

## III

(Vorbereidende handelingen)

## EUROPESE CENTRALE BANK

## ADVIES VAN DE EUROPESE CENTRALE BANK

van 16 januari 2023

inzake een voorstel voor een richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen (herschikking)

(CON/2023/2)

(2023/C 89/01)

**Inleiding en rechtsgrondslag**

Op 15 december 2021 publiceerde de Europese Commissie een voorstel voor een richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen <sup>(1)</sup> (hierna “de ontwerprichtlijn” genoemd).

De Europese Centrale Bank (ECB) heeft besloten een initiatiefadvies over de ontwerprichtlijn uit te brengen. De bevoegdheid van de ECB om advies uit te brengen is gebaseerd op artikel 127, lid 4, en artikel 282, lid 5, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) en artikel 25.1 van de statuten van het Europees Stelsel van centrale banken en van de Europese Centrale Bank (hierna de “ESCB-statuten” genoemd), aangezien de ontwerprichtlijn betrekking heeft op: a) de krachtens artikel 127 VWEU door het Europees Stelsel van Centrale Banken (ESCB) uit te voeren fundamentele taak om het monetair beleid te bepalen; b) de taken van de ECB op het gebied van het bedrijfseconomisch toezicht krachtens artikel 127, lid 6, VWEU, en c) de bijdrage van de ECB aan de harmonisatie van regels en werkwijzen voor het verzamelen, opmaken en verspreiden van statistieken betreffende de gebieden die krachtens artikel 5.3 van de ESCB-statuten onder haar bevoegdheid vallen. Overeenkomstig artikel 17.5, eerste zin, van het reglement van orde van de Europese Centrale Bank heeft de Raad van bestuur dit advies goedgekeurd.

**1. Algemene opmerkingen**

- 1.1. De ECB steunt de ontwerprichtlijn op hoofdlijnen, die tot doel heeft het tempo en de grondigheid van de renovatie van gebouwen in de Unie te verhogen, de informatie over de energieprestatie van gebouwen te verbeteren en ervoor te zorgen dat alle gebouwen in overeenstemming zijn met de klimaatdoelstellingen van de Unie. De ontwerprichtlijn zal niet alleen bijdragen tot de klimaatdoelstellingen van de Unie, maar ook de inspanningen van de Unie ondersteunen om de energievoorzieningszekerheid te waarborgen. Door belemmeringen voor renovatie weg te nemen en streefcijfers vast te stellen voor de verbetering van de energie-efficiëntie van gebouwen, zal de ontwerprichtlijn bijdragen tot het verminderen van de afhankelijkheid van de Unie van fossiele brandstoffen en tot een daling van de vraag naar aardgas. Bovendien zal de ontwerprichtlijn huishoudens en bedrijven beter bestand maken tegen stijgingen van de energieprijzen door het energieverbruik van gebouwen te verlagen en op middellange tot lange termijn de prijsgevoeligheid voor volatiliteit van de prijzen van fossiele brandstoffen helpen verminderen. Bovendien biedt de ontwerprichtlijn meer zekerheid over het tempo en het tijdschema van de duurzame transitie van de Unie, op een wijze waarmee kredietinstellingen en financiële instellingen rekening kunnen houden bij hun beslissingen over portefeuilletoewijzingen en financiering op middellange termijn.
- 1.2. De ECB is ingenomen met het doel van de ontwerprichtlijn om de toegang tot energieprestatiecertificaten (EPC's) in de gehele Unie te verbeteren. De voorgestelde maatregelen zouden ervoor zorgen dat financiële instellingen volledige toegang hebben tot EPC's, waarbij de aanzienlijke uitdagingen in verband met de toegang tot deze informatie waarmee in het bijzonder kredietinstellingen en, meer in het algemeen, financiële instellingen momenteel worden geconfronteerd, worden aangepakt. Deze maatregelen zouden kredietinstellingen en financiële instellingen in staat

<sup>(1)</sup> COM (2021) 802 final.

stellen de beoordeling van klimaatgerelateerde transitierisico's van hun vastgoedactiva te verbeteren. Een dergelijke verbetering is om verschillende redenen relevant voor de ECB, het Eurosysteem en het ESCB. *Ten eerste* is deze informatie, aangezien onroerendgoedleningen een aanzienlijk deel van de onder toezicht staande bankportefeuille van kredietinstellingen vertegenwoordigen, van groot belang voor de ECB en haar taken op het gebied van banktoezicht. *Ten tweede*, aangezien een aanzienlijk deel van het door tegenpartijen bij monetairbeleidstransacties gebruikte onderpand bestaat uit door hypotheek op onroerend goed gedekte financiële activa, zou het waarborgen van volledige toegang tot EPC-informatie voor kredietinstellingen en financiële instellingen het Eurosysteem— bij de uitvoering van zijn mandaat inzake prijsstabiliteit — beter in staat stellen om de risico's te identificeren, te bewaken en te beperken die verband houden met de tegenpartijen, het onderpand dat het Eurosysteem aanvaardt bij zijn herfinancieringstransacties en zijn bezit aan activa die voortvloeien uit rechtstreekse aan- of verkopen van waardepapier. *Ten derde* is een betere toegang tot gedetailleerde EPC-informatie vereist ter ondersteuning van de statistische taken van het ESCB, met inbegrip van de ontwikkeling van statistische indicatoren voor de risicoanalyse van klimaatverandering. Dit zou de ECB op haar beurt helpen wanneer zij bijdraagt aan de harmonisatie van regels en praktijken met betrekking tot het verzamelen, opstellen en verspreiden van statistieken op de gebieden die onder haar bevoegdheid vallen.

- 1.3. De ECB maakt zich echter zorgen over de voorgestelde methode voor de definitie van de nieuwe EPC-classes en dringt aan op een grotere mate van harmonisatie in de gehele Unie. De ontwerprichtlijn stelt alleen gemeenschappelijke criteria vast voor de beste en slechtste EPC's voor elke lidstaat, zonder volledige harmonisatie van de onderliggende definities en methoden die op nationaal niveau worden vastgesteld. Vanuit risicoperspectief zal dit de vergelijkbaarheid tussen de lidstaten verminderen en het nut van EPC's als benaderingen voor de risicogevoeligheid van een specifiek vastgoedactiva verminderen. Een meer geharmoniseerde methode zou de ECB in haar bedrijfseconomische toezichtfuncties helpen om de impact van energie-efficiëntie op de door onroerend goed gedekte blootstellingen van kredietinstellingen te beoordelen op basis van betrouwbare en vergelijkbare gegevens en gemeenschappelijke en gestandaardiseerde definities op het niveau van de Unie. Dit zou ook het vermogen van het Eurosysteem versterken om de impact van de klimaatgerelateerde financiële risico's op de activa die het op zijn balans aanhoudt naar behoren te monitoren en te beoordelen, en om te zorgen voor een adequate risicobescherming van de balans van het Eurosysteem.
- 1.4. De ontwerprichtlijn erkent terecht het belang van de financiële sector bij toegang tot informatie over de energieprestatie van gebouwen. De ontwerprichtlijn moet duidelijk maken dat kredietinstellingen, die de belangrijkste bron van hypothecaire leningen vormen, onder haar toepassingsgebied vallen.
- 1.5. Zoals hieronder nader wordt beschreven, is de ECB met name voorstander van: a) een meer geharmoniseerde methode voor EPC-etikettering in de gehele Unie; b) volledige en tijdige toegang tot EPC-databanken voor kredietinstellingen en financiële instellingen om hun klimaatgerelateerde transitierisico's te beheren, en c) omzetting van de ontwerprichtlijn vóór 2025.

### Specifieke opmerkingen

#### 2. Methode voor de definitie van nieuwe EPC-classes

- 2.1. Aangezien sommige lidstaten EPC-normen toepassen op regionaal niveau, is de ECB voorstander van harmonisatie van het EPC-etiketteringsproces en de onderliggende drempelwaarden binnen de lidstaten. Bovendien moet de ontwerprichtlijn vrijstellingen beperken die binnen de beoordelingsmarge van de lidstaten vallen (d.w.z. in sommige lidstaten zijn zelfstandige gebouwen met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup> niet onderworpen aan de EPC-vereisten) om het hoogste niveau van beschikbaarheid van het EPC op de markt en een gemeenschappelijke aanpak op het niveau van de Unie te waarborgen.
- 2.2. Voor wat betreft de definitie van het EPC, waardeert de ECB dat de ontwerprichtlijn tot doel heeft de vergelijkbaarheid van de EPC-classes in de gehele Unie te verbeteren ten opzichte van de status quo, maar vreest zij dat met de voorgestelde methode niet de vereiste mate van harmonisatie wordt bereikt.

*Ten eerste*, zoals blijkt uit de klimaatstresstest die de ECB in 2022 heeft uitgevoerd, maken de momenteel geldende heterogene nationale EPC-verordeningen, met name de verschillende methoden die door de lidstaten worden toegepast om de energie-efficiëntie van gebouwen te berekenen, geen accurate aggregatie van gegevens op het niveau van de Unie mogelijk (<sup>2</sup>).

*Ten tweede* worden in de ontwerprichtlijn alleen gemeenschappelijke criteria vastgesteld voor de definitie van de beste en slechtste gebouwen. In het bijzonder zullen gebouwen met energieprestatieklasse G worden gedefinieerd als de onderste 15 % van de gebouwen in elke lidstaat wat betreft energieprestaties op het moment dat de nieuwe EPC's worden ingevoerd. Dit betekent dat de onderste 15 % van de gebouwen zeer verschillende reële energieprestaties zou hebben tussen de lidstaten, hetgeen de werkelijke vergelijkbaarheid in de gehele Unie aanzienlijk vermindert.

(<sup>2</sup>) Zie de klimaatrisicostresstest 2022, juli 2022, beschikbaar in het Engels op de website van de ECB over banktoezicht onder: [www.bankingsupervision.europa.eu](http://www.bankingsupervision.europa.eu)

Ten derde worden in de ontwerprichtlijn geen homogene drempels in de gehele Unie ingevoerd om de etiketteringsregeling te harmoniseren, maar wordt de definitie van EPC's aan de lidstaten overgelaten. Hoewel deze aanpak de transparantie over de relatieve energieprestaties van gebouwen in een lidstaat kan vergroten en kan leiden tot een vergelijkbare renovatie-inspanning in de gehele Unie, zou zij kunnen leiden tot een inefficiënte toewijzing van kapitaal binnen de Unie <sup>(3)</sup>. Bovendien kunnen lidstaatspecifieke EPC's en de bijbehorende renovatiedoelstellingen van invloed zijn op de waardering van vastgoedactiva, wanneer een dergelijke waardering niet rechtstreeks verband houdt met de energieprestatie en het daarmee samenhangende effect van energiegerelateerde kosten. Dit is vanuit het oogpunt van toezicht en risicobeheer onwenselijk, aangezien het moeilijker zou worden om de waardering van vastgoedactiva te koppelen aan kredietrisicoparameters en kredietverleningsnormen.

Ten vierde zouden, gezien de huidige beperkte dekking van EPC's en het gebrek aan gegevens over de energieprestaties van het gebouwenbestand, landenspecifieke drempels op basis van de bestaande EPC-informatie ook kunnen leiden tot slecht gekalibreerde drempels, met name in lidstaten waar de EPC-dekking schaars is. Indien de drempels slecht worden gekalibreerd, geven de EPC-gegevens mogelijk geen afspiegeling van de algehele verdeling van de energieprestaties tussen gebouwen en leiden zij tot ongerechtvaardigde heterogeniteit tussen de lidstaten.

- 2.3. Om de hierboven uiteengezette redenen is de ECB van mening dat een homogener Uniebrede methode de voorkeur verdient, met name op de lange termijn. De ECB erkent dat de keuze tussen drempels op het niveau van de lidstaten en op het niveau van de Unie uiteindelijk een politiek besluit is dat ook rekening moet houden met een reeks andere overwegingen, zoals een vergelijkbare renovatie-inspanning in elke lidstaat, ongeacht de staat van het oorspronkelijke gebouwenbestand, of de bruikbaarheid voor huurders en kopers. Desalniettemin moet de ontwerprichtlijn gericht zijn op convergentie van de EPC-schalen tussen de lidstaten in loop van de tijd. Een dergelijke aanpak zou zorgen voor een homogener definitie in de gehele Unie, waardoor de informatie-inhoud van EPC's wordt versterkt als grondslag voor risicodifferentiatie van vastgoedactiva op basis van de energieprestatie van gebouwen <sup>(4)</sup>.
- 2.4. Indien de methode voor de harmonisatie van de EPC's uiteindelijk niet kan worden gewijzigd, zou statistische bemonstering op basis van andere kenmerken van gebouwen en gegevens uit alle lidstaten de kalibratie van de energieprestatiedrempels kunnen verbeteren. De kalibratie moet idealiter op het niveau van de Unie worden uitgevoerd om versnippering van de schattingsmethoden te voorkomen. Meer details over de omvang van de te aselece bemonstering <sup>(5)</sup> in termen van het aandeel van de nationale vastgoedactiva, zou met name de coherentie van de methoden tussen de lidstaten kunnen vergroten.
- 2.5. Indien dergelijke wijzigingen niet haalbaar zijn, is het op zijn minst belangrijk dat de gegevens die worden gebruikt voor de berekening van EPC's openbaar beschikbaar zijn, zoals hieronder wordt benadrukt.

### 3. Toegang tot energieprestatiegegevens voor belanghebbenden

- 3.1. De ECB staat volledig achter de doelstelling van de ontwerprichtlijn om ervoor te zorgen dat kredietinstellingen en financiële instellingen toegang hebben tot EPC's. Toegang tot gegevens over de energieprestatie van gebouwen is een belangrijke voorwaarde voor de beoordeling van klimaatgerelateerde transitierisico's en de koolstofvoetafdruk van vastgoedactiva, aangezien deze gevolgen hebben voor kredietinstellingen en financiële instellingen, en met name hun hypotheekportefeuilles. Toegang zou daarom helpen om mogelijke overloopeffecten naar het financiële stelsel van de Unie te voorkomen. De voor het toezicht op kredietinstellingen en financiële instellingen verantwoordelijke autoriteiten, waaronder de ECB, moeten volledige toegang hebben tot EPC's om de onderliggende klimaatrisico's te beoordelen.

<sup>(3)</sup> Eigenaren in lidstaten met een relatief hoog niveau van energie-efficiëntie (rekening houdend met het lokale klimaat) zouden hun gebouw moeten renoveren, ook al is het gebouw vanuit een Uniebreed perspectief relatief energie-efficiënt. Erkend wordt dat de beschikbaarheid van een (meestal lokale) beroepsbevolking in sommige lidstaten een beperkende factor kan zijn.

<sup>(4)</sup> Een nauwkeurigere, maar eenvoudigere methode om EPC's te harmoniseren kan erin bestaan een gemeenschappelijke indicator op het niveau van de Unie te vinden als belangrijkste aanjager, zoals het primaire energieverbruik in kWh/(m<sup>2</sup>y) of CO<sub>2</sub>-emissies of bij voorkeur de combinatie van beide, die vervolgens voor alle gebouwen wordt berekend en de resultaten in zeven klassen verdelen. Ter aanvulling van de informatie uit EPC's over de energie-efficiëntie, op basis van het primaire energieverbruik in kWh/(m<sup>2</sup>jaar), kan een bovengrens voor aanvaardbare broeikasgasemissies (kgCO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>jaar) voor elke EPC-klasse worden overwogen om te zorgen voor een snellere decarbonisatie van onroerend goed.

<sup>(5)</sup> Zie punt bijlage VI, punt 2, bij de ontwerprichtlijn.

- 3.2. Naast kredietinstellingen, financiële instellingen en centrale banken hebben andere financiële marktdeelnemers die beleggen in door onroerend goed gedekte producten, zoals hypotheekportefeuilles, effecten op onderpand van activa of gedekte obligaties, toegang tot gegevens over de energieprestatie van het onderliggende onroerend goed voor hun eigen klimaatrisicobeoordelingen en -informatieverschaffing, met name uit hoofde van Verordening (EU) 2019/2088 van het Europees Parlement en de Raad <sup>(6)</sup> (hierna de “verordening informatieverschaffing betreffende duurzame financiering” (SFDR) genoemd) en voor de beoordeling van de afstemming van economische activiteiten in de onroerendgoedsector op de criteria voor de mitigatie van klimaatverandering van Verordening (EU) 2020/852 van het Europees Parlement en de Raad <sup>(7)</sup> (hierna de “taxonomieverordening” genoemd). De ontwerprichtlijn moet er dan ook voor zorgen dat derdebeleggers die rechtstreeks beleggen in activa die uiteindelijk door onroerend goed worden gedekt of die dergelijke activa als onderpand aanvaarden, toegang hebben tot de EPC-informatie voor dat onroerend goed.
- 3.3. EPC-gegevens, met inbegrip van informatie over de vraag naar primaire energie, moeten niet alleen beschikbaar zijn voor kredietinstellingen en financiële instellingen in het kader van directe investeringen of hypothecaire leningen voor de bouw of aankoop van een huis, maar ook voor grondige renovatieleningen. Dit zou kredietinstellingen en financiële instellingen in staat stellen de impact van dergelijke renovaties op de waarde van het onderpand te beoordelen en een passende risicoanalyse uit te voeren. Bij gebreke van dergelijke bepalingen dreigt de ontwerprichtlijn een van de belangrijkste, voor kredietinstellingen en financiële instellingen vastgestelde gegevenslacunes voor de verzameling van de door de taxonomieverordening vereiste informatie niet aan te pakken <sup>(8)</sup>.
- 3.4. Gezien de beperkingen van de huidige methode voor de berekening van EPC-normen (zie punt 2.2 hierboven), met name bij gebrek aan een meer geharmoniseerde methode voor de nieuwe EPC-klassen, moet de ontwerprichtlijn er ten minste voor zorgen dat alle belangrijke kenmerken en velden van EPC's (bv. primair energieverbruik in kWh/(m<sup>2</sup>. jaar)) beschikbaar zijn voor alle belanghebbenden, met inbegrip van kredietinstellingen en financiële instellingen. Toegang tot voldoende gedetailleerde gegevens (bv. primair energieverbruik in kWh/(m<sup>2</sup>.jaar)), en niet enkel het verzamelen van gegevens, is van cruciaal belang om de beperkingen als gevolg van verschillen in EPC-klassen tussen de lidstaten weg te werken en de vergelijkbaarheid ervan te waarborgen.
- 3.5. Unieke identificatie is van cruciaal belang om gegevens uit verschillende gegevensbronnen met elkaar te verbinden, interoperabiliteit mogelijk te maken en dublures tussen rapportagevereisten te voorkomen. Daarom moet de ontwerprichtlijn er ook voor zorgen dat de EPC-gegevens aan de exacte locatie van een gebouw, de fysieke kenmerken ervan of relevante financiële informatie kunnen worden gekoppeld door middel van een unieke gebouwidentificatie en aan de hand van de richtsnoeren die zijn ontwikkeld in het kader van de infrastructuur voor ruimtelijke informatie in Europa <sup>(9)</sup> (INSPIRE), zodat beleggers, centrale banken en toezichthouders de mogelijkheid krijgen om de transitie- en fysieke risico's met betrekking gebouwen zo goed mogelijk te beoordelen.
- 3.6. In de ontwerprichtlijn moet worden verduidelijkt dat de doorgifte van informatie van nationale databanken naar de waarnemingspost voor het gebouwenbestand van de Unie of een ander specifiek platform moet worden geacht gedetailleerde informatie te omvatten, onverminderd Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad <sup>(10)</sup> (hierna de “algemene verordening gegevensbescherming” (AVG) genoemd) en andere wettelijke waarborgen. Om ervoor te zorgen dat alle belanghebbenden over actuele informatie beschikken moet bovendien openbaar

<sup>(6)</sup> Verordening (EU) 2019/2088 van het Europees Parlement en de Raad van 27 november 2019 betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector (PB L 317 van 9.12.2019, blz. 1).

<sup>(7)</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 (PB L 198 van 22.6.2020, blz. 13).

<sup>(8)</sup> In Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2139 van de Commissie van 4 juni 2021 tot aanvulling van Verordening (EU) 2020/852 van het Europees Parlement en de Raad door technische screeningcriteria vast te stellen om de voorwaarden te bepalen waaronder een specifieke economische activiteit kan worden aangemerkt als substantieel bijdragend aan de mitigatie van klimaatverandering of de adaptatie aan klimaatverandering, en om uit te maken of die economische activiteit niet ernstig afbreuk doet aan een van de andere milieudoelstellingen (PB L 442 van 9.12.2021, blz. 1) wordt het volgende criterium van een substantiële bijdrage vastgelegd voor de activiteit “Renovatie van bestaande gebouwen”: De renovatie van gebouwen voldoet aan de toepasselijke voorschriften voor *ingrijpende renovaties*. Als alternatief leidt de renovatie tot een vermindering van de vraag naar primaire energie met ten minste 30 %.

<sup>(9)</sup> Zie de kennisbank voor infrastructuur voor ruimtelijke informatie in Europa, beschikbaar op <https://inspire.ec.europa.eu>

<sup>(10)</sup> Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening gegevensbescherming) (PB L 119 van 4.5.2016, blz. 1).

beschikbare informatie uit nationale databanken, alsook informatie die wordt doorgegeven aan de waarnemingspost voor het gebouwenbestand of een ander specifiek platform, vaker dan één of twee keer per jaar worden bijgewerkt, zoals momenteel in de ontwerprichtlijn wordt beoogd <sup>(11)</sup>.

#### 4. Tijdschema voor nieuwe EPC-methodologie

- 4.1. De ECB stelt voor de omzetting van de ontwerprichtlijn te vervroegen van eind 2025 eind 2024, en wel om de volgende redenen.

*Ten eerste* is uit de door de ECB in 2022 uitgevoerde toezichtexercities gebleken dat de hoeveelheid door kredietinstellingen verstrekte EPC-gegevens een belangrijke kwestie is. Hoewel kredietinstellingen in sommige lidstaten de beperkte toegang tot EPC-registers <sup>(12)</sup> als een van de onderliggende oorzaken noemden, hebben zij ook geen zinvolle vervangende indicatoren gerapporteerd. In dit verband zou het zo snel mogelijk verlenen van toegang tot gedetailleerde EPC-gegevens aan kredietinstellingen en financiële instellingen hun bestaande risicobeheerpraktijken en -strategieën met betrekking tot klimaatgerelateerde transitierisico's verbeteren, met name voor het volume van hun portefeuille onroerendgoedleningen.

*Ten tweede* is de tijdige beschikbaarheid van gegevens over energieprestaties op het niveau van de Unie van essentieel belang om zich naar behoren in te zetten voor de opwaarderingsvereisten van de ontwerprichtlijn. De ontwerprichtlijn bepaalt dat gebouwen en gebouwunits die eigendom zijn van overheidsorganen en niet voor bewoning bestemde gebouwen en gebouwunits uiterlijk in 2027 moeten worden verbeterd tot ten minste energieprestatieklasse F, op basis van de nieuwe EPC-normen. Het is een uitdaging om deze doelstellingen te bereiken zonder de nieuwe EPC-normen eerder vast te stellen <sup>(13)</sup>. De lidstaten zijn verplicht de ontwerprichtlijn uiterlijk in 2025 om te zetten, zodat er slechts twee jaar overblijft om de noodzakelijke renovaties te voltooien.

- 4.2. Als het niet mogelijk is de omzetting te vervroegen, stelt de ECB voor om de tenuitvoerlegging van sommige bepalingen van de ontwerprichtlijn te versnellen tot eind 2024 in plaats van eind 2025.

#### 5. Modaliteiten voor de EPC-harmonisatie

- 5.1. Aangezien nieuw afgegeven EPC's maximaal 10 jaar geldig zullen zijn, houdt vaststelling van de richtlijn in dat na 2025 twee generaties EPC's gedurende een aanzienlijke periode naast elkaar bestaan. Bij de omzetting van de ontwerprichtlijn moet daarom worden verduidelijkt hoe deze oude en nieuwe generaties EPC's met elkaar overeenstemmen, of zij voor regelgevingsdoelinden op dezelfde manier moeten worden behandeld en hoe eigenaren de geactualiseerde EPC's op basis van Unienormen zullen ontvangen, aangezien dit gevolgen zou hebben voor de waarde van gebouwen. Zo zijn "emissievrije gebouwen" in de ontwerprichtlijn gekoppeld aan energieprestatieklasse A, maar het is niet duidelijk of gebouwen die in het kader van de bestaande richtlijn een energieprestatieklasse A hebben behaald, als emissievrije gebouwen zullen worden aangemerkt. Het is met name relevant om dit punt te behandelen in samenhang met andere Uniewetgeving, zoals de taxonomieverordening en de SFDR, die verwijzen naar EPC's en de definities van emissievrije gebouwen en "bijna-energie neutrale gebouwen" <sup>(14)</sup>.

- 5.2. Daarnaast moeten de lidstaten de meest geschikte oplossingen vinden om eigenaren van gebouwen ertoe aan te zetten hun EPC's tijdig bij te werken, als middel om het bewustzijn over aanbevolen kostenefficiënte renovaties ter verbetering van de energieprestatie te vergroten.

<sup>(11)</sup> Zie artikel 19, leden 3 en 4, van de ontwerprichtlijn.

<sup>(12)</sup> Zie de klimaatrisicostresstest 2022, juli 2022, beschikbaar in het Engels op de website van de ECB over banktoezicht onder: [www.bankingsupervision.europa.eu](http://www.bankingsupervision.europa.eu)

<sup>(13)</sup> Zie artikel 9 van de ontwerprichtlijn.

<sup>(14)</sup> Zie bijlage I, afdeling 7.1, bij Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2139; bijlage I bij 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 tot nadere bepaling van de inhoud en presentatie van de informatie met betrekking tot het beginsel "geen ernstige afbreuk doen", en tot nadere bepaling van de inhoud, methoden en presentatie van informatie met betrekking tot duurzaamheidsindicatoren en ongunstige effecten op de duurzaamheid en van de inhoud en presentatie van de informatie met betrekking tot het promoten van ecologische of sociale kenmerken en doelstellingen voor duurzaamheidsbeleggingen in precontractuele documenten, op websites en in periodieke verslagen (PB L 196 van 25.7.2022, blz. 1).



## 6. Normen voor hypotheekportefeuilles

- 6.1. De ontwerprichtlijn verplicht de lidstaten om financieringsmogelijkheden en financiële instrumenten te bevorderen, onder meer via normen voor hypotheekportefeuilles, die mechanismen omvatten die hypotheekverstrekkers stimuleren om de energieprestaties van hun portefeuille te verbeteren <sup>(15)</sup>. De voorgestelde definitie van “normen voor hypotheekportefeuilles” is echter relatief ruim, met weinig richtlijnen over de wijze waarop deze normen op nationaal niveau moeten worden vastgesteld <sup>(16)</sup>. Na omzetting zou deze definitie kunnen leiden tot een heterogeen landschap van niet-geharmoniseerde normen voor hypotheekportefeuilles in de lidstaten. In de ontwerprichtlijn, of in een nieuwe gedelegeerde handeling van de Commissie, zouden minimumvereisten kunnen worden opgenomen om de normen voor hypotheekportefeuilles in de gehele Unie te harmoniseren. Evenzo is het van het grootste belang dat het ontwerp van normen voor hypotheekportefeuilles gemakkelijk bruikbaar is bij de uitgifte van financiële en schuldinstrumenten. Een dergelijk ontwerp kan grensoverschrijdende investeringen in energieprestatiegerichte hypotheekverzekeringen vergemakkelijken — ook in het kader van de kapitaalmarktunie — en de bijdrage van de financiële markten maximaliseren, waardoor de afhankelijkheid van bancaire leningen en steunregelingen van de overheid wordt teruggedrongen.
- 6.2. De normen voor hypotheekportefeuilles zouden in de loop van de tijd idealiter stringenter moeten worden naarmate de gemiddelde EPC-niveaus van vastgoedactiva verbeteren. De normen voor hypotheekportefeuilles moeten daarom regelmatig worden herzien om rekening te houden met de verbetering van de energie-efficiëntie van onroerend goed, teneinde de financiële prikkel te handhaven om de energieprestaties van hypotheekportefeuilles verder te verbeteren.

## 7. Standaardisering van databanken

- 7.1. De ontwerprichtlijn zorgt ervoor dat koppelingen met de gegevensreeksen van andere gebouwen in de nationale databanken worden ingevoerd. Dit vereist interoperabiliteit en integratie van nationale databanken voor de energieprestatie van gebouwen met andere administratieve databanken met informatie over gebouwen, zoals het nationale kadaaster van gebouwen en digitale bouwlogboeken. Om de bruikbaarheid van verzamelde informatie voor besluitvormingsdoeleinden te verruimen, stelt de ECB voor dat de ontwerprichtlijn ook voorziet in een herziening van de voor een dergelijke interoperabiliteit en integratie vereiste technische uitvoeringsnormen die het nationale niveau overstijgen.

Voor zover de ECB wijzigingen van het voorstel aanbeveelt, worden daartoe in een apart technisch werkdokument specifiek onderbouwde formuleringsvoorstellen opgenomen met een toelichting. Het technische werkdokument is in het Engels beschikbaar op EUR-Lex.

Gedaan te Frankfurt am Main, 16 januari 2023.

*De president van de ECB*  
Christine LAGARDE

<sup>(15)</sup> Zie artikel 15, lid 4, van de ontwerprichtlijn.

<sup>(16)</sup> Zie artikel 2, punt 36, van de ontwerprichtlijn.