<sup>2</sup>, volgens de NTA 8800.

### **Ag**

Ag is de totale oppervlakte van het gebouw, inclusief de dakoppervlakte, ook bepaald in m<sup>2</sup>.

Beide verhoudingen (Aroof en Ag) zijn belangrijk voor het bepalen van de hoeveelheid hernieuwbare energie die een gebouw moet produceren of consumeren.

### **Disclaimer**

Aan de inhoud van deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Hoewel deze whitepaper met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen wijzigingen in wet- en regelgeving of interpretatieverschillen ertoe leiden dat de informatie niet volledig of actueel is. De auteur en uitgever aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele gevolgen van het gebruik van deze publicatie.