Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000508264

Datum
20 oktober 2026

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
CZW, Wonen

Bijlage(n)
1

Aan de minister van VRO
Van de dgVB

nota

Reactie op 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)

Aanleiding

Op 17 september 2026 hebben zeven fracties uit de Vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in totaal 60 vragen gesteld 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).

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd akkoord te gaan met de brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer, deze te ondertekenen en te laten verzenden.

Kern

- De energielabels E of slechter worden in het ontwerpbesluit uitgefaseerd door het stellen van een minimale energieprestatie-eis in het Bbl aan bestaande huurwoningen per 1 januari 2029. Deze energieprestatie-eis verplicht de verhuurder de huurwoning naar minimaal energielabel D te brengen. Er worden geen specifieke maatregelen voorgeschreven. Niet voldoen aan de eis resulteert in beginsel in handhaving door de gemeente, via een aanschrijving en het opleggen van een last onder dwangsom aan de verhuurder. Er komt géén verhuurverbod voor huurwoningen in de regelgeving. Verhuurders kunnen de woning blijven verhuren, maar er gaan wel eisen gelden waardoor zij de energievraag van de woning moeten verlagen.
- Verhuurders in een gemengde VvE (koop- en huurwoningen in een complex) worden in beginsel verplicht tot verduurzaming, behalve als het aanpakken van gemeenschappelijke delen van de VvE nodig is voor het behalen van label D of beter bij hun appartement(en), de VvE hier negatief over besluit en de noodzakelijke verduurzaming hierdoor onuitvoerbaar is. Dit sluit aan bij de afspraken in de Nationale prestatieafspraken. Er komen uitzonderingen voor categorieën huurwoningen; monumenten, huurwoningen die tijdelijk worden gebruikt, alleenstaande gebouwen kleiner dan 50 m2 en voor sloop aangemerkte huurwoningen.
- De zeven fracties (D66, VVD, PVV, CDA, JA21, BBB, ChristenUnie) hebben tijdens de voorhangprocedure vooral vragen gesteld over de wijze van handhaving door gemeenten, de aangekondigde aanpassing van de

huurregelgeving, de gevolgen van de wijziging van de energielabelsystematiek en de investeringskosten van verhuurders.

Toelichting

In de kern is de beantwoording van de vragen als volgt:

1. *Hoe ziet handhaving door gemeenten eruit?*
   Er komt een verplichting voor verhuurders in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De handhavingsbevoegdheid voor naleving van eisen uit het Bbl rust bij gemeenten. Met VNG wordt gesproken over de wijze van handhaven en of er bijvoorbeeld een handreiking kan komen voor gemeenten (zoals bij de label C-verplichting voor kantoren).
   Een belangrijk aspect is de bestaande verplichting om een energielabel te hebben bij verhuur van woningen. Ook de huurder weet hierdoor meteen of de woning wel aan de regels voldoet en voorafgaand aan 2029 moet worden verduurzaamd. Nog beter is stimuleren dat de regels worden nageleefd zonder dat handhaving nodig is. Daarbij wordt ingezet op subsidie (SVOH), ondersteuning (stappenplan op verbeterjehuis.nl) en communicatie (voor het einde van het jaar een campagne gericht op verduurzaming door particuliere verhuurders).
2. *Hoe wordt de huurregelgeving aangepast?*
   Toegelicht is dat de uitfasering al kan met de huidige huurregelgeving. De aanpassing van de huurregelgeving heeft tot doel om verduurzaming eenvoudiger te maken door discussiepunten tussen verhuurder en huurder weg te nemen. Daarvoor wordt het volgende uitgewerkt:
   - de huurder moet meewerken als de verhuurder werkzaamheden uitvoert om energielabel E, F of G weg te werken
   - de huurder gaat een wettelijk vastgelegde huurverhoging betalen als de verhuurder die werkzaamheden uitvoert.

   Daarbij zijn nog vragen: huurverhoging relateren aan de lagere energierekening en/of de omvang van de investering en/of waardestijging van de woning? Het wetsvoorstel wordt de komende periode uitgewerkt in afstemming met stasJenV. Streven is om het wetsvoorstel eind van het jaar in internetconsultatie te brengen.
3. *Zal de wijziging van de bepalingsmethode in 2030 er voor zorgen dat verhuurders die hebben voldaan aan de norm qua energielabel terugvallen?*
   De bepalingsmethode zal per 2030 gewijzigd worden, zodat deze beter aansluit bij de daadwerkelijke energieprestaties van de woning. Elke verhuurder die voor 1 januari 2029 heeft voldaan aan de eis in het Bbl, voldoet ook na wijziging van de bepalingsmethode aan EFG-norm.
   Op het moment dat de nieuwe bepalingsmethode in het Bbl wordt verankerd, zal in overgangsrecht worden voorzien.
4. *Kunnen de investeringskosten wel gedragen worden door private verhuurders?*
   Een beter energielabel leidt tot een hogere maximale huur. Daarnaast stijgt de woningwaarde. Investeringen kunnen zich dus goed terug verdienen. Daarbij: er wordt alleen een doel voorgeschreven en geen specifieke maatregelen. De verhuurder kan voor een concrete woning eigen keuzes kan maken. Als het doel, minimaal energielabel D, maar wordt bereikt. Er zijn subsidies voor verhuurders (106 miljoen SVOH). Uit onderzoek volgt dat private verhuurders positief tegenover verduurzaming staan, zeker wanneer huurders daarom vragen. Daarbij past, dat

verhuurders het wegwerken van de slechtste labels zien als iets dat hoort bij de goede instandhouding van het bezit.

Politieke context
Opvallend is dat er geen vragen zijn gesteld door PRO of SP over het ontwerpbesluit. Deze partijen staan doorgaans overwegend positief tegenover het uitfaseren van de slechtste energielabels in de huursector.

Financiële/juridische overwegingen
Aanpassing van de huurregelgeving in het Burgerlijk Wetboek vraagt om afstemming met stasJenV. De snelheid waarmee een wetsvoorstel in internetconsultatie kan worden gebracht, is mede afhankelijk van de beschikbare capaciteit bij minJenV. Door de huurregelgeving aan te passen, wordt verduurzaming voor verhuurders en huurders eenvoudiger omdat mogelijke discussies over medewerking en/of een redelijke huurverhoging voorkomen worden. Dit zal verduurzaming door private verhuurders, die achterblijven in de verduurzamingsopgave, versnellen.

Krachtenveld
Aedes is al ver met het uitfaseren van de EFG-labels en kan zich op hoofdlijnen vinden in het ontwerpbesluit. Vastgoed Belang en SPPV zijn kritisch op het Ontwerpbesluit, vanwege de bestaande druk op investeringen van private verhuurders als gevolg van stapeling van regelgeving (box 3, Wet betaalbare huur).

Uitvoering
Er heeft, met medewerking van VNG, een art. 2 onderzoek plaatsgevonden en er staat 29 miljoen gereserveerd voor uitvoeringsmiddelen in het Klimaatfonds. VNG heeft zich eerder kritisch uitgelaten over het ontwerpbesluit en zorgen uitgesproken over de handhavingstaak. Met VNG wordt momenteel ambtelijk gesproken over toezicht en handhaving van onder andere de EFG normering. Een landelijk Huurregister met koppeling aan EP-Online zou de toezichthoudende taak vereenvoudigen, maar een Huurregister is niet tijdig beschikbaar.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer: reactie op 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)	Ter ondertekening