

Inbreng internetconsultatieronde voor de 'Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen 2025' (SVOH)

1. Normen en eisen voor dak- en gevelisolatie

De regeling stelt voorwaarden aan de minimale Rc waarden van dak- en gevelisolatie. Deze voldoen niet echter niet aan de eisen van het bouwbesluit.

In artikel 5.20 lid 5 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving wordt bepaald dat indien bij een renovatie meer dan 25% van de gebouwschil wordt aangepakt, dit wordt aangemerkt als een ingrijpende renovatie. Dientengevolge geldt voor een zgn. 'ingrijpende renovatie' dat de energiezuinigheid conform artikel 4.152 dient te voldoen aan de nieuwbouweis voor de warmteweerstand.

Concreet betekent deze eis voor daken en wanden:

- Daken: $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
- Wand: $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ (ook borstweringen)

Ervan uitgaande dat de eisen voor het behalen van de minimale Rc waardes hoger zijn dan voorgesteld, gaan deze eisen gepaard met hogere kosten voor materialen. Het ligt daarmee in de rede dat ook de subsidiebedragen naar boven bijgesteld dienen te worden.

Bovendien dient te worden dat een particuliere verhuurder in de veronderstelling is goed bezig te zijn doordat hij de Rc- waarden via de website van de SVOH aanhoudt, terwijl hij wellicht problemen krijgt met bouw- en woningtoezicht.

2. Goed verhuurderschap

De regeling zou een koppeling kunnen maken met de Wet Goed Verhuurderschap die sinds 1 juli 2023 van kracht is en waarbij per 1 januari 2024 enkele aanvullende bepalingen in werking zijn getreden. Particuliere verhuurders die in aanmerking willen komen voor subsidie dienen te voldoen aan de bepalingen van deze wet. Wellicht is het verkrijgen van een 'keurmerk Goed Verhuurderschap' een aantrekkelijk middel voor particuliere verhuurders om haar verantwoordelijkheid te tonen in het volkshuisvestelijk / maatschappelijk belang. Een extra subsidiebedrag zou hierbij kunnen worden ingezet. Ik adviseer u om een stimuleringsmaatregel in de vorm van een extra subsidiebedrag in te zetten om zodoende goed verhuurderschap te belonen.

3. Gespikkeld bezit in kwetsbare wijken

Het Volkshuisvestingsfonds (VHF) is gericht op het aanpakken van het meest kwetsbare particuliere bezit in Nederland. De verschillende tranches van het VHF beogen het aanpakken van slechte energielabels (minimaal 3 sprongen of label B) of het wegwerken

van achterstallig onderhoud, levensloopgeschikt maken van woningen, inponden/renoveren of isolatie (dakisolatie, tripple glas). Gemeentes maken hiervoor wijkgerichte plannen. Op basis van subsidieverordeningen worden aan particuliere eigenaren subsidies toegekend. Echter: in de meeste gevallen worden particuliere eigenaren uitgesloten van deze gemeentelijke regelingen. En als er al een subsidie wordt toegekend voor particuliere verhuurders, dan is deze aanzienlijk lager dan de subsidie voor particuliere eigenaren. In erkende wijken met hoge energiearmoede c.q. aangemerkte wijken in het kader van een Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Daar waar in een betreffende wijk sprake is van sterk gespikkeld bezit en een gezamenlijke aanpak op woningblok van eigenaar-bewoners en particuliere eigenaren noodzakelijk is (b.v. vanwege doorlopend dakbeschot of een noodzaak om vanuit beeldkwaliteit gezamenlijk de gevels eenduidig aan te pakken of daken te vervangen), zou de positie van particuliere verhuurders die bij willen dragen aan de opwaardering van de wijk (door het toepassen van verduurzamingsmaatregelen, het wegwerken van achterstallig onderhoud en het bevorderen/instandhouden van vastgesteld beeldkwaliteit) versterkt kunnen worden. Zeker als er dan een subsidieverordening VHF van toepassing waarbij particuliere eigenaren zijn uitgesloten. Wij adviseren u om in dergelijke gevallen een verhoging van het subsidiebedrag vanuit de SVOH toe te kennen

4. Beperking van zelfwerkzaamheid

De in de regeling genoemde werkzaamheden dienen door erkende professionele bedrijven te worden uitgevoerd. In geval dat een particuliere verhuurder over voldoende vakkennis (b.v. het bezit hebben van een bouwkundig ingenieursdiploma of een eigen bouwbedrijf) dient uitvoering in eigenbeheer mogelijk te worden gemaakt.

5. Indexering

Het feit dat per 1 januari de subsidie wordt verhoogd van € 6.000 naar € 10.000 per woning is zonder meer te loven. Dat geldt uiteraard ook voor de verlening van de subsidieregeling tot 2029. Echter, de meerjarige looptijd van de regeling en de vastgestelde subsidiebedragen dienen geïndexeerd te worden conform b.v. een jaarlijkse CBS-prijsindex om zodoende de inflatie op te vangen.

6. Staatsteun

In het kader van het verstrekken van subsidie aan particuliere eigenaren, merken wij op dat rekening dient te worden gehouden met het verlenen van staatssteun. Als een particuliere verhuurder kwalificeert als een onderneming (dat is al relatief snel het geval, een particuliere verhuurder hoeft hiervoor geen rechtspersoon zoals een BV te zijn!), zal het verlenen van subsidie in beginsel kwalificeren als staatssteun. Er zijn echter mogelijkheden om ook dan subsidie te verlenen. Er kan gebruik worden gemaakt van:

a) De-minimissteun:

Op basis van de de-minimisverordening mag per lidstaat aan één onderneming een totale steun van niet meer dan € 300.000,- (bruto) over een periode van drie belastingjaren wordt verleend. Steun die valt binnen dit bedrag hoeft niet te worden aangemeld bij de EC. Ook is een kennisgeving niet vereist. Het gaat hier om het totale

financiële voordeel dat één onderneming geniet (dus ook steun verkregen van andere overheden).

b) Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV):

In de AGVV is een aantal categorieën aangewezen waarin staatssteun is geoorloofd. Artikel 38bis van de AGVV biedt de mogelijkheid steun te verlenen voor energie-efficiëntie maatregelen in gebouwen, waaronder ook woningen. Het artikel bevat verschillende minimumeisen aan verbetering van de energieprestatie van het gebouw voor renovatie. Ook artikel 41 van de AGVV beidt mogelijkheden, waar het gaat om duurzame energie.

In dit kader verzoeken wij u om te onderzoeken op welke wijze de doelgroep particuliere verhuurders zo optimaal mogelijk in positie worden gebracht om te kunnen deelnemen aan de SVOH het project deel te nemen.