Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Directoraat-Generaal Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Bouwen en Energie

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Onze referentie
2026-0000550351

Bijlage(n)
0

Datum 6 november 2026
Betreft Reactie op het VSO over het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving in verband met de uitfasering van energielabel E, F, en G bij huurwoningen (Kamerstuk 28325, nr. 333)

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van de vragen en opmerkingen van de leden van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van de Tweede Kamer over het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving in verband met de uitfasering van energielabel E, F, en G bij huurwoningen (Kamerstuk 28325, nr. 333).

Hieronder bied ik u de beantwoording op de vragen aan.

I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving in verband met de uitfasering van energielabel E, F en G bij huurwoningen. Deze leden onderschrijven het belang van het verduurzamen huurwoningen en zij hebben over het Ontwerpbesluit nog enkele vragen.

1. De leden van de D66-fractie lezen dat de minister de huurrechtelijke kaders bij verduurzaming nog nader wil verduidelijken en hiervoor afzonderlijke regelgeving voorbereidt. Deze leden vragen welke aanpassingen van de huurregelgeving de minister nog noodzakelijk of wenselijk acht om de energieprestatie-eis in de praktijk goed uitvoerbaar te maken. Zij vragen tevens wanneer de minister verwacht dat deze aanpassingen in werking zouden kunnen treden.

Antwoord: De huidige huurrechtelijke kaders maken verduurzaming al goed mogelijk. Zo verduurzamen corporaties, conform de Nationale Prestatieafspraken, momenteel veel woningen die nog energielabel E, F en G hadden.

Directoraat-Generaal Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Bouwen en Energie

Datum

Onze referentie
2026-0000550351

Ik wil verduurzaming vergemakkelijken. De aanpassing van de huurregelgeving acht ik noodzakelijk om de uitfasering van energielabel E, F en G te vergemakkelijken en de regeldrukkosten te verminderen voor huurders en verhuurders om per 2029 aan de eisen te voldoen. Ik denk daarbij aan verduidelijking om aspecten als: moet de huurder voor deze uitfasering in alle gevallen meewerken, en welke huurverhoging moet worden verbonden aan deze uitfasering. Deze verduidelijking vergt aanpassing van het Burgerlijk Wetboek en zal parallel plaatsvinden aan de publicatie van de wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze aanpassing kan, mits er sprake is van voortvarende behandeling door de Tweede en Eerste Kamer, in werking treden in 2028.

2. De leden van de D66-fractie lezen dat verhuurders en het bevoegd gezag tot een passende oplossing moeten komen wanneer tijdige nakoming van de energieprestatie-eis onmogelijk is door omstandigheden buiten de invloedssfeer van de verhuurder, bijvoorbeeld als gevolg van vergunningprocedures, netcongestie of de planning van een warmtenet. Deze leden vragen wat onder een dergelijke passende oplossing kan worden verstaan. Zij vragen tevens aan de hand van welke criteria gemeenten moeten beoordelen of daadwerkelijk sprake is van omstandigheden buiten de invloedssfeer van de verhuurder.

Antwoord: Voor bevoegd gezagen geldt een beginselplicht tot handhaving. Bij het niet voldoen aan de verplichting moet het bevoegd gezag dus handhavend optreden. Van handhaving kan echter worden afgezien op het moment dat handhaving in het specifieke geval onevenredig is. Als een verhuurder bezig is met verduurzaming waarmee de overtreding aantoonbaar beëindigd wordt, kan betoogd worden dat handhavend optreden in dat concrete geval onevenredig is. Immers, handhavend optreden – zoals het opleggen van een dwangsom – is niet meer noodzakelijk om het doel (beëindigen van de overtreding) te bereiken. De overtreding wordt namelijk al beëindigd. Ook zou een gemeente bijvoorbeeld kunnen kiezen voor een langere begunstigingstermijn, waardoor de ‘dreiging’ van de dwangsom overeind blijft. Gemeenten hebben een grote autonomie voor wat betreft de vormgeving van hun handhavingsbeleid. Zij zijn echter wel gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Ze kunnen evenwel zelf beslissen of in het specifieke geval van handhaving moet worden afgezien, gezien de omstandigheden van het geval. Daarvoor gelden geen landelijke criteria. Wel kan ik desgewenst richting meegeven via bijvoorbeeld de toelichting of via een met de VNG op te stellen handreiking.

3. De leden van de D66-fractie lezen dat het toezicht op en de handhaving van de energieprestatie-eis primair bij gemeenten worden belegd. Deze leden vragen hoe gemeenten vanaf 1 januari 2029 kunnen vaststellen welke woningen onder de energieprestatie-eis vallen en welke daarvan niet aan de norm voldoen. Zij vragen over welke gegevens gemeenten daarvoor beschikken en welke aanvullende gegevensvoorzieningen nog nodig zijn. Ook vragen zij welke rol een landelijk huurregister hierbij kan spelen.

Antwoord: Er bestaat op dit moment geen eenduidige landelijke basisregistratie waarin is opgenomen of een woning een huurwoning is. Wel kunnen gemeenten op basis van de hun beschikbare informatie nagaan welke woningen naar alle waarschijnlijkheid huurwoningen zijn. Zo kunnen gemeenten op basis van de Basisregistratie Kadaster nagaan wie de eigenaar van een woning is. Komt de eigenaar niet overeen met de in de Basisregistratie Personen (BRP) bewoner, heeft de eigenaar meerdere woningen of is de eigenaar een bedrijf, dan is het aannemelijk dat er sprake is van een huurwoning. Ook woningen waarin volgens de BRP meerdere personen wonen die geen familie zijn, zijn naar alle waarschijnlijkheid huurwoningen. Tot slot kunnen gemeenten ook via huurders of gegevens in het kader van de Wet goed verhuurderschap kennis hebben van wat huurwoningen zijn. Via informatie uit EP-Online kunnen gemeenten vervolgens nagaan of de op deze wijze geselecteerde woningen een passend energielabel hebben. Om gemeenten hierbij te ondersteunen, kunnen we dus samen met de VNG een handreiking opstellen over hoe gemeenten dit op een relatief eenvoudige manier kunnen regelen.

Een landelijk huurregister zou kunnen bijdragen aan het vereenvoudigen van de handhaving doordat de hiervoor genoemde koppeling van databestanden niet door de gemeente zelf gemaakt hoeft te worden. Een landelijk huurregister is echter niet voorzien voor inwerkingtreding van onderhavige regels.

4. De leden van de D66-fractie lezen dat vanaf 2030 een nieuwe indeling van energielabels en een gemoderniseerde bepalingsmethode worden voorzien, en dat daarbij als uitgangspunt geldt dat bestaande rechten worden gerespecteerd**.** Deze leden vragen wat dit uitgangspunt concreet betekent voor verhuurders die vóór 2030 aantoonbaar aan de energieprestatie-eis hebben voldaan. Zij vragen hoe wordt voorkomen dat een woning uitsluitend als gevolg van een wijziging van de bepalingsmethode of de indeling van energielabels opnieuw moet worden verduurzaamd en op welke wijze dit juridisch wordt geborgd.

Antwoord: Het is juist dat is voorzien om de bestaande methode om de energieprestatie van gebouwen te bepalen – de NTA 8800 – in 2030 te moderniseren. Hierin zal de warmtevraag zwaarder wegen. Onder andere hierdoor kan uit de huidige bepalingsmethode een betere (of slechtere) energieprestatie volgen dan vanaf 2030 uit de gemoderniseerde bepalingsmethode. Van belang is dat modernisering van de bepalingsmethode op zichzelf nog geen aanpassing van de energieprestatie-eis, zoals voorzien in het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl), oplevert. Een verhuurder die op 1 januari 2029 voldoet aan de energieprestatie-eis zal hieraan ook ná modernisering van de bepalingsmethode voldoen. Het ligt in de rede een overgangsbepaling op te nemen voor verhuurders met minimaal label D voor 2030.

Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie
De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving in verband met de uitfasering van energielabel E, F en G bij huurwoningen. Deze leden hebben daartoe nog enkele vragen.

Directoraat-Generaal Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Bouwen en Energie

Datum

Onze referentie
2026-0000550351

5. De leden van de VVD-fractie constateren dat hiermee uitvoering wordt gegeven aan de afspraak uit het regeerakkoord. Deze leden hechten er daarbij aan dat de uitvoering voor verhuurders geen onnodige regeldruk en kosten met zich meebrengt. Zij vragen wat de minister doet om te voorkomen dat verhuurders naast deze eis met een stapeling van regelgeving worden geconfronteerd**.**

Antwoord: Het kabinet heeft een aantal maatregelen genomen om het investeringsklimaat te verbeteren. Zo is de Wet betaalbare huur geoptimaliseerd en wordt deze wet binnenkort geëvalueerd. Daarnaast is het algemene woningtarief in de overdrachtsbelasting verlaagd en heeft het kabinet extra geld uitgetrokken voor woningbouwcorporaties in het actieplan Versnelling Woningbouw. Hiermee geeft het kabinet ook invulling aan de afspraak om wet- en regelgeving alsmede het fiscale klimaat binnen de huursector zodanig vorm te geven dat het investeringsklimaat verbetert. Voor het verduurzamen van huurwoningen zijn daarnaast verschillende subsidies beschikbaar die verhuurders helpen met het drukken van de kosten om te voldoen aan de energieprestatie-eisen zoals opgenomen in het ontwerpbesluit. Specifiek ten aanzien van de te maken investeringen voor verduurzaming help ik verhuurders middels subsidies, zoals de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) en de Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars (SVVE). Voor corporaties is ook nog de Investeringssubsidie Duurzame Energie en Energiebesparing (ISDE) beschikbaar voor duurzame warmteopties. Verhuurders kunnen ook vaak lokaal gesubsidieerd advies inwinnen over het verduurzamen van hun huurwoning, wat helpt de regeldruk te verminderen. Om gemakkelijker te kunnen voldoen aan de energieprestatie-eis is een wijziging van de huurregelgeving in voorbereiding. Zie hiervoor de beantwoording op vraag 1.

6. Zij wijzen erop dat complexen in de praktijk vaak stap voor stap worden aangepakt en dat woningen in de tussentijd via de Leegstandswet toch bewoond kunnen blijven. Zij vragen wat de minister doet om te voorkomen dat deze eis die werkwijze dwars kan zitten en zo mogelijk leidt tot leegstand in een tijd van woningnood.

Antwoord: Ik herken de werkwijze dat complexen vaak stap voor stap worden aangepakt en dat woningen in de tussentijd via de Leegstandwet toch bewoond blijven. Ik zie niet dat de eis van het voorliggend ontwerpbesluit deze werkwijze dwars kan zitten. Het voorliggend ontwerpbesluit ondersteunt immers door een duidelijk kader neer te zetten voor de eerste stap; de uitfasering van de energielabels E, F en G. Een verhuurder kan juist geholpen zijn met verhuur via de Leegstandwet. Verhuur via de Leegstandwet zorgt er namelijk voor, dat een huurwoning wel wordt verhuurd maar op een voorspelbaar moment, op enig moment voor 1 januari 2029, leeg komt te staan. Dat vergroot de mogelijkheden voor de verhuurder om een complex op een efficiënte wijze te verduurzamen en toch op tijd klaar te zijn voor invoering van de nieuwe eis.

Zie beantwoording vraag 2: in het geval van verhuur bij complexen via de Leegstandswet ná 1 januari 2029, maar waarbij aanstaande verduurzaming op korte termijn

aantoonbaar is, heeft het bevoegd gezag de ruimte handhaving op evenredigheid te toetsen.

7. De leden van de VVD-fractie constateren dat de labelklassen per 2030 opnieuw worden ingericht. Deze leden vragen wat dit concreet betekent voor woningen die vóór 2029 naar label D zijn verduurzaamd. Hoe gaat deze herinrichting van labelklassen van invloed zijn op de waardering van huurwoningen?

Antwoord: Zie beantwoording vraag 4.

8. Daarnaast vragen zij hoe de minister voorkomt dat de handhaving door gemeenten leidt tot extra lasten voor verhuurders die aantoonbaar bezig zijn met verduurzaming, maar door externe factoren vertraging oplopen.

Antwoord: Zie beantwoording vraag 2.

9. Tot slot vragen zij hoe de minister voorkomt dat het verhuren van woningen door deze verplichte investeringen minder aantrekkelijk wordt, met als risico meer uitponding en een afname van het huuraanbod.

Antwoord: Er is eerder een specifiek onderzoek gedaan naar de stapeling aan zowel fiscale als niet-fiscale maatregelen en wat de effecten van deze maatregelen zijn op de overweging van partijen om wel of niet woningen uit te ponden. Het rapport van dit onderzoek heeft mijn ambtsvoorganger bij brief van 12 mei 2023 met uw Kamer gedeeld.[1] De combinatie aan maatregelen in het huur- en fiscale beleid en veranderde (macro-)economische omstandigheden heeft ertoe geleid dat sommige verhuurders besluiten hun woningen uit te ponden. De exacte rol van energielabels is niet eenvoudig te isoleren. Wel bestaat er een risico op uitponden van woningen met een slechter energielabel (E, F en G). Verhuurders van woningen met slechte energielabels kunnen minder huur vragen dan verhuurders van woningen met betere labels. Tegelijkertijd brengt het verduurzamen van woningen ook kansen met zich mee voor verhuurders. Zo leidt een beter energielabel tot een hogere maximale huur en tot een hogere waarde voor de woning. Zo kan een verbetering van het energielabel bij een eengezinswoning van energielabel G naar energielabel A al ruim 370 euro huur in de maand meer opbrengen volgens het WWS.

WWS-punten eengezinswoningen

Tabel 1

Labelstap	Extra WWS-punten	Globale toename maximale extra huur per maand *
E → D	+18	€ 124
F → D	+23	€ 160
G → D	+29	€ 202

[1] Kamerstukken II, 27 926 nr. 374.

Tabel 2

Labelstap	Extra WWS-punten	Globale toename maximale extra huur per maand *
E → B	+38	€ 261
F → B	+43	€ 296
G → B	+49	€ 337

* de exacte toename van de maximale huur is afhankelijk van het huidige puntenaantal van de woning: in tabel 1 is de toename opgenomen indien de woning zonder verduurzaming 75 punten telt, uitgaande van de maximale huurprijzen per 1 januari 2027.
Bij een woning die 140 punten telt, is de toename respectievelijk € 127, € 162, € 205. Voorts geldt, dat de toename van het puntenaantal kan betekenen, dat de woning meer dan 186 punten krijgt; de woning komt dan terecht in het vrije segment. De huurprijs is dan niet meer wettelijk gemaximeerd.

Verhuurders zullen voor zichzelf afwegen of zij het waard vinden om de woning te gaan verduurzamen en door te gaan met verhuren. Specifiek ten aanzien van de te maken investeringen voor verduurzaming help ik verhuurders middels subsidies, zoals de SVOH en de SVVE. Voor corporaties is ook nog de ISDE beschikbaar voor duurzame warmteopties. Op deze manier wil ik verhuurders stimuleren om de woning te verduurzamen in plaats van uit te ponden. Voor woningzoekenden in de huursector brengen betere energielabels een kwaliteitsverbetering met zich mee in de vorm van lagere energielasten en meer wooncomfort.

Verder werkt het kabinet op verschillende manieren aan het aantrekkelijker maken van het verhuren van woningen. Zo is het kabinet, zoals omschreven in het actieplan van de Taskforce Versnelling Woningbouw voornemens het investeringsklimaat te verbeteren.

Vragen en opmerkingen van de leden van de PVV-fractie
De leden van de PVV-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving in verband met de uitfasering van energielabel E, F, en G bij huurwoningen en hebben nog een aantal vragen voor de minister.

10. Op bladzijde 10 van het Ontwerpbesluit valt te lezen dat uit de Europese Richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD IV) onder andere de eisen naar voren komen dat lidstaten ervoor dienen te zorgen dat het gemiddelde energiegebruik van de gehele woningvoorraad met 16% vermindert in 2030, en 20-22% in 2035 ten opzichte van 2020. Deze leden willen de minister vragen welke strafmaatregelen uit Brussel komen, mochten de doelstellingen uit genoemde Richtlijn niet worden behaald.

Antwoord: De Europese Commissie kan beginnen met een inbreukprocedure, door het sturen van een ingebrekestelling. Hierop moet een lidstaat reageren. Wanneer deze reactie door de Commissie als onvoldoende wordt gekwalificeerd kan zij overgaan tot

het opstellen van een met redenen omkleed advies en uiteindelijk een verwijzing naar het Hof van Justitie. De Commissie kan het Hof vragen om een geldstraf op te leggen. Dit kan een forfaitaire som en/of een dagboete zijn. De bedragen worden berekend volgens een vaste formule: een forfaitair dagbedrag × een coëfficiënt voor de ernst van de inbreuk × de duur van de inbreuk × een factor "n" voor het betalingsvermogen van de lidstaat. Het Hof bepaalt het uiteindelijke bedrag. Voor de goede orde: deze eventuele boete wordt aan de lidstaat opgelegd, niet aan individuele huiseigenaren.

11. Op bladzijde 11 van het Ontwerpbesluit staat dat de minister voornemens is het begrip “redelijke huurverhoging” te verduidelijken, waarbij deze in het licht van de energieprestatie-eis moet worden beoordeeld en afgewogen. De eventuele aanpassing van de huurrechtelijke kaders zou vorm moeten krijgen in een afzonderlijk traject. De leden van de PVV-fractie willen de minister extra toelichting vragen waarom genoemde verduidelijking niet eerder heeft plaatsgevonden, alsmede wat de gevolgen kunnen zijn door het ontbreken van genoemde verduidelijking voor het aantal beschikbare woningen in de huursector en of het niet beter is om voorliggend besluit even te parkeren tot de aanpassing van de huurrechtelijke kaders heeft plaatsgevonden en op draagvlak bij verhuurders en huurders kan rekenen.

Antwoord: Ik verwijs hiervoor ook naar mijn antwoord op vraag 1. Voor de gevolgen voor het aantal beschikbare woningen wijs ik op mijn antwoord op vraag 26 en 27.

12. Op bladzijde 12 van het Ontwerpbesluit valt te lezen dat de beschikbare lening bij het Nationaal Warmtefonds een persoonlijke lening is voor appartementseigenaren met een lager inkomen die in veel gevallen niet hoeft te worden terugbetaald, tenzij de woning bij verkoop overwaarde oplevert. De leden van de PVV-fractie zouden aan de minister een nadere invulling willen vragen van “in veel gevallen”, alsmede wat het ministerie onderneemt om eventuele fraude van alle beschikbare landelijke subsidies tegen te gaan.

Antwoord: Afgelopen jaren benutten steeds meer Verenigingen van Eigenaren financiering via stichting Nationaal Warmtefonds. Het gaat om een zakelijke lening vanuit de rechtspersoon VvE. Als in deze VvE appartementseigenaren wonen met een laag inkomen, dan komen zij in aanmerking voor de vve-ledenlening. Dat is een persoonlijke lening, waarvoor deze appartementseigenaren geen rente betalen. De leden van de PVV-fractie vroegen wanneer de vve-ledenlening afgelost moet worden. Dat is bijvoorbeeld wanneer de eigenaar het appartement gaat verhuren of het appartement verkoopt. Het Nationaal Warmtefonds beschikt over proactief beleid en procedures om fraude, corruptie, belangenverstrengeling en andere integriteitsrisico’s te voorkomen, te signaleren en te corrigeren. Preventie vindt plaats door risico gebaseerd onderzoek van woningeigenaren en VvE’s die een lening aanvragen (CDD), screening van samenwerkende partijen en leveranciers, transactiemonitoring, integriteitsrisicoanalyses en een wettelijk acceptatiebeleid voor financieringen. Nationaal Warmtefonds voldoet

aan alle wettelijke verplichtingen die financiële instellingen hebben op het gebied van fraude.

Bij de landelijke leningen (onder andere ISDE, SVOH en SVVE) is de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) de uitvoerende organisatie en controleur op eventuele fraude. RVO werkt met een aantal controlemechanismen om fraude te voorkomen. Zo wordt er gewerkt met meldcodes per productsoort. Bij bijvoorbeeld isolatiemaatregelen wordt bij de meldcodes uitgegaan van een minimale waarde die gehaald moet worden bij een bepaalde dikte van een materiaal. Dit beperkt het risico dat een aanvrager een product opgeeft dat niet de vereiste isolatiewaarde of technische prestaties heeft. Daarnaast vraagt RVO bij aanvraag bewijsstukken op, zoals facturen, betaalbewijzen, een foto van de uitgevoerde werkzaamheden, technische informatie, etc. Tot slot voert RVO periodiek controles van de maatregelen op locatie uit.

13. Op bladzijde 13 van het Ontwerpbesluit valt te lezen dat op het moment dat de nieuwe bepalingsmethode in wetgeving wordt verankerd, zal worden bepaald wat de gevolgen zijn voor de onderhavige minimum energieprestatie-eis. Daarbij zou het uitgangspunt gelden dat bestaande rechten zullen worden gerespecteerd. De leden van de PVV-fractie willen aan de minister vragen wat “respect voor bestaande rechten” precies inhoudt en of de minister nadenkt over het toepassen van een overgangsregeling om dat te bewerkstelligen

Antwoord: Zie hiervoor beantwoording vraag 4.

14. Op bladzijde 15 van het Ontwerpbesluit staat dat gemeenten grote autonomie hebben ten aanzien van het te voeren handhavingsbeleid en een ruime vrijheid om eigen prioriteiten te stellen. Zover deze leden kunnen zien, is er geen duidelijk richtinggevend kader opgenomen voor wanneer handhaving wel/niet redelijk of wenselijk is en daarom willen zij de minister vragen dit toe te lichten.

Antwoord: Het richtinggevende kader waar de leden om vragen is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State al ontwikkeld. Dat houdt een beginselplicht tot handhaving in. Dit betekent dat bij een geconstateerde overtreding in het algemeen belang handhavend dient te worden opgetreden omdat vanwege de rechtszekerheid de feitelijke situatie in beginsel niet af moet wijken van de juridisch toegestane situatie. Hiervan kan evenwel worden afgezien als handhavend optreden onevenredig is met de daartoe te dienen doelen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht is op legalisatie of als het gelijkheidsbeginsel of het vertrouwensbeginsel is geschonden. In haar uitspraak van 5 maart 2025, r.o. 6.1, overweegt de Afdeling dat bij de beantwoording van die vraag de toets van de Harderwijk-uitspraak van 2 februari 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:285) (geschiktheid, noodzakelijkheid, evenwichtigheid) van toepassing is. Het is aan het bevoegd gezag om in het specifieke geval te beoordelen of handhavend optreden al dan niet redelijk (evenredig) is. Daarin heeft het beleidsvrijheid, maar moet dit wel goed motiveren (art. 3:46 Awb) en alle belangen afwegen (art. 3:4 Awb).

15. In het verlengde hiervan zouden zij aan de minister willen vragen of het geven van een “eerste waarschuwing” (voordat wordt overgegaan tot een herstelsanctie door een gemeente) al de standaard is of dat gemeenten ook de ruimte hebben om geen “eerste waarschuwing” te geven.

Antwoord: Zoals eerder aangegeven hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid bij het bepalen van hun handhavingsbeleid. Gemeenten hebben de ruimte om een eerste waarschuwing te geven. Het opleggen van een last onder dwangsom of een andere sanctie wordt veelal voorafgegaan door een vooraankondiging, met daarbij de ruimte voor de overtreder tot het geven van een zienswijze.

16. In het voorliggende Ontwerpbesluit staat informatie over de kosten van verduurzaming van de EFG-labels. Aedes laat in haar inbreng van 14 september 2026 optekenen dat de kosten zeer laag zijn ingeschat en niet representatief voor de gehele huursector. Deze leden willen de minister vragen hoe zij deze mening van Aedes beoordeelt.

Antwoord: De leden van de PVV-fractie vragen hoe ik de inbreng van Aedes waardeer over de lage inschatting van investeringskosten. Ook de BBB-fractie heeft hier een vraag (vraag 46) over gesteld. Die vraag is in onderstaande beantwoording meegenomen.

Bij afschaffing van de verhuurderheffing in 2022 is in de Nationale Prestatieafspraken met Aedes afgesproken dat de EFG-labels uiterlijk in 2028 zijn uitgefaseerd. De woningcorporaties zijn al heel ver met deze opgave. Aedes uit in haar inbreng zorgen over de betaalbaarheid van de nieuwbouw en verduurzamingsafspraken en wijst in haar inbreng op het oplopende tekort van € 20 miljard tot 2035. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord afspraken gemaakt over het verbeteren van de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Om de investeringsruimte van corporaties te vergroten heeft het kabinet in de Prinsjesdagstukken vanaf 2028 geld vrijgemaakt voor een vrijstelling van de renteaftrekbeperking uit de Europese ATAD-richtlijn voor woningcorporaties. Daarmee dalen de uitgaven van corporaties aan vennootschapsbelasting (Vpb) waardoor zij de komende jaren meer ruimte hebben om te investeren, onder meer in de verduurzamingsopgave.

In paragraaf 5.1.4 van de toelichting van het Ontwerpbesluit zijn de aan de werkzaamheden verbonden *gemiddelde* investeringskosten toegelicht. De kosten zijn gebaseerd op onderzoek van ABF Research op basis van kengetallen van Vesta Mais. Dit zijn cijfers voor maatregelen die rechtstreeks uit de markt komen. De investeringskosten zijn afhankelijk van de energieprestatie van de huurwoning:

Energielabel (van)	Energielabel (naar D)	Energielabel (naar B)
E	€ 8.100	€ 14.000
F	€ 11.000	€ 15.500
G	€ 14.100	€ 19.400

Prijspeil 2024

Tijdens de internetconsultatie hebben partijen ingebracht dat de gemiddelde investeringslast naar label D, zoals genoemd in de toelichting, erg laag is ingeschat. In het in consultatie gebrachte conceptbesluit is gerekend met bedragen van peildatum 01-01-2023. In verband hiermee is in paragraaf 5.1.4. van de toelichting een berekening toegevoegd *geactualiseerde* investeringskosten. Ter doorrekening van de premisse dat de regeling in 2027, dan wel in 2028 in werking treedt, zijn deze kosten geïndexeerd met inflatie en de verwachte inflatie.[2]

Energielabel (van)	investeringen per woning naar energielabel D bij inwerkingtreding in:	
	2027	2028
E	€ 8.757	€ 8.958
F	€ 11.892	€ 12.165
G	€ 15.243	€ 15.594

In de investeringskosten zijn de voordelen van de SVOH niet meegenomen, die private verhuurders aan kunnen vragen. Via de SVOH kan per woning tot maximaal €15.000 euro aan subsidie aangevraagd worden.

17. Woningcorporaties zijn momenteel uitgezonderd voor subsidies uit de Investeringssubsidies duurzame energie en energiebesparing (ISDE) en de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH), terwijl laatstgenoemde een onderbenutting zou hebben. De leden van de PVV-fractie zouden de minister willen vragen of er door de minister is onderzocht wat de effecten zijn op de transitie en het tegengaan van energiearmoede als woningcorporaties ook toegang krijgen tot genoemde subsidies.

Antwoord: Met de woningcorporaties afspraken gemaakt over verduurzaming van het corporatiebezit bij afschaffing van de verhuurderheffing en heeft het kabinet bij Prinsjesdag middelen beschikbaar gemaakt door afschaffing van de ATAD-heffing om de investeringscapaciteit van woningcorporaties te verbeteren. Het openstellen van de SVOH voor woningcorporaties zou tot gevolg hebben dat private verhuurders minder middelen tot hun beschikking hebben voor de uitfasering van EFG, terwijl de opgave daar nog het grootst is. Exclusief monumenten zijn er, op basis van onderzoek van ABF (peildatum 01-01-2025) bij de private verhuur nog circa 220.000 huurwoningen met een EFG-label, wat gelijk staat aan ongeveer 19% van de gehele private huurvoorraad. Daarentegen zijn corporaties al hard op weg met het uitfaseren van de EFG-labels: de Aedes benchmark laat zien dat medio 2025 nog zo'n 5,8% van de totale voorraad een E, F of G label had, waarvan een deel bestaat uit monumenten en woningen in VvE's. Daarnaast kunnen woningcorporaties bij de ISDE subsidie aanvragen voor (hybride) warmtepompen, zonneboilers en kleinschalige windturbines.

[2] Inflatie 2024 op basis van het CBS Inflatie 3,3 procent in 2024 | CBS. Inflatie 2025 (3,2% en volgende jaren (2,3%) op basis van de Rijksbegroting 2026: Ministerie van Financiën.

18. Op bladzijde 20 van het Ontwerpbesluit staat dat de huurregelgeving en meer in het bijzonder de vraag of de positie van huurders en verhuurders bij verduurzaming verduidelijkt kan worden, in een apart traject nader wordt onderzocht. De leden van de PVV-fractie zouden aan de minister willen vragen of zij aparte traject nader kan toelichten.

Antwoord: Zie beantwoording vraag 1.

19. In de consultatiereacties staan onder andere zorgen om de deadline van 1 januari 2029, ondanks dat de uitfasering van de slechtste energielabels in juni 2022 is aangekondigd en er verscheidene ondersteuning beschikbaar is. De leden van de PVV-fractie zouden aan de minister willen vragen wat zij onderneemt/gaat ondernemen om te laten zien dat ze deze zorgen zeer serieus neemt.

Antwoord: De aankondiging van het uitfaseren van de EFG-labels is al sinds 2022 gedaan en bekend in de huursector: uit onderzoek van Ipsos & I&O bleek dat verhuurders in 2024 ruim bekend waren met de EFG-eis per 2029. Ik zie dat veel verhuurders daarmee ook al aan de slag zijn gegaan. In de toelichting bij het Ontwerpbesluit staat aangegeven welke isolatiemaatregelen verhuurders kunnen nemen om de huurwoning te verbeteren. Daarbij zijn – afhankelijk van de benodigde labelsprong – een of twee isolatiemaatregelen vaak voldoende om de stap naar label D te maken. Energielabel D is veelal haalbaar met bescheiden maatregelen.[3]

Om het behalen van het doel voor verhuurders te vergemakkelijken, werk ik op het moment een aanpassing van de huurregelgeving uit. Zie hiervoor de beantwoording op vraag 1. Aanvullend wordt op dit moment de SVOH uitgebreid geëvalueerd. In deze evaluatie wordt o.a. meegenomen of de subsidieregeling voldoende aansluit bij de wensen en mogelijkheden van de doelgroep. Indien daar verbeteringskansen uit voortkomen, zullen deze meegenomen worden in de verdere ontwikkeling van de subsidie. In 2026 wordt een publiekscampagne gestart voor particuliere verhuurders. Zij worden daarbij o.a. gewezen op de informatie- en ondersteuningsmogelijkheden op de website van Verbeterjehuis.

20. Op bladzijde 30 van het Ontwerpbesluit valt te lezen dat de minister met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in gesprek zal gaan om te bezien op welke wijze de gemeenten ondersteund zouden kunnen worden bij de toezichthoudende taak. De leden van de PVV-fractie zouden aan de minister willen vragen wat daar de stand van zaken van is.

Antwoord: Met de VNG is inmiddels een aantal gesprekken gevoerd hoe met flankerend beleid, voorlichting of wetgeving gestuurd kan worden op een zo hoog mogelijke naleving van de regels rondom duurzaamheid in den brede. Doel daarvan is om te bepalen in hoeverre het uiteindelijk noodzakelijk is om daadwerkelijk tot bestuursrechtelijke handhaving over te gaan daar waar andere instrumenten om de

[3] Zie ook paragraaf 6.4 Adviescollege Toetsing Regeldruk van het Ontwerpbesluit.

naleving te verbeteren onvoldoende zijn. Onderdeel van de gesprekken is een analyse van de doelgroep die mogelijk zal achterblijven en de wijze waarop deze groep te bereiken is. Ook wordt bezien op welke manier het bevoegd gezag ondersteund kan worden bij het ter plaatse constateren dat – met name daar waar een label ontbreekt – sprake is van een strijdigheid met de regels. De gesprekken zullen zich de komende periode specifiek richten op de regels rondom uitfaseren E, F en G labels en resulteren in specifieke afspraken rondom (ondersteuning bij) hulpmiddelen als een handreiking en voorlichting.

Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie
De leden van de CDA-fractie merken op dat het uitfaseren van E, F en G labels bij huurwoningen in de praktijk vaak zal betekenen dat verhuurders woningen moeten verduurzamen terwijl daar al een huurder woont. De Woonbond heeft daarover in de internetconsultatie opgemerkt dat het nog niet voldoende duidelijk is welke rol en rechten de huurder daarbij heeft. Zo is onvoldoende duidelijk of en in hoeverre de huurder moet meewerken aan deze verduurzaming en of en wanneer de verhuurder een huurverhoging mag vragen. Dit laatste hangt namelijk af van de vraag of de werkzaamheden worden gezien als het oplossen van een gebrek of als een renovatie. Aanpassing van de huurregels is nodig om duidelijkheid te scheppen over wat een “redelijke huurverhoging” is, maar deze aanpassingen zijn nog niet gereed.

21. De leden van de CDA-fractie vragen de minister daarom nu alvast zo goed mogelijk duidelijk te maken hoe zij ervoor zal zorgen dat huurders voldoende inspraak hebben als hun woning moet worden verduurzaamd en dat voor iedereen duidelijk is welke rol, rechten en plichten zowel de huurder als de verhuurder hebben. Eigendom brengt volgens deze leden niet alleen rechten met zich, maar ook verantwoordelijkheden. Voor verhuurders geldt daarom een bijzondere verantwoordelijkheid. Zij zijn als eigenaar verantwoordelijk voor de kwaliteit en verduurzaming van de woning. Dat roept bij deze leden de vraag op hoe deze verantwoordelijkheid zich volgens de minister verhoudt tot de positie van de huurder en een eventuele huurverhoging. Zij vragen de minister wanneer zij verwacht duidelijkheid te kunnen geven over de voorgenomen aanpassing van de huurregelgeving, met name in het kader van het begrip “redelijke huurverhoging”. Deelt de minister de mening dat hierbij haast geboden is?

Antwoord: Ik acht aanpassing van de huurregelgeving noodzakelijk om de uitfasering van energielabel E, F en G te vergemakkelijken, daarbij rekening houdend met de positie van de huurder. Daarnaast zal de uitvoering vergemakkelijkt worden doordat er regeldrukkosten worden bespaard. Bij deze positie wil ik bij het begrip “redelijke huurverhoging” rekening houden met het voordeel voor de huurder, dat een verduurzaamde huurwoning lagere energielasten met zich meebrengt. Tegelijkertijd wil ik daarbij rekening houden met hetgeen verduurzaming betekent voor een verhuurder door een hogere marktwaarde van de woning, maar ook met de nodige investeringen voor verduurzaming. Ik erken, dat deze huurregelgeving snel aanpassen verduurzaming van huurwoningen met energielabel E, F of G ondersteunt. De aanpassing kan, mits er

sprake is van voortvarende behandeling door de Tweede en Eerste Kamer, in werking treden in 2028. Om deze reden werken we beide wijzigingsvoorstellen parallel aan elkaar uit. En is het goed te constateren dat met de huidige huurregelgeving verduurzaming in de huursector mogelijk is. De huidige huurregelgeving borgt al de positie van de huurder.

22. Tegelijkertijd merken de leden van de CDA-fractie op dat verhuurders zelf kunnen bepalen welke maatregelen zij nemen om uiterlijk in 2029 minimaal energielabel D te bereiken. Verhuurders kunnen de investering in verduurzaming terugverdienen via waardestijging van de woning (indirect) en mogelijk middels een hogere huur (direct). Voor deze leden is ook de betaalbaarheid van de huur een belangrijk aandachtspunt, zeker voor huurders met lage inkomens. Zij vragen de minister hoe zal worden voorkomen dat de kosten van de verduurzaming volledig worden afgewenteld op huurders via hogere huren, waarmee de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen verder onder druk zou komen te staan. Kan de minister daarbij aangeven welke waarborgen zij in de huurregelgeving wil opnemen om dit te voorkomen?

Antwoord: Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 21, borgt de huidige huurregelgeving al dat dat de kosten van de verduurzaming niet volledig worden afgewenteld op huurders via hogere huren doordat de huurder instemming behoudt over de huurverhoging en deze niet wettelijk is vastgelegd. De huurregelgeving voorziet echter niet in een duidelijke norm voor verhuurders en huurders voor de hogere huren na verduurzaming. Van belang hierbij is dat artikel 7: 255 BW inzake de hogere huur na woningaanpassing uitgaat van "*de huurprijs, vermeerderd met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen".* Ik wil de nodige waarborgen in de huurregelgeving opnemen door de hogere huur concreet te bepalen. Hiervoor zal ik bij de uitwerking van de huurregelgeving stilstaan bij aspecten als de redelijke omvang van de nodige investeringen, de waardevermeerdering van de woning, en het voordeel voor de huurder door de lagere energierekening.

23. De leden van de CDA-fractie constateren dat de verantwoordelijkheid voor het toezicht en de handhaving van de energieprestatie-eis bij gemeenten komt te liggen. Dit betekent dat zij vanaf 2029 moeten toezien op de naleving van de verplichting dat huurwoningen minimaal energielabel D hebben. Deze leden vragen de minister hoe zal worden voorkomen dat hierdoor grote verschillen ontstaan tussen gemeenten. Tevens vragen zij in hoeverre gemeenten voldoende instrumenten hebben om toezicht en handhaving goed in te richten. Is dat bijvoorbeeld gecheckt bij de VNG?

Antwoord: Zoals toegelicht in de beantwoording vraag 2 is sprake van een beleidsvrijheid van gemeenten bij het vormgeven van hun handhavingsbeleid. Binnen de spelregels die de jurisprudentie hierbij geeft, hebben gemeenten vrijheid om in specifieke gevallen ook te komen een specifieke aanpak. Deze ruimte om tot maatwerk te kunnen komen is wat mij betreft wenselijk en noodzakelijk gezien de diversiteit die in de praktijk kan optreden. Wel wil ik met de VNG bespreken of een handreiking,

vergelijkbaar met de handreiking die gemaakt is voor de label-c-verplichting voor kantoren, kan bijdragen aan een uniforme aanpak van gelijke gevallen door gemeenten. Ik verwijs ook naar de beantwoording van vraag 20.

Gemeenten beschikken in elk geval over een uitgebreid juridisch instrumentarium om zo nodig handhavend te kunnen optreden. Dat instrumentarium is in 2015 uitgebreid met een bestuurlijke boete.

Vragen en opmerkingen van de leden van de JA21-fractie
De leden van de JA21-fractie hebben kennisgenomen van het Ontwerpbesluit over de uitfasering van energielabels E, F en G bij huurwoningen en stellen de volgende vragen.

24. Waarom kiest de minister voor een landelijke verduurzamingsplicht per 2029 die niet specifiek door de Europese richtlijn wordt voorgeschreven? Hoe rechtvaardigt de minister deze aanvullende nationale verplichting tegenover eigenaren die gedwongen worden in hun bestaande bezit te investeren?

Antwoord: De EPBD IV stelt inderdaad eisen op gebouwniveau en als zodanig verplicht het niet tot het uitfaseren van EFG-labels bij huurwoningen. Het stellen van een minimum energieprestatie-eis voor huurwoningen geeft echter wel invulling aan het behalen van de verplichte doelstellingen. De uitfasering van de EFG-labels per 2029 is ook een afspraak in het coalitieakkoord en maakte ook al deel uit van regeerprogramma's van kabinet Rutte-IV en Schoof I. Het kabinet voert deze eis in om bij te dragen aan terugdringen van CO_2-emissies maar ook het terugdringen van energiearmoede in de huursector: 90% van de huishoudens in energiearmoede huurt een woning. Door huurwoningen te verduurzamen krijgen huurders meer grip op de energierekening. Om deze reden gaat het kabinet nu over tot invoering van een energieprestatie-eis bij huurwoningen.

25. Waarom kiest de minister niet voor een aanpak die aansluit bij natuurlijke onderhoudsmomenten?

Antwoord: In de afgelopen jaren is vooral stimulerend en ondersteunend beleid gevoerd om de huursector te verduurzamen. Dit heeft er nog niet toe geleid dat de slechtste energielabels in de huursector zijn uitgefaseerd. Het verduurzamingstempo ligt te laag om de doelen in 2050 te halen zoals vastgelegd in de EPBD IV richtlijn. Ook uit de meest recente KEV volgt dat de klimaatdoelstellingen buiten bereik liggen. Het kabinet heeft daarom gekozen voor een minimum energieprestatie-eis op een vaste datum. Door deze eis vroegtijdig aan te kondigen, kunnen verhuurders zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij een onderhoudsmoment en/of bijvoorbeeld een mutatiemoment voor 2029. Een eis *vanaf* 2029 op een natuurlijk onderhoudsmoment zou betekenen dat huurders mogelijk nog hele lange tijd in een slecht verduurzaamde woning zitten, terwijl het belang van verduurzaming voor hun energierekening en woonsituatie groot is.

26. Erkent de minister dat een woningzoekende weinig opschiet met strengere energielabeleisen wanneer hierdoor meer huurwoningen van de markt verdwijnen?
27. Kan de minister de gevolgen voor uitponding inzichtelijk maken, rekening houdend met de stapeling van huurprijsregulering, fiscale lasten en verduurzamingskosten?

Antwoord: Zie mijn beantwoording bij vraag 9.

28. Hoe reageert de minister op de waarschuwing van Aedes dat de verduurzamingskosten te laag zijn geraamd?

Antwoord: Zie mijn beantwoording bij vraag 15.

29. Hoeveel investeringsruimte voor nieuwbouw dreigt verloren te gaan wanneer woningcorporaties meer moeten uitgeven om deze deadline te halen?

Antwoord: Het uitfaseren van woningen met energielabel E, F en G is opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 (NPA). Het is onderdeel van het totale pakket aan investeringen in nieuwbouw en verduurzaming dat met woningcorporaties is afgesproken in de NPA. In de NPA is afgesproken dat de corporaties uiterlijk in 2028 de EFG-labels wegwerken. De corporatiesector is daarmee ook al heel ver. De Aedes benchmark laat zien dat medio 2025 nog zo'n 5,8% van de totale voorraad een E, F of G label had, waarvan een deel bestaat uit monumenten en woningen in VvE's.

30. Waarom zou het vast houden aan een labeldeadline volgens de minister zwaarder moeten wegen dan het bouwen van extra woningen?

Antwoord: Ik hecht belang aan zowel het bouwen van woningen als het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad. Het uitfaseren van de slechtste energielabels draagt bij aan meer grip op de rekening voor huurders en meer wooncomfort voor huurders. Tegelijkertijd biedt verduurzaming ook kansen voor verhuurders, is te behalen met relatief bescheiden maatregelen en verhuurders worden daarbij financieel ondersteund in de vorm van subsidies. Zie ook mijn beantwoording bij vraag 9 en 29.

31. Vindt de minister het redelijk om particuliere verhuurders tot investeringen te verplichten terwijl nog niet duidelijk is onder welke huurrechtelijke voorwaarden zij deze kunnen terugverdienen?

Antwoord: Zie mijn beantwoording bij vraag 1.

32. Kan de minister voor een kleine verhuurder met één of enkele woningen inzichtelijk maken welke investering wordt verlangd, welke financieringslasten daarbij horen en welk rendement overblijft?

Antwoord: Voor de geschatte investeringskosten verwijs ik naar de beantwoording bij vraag 16. De financieringslasten en het overblijvende rendement variëren per

verhuurder en type woning en kunnen derhalve niet representatief worden vastgesteld. Zo zijn de financieringslasten afhankelijk van de wijze financiering en de daartoe gekozen voorwaarden.
Ook het rendement verschilt sterk per casus. Dit rendement is afhankelijk van enerzijds de investeringskosten en financieringslasten en anderzijds de opbrengsten. De opbrengsten zijn afhankelijk van de door te rekenen huurverhoging (bij een zittende huurder óf na mutatie via het WWS), de energielabelstijging en woningwaardestijging. In de wijziging van de huurregelgeving zal ik de vraag wat een redelijke huurverhoging is betrekken. Hierbij worden bovengenoemde elementen meegewogen. Zie ook de beantwoording bij vraag 1.

33. Is de minister bereid een uitzondering mogelijk te maken wanneer de verplichte investering aantoonbaar niet redelijkerwijs kan worden terugverdiend?

Antwoord: In het ontwerpbesluit zijn verschillende uitzonderingscategorieën gewogen. Uitgaande van de nut en noodzaak van deze maatregel, zie ik geen reden voor een uitbreiding van uitzonderingscategorieën op basis van terugverdientijd. Bij de vormgeving van het besluit is rekening gehouden met proportionaliteit. In dit verband is van belang dat de verhuurder zelf invulling kan geven aan de wijze waarop voldaan wordt aan de energieprestatie-eis; het voorliggende besluit schrijft geen specifieke maatregelen voor. En er staan uiteindelijk ook economische voordelen tegenover in de vorm van (indirect) rendement. Om het financiële plaatje voor verhuurders te verbeteren zijn in de vorm van SVVE en SVOH ook subsidies beschikbaar. Ten slotte is het op grond van de EPBD IV van belang dat de gehele woningvoorraad verduurzaamd dient te worden richting 2050.

34. Is de minister bereid een duidelijke regeling voor overmacht en onevenredige kosten op te nemen, zodat verhuurders die aantoonbaar willen verduurzamen niet worden bestraft wanneer uitvoering buiten hun schuld vastloopt?

Antwoord: De regels van de Algemene wet bestuursrecht en de jurisprudentie inzake handhaving bieden gemeenten voldoende ruimte om eventuele onevenredige situaties passend te behandelen. In gevallen waarbij (tijdige) nakoming van de verplichting onmogelijk is door omstandigheden die buiten de invloedsfeer van verhuurders liggen, zullen verhuurders samen met het bevoegd gezag tot een passende oplossingen moeten komen. Verder verwijs ik naar de beantwoording onder vraag 33.

35. Bij welke verwachte afname van het huuraanbod is de minister bereid deze maatregel te heroverwegen?

Antwoord: Ik acht het niet wenselijk om vooraf een specifieke omvang van de aanbodkrimp te noemen waarbij deze maatregel moet worden heroverwogen. Liever stimuleer ik verhuurders woningen te verduurzamen van een slecht naar een goed label. Verduurzaming biedt daarbij ook kansen. Zie daarvoor ook mijn beantwoording bij vraag 9.

36. De doelstellingen uit de EPBD IV zijn bindend voor alle EU-lidstaten. Hoe zijn andere EU-lidstaten voornemens deze doelstellingen te behalen?

Antwoord: Alle EU-lidstaten zijn verplicht om uiterlijk 31 december 2026 een Nationaal plan voor de renovatie van gebouwen in te dienen, het zogenaamde NBRP (*National Building Renovation Plan*). In deze plannen dienen de lidstaten aan te geven hoe zij de doelstellingen uit de EPBD IV gaan realiseren. Deze NBRP's van de lidstaten worden vervolgens gepubliceerd op de website van de Europese Commissie. Eerder hebben de lidstaten al een concept-NBRP ingediend. Op deze website van de Europese Commissie staat het overzicht van de concept-NBRP's per lidstaat met daarin de voornemens hoe de betreffende lidstaat de doelstellingen uit de EPBD IV verwacht te gaan behalen.

37. Welke andere manieren om aan de doelstellingen uit de EPBD IV te voldoen heeft de minister overwogen naast de uitfasering van E, F en G labels? Waarom heeft de minister uiteindelijk voor deze maatregel gekozen?

Antwoord: Dit kabinet, en ook voorgaande kabinetten, voeren langjarig en sectoraal beleid om de verduurzaming van de woningvoorraad te realiseren. Stimulering en ondersteuning heeft niet snel genoeg geleid tot uitfasering van de slechtste energielabels in de gehele huursector. Omdat huurders voor verduurzaming afhankelijk zijn van hun verhuurder, is voor de huursector daarom besloten om een norm in te voeren die ertoe leidt dat de energielabels EFG uitgefaseerd worden. De redenen zijn toegelicht in de nota van toelichting bij het Ontwerpbesluit alsook bij beantwoording van o.a. vraag 24. De alternatieve beleidsopties voor de huursector zijn opgenomen in het Beleidskompas Minimum energieprestatie-eisen huurwoningen. Alternatieve routes betroffen het 1) versterken van stimulering of het 2) versterken van sanctionering van huurregelgeving. Stimulering heeft niet geleid tot versnelling van verduurzaming in de sector en het verder sanctioneren via huurregelgeving (huurkorting bovenop de aftrekpunten in het WWS) zal naar verwachting eerder leiden tot uitponding van huurwoningen dan verduurzaming daarvan.

38. Woningcorporaties staan de komende jaren voor een investeringsopgave van circa 20 miljard euro. Hoeveel draagt dit voorstel aanvullend bij aan deze investeringsopgave? Tot welk extra tekort aan investeringsruimte leidt dit?

Antwoord: Zie beantwoording bij vraag 29.

39. Waarop is de uitzondering voor gebouwen met een tijdelijke woonfunctie gebaseerd?

Antwoord: Met de uitzonderingscategorieën is aangesloten bij de uitzonderingscategorieën zoals die zijn opgenomen in de EPBD. Deze uitzonderingscategorieën hebben immers betrekking op woningen en gebouwen met een beperkte, resterende gebruiksduur, waardoor een verduurzamingsplicht als onredelijk beschouwd wordt ten opzichte van energiebesparing en te realiseren CO_2-reductie.

40. Waarom geldt deze uitzondering niet breder wanneer de kosten van verduurzaming niet in verhouding staan tot de gemiddelde verbouwingskosten?

Antwoord: Zie beantwoording vraag 33.

41. Acht de minister het mogelijk dat de energiekosten door verduurzaming dalen, maar de VvE-bijdrage sterker stijgt? Kunnen huurders hierdoor per saldo met hogere woonlasten worden geconfronteerd?

Antwoord: Het is mogelijk dat de energiekosten door verduurzaming dalen, maar dat de VvE-bijdrage sterker stijgt. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat verduurzamingsmaatregelen in de praktijk vaak gecombineerd worden met groot onderhoud. Bijvoorbeeld: bij de vervanging van een dak wordt tegelijkertijd extra isolatie aangebracht als verduurzamingsmaatregel. De kosten voor dit onderhoud zijn doorgaans aanzienlijk en leiden tot een stijging van de VvE-bijdrage. Als de besparing op energiekosten hier niet direct tegenop weegt, kan dit resulteren in hogere totale woonlasten.

Een hogere VvE-bijdrage komt voor rekening van de verhuurder als lid van de VvE. Een verhuurder kan de huur bij een zittend huurder alleen verhogen wanneer de huurder heeft ingestemd met een woningverbetering in combinatie met een huurprijsverhoging. Voor mogelijke aanpassing van de huurregelgeving verwijs ik naar beantwoording van vraag 1.

42. Acht de minister deze maatregel nog redelijk en maatschappelijk noodzakelijk gezien het veranderde politieke draagvlak? Hoe weegt de minister hierbij mee dat het politieke draagvlak rond de Europese richtlijn zowel in het Europees Parlement als in de Tweede Kamer duidelijk is verschoven?

Antwoord: Het uitfaseren van de EFG-labels in de huursector is door de coalitie afgesproken in het regeerakkoord; ook voorgaande kabinetten hebben deze afspraak gemaakt. Met de corporaties zijn hierover ook afspraken gemaakt in de NPA. Door de slechtste energielabels weg te werken, dragen we bij aan de klimaatdoelstellingen, geven we huurders meer grip op hun energierekening, beschermen we hen daarbij tegen energieschokken en neemt hun wooncomfort toe. Verduurzamen is daarbij een structurele oplossing tegen energiearmoede, waar al door meerdere kabinetten op wordt ingezet. Ook is verduurzaming steeds meer van belang vanuit energie-onafhankelijkheid. Ik zie hier nog steeds een breed maatschappelijk en politieke draagvlak voor.

Sinds het vaststellen van de EPBD IV in mei 2024 zijn zowel in de EU als in Nederland parlementsverkiezingen geweest, die hebben geleid tot een andere parlementaire samenstelling. Dit heeft niet geleid tot een herziening van de vastgestelde EPBD IV. Ook vanuit de Raad van ministers is er geen initiatief genomen tot herziening van de EPBD IV. Daarmee blijven de afspraken van mei 2024 onverkort van kracht.

Directoraat-Generaal Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Bouwen en Energie

Datum

Onze referentie
2026-0000550351

Vragen en opmerkingen van de leden van de BBB-fractie
De leden van de BBB-fractie hebben kennisgenomen van het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving in verband met de uitfasering van energielabels E, F en G bij huurwoningen. Deze leden onderschrijven het belang van kwalitatief goede woningen en vinden het wenselijk dat huurders niet onnodig met hoge energielasten worden geconfronteerd. Tegelijkertijd hebben zij zorgen over de wijze waarop de minister deze verplichting vormgeeft, in het bijzonder voor particuliere verhuurders en gemeenten. Zij hebben hierover de volgende vragen.

43. De leden van de BBB-fractie constateren dat particuliere verhuurders vanaf 1 januari 2029 verplicht worden hun huurwoningen naar minimaal energielabel D te brengen. De minister schrijft daarbij geen specifieke maatregelen voor. Wanneer een verhuurder niet aan de energieprestatie-eis voldoet, kan de gemeente handhavend optreden. Deze leden wijzen erop dat particuliere verhuurders de afgelopen jaren reeds met verschillende wijzigingen in wet- en regelgeving zijn geconfronteerd. Zij maken zich zorgen over de stapeling van onder andere de Wet betaalbare huur, de fiscale behandeling van verhuurd vastgoed en nu een aanvullende verplichte verduurzamingsinvestering. Kan de minister inzichtelijk maken wat het cumulatieve financiële effect van deze maatregelen is voor particuliere verhuurders, in het bijzonder voor kleine verhuurders die één of enkele woningen verhuren.

Antwoord: Zie mijn beantwoording bij vraag 5 en 9. Aanvullend op die beantwoording is het niet eenduidig te zeggen wat het cumulatieve effect van de regelgeving voor een type verhuurder. Dat komt omdat de businesscase van verhuurder tot verhuurder kan verschillen. Zo maakt het bijvoorbeeld uit wanneer de verhuurder is begonnen met verhuren en wat de financiële uitgangspositie is, rendementsdoelen en of er met vreemd vermogen wordt gewerkt.

44. De leden van de BBB-fractie constateren dat verschillende partijen hebben gewezen op het risico dat deze verduurzamingsverplichting kan bijdragen aan verdere uitponding van huurwoningen. De minister stelt daartegenover dat de Wet betaalbare huur en box 3 belangrijkere redenen voor uitponding zijn en dat de uitfasering van EFG-labels niet als directe aanleiding naar voren komt. Zij vinden deze redenering onvoldoende overtuigend. Juist de stapeling van maatregelen kan voor een verhuurder uiteindelijk aanleiding zijn om een woning te verkopen. Is specifiek onderzocht hoeveel extra huurwoningen als gevolg van de combinatie van deze maatregelen naar verwachting zullen worden uitgepond? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Zie bij mijn beantwoording bij vraag 9.

45. Kan de minister voorts aangeven hoeveel particuliere huurwoningen met een E-, F- of G-label naar verwachting vóór 2029 worden verkocht aan eigenaar-

bewoners? Kan de minister uitsluiten dat deze maatregel uiteindelijk leidt tot een verdere afname van het aanbod van betaalbare huurwoningen? Zo nee, hoe weegt zij dit risico tegen de beoogde voordelen van de maatregel?

Antwoord: Zie beantwoording bij vraag 43.

46. De leden van de BBB-fractie constateren daarnaast dat er kritiek is geuit op de gehanteerde investeringskosten en stellen dat de gemiddelde investeringslast om label D te bereiken te laag is ingeschat. Kan de minister daarom uiteenzetten van welke gemiddelde investeringskosten per woning zij inmiddels uitgaat, uitgesplitst naar de labels E, F en G? Hoe zijn deze bedragen vastgesteld en in hoeverre zijn daarbij de actuele prijzen voor arbeid en bouw- en isolatiematerialen meegenomen?

Antwoord: Zie beantwoording bij vraag 16.

47. Kan de minister garanderen dat een verhuurder die verplicht kosten moet maken om aan de energieprestatie-eis te voldoen, binnen redelijke grenzen ook daadwerkelijk de mogelijkheid krijgt deze investering terug te verdienen? Hoe wordt daarbij voorkomen dat enerzijds de verhuurder met een onrendabele investering wordt geconfronteerd en anderzijds de huurder per saldo hogere woonlasten krijgt?

Antwoord: De huurregelgeving voorziet in een huurverhoging na woningaanpassing. Hiervoor regelt artikel 7: 255 BW inzake de hogere huur na woningaanpassing dat het hierbij gaat om "*de huurprijs, vermeerderd met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen".* Ik wil de nodige waarborgen in de huurregelgeving opnemen door die hogere huur concreet te bepalen. Hiervoor zal ik bij de uitwerking van de huurregelgeving stil staan bij aspecten als de redelijke omvang van de nodige investeringen, de waardevermeerdering van de woning, en het voordeel voor de huurder door de lagere energierekening. Een dergelijke uitwerking zal ertoe leiden, dat een verhuurder op voorhand kan afwegen welke investeringen het meeste rendement opleveren.

48. De leden van de BBB-fractie vragen daarbij specifiek aandacht voor situaties waarin een verhuurder voor verduurzaming afhankelijk is van anderen. Uit de consultatie blijkt dat verschillende partijen hebben gewezen op het instemmingsrecht van huurders en de mogelijkheid dat de vereiste instemming voor verduurzaming van een complex niet wordt verkregen. De minister wil de huurrechtelijke regels hierover in een afzonderlijk traject aanpassen. Kan de minister garanderen dat een verhuurder niet wordt beboet of met een last onder dwangsom wordt geconfronteerd wanneer hij aantoonbaar alles heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem kan worden verwacht, maar de noodzakelijke verduurzaming vanwege het ontbreken van instemming van huurders niet kan uitvoeren?

Antwoord: De huidige huurrechtelijke kaders betekenen, dat een verhuurder voor verduurzaming instemming nodig heeft van zijn huurder. Het ligt in de rede, dat een huurder zal instemmen indien zijn verhuurder een redelijk voorstel doet. Verduurzaming leidt immers tot een lagere energierekening en meer comfort. Ik zie dat corporaties rekening houden met dit instemmingsrecht en goed op weg zijn met de uitfasering van de energielabels E, F en G. Ik acht het daardoor ook niet nodig wettelijk te regelen dat handhaving door de gemeente uitblijft bij uitblijvende instemming van de huurder.

Wel acht ik aanpassing van het instemmingsrecht van belang om de uitfasering van energielabel E, F en G te vereenvoudigen. Ik denk daarbij aan vereenvoudiging als: moet de huurder voor deze uitfasering in alle gevallen meewerken, of is deze uitfasering in alle gevallen afhankelijk van de instemming van de huurder.

49. De leden van de BBB-fractie hebben daarnaast zorgen over de uitvoerbaarheid voor gemeenten. Gemeenten worden verantwoordelijk voor toezicht en handhaving en kunnen verhuurders die niet aan de norm voldoen uiteindelijk een last onder dwangsom opleggen. Tegelijkertijd hebben de VNG, verschillende gemeenten en andere partijen tijdens de consultatie zelf vragen gesteld over de handhaafbaarheid van de nieuwe regels. De minister laat de prioritering en wijze van handhaving grotendeels aan gemeenten zelf. Kan de minister aangeven hoeveel extra capaciteit gemeenten naar verwachting nodig hebben om vanaf 2029 daadwerkelijk toezicht te houden op deze verplichting?

Antwoord: Sira heeft in het kader van het artikel-2 onderzoek[4] gekeken naar de uitvoeringslasten omtrent de handhaving voor deze maatregel. Daarbij is ook de vraag betrokken hoeveel capaciteit qua toezicht en handhaving de minimum energieprestatie-eis vraagt van gemeenten en de daarmee gepaard gaande benodigde middelen. Sira heeft drie scenario's doorgerekend, die verschillen in de mate waarin gemeenten proactief toezicht houden op de naleving van de energieprestatie-eis. In elk scenario zijn de uitvoeringslasten hetzelfde. Zie onderstaande tabel.

Tabel 12. Verloop uitvoeringslasten toezicht en handhaving

Scenario	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal
Minimaal	€ 10.355.290	€ 10.355.290	€ 10.167.190	€ 8.483.054	€ 0	€ 39.360.800
Gemiddeld	€ 21.161.828	€ 18.198.997	€ 0	€ 0	€ 0	€ 39.360.800
Maximaal	€ 31.968.366	€ 7.392.459	€ 0	€ 0	€ 0	€ 39.360.800

50. Welke structurele financiële middelen worden hiervoor beschikbaar gesteld?

Antwoord: Een toelichting op de beschikbare middelen staat in het Ontwerpbesluit opgenomen: In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de mogelijke extra uitvoeringslasten van gemeenten onderzocht worden door de Raad voor het Openbaar Bestuur (ROB) en daarmee invulling te geven aan de eis van artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet. Op basis van het ROB-advies heeft het kabinet 1,04 miljard euro

[4] Artikel 2-Onderzoek Uitfasering EFG-labels Huurwoningen op Open overheid

beschikbaar gesteld aan gemeenten voor de uitvoering van het klimaat- en energiebeleid tot en met 2025. Voor de periode tot en met 2030 stelt de Rijksoverheid middelen beschikbaar voor de uitvoering van het klimaat- en energiebeleid via het gemeentefonds. Kosten die gemeenten maken in het kader van de verduurzaming van de gebouwde omgeving, kunnen hieruit worden bekostigd. Omdat adequaat toezicht en handhaving mogelijk meer middelen vraagt en ook na 2030 nodig zal zijn, is een aanvraag voor (aanvullende) uitvoeringsmiddelen ingediend en zijn middelen gereserveerd bij het Klimaatfonds. Zoals hiervoor toegelicht, ligt het in de lijn der verwachting dat gemeenten het toezicht en de handhaving van het besluit kunnen combineren met taken vanuit de Wet goed verhuurderschap dan wel overige taken (zoals ten aanzien van achterstallig onderhoud) en op die manier het handhavingsbeleid inzake die regels integraal zouden kunnen vormgeven. Dat heeft als voordeel dat er minder beslag wordt gelegd op de capaciteit en het budget van gemeenten.

Om de specifieke financiële gevolgen van het onderliggende besluit in kaart te brengen, is een (aanvullend) art. 2 onderzoek uitgevoerd. Uit onderzoek van Sira Consulting (Artikel 2-Onderzoek Uitfasering EFG-labels Huurwoningen Eindrapport, mei 2026)[5] volgt dat de bestuurlijke lasten van dit besluit naar verwachting 39,4 miljoen euro zullen bedragen, waarvan de piek zal liggen in 2029 en 2030. Hiervoor zijn aldus middelen uit het gemeentefonds beschikbaar.
Mochten er na 2030 middelen nodig zijn (zie onderstaande tabel Sira verloop uitvoeringslasten), wat in één van de scenario's het geval is (een totaalbedrag van ca 19 miljoen euro), geldt er dat er een reservering van 29 miljoen euro is in het Klimaatfonds. Zie ook tabel onder vraag 49.

51. Hoe wordt voorkomen dat wederom een wettelijke taak bij gemeenten wordt neergelegd zonder dat zij beschikken over voldoende mensen, middelen en informatie om deze daadwerkelijk uit te voeren?

Antwoord: Zie beantwoording vragen 20, 49 en 50.

52. De leden van de BBB-fractie constateren dat de minister ervoor kiest geen uitzondering te maken voor verhuurde woningen op Natuurschoonwet-landgoederen, omdat deze volgens de minister meer mogelijkheden tot verduurzaming hebben dan wettelijk beschermde monumenten. Kan de minister nader onderbouwen waarom een algemene uitzondering voor deze woningen niet noodzakelijk wordt geacht? Hoe wordt rekening gehouden met historische en karakteristieke bebouwing die geen formele monumentenstatus heeft, maar waarbij het behalen van label D technisch zeer ingrijpend of buitenproportioneel kostbaar kan zijn?

Antwoord: De keuze om geen algemene uitzondering te maken voor verhuurde woningen op Natuurschoonwet-landgoederen komt eruit voort dat er bij deze woningen al wel veel mogelijk is op het punt van verduurzaming. Een algemene uitzondering zou

[5] Artikel 2-Onderzoek Uitfasering EFG-labels Huurwoningen op Open overheid

daarom een onnodige verruiming zijn. Bovendien is het ook voor deze woningen van belang dat zij richting het einddoel van 2050 gaan: een emissievrije gebouwde omgeving in 2050. Daarom heb ik ervoor gekozen alleen huurwoningen uit te zonderen met wettelijke beperkingen op grond van de Erfgoedwet. Verhuurders kunnen daarbij aanspraak maken op de SVOH voor subsidie op verduurzaming en onderhoud.

53. Is de minister bereid een hardheidsclausule of aanvullende uitzonderingsmogelijkheid te introduceren voor individuele gevallen waarin de kosten van het behalen van label D aantoonbaar niet in redelijke verhouding staan tot de energiebesparing die daarmee wordt gerealiseerd?

Antwoord: De leden van de BBB-fractie vragen of ik bereid ben een hardheidsclausule of aanvullende uitzonderingsmogelijkheid te introduceren voor individuele gevallen waarin de kosten van het behalen van label D aantoonbaar niet in redelijke verhouding staan tot de energiebesparing die daarmee wordt gerealiseerd. De energieprestatie-eis om energielabel D te behalen schrijft niet een specifieke maatregel voor, maar laat de verhuurder vrij om zelf te bepalen hoe dit doel wordt behaald. In algemene zin is label D zonder al te grote (bouwkundige) ingrepen te realiseren.[6] Het staat de verhuurder uiteraard vrij om al naar een beter label te verduurzamen, of naar de toekomst vaste isolatiestandaard, zodat de huurwoning klaar is voor de overstap naar een duurzame warmtebron zoals een (hybride) warmtepomp. Ook hiervoor is subsidie beschikbaar. Uiteindelijk zullen alle gebouwen in 2050 emissievrij moeten zijn.
Categorieën van gebouwen waarvan al vaststaat dat de energiebesparing beperkt is in relatie tot de investering worden in de regelgeving uitgezonderd (bijvoorbeeld monumenten, kleine alleenstaande woningen, tijdelijke woningen en voor sloop aangemerkte woningen). Gemeenten kunnen bijzondere omstandigheden, op grond waarvan naleving van de energieprestatie-eis voor een individuele verhuurder alsnog onredelijk is, afwegen in een eventuele handhavingsdiscussie. Voor het invoeren van een hardheidsclausule of een aanvullende individuele uitzonderingsmogelijkheid zie ik daarom nu geen aanleiding.

54. De leden van de BBB-fractie vragen de minister ten slotte waarom zij ervoor kiest deze verplichting nu definitief vorm te geven, terwijl de evaluatie van de Wet betaalbare huur pas in 2027 beschikbaar komt en belangrijke huurrechtelijke randvoorwaarden rond verduurzaming nog afzonderlijk worden uitgewerkt. Is de minister bereid eerst de cumulatieve gevolgen voor de particuliere huurmarkt, het risico op verdere uitponding en de uitvoerbaarheid voor gemeenten volledig in beeld te brengen voordat het Ontwerpbesluit definitief wordt vastgesteld?

Antwoord: Zoals in het regeerakkoord van het huidige kabinet staat opgenomen is het cruciaal om te investeren in de energiezekerheid en betaalbare energie. Omdat het onder vraag 9 genoemde onderzoek over de stapeling aan maatregelen op de huurmarkt geen aanleiding heeft gegeven om af te zien van de maatregelen uit het ontwerpbesluit, en omdat de negatieve effecten beperkt zijn en in gevallen worden

[6] Zie ook paragraaf 6.4 Adviescollege Toetsing Regeldruk van het Ontwerpbesluit.

gecompenseerd door hogere huren en waardestijging van de woning, acht ik het niet wenselijk om het ontwerpbesluit te vertragen. Daarbij vind ik dat de verduurzaming van de bestaande voorraad in elk geval doorgang moet vinden, of de Wbh nu geëvalueerd wordt of niet. De huidige energielabelwaardering in het WWS komt terug in de evaluatie van de Wbh. Als de evaluatie aanleiding geeft deze labelwaardering opnieuw te bezien, zal dat gedaan worden met inachtneming van dit ontwerpbesluit. Ten slotte wil ik er op wijzen dat het voornemen om EFG-labels bij huurwoningen uit te faseren, al sinds 2022 bekend is, ruim twee jaar voor de Wbh in werking is getreden. Voor de uitvoerbaarheid bij gemeenten verwijs ik naar de beantwoording van vragen 20, 50 en 51.

Vragen en opmerkingen van de leden van de ChristenUnie-fractie
De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving inzake de uitfasering van energielabel E, F en G bij huurwoningen.

55. De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de minister ervoor kiest de minimumprestatie-eis uitsluitend te laten gelden voor huurwoningen, omdat de verduurzamingsopgave daar het meest urgent zou zijn. Deze leden onderschrijven het belang van verduurzaming in de huursector, maar wijzen erop dat ook in de koopsector nog een aanzienlijke verduurzamingsopgave ligt. Deelt de minister de opvatting dat energiebesparing een verantwoordelijkheid is van alle woningeigenaren? Acht de minister het wenselijk dat tussen huur- en koopwoningen een verschil ontstaat in de prikkel om te verduurzamen? Ziet de minister ook dat het gelijk behandelen van woningen ook de uitzonderingspositie van VvE's oplost?

Antwoord: Ik erken dat alle woningeigenaren ook een verantwoordelijkheid hebben in de verduurzaming van de gebouwde omgeving en ook dat het verduurzamen van gemengde VvE's vergemakkelijkt kan worden door een brede normering. Dit en ook voorgaande kabinetten kiezen er echter voor enkel huurwoningen verplicht te verduurzamen vanwege het achterblijven van deze sector. Deze achterstand is terug te redeneren tot de split incentive.

56. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe dit Ontwerpbesluit zich verhoudt tot de verwachte evaluatie en eventuele aanpassing van de Wet betaalbare huur. Deze wijzigingen kunnen immers van invloed zijn op de investeringsruimte van verhuurders en op de woonlasten van huurders. Op welke wijze worden beide trajecten in samenhang bezien, zodat ongewenste effecten worden voorkomen?

Antwoord: Zoals aangegeven bij de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit is een belangrijke doelstelling het terugdringen van de CO_2 uitstoot. Deze uitstootvermindering is niet alleen een belangrijke maatschappelijke opgave, maar ook een bindende juridische verplichting op grond van de Klimaatwet. Het stellen van een minimum energieprestatie-eis voor bestaande huurwoningen draagt bij aan het behalen van de verplichte doelstellingen. Tegen deze achtergrond is het kabinet van oordeel dat een

energieprestatie-eis voor huurwoningen nodig is om bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen, terwijl huurders zo meer grip op de energierekening en een hoger wooncomfort krijgen. Uit het onder vraag 9 genoemde onderzoek naar de effecten van de stapeling aan maatregelen op de huurmarkt volgt geen aanleiding om hiervan af te zien. De huidige energielabelwaardering in het WWS komt terug in de evaluatie van de Wbh. Als de evaluatie aanleiding geeft deze labelwaardering opnieuw te bezien, zal dat gedaan worden met inachtneming van dit ontwerpbesluit.

57. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe woningcorporaties worden ondersteund bij het versneld verduurzamen van hun woningvoorraad. Juist in de corporatiesector kunnen grote stappen worden gezet in het terugdringen van energiearmoede en het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Deze leden constateren echter dat woningcorporaties geen gebruik kunnen maken van regelingen als de SVOH en de ISDE. Deelt de minister de opvatting dat openstelling van dergelijke regelingen voor woningcorporaties kan bijdragen aan een snellere verduurzaming van woningen en lagere energielasten voor huurders? Is de minister bereid die mogelijkheid te onderzoeken?

Antwoord: De ISDE staat open voor woningcorporaties die een (hybride) warmtepomp willen installeren. Verdere openstelling van dergelijke maatregelen zou kunnen bijdragen aan snellere verduurzaming van corporatiewoningen, maar zou ten koste gaan van verduurzaming bij andere groepen. Met woningcorporaties maken we aparte afspraken om de verduurzamingsdoelstellingen te halen, waarbij ook de investeringscapaciteit van woningcorporaties betrokken wordt. Zie daarvoor de beantwoording vraag 29.

58. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen daarnaast aandacht voor woningen die door een wijziging van de bepalingsmethode of een herijking van energielabels terugvallen naar een lager label. De nota van toelichting erkent dat bij toekomstige methodiekwijzigingen rekening moet worden gehouden met bestaande rechten. Is de minister bereid hiervoor een expliciete overgangsregeling op te nemen?

Antwoord: Zie beantwoording vraag 4.

59. Kan zij tevens toelichten hoe wordt omgegaan met onzelfstandige woonruimten, waarvoor pas sinds juli 2024 een labelverplichting geldt?

Antwoord: De voorgenomen Bbl-wijziging geldt ook voor onzelfstandige woonruimte, in die zin dat de verplichting geldt voor de woning als geheel en niet voor individuele kamers. De labelplicht geldt alleen voor zelfstandige verblijfsobjecten en niet voor kamerverhuur en andere situaties waarin woningen in delen aan meerdere bewoners worden verhuurd. Voor onzelfstandige woonruimten geldt geen energielabelplicht. Er wordt per adres één label toegekend.

Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Bouwen en Energie

Datum

Onze referentie
2026-0000550351

Wél wordt sinds juli 2024 de energieprestatie meegewogen in het Woningwaarderingsstelsel Onzelfstandige Woonruimte (WWSO). Dat laat niet onverlet dat de energieprestatie-verplichting dus geldt voor de woning als geheel en niet voor onzelfstandige woonruimtes.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O'Sullivan