

Tweede Kamer der Staten generaal
T.a.v. Vaste commissie voor VRO

Datum
11 september 2026

Kenmerk
26.275

Uw relatienummer

Bijlage(n)

Betreft: Ontwerpbesluit wijziging BBL voor de uitfasering van E, F en G energielabels

Beste leden van de Vaste commissie voor VRO,

Bij uw commissie voor VRO is ontwerpbesluit voor wijziging van het BBL voor de uitfasering van E, F en G energielabels bij huurwoningen voorgehangen. Uw commissie kan daar nog schriftelijke vragen over stellen en de minister op haar voornemen aanspreken. Wij zien voldoende reden om daartoe op te roepen.

Kort gezegd, adviseren wij u om de minister mee te geven dat dit besluit niet inwerking mag treden totdat de aanpassing van de huurregelgeving (zie § 3.5 in de Nota van Toelichting) bekend is **én** deze op draagvlak bij huurders en verhuurders kan rekenen. De vormgeving van de huurregelgeving is van te groot belang voor hoe deze BBL-wijziging uitwerkt voor huurder en verhuurder om deze wijziging zonder duidelijkheid hierover in werking te laten treden.

Hieronder lichten wij het één en het ander nader toe.

Instemmingsrecht huurders bij renovatievoorstel

De Woonbond heeft in haar internetconsultatiereactie¹ uitgebreid betoogt dat de minimum energieprestatie-eis voor label D zal leiden tot een (ervaren) verplichting bij verhuurders om woningen te verbeteren. Als dit bij bewoning plaatsvindt is het de vraag of de huurder moet meewerken of niet? En zo ja, of dat tot ieder niveau van verbetering geldt? Het niet voldoen aan het BBL geldt voor huurwoningen normaal gesproken als het hebben van een gebrek. Daarop is ook de handhaving door de gemeente gericht. Opheffing van dit gebrek is een dringende werkzaamheid waarvoor geen huurverhoging kan worden gevraagd. Als de verbetering echter als een renovatie met huurverhoging wordt gezien, dan wijzigt de oorspronkelijke huurovereenkomst en dat vereist instemming van de huurder. Renovatie kan mits er een redelijk voorstel wordt gedaan, waarbij instemming geldt als de onderbouwing van de redelijkheid. In de toelichting wordt onder Vraag 3 deze problematiek ook besproken en daar wordt duidelijk gesteld dat daarom een wetswijziging van de huurregelgeving noodzakelijk is. Maar daarvan zijn zelfs de contouren nu niet bekend. Uiteraard is dan ook niet duidelijk of daar draagvlak voor is.

¹ https://www.internetconsultatie.nl/efg_huurwoningen/reactie/328073/bestand

In de consultatiereactie hebben wij aangegeven dat we het logisch vonden om die 'instemming' van de huurder dezelfde status te geven als het besluit van de VvE. Als een VvE niet instemt met een verduurzamingsvoorstel van de verhuurder vervalt de energieprestatie-eis. In onze optiek zou zonder instemming van de huurder deze eis ook moeten vervallen. Een verhuurder moet natuurlijk wel zijn best doen deze instemming te behalen door het doen van een redelijk voorstel aan de VvE en dus ook de huurder. Daarmee zou een huurder ongeveer evenveel te zeggen hebben als zijn buurman die koper is en in de VvE zit. Helaas heeft de minister deze zuivere lijn niet overgenomen. Hoe dit wordt opgelost in de voorgenomen huurregelgeving is bepalend voor ons oordeel of de energieprestatie-eis huurders helpt of juist niet.

Onderscheid tussen huur en koop

In het ontwerpbesluit wordt als argument voor het invoeren van een specifiek op de huursector gerichte wijziging van het BBL aangevoerd dat hier de verduurzaming het meest problematisch is. Dat is feitelijk onjuist. Op basis de in 2025 bekende energielabels blijkt dat de huursector als geheel gemiddeld betere energielabels heeft dan de koopsector. De corporatiesector en grote private verhuurders hebben een bezit dat bovengemiddeld is qua energielabels. In feite wordt deze maatregel alleen gericht op kleinere private verhuurders, want die bezitten inderdaad veel huurwoningen met een slecht label.

Labels	Koop	Huur	Totaal
A, B, C, D	83%	90%	86%
E, F, G	17%	10%	14%

Bron: RVO, 2025 ²

bewerking Woonbond

Dat maakt de onderbouwing voor afwijking van de lijn in het BBL om alle woning gelijk te behandelen kwetsbaar. De Woonbond meent ook dat het logischer is om voor alle woningen gelijke eisen te stellen. Daarmee voorkom je ook de problematiek rond VvE's die tot een uitzonderingsregel leiden in dit besluit. Gelijke behandeling van koop en huur is in het algemeen een lijn die beter is voor evenwichtig woonbeleid.

Afsluitend

Een goede vormgeving en onderbouwing van de beoogde minimumenergieprestatie-eis is van groot belang. Zeker nu het kabinet heeft aangekondigd deze eis in de toekomst ook voor de energielabels C en D te willen laten gelden. Juist daarom is het eerst nodig scherp te krijgen hoe de huurregelgeving hierop moet worden aangepast. Door de inwerkingtreding uit te stellen is er wel een helder signaal dat deze eis eraan zit te komen, maar is ook duidelijk dat dit past gaat gelden als alle omstandigheden op orde zijn.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels
Directeur Woonbond

² <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2025-12/Monitor%20Verduurzaming%20Gebouwde%20Omgeving%202025.pdf> (p.20)