

# Futureproof Real Estate

Over de invloed van Europese ESG-regelgeving  
op de bouw- en vastgoedsector



# Contents

- 3** Introduction
- 4** Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)
- 8** Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)
- 11** EU Taxonomieverordening
- 16** Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)
- 18** Slot

# Introduction

In 2019 heeft de Europese Commissie de inmiddels welbekende Green Deal gelanceerd. Dat is het startschot geweest voor tal van initiatieven om van Europa in 2050 het eerste klimaatneutrale continent te maken. Een van de initiatieven uit de Green Deal is het 'Actieplan duurzame groei financieren'. In dit actieplan zijn hervormingen geformuleerd die ervoor moeten zorgen dat kapitaal wordt gemobiliseerd voor de ESG doelstellingen. De centrale gedachte is dat investeringen van beleggers, zowel zakelijk als particulier, gestuurd moeten worden naar en gebruikt worden voor duurzame activiteiten en beleggingen. Daarnaast zullen deze hervormingen 'greenwashing' door bedrijven tegen moeten gaan.

Het actieplan heeft geleid tot verordeningen en richtlijnen die de rapportage op het gebied van duurzaamheid aanscherpen, verder ontwikkelen en harmoniseren. Met dit whitepaper willen wij een overzicht geven van de belangrijkste EU regels op dit gebied, nader uitgewerkt voor de bouw- en vastgoedsector.



**Femke Stroucken**  
Partner | Notaris  
T +31 20 301 63 28  
E femke.stroucken@cms-dsb.com



**Matthijs van Loon**  
Kandidaat-notaris  
T +31 20 3016 485  
E matthijs.vanloon@cms-dsb.com



**Jan Peter Ijspeert**  
Partner | Advocaat  
T +31 20 301 62 60  
E janpeter.ijspeert@cms-dsb.com



**Philippine de Bièvre**  
Advocaat  
T +31 20 301 63 81  
E philippine.debievre@cms-dsb.com

# Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

De Corporate Sustainability Reporting Directive (“**CSRD**”) is de EU-richtlijn die als doel heeft de kwaliteit en vergelijkbaarheid van duurzaamheidsrapportage door ondernemingen te verbeteren. Deze richtlijn zal de bestaande Non-Financial Reporting Directive (“**NFRD**”) wijzigen en uitbreiden.

De CSRD roept voor ondernemingen de verplichting in het leven om in het bestuursverslag, als een onderdeel van het jaarverslag, een gedeelte met duurzaamheidsinformatie toe te voegen. Deze duurzaamheidsrapportage dient in een standaardvorm te worden aangeleverd, zodat het voor investeerders en andere stakeholders eenvoudiger wordt om de duurzaamheidsprestaties van bedrijven te beoordelen en met elkaar te vergelijken. De CSRD bevat verder de verplichting om een accountantscontrole te laten verrichten op de duurzaamheidsinformatie, en de informatie dient digitaal ‘getagd’ te worden zodat het in een centrale EU-database verzameld kan worden.

De Nederlandse regering heeft op 17 juli 2023 de “Wet implementatie richtlijn duurzaamheidsrapportering” ter consultatie ingediend. Met deze wet zal de CSRD richtlijn worden omgezet in nationale wetgeving. Het wetsvoorstel beoogt onder meer wijzigingen aan te brengen in de Wet toezicht

accountantsorganisaties, de Wet op het financieel toezicht en Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

## *Toepassingsgebied CSRD*

De verplichtingen uit de CSRD zullen – middels de implementatiewet – in de komende jaren gefaseerd in werking treden. De reeds bestaande richtlijn NFRD verplicht op dit moment Organisaties van Openbaar Belang<sup>1</sup> (afgekort als OOB’s) die meer dan 500 werknemers hebben, om in hun jaarverslag informatie over duurzaamheid te verstrekken. Met de komst van de CSRD blijven deze ondernemingen verplicht om te rapporteren. De CSRD zal het toepassingsgebied van duurzaamheidsrapportage verder uitbreiden. Dit betekent dat vanaf 2025 grote ondernemingen verplicht zijn om in hun jaarverslag duurzaamheidsinformatie te verstrekken. Aansluitend zullen met ingang van 2026 ook kleine en middelgrote ondernemingen (zogenoemde “kmo’s”) verplicht worden om te rapporteren onder de CSRD. Voor de criteria waaraan een grote, middelgrote en kleine onderneming moet voldoen, als ook voor de data waarop de verplichtingen in werking treden, verwijzen wij naar het bijgaande schema.

---

<sup>1</sup> Met een Organisatie van Openbaar Belang wordt in het kader van de NFRD en de CSRD bedoeld een onderneming die in een EU lidstaat beursgenoteerd is.

Type onderneming	Criteria onder de CSRD	Rapportageverplichting
Beursgenoteerde onderneming met >500 werknemers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beursgenoteerd in een EU lidstaat</li> <li>• Heeft gedurende het boekjaar gemiddeld meer dan 500 werknemers</li> </ul>	Deze ondernemingen zijn reeds verplicht om te rapporteren over duurzaamheid onder de NFRD. Rapportage op basis van de CSRD is van toepassing op het boekjaar dat begint op 1 januari 2024 of later. De rapportage wordt in 2025 gepubliceerd.
Grote onderneming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Overschrijdt ten minste twee</u> van de drie volgende criteria: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Balanstotaal € 20 miljoen;</li> <li>- Netto-omzet €40 miljoen;</li> <li>- Gemiddeld 250 werknemers (FTE) gedurende het boekjaar.</li> </ul> </li> </ul>	CSRD rapportage is van toepassing op het boekjaar dat begint op 1 januari 2025 of later. De rapportage wordt in 2026 gepubliceerd.
Middelgrote onderneming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beursgenoteerd in een EU lidstaat;</li> <li>• <u>Blijft onder</u> twee van de drie voormelde criteria van een grote onderneming.</li> </ul>	CSRD rapportage is van toepassing op het boekjaar dat begint op 1 januari 2026 of later. De rapportage wordt in 2027 gepubliceerd.
Kleine onderneming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beursgenoteerd in een EU lidstaat</li> <li>• <u>Blijft onder</u> twee van de drie volgende criteria: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Balanstotaal € 4 miljoen</li> <li>- Netto-omzet € 8 miljoen</li> <li>- Gemiddeld 50 werknemers (FTE) gedurende het boekjaar.</li> </ul> </li> </ul>	CSRD rapportage is van toepassing op het boekjaar dat begint op 1 januari 2026 of later. De rapportage wordt in 2027 gepubliceerd.

Omwillen van de overzichtelijkheid gaat dit whitepaper niet in op de behandeling van groepsmaatschappijen en niet-EU ondernemingen.

Wij wijzen de lezer er wel op dat deze ondernemingen op termijn ook verplicht worden om te rapporteren onder de CSRD.

Voor ondernemingen in de bouw- en vastgoedsector geldt dat de CSRD van toepassing is op het moment dat zij voldoen aan de criteria die gesteld worden voor een type onderneming. De rode draad van de CSRD is dat de rapportageverplichtingen zich in tijd steeds verder uitbreiden naar ondernemingen die kleiner in omvang zijn.

### **Rapportageverplichtingen CSRD**

Ondernemingen die onder het toepassingsbereik van de CSRD vallen, dienen dus een duurzaamheidsrapportage op te stellen en dit duidelijk herkenbaar in het jaarverslag toe te voegen. Artikel 19 bis en artikel 29 bis van de CSRD vermelden voor diverse typen ondernemingen op welke punten zij moeten rapporteren.

Deze rapportageverplichtingen worden nader uitgewerkt in standaarden, de "European Sustainability Reporting Standards" of kortweg "**ESRS**". Er is een speciale instantie, de EFRAG, die door de Europese Commissie is aangewezen om een voorstellen te doen voor de ESRS. De eerste ESRS<sup>2</sup> zijn opgesteld in de vorm van een

gedelegeerde verordening. Deze verordening is op 31 juli 2023 door de Europese Commissie aangenomen.

Op basis van deze ESRS moeten in ieder geval alle ondernemingen rapporteren aan de hand van twee algemene standaarden: General Requirements (ESRS 1) en General Disclosures (ESRS 2). Hierin komt ook het "dubbele materialiteitsprincipe" aan de orde. Kort gezegd houdt dit principe in dat ondernemingen dienen te rapporteren over enerzijds de impact van ondernemingsactiviteiten op mens en milieu (van binnen naar buiten), en anderzijds over hoe duurzaamheidsgerelateerde ontwikkelingen of gebeurtenissen financiële impact hebben op de onderneming (van buiten naar binnen).

Verder zijn per ESG thema Environmental, Social en Governance rapportagestandaarden vastgesteld. Het gaat dan om vier sets voor Environmental, vier sets voor Social en één set voor Governance. De activiteiten van een onderneming bepalen welke ESRS van toepassing zijn.

De voormelde ESRS zijn sectoronafhankelijk.

In de toekomst zullen nog sectorspecifieke ESRS worden vastgesteld. Een van de sectoren die de Commissie daarbij onderscheidt is de vastgoedsector. De ESRS voor de vastgoedsector zijn nog niet in voorbereiding en de datum waarop dit zal aanvangen is op het moment van schrijven nog niet bekend. Wel wordt voorzien dat ondernemingen in andere sectoren die vastgoed in gebruik hebben (bijvoorbeeld op grond van een huurovereenkomst) dan wel in eigendom hebben,

---

<sup>2</sup> Gedelegeerde Verordening (EU) van de Commissie tot aanvulling van Richtlijn 2013/34/EU van het Europees Parlement en van de Raad wat betreft standaarden voor duurzaamheidsrapportage, 31 juli 2023.

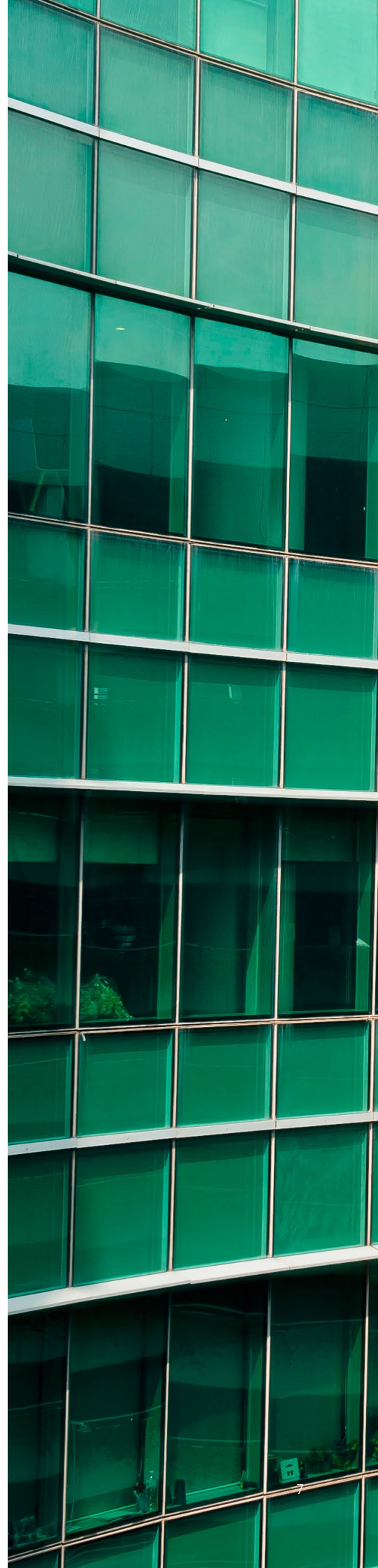
dit vastgoed naar alle waarschijnlijkheid ook zullen moeten meenemen in hun duurzaamheidsrapportage op grond van de reeds aangenomen ESRS.

Tot slot zal in de toekomst nog specifieke ESRS voor kleine en middelgrote ondernemingen, en specifieke ESRS voor ondernemingen buiten de EU worden vastgesteld.

### ***Kritiek op de rapportagestandaarden***

In een FD artikel van 19 juli 2023 hebben grote Nederlandse pensioenbeleggers hun ongenoegen geuit over een nieuw voorstel van de Europese Commissie om de ESRS, zoals aanvankelijk opgesteld door de EFRAG, te wijzigen. De wijzigingen van de Europese Commissie komen voort uit zorgen die waren geuit over te zware rapportagelasten voor ondernemingen. Vrijwel alle ESRS zijn door de Europese Commissie onderworpen aan een materialiteitsbeoordeling, wat effectief betekent dat ESRS niet van toepassing kunnen zijn indien een onderneming de rapportagestandaarden niet van toepassing acht op haar ondernemingsactiviteiten.

In het FD artikel geven de pensioenbeleggers aan dat zij informatie nodig hebben om te kunnen rapporteren onder een andere richtlijn, de SFDR (zie hoofdstuk 2), maar dat de data die bedrijven op grond van de CSRD aanleveren vaak onvoldoende is om de rapportage volledig te maken. De toevoeging van een materialiteitsbeoordeling aan de CSRD zou daarom wringen. De Europese Commissie heeft uiteindelijk wel de ESRS in deze vorm aangenomen. Wij zijn benieuwd hoe de materialiteitsbeoordeling onder de ESRS in de toekomst zal uitwerken. Dit toont wat ons betreft ook aan dat de richtlijnen en verordeningen op dit gebied nog volop in beweging zijn. Het uniforme raamwerk dat de Europese Commissie voor ogen heeft, is nog lang niet klaar.



# Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

De Sustainable Finance Disclosure Regulation (afgekort als “**SFDR**”)<sup>1</sup> is een EU Verordening die als doel heeft om de informatieverschaffing aan beleggers over duurzaamheid en duurzame financiële producten verder te ontwikkelen en de regels hiervoor binnen de gehele EU te harmoniseren. Het doel is om beleggers, zowel zakelijk als particulier, beter in staat te stellen financiële producten op duurzaamheidskenmerken te beoordelen en verschillende financiële producten beter met elkaar te vergelijken door de transparantie over duurzaamheid te vergroten.

De regels uit de SFDR zijn van toepassing op zogenoemde “financiële marktdeelnemers”, waaronder worden verstaan banken, beleggingsfondsen, pensioenfondsen, vermogensbeheerders en levensverzekeraars (voor zover zij verzekeringsgerelateerde beleggingsproducten aanbieden). De verordening is eveneens van toepassing op financieel adviseurs met drie of meer werknemers. In plaats van een ‘financiële marktdeelnemer’ spreken wij in dit whitepaper kortweg van een ‘fonds’.

De verplichtingen om informatie te verschaffen aan beleggers kunnen globaal in vier thema’s

worden onderscheiden:

1. Informatie over het meewegen van ongunstige effecten op duurzaamheid in het beleggingsbeleid.

Een fonds, ongeacht of zij een duurzaam financieel product aanbiedt, moet altijd op haar website een verklaring plaatsen of, en zo ja in hoeverre zij ongunstige effecten op duurzaamheid meeweegt bij beleggingsbeslissingen. De negatieve impact moet worden gemeten aan de hand van een reeks duurzaamheidsindicatoren. Ongunstige effecten moeten inzichtelijk worden gemaakt zowel op het niveau van de onderneming als op het niveau van het financiële product. Het is ook mogelijk dat het fonds geen rekening houdt met ongunstige effecten. Dan is het fonds verplicht om toe te lichten waarom dit niet wordt gedaan (het “comply-or-explain principe”).

2. Informatie over de gedragslijnen inzake duurzaamheidsrisico’s, en de integratie van deze risico’s in beloningsbeleid.

Elk fonds dat onder de reikwijdte van de SFDR valt, is verplicht op zijn website informatie te publiceren over de gedragslijnen inzake de integratie van

---

<sup>1</sup> Verordening (EU) 2019/2088 van het Europees Parlement en de Raad van 27 november 2019 betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector.

duurzaamheidsrisico's in de onderneming en in het beloningsbeleid.

3. Informatie over de integratie van duurzaamheidsrisico's

Deze informatieverplichting geldt voor alle fondsen, ook fondsen die geen duurzame financiële producten aanbieden. Een fonds is verplicht in de prospectus een beschrijving te geven van de wijze waarop duurzaamheidsrisico's onderdeel uitmaken van de besluitvorming rondom beleggingsbeslissingen en het effect van de duurzaamheidsrisico's op het rendement van het financiële product. Als het fonds verwacht dat duurzaamheidsrisico's geen rol spelen, dan geldt ook hier het comply-or-explain principe.

4. Informatie over de duurzame kenmerken dan wel de duurzame doelstelling van 'duurzame' financiële producten.

In het geval dat een fonds inderdaad een duurzaam financieel product aanbiedt aan beleggers, zal moeten worden gekeken of dat product duurzame kenmerken heeft (artikel 8 SFDR) dan wel een duurzame doelstelling heeft (artikel 9 SFDR). Dit wordt ook wel aangeduid als een lichtgroen product respectievelijk een donkergroen product. Er wordt ook wel gesproken over een artikel 8-fonds respectievelijk een artikel 9-fonds. De classificatie van een product is belangrijk,

omdat hiermee de omvang van de rapportageverplichtingen wordt bepaald. Deze informatie wordt vervolgens verstrekt in de prospectus en in de productinformatie op de website, maar ook op periodieke basis in een daartoe aangewezen verslag op grond van artikel 11 SFDR.

Een fonds dat geen product aanbiedt met een duurzame doelstelling of duurzame kenmerken, dan wel ecologische of sociale kenmerken promoot, wordt ook wel aangeduid als een artikel 6-fonds. Dit komt omdat elk fonds zonder meer informatie dient te verstrekken over de integratie van duurzaamheidsrisico's op grond van artikel 6 SFDR. Het fonds biedt dan een zogenoemd grijs product aan.

### **Onderzoek AFM**

Uit een onderzoek van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) naar de naleving van de SFDR, uitgevoerd in 2021, blijkt dat veelal nog onduidelijkheid bestaat over de vraag of een fonds een artikel 8 of een artikel 9 product aanbiedt. De producten van een aantal beleggingsfondsen leken onterecht te zijn aangemerkt als een product met duurzame kenmerken dan wel met een duurzame doelstelling. Volgens de AFM geldt voor fondsbeheerders daarom de aanbeveling om kritisch te kijken naar de classificatie van het product dat zij aanbieden.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Het rapport van de Autoriteit Financiële Markten 'Implementatie SFDR. Onderzoek naar implementatie van SFDR vereisten door beheerders van Nederlandse beleggingsinstellingen', gepubliceerd in september 2021.

SFDR	Financieel product	Kleur
Artikel 6	Het financiële product heeft geen duurzame kenmerken of duurzame doelstelling, en promoot ook geen ecologische of sociale kenmerken. Het fonds verstrekt enkel informatie over de integratie van duurzaamheidsrisico's	Grijs
Artikel 8	Het financieel product heeft duurzame kenmerken.	Lichtgroen
Artikel 9	Het financiële product heeft een duurzame doelstelling	Donkergroen

### Relatie met Taxonomie

Het begrip 'duurzaam' wordt ook voor de SFDR ingevuld door de Taxonomieverordening. Fondsen met 'duurzame' financiële producten, dus producten met duurzame kenmerken of met een duurzame doelstelling, moeten rapporteren over de mate waarin zij bijdragen aan een of meer milieudoelstellingen uit de Taxonomie en moeten daarbij aangeven in hoeverre het 'Do No Significant Harm'-principe wordt nageleefd. Over de Taxonomieverordening hierna meer in hoofdstuk 3.

### Regulatory Technical Standards

Sinds 1 januari 2023 zijn de Regulatory Technical Standards ("RTS") van toepassing, die de rapportageverplichtingen onder de SFDR concreet vormgeven.<sup>3</sup> De RTS bevatten diverse templates waarin de informatie dient te worden verschaft aan beleggers. Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de RTS is de AFM overigens een nieuw onderzoek gestart naar de naleving van

de SFDR. Dit onderzoek loopt nog op het moment van schrijven. De eerste bevindingen worden naar verwachting begin 2024 gepubliceerd.

Zoals eerder aangegeven moet elk beleggingsfonds via zijn website informatie verstrekken of, en zo ja in hoeverre het fonds ongunstige effecten op duurzaamheid meeweegt bij beleggingsbeslissingen. Deze informatie wordt bijvoorbeeld verstrekt via Tabel 1 van de RTS, ook wel het 'Principal Adverse Impact (PAI) statement' genoemd.

Verdere rapportageverplichtingen op entiteitsniveau zijn opgenomen in [Bijlage 1 van de RTS](#). Hierin zijn ook specifieke indicatoren voor vastgoed meegenomen.

Meer specifiek voor beheerders van artikel 8-fondsen en artikel 9-fondsen geldt dat zij aan de hand van [Bijlage II](#) respectievelijk [Bijlage III](#) verdere invulling moeten geven aan de precontractuele informatie die zij verstrekken aan beleggers, en moeten zij [Bijlage IV](#) respectievelijk [Bijlage V](#) voor (de inhoud van) de periodieke verslaggeving hanteren.

<sup>3</sup> Gedelegeerde Verordening (EU) 2022/1288 van de Commissie van 6 april 2022 tot aanvulling van Verordening (EU) 2019/2088 van het Europees Parlement en de Raad met technische reguleringsnormen.

# EU Taxonomieverordening

De Taxonomieverordening of EU Taxonomie is een van de initiatieven die is voortgekomen uit het Actieplan duurzame groei financieren van de Europese Commissie.<sup>1</sup>

Tezamen met de CSRD en de SFDR vormt de EU Taxonomie de kernelementen voor duurzaamheidsrapportage, waarbij de Taxonomie als een spin in het web hangt en voor alle richtlijnen en verordeningen met betrekking tot duurzaamheidsrapportage duidelijk maakt wat onder “duurzaam” moet worden verstaan.

Op dit moment kent slechts een klein aantal lidstaten een of meer duurzaamheidslabels, die allemaal ook nog eens op verschillende classificatiesystemen berusten. Hierdoor kunnen beleggers duurzame financiële producten binnen de Europese Unie lastig met elkaar gelijken. Door op Europees niveau de taxonomie te introduceren, probeert men dit probleem te ondervangen. Zo wordt binnen elke lidstaat hetzelfde verstaan onder ‘duurzaam’ (in ecologische zin), althans dat is de bedoeling.

De Taxonomie introduceert een classificatiesysteem voor ecologisch duurzame activiteiten en beleggingen. De verordening verplicht fondsen om beleggingsproducten die zij als duurzaam promoten, te classificeren op basis van de

Taxonomie. Zo moet een fonds bijvoorbeeld duidelijk maken aan welke van de zes milieudoelstelling uit de Taxonomie het financiële product een bijdrage levert. De EU taxonomie stelt duidelijke grenswaarden die bepalen wanneer een belegging als ecologisch duurzaam aangemerkt mag worden.

## Wat is duurzaam?

De Taxonomieverordening kent zes milieudoelstellingen:

Zes milieudoelstellingen	
de mitigatie van klimaatverandering	de adaptatie van klimaatverandering
het duurzaam gebruik en de bescherming van water en mariene hulpbronnen	de transitie naar een circulaire economie
de preventie en bestrijding van verontreiniging en de bescherming	het herstel van de biodiversiteit en ecosystemen

Een economische activiteit/belegging kan als duurzaam worden gekwalificeerd indien het voldoet aan de volgende drie vereisten:

1. de activiteit *draagt substantieel bij* aan één van de zes genoemde milieudoelstellingen. Om te beoordelen of er sprake is van een substantiële bijdrage zijn technische screening criteria geformuleerd waaraan

<sup>1</sup> Verordening (EU) 2020/852 van het Europees Parlement en de Raad van 18 juni 2020 betreffende de totstandbrenging van een kader ter bevordering van duurzame beleggingen en tot wijziging van Verordening (EU) 2019/2088.

- de activiteit getoetst wordt;
2. de activiteit doet *geen ernstige afbreuk* aan één of meer van de andere vijf milieudoelstellingen (het reeds genoemde 'Do No Significant Harm'-principe);
  3. de activiteit wordt verricht *met inachtneming van minimale sociale en governance waarborgen*, zoals mensenrechten en arbeidsomstandigheden;

### **Duurzame activiteiten in de bouw- en vastgoedsector**

Of een activiteit substantieel bijdraagt aan een van de zes milieudoelstelling wordt dus bepaald aan de hand van technische screening criteria. Tot nu toe zijn alleen de technische screening criteria voor de milieudoelstellingen 'mitigatie van klimaatverandering' en 'adaptatie van klimaatverandering' middels uitvoeringsverordeningen vastgesteld. Deze criteria zijn wetenschappelijk onderbouwd. Voortschrijdend inzicht zal er in de toekomst mogelijk voor zorgen dat de criteria wijzigen. De taxonomie is daarmee geen statisch geheel, maar zal meebewegen met de ontwikkelingen en inzichten op het gebied van duurzaamheid.

Binnen het vastgoed kan op basis van de technische criteria die voor de mitigatie of adaptatie van klimaatverandering zijn vastgesteld aan deze milieudoelstellingen worden voldaan door activiteiten te verrichten in een van de volgende richtingen:<sup>2</sup>

Bouw van nieuwe gebouwen: de primaire energievraag moet ten minste 10% onder de drempel van energiezuinige gebouwen liggen. Van een 'energiezuinig gebouw' is sprake als aan de Nederlandse BENG-norm wordt voldaan.

Renovatie van bestaande gebouwen: Een grote verbouwing of renovatie dient te leiden tot een verlaging van 30% van de primaire energievraag of dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de EU Richtlijn Energieprestatie van gebouwen.

Eigendom en verwerving van gebouwen: als het gebouw dat in eigendom wordt verworven is gebouwd vóór 31 december 2020 dient het minimaal een energielabel A te hebben, of het dient wat betreft energiezuinigheid te behoren tot de top 15% van de nationale gebouwenvoorraad. Voor gebouwen die zijn gebouwd ná 31 december 2020 moet het gebouw voldoen aan de criteria die op het moment van aankoop voor nieuwe gebouwen gelden.

Installatie, onderhoud en reparatie van technologieën op het gebied van duurzame energie:

Hierbij kan worden gedacht aan de installatie, het onderhoud en de reparatie van zonnepanelen, zonnecollectoren, wko's en warmtepompen.

Installatie, onderhoud en reparatie van oplaadstations voor elektrische voertuigen:

Installatie, onderhoud en reparatie van energie-efficiënte uitrusting:

Hierbij kan worden gedacht toevoeging van isolatie aan bestaande onderdelen van de bouwschil van een gebouw, zoals buitenmuren, daken en kelders, de vervanging van bestaande ramen door nieuwe energie-efficiënte ramen of de installatie en

---

<sup>2</sup> Verordening 2020/852, Hoofdstuk 7 Bouw- en vastgoedactiviteiten, pagina 124 e.v.

vervanging van energiezuinige lichtbronnen.  
Installatie, onderhoud en reparatie van instrumenten en apparaten voor het meten, regelen en controleren van de energieprestaties van gebouwen

Onder de bedoelde instrumenten en apparaten kunnen bijvoorbeeld worden begrepen: gezoneerde thermostaten, slimme thermostaatssystemen en sensoren, met inbegrip van bewegings- en daglichtregeling en slimme meters voor gas, warmte, koeling en elektriciteit.

### **Tools**

Er zijn op dit moment verschillende tools waarmee de Taxonomie voor marktpartijen wordt samengevat en uitgelegd. Zo heeft de Europese Unie een Taxonomy Compass geïntroduceerd aan de hand waarvan eenvoudig per sector, waaronder de bouw- en vastgoedsector, kan worden nagegaan welke technische screening criteria gelden.<sup>3</sup>

De Dutch Green Building Council (“**DGBC**”) heeft daarnaast in mei 2023 in samenwerking met 30 marktpartijen een Handrekening EU Taxonomie gepubliceerd. Deze handreiking maakt een vertaalslag van de vereisten uit de Taxonomie naar de Nederlandse bouw- en vastgoedsector.<sup>4</sup>

### **Toepassingsgebied**

Zoals eerder aangegeven zijn financiële marktdeelnemers, verplicht om over hun financiële producten die als lichtgroen of donkergroen

classificeren, informatie openbaar te maken in welke mate de belegging als ecologisch duurzaam kwalificeert op grond van de criteria uit de Taxonomieverordening.

De Taxonomieverordening verplicht zowel financiële marktdeelnemers die onder de SFDR vallen als OOB's die onder de NFRD vallen, om onder meer te rapporteren in welke mate hun producten of activiteiten ecologisch duurzaam zijn. De Taxonomie is een aanvulling op de NFRD en de SFDR, omdat de Taxonomie voorziet in een gemeenschappelijk ijkpunt voor duurzame activiteiten.

Indachtig de CSRD die gefaseerd de rol die de NFRD heeft, zal wijzigen en uitbreiden, zullen ook grote, middelgrote en kleine ondernemingen op termijn over hun economische activiteiten moeten rapporteren. Grote ondernemingen die nu al onder de NFRD vallen moeten vanaf 1 januari 2024 onder de CSRD voldoen aan meer uitgebreide rapportageverplichtingen, waarbij de Taxonomie bepalend zal zijn welke economische activiteiten van de onderneming als ecologisch duurzaam kwalificeren. Sommige rapportagevereisten onder de CSRD zijn dezelfde als die onder de Taxonomie, zodat deze ook terugkomen in de geldende ESRS.

### **Impact Taxonomie op bouw- en vastgoed**

Op dit moment heeft de Taxonomie impact op onder meer financiers van (commercieel) vastgoed en grote institutionele en particuliere beleggers (die duurzame financiële producten aanbieden in de zin van artikel 8 en 9 SFDR) en grote

---

3 <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/taxonomy-compass>

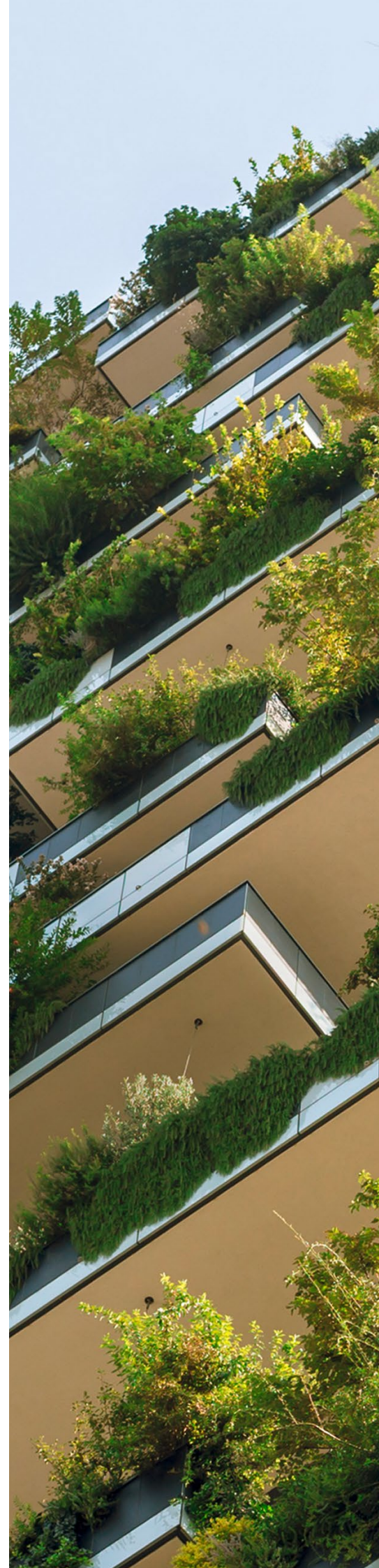
4 <https://dgbcfoleon.com/eu-taxonomie/handreiking-eu-taxonomie/>

(beursgenoteerde) vastgoedbedrijven die onder de reikwijdte van de NFRD/CSRD vallen.

Verder blijkt uit onderzoek van de DGBC dat partijen die bij hun vastgoedproducten al gebruikmaken van een duurzaamheidslabel (zoals BREEAM-NL) waarschijnlijk sneller voldoen aan de EU Taxonomie. In de meest recente BREEAM-NL richtlijn voor de bestaande bouw zijn de criteria uit de Taxonomie opgenomen, waardoor certificering ook sneller overeenstemming met de Taxonomie zal opleveren.

Partijen binnen de bouw- en vastgoedsector die substantieel willen bijdragen aan klimaat- en milieudoelstellingen kunnen vrijwillig besluiten om de criteria uit de Taxonomie te gebruiken bij het plannen van hun transitie naar duurzaamheid.

Verder valt te voorzien dat partijen met op de Taxonomie afgestemde activiteiten door middel van sustainable finance zullen profiteren van institutionele en particuliere investeerders die een positieve impact op het milieu willen maken, en banken die geïnteresseerd zijn in groene investeringen en de mogelijkheid overwegen om gestimuleerd te worden (bijvoorbeeld door middel van green loans).





# Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)

In navolging van de Energy Performance of Buildings Directive (“**EPBD**”) nummer III is een nieuwe wijziging op de EPBD door het Europees Parlement goedgekeurd: het voorstel tot aanpassing van richtlijn 2010/31/EU betreffende de energieprestatie van gebouwen van 15 december 2021, ook wel de “**EPBD IV**” genoemd. De EPBD IV bevindt zich in de fase waarin door lidstaten wordt onderhandeld over de definitieve tekst. De richtlijn treedt naar verwachting in 2025 in werking. In tegenstelling tot de voorgaande richtlijnen en verordeningen die in dit whitepaper zijn behandeld, bevat de EPBD IV niet zozeer (corporate) rapportageverplichtingen, maar met name fysieke eisen voor gebouwen. De richtlijn is daarom zeer relevant voor vastgoedbeleggers en ontwikkelaars, maar ook voor een huurder of gebruiker van vastgoed.

De aanleiding voor deze derde wijziging op de EPBD is de constatering dat in de EU nog steeds veel slecht of matig geïsoleerde gebouwen staan die voor verwarming en koeling afhankelijk zijn van fossiele brandstoffen en dat de overgrote meerderheid van deze gebouwen er in 2050 ook nog zal staan. De Commissie meent dat het daarom urgent is om het renovatietempo te verhogen en energiezuinige en emissievrije gebouwen te realiseren.

## **Voorschriften onder EPBD IV**

De richtlijn richt zich primair op de lidstaten van

de EU. Nadere eisen zullen in nationale wetgeving (voor Nederland in het Bouwbesluit) worden vastgelegd. Dat betekent dat op dit moment het nog niet geheel duidelijk is waar gebouweigenaren en gebruikers rekening mee moeten houden. Op hoofdlijnen, bevat de EPBD IV de volgende voorschriften:

- Elke lidstaat moet een gebouwrenovatieplan opstellen met als doel dat de gehele bestaande bouwvoorraad energiezuinig en koolstofvrij is in 2050.
- Nieuwe gebouwen moeten vanaf 2030 “emissievrij” zijn. Een emissievrij gebouw is, volgens de nieuw geïntroduceerde definitie, een gebouw met een zeer hoge energieprestatie, waarbij de zeer lage hoeveelheid energie die nog nodig is, volledig wordt gedekt door energie uit hernieuwbare bronnen die ter plaatse wordt gegenereerd of door energie afkomstig van een hernieuwbare-energiegemeenschap of van een systeem voor stadsverwarming en -koeling. Nieuwe overheidsgebouwen, zowel in eigendom als gehuurd, hebben een voorbeeldfunctie en moeten al vanaf 2027 emissievrij zijn.
- Voor bestaande gebouwen worden minimum energieprestatie-eisen geïntroduceerd, met name voor de slechtst presterende gebouwen. Voor

utiliteitsgebouwen en gebouwen van publieke instellingen is in het voorstel een verplichting opgenomen van minimaal energielabel F in 2027 en minimaal label E in 2030. Voor woningen zal dit label F in 2030 en label E in 2033 zijn.

- Er wordt een (semi) dynamisch model voor energielabels geïntroduceerd, waarbij energielabel A correspondeert met het emissievrije niveau voor nieuwbouw en energielabel G met de 15% slechtst presterende gebouwen in de gebouwenvoorraad van een lidstaat.
- Ten slotte bevat EPBD IV bepalingen omtrent een inzichtelijk systeem ten aanzien van de noodzakelijke renovatiestappen van een gebouw (renovatiepaspoort), over uitwisseling van energie- en gebouwdata tussen huurder en verhuurder en een openbare database waarin de gegevens van gebouwen (energielabels en dergelijke) worden opgenomen.

Zoals reeds vermeld, is de definitieve versie van de EPBD IV nog niet vastgesteld en kunnen streefjaren, percentages en andere uitgangspunten nog wijzingen. Bovendien zullen de voorschriften concreet gemaakt moeten worden in nationale regelgeving, zoals het Bouwbesluit 2012.



# Slot

Zoals uit het voorgaande blijkt, is de impact van nieuwe Europese regelgeving op het gebied van duurzaamheid voor vastgoed op korte termijn groot. Vastgoedbedrijven zullen zich een weg moeten banen door de rapportageverplichtingen, duurzaamheidskwalificaties en materiële eisen die worden gesteld aan gebouwen. Maar ook voor bedrijven buiten de vastgoedsector geldt dat zij, ten aanzien van het vastgoed dat zij in gebruik hebben voor hun bedrijfsvoering, alert moeten zijn op de duurzaamheidseisen en rapportageverplichtingen waar (het gebruik van) vastgoed aan is onderworpen. ESG brengt uitdagingen met zich mee, zeker nu de regelgeving op dit gebied nog volop in ontwikkeling is. Wij blijven deze ontwikkelingen nauwlettend in de gaten houden.

Aangezien de belangrijkste ESG regelgeving vanuit de Europese Unie afkomstig is, volgen

wij als CMS de ontwikkelingen niet alleen in Amsterdam maar met onze kantoorgenoten door heel Europa. In Europees verband ontwikkelen wij tools voor onze cliënten zodat zij up-to-date kunnen blijven. Zo heeft CMS recent de Corporate Sustainability Due Diligence Directive-Navigator geïntroduceerd, een tool die onze cliënten in staat stelt om na te gaan of en in hoeverre hun bedrijf en supply chain in overeenstemming zijn met de CSDDD. Ook heeft CMS in samenwerking met het Nederlands Genootschap van Bedrijfsjuristen de ESG 'Routekaart naar maatschappelijk winst' gepubliceerd.<sup>1</sup> Daarnaast organiseren wij op regelmatige basis bijeenkomsten op het gebied van ESG.

Mocht u naar aanleiding van dit whitepaper op de hoogte willen blijven van de ontwikkelingen, of heeft u interesse in een van de ESG bijeenkomsten, neemt u dan vooral contact op met een van ons.

---

1 <https://cms.law/nl/nld/publication/esg-e-guide>



# CMS Law-Now™

## Your free online legal information service.

A subscription service for legal articles on a variety of topics delivered by email.  
[cms-lawnow.com](https://www.cms-lawnow.com)

-----  
The information held in this publication is for general purposes and guidance only and does not purport to constitute legal or professional advice. It was prepared in co-operation with local attorneys.

CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG) is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely provided by CMS EEIG's member firms in their respective jurisdictions. CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices; details can be found under "legal information" in the footer of [cms.law](https://www.cms.law).

### CMS locations:

Aberdeen, Abu Dhabi, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Bergen, Berlin, Bogotá, Bratislava, Brisbane, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Cúcuta, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Liverpool, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Maputo, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Munich, Muscat, Nairobi, Oslo, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Singapore, Skopje, Sofia, Stavanger, Strasbourg, Stuttgart, Tel Aviv, Tirana, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

-----  
[cms.law](https://www.cms.law)