Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000161987

Datum
14 februari 2025

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
CZW, Wonen

Bijlage(n)
3

Aan Minister VRO
Van DG VB

nota

0. Beslisnota kamerbrief verduurzaming gebouwde omgeving

Aanleiding
Met oog op het commissiedebat van 26 maart a.s. over de verduurzaming van de gebouwde omgeving, informeert u de Kamer met bijgevoegde brief over de voortgang en resultaten ten aanzien van een aantal onderwerpen.

Geadviseerd besluit
Ondertekenen van de brief voor verzending naar de Tweede Kamer.

Kern
In de verzamelbrief wordt de Tweede Kamer onder andere geïnformeerd over:
- Aanpak uitfaseren EFG-labels bij huurwoningen. In de brief zelf worden de uitgangspunten en juridische aanpak geschetst, in de bijlage wordt verder ingegaan op de beschikbare ondersteuning voor verhuurders en manieren waarop ze de investering kunnen terugverdienen.
- Aanpak normering utiliteitsbouw, met daarin de uitgangspunten voor deze normering en de toezegging de Tweede Kamer voor de zomer te informeren over de definitieve keuzes in de normering.

Daarnaast wordt onder andere kort ingegaan op de publicatie van de ministeriele regeling waarmee eDNA jaarrond toegepast kan worden als detectiemethode voor vleermuizen, de baatbelasting als manier om verduurzaming van woningen te financieren en het demoproject hybride warmtepompen.

Toelichting

Uitfaseren EFG-labels bij huurwoningen

- In het regeerprogramma en bijbehorende wetgevingsprogramma is opgenomen dat er normering voor huurwoningen zal worden ingevoerd: "uitfasering van EFG-labels van huurwoningen". Bij voorjaarsbesluitvorming 2023 is afgesproken dit per 2029 te doen.
- Daarnaast is in de Nationale Prestatieafspraken met woningcorporaties afgesproken dat corporaties de EFG-labels uiterlijk in 2028 verduurzamen. Dit draagt bij aan een lagere energierekening en minder tochtige woning voor huurders, een beter (indirect) rendement voor verhuurders en aan het behalen van de klimaatdoelen.
- In de brief wordt toegelicht hoe het uitfaseren van de EFG-labels bij huur er uit gaat zien:

    - Er komen eisen aan de minimum energieprestatie eisen voor huurwoningen in het Bbl per 1 januari 2026 met inwerkingtreding per 1 januari 2029.
    - Er komt geen verhuurverbod voor huurwoningen in het Bbl.
    - Er worden categorieën huurwoningen uitgezonderd, waarvoor wordt aangesloten bij de EPBD IV.
- Ook een huurder in een gemengde VvE (koop- en huurwoningen samen in een 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.

Financieringsmogelijkheden en ondersteuningspakket particuliere verhuur
- In de brief wordt ingegaan op gemiddelde investeringskosten voor verduurzaming van een huurwoning en het (indirect) rendement dat een verhuurder krijgt voor zijn investeringen. Dit wordt geïllustreerd met een aantal rekensommen.
- Om verhuurders en huurders te helpen bij het uitfaseren van de EFG-labels, wordt het 'Ondersteuningspakket verduurzaming particuliere verhuur' aangekondigd. De acties in dit ondersteuningspakket zijn gebaseerd op de uitkomsten van onderzoeken en het pakket is met betrokkenheid van belanghebbenden, zoals Vastgoed Belang, IVBN, VNG, Woonbond en NPLW tot stand gekomen.
- 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.

Mogelijk aanpassingen in de huurregelgeving nodig
- 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 om te voldoen aan het bouwvoorschrift.
- Om de negatieve neveneffecten voor verhuurders zo veel mogelijk te voorkomen, wordt aangekondigd om de geldende huurregelgeving tegen het licht te houden en zo nodig aan te passen. Het uitgangspunt is dat de verhuurder een redelijke huurverhoging kan vragen gezien de nodige investering.

Normering utiliteitsbouw
- Op 28 mei 2024 is de EPBD IV in werking getreden. Implementatie van de richtlijn vraagt onder andere dat er normering in de utiliteitsbouw wordt ingevoerd, gericht op:
    - Per 2030 verbeteren van de 16% slechtste gebouwen.
    - Per 2033 verbeteren van de 26% slechtste gebouwen.
- Bij de normering gericht op het verbeteren van utiliteitsgebouwen met de slechtste energieprestatie zijn er meerdere mogelijkheden om een

indicator te kiezen. In de brief is opgenomen dat deze opties verder worden uitgewerkt en dat de keuze voor de zomer wordt gemaakt.
- Conform de ruimte in de EPBD zullen een aantal categorieën gebouwen (zoals monumenten, aantal gebouwen van Defensie, industrie) uitgezonderd worden van de verplichting. Ook komt er een uitzondering als de eis onredelijk is voor de gebouweigenaar: hierbij gaat het onder andere over een ongunstige kostenbatenanalyse.
- Er wordt ingezet op het doorzetten en juridisch borgen van de portefeuilleaanpak, waarbij een eigenaar van meerdere utiliteitsgebouwen ruimte krijgt om op het totaal van de gebouwen voldoende maatregelen te nemen en geldt de verplichting dus niet op elk gebouw afzonderlijk.
- Er wordt uitgewerkt hoe gebouweigenaren ook op andere wijze dan via een label aan kunnen tonen dat ze aan de verplichting hebben voldaan.
- Inzet op harmonisatie met andere regels: hierbij gaat het met name over de energiebesparingsplicht en de label C-verplichting voor kantoren. De energiebesparingsplicht verplicht eigenaren van utiliteitsgebouwen alle energiebesparende maatregelen te nemen die ze binnen 5 jaar kunnen terugverdienen.
- Naast het invoeren van normering gericht op het verbeteren van de slechtste gebouwen moet er van de EPBD IV ook gestuurd worden op een emissievrije gebouwde omgeving in 2050. Dit kan door voor alle gebouwen uit te werken welke energieprestatie (in KWh/m^2/jaar) bereikt moet worden om in 2050 emissievrij te zijn. Deze norm hoeft niet verplicht opgelegd te worden aan eigenaren van utiliteitsgebouwen.

Communicatie
Een nieuwsbericht zal gelijktijdig met het verzenden van de brief worden verstuurd. Het nieuwsbericht zal onder andere ingaan op het uitfaseren van EFG-labels bij huurwoningen en de aanpak van de normering utiliteitsbouw, wat de meest uitgebreide onderdelen zijn van deze brief. Daarnaast zal bij publicatie van de ministeriele regeling een apart nieuwsbericht uitgaan over eDNA.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief Verduurzaming gebouwde omgeving	
2	Ondersteuningspakket verduurzaming particuliere verhuur	
3	Planning ondersteuningspakket verduurzaming particuliere verhuur	
4	Ipsos I&O, Onderzoek particuliere verhuurders en verduurzaming	

5	Kwantitatieve nulmeting verduurzaming private verhuurders ABF Research	
6	Rapport analyses EFG-woningen in (gemengde) VvE's en monumenten	