

Gebouweigenaren en -gebruikers opgelet!

Nieuwe Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen EPBD IV

In 2050 moeten alle gebouwen emissievrij zijn. Gebouweigenaren en -gebruikers moeten de komende jaren belangrijke beslissingen nemen om aan de nieuwe normen van de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD-richtlijn) te voldoen.



Samee Sabur is als advocaat werkzaam bij Van Iersel Luchtman Advocaten op de vestiging 's-Hertogenbosch. Hij is lid van de secties Omgevingsrecht en Sanctie & Boete.

De vierde versie van de EPBD-richtlijn (EPBD IV), gepubliceerd op 8 mei 2024, brengt ingrijpende veranderingen met zich mee, vooral op het gebied van renovatie en nieuwbouw. Deze richtlijn stelt minimum-eisen aan energiestandaarden van utiliteitsgebouwen. Ook worden de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gewijzigd naar de norm van de Zero Emission Building (ZEB).

Onder de vorige versie van de EPBD gold de norm van BENG. Dit is opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Artikel 4.148 Bbl eist dat een bouwwerk bijna energieneutraal is. De energieprestatie wordt uitgewerkt in artikel 4.149 Bbl. De BENG-eisen bestaan uit drie onderdelen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar,
2. het maximale primair fossiel energiegebruik in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar,
3. het minimum aandeel hernieuwbare energie in procenten van de totale energiebehoefte.

Hoge energieprestatie

EPBD IV wijzigt dit naar de nieuwe norm van Zero Emission Building (ZEB). De EPBD IV verstaat hieronder een gebouw met een zeer hoge energieprestatie dat geen of zeer weinig energie nodig heeft, ter plaatse geen koolstofemissies uit fossiele brandstoffen en nauwelijks operationele broeikasgasemissies genereert. Het gaat hierbij om het gebouwgebonden energiegebruik, oftewel de energie nodig voor verwarming, koeling, warmwater en ventilatie. Het gebruikersgebonden deel blijft buiten beschouwing. Dit wordt de standaard voor nieuwe publieke gebouwen vanaf 1 januari 2028. Voor alle andere nieuwe gebouwen geldt vanaf 1 januari 2030 dat zij geen emissies uit fossiele brandstoffen meer mogen uitstoten. Vanaf 2050 moeten alle bestaande gebouwen een emissievrij gebouw zijn. Voor gebouweigenaren vraagt dit derhalve om een strategische aanpak voor toekomstige renovaties en investeringen.

Energielabelsystematiek

Gebouweigenaren moeten voorbereid zijn op nieuwe energielabels, die de prestaties van hun gebouwen beoordelen. Dit kan invloed hebben op de waarde van het vastgoed en op huur- of verkoopprijzen. Er komt een gemeenschappelijk EU-sjabloon voor de energieprestatiecertificaten. Het doel hiervan is om burgers beter te informeren en verduurzamingsbeslissingen te vereenvoudigen. De labelklassen worden niet geharmoniseerd, maar hun betekenis verandert.

De indeling van de klassen A tot en met G blijft gelijk. Energielabel A komt nu echter gelijk te staan aan een ZEB en energielabel G komt gelijk te staan aan de slechtst presterende vijftien procent van het nationale gebouwenbestand. Het is aan de lidstaten zelf om op basis hiervan de precieze indeling te maken. In Nederland verdwijnen alle bestaande A+ klassen vanaf 2030 bij de uitgifte van nieuwe energielabels (Kamerbrief 12 maart 2024 'Uitkomst EPBD onderhandelingen').

De indeling in Nederland kan er als volgt uitzien:

Energieprestatie (kWh/m ² .jaar)	Nieuwe labels	Huidige labels
0	A	A++++ / A+++
0-60	B	A++
70-135	C	A+ / A
135-200	D	B / A
200-270	E	C / D
270-335	F	E
>335	G	F / G

Minimumnormen voor energieprestaties

De EPBD IV bevat ook regels omtrent de renovatie van de slechtst presterende gebouwen door minimumnormen voor energieprestaties (MEPS). Het doel hiervan is om de slechtst presterende gebouwen uit te faseren. Gebouweigenaren moeten rekening houden met de renovatie van hun slechtst presterende gebouwen. Het is essentieel om deze veranderingen vroegtijdig te plannen om plotselinge (hoge) kosten te vermijden.

Voor utiliteitsgebouwen geldt dat lidstaten in 2030 16%, en in 2033 26%, ten opzichte van 2020, van de slechtst presterende utiliteitsgebouwen moeten renoveren. De afgesproken ondergrens hierbij is dat ten minste 55% van de afname bereikt wordt door de renovatie van de 43% slechtst presterende woningen. De renovatieverplichting geldt niet voor woningeigenaren.

Inwerkingtreding en gevolgen

Volgens de EPBD-richtlijn moeten de wijzigingen uiterlijk op 29 mei 2026 geïmplementeerd zijn in nationale regelgeving. De wijziging van de BENG-eisen naar de ZEB-norm vindt waarschijnlijk via een wijziging van het Bbl plaats. De aanvullende eisen voor de energielabelsystematiek worden vermoedelijk opgenomen in afdeling 6.4 van het Bbl. Op basis van artikel 5.1, lid 2, sub a, van de Omgevingswet, in combinatie met paragraaf 2.3.2 van het Bbl, is voor veel technische bouwactiviteiten een omgevingsvergunning vereist.

Artikel 7.9 van de Omgevingsregeling bepaalt dat bij een vergunningsaanvraag voor een bouwactiviteit gegevens over duurzaamheid, inclusief de energieprestatiecoëfficiënt (EPC), moeten worden aangeleverd. Voor initiatiefnemers van nieuwbouw is het daarom essentieel om rekening te houden met de ZEB-norm, die

deel uitmaakt van de omgevingsvergunning voor technische bouwactiviteiten.

De EPBD-richtlijn is met name gericht op gebouwen. Eisen ten aanzien van (gebruik van hernieuwbare) bouwstoffen en brekers hebben onvoldoende aandacht gekregen. De richtlijn lijkt daarmee geen directe impact te hebben op producenten van bouwstoffen en brekers. Indirect worden producenten en brekers wél geconfronteerd met de nieuwe eisen. Gebouweigenaren- en gebruikers dienen de 0-emissie doelen te realiseren en zij willen uiteindelijk enkel zaken doen met producenten en brekers, die een bijdrage leveren aan deze doelen.

Conclusie

De inwerkingtreding van de EPBD heeft gevolgen voor de eisen van zowel bestaande als nieuwe gebouwen. Nederland verwerkt deze eisen hoogstwaarschijnlijk in het Bbl. Gelet op de beoogde verduurzaming van zowel nieuwe als bestaande gebouwen, is het voor gebouweigenaren en -gebruikers van belang om de eisen van het EPBD IV omtrent de ZEBs en de renovatie van slechtst presterende gebouwen in acht te nemen.

Gebouweigenaren die van plan zijn te investeren in renovatie, doen er goed aan om dit te doen vanuit de eindprestatie van het gebouw, oftewel de nul-emissie in 2050. Ook dient – op grond van de Omgevingsregeling – bij de aanvraag voor het bouwen van een nieuw bouwwerk rekening te worden gehouden met de ZEB-norm. Investeren in energie-efficiëntie bespaart zodoende toekomstige kosten.

Samee Sabur



Lounge van het nieuwbouwproject The Dutch Mountains in Eindhoven, dat naar verwachting in 2030 wordt opgeleverd.
Foto: Studio Marco Vermeulen