

Ingediend via www.internetconsultatie.nl

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. mevrouw mr. J.J.M. Uitermark
Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
t.a.v. mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer

Den Haag, 19 december 2025

dossiernummer: 207281

uw kenmerk: n.v.t.

telefoonnummer: +31 (0)70 335 35 35

e-mail: secretariaat@advocatenorde.nl

Betreft: Consultatie Wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving in verband met de uitfasering van energielabel E, F, en G, bij huurwoningen.

Geachte minister,

Op 13 november 2025 is de internetconsultatie 'Wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving in verband met de uitfasering van energielabel E, F, en G, bij huurwoningen' gepubliceerd. De NOvA heeft zijn adviescommissie huurrecht gevraagd te adviseren.

Bijgaand stuur ik u het advies van de adviescommissie. De algemene raad sluit zich aan bij de overwegingen van de adviescommissie en verzoekt u deze bij de verdere uitwerking te betrekken.

Met de meeste hoogachting,
namens de algemene raad,



mw. mr. S.F.M. ten Berge
plaatsvervangend algemeen secretaris

bijlage: advies van de adviescommissie huurrecht

Bezoekadres

Prinses Beatrixlaan 5
2595 AK Den Haag
Tel. 070 - 335 35 35

Postadres

Postbus 30851
2500 GW Den Haag

www.advocatenorde.nl

ADVIES

Aan:	De algemene raad
Van:	Wetgevingsadviescommissie huurrecht
Datum:	19 december 2025
Betreft:	Uitfaseren energielabels EFG bij huurwoningen

SAMENVATTING

De wetgevingsadviescommissie van de Nederlandse orde van advocaten (hierna: “de commissie”) heeft met belangstelling kennisgenomen van de [internetconsultatie](#) van de aanpassing van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: “Bbl”), in verband met de uitfasering van energielabels E, F en G bij huurwoningen. Het nu voorliggende voorstel wil een prikkel vormen voor verhuurders om verduurzamingsmaatregelen uit te voeren, maar bij ongewijzigde invoering zal het nu voorgestelde instrumentarium (aanpassing Bbl) (ook) huurders in ernstige mate kunnen benadelen. De commissie wil de regering in overweging geven in te zetten op borging in de wet (BW of Woningwet) zelf dan wel op andere wijze, bijvoorbeeld door de introductie van een stevige(re) prijsprikkel (extra verhoging aftrekpunten in het woningwaarderingstelsel (hierna: “WWS”) voor woningen met energielabel E of slechter).

KERNPUNTEN

1. De normering treft ook huurders.
2. Normering ziet uitsluitend op het gebruik, niet op de technische maatregelen.
3. Er zijn betere alternatieven denkbaar.

ADVIES

1. De normering treft ook huurders

Met de beoogde wijziging van het Bbl moeten huurwoningen vanaf 1 januari 2029 minimaal voldoen aan energielabel D, dus de energetische staat van de woning moet dusdanig zijn, dat het maximale primair fossiel energiegebruik overeenkomt met label D of beter. De norm wordt opgenomen in hoofdstuk 3 Bbl (bestaande bouw) en is specifiek gekoppeld aan de verhuur van woonruimte (ex artikel 7:232 BW). Voor nieuwbouw (ook voor andere gebruiksfuncties dan woonfunctie verhuur) gelden op dit moment al de veel strengere BENG-eisen. Doel van de beoogde wijziging is versnelling van de verduurzaming van de huursector (met name het private deel daarvan), bereiken van lagere energielasten en leveren van een bijdrage aan klimaat- en EPBD IV-doelen.

Aanpassing artikel 3.87 Bbl

Meer in het bijzonder wordt met het voorstel artikel 3.87 Bbl aangepast, door deze bepaling niet langer alleen van toepassing te laten zijn op kantoorgebouwen (minimum label C), maar óók op huurwoningen. Daartoe wordt ook de aanhef van die bepaling gewijzigd van “labelverplichting kantoorgebouw” naar “energieprestatie-eis”. Over die label C-plicht eerst kort nog het volgende.

De label C-plicht voor kantoren – dwingend recht

De label-C-plicht voor kantoren stond tot inwerkingtreding van de Omgevingswet in artikel 5.11 Bouwbesluit 2012 en is nu opgenomen in artikel 3.87 Bbl. De essentie is dat een kantoorgebouw groter dan 100 m² waarvan $\geq 50\%$ gebruiksoppervlak kantoorfunctie is, vanaf 1 januari 2023 niet in

gebruik mag worden genomen of gebruikt mag worden zonder een geldig label met een energieprestatie die neerkomt op minimaal label C.

De norm zoals die nu in artikel 3.87 Bbl is neergelegd is onbetwistbaar van *dwingend recht*: het niet-naleven daarvan vormt een economisch delict en is strafbaar gesteld via het instrumentarium van de Omgevingswet, waaraan het Bbl zijn gelding ontleent, in verbinding met artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten. En dat niet alleen. De norm van artikel 3.87 Bbl (en de voorloper daarvan in artikel 5.11 Bouwbesluit 2012) vormt een implementatie van een Unierechtelijke regel, welke zich richt tegen elk gebruik, onafhankelijk van de partijbedoelingen bij een (huur)overeenkomst. De norm strekt bovendien tot bescherming van algemene belangen van zo fundamentele aard, dat zij – ongeacht het partijdebat of de bijzondere omstandigheden van het geval – altijd door de rechter moet worden toegepast. Daarmee is de naleving van artikel 3.87 Bbl van *openbare orde*.

Regulering gebruik vormt het doel

De norm van artikel 3.87 Bbl vormt niet slechts een technische (prestatie)eis, maar heeft een – ook zo bedoelde – ruimere strekking tot regulering van het toegestane gebruik. Een verhuurder mag geen kantoor verhuren waarvan het gebruik niet is toegestaan¹ en het valt wat de commissie betreft niet in te zien, waarom dit bij woonruimte anders zou zijn.

Gebruiksverbod heeft gevolgen voor nakoming huurovereenkomst

Zoals de Hoge Raad al heeft overwogen in de arresten van 14 februari 1964² en 16 november 1984,³ heeft de inwerkingtreding van een wettelijk verbod tot gevolg, dat een op zichzelf geldige overeenkomst voor het vervolg niet anders dan met inachtneming van die nieuwe regel mag worden uitgevoerd.

Wat betekent dat nakoming van een met die nieuwe regel strijdige contractuele bepaling niet mogelijk is.

En waardoor een huurovereenkomst voor een woning met label E of slechter vanaf 1 januari 2029 niet langer geldig kan worden nagekomen, omdat het blijven gebruiken van de woning dan zou leiden tot schending van het gebruiksverbod en daarmee tot een verboden prestatie. Dat heeft gevolgen voor beide partijen. In de nota van toelichting wordt nog ingegaan op de mogelijkheid voor de huurder om een verzoek tot handhaving te doen bij de betreffende gemeente als de huurder meent dat er sprake is van een overtreding van de energieprestatie-eis. Maar in het licht van dit gebruiksverbod zou het doen van zo een melding dus het risico met zich kunnen brengen dat de huurder zich daarmee ernstig in de voet schiet, omdat ook de huurder het gebruiksverbod dan niet in acht neemt.

Verbod richt zich niet alleen tot de verhuurder

Nu artikel 3.83 lid 2 Bbl in zijn algemeenheid spreekt over 'naleving van die regels', zonder dat dit zich toespitst op de eigenaar/verhuurder, lijkt het de commissie evident dat het verbod zich niet alleen tot de verhuurder, maar ook tot de huurder richt. De verplichting tot het verschaffen van het rustige genot vormt immers het spiegelbeeld van het recht van de huurder op het rustige genot en het lot van het één treft daardoor net zo het ander.

Beide (verschaffen en hebben van rustig huurgenot) zien op het mogen gebruiken van het gehuurde en aan dat gebruik – door wie dan ook – staat het verbod met ingang van 1 januari 2029

¹ C.H. Sieburgh, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 6. Verbintenissenrecht. Deel I. De verbintenis in het algemeen, eerste gedeelte*, Deventer: Wolters Kluwer 2020, par. 338.

² HR 14 februari 1964, ECLI:NL:PHR:1964:AD8061, NJ 1965/95, m.nt. W.C.L. van der Grinten.

³ ECLI:NL:PHR:1984:AG4903, NJ 1985, 624, m.nt. C.J.H. Brunner (*De Lima Maduro/Maduro*). Ook bekend onder de naam *Buena Vista*.

in de weg. Dat treft niet alleen de verhuurder: ook de huurder zou in strijd met dat verbod handelen, door de woning met een label van E of slechter ook na 1 januari 2029 te blijven gebruiken. En is “reparatie” via de weg van artikel 3:40 lid 3 BW niet aan de orde⁴, al was het maar omdat het verbod in dit geval wel degelijk de strekking heeft de geldigheid van de rechtshandeling (= nakoming van de overeenkomst, door het geven/hebben van huurgenot) aan te tasten. En dan verliest de huurder effectief zijn huurbescherming.

Dit effect zal niet zijn beoogd, maar vormt een zodanig groot risico, dat het beter zal zijn een andere weg te kiezen om het gestelde doel te bereiken. Daarbij kan gedacht worden aan het beperken van de nieuwe eis tot uitsluitend het verhuren of in gebruik geven (en het huren of in gebruik hebben te ontzien⁵); al is daarmee het hierna onder 2. benoemde aspect van de normering nog niet ondervangen. Daarover het volgende.

2. Normering ziet uitsluitend op het gebruik, niet op de technische maatregelen

In de toelichting bij het voorstel wordt in paragraaf 4.2 weliswaar ingegaan op toezicht en handhaving, maar wordt nagelaten om te beschrijven waar de normschending uit bestaat: die ziet uitsluitend op het gebruik. En dus niet op de technische uitvoering. Aan handhaving kan uitsluitend ontkomen worden, door tijdelijk niet te verhuren en niet te bewonen/gebruiken, in afwachting van het “opkrikken” van het energielabel. Met handhaving en toezicht kan over de boeg van artikel 3.87 Bbl dus niet, althans niet direct, worden afgedwongen dat extra maatregelen of voorzieningen aan de woning worden getroffen. Al wil de commissie daar meteen aan toevoegen, dat een eigenaar/verhuurder leegstand (en daarmee het gemis van huurpenningen) zal willen voorkomen en de investeringsbereidheid om die reden zonder veel twijfel sterk zal toenemen. Waardoor het beoogde effect alsnog kan worden bereikt.

Daarbij laat de commissie nog onbesproken, hoe omgegaan zou moeten worden met een handhavingsverzoek van bijvoorbeeld de verhuurder aan B en W van de gemeente waarin het gehuurde zich bevindt, om het gebruik van de woning te doen beëindigen. Daarop zou de verhuurder zelf immers gerechtigd aanspraak kunnen maken, omdat het gebruiksverbod zich ook tot hem richt en er een zelfstandig en rechtstreeks betrokken belang bestaat bij gedwongen beëindiging van het gebruik. Dat dit probleem valt te “verhelpen” door te verduurzamen, doet daar niet aan af en dat vormt ook geen relevant aspect waar het gaat om bestuursrechtelijke handhaving.

3. Er zijn betere alternatieven denkbaar

Hiervoor werd aan het einde van paragraaf 1. al aangestipt dat de introductie van een nieuw verbod in artikel 3.87 Bbl beperkt zou moeten blijven tot (uitsluitend) het verhuren of in gebruik geven van woonruimte en het huren of in gebruik hebben geheel te ontzien (en dat niet strafbaar te laten zijn).

Een minder risicovolle keuze zou voorts kunnen zijn het vergroten van de “tochtkorting” in het WWS, voor de verhuur van woningen met energielabels van E, F en G. In de toelichting bij het voorstel wordt nog wel gesteld dat het effect daarvan onvoldoende groot zou zijn, maar waarom dat zo is, wordt als de commissie het goed ziet niet duidelijk gemaakt.

En er kan worden gedacht aan het bieden van een uitdrukkelijke basis hiervoor in de formele wet zelf (BW of Woningwet). Er zal weinig twijfel over kunnen bestaan, dat een eenzijdige verplichting voor de verhuurder daarin op juiste wijze vorm kan krijgen, waarbij die bovendien als “actieve”

⁴ Waar de regering om goede redenen naar verwijst in de MvT bij de Wet betaalbare huur (*Stb.* 2024/193), die juist niet tot doel heeft in te grijpen op het gebruik van het gehuurde.

⁵ Zodanig, dat gebruiken/bewonen/huren dus niet verboden is.

verplichting kan worden ingericht en energiebesparende maatregelen op die wijze daadwerkelijk afgedwongen kunnen worden.

CONCLUSIE

Wat de commissie betreft kleven er reële risico's/bezwaren aan het voorstel. De commissie adviseert om de regeling niet op de voorgestelde wijze in te voeren, althans niet zonder wezenlijke aanpassingen.