

Amsterdam, 6 juli 2020

Vastgoed Belang maakt met deze notitie gebruik van de mogelijkheid inbreng te leveren op de voorgenomen:

**Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, nr. 2020-0000057649 tot wijziging van de Subsidieregeling energiebesparing eigen huis ter verhoging van het gesubsidieerde bedrag voor verenigingen ten behoeve van gebouwen waar zowel koop- als huurwoningen deel van uitmaken en tot tijdelijke verhoging van het subsidiepercentage.**

Vereniging Vastgoed Belang vertegenwoordigt particuliere verhuurders van vastgoed. Particuliere verhuurders bezitten gezamenlijk o.a. circa 750.000 huurwoningen waarvan ca. 2/3 in bezit van kleine verhuurders met een of enkele huurwoningen. Particuliere verhuurders leveren daarmee een substantiële bijdrage aan de woningmarkt. Met het project Samen Energie Besparen spant Vastgoed Belang zich al jaren in om grote en kleine particuliere verhuurders aan te sporen om hun bezit te verduurzamen. Die inspanningen zijn niet zonder succes gebleven. Verduurzaming leeft onder particuliere verhuurders en de sense of urgency staat prominent op het netvlies van particuliere verhuurders. Daarmee is een momentum gecreëerd om door te pakken in de sector.

Vastgoed Belang juicht toe dat de regeling Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH) zo wordt aangepast dat ook verhuurders, waarvan de huurwoning deel uitmaakt van een gemengde VvE, toegang krijgen tot die regeling. Tegelijkertijd stelt het Vastgoed Belang teleur dat de regeling niet, net als voor eigenaren van koopwoningen, toegankelijk wordt gemaakt voor alle (vooral kleine) woningverhuurders.

#### *Reikwijdte van de regeling*

In alle gevallen moet het gaan om een VvE waarvan ten minste één (eigen)koopwoning deel uit maakt. Die voorwaarden sluit een aantal verhuurders uit van de regeling. Dit kan gemakkelijk leiden tot ongelijke behandeling van verhuurders in (nagenoeg) gelijke situaties.

Voorbeeld:

Een verhuurder A is eigenaar van zes portiekwoningen in één blokje. Alle zes portiekwoningen zijn verhuurd. De VvE omvat geen andere woningen dan die zes portiekwoningen.

In het naastgelegen identieke blokje is verhuurder B eigenaar van vijf van de zes portiekwoningen. De zesde portiekwoning is in eigendom van een derde die de woning zelf bewoond. Ook deze zes woningen maken deel uit van een VvE van die zes portiekwoningen.

Verhuurder B kan een beroep doen op de gewijzigde regeling SEEH. Verhuurder A kan dat niet.

Hoe de beoordeling plaats vindt in de situatie waarin verhuurder C in een identiek blokje portiekwoningen eigenaar is van alle zes portiekwoningen binnen de VvE en waarvan hij er één zelf bewoont als eigen woning, wordt uit de regeling niet duidelijk. In die (veel voorkomende) situatie is verdedigbaar dat de woning die de verhuurder zelf bewoont kwalificeert als 'koopwoning'. Deze VvE zou in dat geval dus weer wel een beroep kunnen doen op de regeling SEEH.

Het voorbeeld maakt duidelijk dat situaties zullen ontstaan, waarbij de ene verhuurder zich op zijn minst achter gesteld voelt bij de andere verhuurder in een (nagenoeg) gelijke situatie. Zo'n situatie zal verhuurder A uit het voorbeeld niet extra stimuleren om over te gaan tot het nemen van verduurzamingsmaatregelen.

Verhuurders van eengezinswoningen zijn per definitie uitgesloten van deze regeling terwijl eigenaren die de woning zelf bewonen wel toegang hebben tot de regeling.

#### *Verduurzaming in de particulier huursector*

Versnippering van het huurwoningvoorraad van kleine particuliere verhuurders, vraagt in het kader van verduurzaming – anders dan grootschalige aanpak van woningcorporaties - in algemene zin om een aanpak die in hoge mate vergelijkbaar is met de aanpak van de verduurzaming van koopwoningen. Dat wil zeggen het stimuleren van verduurzaming van individuele woningen op een natuurlijk moment. Zo'n situatie doet zich in zowel de koopsector als in de particuliere huursector meestal voor op het moment van een bewonerswissel. De woning is dan leeg en dat biedt betere mogelijkheden voor verbetering van het wooncomfort inclusief een of meer (ingrijpender) verduurzamingsmaatregelen. Door voornamelijk bij mutatie te verduurzamen blijven de kosten binnen de perken en worden deze goed over de tijd gespreid<sup>1</sup>.

#### *Wat wil Vastgoed Belang*

Een typische aanpak van verduurzaming van particuliere huurwoningen heeft meer gemeen met verduurzaming van individuele koopwoningen, dan met de grootschalige wijkgerichte benadering door woningcorporaties. Dat vraagt om vergelijkbare stimuleringsmaatregelen voor verspreid liggende particuliere huurwoningen en koopwoningen.

Vastgoed Belang pleit er daarom voor om de wijziging in de regeling SEEH zodanig vorm te geven dat ook particuliere verhuurders een beroep kunnen doen op de regeling SEEH.

---

<sup>1</sup> Labelstapjes, Huursprongen? Verduurzaming in de beleggingsstrategie van particuliere verhuurders, PBL, 9 juni 2020