

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden**2918**

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de Staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid over *verduurzaming van huurwoningen en energiearmoede, zie «Energiearmoede steeg vorig jaar fors door stopzetten steunmaatregelen»* (ingezonden 28 juli 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (ontvangen 28 augustus 2025).

Vraag 1

Zijn er zoals met de woningcorporaties ook concrete afspraken over verduurzaming gemaakt met particuliere verhuurders?¹

Antwoord 1

In tegenstelling tot de sociale huursector zijn er de afgelopen jaren geen prestatieafspraken overeengekomen met de particuliere huursector. In 2012 is er in het kader van het Energieakkoord wel met Aedes, Woonbond en Vastgoed Belang een convenant Energiebesparing Huursector overeengekomen, dat tot en met 31 december 2020 liep. Met de kennis van nu, was de ambitie van het convenant irrealistisch hoog: in 2020 zou 80% van alle particuliere huurwoningen tot label C of hoger zijn verduurzaamd. Van de geregistreerde energielabels in EP-online blijkt dat percentage in 2025 op circa 56% te liggen.

Het maken van afspraken met particuliere verhuurders is ingewikkeld en een dergelijk convenant heeft weinig daadkracht binnen de gehele sector. Dit heeft onder andere te maken met hoe de particuliere huursector georganiseerd is. Particuliere verhuurders zijn – anders dan woningcorporaties – in veel mindere mate georganiseerd. Uit onderzoek van ABF (2024) blijkt immers dat er in Nederland circa 297.300 verhuurders zijn, waarvan er circa 5000 lid zijn van branchevereniging Vastgoed Belang en 32 grote investeerders bij IVBN. Hiernaast voorkomt de zogeheten *split incentive* (de verhuurder investeert, de huurder profiteert) dat er voor verhuurders een sterke prikkel is om over te gaan tot verduurzaming van de particuliere huurwoningen.

¹ 1NOS, 24 juli 2025, «Energiearmoede steeg vorig jaar fors door stopzetten steunmaatregelen» (<https://nos.nl/artikel/2576306>)

Over het verduurzamen van particuliere huurwoningen onderhoudt het kabinet onder andere contact met brancheverenigingen zoals Vastgoed Belang en IVBN. Hiernaast worden ook gesprekken met individuele particuliere verhuurders georganiseerd, onder andere in rondetafelgesprekken. Zo wordt gezamenlijk gewerkt aan de strategie om steeds meer particuliere huurwoningen te verduurzamen en energiearmoede aan te pakken. Vastgoed Belang en IVBN zijn om die reden ook betrokken geweest bij de totstandkoming van het Ondersteuningspakket Verduurzaming Particuliere Verhuur, dat afgelopen maart naar uw Kamer is gestuurd.²

Het kabinet heeft gericht beleid voor het verduurzamen van huurwoningen. Zo heeft het kabinet aangekondigd regelgeving voor te bereiden voor het opnemen van minimum energieprestatie-eisen voor huurwoningen in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit betekent dat huurwoningen per 1 januari 2029 tenminste een label D moeten hebben. Deze aanpassing in de regelgeving zal een flink verduurzamingseffect tot gevolg hebben.

Vraag 2

Welke afspraken zijn gemaakt met particuliere verhuurders?

Antwoord 2

Zie antwoord vraag 1.

Vraag 3

Hoeveel huizen gaan woningcorporaties enerzijds en particuliere verhuurders anderzijds concreet jaarlijks isoleren?

Antwoord 3

In 2023 namen woningcorporaties bij 178.400 woningen minstens 1 verduurzamingsmaatregel, zoals isolatie van daken, muren of ramen³. In 2022 was dat nog bij 165.400 woningen het geval. Dit heeft onder andere geleid tot een flinke daling van het aantal EFG energielabels: dit waren er in 2022 nog circa 250.000 en in 2025 circa 140.000. Met de nieuwe maatregelen in 2023 is het aandeel corporatiewoningen met energielabel A of beter toegenomen tot 44,1 procent. In de hernieuwde Nationale Prestatieafspraken van 2024 is ingezet op een warmtevraagreductiepad. Met de huidige doelstellingen verwachten we dat in 2030 ruim 800.000 huishoudens hun gasverbruik hebben verlaagd met 330m³ gas per jaar. Dit komt neer op een jaarlijkse besparing van € 350 tot € 550 per jaar.

De verwachte verduurzamingscijfers van particuliere huurwoningen zijn moeilijk in te schatten, mede door de uitpondbeweging onder met name kleine, particuliere verhuurders⁴ en het lagere percentage geregistreerde energielabels onder private verhuurders.

Op basis van een ABF-analyse (2024) van de verwachte afname van EFG-labels – in een scenario met een verbod op verhuur – kan toch een grove indicatie worden gegeven. In werkelijkheid is er geen verhuurverbod, maar gemeenten kunnen wel handhaven op de minimum-energieprestatie-eisen en de eisen zullen de verduurzaming onder verhuurders stevig stimuleren.

In 2023 waren er 292.000 woningen met energielabel EFG. Naar verwachting van ABF neemt dit tot 2029 met 202.000 woningen af. De resterende EFG-woningen zijn naar verwachting woningen die onderdeel zijn van een VvE, een monumentale status hebben of voor sloop aangemerkt zijn. ABF verwacht dat het verduurzamingstempo tot 2029 toe zal nemen, tot circa 40.000 woningen per jaar waarbij met name de woningen met een EFG-label worden uitgefaseerd. Daarbij zijn woningen die al een beter label hadden en alsnog worden verduurzaamd niet meegerekend. Uit het WOON-onderzoek (2025) blijkt bijvoorbeeld dat het aandeel private huurwoningen met een geregistreerd label A sinds 2018 al is gestegen van 10% naar 26%, wat erop wijst dat er ook buiten de EFG-groep woningen worden verbeterd.

Vraag 4

Hoe kan dit worden versneld?

² Kamerstukken II 2024/2025, 32 847 nr. 1288.

³ Aedes Benchmark 2024

⁴ Kamerstukken II 2024/25, 36 496, nr. 74

Antwoord 4

De verduurzaming van (particuliere) huurwoningen heeft volop mijn aandacht. Zoals genoemd onder vraag 3 wordt verwacht ik dat het verduurzamingstempo komende jaren toe zal nemen, zeker door de aangekondigde uitfasering van EFG. Wel zijn er onder verhuurders zorgen over het terugverdienen van de investeringskosten door verhuurders. Hier ben ik met hen over in gesprek, waarbij we meenemen dat een hoger energielabel meer punten in het woningwaarderingssysteem oplevert, en daarnaast leidt tot een hogere waarde van het vastgoed. Aanvullend heb ik het Ondersteuningspakket verduurzaming particuliere verhuur naar uw Kamer gestuurd waarmee ik particuliere verhuurders en huurders wil helpen in de verduurzamingsopgave. In het ondersteuningspakket wordt ingezet op onder andere verbeterde informatievoorziening, regelgeving, en samenwerking met decentrale overheden. Per 1 januari 2025 is de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud (SVOH) voor verhuurders verruimd. Op deze manier helpen we verhuurders in hun verduurzamingsopgave.

Vraag 5

Per wanneer kunnen woningen met energielabels E, F en G van particuliere verhuurders uitgefaseerd worden?

Antwoord 5

De introductie van de minimum-energieprestatie eisen zullen gelden vanaf 2029. Deze datum is al naar voren gehaald; deze stond aanvankelijk voor 2030 gepland. In de voorjaarsbesluitvorming 2023 is deze vervolgens een jaar naar voren gehaald. Private verhuurders geven aan dat 2029 al vroeg is, ook omdat zij te maken hebben met andere (fiscale) regelgeving die hun investeringskansen bemoeilijken.

Vraag 6

Hoe kan een huurder van een particuliere verhuurder diens verhuurder tot het nemen van verduurzamingsmaatregelen aanzetten?

Antwoord 6

Een huurder kan gebruikmaken van het initiatiefrecht. Dit houdt in dat als een huurder een redelijk verduurzamingsvoorstel voor bijvoorbeeld isolatiemaatregelen doet aan de verhuurder, dit juridisch afdwingbaar is. Dit geldt voor huurders van particuliere verhuurders en huurders van woningcorporaties. Daarnaast kan het zo zijn, dat een woning onderhoudsproblemen vertoont zoals vocht en schimmel. De huurder kan dan via de rechter onderhoud afdwingen; om deze problemen op te lossen kan bijvoorbeeld worden overgegaan op het aanbrengen van goed isolerende beglazing, zoals HR++-glas, en andere isolatie.⁵

Vraag 7

Hoe staat het met de uitvoering van de motie van het lid Welzijn over het versnellen van natuurvergunningen via eDNA en presortenmanagement-plannen?⁶

Antwoord 7

De eDNA-regeling is inmiddels sinds 7 maart jl. van kracht en kan worden toegepast. Ondertussen ben ik met de stakeholders in gesprek over de extra versnelling voor de langere termijn. In oktober van dit jaar zal ik de Kamer op de hoogte brengen van de stand van zaken.

Vraag 8

Is de bekostiging van het structurele noodfonds al geregeld, hoe en per wanneer?

⁵ Huurders kunnen op www.verbeterjehuis.nl/jouw-situatie-koop=huur-verhuur/ik-woon-in-een-huurhuis informatie vinden over wat zij kunnen doen. Op deze pagina is ook informatie te vinden over het inzetten van het initiatiefrecht.

⁶ Kamerstuk 32 813, nr. 1430.

Antwoord 8

Het kabinet heeft besloten om, onder voorbehoud van goedkeuring van de Europese Commissie, uit de middelen voor het SCF € 174,5 miljoen in te zetten voor het in te richten publiek energiefonds. Samen met de € 60 miljoen uit de Rijksbegroting is er € 234,5 miljoen beschikbaar voor de periode van 2026 tot 2032. De hoogte van dit bedrag vraagt dus om keuzes bij de uitvoering zoals de looptijd en doelgroep. Belangrijk is ook te beseffen dat de middelen uit het SCF (€ 174,5 miljoen) alleen kunnen worden gebruikt ter compensatie van de stijging van de energierekening als gevolg van ETS-2. Het opzetten van een publiek fonds met een publieke uitvoerder en wettelijke borging van dit instrument vraagt tijd. De verwachting is dat het publieke energiefonds op z'n vroegst in het vierde kwartaal van 2026 operationeel kan zijn. Het tijdspad is afhankelijk van het type uitvoerder en welke wettelijke vereisten dat met zich meebrengt. Indien uitvoerbaar, is de inzet dat huishoudens dan alsnog financiële steun over heel 2026 kunnen ontvangen. Om het instrument langjarig of structureel te borgen zijn aanvullende middelen nodig. Het is aan een nieuw kabinet om te bepalen of hier middelen voor vrijgemaakt worden.