



Nieuwe Europese verplichtingen voor overheidsvastgoed

De komende jaren krijgen overheidsinstanties te maken met aangescherpte wet- en regelgeving op het gebied van energiebesparing, verduurzaming en energieprestaties van gebouwen. Deze ontwikkelingen vloeien voort uit de **Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD IV)** en de herziene **Energy Efficiency Directive (EED)**. Waar de EED zich richt op energiebesparing en rapportageverplichtingen, stelt de EPBD IV nieuwe eisen aan gebouwen, energielabels, technische installaties en duurzame mobiliteit. Overheidsinstanties hebben hierin een belangrijke voorbeeldfunctie en moeten als eerste voldoen aan diverse nieuwe verplichtingen.

In dit document worden de belangrijkste ontwikkelingen per thema toegelicht. Daarbij wordt inzicht gegeven in de aankomende verplichtingen, relevante termijnen en de impact voor overheidsorganisaties.

Wat verandert er concreet?



Energiebesparing & rapportage

Jaarlijkse besparingsdoelstellingen en rapportageverplichtingen.



Verduurzaming van gebouwen

Renovatieplicht, Zero Emission Buildings (ZEB) en zonne-energie.



Ergielabels & energieprestaties

Uitbreiding van de labelplicht en nieuwe labelregels.



Technische installaties & gebouwbeheer

GACS-verplichting en aangescherpte keuringsregels.



Mobiliteit

Meer laadpunten en fietsvoorzieningen bij gebouwen.

En wanneer?

2025

- Renovatieverplichting overheidsgebouwen
- Eerste uitbreiding laadinfrastructuur

2026

- Nieuwe labelverplichtingen
- Verplichte zonne-energie voor grotere gebouwen
- GACS verplicht voor grotere installaties (>290 kW)

2027

- Eerste rapportages energiebesparing
- Nieuwe EED Energie-audit
- Uitbreiding zonne-energie bestaande bouw

2028

- ZEB-verplichting nieuwbouw overheid

2029

- Verdere uitbreiding zonne-energieplicht
- Voorbereiding nieuwe energielabelsystematiek

2030

- Alle nieuwe gebouwen voldoen aan ZEB-eisen
- Europese energielabelindeling volledig van kracht
- GACS verplicht voor systemen >70 kW

Energiebesparing en rapportage

Energiebesparing door overheidsinstanties

Om de Europese klimaatdoelstellingen voor 2050 te behalen, zijn energiebesparende maatregelen noodzakelijk. Vanuit de herziene Energy Efficiency Directive (EED) hebben overheidsinstanties hierin een belangrijke voorbeeldfunctie. De publieke sector moet bijdragen aan een jaarlijkse vermindering van het energieverbruik ten opzichte van het referentiejaar 2021.

Om inzicht te krijgen in de gerealiseerde energiebesparing en de voortgang van maatregelen gelden voor overheidsinstanties op grond van artikel 18a van de Wet uitvoering EU-handelingen energie-efficiëntie onder andere de volgende verplichtingen:

- De overheidsinstantie dient eens in de vier jaar een plan op te stellen waarin wordt beschreven hoe invulling wordt gegeven aan de energiebesparingsdoelstellingen;
- Jaarlijks rapporteert de overheidsinstantie over het energieverbruik en de gerealiseerde energiebesparing.

Het eerstvolgende indienmoment wordt verwacht in 2027.

EED Energie-audit

De EED Energie-audit is een vierjaarlijkse audit op organisatieniveau. Organisaties met een jaarlijks energieverbruik van meer dan 10 TJ zijn verplicht inzicht te geven in hun energieverbruik en energiebesparingsmogelijkheden. Binnen de audit wordt er gekeken naar:

- algemene verbruiken van de organisatie
- verbruiken van de gebouwen en het vervoer

De audit biedt inzicht in energieverbruiken, besparingsmogelijkheden en verduurzamingskansen.



Rapportageverplichting datacenters

Datacenters met een opgesteld IT-vermogen van minimaal 500 kW zijn verplicht jaarlijks te rapporteren over hun energie-efficiëntie, zoals omschreven in artikel 5.16b van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Hierbij worden gegevens verzameld over onder andere:

- energieverbruik;
- energie-efficiëntie;
- watergebruik;
- benutting van restwarmte.

De gegevens moeten jaarlijks uiterlijk op 15 mei worden aangeleverd via het daarvoor bestemde Europese rapportagesysteem.

Verduurzaming van gebouwen

Renovatieverplichting overheidsgebouwen

Om de energieprestatie van de bestaande bouwvoorraad te verbeteren, geldt vanaf 11 oktober 2025 een renovatieverplichting voor overheidsgebouwen. Op basis van artikel 6 van de herziene Energy Efficiency Directive (EED) dient Nederland jaarlijks 3% van het totale vloeroppervlak van gebouwen in eigendom van overheidsinstanties renoveren.

Om deze doelstelling te behalen worden onder andere de volgende maatregelen toegepast:

- Uitgangspunt zijn de eisen aan gebouwen in de bouwregelgeving;
- Verbetering van gebouwen met een lage energieprestatie;
- Toepassing van de uitgangspunten van Zero Emission Buildings (ZEB) binnen bestaande bouw;
- Renovatie naar een hoog duurzaamheidsniveau op natuurlijke onderhouds- en renovatiemomenten;
- Toepassing van de Renovatiestandaard van RVO;
- Registratie en verbetering van energielabels.

Deze maatregelen dragen bij aan de verduurzaming van de bouwvoorraad en ondersteunen de transitie naar een emissievrije bouwvoorraad in 2050, zoals beoogd in artikel 3 van de EPBD IV.

Zero Emission Buildings (ZEB)

Naast de toepassing van ZEB-principes binnen bestaande bouw introduceert de EPBD IV ook specifieke eisen voor nieuwbouw. Vanaf 1 januari 2028 moeten nieuwe gebouwen in eigendom van overheidsinstanties voldoen aan de ZEB-eisen. Vanaf 2030 geldt deze verplichting voor alle nieuwe gebouwen. De ZEB-eisen vormen daarmee een belangrijke bouwsteen voor een emissievrije bouwvoorraad in 2050.

Zonne-energie op gebouwen

Om de opwek van duurzame energie te stimuleren, introduceert de EPBD IV stapsgewijs verplichtingen voor de toepassing van zonne-energie op gebouwen. Deze verplichtingen zijn vastgelegd in artikel 10 van de richtlijn EPBD IV en gelden voor:

- Nieuwe overheidsgebouwen en niet voor bewoning bestemde gebouwen met een bruikbaar vloeroppervlak van meer dan 250 m² **(31-12-2026)**;
- Bestaande overheidsgebouwen met een bruikbaar vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² **(31-12-2027)**;
- Bestaande overheidsgebouwen met een bruikbaar vloeroppervlak van meer dan 750 m² **(31-12-2028)**;
- Bestaande overheidsgebouwen met een bruikbaar vloeroppervlak van meer dan 250 m² **(31-12-2029)**;
- Bestaande utiliteitsgebouwen die een ingrijpende renovatie ondergaan en een bruikbaar vloeroppervlak hebben van meer dan 500 m² **(31-12-2027)**;
- Nieuwe woongebouwen en nieuwe overdekte aanpalende parkeergelegenheden **(31-12-2029)**.

De exacte eisen zijn afhankelijk van het bouwtype, de functie en het gebruiksoppervlak van het gebouw.

Energielabels en energieprestaties

Uitbreiding energielabelplicht

De regels rondom energielabels worden de komende jaren verder uitgebreid en aangescherpt. Op basis van artikel 19 van de EPBD IV krijgen energielabels een steeds belangrijkere rol bij het inzichtelijk maken van de energieprestatie van gebouwen en vormen zij een belangrijk instrument binnen het Europese verduurzamingsbeleid.

Belangrijke wijzigingen zijn:

- Vanaf 29 mei 2026 geldt de energielabelplicht ook voor monumenten bij verkoop, verhuur en huurverlenging;
- Gebouwen moeten beschikken over een energielabel wanneer zij worden gebouwd, een ingrijpende renovatie ondergaan, worden verkocht, aan een nieuwe huurder worden verhuurd of wanneer een huurcontract wordt verlengd;
- De eisen rondom registratie en zichtbaarheid van energielabels worden verder uitgebreid;
- Voor overheidsinstanties neemt het belang van actuele en correct geregistreerde labels verder toe.

Nieuwe energielabelsystematiek

De EPBD IV zet in op een verdere harmonisatie van energielabels binnen Europa. Om energieprestaties van gebouwen beter vergelijkbaar te maken, wordt de labelsystematiek de komende jaren verder doorontwikkeld en uitgebreid met aanvullende informatie over de energieprestatie van gebouwen. De nieuwe systematiek moet bijdragen aan meer transparantie, betere vergelijkbaarheid tussen gebouwen en een betere aansluiting op de Europese klimaatdoelstellingen.

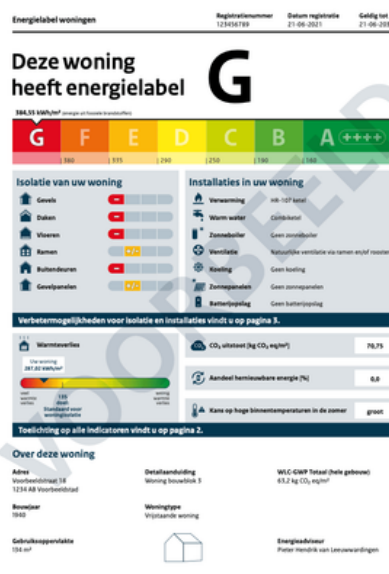
Registratie, zichtbaarheid en kwaliteitsborging

Naast het beschikken over een geldig energielabel wordt ook het belang van correcte registratie, zichtbaarheid en kwaliteit verder vergroot.

Voor verschillende bouwtypen geldt al een verplichting om het energielabel op een opvallende en duidelijk zichtbare plaats te tonen. Met de implementatie van artikel 20 van de EPBD IV worden deze verplichtingen verder uitgebreid en aangescherpt.

Daarnaast zet de EPBD IV in op een verdere verbetering van kwaliteit en betrouwbaarheid van energielabels. Artikel 21 verplicht lidstaten om onafhankelijke controlesystemen in te richten, zodat energielabels correct worden opgesteld, geregistreerd en toegepast.

Hierdoor krijgen energielabels een steeds belangrijkere rol binnen het beheer, de monitoring en de verduurzaming van vastgoedportefeuilles.

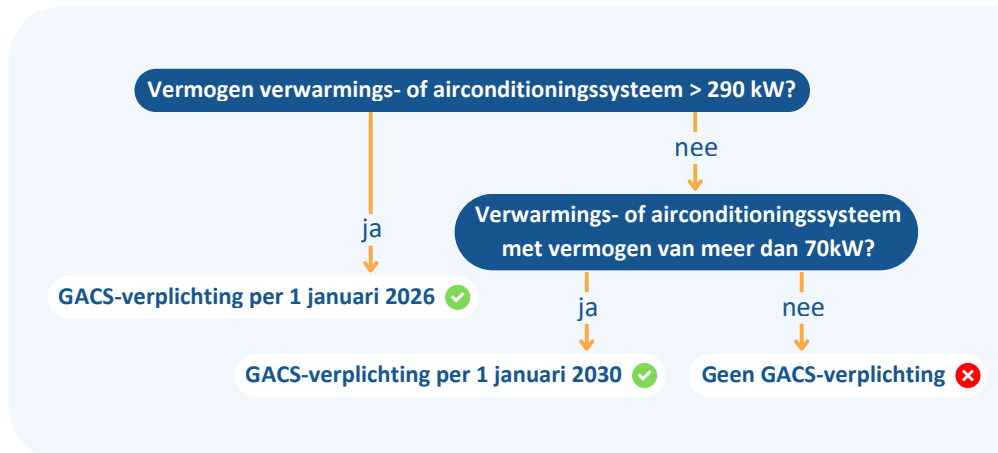


Technische installaties en gebouwbeheer

Gebouwautomatiserings- en controlesystemen (GACS)

Met de invoering van de EPBD IV worden de eisen voor gebouwbeheer en monitoring verder aangescherpt. Artikel 13 van de EPBD IV legt een grotere nadruk op het monitoren, analyseren en optimaliseren van technische gebouwssystemen. Gebouwautomatiserings- en Controlesystemen (GACS) spelen hierbij een belangrijke rol.

Per 1 januari 2026 moeten gebouwen met een verwarmings- of koelinstallatie met een nominaal vermogen van meer dan 290 kW beschikken over een Gebouwautomatiserings- en Controlesysteem (GACS). Vanaf 1 januari 2030 wordt deze verplichting uitgebreid naar gebouwen met een installatievermogen van meer dan 70 kW.



Keuringsverplichtingen technische installaties

Met de invoering van de EPBD III zijn keuringsverplichtingen geïntroduceerd voor verwarmings- en airconditioningsystemen met een nominaal vermogen van 70 kW of hoger. Artikelen 23 en 24 van de EPBD IV scherpen deze verplichtingen verder aan en harmoniseren de wijze waarop technische installaties worden beoordeeld.

De keuring richt zich op het volledige systeem en niet uitsluitend op de opwekker. Wanneer een ventilatiesysteem gekoppeld is aan een verwarmings- of airconditioningsysteem, maakt ook het ventilatiesysteem onderdeel uit van de keuring. Na afloop ontvangt de eigenaar en/of gebruiker een keuringsrapport met aanbevelingen voor het kosteneffectief verbeteren van de energieprestatie van het systeem.

Met de implementatie van de EPBD IV worden onder andere de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Geen aparte keuringen meer voor verwarmings- en airconditioningsystemen;
- Systemen met een vermogen van 70 tot en met 290 kW worden eens per vijf jaar gekeurd;
- Systemen met een vermogen van meer dan 290 kW worden eens per drie jaar gekeurd;
- Veiligheidsgebreken moeten verplicht worden gerapporteerd;
- Keuringsrapporten moeten worden geregistreerd in EP-Online.

Wanneer een energieprestatiecontract is afgesloten of een Gebouwautomatiserings- en Controlesysteem aanwezig is, kan de keuringsverplichting op grond van artikel 24 van de EPBD IV onder voorwaarden vervallen.

Duurzame mobiliteit

Laadinfrastructuur en fietsvoorzieningen

De verduurzaming van gebouwen stopt niet bij de gebouwschil en technische installaties. Ook mobiliteitsvoorzieningen rondom gebouwen spelen een belangrijke rol binnen de energietransitie. Voor laadinfrastructuur bij gebouwen zijn in de EPBD III al eisen opgenomen. Met de invoering van de EPBD IV worden deze eisen verder uitgebreid en aangescherpt, zoals omschreven in artikel 14 van de richtlijn.

Naast laadpunten voor elektrische voertuigen komt er meer aandacht voor:

- Voorbereide bekabelingsinfrastructuur;
- Fietsparkeerplaatsen;
- Voorzieningen die duurzame mobiliteit stimuleren bij nieuwbouw en ingrijpende renovatie.

Hiermee wordt de integratie van duurzame mobiliteit binnen de gebouwde omgeving verder versterkt en wordt het eenvoudiger om gebouwen toekomstbestendig in te richten voor elektrisch vervoer en duurzaam woon-werkverkeer.

