

Informele vraag formatietafel inzake energielabels – huurwoningen en utiliteitsbouw

Naar aanleiding van het mogelijke tekstvoorstel: 'Verhuurders worden verplicht energielabels E, F en G voor huurwoningen per 2028 uit te faseren; labels C en D per 2040', is de vraag gesteld: welke verplichtingen bestaan er op dit moment ten aanzien van energielabels: voor welke huurwoningen (corporaties, private verhuurders), en welk label op welk moment?

Antwoord kern huidig beleid: verplichtingen voor verhuurders van woningen*Context*

In Nederland bestaat circa 60% van de woningvoorraad uit koopwoningen en circa 40% uit huurwoningen. Woningen met slechte energielabels vragen veel energie, waardoor de energierekening hoger is dan nodig en het wooncomfort laag. Circa 90% van de huishoudens in energiearmoede is huurder. Huurders hebben weinig handelingsperspectief om hun energieverbruik naar beneden te brengen. Zij zijn voor de grotere verduurzamingsmaatregelen afhankelijk van hun verhuurder. Door huurwoningen te verduurzamen, wordt de energievraag van deze woningen blijvend verlaagd, krijgen huurders meer grip op hun rekening en verbetert hun leefkwaliteit, gezondheid en wooncomfort.

Europese verplichtingen

In de Europese richtlijn over de energieprestatie van gebouwen (hierna: EPBD IV) zijn voor woningen tussendoelen gesteld voor de woningvoorraad als geheel. In de EPBD IV is afgesproken dat uiterlijk 2050 de gehele gebouwvoorraad zero-emission moet zijn: geen CO₂-uitstoot en zo energiezuinig mogelijk. De voorgestelde normering van energielabels voor huurwoningen zal het huursegment van de woningvoorraad op weg helpen, maar borgt niet dat deze gebouwen al exact voldoen aan het einddoel van 2050. Het is mogelijk dat label B woningen nog worden verwarmd met een CV-ketel. In de EPBD IV zijn geen verplichtingen vastgelegd waar individuele woningen aan moeten voldoen. In 2030 moet de energievraag van de woningvoorraad ten opzichte van 2020 met 16% zijn afgenomen en in 2035 moet dit 20 tot 22% lager zijn. Daarbij moet 55% van deze doelstelling gehaald worden bij de 43% slechtst presterende woningen. Normering draagt bij aan deze bindende doelstellingen. Voor alternatieve beleidsopties zijn meer middelen nodig (o.a. subsidies). Voor de utiliteitsbouw (o.a. scholen en mkb) gelden vanuit de EPBD IV wel verplichtingen voor individuele gebouwen.

Energielabelsystematiek wijzigt per 2030

Als gevolg van de EPBD IV verandert de labelsystematiek per 2030.¹ Daardoor veranderen de huidige labelletters en zijn de woningen met de huidige C en D-labels in 2040 waarschijnlijk niet één-op-één dezelfde woningen. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat een woning die nu label B is, maar veel zonnepanelen heeft, in 2040 toch onder de verplichting valt. Daarom is het voorstel om te spreken van 'met de ambitie vergelijkbaar aan het uitfaseren van de huidige C en D-labels.'

Verplichtingen voor corporaties

- *Nationale prestatieafspraken woningcorporaties 2025-2034 (NPA)*
Woningcorporaties verduurzamen uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels, met enkele uitzonderingen.² Ook is een warmtevraag-reductie pad afgesproken voor de periode 2025-2034 als nadere tussenstap op weg naar het einddoel in 2050.³

¹ Na wijziging van de labelsystematiek zullen bestaande rechten ten aanzien van de uitfasering van EFG-labels per 1 januari 2029 zoveel mogelijk worden gerespecteerd.

² Met o.a. uitzondering voor monumenten, voor sloop aangemerkte woningen en bij complexen onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en eventuele VvE.

³ Het warmtevraag-reductie pad is de jaarlijkse reductie van de warmtevraag in de tijd uitgezet met een tussentijdse doelstelling: een gemiddelde warmtevraag van de voorraad van 94 kWh/m² in 2030 en 87 kWh/m² in 2034.

Verplichtingen voor alle verhuurders (corporaties en private verhuurders)

- *Aftrekpunten EFG in woningwaarderingssysteem*
Per 1 juli 2024 zijn met de Wet betaalbare huur aftrekpunten voor EFG-labels geïntroduceerd als prijsprikkel. Dit leidt tot huurverlaging, maar niet tot een verplichting voor verhuurders.
- *Normering huurwoningen per 2029*
De voorgestelde wijziging in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) – waarvan de internetconsultatie afgelopen december 2025 is gesloten – regelt dat minimum energieprestatie-eisen worden geïntroduceerd waaraan huurwoningen van alle verhuurders per 1 januari 2029 moeten voldoen (ten minste label D). De handhavingsbevoegdheid ligt bij gemeenten. De verhuurder verbetert de woning, wat zich vertaalt in een hogere waarde.
- *Flankerend beleid*
Om de rechten en verplichtingen van huurders en verhuurders bij verduurzaming te verduidelijken wordt ook de huurregelgeving aangepast, o.a. zodat investeringen in verduurzaming eenvoudiger in de huurprijs kunnen worden verwerkt (corporaties brengen voor isolatie geen huurverhoging in rekening).
- Voor private verhuurders is subsidie beschikbaar (SVOH) en ondersteuning (Ondersteuningspakket Verduurzaming Particuliere Verhuurders), zoals verbeterde informatievoorziening.

Verplichtingen U-bouw

Per 2030 en 2033 moeten utiliteitsgebouwen gebouwen met de slechtste energieprestatie verplicht verbeterd worden, vergelijkbaar met de bestaande verplichting voor een energielabel C voor kantoren. Verwachting is dat de normering voor veel gebouweigenaren uitvoerbaar is, mits er voldoende middelen beschikbaar worden gesteld om maatschappelijk vastgoed en mkb te ondersteunen. Naar verwachting gaat dit voor de Duurzaam maatschappelijk vastgoed subsidieregeling (Dumava) om ca. € 400 mln.

Overwegingen t.a.v. vervroegen jaartal van 2029 naar 2028

De gehele sector, zowel de corporaties als private verhuurders, vraagt om voorspelbaar, stabiel overheidsbeleid. Voor corporaties is zowel in de NPA 1.0 als in de NPA 2.0 uiterlijk in 2028 aangehouden als deadline voor het uitfasen van de EFG labels. De normering voor de gehele huursector is bij voorjaarsbesluitvorming in 2023 een jaar naar voren gehaald van 2030 naar 2029. Dit jaartal is breed gecommuniceerd. Het zal voor de gehele huursector, gelet op ook de andere opgaven als nieuwbouw en betaalbaarheid, ingewikkeld worden om de plannen zo in te richten dat dit nóg een jaar naar voren wordt geschoven. Dit leidt mogelijk ook tot meerkosten voor verhuurders. Verhuurders zullen de overheid als onbetrouwbaar zien. Dit terwijl al veel wrevel bestaat, o.a. rondom Box 3 en de Wet betaalbare huur. Advies is om het jaar 2029 aan te houden.

Overwegingen t.a.v. labels C en D per 2040

Het nieuwe kabinet kan een ambitieuze doelstelling voor 2040 bepalen, die voor de verschillende typen en leeftijden van gebouwen in een logische lijn ligt met het einddoel van de EPBD IV in 2050 (zero emission building). Het is verstandig om de uitwerking van deze normering pas per 2028 vorm te geven als de contouren van de nieuwe labelsystematiek bekend zijn. Door deze aanpassing van de labelsystematiek is sturen op labelletter kwetsbaar en is de toevoeging 'met de ambitie vergelijkbaar aan het uitfasen van de huidige C en D-labels' wenselijk.

Een alternatieve normering bestaat uit het verplicht stellen van het einddoel van de EPBD IV (zero emission building) voor de gehele bouwvoorraad. Deze zou dan ook moeten zien op koopwoningen en utiliteitsbouw.