

Verhuurders verplicht te verduurzamen

Goed en veilig wonen Verhuurders van woningen met energielabel E, F of G moeten vóór 2029 verduurzamen naar minimaal label D. Woonminister Mona Keijzer werkte de eisen hiervoor verder uit.



Verduurzaming van oude huurwoningen met een slecht energielabel.

In een brief aan de Tweede Kamer schrijft de minister dat huurders zelf weinig kunnen doen om minder energie te verbruiken. Daarin zijn ze afhankelijk van de verhuurder. Als de verhuurder een huurwoning verduurzaamt, verbetert daarmee de zogenoemde 'energieprestatie' van de woning. Hierdoor gaat de energierekening van de huurder omlaag en wordt de woning comfortabeler. De woning krijgt ook een hogere waarde en het is beter voor het klimaat. Huurders betalen vaak wel een hogere huur.

Geen verhuurverbod, wel boetes

De nieuwe regels voor energieprestatie van huurwoningen komen vanaf 2026 in het Bouwbesluit (Bbl). De regels gaan in op 1 januari 2029. Er komt geen verhuurverbod voor huurwoningen die vanaf die datum nog een energielabel E, F of G hebben. Maar de gemeente kan de verhuurder wel aanspreken om de woning te verbeteren naar tenminste label D. De gemeente kan ook boetes opleggen.

De regels gelden nog niet voor huurwoningen die een monument zijn. En ook niet voor kleine vrijstaande huurwoningen. Voor huurwoningen in een

gemengde Vereniging van Eigenaren (VvE) – waar huurders tussen kopers wonen – geldt een uitzondering als de VvE niet wil verduurzamen.

Huurders gedwongen mee te werken

Verhuurders kunnen huurders vanaf 2026 dwingen om mee te werken aan de verduurzaming van hun woning. Nu hebben huurders instemmingsrecht bij renovaties. Maar als verhuurders verplicht moeten verduurzamen, vervalt deze regel.

Particuliere verhuurders verduurzamen te weinig

Woningcorporaties zijn al hard bezig de woningen met de slechtste labels aan te pakken. Zij hebben afgesproken dat ze in 2028 geen woningen met energielabel E, F of G meer hebben. Bij de particuliere verhuurders gaat het veel langzamer. De grote vastgoedbeleggers zijn grotendeels wel begonnen. Maar de kleine particuliere verhuurders nog nauwelijks. De overheid zoekt al langere tijd naar manieren om hen aan de slag te krijgen.

Hulp voor particuliere verhuurders

Particuliere verhuurders gebruiken de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) nog bijna niet. Het Ministerie van Volkshuisvesting heeft de subsidieregeling daarom eenvoudiger gemaakt. Ook kunnen particuliere verhuurders nu voor meer verduurzamingsmaatregelen subsidie aanvragen. Daarbij maakt het ministerie een 'Ondersteuningspakket verduurzaming particuliere verhuur' met meer informatie en hulpmiddelen om makkelijker te verduurzamen.

Woonbond kritisch op dwang en betaalbaarheid

De Woonbond is betrokken bij de uitwerking van de regels. "Wij maken ons zorgen over de dwang die voor huurders gaat gelden," zegt Bastiaan van Perlo, belangenbehartiger energie en verduurzaming bij de Woonbond. "Als het instemmingsrecht vervalt hoeft een verhuurder niet meer netjes met de huurder om te gaan, want er is geen overeenstemming meer nodig. Dat vinden wij vinden zeer zorgelijk."

Renovaties zijn duur en dat kan leiden tot flinke huurverhogingen. Als de energierekening evenveel omlaaggaat, is dat niet erg. Maar dat zal zeker niet altijd zo zijn. De Woonbond vindt dat huurders hiertegen beschermd moeten worden met goede regels. Van Perlo: "Het mag niet zo zijn dat huurders hun huis uit gerenoveerd worden."

De Woonbond werkte mee aan een webpagina voor particuliere verhuurders over hoe zij hun huurders op een goede manier kunnen meenemen in het verduurzamingsproces. Ook heeft de Woonbond zelf informatie op de website over de rechten en plichten van huurders bij renovatie en verduurzaming.

Bron: Woonbond
17 maart 2025