

Aan: Vaste Kamercommissie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)
Van: FPG en VPHB
Bibian van Rijckevorsel, voorzitter FPG
M: +31 6 54 30 02 18 | bibian@the-estateoffice.nl
Datum: 23 maart 2026

Minimum energieprestatie-eisen voor huurwoningen:
Behandel NSW-gerangschikte huurwoningen van vóór 1950
gelijk als monumenten

De *Federatie Particulier Grondbezit* (FPG) en de *Vereniging Particuliere Historische Buitenplaatsen* (VPHB) vragen de Tweede Kamer nadrukkelijk aandacht voor de positie van huurwoningen op landgoederen die zijn gerangschikt onder de *Natuurschoonwet 1928* (NSW) bij de voorgestelde wijziging van het *Besluit bouwwerken leefomgeving* (Bbl) om huurwoningen met ingang van 1 januari 2029 te laten voldoen aan minimaal energielabel D.

FPG en VPHB erkennen het belang van het verduurzamen van de gebouwde omgeving en onderschrijven de noodzaak om de energieprestatie van woningen te verbeteren. Tegelijkertijd maken FPG en VPHB zich ernstig zorgen over de impact die de voorgestelde wijziging heeft op de instandhouding van Nederlandse landgoederen en de karakteristieke huurwoningen die op deze landgoederen voorkomen.

NSW-huurwoningen: geen monument, wel monumentaal

Op de meeste NSW-landgoederen is sprake van een combinatie van natuur, landbouw en wonen. De woningen op deze landgoederen worden veelal verhuurd. Dit zorgt enerzijds voor woonruimte en anderzijds voor een stabiele bron van inkomsten om **natuur en erfgoed** op landgoederen in stand te kunnen houden.

Een deel van deze gebouwen heeft een rijks- of gemeentelijke monumentenstatus, maar een groot aantal ook niet. Desondanks maken deze gebouwen vaak onlosmakelijk onderdeel uit van hetzelfde historische ensemble. Qua ouderdom, bouwstijl en bouwkundige eigenschappen zijn zij vaak gelijk aan erkende monumenten. **De verduurzamingsopgave voor deze gebouwen is daarom in de praktijk net zo uitdagend en kostbaar als bij monumenten.**



Een voorbeeld op landgoed Weldam in Twente: links: geen erkend monument, rechts: wel erkend rijksmonument. Beide gebouwen staan 120 m uit elkaar, zijn rond 1890 in dezelfde stijl gebouwd, bevatten identieke authentieke details en horen bij hetzelfde landgoedensemble.

Negatieve impact op betaalbare huren en bewonersgemeenschap

Bij huurwoningen op landgoederen is vaak sprake van huursituaties die al jarenlang bestaan waardoor de huren laag zijn. Tevens is vaak sprake van sociale huur. Deze woningen dragen daarmee bij aan de beschikbaarheid van **betaalbare huurwoningen in het buitengebied**, een segment waarin het aanbod in Nederland beperkt is. Daardoor is wonen op een landgoed niet uitsluitend weggelegd voor hogere inkomens, maar toegankelijk voor een bredere groep bewoners. Tegelijkertijd bieden deze woningen bewoners een **groene en klimaatbestendige leefomgeving**, in contrast met veel stedelijke wijken waar (corporatie)woningen vaker te maken hebben met verstening en hittestress.

Omdat de huurwoningen op landgoederen historisch, karakteristiek en vaak ook groot zijn, is verduurzaming van deze woningen een zeer ingewikkelde en kostbare opgave. De woningen dienen veelal geheel gerenoveerd te worden, waarbij de huurders tijdelijk elders moeten worden gehuisvest. De kosten van een dergelijke renovatie bedragen gemiddeld EUR 300.000 per woning. Wanneer zulke kostbare verduurzamingsinvesteringen noodzakelijk worden, kan dit leiden tot aanzienlijke huurverhogingen of zelfs tot leegstand. **Met als gevolg dat deze woningen minder of zelfs niet toegankelijk worden voor verhuur en de sociale diversiteit in het landelijke gebied onder druk komt te staan.**

Verlies van waardevol erfgoed op landgoederen

Veel niet-monumentale huurwoningen op landgoederen bevatten nog authentieke elementen, zoals mondgeblazen glas, slanke houten kozijnen, historische bakstenen gevels en karakteristieke dakconstructies. Om te voldoen aan de voorgestelde energieprestatie-eisen uit het Bbl zijn vaak ingrijpende bouwkundige maatregelen nodig die **leiden tot verlies van authentieke details en aantasting van het Nederlandse culturele erfgoed.**

Energieprestatie-eisen voor landgoederen niet redelijk en doelmatig

De zeer hoge kosten voor het verduurzamen van huurwoningen op landgoederen **drukken onevenredig op de instandhouding van het landgoed**. Dit gaat ten koste van andere noodzakelijke onderhoudsopgaven, zoals natuur, tuinen en monumentale gebouwen, waardoor de algehele instandhouding van landgoederen in gevaar komt. De voorgestelde wijziging van het Bbl ondermijnt daarmee de kern van de Natuurschoonwet.

De voorgestelde wijziging is daarbij voor deze categorie absoluut niet doelmatig. Vanuit cultureel erfgoed perspectief betreft het weliswaar een zeer waardevolle categorie, maar qua aantallen gaat het naar realistische schatting zeer waarschijnlijk om niet meer dan 5.000 huurwoningen. **Het opleggen van de voorgestelde energieprestatie-eisen op deze categorie woningen draagt dan ook slechts in zeer beperkte mate bij aan CO₂-besparing.**

Samenvattende gevolgen

- **Druk op betaalbaarheid en bewonersgemeenschap**
De kosten van integrale renovatie om minimaal energielabel D te behalen bedragen gemiddeld circa EUR 300.000 per woning. De noodzakelijke investeringen leiden tot hogere huren en daarmee tot verlies van betaalbare huurwoningen in het buitengebied.
- **Aantasting van erfgoed en ensemblewaarde**
Ingrijpende verduurzamingsmaatregelen leiden tot verlies van historische bouwdetails en aantasting van de samenhang binnen het landgoedensemble.
- **Beperkte bijdrage aan nationale CO₂-reductie**
Het aantal betreffende woningen is relatief klein (naar schatting maximaal circa 5.000). De bijdrage aan nationale CO₂-reductie is daardoor beperkt, terwijl de gevolgen voor erfgoed en de landgoederen als geheel met alle voorkomende functies groot kunnen zijn.

Juridisch kader en beleidsruimte

De Europese Richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD IV) biedt lidstaten in artikel 5 lid 2 expliciet ruimte om niet alleen officieel erkende monumenten, maar ook gebouwen met bijzondere architectonische of historische waarde uit te zonderen van energieprestatie-eisen indien toepassing daarvan het karakter of aanzicht onaanvaardbaar zou wijzigen.

NSW-gerangschikte gebouwen van vóór 1950 voldoen per definitie aan strikte criteria ten aanzien van ouderdom, oorspronkelijkheid en passendheid binnen landgoederen en het cultuurhistorisch landschap. Zij vertegenwoordigen aantoonbare cultuurhistorische waarde en dragen bij aan het behoud van natuurschoon en erfgoed in samenhang.

Oplossing: behandel huurwoningen op landgoederen gelijk aan monumenten

FPG en VPHB verzoeken de Tweede Kamer te bevorderen dat deze zeer specifieke categorie huurwoningen (op landgoederen voorkomende NSW-gerangschikte huurwoningen van vóór 1950) dezelfde behandeling krijgt als erkende monumenten en wordt opgenomen op de lijst met uitzonderingen waarop deze energieprestatie-eisen niet van toepassing zijn.