

Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) – integraal afwegingskader

1. Wat is de aanleiding?

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat alle woningen en gebouwen in Nederland in 2050 CO₂-arm zijn. Deze duurzame transformatie vraagt ook om investeringen in de verduurzaming van huurwoningen. De komende jaren is hiervoor nog een grote inzet nodig. Grotere verhuurders worden via de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming (RVV-V) ondersteund bij hun investeringen in energiebesparende maatregelen. Voor veel particuliere verhuurders en sommige institutionele beleggers is echter geen subsidieregeling voor energiebesparing meer beschikbaar, terwijl zij de komende jaren wel grote investeringen moeten doen in de verduurzaming van hun woningen. De financiële positie van verhuurders is bovendien achteruit gegaan door de huurbevriezing in de gereguleerde sector, die per 1 juli 2021 in werking is getreden. Verhuurders die verhuurderheffing betalen, krijgen hiervoor een tegemoetkoming via een tariefsverlaging van de verhuurderheffing. Verhuurders met woningen in het gereguleerde segment die geen verhuurderheffing betalen, worden via deze subsidieregeling ondersteund in hun uitgaven voor energiebesparing, energieadvies en onderhoud.

2. Wie zijn betrokken?

De betrokken partijen zijn brancheverenigingen IVBN, Vastgoed Belang, Hofjesberaad en Woonbond inclusief hun achterban (particuliere verhuurders, institutionele beleggers en huurders). Zij doen namelijk of een aanvraag in de SVOH of ze wonen in de woningen die verduurzaamd (kunnen) worden. RVO is de uitvoerder van de SVOH en wordt dus ook betrokken bij het opzetten van de regeling.

3. Wat is het probleem?

Verhuurders moeten de komende jaren fors investeren in woningverduurzaming, maar ze kunnen niet altijd gebruikmaken van subsidieregelingen. Hun financiële positie bovendien achteruit gegaan door de huurbevriezing in de gereguleerde sector, die per 1 juli 2021 in werking is getreden. Verhuurders die verhuurderheffing betalen, krijgen hiervoor een tegemoetkoming via een tariefsverlaging van de verhuurderheffing. Voor verhuurders met woningen in het gereguleerde segment die geen verhuurderheffing betalen is die tariefsverlaging niet mogelijk, omdat zij überhaupt geen verhuurderheffing betalen. Daardoor kunnen zij mogelijk niet of minder investeren in het onderhoud en de verduurzaming van hun woningbezit (terwijl daar juist extra inzet nodig is). Bijgevolg bestaat het risico dat huurders in minder goed onderhouden of energetisch onzuinige woningen wonen.

4. Wat is het doel?

Het doel van deze regeling is om verhuurders met woningen in het gereguleerde segment te ondersteunen in hun uitgaven voor energiebesparing, energieadvies en onderhoud. Zo worden verhuurders gestimuleerd om hun woningen te verbeteren.

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Als de overheid niets doet, bestaat het risico dat verhuurders niet meer kunnen investeren in het onderhoud en de verduurzaming van hun woningen. Hierdoor komen de doelstellingen uit het Klimaatakkoord in gevaar en is het aanbod voor huurders ondermaats.

6. Wat is het beste instrument?

Er is gekozen voor een financieel beleidsinstrument, omdat dit aansluit bij de financiële aard van het probleem, namelijk: de gebrekkige investeringscapaciteit bij verhuurders om te investeren in woningverduurzaming en -onderhoud. Het opzetten van een subsidieregeling sluit ook aan bij

de wensen van de particuliere verhuurders en institutionele beleggers. In de afgelopen jaren is door hen meermaals aangegeven dat een subsidie voor energiebesparing wenselijk is. Dit wordt ook bevestigd in een onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving.¹

Een mogelijk alternatief voor een subsidie is om verhuurders via box 3 tegemoet te komen. Het belangrijkste nadeel hiervan is dat dan niet alle getroffen verhuurders kunnen worden bereikt omdat er ook verhuurders worden belast in box 1 of box 2. Bovendien is het niet mogelijk om de leegwaarderatio aan te passen, omdat een forfait alleen juridisch houdbaar is als deze objectief gebaseerd is op de economische waarde. De ruimte om deze aan te passen is daarom uiterst beperkt en het zou bovendien de objectiviteit aantasten.

7. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

Met de wijziging zijn er vooral gevolgen voor verhuurders, want zij kunnen gemakkelijker investeren in woningverduurzaming. Indirect hebben ook huurders voordeel van deze verduurzamingsslag, want zij krijgen een betere woning en (mogelijk) een lagere energierekening.

¹ PBL. (2020). *Labelstapjes, huursprongen? Verduurzaming in de beleggingsstrategie van particuliere verhuurders*. 9 juni 2020.