

Vergaderjaar 2024–2025

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1288

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 maart 2025

De verduurzaming van de gebouwde omgeving vordert gestaag. De Klimaat- en Energieverkenning (KEV) 2024 laat zien dat de CO₂ uitstoot in de gebouwde omgeving in 2023 is gedaald van 19,6 naar 17,3 megaton. Het aardgasverbruik in de gebouwde omgeving was in 2023 25% lager dan 2021. Het aantal geïnstalleerde warmtepompen en genomen isolatiemaatregelen groeit door. Er zijn aanvullende prestatieafspraken gemaakt over verduurzaming met de woningcorporaties en het maatschappelijk vastgoed verduurzaamt met hulp van de DUMAVA-subsidieregeling. De ontwikkeling van warmtenetten verloopt echter stroef, versnelling hierin is nodig.¹ Het PBL geeft in de KEV 2024 aan dat er nog randvoorwaarden en beleidsmaatregelen zijn die ingevuld en uitgewerkt moeten worden. Dat creëert duidelijkheid en handelingsperspectief voor burgers en bedrijven en is nodig om het klimaatdoel in 2030 voor de gebouwde omgeving, een reductie tot 13,2 Mton CO₂, te realiseren.²

Met deze brief informeer ik u over de voortgang van een aantal beleidsmaatregelen en voldoe ik aan het verzoek van de Kamercommissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om een reactie te geven op de uitkomsten van de KEV 2024.

In deze brief ga ik achtereenvolgens in op de uitgangspunten rondom de uitfasering van EFG-labels bij huurwoningen die in het Regeerprogramma (bijlage bij Kamerstuk 36 471, nr. 96) is afgesproken en op de komende normering voor utiliteitsbouw als onderdeel van de implementatie van Europese regelgeving, de *Energy Performance of Buildings Directive*

¹ Zie de brief TK 36 387, nr. 47 van Minister KGG, dd. 7 oktober 2024

² De verwachting is dat de uitstoot in 2030 ongeveer 14,9 megaton is en dan resteert een opgave van 1,7 megaton om het doel van 13,2 megaton te realiseren.

(hierna EPBD IV)³. Daarbij geef ik in de eerste bijlage ook aan hoe de ondersteuning voor particuliere verhuurders is geregeld. Ook geef ik invulling aan een aantal toezeggingen. Als eerste de toezegging om een update te geven van de voortgang van de verduurzaming van de utiliteitsbouw en de inzet om ervoor te zorgen dat voor inwerkingtreding van de normering voor de utiliteitsbouw al veel gebouwen voldoen aan de eisen.⁴ Ook informeer ik u over de uitkomst van het overleg gecoördineerd door de Minister van KGG over het slimmer bundelen van verschillende potjes en regelingen voor het MKB.⁵ Deze informatie vindt u in de tweede bijlage bij deze brief. Daarnaast informeer ik u over de uitkomsten van een toegezegde verkenning naar de energielabelsystematiek voor monumenten.⁶

In deze brief ga ik tevens in op het gebruik van eDNA als detectiemethode voor vleermuizen, geef ik nadere duiding waarom de motie over de baatbelasting is ontraden, stuur ik u de resultaten van het demoproject hybride warmtepompen en geef ik tot slot een update over de actualisatie van de Startanalyse.

Verduurzamen huurwoningen met een EFG-label

Waarom EFG-labels uitfaseren

Huurwoningen met slechte energielabels EFG vragen veel energie, waardoor de energierekening hoog is en het wooncomfort laag. Huurders kunnen de thermostaat lager zetten, maar hebben verder weinig handelingsperspectief om hun energieverbruik naar beneden te brengen. Zij kunnen tochtstrips en radiatorfolie aanbrengen, maar zijn voor de grotere verduurzamingsmaatregelen afhankelijk van hun verhuurder. Door de uitfasering van huurwoningen met energielabel EFG te regelen, wordt de energievraag van deze woningen blijvend verlaagd, krijgen huurders meer grip op hun energierekening en verbetert hun wooncomfort. De verhuurder verbetert de woning, wat zich terugvertaalt in een hogere waarde van de woning en in de huurprijs. Het klimaat heeft hier baat bij, omdat als in de woningen met de hoogste energievraag maatregelen worden genomen de CO₂-reductie die daarmee bereikt wordt relatief groot is.

Hoe wordt het uitfaseren van EFG-labels bij huur juridisch geregeld

Mijn uitgangspunt is dat een juridische regeling moet zorgen dat een goed evenwicht ontstaat tussen de belangen van verhuurders, huurders en het algemeen belang. Ik introduceer daarom minimum energieprestatie-eisen voor huurwoningen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).⁷ Om geen onhaalbare en onnodige eisen te stellen, zal ik een aantal uitzonderingen hanteren. Hiervoor worden categorieën huurwoningen uitgezonderd, waarvoor ik aansluit bij de EPBD IV. Voorbeelden van uitzonderingen zijn monumenten, woningen die ten hoogste twee jaar gebruikt worden, woningen die minder dan 4 maanden per jaar gebruikt worden en vrijstaande woningen kleiner dan 50m². Ik beoog de regeling per 1 juli 2026 in het Bbl op te nemen met inwerking-treding per 1 januari 2029.

³ Richtlijn (EU) 2024/1275, European Performance of Buildings Directive.

⁴ Kamerstuk II 32 813, nr. 1320.

⁵ Toezegging TZ202410-160 d.d. 3 oktober 2024 aan het lid Welzijn.

⁶ Kamerstuk II 32 847, nr. 1076.

⁷ De energieprestatie is een genormeerde maat voor de hoeveelheid energie die nodig is om een gebouw op bepaalde manier te gebruiken, dus hoe (on)zuinig een gebouw in theorie is. Of er in een gebouw echt veel energie wordt gebruikt, hangt natuurlijk ook af van de mensen en het gebruik in het gebouw. Bijvoorbeeld hoe hoog ze de verwarming zetten.

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 krijgen tot 1 januari 2029 de tijd om de huurwoningen met de EFG-labels aan te pakken. Doen zij dit niet, dan kan de gemeente vanaf 1 januari 2029 handhaven om ervoor te zorgen dat verhuurders de huurwoning verbeteren naar tenminste label D. Daarbij zal de gemeente beschikken over bestaande handhavingsinstrumenten, zoals de mogelijkheid tot het aanschrijven van verhuurders, eventueel onder last van een dwangsom.

Mogelijke belemmeringen in de huurregelgeving

Het opnemen van normering voor huurwoningen in het Bbl brengt met zich dat die gebouwen aan die minimumeisen («bouwvoorschrift») moeten voldoen per 1 januari 2029. Om de verhuurder in staat te stellen om tijdig aan de eis voldoen, moet de huurder op enig moment vóór 2029 meewerken wanneer de verhuurder de woning wil aanpassen voor het bouwvoorschrift. Om de negatieve neveneffecten voor verhuurders zo veel mogelijk te voorkomen, wil ik de geldende huurregelgeving waar partijen dan mee te maken krijgen tegen het licht houden en zo nodig aanpassen. Ik betrek daarbij de vraag of we het begrip «redelijke huurverhoging» nader in de wet kunnen specificeren alsook de medewerking van de huurder. Onduidelijkheid en discussie daarover tussen een huurder en verhuurder worden daarmee vermeden zodat ook dit de verhuurder niet in de weg staat om de woning tijdig aan de eis te laten voldoen. Mijn uitgangspunt is daarnaast dat de verhuurder een redelijke huurverhoging kan vragen gezien de nodige investering en verbetering.

Huurwoningen in gemengde VvE's

Ook verhuurders van huurwoningen in een gemengde VvE worden verplicht tot verduurzaming onder voorwaarden. Uit onderzoek van ABF Research⁸ volgt dat ongeveer één op de vijf huurwoningen met een slecht energielabel deel uitmaakt van een VvE. Vaak is dit een gemengde VvE, waarbij een deel van de woningen wordt verhuurd en een deel bewoond door de eigenaren.⁹ Juist in deze VvE's kan besluitvorming over verduurzaming ingewikkeld zijn.¹⁰ Ook een huurder in een gemengde VvE heeft baat bij de verduurzaming van zijn woning. Vanwege besluitvormingsregels in VvE's, is het voor verhuurders niet altijd mogelijk te verduurzamen. Indien het voor de verduurzaming van de EFG-appartementen nodig is om ook gemeenschappelijke delen aan te pakken, is een positief besluit van de VvE nodig. Indien de VvE hier niet toe besluit, komt de verplichting voor de verhuurder te vervallen.

Nationale prestatieafspraken met woningcorporaties

In de nieuwe Nationale prestatieafspraken met de woningcorporaties zijn de afspraken uit 2022 geactualiseerd en is de periode waarover afspraken gemaakt zijn verlengd tot 2035. De afspraak dat woningcorporaties uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector te hebben verduurzaamd, is ongewijzigd gebleven. Corporaties zijn daarmee ook al goed op

⁸ ABF research, Analyses EFG-woningen in (gemengde) VvE's en monumenten, december 2024

⁹ Naast gemengde VvE's (met koop- en huurwoningen) zijn er ook gemixte VvE's, waarbij ook utiliteitsgebouwen (zoals kantoren of winkels) deel uitmaken van de VvE. De lijn voor de gemengde VvE's zal ook worden gevolgd voor de gemixte VvE's.

¹⁰ Daarom werk ik aan manieren om de besluitvorming binnen VvE's makkelijker te maken, zoals beschreven in de versnellingsagenda VvE's. Kamerstuk II 30 196, nr. 817

weg. De wijze waarop we de EFG-labels uitfaseren, sluit aan bij de afspraken die ik met de woningcorporaties heb gemaakt. De afspraak dat woningcorporaties voor het aanbrengen van isolatiemaatregelen geen huurverhoging in rekening brengen aan de zittende huurder geldt onverkort.

Belemmeringen voor verduurzaming wegnemen bij particuliere verhuurders

Uit onderzoek is gebleken dat veel particuliere verhuurders positief tegenover verduurzaming staan, zeker wanneer hun huurder daarom vraagt.¹¹ Wel zijn er zorgen over de investeringskosten. Ook zijn huurders niet altijd bereid om medewerking te verlenen aan de verduurzamingsmaatregelen, bijvoorbeeld omdat zij opzien tegen de werkzaamheden in huis. Ik ga verhuurders en huurders helpen bij deze opgave. In de bijlage bij deze brief ga ik verder in op de manieren waarop ik werk aan het vergroten van de noodzakelijke kennis bij verhuurders en huurders en hoe ik ervoor wil zorgen dat verhuurders de noodzakelijke financiële mogelijkheden hebben. Want het verbeteren van huurwoningen met EFG-labels levert voordelen op voor huurder en verhuurder: het is geen split incentive¹² maar een shared incentive. In de kern geeft de bijlage aan:

1. Dat verhuurders er na verduurzaming op middellange termijn financieel op vooruitgaan, door een hoger indirect en direct rendement.
2. Dat verhuurder en huurder gericht afspraken kunnen maken over een passende huurverhoging.
3. Dat ik de geldende huurregelgeving waar partijen mee te maken krijgen tegen het licht wil houden en zo nodig aanpassen.

Verduurzaming van de utiliteitsbouw

Uitfaseren van gebouwen met de slechtste energieprestaties

Als onderdeel van de implementatie de EPBD IV worden vanaf 2030 energieprestatienormen gesteld voor bestaande gebouwen, zoals winkels, kantoren, scholen en zorginstellingen. In de vastgoedsector worden deze gebouwen utiliteitsbouw genoemd. Alle lidstaten zijn op grond van de EPBD IV verplicht om normering in te voeren waarmee de 16% van de gebouwen met de slechtste energieprestatie per 2030 is verbeterd.¹³ Per 2033 is normering verplicht waarmee de 26% van de gebouwen met de slechtste energieprestatie is verbeterd.¹⁴ De regels hebben als doel om minder energie te gebruiken voor onder andere het verwarmen en koelen van gebouwen.¹⁵ De regels gaan niet over energiebesparing bij productieprocessen.

¹¹ Ipsos I&O, Onderzoek particuliere verhuurders en verduurzaming, juni 2024

¹² Split incentive betekent hier dat de directe voordelen van de investering door de verhuurder (grotendeels) ten gunste van de huurder komen in de vorm van een lagere energierekening.

¹³ Richtlijn (EU) 2024/1275 betreffende de energieprestatie van gebouwen, artikel 9.1

¹⁴ Het referentiejaar voor het bepalen van de hoogte van de normering is 2020. Doordat we 2020 als uitgangspunt nemen zal in een deel van de gebouwen intussen al maatregelen zijn genomen waarmee voldaan wordt aan deze eisen.

¹⁵ De regels gaan over gebouwgebonden energiegebruik: verwarming, koeling, warm tapwater, ventilatie en verlichting.

Uitgangspunt bij de vormgeving van deze normering zijn de afspraken in het hoofdlijnenakkoord.¹⁶ Dat betekent dat ik de normering zo vorm wil geven dat het voor gebouweigenaren draagbaar, haalbaar en uitvoerbaar is. En dat we geen nieuwe nationale koppen op de Europese regels invoeren. Daarom wil ik regelen dat gebouweigenaren kunnen aantonen dat ze aan de eisen voldoen op een manier die het beste bij hen past. Dat kan bijvoorbeeld door een voldoende goed energielabel, of via inzage in het energiegebruik of via aantoonbaar genomen maatregelen. Ook zal ik ervoor zorgen dat er geen overlappende regels zijn. Daarom zal ik met mijn collega van KGG gaan kijken hoe we deze verplichting en de energiebesparingsplicht goed op elkaar kunnen afstemmen.

Hoe kunnen we dit juridisch regelen

Het plan is om een minimumeis voor de energieprestatie op te nemen in het Besluit bouwwerken leefomgeving.¹⁷ De reden om minimumeisen aan de energieprestatie van gebouwen te stellen, is dat de EPBD IV vereist dat er juist in die gebouwen waar de meeste energie wordt verbruikt, maatregelen worden genomen. Het is van belang dat de eis helder en werkbaar is, om gebouweigenaren duidelijkheid te bieden in welke gebouwen ze welke maatregelen moeten treffen. De EPBD IV laat twee opties toe voor de keuze van de indicator om de eis op te baseren.¹⁸ Ik ga de opties voor de indicator bespreken met de verschillende belanghebbenden en laat voor de zomer weten welke optie de voorkeur heeft.

Uitzonderingen op de eis

Een aantal soorten gebouwen zal niet hoeven te voldoen aan deze eisen, omdat we deze, volgens de EPBD IV, om verschillende redenen uit mogen sluiten. De eerste categorie uitzonderingen is bedoeld voor situaties waar het niet redelijk is om van een gebouweigenaar te vragen dat er aan de eis voldaan wordt. Hier gaat het bijvoorbeeld om situaties waar de kosten voor de investering in de energiebesparende maatregelen relatief hoog zijn, terwijl er maar weinig bespaard kan worden op de energierekening. Ook gaat het om gebouwen waarvan er op korte termijn al plannen zijn om ze te slopen of te verbouwen tot woningen.

Ook staat de EPBD IV toe dat we bepaalde categorieën gebouwen helemaal uitzonderen van deze eis. Hier gaat het onder andere om monumenten, een aantal bouwtypen van Defensie, gebedshuizen en gebouwen met een industrie functie.

Portefeuilleaanpak

Voor de eigenaar van een grote bouwportefeuille kan het logisch zijn om de gebouwen één voor één vergaand te verduurzamen naar een emissievrij gebouw. Bij de portefeuilleaanpak is het mogelijk om binnen een bouwportefeuille te differentiëren in de aanpak van de gebouwen, mits er in totaal voldoende wordt verduurzaamd. De portefeuilleaanpak heeft grote toegevoegde waarde voor deze gebouweigenaren doordat ze hun investeringskosten beter kunnen spreiden en ze meer op natuurlijke

¹⁶ Hoofdlijnenakkoord (bijlage bij Kamerstuk 36 471, nr. 37) pag. 13. *Stabiel beleid is belangrijk: burgers en bedrijven moeten weten waar ze aan toe zijn. Het klimaatbeleid moet draagbaar, haalbaar en uitvoerbaar zijn; handelingsperspectief voor burgers en bedrijven is cruciaal. We houden ons aan de bestaande afspraken; alleen als we de doelen niet halen, maken we alternatief beleid. Er komen geen nieuwe nationale koppen op Europees beleid.*

¹⁷ De eis heeft de vorm van de hoeveelheid energie die er per vierkante meter per jaar wordt gebruikt.

¹⁸ Er kan gestuurd worden op totaal primair energiegebruik en op finaal energiegebruik.

momenten kunnen sturen.¹⁹ Deze aanpak wil ik doorzetten en juridisch borgen. Dat vergt nog wel een aantal stappen. Voorwaarde voor deelname aan een portefeuilleaanpak is in ieder geval dat een gebouw eigenaar aannemelijk maakt dat het één voor één aanpakken van de gebouwen minimaal leidt tot een totale gelijkwaardige verbetering in de energieprestatie van de hele portefeuille en een bovenwettelijke energiebesparing wordt gerealiseerd.

Andere verplichtingen uit de EPBD IV

Het doel van de EPBD IV is een energiezuinige en emissievrije gebouwde omgeving in 2050. Naast de hierboven genoemde normering voor utiliteitsbouw, gaat het hierbij onder andere om het uitwerken van de instrumenten om het einddoel voor de gebouwde omgeving in 2050 te halen, inclusief het moderniseren van de bepalingmethode voor de normering van de energieprestatie van gebouwen en van het energielabel (waar de energieprestatie van het gebouw op wordt vermeld). Voor de zomer zal ik uw Kamer laten weten hoe de nationale uitwerking van deze verschillende verplichtingen er uit gaat zien en wanneer er wat wordt geregeld.

Overige onderwerpen

Publicatie ministeriële regeling eDNA

In de Kamerbrief van 2 oktober 2024 is door de Staatssecretaris van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur (LVVN) en mij aangekondigd dat we onderzoeken of de eDNA-methode als erkende maatregel kan worden opgenomen in de Omgevingsregeling.²⁰ Hiermee krijgen isolatiebedrijven de zekerheid dat ze bij gebruik van de eDNA-methode kunnen voldoen aan de specifieke zorgplicht voor flora- en fauna-activiteiten. Dat onderzoek is inmiddels afgerond en de concept-regeling heeft opengestaan voor internetconsultatie. De wijziging van de Omgevingsregeling en de toelichting worden vandaag, 7 maart, gepubliceerd in de Staatscourant. De regeling maakt het mogelijk dat bij het isoleren van een spouwmuur van een grondgebonden woning de eDNA-methode als onderzoeksmethode wordt gebruikt voor het uitsluiten van vlermuizen. Als uit een negatieve eDNA-test blijkt dat er geen vlermuizen verblijven, kan er op reguliere wijze worden geïsoleerd, zonder aanvullende maatregelen. Bij het vinden van DNA van een vlermuis is onverminderd de landelijke lijn natuurvriendelijk isoleren van kracht, tenzij er sprake is van een gebiedsontheffing via een (pre)soortenmanagement plan (SMP).²¹

Baatbelasting

Lid Flach (SGP) diende een motie in over de baatbelasting tijdens het tweeminutendebat Energiebesparing van de Minister van Klimaat en Groene Groei op 23 januari 2025 (Kamerstuk 30 196, nr. 838). Bij deze zal ik kort toelichten waarom de Minister van KGG de motie heeft ontraden. Ik weet dat enkele gemeenten de baatbelasting gebruiken bij verduurzaming van woningen in particulier bezit. En ik snap hun doel, namelijk ervoor zorgen dat alle woningeigenaren hun woning kunnen verduurzamen.

¹⁹ In de huidige portefeuilleaanpak doen 27 deelnemers mee, allen eigenaren van minstens 20 gebouwen die vallen onder het toezicht van 2 of meer omgevingsdiensten. Portefeuilleaanpak | RVO.nl

²⁰ Kamerstukken II 2024/2025, 32 847, nr. 1205.

²¹ Landelijke aanpak Natuurvriendelijk Isoleren | Nationaal Isolatieprogramma | Home | Volks-huisvesting Nederland.

De gehanteerde constructie met een centrale rol voor de baatbelasting acht ik echter juridisch kwetsbaar. Het toepassen daarvan is dus zowel voor de desbetreffende gemeenten als voor de gebruikers risicovol.^{22, 23} Een gemeente mag baatbelasting heffen voor een voorziening van openbaar nut die zich in de publieke ruimte bevindt, bijvoorbeeld rioleringswerken, openbaar groen of parkeervoorzieningen. Het heffen van baatbelasting voor het verduurzamen van een particuliere woning staat haaks op dit publieke karakter. Daarnaast staat de burger zeker in het geval van belastingheffing niet in een gelijke verhouding met de overheid. Vrijwillige belasting past niet in ons stelsel; bovendien is de vraag of er echt sprake is van vrijwilligheid. Natuurlijk kan een gemeente in goed overleg met inwoners «achter de voordeur» hulp en ondersteuning bieden. Maar de uitoefening van harde bevoegdheden, zoals het heffen van belastingen, is naar zijn aard beperkt tot de gemeentelijke huishouding of moet terug te leiden zijn tot expliciete wettelijke bevoegdheden. Die ontbreken hier. De (nieuwe) eigenaar krijgt een nieuwe aanslag baatbelasting en kan daartegen bezwaar maken en dit is niet te voorkomen met een kettigbeding. Zoals gezegd ondersteun ik wel het doel. Daarom schreef ik uw Kamer eind vorig jaar een brief over de financiële mogelijkheden, onder meer via subsidies en het Nationaal Warmtefonds, voor woningeigenaren om aan de slag te gaan met energiebesparende maatregelen, zoals een dik pak isolatie, rendementsglas en zonnepanelen.²⁴

Demoproject hybride

In het demoproject hybride is de prestatie van de hybride warmtepomp onderzocht. Door verschillende fabrikanten zijn in 200 woningen met verschillende bouwjaren hybride warmtepompen geplaatst en over een periode van twee jaar gemonitord. Het belangrijkste resultaat van het project is dat de gasbesparing in de praktijk hoger uitviel dan werd verwacht. Waar eerder werd uitgegaan van 60% gasbesparing voor verwarming bij een gemiddelde woning, lag bij dit onderzoek het gemiddelde resultaat op 75% gasbesparing voor verwarming. Een andere belangrijke bevinding is dat de netbelasting van de hybride warmtepompen ook lager uitviel dan verwacht.²⁵ Minder positief was dat bij 20% van de woningen de warmtepomp minder goed presteerde dan verwacht. Dit kwam onder andere door problemen met het bestaande afgiftesysteem en door installatiefouten.²⁶

Het demoproject laat zien dat de hybride warmtepomp, mits goed geïnstalleerd, in de praktijk nog hogere besparingen kan realiseren dan eerder aangenomen werd. Dit heeft een positief effect op de energierekening en is ook voor de netbeheerders een positief resultaat. Wat het project ook heeft laten zien is dat er de komende periode moet worden gewerkt aan de installatiekwaliteit. Dit is dan ook één van de onderwerpen waar vanaf 2025, in samenwerking met de sector, naar zal worden gekeken zodat het potentieel ook daadwerkelijk verzilverd wordt.

²² De argumentatie hiervoor is op hoofdlijnen verwoord door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, zie daarvoor Kamerstuk II 32 847, nr. 585 en antwoorden op Kamervragen 19 mei 2020, nr. 2821.

²³ Ook de VNG heeft dit recent nogmaals in een nieuwsbericht gemeld: Baatbelasting niet geschikt voor verduurzaming woningen | VNG

²⁴ Kamerstuk II 32 847, nr. 1233.

²⁵ De vermogenslast blijft ook op dagen met temperaturen van -5 °C onder de 1 kW per woning.

²⁶ Eindrapportage-Demonstratieproject-Hybride-Warmtepompen-aug2024.pdf

Actualisatie Startanalyse

Begin februari hebben gemeenten – onder embargo – een link naar de geactualiseerde Startanalyse 2025 ontvangen. De Startanalyse is een berekening die de nationale (meer)kosten voor verschillende warmtetechnieken toont. De analyse is geschikt als basis om lokale kosten te vergelijken en biedt verschillende gegevens. Deze gegevens ondersteunen gemeenten bij het kiezen hoe en wanneer buurten de komende jaren aardgasvrij kunnen worden.²⁷ Gemeenten kunnen aan de hand hiervan weloverwogen keuzes in hun warmteprogramma maken voor bijvoorbeeld warmtenetten, (hybride) warmtepompen of all electric. Het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW) ondersteunt gemeenten stapsgewijs bij het opstellen van een concept warmteprogramma.

De Startanalyse aardgasvrije buurten is ontwikkeld door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). De eerste Startanalyse is in 2020 gepubliceerd.²⁸ De geactualiseerde versie wordt half maart 2025 openbaar.

*Energielabel voor monumenten*²⁹

In de EPBD IV is de eerdere uitzonderingspositie die monumenten hadden bij de energielabelplicht vervallen. Dat betekent dat monumenteneigenaren vanaf mei 2026, net zoals eigenaren van andere gebouwen, verplicht zijn om bij verhuur of verkoop een energielabel te hebben. Als voorbereiding op deze verplichting is onderzoek van de huidige energielabelsystematiek geschikt is om te gebruiken voor monumenten.³⁰ De conclusie van dat onderzoek stelt dat dat zo is.³¹ Hoewel monumenten worden uitgezonderd van de minimale energieprestatie-eisen voor utiliteitsbouw is het van belang om monumenteneigenaren handelingsperspectief te geven omdat ook monumenten in 2050 zo energiezuinig mogelijk moeten zijn. In dat handelingsperspectief moet rekening gehouden worden met de voorbehouden vanuit de monumentale waarde.³² Omdat de monumentensector al bekend is met verduurzamingsadviezen, vaak DuMo-adviezen genoemd (duurzame monumenten), verken ik nu in overleg met OCW en de monumentensector de mogelijkheden om deze adviezen of andere energieprestatieadviezen als handelingsperspectief te gaan gebruiken.

Tot slot

In deze brief heb ik toegelicht op welke wijze dit kabinet de EFG-labels bij huurwoningen gaat uitfaseren. We doen dit omdat huurders dit niet zelf kunnen, maar hiervoor afhankelijk zijn van hun verhuurder. Het kabinet vindt verduurzaming van huurwoningen belangrijk. Niet alleen om klimaat- en energiedoelen te halen, maar ook omdat het betere huurwoningen oplevert waarin het prettig wonen, werken en leven is. Bovendien

²⁷ In de analyse staat onder meer informatie over technische mogelijkheden, kosten en potentiële CO₂-reductie bij verschillende scenario's.

²⁸ Startanalyse aardgasvrije buurten 2020 | Planbureau voor de Leefomgeving

²⁹ Bij monumenten gaat het om zowel de Rijks, gemeentelijk als provinciaal beschermde monumenten.

³⁰ Beoordeling geschiktheid energielabelsystematiek bij monumenten, uitgevoerd door W/E adviseurs.

³¹ Veel geïnventariseerde kritiekpunten gelden ook voor niet-monumenten, zoals het daadwerkelijk energieverbruik dat niet meegenomen wordt in de energieprestatieberekening van het gebouw. Daarnaast bestaat er al de mogelijkheid, middels de detailmethode specifieke zaken van een gebouw wel op te nemen bij de energieprestatieberekening.

³² Volgens artikel 2.8 van het BBL zijn wijzigingen aan een monument vergunningplichtig, waardoor mogelijk niet iedere beschikbare verduurzamingmaatregel mag worden uitgevoerd.

geeft het mensen met een laag of middeninkomen, die juist vaak huren, meer grip op hun energierekening.

Ook heb ik toegelicht hoe ik het proces van de invoering van de normering voor utiliteitsbouw ga invoeren. Het invoeren van deze normen is iets wat ik zorgvuldig wil doen, en waarbij ik ook goed wil luisteren naar ideeën van gebouweigenaren over hoe dit voor hen op een haalbare en uitvoerbare manier kan worden vormgegeven. Voor de zomer zal ik een brief sturen waarin ik uw Kamer informeer over hoe de normering utiliteitsbouw er precies uit gaan zien en de implementatie van de EPBD IV.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer

FINANCIËLE GEVOLGEN VOOR HUURDERS EN VERHUURDERS EN ONDERSTEUNING VOOR PARTICULIERE VERHUURDERS

Ondersteuningspakket particuliere verhuur

Om verhuurders en huurders te helpen bij het uitfasen van de EFG-labels, kom ik met het «Ondersteuningspakket verduurzaming particuliere verhuur». De acties in dit ondersteuningspakket zijn gebaseerd op de uitkomsten van het onderzoek van ABF research³³ en Ipsos I&O³⁴ en het pakket is met betrokkenheid van belanghebbenden, zoals Vastgoed Belang, IVBN, VNG, Woonbond en NPLW tot stand gekomen. Uit de genoemde onderzoeken komt naar voren dat kleine verhuurders vaker woningen met EFG-labels hebben en dat deze verhuurders vaak minder goed geïnformeerd zijn over de mogelijkheden van verduurzaming.

Het ondersteuningspakket speelt in op de volgende thema's: verbetering informatievoorziening en procesondersteuning, versterking samenwerking overheden en de branche; verbetering financiële ondersteuning particuliere verhuurders en uitfasering slechtst geïsoleerde woningen. Een van de concrete maatregelen is de openstelling van een verhuurderspagina op verbeterjehuis.nl. Hierop staat informatie voor (kleine) verhuurders die hun huurwoningen willen verduurzamen, samen met een stappenplan hoe ze met de huurders afspraken kunnen maken. Dit ondersteuningspakket is samen met een planning als bijlage toegevoegd aan deze brief.

Financieringsmogelijkheden particuliere verhuurders

De gemiddelde investeringskosten voor verduurzaming van een huurwoning zijn:

Tabel 10: investeringskosten per labelsprong (prijspeil 2023). Bron: Vesta Mais, bewerking ABF

Energielabel (van)	Energielabel (naar)					
	A	B	C	D	E	F
A						
B	€ 27.700					
C	€ 36.400	€ 14.200				
D	€ 42.300	€ 21.400	€ 5.700			
E	€ 36.500	€ 18.800	€ 8.400	€ 3.800		
F	€ 42.700	€ 23.400	€ 12.200	€ 6.500		
G	€ 45.800	€ 27.400	€ 14.900	€ 11.400		
Totaal	€ 33.900	€ 18.200	€ 9.200	€ 7.300		

Met de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) verbeteren we de financiële positie van verhuurders om de benodigde investeringen te doen. De SVOH is na een consultatie met marktpartijen en belangenorganisaties afgelopen jaar vereenvoudigd en uitgebreid. Er is nog subsidie beschikbaar voor het vragen van een energieadvies als startpunt voor de werkzaamheden, het aanbrengen van isolerende maatregelen zoals dubbel glas, dak-, gevel- en vloerisolatie en een warmtepomp of zonneboiler. Ook een aantal onderhoudsmaatregelen die samenhangen met verduurzaming, zoals nieuwe kozijnen, komen voor vergoeding in aanmerking. De subsidiebedragen zijn per 1 januari 2025 verhoogd en verhuurders hoeven nog maar bij één loket hun aanvraag in te dienen. De verhuurder krijgt voor zijn investeringen een hoger indirect en hoger direct rendement. Het indirect rendement neemt toe doordat een

³³ ABF research, Kwantitatieve nulmeting verduurzaming private verhuurders, juni 2024

³⁴ Ipsos I&O, Onderzoek particuliere verhuurders en verduurzaming, juni 2024

beter energielabel direct leidt tot een forse waardeinstijging van de woning zoals uit onderzoek door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) volgt.

Matrix toename woningwaarde per energielabelstap
3^e kwartaal 2024

Nieuw energielabel

brainbay		A+ en beter	A	B	C	D	E	F
Oud energielabel	A	3,1%						
	B	5,8%	2,6%					
	C	8,4%	5,1%	2,4%				
	D	11,0%	7,6%	4,9%	2,5%			
	E	*	10,2%	7,3%	4,9%	2,3%		
	F	*	*	9,9%	7,3%	4,7%	2,3%	
	G	*	*	*	9,7%	7,0%	4,5%	2,2%

* Stappen van meer dan 4 energielabels zijn weggelaten, omdat deze minder gangbaar zijn

Bron: brainbay

Het directe rendement kan toenemen doordat de maximale huur toeneemt. Huurwoningen met EFG-labels krijgen namelijk aftrekpunten in het WWS; deze vallen weg, en er komen WWS-punten bij. Aan een nieuwe huurder, kan de verhuurder dan meer huur vragen, zoals de indicatieve rekensommen hieronder laten zien.³⁵

Indicatieve berekening rendement verduurzaming energielabel G naar D:¹

Investering	- € 11.400
Subsidie (SVOH) – ca 30%	€ 3.420
Stijging huuropbrengsten 10 jaar (€ 174 x 12 x 10)	€ 20.880
Financieringslasten 5% (aflossingstermijn van 10 jaar)	- € 2.176
Totaal	€ 10.724

¹ Uitgaande van 29 WWS punten en de maximale huurverhoging van circa € 174.

Indicatieve berekening rendement verduurzaming energielabel G naar D:¹

Investering	- € 11.400
Subsidie (SVOH) – ca 30%	€ 3.420
Stijging huuropbrengsten 10 jaar (€ 87 x 12 x 10)	€ 10.440
Financieringslasten 5% (aflossingstermijn van 10 jaar)	- € 2.176
Totaal	€ 284

¹ Uitgaande van 29 WWS punten en 50% van de maximale huurverhoging van circa € 174

Deze rekensommen laten dus zien dat verhuurders er na verduurzaming op middellange termijn financieel op vooruitgaan, door een hoger indirect en direct rendement. Zij doen er dus verstandig aan om te verduurzamen.

Het direct rendement kan al toenemen bij een zittende huurder. Een verhuurder die verduurzamingsmaatregelen wil uitvoeren in de huurwoning, kan immers daarvoor een voorstel aan de zittende huurder doen, waarbij een redelijke huurverhoging gevraagd kan worden. Het staat de verhuurder en huurder vrij hierover in gesprek te gaan. Belanghebbenden als Vastgoed Belang en Woonbond gebruiken voor het bepalen van een redelijke huurverhoging de methode van de Huurcom-

³⁵ In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat woningcorporaties geen huurverhoging in rekening mogen brengen bij zittende huurders

missie.³⁶ Deze methode gaat uit van de investeringskosten van de verhuurder, rekening houdend met een terugverdientijd. Op dit moment laat ik onderzoeken of er een rekenmethode te ontwikkelen is, die ook indicaties van bijvoorbeeld de baten op de energierekening voor de huurder, het indirect rendement en de comfortstijging voor huurders meeneemt. Op deze manier kunnen verhuurder en huurder gerichter afspraken maken over een passende huurverhoging en tot een shared incentive komen.

De huurder zal na het verduurzamen van zijn woning het voordeel hebben van een lagere energierekening. Daarnaast heeft de huurder na verduurzaming de mogelijkheid de huurwoning weer normaal te verwarmen, daar waar nu vaak minimaal gestookt wordt. Dit leidt ook tot verbetering van de woonkwaliteit, want er is een afname van tocht- en schimmelklachten. Ten slotte biedt de verduurzaamde woning de huurder bescherming tegen een in de toekomst stijgende energieprijs.

³⁶ Beleidsboek Huurverhoging na woningverbetering.

De afgelopen jaren is er veel in gang gezet om de utiliteitsbouw te verduurzamen. Hieronder geef ik een kort overzicht van de verschillende trajecten die er zijn om gebouweigenaren te stimuleren en te ondersteunen bij de verduurzaming.

Ontzorging

Veel eigenaren van utiliteitsgebouwen missen de kennis of de capaciteit om hun gebouw te verduurzamen. Om hen te helpen ondersteun ik twee ontzorgingsprogramma's gericht op de kleine eigenaren binnen het maatschappelijke vastgoed en het mkb. Deze programma's ondersteunen eigenaren bij het maken van een verduurzamingsplan voor hun pand en eventueel bedrijfsproces. Deze programma's worden uitgevoerd door de provincies en hebben een looptijd tot 2027.³⁷ Vanuit de verschillende sectoren zijn er ook programma's, waarbij aandacht is voor de specifieke uitdagingen in die sector, zoals voor sport of voor monumenten.

Ook ondersteun ik het Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen. Dit programma is gericht op het organiserend vermogen op bedrijventerreinen te vergroten ten behoeve van de verduurzaming. In het Programma verduurzaming bedrijventerreinen zal er ook veel aandacht geschonken worden aan de collectieve en coöperatieve oplossing voor het probleem van netcongestie. Dit programma bevestigt het advies van de Raad voor de Leefomgeving om meer in te zetten op het verhogen van de organisatiegraad op deze terreinen.³⁸

Subsidie voor maatschappelijk vastgoed

Binnen de DUMAVA-regeling (Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed) kunnen maatschappelijke organisaties en instellingen subsidie krijgen om te verduurzamen. Eigenaren kunnen subsidie aanvragen voor verduurzamingsmaatregelen, zoals voor isolatie of voor een warmtepomp, of voor een integraal verduurzamingsproject. Voor integrale verduurzaming moet het maatregelenpakket leiden tot een energieverbetering van minstens drie energielabelstappen tot minimaal energielabel B of een «hoge energieprestatie», ook wel de renovatiestandaard genoemd. De renovatiestandaard is in 2022 geïntroduceerd om eigenaren te stimuleren vergaand te verduurzamen en de gebouwen zeer energiezuinig te maken. Daar is ook een hoger subsidiepercentage voor beschikbaar gekomen (van 30% naar 40%). De eerste cijfers laten zien dat dit een stimulerend effect heeft: van het aantal vierkante meter vastgoed dat integraal verduurzaamd wordt, wordt een groot deel verduurzaamd richting de renovatiestandaard.³⁹ We zetten de DUMAVA hiermee zo optimaal mogelijk in om maatschappelijke vastgoedeigenaren voor te bereiden op de aankomende normering. In 2025 en volgende jaren wordt de regeling gecontinueerd en een aanzienlijk deel van het subsidiebudget zal weer worden ingezet voor integrale verduurzamingsprojecten.

Inmiddels zijn er drie subsidierondes geweest, waarmee in totaal voor ruim € 760 miljoen aan subsidie is (of wordt) beschikbaar. De regeling is belangrijke bron van subsidie voor organisaties zoals scholen, buurt-

³⁷ Deze programma's zijn ook in lijn met de verplichting uit de EPBD IV en de EED om te komen met een energiehuis voor ondernemers en eigenaren van maatschappelijk vastgoed, waarin zij ondersteund worden bij de verduurzamingsopgave.

³⁸ Samen werken Raad voor de leefomgeving en de infrastructuur

³⁹ De analyse van het gebruik van de derde subsidieronde is terug te vinden op www.rvo.nl/energiecijfers

huizen, zorginstellingen, etc. en een steeds groter wordende groep weet de weg naar de subsidieregeling te vinden. Voor de periode 2024–2030 is er vanuit het Klimaatfonds circa € 1,9 miljard beschikbaar gekomen om de regeling te continueren. Hierbij is het belangrijk om op te merken dat het richting de inwerkintreding van de normering er vanwege staatssteunregels beperkingen zijn aan de mogelijkheden om gebouw eigenaren financieel te ondersteunen bij het nemen van maatregelen die nodig zijn om aan de normen te voldoen. Wel is het gewoon mogelijk om subsidies te blijven geven voor het nemen van maatregelen die verdergaan dan de minimumeisen.

Ook voor de verduurzaming van Rijksvastgoed zijn vanuit het Klimaatfonds middelen beschikbaar gesteld voor vergaande renovatie van Rijksvastgoed richting Renovatiestandaard. Inmiddels is er binnen het totaal beschikbare budget van 350 mln. voor 255 mln. euro aan vergaande renovatieprojecten naar de renovatiestandaard ingediend.

Subsidie voor het mkb

Vanuit haar coördinerende rol is de Minister van Klimaat en Groene Groei bezig met het opstellen van een set aan aanbevelingen met als doel om de ondersteuning aan het mkb bij de verduurzaming effectiever en efficiënter te maken.⁴⁰ Het bundelen van de verschillende potjes voor het mkb is hier onderdeel van. De Minister van KGG is van plan om uw Kamer nog voor de zomer te informeren over de aanbevelingen.

Financiering

Om investeringen in het verduurzamen van panden en installaties naar voren te halen is passende financiering wenselijk. Momenteel wordt gewerkt aan laagdrempelige leningen voor het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed.⁴¹ Vanuit het Rijk wordt een bijdrage gedaan aan het Nationaal Renovatiefonds, het BNG Duurzaamheidsfonds en de Regionale Energiefondsen. Om de toegang tot financiering te bevorderen van integrale projecten en gebiedsgerichte oplossingen gelieerd aan het maatschappelijk vastgoed, is een voorstel ingediend voor een waarborgfonds maatschappelijk vastgoed. Dit voorstel wordt bij de voorjaarsnota 2025 behandeld. De middelen van dit voorstel komen uit de klimaatfondsmiddelen voor de DUMAVA-subsidie, wordt niet besloten tot het inrichten van het waarborgfonds dan vloeien deze middelen terug naar de DUMAVA subsidie.

Het mkb heeft via Qredits toegang tot laagdrempelige en aantrekkelijke leningen tot € 50.000 ter verduurzaming van het energiegebruik.⁴² Tevens is door de Minister van KGG een voorstel ingediend voor de voorjaarsbesluitvorming om middels een energiebesparingsfonds leningen mogelijk te maken voor mkb-bedrijven die willen investeren in energiebesparing en verduurzaming van het energiegebruik.⁴³

Label C verplichting

Steeds meer kantoren hebben een energielabel C. In oktober vorig jaar heb ik uw kamer geïnformeerd over de stand van zaken van de verplichting voor kantoren om minimaal een energielabel C te hebben.⁴⁴

⁴⁰ Toezegging TZ202410-160 d.d. 3 oktober 2024 aan het lid Welzijn

⁴¹ Het verbeteren en vereenvoudigen van financiering sluit aan bij artikel 17 uit de EPBD IV.

⁴² www.qredits.nl

⁴³ Kamerstuk II 30 196, nr. 832

⁴⁴ Kamerstuk II 30 196, nr. 831

Eindnorm en Renovatiestandaard

In het Klimaatakkoord van 2019 is afgesproken dat er een eindnorm voor gebouweigenaren in het Bbl wordt opgenomen voor utiliteitsbouw voor 2050. In de voortgangsbrief over de verduurzaming van de utiliteitsbouw is aangegeven dat de eindnorm vorm krijgt door aan te sluiten bij de verplichting uit de EPBD IV om richtinggevende normen voor emissievrije gebouwen in onze nationale regelgeving op te nemen.⁴⁵

⁴⁵ Kamerstuk II 32 813, nr. 1320