

# Toekomstscenario's voor middenhuur

Een onderzoek naar de ontwikkeling van de  
huurwoningvoorraad in het midden- en  
hoge huursegment bij een minimaal  
energielabel D vereiste

Amsterdam School of Real Estate | Scriptie 2025-I  
Master of Science in Real Estate (MSRE)  
Auteur: Eveline van Doorn  
E-mail: [e.vandoorn@vesteda.com](mailto:e.vandoorn@vesteda.com)  
Vesteda Investment Management BV  
Eerste begeleider: Arthur Marquard  
Tweede begeleider: Douglas Konadu  
15 oktober 2025

## Voorwoord

Toen ik aan de Master of Science in Real Estate (MSRE) begon, had ik niet gedacht dat ik dit moment ooit zou bereiken: het moment waarop ik met een dubbel gevoel, maar nog meer opluchting, het laatste woord van mijn scriptie typte. En eerlijk is eerlijk: ik had niet verwacht dat ik het nog leuk zou vinden ook om deze scriptie te schrijven.

Allereerst wil ik de respondenten bedanken die bereid waren om mee te werken aan dit onderzoek. Jullie input heeft geleid tot waardevolle inzichten.

Arthur Marquard, mijn scriptiebegeleider en eigenlijk ook mijn constante in deze opleiding. Dank je wel voor je geduld, je vertrouwen, je expertise, en de vele uren die je aan mij hebt besteed. Dankzij jouw begeleiding voelde ik me, zelfs wanneer ik het even niet meer wist, niet alleen student maar ook gewoon Eveline. Je betrokkenheid, ook buiten de scriptie om, heeft veel voor mij betekend.

Ook wil ik mijn studiegenoten bedanken voor de fijne studieperiode en het delen van kennis. In het bijzonder Tessa, met wie ik intensief optrok gedurende de scriptieperiode.

Aan mijn familie, vooral papa en mama, en vrienden: dank jullie wel voor het begrip en het geduld. Jullie vroegen niet waarom ik er soms niet was, maar steunden me juist in stilte.

Tot slot, maar zeker niet de onbelangrijkste, wil ik mijn werkgever Vesteda bedanken voor de kans om deze opleiding te mogen volgen.

Tijdens deze leerzame opleiding ben ik mezelf meermaals tegengekomen: soms twijfelend aan mijn kunnen, soms zoekend naar richting, maar altijd met de wil om door te zetten. Nu ligt mijn scriptie voor u, klaar om te lezen. En vooral: met trots en uiteindelijk veel plezier geschreven.

Eveline van Doorn

Amsterdam, oktober 2025



## Managementsamenvatting

Vanaf 1 januari 2029 mogen woningen met energielabel E, F of G niet meer verhuurd worden. Met deze labelplicht wil de overheid huurwoningen energiezuiniger maken en daarmee bijdragen aan de nationale klimaatdoelen. Deze maatregel raakt vooral het middenhuursegment, waar relatief veel oudere, slecht geïsoleerde woningen deel van uitmaken. In dit onderzoek is onderzocht in hoeverre de labelplicht daadwerkelijk bijdraagt aan verduurzaming van deze woningvoorraad, en welke gedragsreacties dat oproept bij verschillende soorten vastgoedeigenaren.

Hiervoor is gebruikgemaakt van literatuurstudie, acht interviews met aansluitend een casusanalyse met institutionele en particuliere beleggers, een gemeente, een vastgoedbeheerder en een buitenlandse investeerder. De vier centrale dimensies uit het theoretisch kader: institutionele context, gedragstypen, duurzaamheidsmotieven en effecten op de voorraad, vormden de rode draad.

De belangrijkste uitkomsten zijn als volgt:

### *Institutionele beleggers verduurzamen, maar selectief*

Grote professionele partijen zoals Vesteda, Amvest en Catella zijn al langer bezig met verduurzaming. Zij hebben interne governance, beleid en budget om stapsgewijs woningen op te waarderen, vaak in lijn met bredere doelen zoals Paris Proof en ESG-criteria. Zij zien de labelplicht als logisch, maar noemen het ook een minimale ondergrens. Hun gedrag is vooral gericht op compliance: zij voldoen aan de regels, maar investeren meestal net genoeg om het gewenste label te halen. Daarbij wordt soms ook besloten om woningen met lage labels af te stoten, wat weliswaar tot verduurzaming van de portefeuille leidt, maar ook tot verschuiving van bezit.

### *Particuliere beleggers zorgen voor uitstroom*

Kleine verhuurders hebben vaak niet de middelen of bereidheid om te investeren in verduurzaming. Zij wachten af, stellen ingrepen uit of besluiten woningen met slechte labels te verkopen. Daardoor verdwijnen deze woningen vaak uit het huursegment en komen in de koopmarkt terecht. Het dominante gedrag hier is avoidance: het beleid wordt vermeden, niet omzeild. Deze groep wordt het hardst geraakt door de labelplicht, zeker als de woning ook in het gereguleerde segment valt, waardoor huurverhoging na verduurzaming beperkt mogelijk is.

### *VvE's vormen een structureel knelpunt*

Bij gemengde complexen met meerdere eigenaars spelen andere problemen. Uit meerdere interviews blijkt dat binnen VvE's veel verdeeldheid bestaat over investeringen, de noodzaak van verduurzaming en de kostenverdeling. Daardoor komt besluitvorming moeizaam op gang. Dit leidt tot stagnatie of zelfs blokkades, ook als individuele eigenaars wel willen verduurzamen. Het gedragstype dat hier het meeste voorkomt is resistance: verzet tegen beleid of maatregelen vanwege conflicterende belangen, eigendomsstructuren of wantrouwen binnen de VvE.

### *Gemeenten kiezen voor uitfasering*

Het interview met de gemeente Haarlem laat zien dat sommige gemeenten geen actieve verduurzamingsstrategie hanteren, maar ervoor kiezen om woningen met slechte labels uit te faseren bij het einde van huurcontracten. Hoewel de gemeente beleidsdoelen heeft op het gebied van duurzaamheid, blijken financiële en juridische beperkingen (zoals het niet mogen doorberekenen van kosten in de huur) obstakels voor actieve verduurzaming. Daarmee is het gedragstype deels avoidance, deels minimale compliance.

### *Buitenlandse beleggers haken af*

Voor internationale beleggers zoals Garbe is de Nederlandse markt steeds minder aantrekkelijk. De stapeling van regels; labelplicht, huurprijsregulering, VvE-complexiteit, zorgt ervoor dat zij zich alleen nog richten op hoogwaardige, reeds verduurzaamde objecten. De labelplicht wordt niet als onredelijk gezien, maar wel als één van de vele obstakels die de markt voor buitenlands kapitaal onaantrekkelijk maken.

### *Gevolgen voor de woningvoorraad*

De effecten van de labelplicht zijn dubbel. Aan de ene kant leidt de maatregel tot verduurzaming van vooral institutioneel bezit. Aan de andere kant leidt het bij andere actoren tot uitstroom, stagnatie of vertraging. Dit betekent dat het middenhuursegment waarschijnlijk zal krimpen, terwijl de gemiddelde duurzaamheid wel toeneemt. De maatregel bereikt dus verduurzaming, maar ook extra druk op beschikbaarheid en betaalbaarheid van middenhuurwoningen, juist het segment dat al onder druk staat.

De labelplicht kan een belangrijke aanjager zijn van verduurzaming, vooral bij partijen die al over capaciteit, kennis en strategie beschikken. Maar bij kleinere beleggers, beleggers met ouder bezit, VvE's en publieke partijen ontstaan knelpunten die maken dat de maatregel op sommige plekken juist leidt tot uitstroom of stilstand. De verschillen tussen actoren worden door de maatregel eerder vergroot dan verkleind. Zonder aanvullende ondersteuning is het risico dat vooral kwetsbare segmenten verdwijnen uit het huuraanbod.

Dit onderzoek laat zien dat de labelplicht werkt als prikkel voor verduurzaming, maar niet vanzelf leidt tot een breed gedragen transitie. Zonder aanvullend beleid dreigt het aanbod van betaalbare huurwoningen verder te slinken. Een goede balans tussen regelgeving, ondersteuning en uitvoerbaarheid is cruciaal om de klimaatdoelen te halen.

## Inhoud

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Voorwoord .....                                                                         | 1  |
| Managementsamenvatting .....                                                            | 2  |
| Hoofdstuk 1 - Inleiding .....                                                           | 6  |
| 1.1 Aanleiding .....                                                                    | 6  |
| 1.2 Probleemanalyse .....                                                               | 7  |
| 1.3 Doelstelling .....                                                                  | 7  |
| 1.4 Hoofdvraag .....                                                                    | 7  |
| 1.5 Deelvragen .....                                                                    | 8  |
| 1.6 Methodologie .....                                                                  | 8  |
| 1.7 Afbakening .....                                                                    | 9  |
| 1.8 Relevantie .....                                                                    | 9  |
| 1.9 Leeswijzer .....                                                                    | 9  |
| 1.10 Grafische weergave onderzoek .....                                                 | 9  |
| Hoofdstuk 2 - Theoretisch kader en context .....                                        | 11 |
| 2.1 Inleiding .....                                                                     | 11 |
| 2.2 Woningmarkt .....                                                                   | 11 |
| 2.2.1 Kenmerken van de Nederlandse woningmarkt .....                                    | 11 |
| 2.2.2 Concrete inhoud, uitzonderingen en uitvoering energielabelplicht huursector ..... | 13 |
| 2.2.3 Energietabels in relatie tot de Nederlandse huurwoningmarkt .....                 | 14 |
| 2.3 Institutionele benadering .....                                                     | 16 |
| 2.3.1 De vier niveaus van instituties .....                                             | 16 |
| 2.3.2 Woningmarkt en energiebeleid in een institutionele context .....                  | 17 |
| 2.4 Beleid in overige vastgoedsectoren .....                                            | 18 |
| 2.5 Bestaand onderzoek naar relatie energietabels en woningmarkt .....                  | 20 |
| 2.6 Scenario's na 2029 .....                                                            | 21 |
| 2.7 Conceptueel model .....                                                             | 24 |
| .....                                                                                   | 24 |
| 2.8 Conclusie .....                                                                     | 25 |
| Hoofdstuk 3 – Methodologie en casusselectie .....                                       | 26 |
| 3.1 Inleiding .....                                                                     | 26 |
| 3.2 Onderzoeksstrategie .....                                                           | 26 |

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.3 Onderzoeksubject en -niveau .....                                | 27        |
| 3.4 Beschrijving casusanalyse als onderdeel van interviews .....     | 27        |
| 3.5 Semigestructureerde interviews .....                             | 34        |
| 3.6 Validiteit en betrouwbaarheid .....                              | 35        |
| <b>Hoofdstuk 4 - Resultaten en analyse empirisch onderzoek .....</b> | <b>37</b> |
| 4.1 Inleiding .....                                                  | 37        |
| 4.2 Interviewresultaten door middel van fragmenten per actor .....   | 37        |
| 4.3 Analyse naar aanleiding van interviews .....                     | 42        |
| 4.4 Analyse: Keuzes rondom duurzaamheid .....                        | 44        |
| 4.5 Casusanalyse op basis van de interviews .....                    | 47        |
| 4.6 Slotwoord resultaten .....                                       | 49        |
| <b>Hoofdstuk 5 - Conclusies, aanbevelingen en reflectie .....</b>    | <b>50</b> |
| 5.1 Inleiding .....                                                  | 50        |
| 5.1 Conclusies .....                                                 | 50        |
| 5.2 Aanbevelingen .....                                              | 52        |
| 5.2.1 Aanbevelingen praktijk beleggers .....                         | 52        |
| 5.2.2 Aanbevelingen voor verder onderzoek .....                      | 53        |
| 5.3 Reflectie .....                                                  | 54        |
| <b>Bibliografie .....</b>                                            | <b>55</b> |
| <b>Bijlagen .....</b>                                                | <b>59</b> |

# Hoofdstuk 1 - Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Duurzaamheid en alles omtrent energielabels voor woningen zijn actuele thema's die vanuit de overheid worden geregistreerd, waarbij het doel wordt nagestreefd om een duurzame woning voor iedereen te realiseren en om als woningeigenaar bij te dragen aan een goed klimaat.

*“Geen huurwoningen meer verhuren met EFG labels in 2029. Vanaf 2029 renovaties naar de isolatiestandaard.”* (volkshuisvestingnederland.nl, sd)

*Waarom deze labelplicht?*

In lijn met de Parijsdoelstellingen is Nederland verplicht om haar CO<sub>2</sub>-uitstoot aanzienlijk te verlagen. De gebouwde omgeving speelt hierin een essentiële rol: circa 33% van de totale CO<sub>2</sub>-uitstoot in Nederland is afkomstig van de vastgoedsector (Rijksoverheid, 2025). De verduurzaming van woningen is dan ook een noodzakelijke stap richting de doelstelling van een bijna-energieneutrale gebouwde omgeving in 2050.

Als onderdeel van deze verduurzamingsslag streeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ernaar om vanaf 2029 geen huurwoningen met energielabel E, F of G (EFG-labels) meer toe te staan in de verhuur. Vanaf 2030 moeten bovendien alle huurwoningen voldoen aan de isolatiestandaard (volkshuisvestingnederland, 2023). Deze maatregel maakt deel uit van een bredere doelstelling waarbij 2,5 miljoen woningen verduurzaamd moeten zijn in 2030 (Praatplaat Nationaal Isolatieprogramma, 2023).

De vraag die deze beleidsrichting oproept, is welke veranderingen hierdoor op de huurmarkt kunnen worden verwacht. Niet alle woningen voldoen namelijk aan het vereiste minimaal energielabel D. Daarnaast is de daadwerkelijke effectiviteit van eerdere vergelijkbare maatregelen beperkt onderzocht, met name met betrekking tot het middensegment van de huurmarkt. Hierdoor is er nog weinig empirisch onderbouwd inzicht in de concrete gevolgen voor de woningvoorraad, beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen in dit segment.

De motivatie achter de maatregel is dan ook tweeledig: enerzijds het behalen van klimaatdoelen, anderzijds het verbeteren van de kwaliteit en energiezuinigheid van de woningvoorraad. De energielabelplicht moet niet alleen bijdragen aan een lager energieverbruik, maar ook aan lagere woonlasten en meer wooncomfort voor huurders.

Het is daarom van belang om te onderzoeken hoe de huidige situatie in Nederland zich verhoudt tot deze ambitie, en hoe eerdere regelgevingen vanuit de overheid hebben gezorgd voor veranderingen op de markt. Op basis daarvan kan een verwachting worden geschetst van de mogelijke effecten op de huurwoningmarkt na de invoering van de nieuwe maatregel. De aanleiding van dit onderzoek betreft een beleidsmaatregel die in de toekomst zal spelen. Dit onderzoek betreft daarom een onderzoek waarbij een verwachting zal worden geschetst na invoering van de beleidsmaatregel.

## 1.2 Probleemanalyse

Sinds 2021 heeft Nederland te maken met een oplopend tekort aan huurwoningen, gecreëerd door onder andere de maatregelen die over de huurmarkt zijn toegepast. Dit effect heeft grotendeels uitwerking gehad op de markt voor woningen in het middenhuursegment (Tomei, 2024). In het hoofdstuk “2. Theoretisch kader” zal nader worden ingegaan op deze eerdere maatregelen en de uitwerking hiervan op de huurwoningen in het middenhuursegment. Daarnaast zal in het theoretisch kader worden ingezoomd op de huidige situatie met betrekking tot dit huursegment.

Nederland kent huurwoningen in de sociale, middenhuur en vrije sector. Voor sociale huurwoningen en middenhuurwoningen geldt een maximale huur waarbij de huur nooit hoger mag zijn dan een bepaald bedrag. Deze maximale huur wordt bepaald door middel van een woningwaarderingsstelsel-puntensysteem (WWS). Bij vrijesectorwoningen geldt geen grens voor maximale huur (rijksoverheid.nl, sd). Maar waarom juist de focus op het middenhuursegment?

Middenhuurwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een middeninkomen. In 2025 geldt voor middenhuurwoningen een puntentelling van 144 tot en met 186 volgens het WWS-puntensysteem (volkshuisvestingnederland.nl, sd). Deze huursector is op deze manier gedefinieerd naar aanleiding van de invoering van de Wet betaalbare huur die is ingegaan op 1 juli 2024 (volkshuisvestingnederland.nl, sd). Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) beschikt de grootste groep van de werkzame Nederlandse bevolking over een middeninkomen in 2023 (StatLine cbs, 2024).

Een huurwoningtekort binnen een segment waarin de grootste groep van de werkende Nederlandse bevolking voor in aanmerking komt, is ongewenst. Het doel van dit onderzoek is daarom om inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op de woningvoorraad bij invoering van een nieuwe maatregel door de overheid. Met deze inzichten kunnen beleggers beter voorbereiden op de invoering van de maatregel waarbij EFG-labels worden uit gefaseerd.

## 1.3 Doelstelling

Het onderzoek is gericht op het verkrijgen van inzicht in mogelijke scenario's met betrekking tot de woningvoorraad van het midden-en hogere huursegment die zullen optreden indien de EFG-labels worden uit gefaseerd door de overheid. De te verwachten uitkomsten kunnen gebruikt worden door beleggers om te anticiperen op de risico's bij de mogelijke scenario's.

## 1.4 Hoofdvraag

Onderhavig onderzoek zal worden opgebouwd volgens de TPA-systematiek. (Theorie, Praktijk en Analyse). De centrale onderzoeksvraag luidt als volgt:

*“Welke verwachting hoort bij de ontwikkeling van de huidige woningvoorraad van huurwoningen in het middensegment wanneer de verplichting van een energielabel van deze woningen minimaal D wordt?”*

## 1.5 Deelvragen

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden, dienen de volgende deelvragen te worden beantwoord.

### Theorie:

1. Welke historische ontwikkelingen hebben theoretisch gezien plaatsgevonden die invloed hebben gehad op de woningvoorraad?
2. Wat kan vanuit de vakliteratuur geleerd worden uit andere segmenten wanneer wordt gekeken naar de relatie tussen labels en voorraad?
3. Wat zijn de mogelijke scenario's op basis van vakliteratuur als conclusie van het theoretische deel?

### Praktijk (Empirie):

4. Hoe ziet de huidige woningvoorraad eruit?
5. Hoe bereiden beleggers zich voor op de voorgenomen maatregel?
6. Welke scenario's worden door experts benoemd?

Analyse: Beantwoording van de hoofdvraag middels analyse van het theoretisch kader versus praktijk.

## 1.6 Methodologie

Voor dit onderzoek wordt een kwalitatieve benadering in de vorm van interviews met een aanvullende casusanalyse gehanteerd (Cloudt, 2024). De onderzoeksbenadering bestaat allereerst uit een uitgebreide literatuurstudie waarbij eerst wordt ingezoomd op de wettelijke kaders; welke historische ontwikkelingen theoretisch gezien hebben plaatsgevonden. Daarnaast gaat de literatuurstudie in op andere segmenten binnen vastgoed waarbij wordt gekeken tussen de relatie tussen labels en voorraad. Vervolgens wordt de huidige woningvoorraad in het midden- en hogere huursegment in kaart gebracht. Op basis van het literatuuronderzoek worden mogelijke scenario's opgesteld als conclusie van het theoretische deel.

Vervolgens zal een empirisch onderzoek plaatsvinden waarbij benodigde gegevens worden verzameld door middel van diepte-interviews. De uitkomsten hiervan zullen thematisch gecodeerde manier verzameld worden waarbij gekeken wordt naar het verband tussen de scenario's die zijn opgesteld in het theoretische deel en de diepte-interviews (Boeije, 2009). De uitkomsten van de interviews worden gesegmenteerd en gestructureerd. Bij de interviews wordt een van tevoren geselecteerde cases door de geïnterviewde respondenten beoordeeld als onderdeel van het interview.

De diepte-interviews worden ingedeeld in twee kaders:

- Eigenaarskader; diverse soorten eigenaren van huurwoningen worden geïnterviewd
- Expertkader; experts zoals beheerders

Door bovenstaande kadergroepen te ondervragen, wordt het onderwerp vanuit diverse perspectieven belicht met partijen die direct betrokken zijn bij de betreffende maatregel.

Dit onderzoek beschikt over een verkennend karakter omdat de centrale vraagstelling een onderwerp betreft dat nog onbekend is; de uitfasering van EFG-labels is nog niet ingevoerd en geldt vanaf 2029. Verkennend onderzoek is gericht op ontwikkelen van kennis binnen vakgebieden of disciplines waar nog niet zoveel over bekend is of, zoals in het geval van dit onderzoek, waarbij de gebeurtenis in de toekomst ligt.

### **1.7 Afbakening**

Dit onderzoek is specifiek gericht op huurwoningen in het midden- en hoge segment in Nederland en vanuit de bestaande voorraad. Nieuwbouw zal binnen dit onderzoek buiten beschouwing worden gehouden aangezien nieuwbouwwoningen in de meeste gevallen beschikken over een A-label (vastgoedactueel.nl, 2024). Voor dit onderzoek is bewust gekozen om te concentreren op de woningvoorraad. Verdieping in andere aspecten zoals mogelijke financiële gevolgen of eventuele gevolgen voor huurders worden in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

### **1.8 Relevantie**

Duurzaamheid is een breed en actueel thema dat van toepassing is op vele soorten markten en waar veel waarde aan wordt gehecht. Tot en met 2030 wordt door de overheid in totaal 13 miljoen euro geïnvesteerd in verduurzamingsmaatregelen voor de hele gebouwde omgeving (volkshuisvestingnederland.nl, 2023).

Middenhuur betreft het segment waarin de laatste jaren veel ontwikkelingen heeft plaats gevonden. Daarnaast heeft dit segment betrekking op een grote groep inwoners van Nederland.

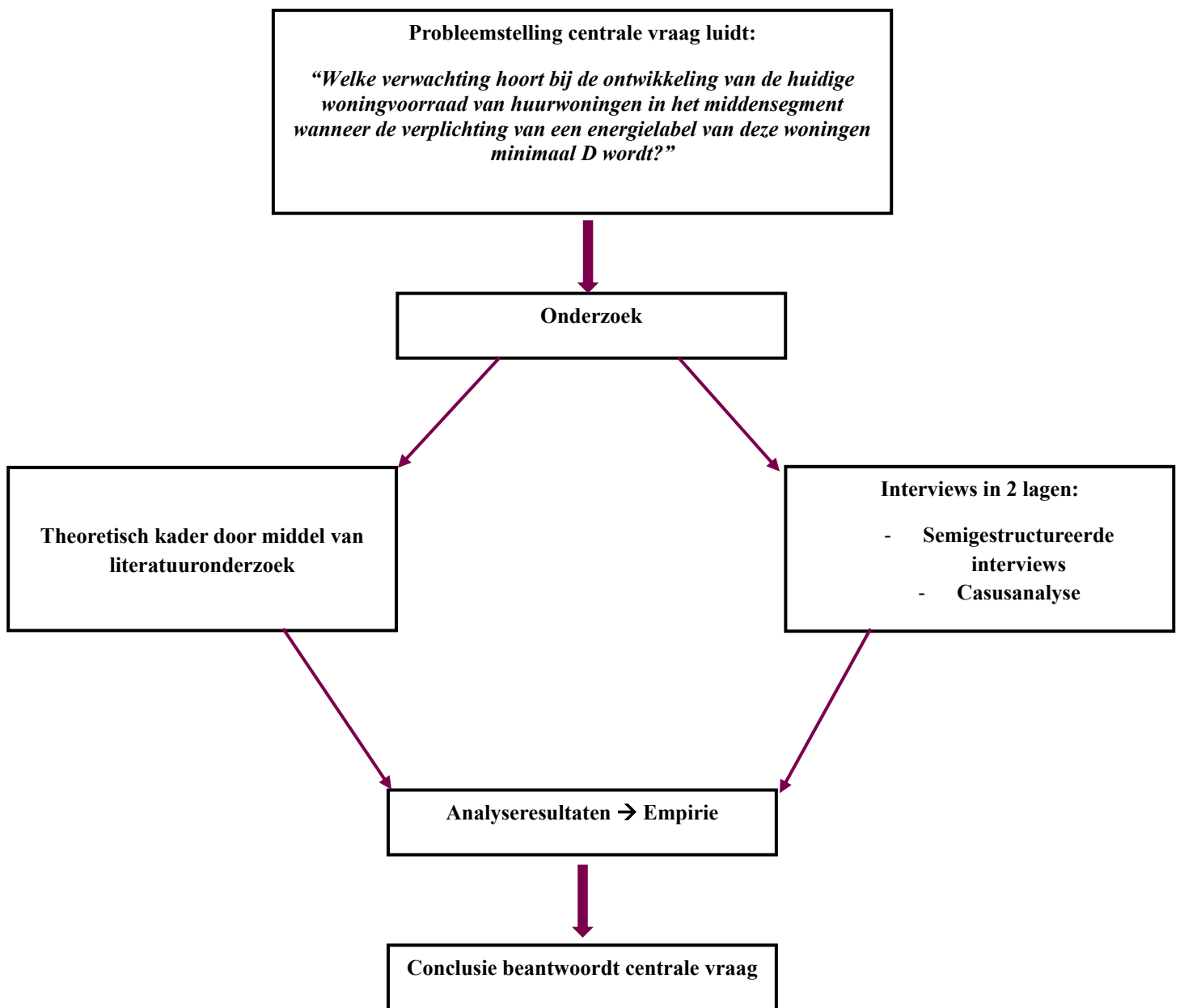
Dit onderzoek is relevant voor beleggers om uiteindelijk toekomstbestendige strategieën te kunnen ontwikkelen, maar ook de overheid kan inspelen op mogelijke risico's bij het invoeren van een nieuwe maatregel. Vanuit dit onderzoek kan verder onderzoek verricht worden naar eventuele verwachtingen voor andere aspecten binnen het midden en hogere huursegment en de eventuele gevolgen voor verschuiving van de voorraad binnen dit segment naar bijvoorbeeld het hogere huursegment.

### **1.9 Leeswijzer**

Voorgaande paragrafen hebben een beeld geschetst van een inleiding van het onderzoek naar mogelijke effecten op de woningvoorraad in het midden-en hoge huursegment na afschaffing van EFG-labels. In deze paragrafen zijn de aanleiding en aanpak van dit onderzoek omschreven. In hoofdstuk twee komt het theoretisch kader aan bod met context. Hoofdstuk 3 behandelt de opzet en de methodologie van het onderzoek, inclusief uitleg van de casusselectie. Hoofdstuk 4 presenteert de resultaten van het onderzoek. De uiteindelijke conclusies en beantwoording van de centrale vraagstelling worden in hoofdstuk 5 uitgewerkt.

### **1.10 Grafische weergave onderzoek**

Op de volgende pagina toont afbeelding 1 een grafische weergave van dit onderzoek.



Afbeelding 1: grafische weergave van dit onderzoek. Bron: ontwerp onderzoeker

## Hoofdstuk 2 - Theoretisch kader en context

### 2.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de theoretische kaders welke relevant zijn voor de verplichting van het minimale energielabel D bij huurwoningen in het midden- en hoge huursegment. Dit hoofdstuk legt iets uit over de woningmarkt, de institutionele benadering, het beleid in overige vastgoedsectoren, de relevantie van energielabels tot de woningmarkt en een introductie op de scenario's.

De Nederlandse woningmarkt staat onder druk door een combinatie van stijgende woonvraag, beperkte nieuwbouwproductie en toenemende overheidsregulering (Nationale woon- en bouwagenda, 2022). Binnen deze context neemt het middenhuursegment een belangrijke positie in, zowel vanuit beleidsmatig als maatschappelijk oogpunt. Om deze reden zal de focus in dit onderzoek voornamelijk liggen op het midden- en hogere huursegment. Daarnaast is er sprake van een verschuiving in investeringsstrategieën, met toenemende aandacht voor duurzaamheid, onder meer door het verplicht stellen van energielabels.

### 2.2 Woningmarkt

De dynamiek in de huurmarkt, en in het bijzonder het midden- en hoge huursegment, speelt een steeds belangrijkere rol. Waar de sociale huursector langdurig het zwaartepunt vormde van het gereguleerde huuraanbod, is het middenhuursegment de afgelopen jaren naar voren geschoven als schakel voor huishoudens met een modaal tot bovenmodaal inkomen die niet terechtkunnen in sociale huur en onvoldoende koopkrachtig zijn voor de koopmarkt. Tegelijkertijd is ook het hogere huursegment in ontwikkeling, waarbij institutionele en particuliere beleggers inspelen op de vraag naar comfortabele, duurzame en stedelijk gelegen huurwoningen. Dit segment staat onder toenemende druk door strengere regelgeving, duurzaamheidsvereisten en beleidsmatige onzekerheden. In deze paragraaf worden de kenmerken en spanningsvelden van de Nederlandse woningmarkt geanalyseerd, met specifieke aandacht voor de positie van het midden- en hogere huursegment binnen de woningvoorraad, de marktwerking en het beleidskader.

#### 2.2.1 Kenmerken van de Nederlandse woningmarkt

De woningmarkt in Nederland wordt gekenmerkt door een sterke mate van regulering, een groeiend woningtekort en een toenemende druk op het betaalbare huursegment (Nationale woon- en bouwagenda, 2022). Sinds de financiële crisis van 2008 zijn investeringen in nieuwbouw structureel achtergebleven bij de bevolkingsgroei en huishoudensverdunning, wat heeft geleid tot een disbalans tussen vraag en aanbod. Binnen deze context is het middenhuursegment steeds prominenter in beeld gekomen als cruciale schakel tussen sociale huur en de vrije huursector (Rijksoverheid, 2025). Tegelijkertijd staat ook het hogere huursegment onder druk vanwege strengere duurzaamheidsvereisten en veranderende fiscale kaders voor beleggers. In deze subparagraaf wordt de structuur van de Nederlandse woningmarkt geschetst, met bijzondere aandacht voor het midden- en hogere huursegment en de samenstelling van de woningvoorraad naar woningtype.

De woningvoorraad bestaat uit circa 7,9 miljoen woningen. Ongeveer 63% daarvan betreft eengezinswoningen (zoals rijtjeswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen), terwijl de overige 37% bestaat uit meergezinswoningen (zoals appartementencomplexen en portiekwoningen) (CBS, 2024). Binnen de huursector is deze verhouding omgekeerd: het grootste deel van de huurwoningen bestaat uit meergezinswoningen, vaak gelegen in stedelijke gebieden. In het middenhuursegment komt een mix van beide woningtypen voor, hoewel appartementen het grootste aandeel vormen, met name in de grote steden. (CBS, 2024)

De technische en financiële mogelijkheden tot verduurzaming verschillen per woningtype. Eengezinswoningen kunnen vaak individueel worden aangepakt, terwijl verduurzaming bij meergezinswoningen vaak complexer is door gedeelde installaties en de noodzaak tot coördinatie binnen Verenigingen van Eigenaren (hierna: VvE's).

De huurmarkt is onderverdeeld in drie segmenten: sociale huur, middenhuur en vrije sector. De sociale huursector betreft woningen met een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens (€879,66 per maand in 2025) en is grotendeels in handen van woningcorporaties. Voor middenhuur geldt een huurprijs tussen de sociale grens en circa €1.100 per maand, afhankelijk van het aantal woningwaarderingspunten. De vrije sector omvat woningen met een huurprijs boven deze grens, zonder maximumhuur en zonder regulering vanuit het WWS-puntensysteem (Rijksoverheid, 2024).

Het middenhuursegment is bedoeld voor huishoudens met een middeninkomen. Volgens het CBS (2024) is dit de grootste inkomensgroep binnen de Nederlandse beroepsbevolking. In dit segment is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod, mede doordat veel middeninkomens niet meer in aanmerking komen voor sociale huur, maar onvoldoende financiële ruimte hebben om een woning te kopen. Dit maakt het middenhuursegment tot een kwetsbare en relevante categorie.

De vrije huursector is in de afgelopen jaren gegroeid, mede door een toename van particuliere en institutionele investeringen in woningen met een hoge huurprijs. Voor deze woningen gelden geen maximumhuur en geen regulering via het woningwaarderingsstelsel. Toch staat dit segment onder druk door recente beleidsmaatregelen, zoals de introductie van de Wet betaalbare huur (2024) en de aankomende eisen ten aanzien van energieprestaties. Beleggers in dit segment ervaren onzekerheid over toekomstige rendementen, wat kan leiden tot terughoudendheid in investeringen, met name in oudere, minder energiezuinige woningvoorraad.

De woningmarkt kent meerdere structurele uitdagingen. Allereerst is er een tekort aan betaalbare huurwoningen, met name in het middenhuursegment. Daarnaast leidt de aanscherping van regelgeving, waaronder duurzaamheidseisen en huurprijsregulering, tot druk op het rendement van investeerders. In combinatie met stijgende bouwkosten en onzekerheid over toekomstige beleidslijnen zorgt dit ervoor dat beleggers zich deels terugtrekken of investeringen uitstellen.

De aangekondigde maatregel om vanaf 2029 de verhuur van woningen met energielabel E, F of G te verbieden, vormt een extra drukpunt op de woningvoorraad. Deze maatregel heeft vooral impact op oudere woningen, die vaak in de categorie meergezinswoning vallen en waarin veel middenhuur zich bevindt.

### 2.2.2 Concrete inhoud, uitzonderingen en uitvoering energielabelplicht huursector

Hieronder volgt een overzicht van de concrete inhoud van de maatregel die vanaf 2029 wordt ingevoerd:

- Eigenaren van huurwoningen met energielabels E, F of G moeten hun pand uiterlijk per 1 januari 2029 verbeteren naar minimaal energielabel D. (Rijksoverheid, 2025)
- De minimumeisen worden vanaf 2026 juridisch vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). (Rijksoverheid, 2025)
- Er komt geen volledige verhuurverbod voor woningen met E, F, of G; verhuurders mogen blijven verhuren, maar gemeenten krijgen handhavingsinstrumenten zoals dwangsommen om renovatie naar label D te stimuleren. (VVP, 2025)

#### *Uitzonderingen:*

- Monumenten zijn grotendeels vrijgesteld van de verplichting (tenminste in bepaalde gevallen), in lijn met erfgoedregelgeving. (Rijksoverheid, 2025)
- Kleine vrijstaande woningen, bijvoorbeeld met gebruiksoppervlakte tot 50 m<sup>2</sup>, vallen onder de uitzonderingsregels. (RVO, 2025)
- Gebouwen/woningen die minder dan 4 maanden per jaar gebruikt worden (zoals seizoenswoningen), of gebouwen die geen energie gebruiken voor klimaatbeheersing (verwarming/ventilatie) behoren ook tot de uitzonderingen. (RVO, 2025)
- Voor gemengde Verenigingen van Eigenaren (VvE's) met huur- én koopwoningen worden specifieke regels opgesteld. (Rijksoverheid, 2025)

#### *Hoe wordt het uitgevoerd /gehandhaafd:*

- De maatregel wordt vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), in de komende jaren (vanaf 2026) en gaat officieel gelden per 2029. (Volkshuisvesting Nederland, 2025)
- Gemeenten krijgen bevoegdheden om te handhaven vanaf 2029. Bijvoorbeeld om verhuurders aan te spreken of dwangsommen op te leggen bij nalatigheid. (Rijksoverheid, 2025)
- Er is een ondersteuningspakket aangekondigd voor verhuurders: de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) en andere instrumenten. (RVO, 2025)

#### *Motivatie achter de maatregel:*

- Het verlagen van de energiekosten van huurders en verbeteren van wooncomfort.

- Bijdrage leveren aan klimaatdoelstellingen: grotere energie-efficiëntie, vermindering van CO<sub>2</sub>-uitstoot, in lijn met Europese richtlijnen.
- Verhogen van de waarde / marktpositie van gebouwen / woningen op langere termijn.

### 2.2.3 Energielabels in relatie tot de Nederlandse huurwoningmarkt

Sinds de invoering van het energielabel in 2008 geldt in Nederland een verplichting tot het vermelden van de energieprestatie bij de verkoop, verhuur en oplevering van woningen. Het energielabel geeft een gestandaardiseerde indicatie van de energie-efficiëntie van een woning, variërend van klasse A (zeer energiezuinig) tot klasse G (zeer onzuinig) (CBS). Wat oorspronkelijk bedoeld was als een informatief instrument voor woningzoekenden, heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld tot een beleidsmatig kader met juridische en economische implicaties. Mede onder invloed van het Klimaatakkoord en de Europese Green Deal is het energielabel steeds nadrukkelijker gepositioneerd als sturingsmiddel ter bevordering van een energiezuinige gebouwde omgeving (Rijksoverheid, 2025). Tabel 1 biedt een overzicht van de ontwikkelingen van het energielabel.

| <b>Ontwikkelingen energielabel door de jaren heen:</b>                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>2008 – Invoering van het energielabel</i><br>Nederland voert het energielabel in op basis van de Europese EPBD-richtlijn (Energy Performance of Buildings Directive) (clo, 2010).                                                                                    |
| <i>2010–2013 – Beperkte handhaving en geringe naleving</i><br>In deze periode blijkt uit evaluaties dat het energielabel slechts beperkt werd toegepast bij vastgoedtransacties (Nationale Ombudsman, 2010).                                                            |
| <i>2015 – Eerste hervorming: introductie van het vereenvoudigd energielabel (VEL)</i><br>Door invoering van het VEL kunnen woningeigenaren via een digitaal systeem zelf gegevens invoeren; echter wordt de betrouwbaarheid ter discussie gesteld (RVO, 2016).          |
| <i>2021 – Invoering van het nieuwe energielabel op basis van NTA 8800</i><br>Sinds 2021 wordt het energielabel vastgesteld aan de hand van de NTA 8800-methode, die vraagt om een fysieke opname door een energieadviseur (RVO, 2021).                                  |
| <i>2023 – Verplichting energielabel C voor kantoren</i><br>Gebouwen die als kantoor functioneren, moeten vanaf 1 januari 2023 minimaal energielabel C hebben om nog als zodanig gebruikt te mogen worden (RVO, 2018).                                                   |
| <i>2029 – Aangekondigd verbod op verhuur van woningen met label E, F of G</i><br>Deze maatregel, aangekondigd in 2023, treedt in werking per 2029 en verbiedt de verhuur van slecht geïsoleerde woningen tenzij verbeterd tot ten minste label D (Rijksoverheid, 2025). |

Tabel 1: Historisch overzicht van ontwikkelingen van het energielabel

Binnen de huurwoningmarkt betreft het energielabel zich niet slechts als informatieve maatstaf, maar ook als bepalende factor in het woningwaarderingssysteem (WWS). In het gereguleerde segment resulteert een gunstiger energielabel in een hogere puntentoekenning, wat op zijn beurt de maximaal toegestane huurprijs beïnvloedt. Dit mechanisme is met name relevant binnen het zogenoemde middenhuursegment, waar veel woningen zich op het grensvlak van regulering en liberalisatie bevinden. In dit segment kan een verbeterd energielabel niet alleen leiden tot een hogere huurprijs, maar tevens de overgang naar de vrije huursector mogelijk maken.

De aangekondigde maatregel om per 2029 de verhuur van woningen met energielabel E, F of G te verbieden, tenzij deze worden verbeterd tot minimaal label D, benadrukt de toegenomen

beleidsmatige relevantie van het label. Deze maatregel, geïnspireerd op de reeds geldende labelverplichting voor kantoren, beoogt een versnelde verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Volgens recente cijfers vallen circa 580.000 huurwoningen onder de betreffende labelcategorieën, waarvan een significant deel zich bevindt in het middenhuursegment (Rijksoverheid, 2025). Verhuurders en vastgoedeigenaren worden hierdoor geconfronteerd met substantiële investeringsopgaven in isolatie, installatietechniek en in sommige gevallen fundamentele renovaties.

De mate waarin dergelijke verduurzamingsmaatregelen haalbaar en rendabel zijn, hangt sterk samen met het type woning en de eigendomsstructuur. Waar eengezinswoningen doorgaans technisch eenvoudiger zijn te verbeteren, vormen meergezinswoningen – vaak in bezit van Verenigingen van Eigenaren (VvE's) of met gedeelde installaties – een complexer vraagstuk. Tegelijkertijd bestaat het risico dat bij onvoldoende rendementsverwachtingen beleggers besluiten tot verkoop of onttrekking van woningen aan de huurmarkt, hetgeen met name gevolgen kan hebben voor het aanbod binnen het gereguleerd middenhuursegment.

De invoering van het energielabelsysteem in Nederland heeft verstrekkende implicaties gehad voor de vastgoedmarkt, met zowel directe als indirecte effecten op prijsvorming, transactiedynamiek, investeringsbeslissingen en de algehele verduurzaming van de gebouwde omgeving. Hoewel het energielabel in oorsprong is ontworpen als een instrument ter bevordering van transparantie omtrent de energieprestatie van gebouwen, blijkt het inmiddels een breed inzetbaar beleidsinstrument te zijn geworden dat op verschillende niveaus invloed uitoefent op het functioneren van de vastgoedsector.

Het energielabel heeft als voornaamste doel energielabel de energie-efficiëntie van een gebouw op gestandaardiseerde wijze inzichtelijk te maken. Deze transparantie draagt bij aan een verhoogde bewustwording onder zowel woningeigenaren als potentiële kopers en huurders ten aanzien van het energieverbruik en de duurzaamheid van vastgoedobjecten. Door de wettelijke verplichting om het energielabel op te nemen bij verkoop, verhuur of oplevering, is energiezuinigheid een expliciet en objectief meetbaar kwaliteitscriterium geworden in de waardering van vastgoed. Deze objectivering maakt het voor marktpartijen mogelijk om energieprestaties systematisch mee te wegen in aankoop-, verhuur- of investeringsbeslissingen.

Empirisch onderzoek bevestigt dat het energielabel ook daadwerkelijk doorwerkt in markttuitkomsten. Diverse studies, waaronder het invloedrijke onderzoek van Brounen en Kok (2011), tonen aan dat woningen met een gunstig energielabel gemiddeld genomen hogere verkoopprijzen realiseren dan vergelijkbare objecten met een slechtere energieprestatie. Deze zogenoemde "groene waardepremie" is ook aantoonbaar op de commerciële vastgoedmarkt. Bij utiliteitsbouw, en dan met name in de kantorenmarkt, is vastgesteld dat gebouwen met betere energieprestaties sneller worden verhuurd of verkocht, en veelal tegen hogere huur- of verkoopprijzen. Dergelijke bevindingen suggereren dat het energielabel, naast een technisch-informatieve functie, ook een economische waarde vertegenwoordigt in de ogen van marktpartijen (Brounen & Kok, 2011).

Het energielabel fungeert als een middel dat eigenaren stimuleert tot investeringen in verduurzamingsmaatregelen. Een verbetering van het energielabel kan namelijk niet alleen de marktpositie van een object versterken, maar ook leiden tot een hogere huurprijs, grotere verhuurbaarheid en verbeterde toekomstbestendigheid van het vastgoed. In de commerciële sector heeft de invoering van minimale labelvereisten, zoals de verplichting tot energielabel C voor kantoren per 2023, reeds geleid tot significante investeringen in gebouwgebonden isolatie, installatietechniek en energetische optimalisatie.

De keuze voor een institutionele benadering ligt voor de hand binnen dit onderzoek naar de energielabelplicht in het midden- en hoge huursegment. Ten eerste is de Nederlandse woningmarkt sterk gereguleerd, met invloedrijke wet- en regelgeving die het gedrag van actoren structureert (Staat van de Volkshuisvesting, 2023). Ten tweede is het energielabel zelf te beschouwen als een formele institutie: het fungeert als normerend instrument binnen duurzaamheidsbeleid en beïnvloedt waardering en investeringsbeslissingen in de vastgoedmarkt (Brounen & Kok, 2011). Ten derde biedt de institutionele benadering, zoals uitgewerkt door North (1990), een analytisch kader om gedrag van actoren te begrijpen en te voorspellen. Deze benadering maakt onderscheid tussen formele instituties (wetgeving), informele instituties (normen), governance-instrumenten (beleid) en operationeel gedrag. (North, 1990). Binnen dit kader kunnen strategische reacties van marktpartijen op institutionele druk worden geanalyseerd, zoals compliance, avoidance of resistance (DiMaggio P.J. Powell, 1983).

## **2.3 Institutionele benadering**

Om het gedrag van beleggers op de Nederlandse woningmarkt goed te begrijpen, is het essentieel om het institutionele krachtenveld waarin zij opereren in kaart te brengen. Douglass North (1990) biedt hiervoor een analytisch raamwerk dat inzicht geeft in de gelaagdheid van instituties: de formele en informele regels die het gedrag van mensen en organisaties structureren. Deze instituties beïnvloeden niet alleen het speelveld, maar ook de manier waarop actoren strategieën ontwikkelen en keuzes maken (North, 1990).

### **2.3.1 De vier niveaus van instituties**

North onderscheidt vier niveaus van instituties, die verschillen in hun mate van formaliteit, veranderingssnelheid en impact op gedrag (North, 1990):

1. Informele instituties (zoals culturele normen en waarden) vormen de diepste laag. Ze omvatten gedeelde overtuigingen, tradities en maatschappelijke opvattingen over bijvoorbeeld eigendom, marktwerking of sociale verantwoordelijkheid. Deze veranderen zeer langzaam en bepalen in belangrijke mate hoe beleidsmaatregelen worden geïnterpreteerd of geaccepteerd.
2. Formele instituties zoals grondwetten, juridische rechten en eigendomsstructuren leggen de fundamentele spelregels van het economische systeem vast. Ze bieden juridische zekerheid en definiëren eigendomsrechten, maar zijn slechts moeizaam aan te passen. In de woningmarkt gaat het hier bijvoorbeeld om het huurrecht of het recht op rendement.

3. Governancestructuren omvatten beleidsinstrumenten, regulering, toezichtmechanismen en uitvoeringsstructuren. Dit niveau is concreter en beweeglijker dan de voorgaande. Beleidsmaatregelen zoals de Wet betaalbare huur, of de aanstaande verplichting om woningen met label E, F of G niet meer te mogen verhuren vanaf 2029, vallen binnen deze laag.
4. Dagelijks economisch verkeer betreft het operationele gedrag van actoren: huurtransacties, investeringsbeslissingen, en de dagelijkse interactie tussen marktpartijen. Dit niveau is het meest dynamisch en reageert snel op beleidswijzigingen, marktsignalen en veranderende risico-inschattingen.

Deze gelaagdheid helpt verklaren waarom sommige veranderingen snel worden doorgevoerd, terwijl andere langdurige institutionele frictie veroorzaken. Vooral de traagheid van de bovenste lagen (1 en 2) kan verklaren waarom nieuwe regelgeving (laag 3) op weerstand stuit of pas geleidelijk tot gedragsverandering op niveau 4 leidt.

Binnen dit institutionele raamwerk hanteren beleggers verschillende gedragsstrategieën om met veranderende omstandigheden, beleidsdruk en marktonzekerheid om te gaan. Deze strategieën worden beïnvloed door de interactie tussen de vier institutionele niveaus en vormen de basis waarop actoren keuzes maken over investeren, aanpassen, ontwijken of terugtrekken.

### 2.3.2 Woningmarkt en energiebeleid in een institutionele context

Binnen de institutionele economie wordt economische besluitvorming begrepen als ingebed in een bredere context van formele en informele instituties. Deze instituties, waaronder wet- en regelgeving, normen, beleidskaders en organisatorische structuren, vormen het structurele raamwerk waarbinnen actoren opereren (North, 1990). In de context van de Nederlandse woningmarkt fungeert overheidsbeleid als een regulerende en structurerende kracht, die de handelingsruimte van marktpartijen beïnvloedt en stuurt. Beleidsmaatregelen zoals de verplichtstelling van minimale energielabels kunnen dan ook worden begrepen als vormen van institutionele druk die marktgedrag medevormgeven.

De verplichting om vanaf 2029 woningen met een energielabel E, F of G uit te faseren uit de verhuurmarkt, is representatief voor de wijze waarop formele instituties (zoals wetgeving) gedragsverandering in de vastgoedsector proberen af te dwingen. Deze maatregel functioneert als een ‘hard institutioneel mechanisme’ dat direct ingrijpt in de exploitatiemogelijkheden van vastgoed, en vormt daarmee een krachtig beleidsinstrument ter bevordering van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. In institutioneel-economisch perspectief is deze maatregel meer dan een technische vereiste: het is een strategische interventie in de institutionele structuur van de woningmarkt.

Volgens het theoretisch kader van DiMaggio en Powell (1983) (DiMaggio P.J. Powell, 1983) kunnen actoren op institutionele druk reageren via drie dominante gedragsstrategieën:

1. Compliance (naleving): Actoren passen hun gedrag aan om te voldoen aan de nieuwe norm – bijvoorbeeld door te investeren in isolatie en energiezuinige installaties.

2. Avoidance (ontwijking): Marktpartijen zoeken naar manieren om aan de regel te ontsnappen, bijvoorbeeld door vastgoed te verkopen, tijdelijk uit de verhuur te halen of een functiewijziging door te voeren.
3. Resistance (verzet): Dit kan bestaan uit het mobiliseren van lobbygroepen, juridische procedures of publiek debat, met als doel de beleidsmaatregel te verzachten of uit te stellen.

Welke strategie wordt gekozen hangt onder meer af van de kosten-batenafwegingen die actoren maken, hun institutionele positie (bijvoorbeeld eigenaar, belegger, overheid), hun risicoperceptie, en de mate waarin zij zijn ingebed in bestaande institutionele netwerken en routines.

Empirisch onderzoek wijst uit dat institutionele beleggers sneller geneigd zijn tot naleving wanneer het beleidskader gekenmerkt wordt door voorspelbaarheid, juridische verankering en administratieve eenvoud. In zulke gevallen wordt duurzaamheid geïntegreerd in interne investeringsstrategieën en risicobeoordelingen. Daarentegen leidt beleid dat als inconsistent, ambigu of moeilijk handhaafbaar wordt ervaren, eerder tot afwachtend of strategisch gedrag. Dit is zichtbaar in het Nederlandse middenhuursegment, waar onzekerheden over toekomstige regulering (zoals huurprijsbegrenzing en renovatie-eisen) sommige beleggers ertoe aanzetten zich geheel terug te trekken (Heijendaal, Conijn, & Vrolijk, 2024)

Een ander belangrijk institutioneel mechanisme is de coördinatie tussen beleidslagen. Beleidsmaatregelen zijn effectiever wanneer zij niet geïsoleerd staan, maar deel uitmaken van een consistent beleidsregime waarin energielabels worden ondersteund door subsidies, fiscale prikkels en handhaving. In de huidige praktijk blijkt echter vaak sprake van fragmentatie en zwakke koppelingen tussen instrumenten (Beckers, 2021), wat de effectiviteit van het beleid ondermijnt en het risico op weerstand vergroot.

## 2.4 Beleid in overige vastgoedsectoren

In het kader van de nationale en Europese ambities op het gebied van klimaatneutraliteit en de verduurzaming van de gebouwde omgeving heeft de Nederlandse overheid diverse verplichtingen geïntroduceerd die gericht zijn op het verbeteren van de energieprestaties van het vastgoedbestand. Binnen deze context fungeert de energielabelplicht als een essentieel beleidsinstrument. Dit subhoofdstuk analyseert de toepassing en implicaties van energielabels in drie belangrijke vastgoedsectoren: kantoren, sociale huurwoningen en monumentaal vastgoed.

### *Kantoren: Verplichte verduurzaming via label C*

Sinds 1 januari 2023 geldt in Nederland een wettelijke verplichting voor kantoorgebouwen met een gebruiksoppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> om minimaal energielabel C te bezitten om nog als kantoor te mogen worden gebruikt (Bouwbesluit 2012, art. 5.11) (Staatscourant, 2022). Deze verplichting is gebaseerd op de Europese *Energy Performance of Buildings Directive* (EPBD), die de lidstaten aanzet tot het stellen van minimumeisen aan de energieprestatie van gebouwen (Nationale Ombudsman, 2010).

Kantoorgebouwen nemen een significant aandeel in van het energiegebruik binnen de tertiaire sector en dragen substantieel bij aan de nationale CO<sub>2</sub>-uitstoot. Door het instellen van een ondergrens in energieprestatie wordt beoogd eigenaren aan te zetten tot investeringen in verduurzamingsmaatregelen, zoals gevelisolatie, energie-efficiënte installaties en hernieuwbare energiebronnen (rijksoverheid.nl, sd). Bij niet-naleving kan het bevoegd gezag overgaan tot handhaving, met als uiterste sanctie het intrekken van de gebruiksfunctie als kantoor.

Er zijn enkele uitzonderingen op deze verplichting. Zo geldt de maatregel niet voor gebouwen met een nevenfunctie als kantoor (minder dan 50% van het vloeroppervlak), voor tijdelijke bouwwerken of voor rijksmonumenten (Rijksoverheid, 2024).

#### *Sociale huursector: Sturing via convenanten en beleidsafspraken*

In de sociale huursector bestaat op dit moment geen juridisch bindende verplichting tot het behalen van een specifiek energielabelniveau, maar het energielabel speelt wel een centrale rol in beleidsmatige sturing. In het *Convenant Energiebesparing Huursector* (2012) spraken woningcorporaties, gemeenten en rijksoverheid af te streven naar een gemiddeld energielabel B voor de sociale woningvoorraad. Deze afspraak werd bekrachtigd en versterkt in het *Klimaatakkoord* (2019), waarin corporaties zich committeerden aan verduurzaming als onderdeel van de bredere klimaatdoelen (Aedes, (VNG), Woonbond, & ministerie, 2017).

De beleidssturing vindt met name plaats via prestatieafspraken (zoals voorgeschreven door de Woningwet 2015) en via financiële stimulansen, zoals de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming (RVV-V) (Aedes, 2025). Deze stimulansen moeten de investeringsbereidheid van corporaties verhogen en bijdragen aan structurele verbetering van de energieprestaties van de woningvoorraad.

Sinds 2008 zijn verhuurders verplicht om bij nieuwe verhuringen een geldig energielabel te verstrekken (Staatscourant, 2007). Dit draagt bij aan transparantie en stelt huurders in staat geïnformeerde keuzes te maken. Toch blijkt uit onderzoek dat energieprestaties bij huurders doorgaans een secundaire overweging vormen naast huurprijs en locatie (Mourik, Van Summeren, & Bouwmeester, 2006). Bovendien bemoeilijkt de zogenoemde “split incentive” de investeringsbereidheid van verhuurders: terwijl zij de kosten dragen van verduurzaming, komen de baten (zoals lagere energiekosten) ten goede aan de huurder.

#### *Monumenten: Spanningsveld tussen erfgoed en duurzaamheid*

Voor rijksmonumenten geldt een expliciete vrijstelling van de energielabelplicht bij verkoop of verhuur (Besluit energieprestatie gebouwen, art. 6.4). Deze uitzondering is ingegeven door de spanning tussen duurzaamheid en erfgoedbehoud: het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen, zoals dubbel glas of buitengevelisolatie, kan leiden tot aantasting van monumentale waarden (Cultureel erfgoed, sd)

Voor gemeentelijke en provinciale monumenten geldt deze vrijstelling niet automatisch. Zij vallen in beginsel onder de reguliere labelverplichting, al kan het gemeentelijke vergunningenbeleid verduurzaming in de praktijk bemoeilijken. Hierdoor is maatwerk

noodzakelijk, zoals het toepassen van monumentvriendelijke isolatieoplossingen of onzichtbare installaties.

Vanaf 29 mei 2026 komt deze uitzondering te vervallen voor monumenten. (Aedes, 2025) De monumentensector illustreert daarmee een bredere institutionele uitdaging in de energietransitie: het balanceren van beleidsdoelen die potentieel conflicteren, zoals behoud van cultureel erfgoed versus klimaatmitigatie.

## **2.5 Bestaand onderzoek naar relatie energielabels en woningmarkt**

Sinds de introductie van energielabels voor gebouwen in Nederland in 2008 is er een groeiend aanbod aan empirisch onderzoek ontstaan dat inzicht biedt in de effectiviteit, beperkingen en marktimpact van dit beleidsinstrument. Deze studies bestrijken uiteenlopende disciplines, waaronder vastgoedkunde, milieubeleid, gedragswetenschappen en institutionele economie. In dit subhoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste inzichten uit de wetenschappelijke literatuur met betrekking tot de werking van energielabels.

### *Effect op marktwaardering van vastgoed*

Een belangrijk aandachtspunt in de literatuur betreft de invloed van energielabels op vastgoedprijzen en verhuurbaarheid. Een veel geciteerd onderzoek van Brounen en Kok (2011) (Brounen & Kok, 2011) toont aan dat woningen met een gunstiger energielabel (A of B) gemiddeld een hogere transactieprijs realiseren dan vergelijkbare woningen met een lager label. Deze prijspremie suggereert dat marktpartijen energieprestaties daadwerkelijk meenemen in hun waardering van vastgoed. Ook binnen de commerciële vastgoedsector zijn vergelijkbare effecten vastgesteld. Kok en Jennen (2012) vonden dat kantoorgebouwen met een groen energielabel (A, B of C) in Amsterdam een hogere bezettingsgraad en huurprijs kenden ten opzichte van gebouwen met een slechter energielabel. Dit wijst erop dat duurzame eigenschappen steeds vaker worden geïnternaliseerd in marktprijzen, met name in stedelijke en institutioneel gedomineerde markten (Jennen & Kok, 2012).

### *Effect op investeringsgedrag*

Naast prijseffecten is er onderzoek gedaan naar de sturende werking van energielabels op investeringsbeslissingen. Uit studies blijkt dat labelverplichtingen kunnen fungeren als prikkel tot verduurzamingsinvesteringen, vooral wanneer zij juridisch verankerd en voorspelbaar zijn. Zo leidde de aankondiging van de label-C-verplichting voor kantoren tot een meetbare toename van verduurzamingsmaatregelen binnen deze sector (dgbc, 2025). Tegelijkertijd benadrukken meerdere auteurs dat de effectiviteit van labels afhankelijk is van de mate waarin ze worden gehandhaafd en ondersteund met aanvullende beleidsinstrumenten (van der Heijden, 2021). Zonder robuuste handhaving of financiële stimulansen, zoals subsidies of fiscale voordelen, bestaat het risico op afwachtend gedrag bij vastgoedeigenaren.

### *Performance gap en methodologische beperkingen*

Een veelbesproken zwakte van het energielabel betreft de zogeheten “performance gap”: het verschil tussen de theoretisch berekende energieprestatie (zoals weergegeven op het label) en het werkelijke energieverbruik van een gebouw. Majcen, Itard en Visscher (2013) toonden aan dat deze kloof aanzienlijk kan zijn, vooral bij oudere woningen, doordat labels zijn gebaseerd op standaardgebruiksprofielen die weinig rekening houden met daadwerkelijk

gebruikersgedrag (Majcen, Itard, & Visscher, 2013). Sunikka-Blank en Galvin (2012) wijzen bovendien op methodologische problemen in de opstelling van labels, zoals inconsistenties tussen verschillende energieadviseurs en het gebruik van onvolledige gebouwd data. Dergelijke onzekerheden kunnen leiden tot verminderde geloofwaardigheid van het energielabel als beleidsinstrument (Galvin & Sunikka-Blank, 2012).

#### *Gedragmatige factoren*

Hoewel energielabels bedoeld zijn om marktransparantie te verhogen en duurzame keuzes te stimuleren, blijkt uit onderzoek dat veel eindgebruikers (zoals huurders en kopers) energieprestatie slechts in beperkte mate laten meewegen bij hun keuzes. Volgens Mourik, van Summeren en Bouwmeester (2006) zijn locatie, prijs en esthetiek doorgaans doorslaggevend dan duurzaamheid (Mourik, Van Summeren, & Bouwmeester, 2006). Bovendien bemoeilijkt de zogenaamde split incentive in de huursector duurzame investeringen: verhuurders investeren in verduurzaming, terwijl de baten, lagere energielasten, vooral bij huurders terechtkomen. Dit spanningsveld leidt ertoe dat energielabels alleen effectief zijn wanneer zij gepaard gaan met aanvullende maatregelen die deze prikkels compenseren.

## **2.6 Scenario's na 2029**

De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad vormt een maatschappelijke opgave, die juridisch, technisch én governance-matig complex is. Sinds de introductie van het verplichte energielabel in combinatie met beleidsvoorstellen tot labelgebonden verhuurverboden, staat de verhouding tussen regelgeving, marktwerking en bestuurlijke samenwerking centraal. Verhuurders variërend van institutionele beleggers tot particuliere eigenaars en Verenigingen van Eigenaren (VvE's) reageren op uiteenlopende manieren op verduurzamingsbeleid. Hun gedrag wordt beïnvloed door prikkels, handhaving, institutionele inbedding én vertrouwen in overheid en ketenpartners. Om deze complexiteit te begrijpen, is het zinvol de beleidsrealiteit te benaderen vanuit een governance-perspectief. Teisman stelt dat moderne beleidsvraagstukken niet meer lineair of top-down op te lossen zijn, maar het resultaat zijn van gelaagde, interactieve besluitvorming tussen meerdere actoren. Binnen dit kader zijn drie dominante sturingsscenario's te onderscheiden (Teisman, 2002):

1. Strikt beleid met actieve handhaving
2. Marktgestuurd beleid met minimale interventie
3. Publiek-private samenwerking via coördinatie en ondersteuning

Deze scenario's verschillen niet alleen in vorm van sturing, maar ook in de mate waarin institutionele lagen zoals wetgeving, beleid, normen en praktische routines met elkaar in verbinding staan. Waar streng beleid kan leiden tot directe naleving of juist weerstand, leidt marktsturing vaak tot uitstelgedrag. Publiek-private samenwerking lijkt perspectief te bieden op gedragen verduurzaming, maar is afhankelijk van vertrouwen, capaciteit en institutionele verbinding. De vier institutionele lagen (Scott (2001), Teisman & Edelenbos (2011)) worden tabel 2 uiteengezet (Teisman, 2002).

| Laag                                               | Wat                                                                                                            | Voorbeelden                                                                                                                                                     | Rol                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Laag 1: Informele normen en waarden</i>         | Collectieve overtuigingen, morele opvattingen, reputatie, vertrouwen, lokale cultuur                           | - Verantwoordelijkheid voor duurzaamheid als morele plicht<br>- Wantrouwen jegens overheidsbeleid<br>- Lokale trots of autonomie (“we doen het op onze manier”) | Kan beleidsdoelen versterken (bijvoorbeeld via reputatiedruk), maar ook tegenwerken als waarden botsen met overheidsnormen. |
| <i>Laag 2: Juridische en eigendomsstructuren</i>   | Formele eigendomsverhoudingen, rechten en plichten, wet- en regelgeving (zoals het verbod op label G-woningen) | - Woningwet, energielabelverplichting<br>- Eigendomsrechten binnen VvE's                                                                                        | Bepaalt de juridische ruimte voor actie of beperking. Wetgeving zonder uitvoeringscapaciteit heeft weinig effect.           |
| <i>Laag 3: Beleids- en governance-instrumenten</i> | Beleidsmaatregelen, handhaving, subsidies, programma's, coördinatie tussen actoren                             | - Gemeentelijke ondersteuning via verduurzamingsprogramma's<br>- Nationale subsidieregelingen zoals SEEH, SVOH                                                  | Bindende of faciliterende laag. Werkt pas effectief als ze aansluiting vindt bij laag 1 (normen) en 2 (structuren).         |
| <i>Laag 4: Operationele praktijk en gedrag</i>     | Het concrete handelen van eigenaren, bewoners, uitvoerders: doen ze iets met het beleid of niet?               | - Uitvoeren van isolatiemaatregelen<br>- Afwachten tot handhaving optreedt                                                                                      | De laag waar beleid concreet wordt of juist stagneert. Beïnvloed door alle bovenliggende lagen.                             |

Tabel 2: De vier institutionele lagen (Scott (2001), Teisman & Edelenbos (2011))

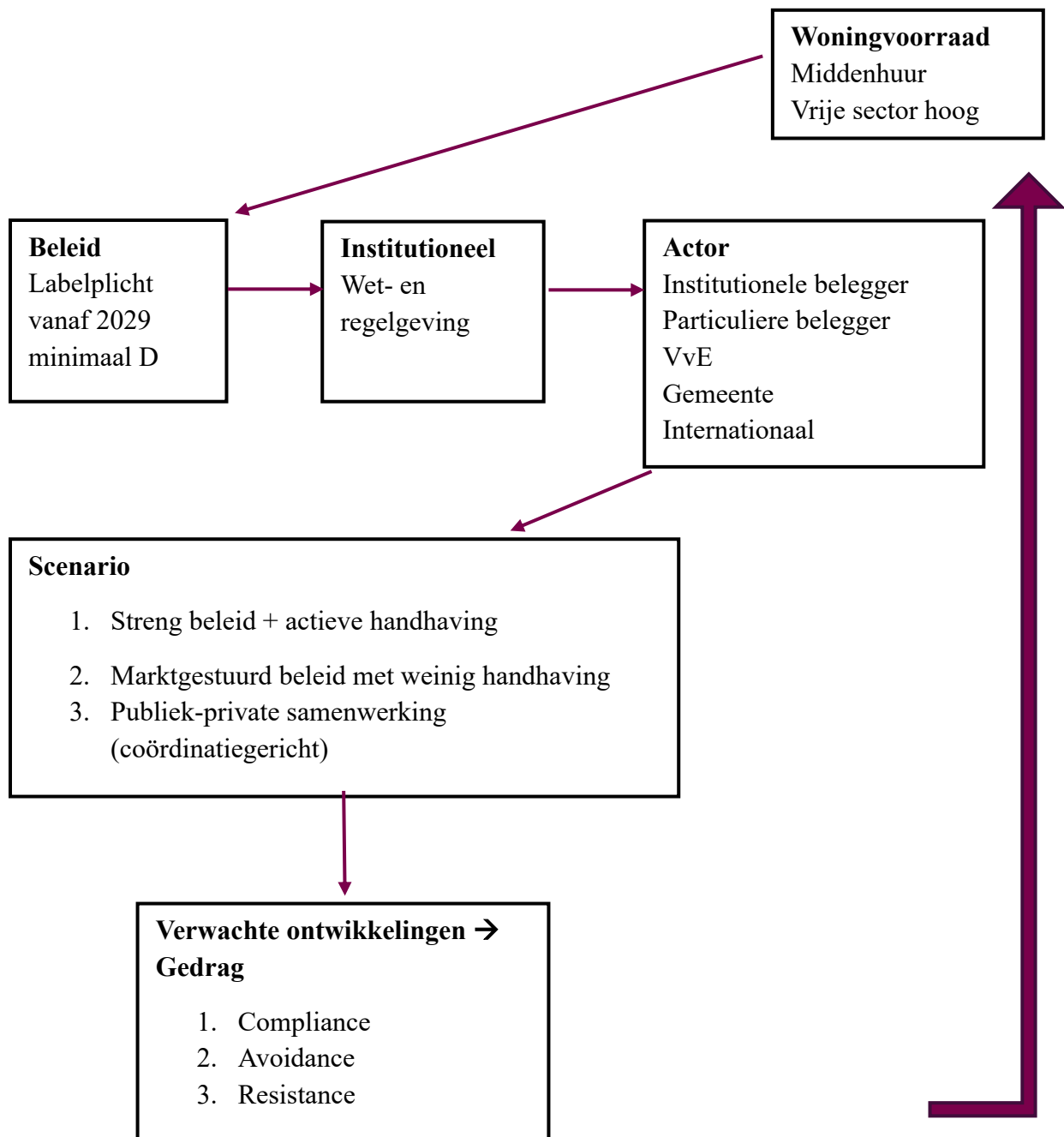
Succesvolle verduurzaming vraagt om verbinding tussen deze lagen. Als beleid (laag 3) niet aansluit op juridische structuren (laag 2), of botst met informele normen (laag 1), is de kans groot dat gedrag (laag 4) achterblijft, zelfs als de doelstellingen urgent zijn. Op basis van de scenarioanalyse is de verwachting dat publiek-private samenwerking, mits goed gefaciliteerd, het meest effectief is in het realiseren van verduurzaming binnen diverse eigendomsvormen. Deze vorm van governance biedt ruimte voor maatwerk, vermindert institutionele barrières en stimuleert vrijwillige naleving. Daarentegen zal streng beleid voornamelijk effectief zijn bij institutioneel ingebedde actoren, maar leiden tot terugtrekking of weerstand bij partijen met beperkte middelen of een zwakke positionering in beleidsnetwerken. Marktgestuurd beleid zonder handhaving zal waarschijnlijk resulteren in lage actiebereidheid en vertraagde verduurzaming, vooral waar economische prikkels ontbreken of onzeker zijn. De verwachting is dan ook dat compliance het hoogst zal zijn in contexten waar governance niet alleen dwingend maar ook faciliterend is en dat avoidance of resistance optreedt waar beleid geen aansluiting vindt bij de institutionele realiteit van de actoren.

Deze analyse biedt daarmee richting aan beleidsmakers en uitvoeringsorganisaties in het ontwerpen van effectieve, situationeel passende verduurzamingsstrategieën. In hoofdstuk 3 zijn de scenario's verder beschreven op basis van casussen. Tabel 3 geeft alvast een scenarioanalyse weer.

| Aspect                              | Scenario 1: Streng beleid + actieve handhaving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Scenario 2: Marktgestuurd beleid met weinig handhaving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Scenario 3: Publiek-private samenwerking (coördinatiericht)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Gedragsspatroon</i>              | Compliance of Resistance (afhankelijk van type actor en institutionele inbedding)                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Avoidance of Minimal Compliance (actoren wachten af en handelen pas als ze economisch of juridisch gedwongen worden)                                                                                                                                                                                                                                                                          | Compliance via Coördinatie (actoren voelen zich onderdeel van een gedeeld doel en worden gefaciliteerd in de uitvoering)                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Governance volgens Teisman</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klassiek top-down bestuursmodel, overheid als dominante actor.</li> <li>- Monocentrische sturing, weinig ruimte voor onderhandelingen of co-creatie. - Sturing door centrale autoriteit met formele instrumenten</li> </ul>                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zelforganisatie en marktgeoriënteerde governance.</li> <li>- ‘Loosely coupled governance’ met weinig invloed van de overheid op uitvoering. - Sturing op afstand, vertrouwen op zelfregelend vermogen</li> </ul>                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Multi-actor governance en netwerksturing. - Beleid ontstaat in wisselwerking tussen actoren, met interactieve besluitvorming.</li> <li>- Gezamenlijke probleemdefinitie, gezamenlijke uitvoering, gedeelde verantwoordelijkheid</li> </ul>                                                                                                                                       |
| <i>Institutionele lagen</i>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Laag 2 – Regels en wetgeving:</b> Dominante laag, wet- en regelgeving leiden.</li> <li>- <b>Laag 3 – Beleidsinterventies:</b> Strak gedefinieerd beleid, weinig discretionaire ruimte.</li> <li>- <b>Laag 1 – Normen en waarden:</b> Kan ondersteunend zijn bij institutionele actoren of botsen bij particuliere eigenaars/VvE's</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Laag 4 – Operationeel gedrag:</b> Dominante laag, gebaseerd op opportuniteit en winstberekening. - <b>Laag 2 – Wetgeving:</b> Wordt genegeerd of geminimaliseerd. - <b>Laag 3 – Beleid:</b> Onvoldoende doorzettingsmacht of legitimiteit. - <b>Laag 1 – Normen en waarden:</b> Afwijken van overheidsdoelen (bijv. lokale autonomie).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Laag 3 – Governance/beleidscoördinatie:</b> Actief en verbindend via programma's of subsidies. - <b>Laag 2 – Wetgeving:</b> Ondersteunend, richtinggevend maar niet dwingend.</li> <li>- <b>Laag 1 – Normen en waarden:</b> Vertrouwen en samenwerking versterken naleving.</li> <li>- <b>Laag 4 – Praktijkniveau:</b> Verbonden met beleids- en normatieve lagen.</li> </ul> |
| <i>Frictiepotentieel / Risico's</i> | Hoog bij partijen met weinig institutionele inbedding → leidt tot uitstel, verkoop of conflict.                                                                                                                                                                                                                                                                                          | - Beleid verzandt in vrijblijvendheid. - Grote afhankelijkheid van intrinsieke motivatie en marktdynamiek, leidt tot fragmentatie en ongelijkheid in uitvoering.                                                                                                                                                                                                                              | - Verlaagt institutionele drempels voor actie. - Maakt ruimte voor maatwerk, vertrouwen en collectieve leerprocessen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Tabel 3: Scenarioanalyse

## 2.7 Conceptueel model



Afbeelding 2: Conceptueel model op basis van theorie. Bron: ontwerp onderzoeker

Afbeelding 2 geeft op schematische wijze een conceptueel model weer van het theoretische kader. De verwachte ontwikkelingen uiten zich in gedrag van diverse actoren die zullen resulteren in de ontwikkelingen van de woningvoorraad.

## 2.8 Conclusie

In dit hoofdstuk is onderzocht welke theoretische, beleidsmatige en institutionele kaders relevant zijn voor het begrijpen van de gevolgen van de verplichte uitfasering van woningen met energielabel E, F of G uit de Nederlandse huurmarkt vanaf 2029, met specifieke aandacht voor het midden- en hogere huursegment. De centrale rol van het energielabel als beleidsinstrument is hierbij vanuit meerdere invalshoeken geanalyseerd.

Allereerst blijkt uit de beleids- en literatuuranalyse dat het energielabel zich in de afgelopen vijftien jaar heeft ontwikkeld van een informatieve classificatie naar een normatief kader dat directe gevolgen heeft voor vastgoedwaardering, huurprijsregulering en investeringsbeslissingen. In het bijzonder binnen het woningwaarderingssysteem (WWS) fungeert het energielabel als mechanisme voor huurprijsbepaling, terwijl in het hogere huursegment de invloed indirect verloopt via marktwaardering, ESG-criteria en institutionele reputatie-overwegingen. Vanuit een institutioneel perspectief wordt duidelijk dat de labelverplichting een vorm van formele institutionele druk vormt, waarop marktpartijen verschillend reageren. Volgens de typologie van DiMaggio en Powell (1983) zijn er aanwijzingen voor uiteenlopende strategieën van compliance, avoidance en resistance, afhankelijk van eigendomsvorm, schaalgrootte en risicoperceptie (DiMaggio P.J. Powell, 1983). Deze theoretische inzichten zijn verder onderbouwd aan de hand van bestaand onderzoek, waaruit blijkt dat duidelijke, voorspelbare en juridisch verankerde beleidsmaatregelen de naleving bevorderen, terwijl onzekerheid juist leidt tot uitstel of terugtrekking van investeringen.

De gepresenteerde scenario's laten zien dat de effecten van de maatregel na 2029 sterk kunnen divergeren, afhankelijk van de beleidsinrichting, marktcondities en gedragsreacties van actoren. In het meest optimistische scenario wordt het overgrote deel van de EFG-voorraad verduurzaamd, met positieve effecten op zowel klimaatdoelstellingen als woningkwaliteit. In meer negatieve scenario's leidt de maatregel tot onttrekking van woningen uit de huurvoorraad, juridisch verzet of structurele vertraging in de verduurzaming van met name meergezinswoningen en monumenten. Een belangrijke conclusie is dat zonder aanvullende beleidsinstrumenten zoals gerichte subsidies, fiscale stimulansen, en maatwerk voor complexere woningtypen het risico bestaat dat de maatregel ongelijk uitwerkt: wel naleving in kapitaalkrachtige segmenten, maar druk op het aanbod in kwetsbare delen van het middenhuursegment. De differentiatie tussen woningtypes, eigendomsstructuren en marktsegmenten is daarom essentieel voor de effectiviteit en rechtvaardigheid van het beleid. In samenhang bieden de besproken inzichten een conceptueel raamwerk voor het empirisch deel van dit onderzoek. Door middel van interviews met een casusanalyse zal in de volgende hoofdstukken worden onderzocht hoe actoren in de praktijk reageren op de label-D-verplichting, en in welke mate de geschetste scenario's daadwerkelijk gestalte krijgen binnen de Nederlandse woningmarkt.

## Hoofdstuk 3 – Methodologie en casusselectie

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe het onderzoek is uitgevoerd. De gekozen aanpak past bij de aard van de onderzoeksvraag, die zich richt op het gedrag van belangrijke spelers in de woningmarkt als reactie op nieuwe regels rondom het energielabel voor huurwoningen in het midden en hoge segment.

Dit hoofdstuk beschrijft een kwalitatieve onderzoeks aanpak die zich richt op het gebruik van semigestructureerde interviews met een bijbehorende casusanalyse. De geselecteerde casussen worden in dit hoofdstuk beschreven die vervolgens in het semigestructureerde interview worden voorgelegd. Voor deze methode is gekozen vanwege de complementaire aard en het vermogen om zowel gedetailleerde contextuele inzichten als persoonlijke ervaringen en meningen te verzamelen. Daarnaast is voor deze methode gekozen omdat de gebeurtenissen in de toekomst zijn gelegen en daarom momenteel nog geen onderzoeksresultaten beschikbaar zijn. Deze methode biedt de mogelijkheid om het onderwerp vanuit meerdere perspectieven te begrijpen en de complexiteit van de betrokken processen te doorgronden.

### 3.2 Onderzoeksstrategie

#### *Semigestructureerde Interviews*

De interviews zijn ingedeeld in twee lagen: namelijk semigestructureerde interviews en als tweede laag een casusanalyse. Deze casusanalyse is alleen voorgelegd aan de respondenten die zijn geïnterviewd en deze casusanalyse is verder niet uitgebreid onderzocht zoals bij bijvoorbeeld een casestudy. Deze methodologische keuze maakt het mogelijk om inzicht te krijgen in hoe actoren opereren binnen hun institutionele context en welke overwegingen hun gedrag sturen. Voorafgaand aan de interviews ontvangen de respondenten een casusselectie van zes situatieschetsen die zij na afloop van het interview mogen beantwoorden. Dit betreft een onderdeel van de methode waarbij praktijkvoorbeelden worden ingebracht om de inzichten van diverse actoren kunnen worden ingeschat (De Jonckheere & Vaughn, sd).

Door semigestructureerde interviews in combinatie met een aanvullende casusanalyse wordt een brede onderzoeksmethodologie gecreëerd, die zowel de bredere context als de individuele perspectieven belicht.

De centrale onderzoeksvraag luidt:

*Welke verwachting hoort bij de ontwikkeling van de huidige woningvoorraad van huurwoningen in het middensegment wanneer de verplichting van een energielabel van deze woningen minimaal D wordt?*

Deze vraag wordt benaderd door het koppelen van een theoretisch kader uit hoofdstuk 2 gebaseerd op de volgende theorieën zoals weergegeven in tabel 4.

| Theorie                      | Auteur                                              | Toepassing in hoofdstuk 2                  |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Vier lagen van instituties   | Douglass North (1990)                               | Analyse structuur en gedrag woningmarkt    |
| Institutionele druk & gedrag | DiMaggio & Powell (1983)                            | Strategieën van beleggers/verhuurders      |
| Governance lagen             | Teisman (2005), Edelenbos & Teisman (2011)          | Scenarioanalyse & beleidsinteractie        |
| Groene waardepremie          | Brounen & Kok (2011)                                | Effect van labels op waarde                |
| Performance gap              | Majcen et al. (2013), Sunikka-Blank & Galvin (2012) | Beperkingen van labels in de praktijk      |
| Gedrag huurders/verhuurders  | Mourik et al. (2006)                                | Beperkte invloed van labels op keuzegedrag |

Tabel 4: Overzicht toegepaste theorieën uit hoofdstuk 2

### 3.3 Onderzoeksubject en -niveau

Het onderzoek richt zich nadrukkelijk op het institutionele niveau van de woningmarkt. De geselecteerde actoren opereren op meso- tot macroniveau, waaronder, vastgoedbeleggers, experts op het gebied van duurzaamheid en beheerders. Deze actoren beschikken over strategische beslissingsruimte met betrekking tot investeringen in verduurzaming van de woningvoorraad en vormen daarmee een sleutelgroep binnen de beleidsdoorwerking van de energielabelverplichting. Individuele huurders of kleine particuliere verhuurders vallen buiten de scope van dit onderzoek. De gekozen insteek is gericht op structurele beleidsimpact, institutionele dynamiek en sectorbrede gedragsverwachtingen. Echter wordt wel gevraagd naar de visie van experts met betrekking tot eventuele particuliere verhuurders.

### 3.4 Beschrijving casusanalyse als onderdeel van interviews

In hoofdstuk 2 zijn drie scenario's opgesteld op basis van Teisman (2005). Volgens de typologie van DiMaggio en Powell (1983) zijn er aanwijzingen voor uiteenlopende strategieën van compliance, avoidance en resistance, afhankelijk van eigendomsvorm, schaalgrootte en risicoperceptie. Voor dit onderzoek zijn 6 casusselecties opgesteld waarbij iedere respondent aangeeft welk scenario van toepassing is per casus. Voor deze casussen zijn zes woningcomplexen in het middenhuursegment geselecteerd op basis van de volgende criteria:

- Huidige energielabels: E, F of G;
- Verspreiding over stedelijke, Randstedelijke en perifere regio's;
- Variatie in eigendomsstructuur (institutioneel, particulier, VvE);
- Relevantie voor het beleidsterrein (actuele of geplande verduurzamingsopgaven).

Onderstaande casussen vormen een uitgangspunt voor de interviews. Deze casussen zijn beschreven en voorgelegd aan de respondenten. Hierbij zijn de casussen niet uitgebreid uitgewerkt en geanalyseerd; deze dienen slechts als selectie voor praktijkvoorbeelden. De volgende casussen zijn over de scenario's heen gelegd. De volledige casusanalyse is te vinden in Bijlage 1 in Bijlagen.

## Casus 1 – Stedelijk/Institutioneel/Middenhuur/Label F (Appartementen)

*Beschrijving: Een complex van 80 middenhuurappartementen in Amsterdam, eigendom van een institutionele belegger.*



*Afbeelding 3: illustratief; appartementencomplex casus 1 (bron: Vesteda)*

| Scenario                                                                                                                                                                                               | Gedrag                     | Analyse                                                     | Institutionele lagen / frictie                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Streng beleid + handhaving</b><br>De eigenaar plant direct een renovatieprogramma met warmtepompen en isolatie. Verduurzaming wordt in 2027 afgerond om boetes en leegstand te voorkomen.        | Compliance                 | Anticiperende belegger; duurzaamheid geïntegreerd in beleid | Actieve laag 3, juridische laag 2, reputatie (laag 1) versterkt naleving |
| <b>2. Weinig handhaving / marktgestuurd</b><br>Verhuurder wacht af, kijkt naar kosten/baten. Renovatie wordt gefaseerd uitgevoerd op basis van de jaarlijkse onderhoudscycli.                          | Avoidance                  | Uitstel, renovatie tijdens onderhoud                        | Frictie tussen juridische laag 2 en praktijklaag 4                       |
| <b>3. Publiek-private samenwerking</b><br>Samen met gemeente en netbeheerder wordt het complex versneld aangepakt binnen een stadsbrede renovatiegolf. Bewoners krijgen begeleiding en huurbevriezing. | Compliance met coördinatie | Stadsbrede aanpak; vertrouwen in samenwerking               | Coördinatie tussen laag 1, 2 en 3                                        |

*Tabel 5: overzicht kenmerken casus 1*

## Casus 2 – Randstedelijk / Particulier / Middenhuur / Label G (Appartementen)

*Beschrijving: 16 huurappartementen in een jaren-70-flat in Amersfoort, particulier eigendom.*



*Afbeelding 4: illustratief; appartementencomplex casus 2 (bron: Vesteda)*

| Scenario                                                                                                                                                                                                                  | Gedrag                  | Analyse                                  | Institutionele lagen / frictie                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Streng beleid + handhaving</b><br><br>Eigenaar verkoopt complex aan een ontwikkelaar of woningcorporatie: renovatiekosten zijn te hoog, terugverdientijd te lang.                                                   | Avoidance               | Verkoop om verplichtingen te ontlopen    | Formele laag 2 heeft directe impact; zwakke inbedding                |
| <b>2. Weinig handhaving / marktgestuurd</b><br><br>Geen renovatie. Woning wordt doorverhuurd zolang mogelijk. Pas als verhuur verboden wordt, komt verkoop of minimale upgrade in beeld.                                  | Avoidance of resistance | Wet wordt genegeerd; geen urgentiegevoel | Governance (laag 3) faalt; geen inbedding in laag 1/2                |
| <b>3. Publiek-private samenwerking</b><br><br>Via gemeentelijk programma wordt eigenaar ondersteund met technische expertise en subsidies. Renovatie wordt haalbaar mits bewoners akkoord gaan met tijdelijke verhuizing. | Compliance mogelijk     | Subsidies + begeleiding verlagen drempel | Verbinding tussen formele en informele lagen mogelijk bij vertrouwen |

*Tabel 6: overzicht kenmerken casus 2*

### Casus 3 – Perifeer / VvE / Middenhuur / Label E (Appartementen)

*Beschrijving: Een VvE-complex met 40 koopappartementen in Heerlen, waarvan 22 worden verhuurd.*



*Afbeelding 5: illustratief; appartementencomplex casus 3 (bron: Vesteda)*

| Scenario                                                                                                                                                                                                 | Gedrag                    | Analyse                                 | Institutionele lagen / frictie                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>1. Streng beleid + handhaving</b><br><br>VvE raakt verdeeld: particuliere eigenaren willen niet investeren, huurders worden onzeker over hun woonzekerheid. Mogelijke rechtszaken over verhuurverbod. | Resistance                | VvE verdeeld; stilstand en conflict     | Frictie tussen formele regels en informele waarden |
| <b>2. Weinig handhaving / marktgestuurd</b><br><br>Verhuurders blijven verhuren zonder verduurzaming. Labelverbod wordt genegeerd tot handhaving dwingt tot actie.                                       | Avoidance                 | Wet wordt genegeerd tot dwingende actie | Governance (laag 3) zwak, atomistisch gedrag       |
| <b>3. Publiek-private samenwerking</b><br><br>Gemeente organiseert VvE-coaching en collectieve inkoop. Dankzij begeleiding wordt 2/3 meerderheid behaald en renovatie ingezet in 2027.                   | Compliance via governance | VvE-coaching leidt tot renovatie        | Governance activeert laag 3 via ondersteuning      |

*Tabel 7: overzicht kenmerken casus 3*

#### Casus 4 – Stedelijk / Particulier / Hoog segment / Label F (Eengezinswoning)

*Beschrijving: Luxe woningen in de stadsrand van Rotterdam (huurprijs €2.000+ per maand).  
In particulier bezit.*



*Afbeelding 6: illustratief; appartementencomplex casus 4 (bron: Vesteda)*

| Scenario                                                                                                                                                                         | Gedrag     | Analyse                                 | Institutionele lagen / frictie                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>1. Streng beleid + handhaving</b><br>Verhuurder verduurzaamt snel, verhoogt huur. Labelsprong wordt ingezet als waardeverhogende maatregel. Weinig impact op huurderdynamiek. | Compliance | Verduurzaming als waardevermeerdering   | Markt- en statusdenken sluiten aan bij beleid               |
| <b>2. Weinig handhaving / marktgestuurd</b><br>Verhuurder wacht af of de maatregel wordt versoepeld. Verduurzaming wordt alleen uitgevoerd tijdens onderhoudsbeurten/mutatie.    | Avoidance  | Alleen actie bij mutatie/onderhoud      | Governance mist urgentie; regel is pas relevant bij mutatie |
| <b>3. Publiek-private samenwerking</b><br>Gemeente biedt kosteloos maatwerkadvies en vergunningversnelling aan; eigenaar pakt renovatie aan om concurrentievoordeel te behouden. | Compliance | Gemeente ondersteunt met maatwerkadvies | Laag 1 en 3 worden verbonden via beleidsincentives          |

*Tabel 8: overzicht kenmerken casus 4*

### Casus 5 – Randstedelijk / Institutioneel / Hoog segment / Label E (Eengezinswoning)

*Beschrijving: 70 eengezinswoningen in een Randstedelijke nieuwbouwwijk, in bezit van een institutionele belegger.*



*Afbeelding 7: illustratief; appartementencomplex casus 5 (bron: Vesteda)*

| Scenario                                                                                                                                                                                                                    | Gedrag     | Analyse                                                    | Institutionele lagen / frictie               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>1. Streng beleid + handhaving</b><br>Verhuurder implementeert een grootschalig renovatieprogramma, gericht op duurzaamheid en comfort. Verhuur wordt gemoderniseerd om hogere huren te rechtvaardigen.                   | Compliance | Institutioneel beleid sluit aan bij duurzaamheid           | Governance goed ingebed in strategische laag |
| <b>2. Weinig handhaving / marktgestuurd</b><br>Renovatie wordt pas uitgevoerd als de woning leeg komt te staan. Het label wordt niet actief aangepakt, aangezien verhuur geen prioriteit heeft voor de belegger.            | Avoidance  | Alleen actie bij leegstand; geen prioriteit                | Alleen laag 4 actief; laag 3 wordt genegeerd |
| <b>3. Publiek-private samenwerking</b><br>Verhuurder doet mee aan een gemeentelijk verduurzamingsprogramma. Subsidies en technische ondersteuning worden ingezet om renovaties door te voeren zonder grote financiële druk. | Compliance | Subsidies en technische ondersteuning stimuleren renovatie | Governance versterkt institutionele logica   |

*Tabel 9: overzicht kenmerken casus 5*

### Case 6 – Perifeer / VvE / Hoog segment / Label G (Eengezinswoning)

*Beschrijving: Een complex van 15 luxe eengezinswoningen in een klein dorp in de provincie, eigendom van een VvE.*



*Afbeelding 8: illustratief; appartementencomplex casus 6 (bron: Funda)*

| Scenario                                                                                                                                                                                                                                                                                | Gedrag                    | Analyse                                        | Institutionele lagen / frictie                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>1. Streng beleid + handhaving</b><br><br>VvE wordt gedwongen tot verduurzaming, maar dit roept veel weerstand op. Besluitvorming is traag, bewoners zijn verdeeld over het nut van de investering. De huizen worden mogelijk verkocht of verhuurd als de renovatie te ingrijpend is. | Resistance                | VvE verdeeld; bewoners willen geen bemoeienis  | Formele laag botst met lokale autonomie en waarden |
| <b>2. Weinig handhaving / marktgestuurd</b><br><br>Renovatie wordt pas overwogen als verhuur niet meer toegestaan is. De VvE besluit dit te negeren totdat de overheid handhavend optreedt.                                                                                             | Avoidance                 | Geen actie tot dwang; informele norm domineert | Governance faalt; dominantie van lokale waarden    |
| <b>3. Publiek-private samenwerking</b><br><br>De gemeente biedt de VvE gezamenlijke begeleiding aan, inclusief subsidie voor verduurzaming. Bewoners stemmen in, mede doordat er tijdelijk huurkortingen voor bewoners kunnen worden aangeboden.                                        | Compliance (gedeeltelijk) | Draagvlak door subsidies en huurkorting        | Verbinding via overleg tussen lagen 1–3            |

*Tabel 10: overzicht kenmerken casus 6*

Tabellen 5 tot en met 10 geven schematisch weer hoe de casusanalyse is opgesteld met de mogelijke scenario's. Deze casusanalyse vormt de empirische basis voor het toetsen van scenario's en biedt context voor de interpretatie van interviewdata.

Eengezinswoningen in het hoog segment (Cases 4, 5, 6) hebben meer flexibiliteit in renovatie en kunnen hogere huurprijzen rechtvaardigen na verduurzaming, vooral in stedelijke en Randstedelijke gebieden. Middenhuurappartementen (Cases 1, 2, 3) zullen minder snel in waarde stijgen door verduurzaming, waardoor de renovatie vooral afhankelijk is van beleidsdruk en de vraag of subsidies/deelname aan programma's haalbaar zijn. Institutionele beleggers hebben doorgaans de financiële slagkracht om grootschalige renovaties in te zetten, vooral als het beleid hen dwingt. Particuliere verhuurders in de randstad en perifere regio's zullen langer afwachten, omdat ze zich zorgen maken over de kosten en haalbaarheid van verduurzaming, tenzij er directe subsidies of belastingvoordelen zijn. VvE's hebben vaak de grootste uitdaging: de besluitvorming is traag en vereist een sterke meerderheid om tot actie over te gaan, vooral in perifere gebieden waar het belang van verduurzaming vaak als minder urgent wordt ervaren.

### 3.5 Semigestructureerde interviews

In totaal zijn 8 interviews afgenomen met respondenten uit twee categorieën:

1. Eigenaarskader – institutionele beleggers, portfolio- en assetmanagers;
2. Expertkader – consultants, onderzoekers en vastgoedbeheerders.

Deze volgende actoren komen aan bod:

- Institutionele belegger (nationaal en internationaal);
- Particuliere en middelgrote beleggers namens vastgoedbeheerder;
- Overheid;
- VvE's namens belegger en beheerder.

De interviews duurden gemiddeld 45–60 minuten, zijn met toestemming opgenomen en getranscribeerd voor analyse. In dit onderzoek zijn de geïnterviewde respondenten geanonimiseerd en worden slechts de organisatie en het functieprofiel bij de actor genoemd. Een namenlijst van de geïnterviewde respondenten is terug te vinden in Bijlage 6 van de Bijlagen. Voor deze wijze is gekozen vanwege de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) die per 25 mei 2018 geldt (Rijksoverheid, 2023).

De interviewvragen zijn opgedeeld in 5 thema's:

- Thema 1: Beleidsperceptie en context: inzicht verkrijgen in hoe respondenten de labelplicht ervaren binnen het bredere institutionele kader;
- Thema 2: Verwachte impact op woningvoorraad en portefeuille: zicht krijgen op concrete gevolgen voor investeringen, planning en bezit;
- Thema 3: Strategische respons (gedragsstrategieën): nagaan of gedrag van actoren past binnen het raamwerk van compliance, avoidance of resistance;
- Thema 4: Institutionele belemmeringen en randvoorwaarden: inzicht in structurele hindernissen (formeel/informeel) en governancefactoren;

- Thema 5: Scenario's en verwachtingen: scenarioanalyse toetsen aan praktijkinzichten.

De interviewdata worden geanalyseerd met behulp van thematische analyse (Boeije, 2009). Hierbij worden zowel deductieve codes toegepast (gebaseerd op het theoretisch kader) als inductieve codes die voortkwamen uit de empirie. De analyse vindt plaats in vier stappen:

- Transcriberen van interviews in Teams;
- Inventariseren op basis van institutionele lagen, gedragsstrategieën en beleidsperceptie;
- Toezenden van de casusselectie;
- Analyseren van de gegeven antwoorden op de casusselectie.

Bij het inventariseren van de interviews zullen de volgende labels worden aangehouden:

- Gedragsaspecten;
- Keuzes rondom duurzaamheid;
- Verschillen tussen institutionele beleggers, particuliere beleggers, internationale beleggers gemeente en invloed van vve's;
- Koppelingen aan scenario's.

De scenario's zoals ontwikkeld in hoofdstuk 2 functioneerden hierbij als analytisch referentiekader. Bij het analyseren van de interviews hebben elementen uit hoofdstuk 2 een cruciale rol gespeeld. De interviewopzet hangt daarom samen met hoofdstuk 2. In tabel 11 staat per thema aangegeven welke theoretische koppeling uit hoofdstuk 2 van toepassing is op de interviewthema's

| Thema                           | Theoretische koppeling (hoofdstuk 2)                       | Kernbegrippen/theorie                                           |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1. Beleidsperceptie en context  | 2.3 North's institutionele niveau's + 2.6 Governance lagen | Informele instituties, beleidsperceptie, institutionele context |
| 2. Impact op woningvoorraad     | 2.2 Woningmarkt + 2.3.2 Institutionele druk                | Portefeuillestrategie, investeringsbeslissingen, labelimpact    |
| 3. Strategische respons         | 2.3.2 DiMaggio & Powell + 2.6 Gedragsscenario's            | Compliance, avoidance, resistance                               |
| 4. Institutionele belemmeringen | 2.3.1 North + Mismatch tussen lagen                        | Governanceproblemen, juridische obstakels, culturele frictie    |
| 5. Scenario's en verwachtingen  | 2.6 Teisman & Edelenbos                                    | Scenarioanalyse, governancevormen, institutionele uitlijning    |

Tabel 11: theoretische koppeling uit hoofdstuk 2 met interviewthema's

### 3.6 Validiteit en betrouwbaarheid

Bij kwalitatief onderzoek, zoals het gebruik van interviews, spelen betrouwbaarheid en validiteit een belangrijke rol in het waarborgen van de kwaliteit en de geloofwaardigheid van de onderzoeksbevindingen. Hoewel deze concepten vaak geassocieerd worden met kwantitatief onderzoek, zijn ze ook van belang in een kwalitatieve context. Hieronder worden de manieren besproken waarop betrouwbaarheid en validiteit kunnen worden gewaarborgd.

### *Betrouwbaarheid*

Betrouwbaarheid verwijst naar de consistentie en stabiliteit van de onderzoeksresultaten. In kwalitatief onderzoek is het vaak moeilijker om betrouwbaarheid te garanderen, omdat de data vaak context gebonden, subjectief en afhankelijk van de interactie tussen de onderzoeker en de respondenten zijn. Toch kunnen er verschillende strategieën worden ingezet om de betrouwbaarheid te vergroten:

**Interbeoordelaarsbetrouwbaarheid:** Bij het coderen van interviewdata kan interbeoordelaarsbetrouwbaarheid worden getest. Dit houdt in dat meerdere onderzoekers dezelfde interviewtranscripten coderen en de resultaten met elkaar worden vergeleken om te zien of er overeenkomsten zijn in de toegepaste codes. Deze procedure vermindert de kans op subjectieve interpretaties (Miles, 1994)

**Herhaalbaarheid van het onderzoek:** Hoewel herhaalbaarheid in kwalitatief onderzoek beperkt is, kan het proces wel gedetailleerd worden beschreven, zodat andere onderzoekers dezelfde aanpak kunnen volgen en mogelijk vergelijkbare bevindingen kunnen genereren (Yin, 2018).

**Transcriberen:** Door letterlijk alle interviews vast te leggen in Teams, kunnen de antwoorden van de respondenten inzichtbaar worden gemaakt. De transcripties zijn te vinden in Bijlage 4 in de Bijlagen.

### *Validiteit*

Validiteit verwijst naar de mate waarin het onderzoek daadwerkelijk meet wat het beoogt te meten. In kwalitatief onderzoek gaat het vooral om de inwendige validiteit, oftewel de geloofwaardigheid en diepte van de bevindingen, en de externe validiteit, oftewel de overdraagbaarheid van de bevindingen naar andere contexten.

**Casusanalyse:** Door de casussen als ingang te gebruiken in de interviews, kon worden achterhaald welke scenario's door verschillende actoren als realistisch, wenselijk of problematisch werden beschouwd. Dit versterkt de validiteit van de scenarioanalyse: de casussen zijn niet alleen gebaseerd op theorie, maar worden door de respondenten ook getoetst, verrijkt en in sommige gevallen tegengesproken. De casussen fungeren daarmee als brug tussen de abstracte concepten uit het theoretisch kader en de praktijkkennis van de professionals die zijn geïnterviewd.

**Member checking:** Dit houdt in dat de onderzoeksresultaten, of voorlopige interpretaties van interviews, terug worden gedeeld met de geïnterviewde personen. Dit stelt de respondenten in staat om te controleren of hun antwoorden correct zijn weergegeven en of ze zich kunnen vinden in de interpretatie van hun uitspraken. Het vergroot de geloofwaardigheid van de bevindingen door de perspectieven van de deelnemers te verifiëren (Armstrong, 2010).

Een andere manier om de validiteit van kwalitatief onderzoek te vergroten is door gedetailleerde beschrijvingen van de context en de data te bieden. Dit maakt het voor lezers mogelijk om de bevindingen te begrijpen en te beoordelen hoe representatief de resultaten zijn voor andere situaties (Geertz, 1973). In het geval van zowel de interviews met als verdiepende laag de casusselectie, zijn de uitwerkingen terug te vinden Bijlage 2 in de Bijlagen.

## Hoofdstuk 4 - Resultaten en analyse empirisch onderzoek

### 4.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 worden de empirische bevindingen gepresenteerd aan de hand van de theoretische kaders zoals besproken in hoofdstuk 2. Centraal staat de vraag hoe vastgoedbeleggers reageren op de aangekondigde verplichting tot uitfasering van woningen met energielabel E, F of G per 2029 en in hoeverre deze reacties kunnen worden verklaard vanuit het institutionele raamwerk van North (1990), DiMaggio & Powell (1983) en Scott (2001). De uitkomsten van de casusselectie en interviews zijn bijgevoegd in Bijlagen 2 en 4 in de Bijlagen. Allereerst zal worden ingegaan op een aantal interviewfragmenten per actor, vervolgens worden de interviewresultaten uiteengezet, hierna volgt hoe de geïnterviewde partijen zich expliciet of impliciet positioneren ten opzichte van de drie scenario's. Aansluitend worden de resultaten van de casusanalyse voorgelegd.

### 4.2 Interviewresultaten door middel van fragmenten per actor

#### Institutionele beleggers (Amvest, Vesteda, Garbe, Catella, Heimstaden)

**Amvest (Asset manager):** Amvest is al actief bezig met verduurzaming, vooral bij oudere complexen. Verkoop vindt soms plaats maar niet primair door de labelplicht. Volgens de Assetmanager vindt verkoop voornamelijk plaats vanwege de wensen van aandeelhouders waarbij de minst duurzame woningen worden geprioriteerd om te verkopen. Hierdoor wordt meer heroverweging verwacht van de portefeuille richting 2029 en ook mogelijk opschaling van verduurzamingsteams. De Assetmanager voorziet belemmeringen op het gebied van VvE's:

*“We hebben vaak het grootste aandeel in de VVE, wat dat betreft maakt dat gesprek wel gemakkelijker, omdat wij vaak ook wel de urgentie beter kenbaar kunnen maken binnen een VVE. Wat lastiger wordt, is als je de minderheid hebt van de VVE. Ja, je hebt het natuurlijk wel over allemaal particulieren die allemaal die het allemaal geld gaat kosten. Wij moeten voldoen aan een bepaalde wet-en regelgeving. En soms is het heel lastig om die VVE dan mee te krijgen. Omdat zij zo vaak niet de urgentie ervan inzien.”*

Verder wordt aangegeven dat de IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland) als belangrijk orgaan wordt ingezet om te communiceren richting de politiek en dat de overheid meer van betekenis kan zijn bij communicatie richting huurders en bijvoorbeeld een VvE. Volgens de respondent is veelal rondom de wet- en regelgeving nog onduidelijk of bevindt dat zich in een grijs gebied:

*“Ik denk voornamelijk dat het beleid soms heel onduidelijk is. Dat een energielabel een bepaald niveau moet hebben, dat is duidelijk. Maar vaak zit in die regelgeving nog een grijs gebied, net zoals bijvoorbeeld met die WWS-punten. Dat een contract van voor 1 juli 2024 net weer anders valt en onder net weer een andere regeling dan daarna en zulk soort dingen maken het gewoon vooral onduidelijk. Wat het meeste belemmert is dat er vaak dan 5 voor 12 pas een besluit wordt genomen over hoe het echt gaat zijn en dan moeten wij in één keer heel hard gaan rennen om het allemaal voor elkaar te krijgen. Dat is wel heel vervelend omdat we ons graag goed willen voorbereiden en dat kan niet altijd.”*

**Vesteda (Portfolio Analyst ESG):** De portfolio analyst ESG houdt zich bezig met de strategie van het vastgoed naar de toekomst toe en dan specifiek gefocust op duurzaamheid en ESG. Volgens deze respondent focust Vesteda zich niet puur op labels maar op daadwerkelijk energieverbruik omdat de correlatie tussen het label en het gebruik beperkt is. Labelplicht wordt volgens hem gezien als een administratieve verplichting waarbij men minimaal doet wat nodig is om aan de wet te voldoen. Dit betekent volgens hem dat de investeringen beperkt zullen blijven tot wat nodig is om net boven de norm te komen. De analist geeft aan te verwachten dat particuliere verhuurders het mogelijk zwaarder krijgen door de voorgenomen maatregel. In tegenstelling tot Vesteda zullen zij wellicht minder goed onderhoud hebben verricht gedurende de exploitatieperiode.

*“En dan opeens wel € 80.000 wat ze niet apart hebben gezet moeten investeren, waarbij de WWS-punten waarschijnlijk niet omhoog zullen gaan en ze daardoor ook niet meer huur kunnen gaan vragen. Dan zal vrij snel de keuze worden gemaakt om die woningen te gaan verkopen en uit te ponden.”*

**Vesteda (Head of Portfolio):** De Head of Portfolio is verantwoordelijk voor het portefeuille-strategie team binnen Vesteda waarbij ze voor op de langere termijn inzicht wil hebben in de kansen voor de portefeuille van Vesteda waarbij de risico's ook vroegtijdig worden ingeschat zodat hierop geanticipeerd kan worden. Deze respondent staat positief tegenover de labelplicht maar vindt dat de lat hoger had mogen liggen. Minimaal naar label D is volgens haar een te kleine stap. Opvallend benoemd is haar verwachting van een verschuiving van de woningvoorraad in de huurprijssegmenten.

*“Dat woningen gaan verschuiven dat sociaal naar gereguleerd midden gaat, bijvoorbeeld en dat daar wel beweging in zit en dat gaat wel leiden tot een verstoorde marktdynamiek.”*

Een huurwoning krijgt meer punten wanneer deze verduurzaamd is, dus een hogere huur.

*“Dat is nog het andere ding, die hele focus op totale woonlasten. Als jouw energierekening met de helft omlaag gaat, dan betaal je per saldo, als de huur niet zou stijgen, eigenlijk veel minder. Dus die betaalbaarheid wordt beter en komt ten goede op het moment dat je dit soort dingen op het gebied van verduurzaming doet.”*

Ook verwacht zij dat de maatregel sommige beleggers met slechte labels of korte termijn focus zal afschrikken, maar dat deze maatregel voor grote institutionele beleggers goed inpasbaar is. Dus naast een verschuiving van huurprijssegmenten, verwacht deze respondent tevens een afname van het woningaanbod door onttrekking:

*“Hoe meer wetgeving er komt en hoe meer eisen er worden gesteld aan iets, des te minder interessant het is voor sommige partijen om iets te doen, dus ja, het zal vast wel toe leiden dat bepaalde partijen, die bijvoorbeeld de kwaliteit niet voorop hebben staan, dat die straks woningen in de portefeuille hebben waarbij het veel te duur is voor hen om te investeren. Omdat zij in principe niet willen investeren. Dus daar zal iets veranderen. Die woningen zullen uitgeponed gaan worden.”*

**Garbe (Senior Investment Manager):** Garbe betreft een Duits fonds, voornamelijk actief aan de logistieke zijde van de vastgoedbranche, maar beschikt tevens over een woningportefeuille in Nederland waarvoor deze Senior Investment Manager verantwoordelijk is. Garbe investeert slechts in hoogwaardige complexen op het gebied van duurzaamheid. Wel geeft deze respondent aan dit onderwerp interessant te vinden omdat hij de labelplicht zelf als een redelijke maatregel ziet maar hij verwacht dat de opeenstapeling van regels in Nederland leidt tot terughoudendheid bij buitenlandse institutionele beleggers. Wat hij graag zou zien, is meer samenhang in het Europese beleid met betrekking tot energielabelwetgeving.

*“Wat ik een beetje mis, dat is de Europese blik hier op. Het is heel lokaal en ook het energielabel en zo maar wat ik merk in de Europese gesprekken die ik voer is dat iedereen andere standaarden heeft en andere reporting en dat is gewoon niet heel efficiënt.”*

**Catella (Asset Manager):** Ook Catella betreft een institutionele belegger met internationale roots. Deze liggen in de Benelux. Binnen Catella beschikken de woningen over minimaal een C-label. Voor Catella is naast hun imago op het gebied van duurzaamheid, de commerciële en financiële zijde een grote drijfveer om te verduurzamen. Naar aanleiding hiervan zegt de respondent het volgende:

*“Ik zie natuurlijk een verschuiving komen, zeg maar met het nieuwe puntenstelsel zie je nu al dat is een labelplicht zwaarder weegt in de puntentelling. Ja, zijn wij ook veel beter naar onze assets gaan kijken omdat daar mogelijk laaghangend fruit is om een verschuiving, bijvoorbeeld van de lage naar de middenhuur te gaan of van de middenhuur naar de vrije sector. Dus onder die 187 punten, dus wij kijken heel goed naar de panden die bijvoorbeeld op 180 punten zitten om die bijvoorbeeld toch naar die boven die 187 punten uit te krijgen.”*

Volgens de respondent kan het daarom aantrekkelijk zijn om (minimaal) te investeren in verduurzaming waardoor het uiteindelijke financiële rendement hoger komt te liggen. Hij verwacht hiermee dan ook een mogelijke verschuiving in de huurwoningvoorraad binnen de verschillende segmenten.

**Heimstaden (Senior Asset Manager):** Deze respondent bekleedt de functie van Senior Asset Manager binnen Heimstaden, een institutionele belegger met Scandinavische roots. In tegenstelling tot de overige institutionele beleggers, beschikt Heimstaden wel over veel assets met een slechter energielabel. Om deze reden is deze partij actief bezig met uitponen van dit bezit met het voornemen om nieuw bezit aan te kopen vanuit nieuwbouw met een beter energielabel.

*“Op een gegeven moment hebben we ons erbij neergelegd en gezegd, oke we gaan nu lekker uitponen en we zien het wel. We zitten nu in de budgetronde en voor de EFG-labels hebben we wel een potje sustainability opgenomen om wat te gaan verduurzamen. Dat is ook meer om richting onze stakeholders te laten zien van we doen toch wel iets aan verduurzaming.”*

Heimstaden verkoopt circa 1000 woningen per jaar. Op de vraag hoe de verschuiving wordt ingeschat binnen de segmenten, wordt geantwoord:

*“Heimstaden heeft een groot aantal woningen. Gezien de metrage kan je die niet altijd boven de 187 punten krijgen. Dan kunnen we wel verduurzamen naar een A-label maar als de huur nog steeds gecapt is, dan blijft deze in de middenhuur. Dan krijg je nooit een haalbare businesscase en dat is ook de reden waarom die woningen worden uitgepond. Het gaat maar om een klein gedeelte dat uiteindelijk boven die 187 punten uit gaat komen. Daarnaast moeten we ook kijken naar de kosten die worden gemaakt om een woning te verduurzamen. Ja dat reken je nooit rond.”*

Volgens de Senior Asset Manager zullen daarom meer subsidies moeten komen voor het verduurzamen en de processen moeten gemakkelijker worden gemaakt, bijvoorbeeld binnen VvE's, om eindeloze trajecten te voorkomen aangezien een VvE verder geen belang heeft bij de verduurzaming van het complex.

### **Particuliere en middelgrote beleggers**

**NederBeheer (Vastgoedmanager):** Deze vastgoedmanager is werkzaam bij deze vastgoedbeheerder die de belangen behartigt van meerdere beleggers; van kleinere tot grotere. Institutionele beleggers werkt NederBeheer niet mee samen. De respondent onderhoudt nauw contact met de participanten waar zij mee samenwerkt. Volgens haar zijn er grote verschillen tussen het type beleggers; kleine particuliere verhuurders zijn vaak passief en afwachtend. Grotere professionele beleggers zijn al actief bezig met plannen. Hierbij komt wel een risico kijken dat slecht renderende complexen verkocht worden in plaats van verduurzaamd, dat weer leidt tot onttrekking van woningen uit de huurmarkt. Zij verwacht dat woningen met een relatief kleine ingreep naar D of C-labels kunnen worden geüpgraded, maar dat G-labelwoningen vaak verkocht worden.

*“De overheid heeft natuurlijk steeds actievere rol om verhuurders met wet-en regelgeving eigenlijk tot verduurzaming wel min of meer te dwingen. Wat mij betreft is die prikkel vanuit de overheid echt geen verkeerd teken, maar de mate waarin het zich nu doorzet, is denk ik wel negatief. Omdat je met een slecht energielabel dermate veel punten aftrek hebt en als je dan ook nog eens in de middenhuur valt..Ja, ze worden daardoor gestimuleerd, maar ook heel veel verder door gedemotiveerd waardoor het gevolg is dat zij de woning onttrekken van de huurmarkt en toevoegen aan de verkoopmarkt.”*

Haar conclusie: *“Dus we zien portefeuilles eerder portefeuilles afnemen dan toenemen op dit moment.”* Schetst een beeld van een krimp van de woningvoorraad onder particuliere verhuurders.

*“Een woning die zich in de sociale of middenhuursector bevindt, maar ook al in de vrije sector; daarbij merk ik dat er een minder stimulans is om te gaan, verduurzamen en dat gebeurt ook minder. En bij sociale en middenhuur wordt eigenlijk een afweging gemaakt, hoe dicht zitten we tot de grens? Wat betreft de puntentelling, en wat kunnen we daaruit halen? En*

*dan is het vaak een makkelijk rekensommetje. Wat is mijn investering? Wat is mijn terugverdientijd? En als dat niet in verhouding staat, dan haken ze af.”*

### **Overheidsperspectief**

**Gemeente Haarlem (Portefeuillemanager Vastgoed):** De Gemeente Haarlem is naast overheid, ook eigenaar van een kleine portefeuille woningen. Hiervoor is afgesproken met de gemeenteraad om de woningen die niet aan de norm voldoen, uit te faseren bij het muteren van het lopende huurcontract. Slechte labels worden niet meer actief onderhouden waardoor volgens de Portefeuillemanager Vastgoed feitelijk een krimp van het gemeentelijk huurbezit plaats vindt. Volgens hem komt dit voornamelijk door de financiële drempel, omdat verduurzamingskosten slechts beperkt via huur door te berekenen zijn. Op de vraag of een verschuiving van de portefeuille naar een duurdere huursector mogelijk is, is zijn antwoord:

*“Nee, als we nu kijken naar de huurwaarde en de contactwaarde waarde waar ze nu op zitten, dan zijn ze nog verre van de liberalisatiegrens.”*

*“Maar even specifiek op ons woning portefeuille gezien. Hebben we wel afgesproken dat we in lijn met de nationale prestatieafspraken de investering gaan doen. Maar wel minimaal.”*

De respondent is ervan overtuigd dat de gemeente een voorbeeldfunctie heeft en een verbindende factor kan zijn bij het verduurzamen van vastgoed.

*“Ja echt een voorbeeldfunctie daarin nemen. Dus wat we ook al doen, informatieloketten in de stad, ook voor particulieren, maar ook voor ondernemers. Als ze knelpunten hebben om daar gewoon met deskundigen over te praten.”*

### **Algemene conclusies uit de interviews**

1. Institutionele beleggers anticiperen doorgaans actief en integreren verduurzaming in hun strategie, maar zien de labelplicht vooral als bevestiging van hun eigen beleid. Daarnaast zal, waar nodig, bezit worden afgestoten.
2. Particuliere beleggers en kleine verhuurders hebben beperkte middelen en zijn vaak afwachtend → hogere kans op verkoop en marktverkleining.
3. VvE's (uit de casussen) tonen weerstand en verdeeldheid, waardoor besluitvorming traag verloopt.
4. Gemeenten en publieke partijen gebruiken vaak uitfasering of verkoop in plaats van actieve verduurzaming.
5. Overkoepelend beeld: de labelplicht zal leiden tot herstructurering van bezit: institutionele partijen verduurzamen, kleinere spelers treden uit de markt. Dit kan de druk op de middenhuurvoorraad vergroten.

Uit de interviews blijkt een duidelijke bevestiging van deze drie gedragslijnen waarmee de verschillen tussen diverse actoren zichtbaar wordt, zie hiervoor tabel 12:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Compliance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Amvest (Asset Manager):</i> actief bezig met verduurzaming en portefeuilleplanning; ziet de maatregel als passend binnen het bredere duurzaamheidsbeleid. Strategische integratie → compliance.                                                                                                                                  |
| <i>Catella (Asset Manager):</i> geeft aan dat de portefeuille van Catella al ruimschoots voorbereid was op de aankomende maatregel waardoor hun minst duurzame woning over een C-label beschikt. → compliance                                                                                                                       |
| <i>Vesteda (Head of Portfolio):</i> al sinds 2016 actief bezig; vindt de maatregel goed maar eigenlijk te laat en te laagdrempelig. Ziet het als vanzelfsprekende stap. → compliance.                                                                                                                                               |
| <i>Heimstaden (Senior Asset Manager):</i> grotendeels bezig met uitponden waar verduurzamen niet rendabel is en verduurzamen waar nodig maar ook deels verduurzamen om stakeholders tevreden te houden → compliance                                                                                                                 |
| <b>Compliance komt vooral voor bij grote institutionele beleggers (Amvest, Vesteda, in theorie ook Garbe en Catella) die duurzaamheid al geïntegreerd hebben in hun strategie. Hier zie je dat formele instituties (wetgeving, subsidies) samenlopen met informele instituties (reputatie, Paris Proof-doelen).</b>                 |
| <b>Avoidance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Vesteda (Portfolio Analyst ESG):</i> erkent de verplichting, maar focust liever op werkelijk energieverbruik dan labels. Zal minimale investeringen doen om aan de regel te voldoen → formele compliance, maar in de geest eerder avoidance.                                                                                     |
| <i>NederBeheer (Vastgoedmanager):</i> kleinere particuliere beleggers zijn nog passief; grotere verhuurders maken beleidskeuzes door slecht renderende complexen te verkopen → avoidance.                                                                                                                                           |
| <i>Gemeente Haarlem (Portefeuillemanager Vastgoed):</i> kiest ervoor niet te investeren in oudere woningen en wacht op natuurlijke uitponing (uitfasen bij mutatie). Ook dat is een vorm van avoidance.                                                                                                                             |
| <i>Heimstaden (Senior Asset Manager):</i> Naast het verduurzamen van een deel van de portefeuille, verkoopt Heimstaden ook een deel van het bezit. Dit kan ook als resistance worden beschouwd omdat voor dit gedeelte van de portefeuille niet wordt voldaan aan de labelplicht                                                    |
| <b>Avoidance wordt vooral zichtbaar bij particuliere beleggers en gemeenten die niet de middelen of prikkels hebben om te investeren. Ze kiezen voor verkoop, minimale maatregelen of afwachten. Dit sluit goed aan bij de theoretische verwachting dat institutionele inbedding zwak is.</b>                                       |
| <b>Resistance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>VvE's</i> komen in interviews minder direct aan bod, maar in de interviews is dit terug te zien: interne conflicten, verdeeldheid en vertraging.                                                                                                                                                                                 |
| <i>Garbe (Senior Investment Manager):</i> benadrukt dat hun portefeuille dit probleem nauwelijks raakt, maar ziet de stapeling van regels als reden dat institutionele beleggers terughoudender worden. Dit neigt meer naar politieke/institutionele resistance tegen beleid als geheel, niet tegen verduurzaming op projectniveau. |
| <b>Resistance is voornamelijk zichtbaar bij VvE's en in de bredere institutionele context (kritiek op stapeling van regels, beperkte legitimiteit). Conflicterende belangen en governance-problemen veroorzaken frictie tussen formele regels en informele waarden.</b>                                                             |

Tabel 12: bevestiging van gedragslijnen uit interviews

De interviews maken duidelijk de houding van verschillende actoren – variërend van anticiperende verduurzaming tot terughoudendheid of zelfs weerstand – sterk samenhangt met het type organisatie, schaalgrootte, governancecapaciteit en investeringshorizon. De gedragscategorieën compliance, avoidance en resistance vormen daarin een nuttig verklarend kader.

### 4.3 Analyse naar aanleiding van interviews

Tabel 13 geeft het type respondenten weer en welke actor zij vertegenwoordigen met daarbij aangegeven welk gedragstype tijdens de interviews naar voren is gekomen.

| Actor                                  | Interviews                                                                                        | Overwegend gedrag                                      | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Institutioneel (NL)</b>             | Amvest (Asset Manager)<br>Vesteda (Head of Portfolio)<br>Vesteda (Portfolio Analyst ESG)          | <b>Voornamelijk compliance</b> (soms lichte avoidance) | Grote partijen anticiperen en integreren verduurzaming, maar zoeken wel kostenefficiëntie (minimale maatregelen waar mogelijk).                                                                                                                   |
| <b>Particulier</b>                     | NederBeheer (Vastgoedmanager)                                                                     | <b>Overwegend avoidance</b>                            | Particulieren missen lange termijnstrategie, reageren pas bij druk of kiezen voor verkoop.                                                                                                                                                        |
| <b>VvE</b>                             | Niet direct in interviews, maar casussen benadrukken dit sterk                                    | <b>Resistance</b>                                      | Interne conflicten, governance-problemen, botsing formele regels vs. autonomie van eigenaren.                                                                                                                                                     |
| <b>Gemeente</b>                        | Haarlem (Portefeuillemanager Vastgoed)                                                            | <b>Avoidance</b>                                       | Gemeenten kunnen wel beleidsdoelen onderschrijven, maar in praktijk weinig middelen/urgentie → uitstel of natuurlijke afbouw.                                                                                                                     |
| <b>Internationaal (institutioneel)</b> | Garbe (Senior Investment Manager)<br>Catella (Asset Manager)<br>Heimstaden (Senior Asset Manager) | <b>Mild resistance, compliance en avoidance</b>        | Institutioneel compliant op projectniveau (A-labels), maar weerstand tegen NL-beleid dat onzekerheid creëert.<br><br>Niet voornemens om hun bestaande bezit volledig te upgraden dus ponden uit en willen nieuw bezit aantrekken met beter label. |

Tabel 13: Overzicht respondenten per actor

Institutionele beleggers zoals Amvest, Catella, Garbe en Vesteda zijn over het algemeen positief over de toekomstige maatregel. Zij hebben verduurzaming al grotendeels ingebed in hun langetermijnstrategie en zijn vaak al ver gevorderd met het verbeteren van hun energielabels. Voor hen is de labelplicht een logische vervolgstap in het verduurzamingsbeleid, al wordt er ook opgemerkt dat de maatregel eigenlijk te laat en te laagdrempelig komt. Wel streven zij vaak naar minimale investeringen om aan de regels te voldoen, wat wijst op een vorm van “strategische compliance”.

Bij kleinere particuliere eigenaren, zoals die worden beheerd door NederBeheer, overheerst juist terughoudendheid. Veel van deze beleggers zijn weinig actief bezig met verduurzaming, missen schaalvoordelen of hebben een kortere investeringshorizon. Verkoop of uitstel van investeringen wordt in die kringen als realistische reactie gezien. Ook gemeenten, zoals de gemeente Haarlem, kiezen in sommige gevallen voor uitponen van woningen bij mutatie, in plaats van investeren in complexe renovaties. Dit geldt ook voor een partij als Heimstaden. Hier komt duidelijk avoidance-gedrag naar voren.

Verenigingen van Eigenaren (VvE's) zijn niet direct geïnterviewd, maar worden in de casussen en door respondenten regelmatig genoemd als knelpunt. Gebrek aan besluitvorming, versnipperd eigenaarschap en conflicterende belangen maken het hier vaak lastig om te voldoen aan verduurzamingseisen. Deze dynamiek weerspiegelt het eerder benoemde resistance-gedrag.

Opvallend is dat sommige internationale beleggers, zoals Garbe, weliswaar nauwelijks directe impact ondervinden van de labelplicht (vanwege hun al hoogwaardige portefeuille), maar zich kritisch uitlaten over de regeldruk en voorspelbaarheid van Nederlands beleid. Dit wijst op een bredere institutionele weerstand tegen het nationale beleid, ook al is er op projectniveau sprake van compliance.

Tot slot tonen meerdere respondenten zich sceptisch over de handhaafbaarheid van de maatregel. Zonder duidelijke controles en sancties vrezen zij dat het effect beperkt blijft en veel partijen zullen wachten tot de laatste moment of proberen de regels te omzeilen. Daarmee weerspiegelen hun antwoorden in sterke mate de scenario's die eerder in dit onderzoek zijn uitgewerkt.

De interviews maken daarmee duidelijk dat de labelplicht in 2029 uiteenlopende reacties oproept, afhankelijk van type eigenaar, governancecapaciteit en investeringshorizon. De gedragstypen compliance, avoidance en resistance blijken goed toepasbaar, en de geschetste scenario's worden in praktijk deels herkend, deels bekritiseerd of aangevuld.

#### **4.4 Analyse: Keuzes rondom duurzaamheid**

In deze paragraaf worden deze gedraglijnen verder gekoppeld aan drie beleidsmatige scenario's zoals eerder theoretisch geschetst: (1) streng beleid met handhaving, (2) vrijblijvend beleid met weinig toezicht, en (3) publiek-private samenwerking.

In tabel 14 wordt weergegeven hoe de geïnterviewde partijen zich expliciet of impliciet positioneren ten opzichte van de drie scenario's. Daarmee wordt inzichtelijk in hoeverre deze scenario's worden herkend in de praktijk en hoe zij worden gewaardeerd. Deze vergelijking maakt het mogelijk om het theoretische raamwerk te toetsen aan de realiteit zoals ervaren door marktpartijen.

| Scenario (theorie)                                    | Verwachting (hoofdstuk 3)                                                                                      | Reacties uit interviews                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Streng beleid + actieve handhaving</b>          | Leidt tot compliance bij institutionelen (investeren) óf resistance bij VvE's. Particulieren kunnen uittreden. | - <b>Amvest (Asset Manager)</b> : verwacht dat dit reëel scenario is; portefeuille wordt doorgelicht, extra verkoop mogelijk.- <b>Vesteda (Portfolio Analyst ESG) en Catella (Asset Manager)</b> : erkennen dat labelplicht geldt, maar doen minimale investeringen om te voldoen → formele compliance.- <b>NederBeheer (Vastgoedmanager)</b> : kleine beleggers zullen afhaken en verkopen → bevestigt avoidance.- <b>Vesteda (Head of Portfolio)</b> : vindt dat maatregel te laat/te zwak is, zou strenger mogen. |
| <b>2. Beleid met weinig handhaving, marktgestuurd</b> | Verwachting: avoidance. Eigenaren stellen uit, doen pas iets bij mutatie of onder druk.                        | - <b>NederBeheer (Vastgoedmanager)</b> : kleinere beleggers handelen zo: afwachten, niet proactief.- <b>Gemeente Haarlem (Portefeuillemanager Vastgoed) en Heimstaden (Senior Asset Manager)</b> : laat woningen natuurlijk uitponden, geen actieve verduurzaming.- <b>Vesteda (Portfolio Analyst ESG)</b> : neigt hier ook naar: minimale maatregelen zolang mogelijk, nadruk op werkelijk energieverbruik i.p.v. label.                                                                                            |
| <b>3. Publiek-private samenwerking</b>                | Verwachting: versnelling van verduurzaming door coördinatie, subsidies en vertrouwen.                          | - <b>Amvest (Asset Manager)</b> : noemt opschaling van verduurzamingsteam en samenwerking als optie, maar twijfelt of er genoeg tijd/middelen zijn.- <b>Vesteda (Head of Portfolio) en Heimstaden (Senior Asset Manager)</b> : benadrukken dat samenwerking en een duidelijke routekaart vanuit overheid nodig is om verder te komen.- <b>Andere respondenten (Vesteda, NederBeheer, Garbe)</b> : noemen dit scenario niet expliciet; zij focussen meer op de beperkingen van beleid en regeldruk.                   |

Tabel 14: schema van theorie naar interviewuitkomsten

**Scenario 1** (streng + handhaving) wordt het meest herkend: institutionele partijen (Amvest, Vesteda) zeggen “we voldoen”, maar particulieren en gemeenten wijken uit (verkoop of uitponden).

**Scenario 2** (weinig handhaving) zien vooral kleinere particuliere beleggers en gemeenten als realistisch (afwachten, minimale actie).

**Scenario 3** (Publiek-private samenwerking) wordt door sommigen wenselijk gevonden (Amvest, Una Buning, Heimstaden), maar niet als meest waarschijnlijk gezien.

Op basis van de scenarioanalyse en de interviews met marktpartijen kan worden geconcludeerd dat de labelverplichting voor bestaande huurwoningen (minimaal energielabel D in 2029) naar verwachting zal leiden tot een gedifferentieerde reactie per type eigenaar. Deze gedragsreacties, variërend van actieve naleving tot ontwijking of weerstand, zullen op hun beurt gevolgen hebben voor de beschikbaarheid van middenhuurwoningen in verschillende segmenten van de markt. De interviews bevestigen dit patroon.

Grote institutionele beleggers zoals Amvest, Catella, Garbe en Vesteda geven aan de verplichting tijdig en grotendeels integraal te implementeren. Zij zien de maatregel als onderdeel van hun bredere duurzaamheidsstrategie en zijn in staat om te anticiperen. Voor hun

bezit wordt dus geen grootschalige onttrekking verwacht. De beschikbaarheid van middenhuur in dit segment blijft grotendeels behouden, zij het tegen hogere huren door renovatie-investeringen. Heimstaden betreft overigens een institutionele belegger die aangeeft wel in het bezit te zijn van woningen met labels die slechter presteren dan D. Hierbij is de strategie veelal uitponden met de wens om meer nieuwbouw met een goed label aan te kopen.

Kleine particuliere beleggers daarentegen hebben minder middelen, minder langetermijnstrategie en opereren vanuit een andere governance-structuur. Uit de interviews blijkt dat zij geneigd zijn bezit af te stoten dat niet eenvoudig aan de eisen voldoet. Bij gebrek aan voldoende stimulansen of ondersteuning zal dit leiden tot onttrekking uit het middenhuursegment. Deze tendens wordt versterkt door beperkte handhaving of het ontbreken van actieve ondersteuning (scenario 2).

VvE's blijken volgens de casussen en de interviews een complex actorbeeld te vertonen. Door de aanwezigheid van verdeelde eigendomsstructuren, trage besluitvorming en conflicten binnen de governance, is hier vooral sprake van stagnatie of weerstand. Dit betekent dat verduurzaming langzamer verloopt en dat het betreffende bezit onder druk komt te staan – niet per se door actieve verkoop, maar door geleidelijke uitval uit de verhuurmarkt.

Internationale investeerders zoals Garbe tonen zich vooralsnog weinig geraakt door de labelverplichting, omdat zij zich vaak richten op jong of duurzaam bezit. Wel spreken zij zorgen uit over de voorspelbaarheid van het Nederlandse beleid. Mocht beleid verder versplinteren of complexer worden (stapel van eisen), dan kan dit hun bereidheid tot (her)investering in de Nederlandse middenhuur onder druk zetten.

De verwachte resultaten van de labelplicht op de beschikbaarheid van middenhuurwoningen is per saldo negatief voor het deel van de markt dat in handen is van particuliere beleggers en VvE's. Juist in dit segment bevinden zich relatief veel verouderde woningen met lage energielabels. In combinatie met beperkte middelen, terughoudendheid bij investeringen en gebrekkige coördinatie, zal dit leiden tot verkoop of stagnatie. Dit leidt tot verdere druk op een segment dat al onder spanning staat. Tegelijkertijd blijft het institutionele deel van de middenhuurvoorraad grotendeels behouden, al zullen daar mogelijk huurverhogingen optreden om de investeringen terug te verdienen. Zonder aanvullende ondersteuning of gerichte sturing vanuit beleid (scenario 3) is de kans groot dat het labelbeleid onbedoeld bijdraagt aan de verdere uitholling van het middenhuursegment door versnipperde uitval aan de onderkant van de markt. Op basis van de scenarioanalyse en interviews ontstaat het beeld dat de aankomende labelverplichting (minimaal energielabel D per 2029) zal leiden tot een gedifferentieerd gedragsspatroon onder verhuurders. Deze gedragingen – van compliance tot avoidance of resistance – hebben direct invloed op de omvang, samenstelling en positionering van de middenhuurvoorraad.

Vooralsnog blijken particuliere beleggers geneigd om bezit met een laag energielabel (E, F, G) te verkopen, veelal aan eigenaar-bewoners of ontwikkelaars. Daarmee worden deze woningen onttrokken aan de (midden)huurmarkt. VvE's kampen met organisatorische stagnatie, waardoor noodzakelijke verduurzaming uitblijft en delen van de voorraad mogelijk niet langer verhuurbaar zijn vanaf 2029. Beide groepen dragen zo bij aan een absolute krimp van het

beschikbare middenhuursegment in verouderde stedelijke gebieden. Tegelijkertijd kiezen institutionele beleggers die wél verduurzamen er in toenemende mate voor om de woningen na renovatie in een hoger huursegment te positioneren. Door stijgende investeringskosten en stijgende kwaliteit wordt het oorspronkelijke middenhuurkarakter deels losgelaten. Dit leidt tot een relatieve verschuiving van de woningvoorraad: van middenhuur naar hooghuur. De onderkant van de middenhuurmarkt komt hierdoor verder onder druk te staan.

Zonder aanvullende beleidsinterventie of gerichte publieke sturing (zoals in scenario 3) dreigt het labelbeleid zo een structurele herverkaveling van de huurwoningvoorraad op gang te brengen:

- **Afname van betaalbare middenhuur**
- **Toename van hooghuur na renovatie**
- **Groei van particuliere verkoop richting koopmarkt**

#### 4.5 Casusanalyse op basis van de interviews

Waar de interviews vooral inzicht bieden in de *praktische dynamiek en afwegingen per actor*, biedt de casusanalyse in deze paragraaf een *geabstraheerde duiding* van hoe die gedragingen zich kunnen ontwikkelen onder verschillende beleidscontexten. Tabel 15 toont een overzicht van het gedrag behorend bij het betreffende scenario per casus. Hierin staat de letter C voor Compliance, de letter A voor Avoidance en de letter R voor Resistance. Deze zijn van toepassing op de volgende scenario's:

Scenario 1: Streng beleid + handhaving

Scenario 2: Beleid met weinig handhaving, marktgestuurd

Scenario 3: Publiek-private samenwerking

| Casus       | 1                    | 2 | 3                   | 4 | 5 | 6                |
|-------------|----------------------|---|---------------------|---|---|------------------|
| Scenario 1: | C                    | A | R                   | C | C | R                |
| Scenario 2: | A                    | A | A                   | A | A | A                |
| Scenario 3: | C met<br>coördinatie | C | C via<br>governance | C | C | C (gedeeltelijk) |

Tabel 15: gedrag per scenario, per casus waarbij C = Compliance, A = Avoidance, R = Resistance

De overgang van individuele observaties naar scenariogebaseerde inzichten maakt het mogelijk om de labelplicht niet alleen als losse maatregel te beschouwen, maar als onderdeel van een breder beleidsveld waarin gedragsreacties, marktdruk en reguleringsintensiteit elkaar wederzijds beïnvloeden. Daarmee fungeert de casusanalyse als een toetsingskader dat de uitspraken uit de interviews contextualiseert en doordenkt in termen van hun impact op de middenhuurmarkt.

Tabel 16 de uitkomsten van de casusanalyse samen. De beschrijvingen per casus zijn terug te vinden in hoofdstuk 3.4.

| <b>Casus</b>                                                   | <b>1 →<br/>scenario:</b> | <b>2 →<br/>scenario:</b> | <b>3 →<br/>scenario:</b> | <b>4 →<br/>scenario:</b> | <b>5 →<br/>scenario:</b> | <b>6 →<br/>scenario:</b> |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Asset Manager-<br/>Amvest</i>                               | 1                        | 1                        | 1                        | 2                        | 1                        | 1                        |
| <i>Portfolio Analyst<br/>ESG - Vesteda</i>                     | 1                        | 3                        | 3                        | 1                        | 1                        | 3                        |
| <i>Asset Manager -<br/>Catella</i>                             | 2                        | 2                        | 2                        | 1                        | 2                        | 1                        |
| <i>Portefeuillemanager<br/>Vastgoed –<br/>Gemeente Haarlem</i> | 3                        | 1                        | 3                        | 1                        | 1                        | 1                        |
| <i>Senior Investment<br/>Manager - Garbe</i>                   | 3                        | 2                        | 2                        | 1                        | 2                        | 3                        |
| <i>Senior Asset<br/>Manager -<br/>Heimstaden</i>               | 1                        | 2                        | 2                        | 2                        | 2                        | 2                        |
| <i>Vastgoedmanager -<br/>NederBeheer</i>                       | 1                        | 2                        | 2                        | 2                        | 1                        | 2                        |
| <i>Head of Portfolio -<br/>Vesteda</i>                         | 1                        | 1                        | 1                        | 1                        | 1                        | 2                        |

*Tabel 16: Resultaten van het gekozen scenario per casus, per respondent*

De casusanalyse toont een duidelijke samenhang tussen het type eigenaar en het type gedragsreactie. Institutionele beleggers laten overwegend een vorm van compliance zien. Zij anticiperen op de regelgeving en hebben verduurzaming reeds opgenomen in hun portefeuille- en assetstrategie. Deze partijen beschikken over schaalvoordelen, langetermijnperspectief en reputatiegevoeligheid, wat naleving van wetgeving niet alleen mogelijk maar ook wenselijk maakt (case 1 en 5).

Particuliere eigenaren daarentegen tonen volgens experts en beleggers eerder avoidance-gedrag. Zij reageren op de verplichting met verkoop of stellen verduurzaming uit tot een natuurlijk mutatiemoment. De motivatie is primair financieel en tactisch van aard, waarbij regelgeving wordt benaderd als een risico dat kan worden ontweken (case 2 en 4).

In situaties waar sprake is van gedeeld eigenaarschap, zoals bij Verenigingen van Eigenaren (VvE's), ontstaat juist vaak resistance. Deze weerstand uit zich in besluiteloosheid, conflicten tussen eigenaren en juridische procedures. Hoewel de plicht tot verduurzaming formeel van kracht is, ontbreekt het aan effectieve governance om collectieve actie mogelijk te maken. Hierdoor worden investeringen vertraagd of geheel geblokkeerd (case 3 en 6).

Deze gedragsreacties corresponderen met de drie scenario's die eerder in de scriptie zijn geschetst. Casussen van compliance sluiten aan bij scenario 1 (strikt beleid met handhaving), avoidance past bij scenario 2 (beperkte handhaving en marktwerking), en resistance komt naar voren in scenario 3 waarin publiek-private samenwerking ontbreekt en individuele eigendomsstructuren tot frictie leiden.

Samenvattend toont de casusanalyse aan dat beleid niet lineair doorwerkt in naleving, maar gefilterd wordt via de institutionele context van eigenaarschap. Dit bevestigt het belang van het onderscheid tussen formele regelgeving en de mate waarin deze wordt geïnternaliseerd binnen governanceprocessen op vastgoedniveau.

#### **4.6 Slotwoord resultaten**

De labelplicht per 2029 leidt tot uiteenlopende reacties bij verschillende typen vastgoedeigenaren, waarbij institutionele beleggers vooral inzetten op compliance, terwijl particuliere eigenaren en VvE's vaker kiezen voor avoidance of resistance. Dit gedragspatroon – beïnvloed door schaalgrootte, governancecapaciteit en beleidsverwachtingen – resulteert in een verschuiving binnen de middenhuurmarkt: richting hogere huren aan de bovenkant en onttrekking of stagnatie aan de onderkant. Zonder aanvullende publieke sturing dreigt daarmee een verdere afname van het middenhuursegment. In hoofdstuk 5 wordt deze conclusie uitgebreid gepresenteerd.

## Hoofdstuk 5 - Conclusies, aanbevelingen en reflectie

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de centrale vraag “*Welke verwachting hoort bij de ontwikkeling van de huidige woningvoorraad van huurwoningen in het middensegment wanneer de verplichting van een energielabel van deze woningen minimaal D wordt?*” beantwoord. De uitkomst is gebaseerd op de analyse van literatuur, interviews met betrokken actoren en de casusonderzoeken. Hierbij wordt teruggegrepen op de vier centrale dimensies uit het theoretisch kader: institutionele context, gedragstypen, duurzaamheidsmotieven en effecten op de woningvoorraad. Daarnaast zijn in dit hoofdstuk een aantal aanbevelingen terug te vinden en een reflectie.

### 5.1 Conclusies

De volgende conclusies kunnen op basis van het onderzoek worden getrokken:

- **Sterke verschillen in respons op labelplicht door institutionele context:**
  - Meeste grote institutionele beleggers verduurzamen proactief en zien de labelplicht als bevestiging van bestaand beleid.
  - Kleinere particuliere beleggers en VvE's tonen beperkte bereidheid tot verduurzaming.
  - Gemeenten ondervinden budgettaire beperkingen en kiezen vaker voor uitfasering dan renovatie.
- **Gedragstypen goed te classificeren:**
  - Institutionele beleggers: vooral compliance.
  - Particuliere beleggers: vooral avoidance.
  - VvE's: vaak resistance.
  - Gemeenten: tussen avoidance en minimale compliance.
- **Financiële overwegingen zijn doorslaggevend:**
  - Duurzaamheidsbeslissingen worden bij alle actoren economisch afgewogen.
  - Zonder financieel rendement wordt nauwelijks geïnvesteerd.
  - Reputatie of maatschappelijke verantwoordelijkheid speelt een ondergeschikte rol.
- **Effect op woningvoorraad is tegenstrijdig:**
  - Verduurzaming vindt wel plaats, maar vooral bij partijen die dat al konden.
  - Tegelijkertijd verdwijnt een deel van de huurvoorraad, vooral in het middenhuursegment.
  - Resultaat: kleinere, maar duurzamere huurwoningvoorraad terwijl woningnood in dit segment groot is.
- **Labelplicht als losstaand instrument is onvoldoende:**
  - Draagt gedeeltelijk bij aan verduurzaming van het middenhuursegment
  - Zonder aanvullende maatregelen dreigt verdere afname en verslechterde toegankelijkheid van de huurmarkt.

- **Aanvullend beleid is noodzakelijk:**

- Ondersteuning van verhuurders die genoodzaakt zijn te verkopen.
- Versnelling van besluitvorming binnen VvE's.
- Meer financiering bij publieke partijen.

Hieronder volgt een nadere toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat de mate waarin actoren reageren op het labelplichtbeleid sterk samenhangt met hun institutionele inbedding. Grote institutionele beleggers zoals Amvest, Vesteda en Catella hebben de capaciteit, kennis en governance-structuren om beleid te internaliseren en vooruitlopend te verduurzamen. Voor deze partijen vormt de labelplicht een bevestiging van reeds ingezette duurzaamheidsstrategieën, waarbij Paris Proof en ESG-criteria leidend zijn. Daartegenover staan kleinere particuliere beleggers en VvE's, die minder professioneel zijn georganiseerd. Bij hen ontbreekt vaak de formele sturingscapaciteit om het beleid effectief te implementeren, waardoor normen zoals behoud imago en rendementsdenken domineren. Ook publieke partijen, zoals gemeenten, ervaren beperkingen door budgettaire kaders, wat leidt tot uitfasering van bezit in plaats van actieve verduurzaming. Dit geldt ook voor een institutionele belegger zoals Heimstaden met veel bezit met een slechter energielabel waarbij verduurzamen onvoldoende rendabel blijkt te zijn. De institutionele context vormt daarmee een verklarende factor voor het uiteenlopende gedrag tussen en binnen actorgroepen.

De gedragsreacties van actoren op de labelplicht kunnen goed worden geclassificeerd volgens de typologie van compliance, avoidance en resistance. Institutionele beleggers tonen overwegend compliancegedrag: zij verduurzamen proactief of voldoen minimaal aan de wettelijke vereisten. Particuliere beleggers daarentegen vertonen veelvuldig avoidancegedrag: zij stellen verduurzaming uit of kiezen ervoor hun bezit te verkopen vanwege onvoldoende middelen of bereidheid tot investeren. Binnen VvE's is sprake van resistance: verdeeldheid onder eigenaren, trage besluitvorming en juridische obstakels zorgen ervoor dat verduurzaming nauwelijks van de grond komt. Gemeenten bewegen tussen avoidance (uitfaseren) en minimale compliance. Deze gedragsdiversiteit ondermijnt het uniforme effect dat het beleid beoogt.

Hoewel institutionele beleggers ook reputatie en maatschappelijke verantwoordelijkheid noemen als motivatie voor verduurzaming, blijft financiële haalbaarheid bij alle actoren de bepalende factor. Beleggingen worden alleen verduurzaamd indien dit binnen de rendementseisen valt. Kleine beleggers geven prioriteit aan korte termijnrendement en liquiditeit, en kiezen veelal voor verkoop boven verduurzaming. Gemeenten streven maatschappelijke doelen na, maar stuiten op budgettaire beperkingen en gebonden huurprijsregimes. Internationale beleggers zoals Garbe tonen weinig interesse in verduurzamingsopgaven met hoge regelcomplexiteit. Dit wordt door alle actoren dus primair economisch afgewogen wat de effectiviteit van labelbeleid als op zichzelf staand instrument beperkt.

Institutionele partijen verduurzamen een aanzienlijk deel van hun bezit, maar verkopen tegelijkertijd selectief woningen die de verduurzamingslat niet halen. Particuliere beleggers

trekken zich terug, waardoor een aanzienlijk aantal woningen uit het huursegment verdwijnt. VvE's zorgen voor stilstand en onzekerheid, terwijl gemeenten hun voorraad verkleinen door uitfasering. Het nettoresultaat is een kleinere, maar duurzamere middenhuurvoorraad. Aangezien juist in dit segment de woningnood het grootst is, dreigt hiermee een verdere verschraling van het aanbod.

Dit onderzoek is gestart met de vraag in hoeverre de labelplicht voor huurwoningen per 2029 daadwerkelijk zal bijdragen aan de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad in het middenhuursegment. Uit de analyse blijkt dat deze beleidsmaatregel op zichzelf niet afdoende is om dat doel breed en structureel te realiseren.

De labelplicht stimuleert vooral institutionele beleggers om hun woningvoorraad verder te verduurzamen, een proces dat vaak al gaande was. Zij beschikken over de governancecapaciteit, financiële slagkracht en langetermijnvisie om op het beleid te anticiperen. Tegelijkertijd laat het onderzoek zien dat bij particuliere beleggers en VvE's juist vermijdings- of weerstandsgedrag optreedt, wat leidt tot stagnatie van verduurzaming of zelfs uitstroom van woningen uit het huursegment. Ook gemeenten kiezen, gedwongen door financiële beperkingen, vaker voor uitfasering dan voor renovatie.

Daarmee levert de labelplicht een paradoxaal resultaat op: aan de ene kant wordt de duurzaamheid van de huurvoorraad verbeterd, aan de andere kant neemt de omvang ervan, met name in het betaalbare middenhuursegment, af. De maatregel sorteert dus vooral effect bij actoren die al in staat waren tot verduurzaming, en vergroot de verschillen tussen institutionele en particuliere actoren op de woningmarkt.

Concluderend kan worden gesteld dat de labelplicht slechts gedeeltelijk bijdraagt aan de verduurzamingsopgave. Zonder aanvullende beleidsmaatregelen gericht op ondersteuning van kleinere verhuurders, versnelling binnen VvE's en financiering bij publieke partijen, blijft het risico bestaan dat de maatregel leidt tot een duurzamere, maar ook kleinere en minder toegankelijke huurwoningvoorraad.

## **5.2 Aanbevelingen**

Aangezien dit onderzoek zich richt op een beleidsmaatregel die pas in 2029 van kracht gaat, is het onderzoek per definitie toekomstgericht en gebaseerd op verwachte gedragsreacties van actoren. Hoewel dit waardevolle inzichten oplevert over intenties, gedragingen en strategievorming, blijven verschillende relevante aspecten buiten beschouwing die zich pas concreet laten onderzoeken wanneer de labelplicht daadwerkelijk is ingevoerd. Hieronder volgen vier aanbevelingen voor toekomstig onderzoek. De aanbevelingen zijn ingedeeld in twee lagen; aanbevelingen voor in de praktijk voor beleggers en aanbevelingen voor verder onderzoek. Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek zijn deze laatste aanbevelingen gericht op een eventueel vervolgonderzoek over een aantal jaar, wanneer de maatregel is doorgevoerd.

### **5.2.1 Aanbevelingen praktijk beleggers**

In dit onderzoek zijn de economische overwegingen van actoren slechts kwalitatief verkend, op basis van interviews met een casusselectie. Een waardevolle aanvulling zou zijn om in

toekomstig onderzoek het feitelijke investeringsgedrag van verhuurders te analyseren, inclusief de financiële kosten-batenanalyse van verduurzamingsmaatregelen. Vragen hierbij zijn onder andere: Hoe verhouden investeringskosten zich tot verwachte rendementen? Welke aanpassingen in huurprijzen volgen op verduurzaming? En in hoeverre spelen financieringsinstrumenten zoals groene hypotheek of subsidieregelingen hierbij een rol? Dergelijk onderzoek vraagt om toegang tot vastgoeddata, portefeuillestrategieën en financiële rekenmodellen.

Omdat dit onderzoek is gebaseerd op scenario's en gedragsverwachtingen, is het van belang om de feitelijke effecten van de labelplicht na 2029 empirisch te monitoren. Dit kan in de vorm van longitudinaal onderzoek, waarbij wordt gekeken naar ontwikkelingen in:

- Het aantal huurwoningen dat uit de markt verdwijnt;
- De gemiddelde energielabels van huurwoningen;
- De ontwikkeling van huurprijzen in het middenhuursegment;
- Het gedrag van verschillende typen verhuurders.

Dergelijk onderzoek vereist samenwerking met woningmarktdatabases, beleidsinstanties (zoals RVO of het Kadaster) en mogelijk ook monitoring op gemeentelijk niveau.

Dit onderzoek richt zich op institutionele en particuliere beleggers, VvE's en gemeenten, maar geeft slechts een eerste algemene schets. Vervolgonderzoek kan zich richten op meer gedetailleerde profilering van actoren: hoe gedragen mid-size vastgoedbeleggers zich bijvoorbeeld, of hoe verschillend zijn gemeenten met eigen woningbezit in hun aanpak? Ook regionale verschillen verdienen aandacht. De druk op de woningmarkt en de staat van de woningvoorraad verschillen sterk tussen stedelijke en landelijke gebieden, wat de impact en effectiviteit van de labelplicht per regio kan beïnvloeden.

### 5.2.2 Aanbevelingen voor verder onderzoek

De labelplicht staat niet op zichzelf. Zij vindt plaats in een beleidsomgeving waarin ook zaken als huurprijsregulering, CO<sub>2</sub>-heffingen, de Wet Goed Verhuurderschap en fiscale hervormingen rond vastgoed eigendom relevant zijn. Toekomstig onderzoek zou zich kunnen richten op de interactie tussen deze instrumenten: versterken zij elkaar of leiden ze tot tegenwerking? Een systeembenadering waarbij integraal gekeken wordt naar de beleidsmix kan beter inzicht geven in de haalbaarheid en rechtvaardigheid van duurzaamheidsbeleid in de huursector.

Dit onderzoek biedt een verkennend en theoretisch onderbouwd beeld van verwachte gedragsreacties op de labelplicht. Vervolgonderzoek is nodig om te toetsen of deze verwachtingen uitkomen, en om kwantitatieve, financiële en regionale aspecten van verduurzaming beter in beeld te brengen. Alleen dan kan goed worden geëvalueerd of de labelplicht daadwerkelijk bijdraagt aan de beoogde transitie naar een duurzame en betaalbare woningvoorraad.

### 5.3 Reflectie

Dit onderzoek biedt waardevolle inzichten in de manier waarop verschillende actoren mogelijk zullen reageren op de labelplicht voor huurwoningen die vanaf 2029 van kracht wordt. Tegelijkertijd is het belangrijk stil te staan bij de keuzes en beperkingen van het onderzoek, om de reikwijdte van de conclusies goed te kunnen plaatsen en richting te geven aan vervolgonderzoek.

Allereerst is sprake van een toekomstgerichte benadering. Aangezien de labelplicht nog niet is ingevoerd, kon het onderzoek zich uitsluitend richten op verwachte gedragsreacties, en niet op feitelijk gerealiseerd gedrag of meetbare uitkomsten. De resultaten zijn daarmee gebaseerd op inschattingen, intenties en scenario's die kunnen veranderen afhankelijk van beleidsontwikkeling, marktdynamiek of institutionele veranderingen. Het onderzoek levert daarmee een momentopname binnen een beleidsomgeving die nog in beweging is. Ten tweede is het empirische deel van het onderzoek kwalitatief van aard en gebaseerd op een beperkt aantal interviews en casussen. Er is gestreefd naar variatie in type actoren, waaronder institutionele beleggers, particuliere verhuurders, een beheerder en een gemeente maar andere relevante partijen, zoals woningcorporaties, huurdersorganisaties en landelijke uitvoeringsinstanties, zijn niet meegenomen. Daardoor kunnen bepaalde perspectieven of regionale variaties onderbelicht zijn gebleven. Daarnaast is gekozen voor een beleids- en gedragsgerichte benadering, met nadruk op institutionele verhoudingen, governance en actordynamiek. Andere invalshoeken, zoals financiële onderbouwing van investeringsbeslissingen, juridische beperkingen of technische haalbaarheid van verduurzamingsmaatregelen, zijn in dit onderzoek slechts zijdelings behandeld. Zo zijn rendementseisen, financieringsconstructies of wettelijke belemmeringen bij VvE's niet diepgaand onderzocht. Ook regionale verschillen in beleid en marktwerking zijn niet systematisch geanalyseerd.

In kwalitatief onderzoek speelt interpretatie altijd een rol, bijvoorbeeld in de selectie van bronnen, formulering van interviewvragen en analyse van citaten. Hoewel is gestreefd naar objectiviteit, validiteit en transparantie, kan niet volledig worden uitgesloten dat bepaalde inzichten zijn beïnvloed door impliciete aannames of interpretatiekaders.

Samenvattend kan worden gesteld dat dit onderzoek vooral een eerste verkenning biedt van een beleidsinstrument waarvan de praktische uitwerking nog moet blijken. Dit onderzoek levert bruikbare inzichten in hoe actoren op dit moment tegen de labelplicht aankijken en welke afwegingen hierin een rol spelen. Tegelijkertijd blijft vervolgonderzoek nodig om de daadwerkelijke effecten, financiële implicaties en juridische of regionale dimensies van deze maatregel in kaart te brengen zodra deze in werking treedt.

## Bibliografie

- (sd). Opgehaald van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2011/21/bijna-16-procent-van-de-in-2010-verkochte-woningen-heeft-energielabel/energielabel>
- (2010). Opgehaald van clo: <https://www.clo.nl/indicatoren/nl055601-energielabels-van-woningen-2007-2009>
- (2010). Opgehaald van Nationale Ombudsman: [https://www.nationaleombudsman.nl/uploads/rapporten/20100334\\_200908773.pdf](https://www.nationaleombudsman.nl/uploads/rapporten/20100334_200908773.pdf)
- (2016). Opgehaald van RVO: <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2021/12/prijspeiling-en-internationale-vergelijking-van-het-nta-8800-energielabel.pdf>
- (2018). Opgehaald van RVO: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-c-kantoren>
- (2021). Opgehaald van RVO: <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2021/12/prijspeiling-en-internationale-vergelijking-van-het-nta-8800-energielabel.pdf>
- (2022, september 13). Opgehaald van Staatscourant: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2022-360.html>
- (2023, april 15). Opgehaald van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/01/22/handleiding-algemene-verordening-gegevensbescherming>
- (2023). Opgehaald van volkshuisvestingnederland: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/nationaal-isolatieprogramma>
- (2025). Opgehaald van dgbc: <https://www.dgbc.nl/publicaties/effecten-energielabel-c-verplichting-voor-kantoorgebouwen/>
- (2025, maart 7). Opgehaald van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2025/03/07/uitwerking-eisen-energieprestatie-voor-huurwoningen-en-utiliteitsgebouwen>
- (2025, maart 10). Opgehaald van VVP: <https://www.vvponline.nl/nieuws/uitwerking-eisen-energieprestatie-voor-huurwoningen-en-utiliteitsgebouwen>
- (2025, september 29). Opgehaald van RVO: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-woningen>
- (2025, maart 7). Opgehaald van Volkshuisvesting Nederland: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2025/03/07/uitwerking-eisen-energieprestatie-huurwoningen-utiliteitsgebouwen>
- (2025, september 1). Opgehaald van RVO: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svoh>
- (2025, april 10). Opgehaald van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2025/04/10/maatregelen-voor-behoud->

middenhuurwoningen#:~:text=Nu%20vallen%20huurwoningen%20terug%20naar,vee  
l%20huizen%20in%20de%20Randstad.

(2025, maart 7). Opgehaald van Rijksoverheid:

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2025/03/07/uitwerking-eisen-energieprestatie-voor-huurwoningen-en-utiliteitsgebouwen>

(2025, april 7). Opgehaald van Aedes: <https://aedes.nl/nieuwbouw/overzicht-financiele-regelingen-voor-woningbouw-en-verduurzaming>

(2025, september 10). Opgehaald van Aedes: <https://aedes.nl/verduurzaming/energielabels-verplicht-voor-monumenten>

Aedes, (VNG), V. v., Woonbond, & ministerie, h. (2017). Opgehaald van <https://groenehuisvesters.nl/wp-content/uploads/2017/04/Herziene-uitgave-inspiratiegids-energiebesparing-en-prestatieafspraken-2017-april-small.pdf>

Armstrong, J. (2010). *Research Gate*. Opgehaald van [https://www.researchgate.net/profile/Jan-Armstrong/publication/256294652\\_Naturalistic\\_Inquiry/links/02e7e5222605c57278000000/Naturalistic-Inquiry.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Jan-Armstrong/publication/256294652_Naturalistic_Inquiry/links/02e7e5222605c57278000000/Naturalistic-Inquiry.pdf)

Beckers, C. &. (2021). Integratie, coördinatie, klimaat en energie: instrumenten voor uitdagende doelstellingen. *Tijdschrift voor Omgevingsrecht*, pp. 123–145.

Boeije, H. (2009). *Analysis in Qualitative Research*. SAGE Publishing Ltd.

Brounen, D., & Kok, N. (2011). Opgehaald van <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0095069611000337?via%3Dihub>

CBS. (2024). Opgehaald van CBS StatLine: [https://opendata.cbs.nl/statline/?utm\\_source=chatgpt.com#/CBS/nl/](https://opendata.cbs.nl/statline/?utm_source=chatgpt.com#/CBS/nl/)

Cloudt, d. S. (2024, januari 5). *asrestudenten.nl*. Opgehaald van *asrestudenten.nl*: <https://asrestudenten.nl/mod/page/view.php?id=71287>

*Cultureel erfgoed*. (sd). Opgehaald van <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/duurzaamheid>

De Jonckheere, M., & Vaughn, L. (sd). Opgehaald van <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC6910737/>

DiMaggio P.J. Powell, W. (1983). The iron cage revisited: Institutional isomorphism and collective rationality in organizational fields. In &. P. DiMaggio P.J., *The iron cage revisited: Institutional isomorphism and collective rationality in organizational fields* (pp. 147–160). American Sociological Review.

- Galvin, R., & Sunnika-Blank, M. (2012). *Introducing the prebound effect: the gap between performance and actual energy consumption*. Opgehaald van <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/09613218.2012.690952>
- Geertz. (1973). Opgehaald van <https://web.mit.edu/allanmc/www/geertz.pdf>
- Heijendaal, T., Conijn, J., & Vrolijk, G. (2024, april 3). Opgehaald van Finance Ideas: <https://finance-ideas.nl/institutioneel-investeringsklimaat-nederlandse-huurwoningen/>
- Jennen, M., & Kok, N. (2012). Opgehaald van <https://www.rvo.nl/sites/default/files/bijlagen/Rapport%20de%20waarde%20van%20energiezuinigheid%20en%20bereikbaarheid.pdf>
- Majcen, D., Itard, L., & Visscher, H. (2013). Opgehaald van [https://econpapers.repec.org/article/eeenepol/v\\_3a54\\_3ay\\_3a2013\\_3ai\\_3ac\\_3ap\\_3a125-136.htm?utm\\_source](https://econpapers.repec.org/article/eeenepol/v_3a54_3ay_3a2013_3ai_3ac_3ap_3a125-136.htm?utm_source)
- Miles, M. &. (1994). Opgehaald van <https://vivauniversity.wordpress.com/wp-content/uploads/2013/11/milesandhuberman1994.pdf>
- Mourik, R. M., Van Summeren, L. M., & Bouwmeester, H. (2006). Energieprestatie en gedrag van huurders: een exploratieve studie. *Energieprestatie en gedrag van huurders: een exploratieve studie*. ECN Beleidsstudies.
- Nationale woon- en bouwagenda*. (2022, maart 11). Opgehaald van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
- North, D. (1990). Institutions, institutional change and economic performance. In D. North. Cambridge: Cambridge University Press.
- Praatplaat Nationaal Isolatieprogramma*. (2023). Opgehaald van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/nationaal-isolatieprogramma>
- Rijksoverheid. (2024). Opgehaald van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/hoeveel-huur-betaal-ik-maximaal-voor-mijn-woning>
- rijksoverheid.nl*. (sd). Opgehaald van rijksoverheid.nl: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wat-is-het-verschil-tussen-een-sociale-huurwoning-een-middenhuurwoning-en-een-huurwoning-in-de-vrije-sector>
- Saunders, M. L. (2019). *Research methods for business students*. Pearson Education.
- Staat van de Volkshuisvesting*. (2023). Opgehaald van <https://open.overheid.nl/documenten/accf98a2-3959-48d7-8e11-b711dbb5d435/file>
- Staatscourant*. (2007, juni 8). Opgehaald van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2007-108-p13-SC80802.html>

- StatLine cbs*. (2024, november 1). Opgehaald van StatLine cbs:  
<https://opendata.cbs.nl/statline/#!/CBS/nl/dataset/83931NED/table?dl=79645>
- Teisman, G. &.-H. (2002). Opgehaald van Partnership Arrangements: Governmental Rhetoric or Governance Scheme?: <https://repub.eur.nl/pub/10164/>
- Tomei, I. (2024, april 1). *bnr.nl*. Opgehaald van bnr.nl: <https://www.bnr.nl/nieuws/nieuws-politiek/10544033/woningtekort-middenhuur-het-grootst-aanbod-droogt-snel-op>
- van der Heijden, H. (2021). Institutional Barriers to Near Zero-Energy Housing: A Context. MDPI.
- vastgoedactueel.nl*. (2024, september 9). Opgehaald van vastgoedactueel.nl:  
<https://vastgoedactueel.nl/bij-15-nieuwbouwwoningen-ontbreekt-verplicht-energielabel/#:~:text=Nieuwbouwwoningen%20moeten%20volgens%20de%20BENG,over%20de%20bouwfase%20bekend%20zijn>.
- volkshuisvestingnederland.nl*. (sd). Opgehaald van volkshuisvestingnederland.nl:  
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betalbare-huur>
- volkshuisvestingnederland.nl*. (sd). Opgehaald van volkshuisvestingnederland.nl:  
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/wat-betekent-de-wet-betalbare-huur-voor-mij/info/over-de-wet-betalbare-huur>
- volkshuisvestingnederland.nl*. (sd). Opgehaald van volkshuisvestingnederland.nl:  
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betalbare-huur>
- volkshuisvestingnederland.nl*. (2023, juni 16). Opgehaald van volkshuisvestingnederland.nl:  
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/06/16/kabinet-maakt-duurzaam-huis-voor-iedereen-betalbaar>
- Yin, R. (2018). Case Study Research and Applications. In R. Yin, *Case Study Research and Applications*. COSMOS Corporation.

## **Bijlagen**

De volgende bijlagen hebben betrekking tot deze scriptie en zijn opvraagbaar bij de onderzoeker.

Bijlage 1 > Casusanalyse

Bijlage 2 > Resultaten casus

Bijlage 3 > Interviewvragen

Bijlage 4 > Transcripties interview (op te vragen bij onderzoeker)

Bijlage 5 > Uitnodiging interview

Bijlage 6 > Namenlijst respondenten interviews

Colofon: De tot uitdrukking gebrachte zienswijzen zijn voor rekening van de auteur en komen niet noodzakelijkerwijs overeen met de officiële standpunten van de ASRE / Vesteda.