

Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van PM 2021, nr. 2021-PM, houdende regels met betrekking tot een subsidieregeling voor verduurzaming en onderhoud voor verhuurders met minder dan vijftig huurwoningen (Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH))

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op de artikelen 3, eerste en tweede lid, en 4, eerste en tweede lid, van de Kaderwet overige BZK-subsidies en de artikelen 6, vijfde lid, onderdeel b, en zevende lid, 8, eerste en tweede lid, 11, eerste, tweede en derde lid, 14, en 20 van het Kaderbesluit BZK-subsidies;

Besluit:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

algemene groepsvrijstellingsverordening: Verordening (EU) 651/2014 van de Commissie van 17 juni 2014 waarbij bepaalde categorieën steun op grond van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag met de interne markt verenigbaar worden verklaard (PbEU 2014, L 187);

de-minimisverordening: Verordening (EU) 1407/2013 van de Commissie van 18 december 2013 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun (PbEU 2013, L 352);

EPA-adviseur: een persoon die voldoet aan de eisen aan de vakbekwaamheid van 'EPA-adviseur' conform deel 2 van bijlage 2 van de door de Stichting Kwaliteit voor Installaties Nederland bindend verklaarde Nationale Beoordelingsrichtlijn 9500, zoals vastgesteld op 31 augustus 2011, inclusief latere wijzigingen;

gereguleerde huurwoning: in Nederland gelegen voor verhuur bestemde bestaande, zelfstandige woning die ingevolge artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken als één onroerende zaak wordt aangemerkt en waarvan de huurprijs niet hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, met uitzondering van een woning die wordt verhuurd in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebedrijfsbedrijf aan personen die in die woning voor een korte periode verblijf houden en van een woning die krachtens artikel 3.1 van de Erfgoedwet als rijksmonument is aangewezen;

gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens: in Nederland gelegen voor verhuur bestemde bestaande, zelfstandige woning die ingevolge artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken als één onroerende zaak wordt aangemerkt en waarvan de huurprijs hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, doch waarvan de huurprijs op het moment van de aanvang van de huidige verhuur lager was dan het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag dat op dat moment gold, met uitzondering van een woning die wordt verhuurd in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebedrijfsbedrijf aan personen die in die woning voor een korte periode verblijf houden en van een woning die krachtens artikel 3.1 van de Erfgoedwet als rijksmonument is aangewezen;

HR++ glas: glas met een maximale U-waarde van 1,2 [W/m²K];

Kaderbesluit: Kaderbesluit BZK-subsidies;

kozijnpanelen: panelen met minimaal dezelfde U-waarde als de glassoort waarmee deze worden gecombineerd;

minister: Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

triple-glas: glas met een maximale U-waarde van 0,7 [W/m²K];

verhuurder: de natuurlijke persoon, de rechtspersoon of de groep die op 1 maart 2021 het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht had van tussen de één en honderd gereguleerde huurwoningen, dan wel of en daarnaast van één of meer gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens, en dat genot op het moment van aanvragen van de subsidie, bedoeld in deze regeling, nog steeds heeft.

Artikel 2. Doel van de regeling

Deze regeling heeft tot doel het verduurzamen van gereguleerde huurwoningen en gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens door middel van subsidiëring van de kosten voor verduurzaming en onderhoud.

Artikel 3. Staatssteun

1. Een subsidie voor de kosten van energiebesparende maatregelen, bedoeld in artikel 5, kan staatssteun bevatten en gerechtvaardigd worden door artikel 38 van de algemene groepsvrijstellingsverordening.
2. Een subsidie voor de kosten van onderhoudsmaatregelen en energieadvies, bedoeld in artikel 5, kan staatssteun bevatten en gerechtvaardigd worden door de de-minimisverordening.

Hoofdstuk 2. De subsidieverlening

Artikel 4. Aanvraag van een subsidie

1. De minister kan op aanvraag van een verhuurder een subsidie verstrekken voor de subsidiabele kosten.
2. Een aanvraag bevat, in aanvulling op de zaken genoemd in artikel 11, derde lid, onder a, d, f en g, van het Kaderbesluit:
 - a. een overzicht van de adressen van de gereguleerde huurwoningen en gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens waarvoor subsidie wordt aangevraagd, met per adres het huurcontract en een vermelding van de geldende huurprijs, indien het gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens betreft, een vermelding en een huurcontract ten tijde van het eerste verhuur;
 - b. een overzicht van de kosten, bedoeld in artikel 5, waarvoor subsidie wordt aangevraagd, met de aanduiding of deze kosten vallen onder ten minste twee activiteiten van energiebesparende maatregelen, onderhoudsmaatregelen of energieadvies;
 - c. de offertes waarin de energiebesparende-, onderhoudsmaatregelen of energieadvies en de kosten daarvan zijn opgenomen waarvoor subsidie wordt aangevraagd;
 - d. de verwachte aanvangs- en einddatum van de uitvoering van de energiebesparende-, onderhoudsmaatregelen of energieadvies;
 - e. een door de minister beschikbaar gesteld formulier dat is ingevuld en ondertekend door een branchegerelateerd bedrijf dat één of meer in artikel 6 of 7 bedoelde maatregelen zal uitvoeren. Het formulier bevat een omschrijving van de op het adres van de verhuurde woning of woningen uitgevoerde maatregelen onder vermelding, voor zover van belang voor de subsidieverstrekking, van de aantallen

- en de oppervlakten waarover de onderscheiden maatregelen zijn uitgevoerd, alsmede van de energetische kwaliteit van de uitgevoerde maatregelen;
- f. een verklaring waaruit blijkt dat de aanvrager geen subsidie heeft ontvangen voor het uitvoeren van dezelfde activiteiten, bedoeld in artikel 5, op dezelfde adressen op grond van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector, de Subsidieregeling energiebesparing eigen huis, de Subsidieregeling renovatieversneller, de Regeling vermindering verhuurderheffing verduurzaming of de Subsidieregeling instandhouding monumenten;
 - g. als ook subsidie wordt aangevraagd voor energieadvies, een verklaring dat daarvoor niet reeds subsidie is aangevraagd bij of verstrekt door een ander bestuursorgaan.
 - h. indien sprake is van een subsidie die gerechtvaardigd kan worden door de de-minimisverordening: een verklaring waaruit blijkt dat de subsidieaanvrager voor de activiteiten waarvoor op grond van deze regeling subsidie wordt aangevraagd niet meer steun ontvangt dan is toegestaan op grond van de de-minimisverordening; en
 - i. indien sprake is van een verhuurder waarbij meer dan 250 personen werkzaam zijn en waarvan tevens de jaaromzet hoger is dan € 50.000.000, dan wel het jaarlijkse balanstotaal hoger is dan € 43.000.000, een verklaring waaruit blijkt dat als gevolg van de steun sprake is van een wezenlijke toename van:
 - 1°. de reikwijdte van de energiebesparende maatregelen, de onderhoudsmaatregelen of het energieadvies;
 - 2°. de totale uitgaven van de verhuurder voor de energiebesparende maatregelen, de onderhoudsmaatregelen of het energieadvies; of
 - 3°. de snelheid waarmee de energiebesparende maatregelen, de onderhoudsmaatregelen of het energieadvies worden voltooid.

Artikel 5. Subsidiabele kosten

1. Een aanvraag kan door een verhuurder per gereguleerde huurwoning of gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens eenmalig worden gedaan voor een bijdrage in de kosten aan maximaal vijftig van diens gereguleerde huurwoningen en aan al diens gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens van:
 - a. ten minste twee energiebesparende maatregelen;
 - b. ten minste twee onderhoudsmaatregelen;
 - c. een combinatie van ten minste twee energiebesparende of onderhoudsmaatregelen; of
 - d. energieadvies als er ten minste twee energiebesparende of onderhoudsmaatregelen of een combinatie van beide zijn uitgevoerd.
2. Een aanvraag kan door een verhuurder worden gedaan voor zover het activiteiten betreft die:
 - a. uitgevoerd zijn na de datum van inwerkingtreding van deze regeling;
 - b. uitgevoerd zijn na de aanvraag en voltooid zijn op het moment van de definitieve vaststelling van de subsidie; en
 - c. betrekking hebben op gereguleerde huurwoningen of gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens die voorafgaande aan de aanvraag zijn verhuurd.

Artikel 6. Energiebesparende maatregelen

Onder energiebesparende maatregelen wordt verstaan een bij het Handelsregister ingeschreven branchegerelateerd bedrijf laten:

- a. isoleren van bestaande spouwmuren in de thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 1,1 [m²K/W] voor minimaal 10 m² per woning;
- b. isoleren van de bestaande binnen- en buitengevel met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m²K/W] voor minimaal 10 m² per woning;

- c. isoleren van het bestaande dak in de thermische schil met isolatiemateriaal of isoleren van de bestaande zolder- of vlieringvloer, indien de zolder of vliering onverwarmd is, met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m²K/W] voor minimaal 20 m²;
- d. isoleren van de bestaande vloer of bestaande bodem in de thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m²K/W] voor minimaal 10 m²;
- e. vervangen van glas, kozijnpanelen of deuren door:
 - 1° HR++ glas, eventueel in combinatie met nieuwe isolerende kozijnpanelen of nieuwe isolerende deuren met een Ud-waarde van ten hoogste 1,5 W/m²K voor minimaal 8m²; of
 - 2°. triple-glas, in combinatie met een nieuw isolerend kozijn met een Uf-waarde van ten hoogste 1,5 W/m²K, eventueel in combinatie met nieuwe isolerende kozijnpanelen of nieuwe isolerende deuren met een Ud-waarde van ten hoogste 1,0 W/m²K voor minimaal 8m²; of
- f. voor de eerste keer aanleggen van een systeem voor CO₂-gestuurde ventilatie of het voor de eerste keer aanleggen van een systeem voor balansventilatie met warmteterugwinning met een rendement van ten minste 90%.

Artikel 7. Onderhoudsmaatregelen

Onder onderhoudsmaatregelen wordt verstaan het door een bij het Handelsregister ingeschreven branchegerelateerd bedrijf laten:

- a. aanschaffen en installeren van een buitenkozijn van een deur of raam, met uitzondering bij de toepassing van triple glas;
- b. vervangen en installeren van een ventilatiebox.

Artikel 8. Energieadvies

Onder energieadvies wordt verstaan een rapport dat is opgesteld door een EPA-adviseur op een datum later dan 1 januari 2021 dat het volgende bevat:

- a. een beschrijving van de energieprestatie van de gereguleerde huurwoning of gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens op basis van een ter plekke door een EPA-adviseur uitgevoerde technische en bouwkundige beoordeling;
- b. een beschrijving van de mogelijk te verrichten energiebesparingsmaatregelen of onderhoudsmaatregelen, inclusief de samenhang tussen de maatregelen en een onderbouwde geadviseerde prioritering;
- c. een inschatting van de investering en van de te realiseren energiebesparing per mogelijk te verrichten energiebesparingsmaatregel of onderhoudsmaatregel; en
- d. de terugverdientijd per mogelijk te verrichten energiebesparingsmaatregel of onderhoudsmaatregel.

Artikel 9. Hoogte van de subsidie

- 1. Het subsidiebedrag bedraagt maximaal € 6.000 per gereguleerde huurwoning of gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens en bedraagt maximaal:
 - a. voor een activiteit als bedoeld in artikel 6, onder a: € 5 per m²;
 - b. voor een activiteit als bedoeld in artikel 6, onder b: € 25 per m²;
 - c. voor een activiteit als bedoeld in artikel 6, onder c:
 - 1°. voor het isoleren van het bestaande dak: € 20 per m²;
 - 2°. voor het isoleren van de bestaande zolder- of vlieringvloer: € 7 per m²;
 - d. voor een activiteit als bedoeld in artikel 6, onder d:
 - 1°. voor het isoleren van de bestaande vloer: € 7 per m²;
 - 2°. voor het isoleren van de bestaande bodem: € 5 per m²;
 - e. voor een activiteit als bedoeld in artikel 6, onder e:
 - 1°. voor het installeren van HR++ glas: € 35 per m²;

- 2°. voor het installeren van triple glas in combinatie met een nieuw isolerend kozijn: € 100 per m²;
 - 3°. voor het installeren van kozijnpanelen en HR++ glas: € 15 per m²;
 - 4°. voor het installeren van kozijnpanelen en triple glas: € 75 per m²;
 - 5°. voor het vervangen van voor- en achterdeuren in de bestaande thermische schil door isolerende deuren: € 80 per m²;
- f. voor een activiteit als bedoeld in artikel 6, onder f: 20% van de totale kosten van de activiteit, met een maximum van € 800 per woning;
 - g. voor een activiteit als bedoeld in artikel 7:
 - 1°. voor een onderhoudsmaatregel als bedoeld onder a: € 80 per m²;
 - 2°. Voor een onderhoudsmaatregel als bedoeld onder b: 20 % met een maximum van € 600,- per woning;
 - h. voor een activiteit als bedoeld in artikel 8:
 - 1°. 75% van de kosten (inclusief btw) voor een energieadvies over één tot vier woningen tot maximaal € 400;
 - 2°. 75% van de kosten (inclusief btw) voor een energieadvies over vijf tot acht woningen tot maximaal € 800;
 - 3°. 75% van de kosten (inclusief btw) voor een energieadvies over meer dan acht woningen tot maximaal € 800, plus maximaal € 80 per woning vanaf de negende woning, met een maximum totaalbedrag van € 2.560.
2. Per verhuurder kan op grond van deze regeling maximaal € 400.000 aan subsidie worden verleend.

Artikel 10. Aanvraagperiode en wijze van indienen

- 1. Een aanvraag voor een subsidie op basis van deze regeling kan worden ingediend van 1 maart 2022 tot 1 januari 2026.
- 2. Een aanvraag voor een subsidie wordt ingediend met gebruikmaking van het aanvraagformulier dat door de minister ter beschikking is gesteld op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Artikel 11. Subsidieplafond en wijze van verdeling

- 1. Het subsidieplafond bedraagt € 152.000.000.
- 2. De minister verdeelt het beschikbare bedrag op volgorde van binnenkomst van de aanvragen.

Artikel 12. Afwijzingsgronden

De minister wijst de aanvraag voor een subsidie af indien:

- a. de aanvrager reeds subsidie heeft ontvangen voor het uitvoeren van dezelfde activiteiten, bedoeld in artikel 5, op dezelfde adressen op grond van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector, de Subsidieregeling energiebesparing eigen huis, de Subsidieregeling renovatieversneller, de Regeling vermindering verhuurderheffing verduurzaming of de Subsidieregeling instandhouding monumenten;
- b. de aanvrager voor de gereguleerde huurwoningen of gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens waarvoor deze subsidie aanvraagt reeds aanspraak maakt op een verlaagde verhuurderheffing als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II;
- c. de aanvraag een subsidie betreft als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onder d en er reeds door een ander bestuursorgaan subsidie is verstrekt;
- d. de aanvraag een subsidie betreft als bedoeld in artikel 6 en
 - 1°. er sprake is van ongeoorloofde cumulatie van steun als bedoeld in artikel 8 van de algemene groepsvrijstellingsverordening;

- 2°. er sprake is van een onderneming in moeilijkheden als bedoeld artikel 2, achttiende lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening of een onderneming ten aanzien waarvan een bevel tot terugvordering van steun uitstaat als bedoeld in artikel 1, vierde lid, onder a, van de algemene groepsvrijstellingsverordening; of
 - 3°. een bedrag aan subsidie verstrekt zou worden dat hoger is dan geoorloofd is op grond van artikel 38, vierde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening; of
- e. de aanvraag een subsidie betreft als bedoeld in artikel 7 of 8 en een bedrag aan subsidie verstrekt zou worden dat hoger is dan geoorloofd is op grond van de de-minimisverordening.

Artikel 13. Subsidieverplichtingen

1. De subsidieontvanger is verplicht:
 - a. indien subsidie wordt aangevraagd voor energiebesparende maatregelen of onderhoudsmaatregelen, die maatregelen uiterlijk een jaar na verlenen uit te voeren; en
 - b. de in het kader van de subsidieverlening gevoerde administratie te bewaren tot tien belastingjaren na de datum van de beschikking tot subsidievaststelling.
2. Indien de uitvoering van de maatregelen binnen de termijn, genoemd in het eerste lid, buiten de schuld van de subsidieontvanger niet mogelijk is, kan de minister die termijn op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de subsidieontvanger eenmaal met ten hoogste twaalf maanden verlengen.

Artikel 14. Verlening en vaststelling van de subsidie

1. Bij de verstrekking van een subsidie op grond van deze regeling van minder dan € 25.000 wordt toepassing gegeven aan artikel 16, tweede lid, onderdeel b, van het Kaderbesluit.
2. Bij de aanvraag voor de vaststelling van de subsidie wordt een afschrift van de factuur of facturen, een betalingsbewijs of betalingsbewijzen van de uitgevoerde maatregelen en nader bewijs dat de maatregelen zijn uitgevoerd meegezonden.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 15. Inwerkingtreding en vervaldatum

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 maart 2022 en vervalt met ingang van 1 januari 2026, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op subsidies die op grond van deze regeling vóór laatstgenoemde datum zijn verstrekt.

Artikel 16. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren