

Wijziging 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 transitie vraagt ook om investeringen in de verduurzaming van huurwoningen. De komende jaren is hiervoor nog een grote inzet nodig. De Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) is opgezet om verhuurders met gereguleerde huurwoningen te ondersteunen bij investeringen in energiebesparing en onderhoud. De mogelijkheden om deze investeringen te bekostigen uit de huurinkomsten zijn achteruit gegaan door de huurbevrozing in de gereguleerde sector, die per 1 juli 2021 in werking is getreden. Daarom is de SVOH op 1 april 2022 opengesteld.

Tijdens de publicatie van de regeling was al aangekondigd dat de regeling op korte termijn gewijzigd zou worden om beter aan te sluiten bij de verduurzaming en onderhoud van monumentale huurwoningen. Dat wordt in deze wijzigingsregeling gedaan. Dit biedt de mogelijkheid een aantal andere wijzigingen aan te brengen, zoals het verbreden van de doelgroep van de regeling, het opnemen van een jaarlijks budgetplafond en wijzigingen ten behoeve van de uniformiteit met andere subsidieregelingen.

2. Wie zijn betrokken?

De regeling wordt aangepast door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). De betrokken partijen zijn brancheverenigingen IVBN, Vastgoed Belang, Hofjesberaad en Landelijke Federatie Het Behouden Huis, inclusief hun achterban (verhuurders van gereguleerde huurwoningen, waaronder monumenten). Deze verhuurders kunnen gebruikmaken van de regeling. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) is de uitvoerder van de regeling, dus ook voor hen heeft een wijziging van de regeling gevolgen. Zo moeten e-formulieren worden aangepast en verloopt de controle van subsidieaanvragen in de toekomst via de eisen van de gewijzigde regeling.

3. Wat is het probleem?

Verhuurders moeten de komende jaren fors investeren in woningverduurzaming, maar ze kunnen niet altijd gebruikmaken van subsidieregelingen en in sommige gevallen sluiten bestaande subsidieregelingen nog niet genoeg aan bij hun behoeften. Zo kunnen monumenten niet of moeilijk voldoen aan een aantal eisen in de huidige regeling en was er geen subsidie beschikbaar voor huurwoningen in de vrije sector. Daardoor kunnen verhuurders niet of minder investeren in de verduurzaming en onderhoud van hun woningbezit. Bijgevolg bestaat het risico dat huurders in minder goed onderhouden of energetisch onzuinige woningen wonen.

4. Wat is het doel?

De regeling heeft als algemeen doel om de verduurzaming van private huurwoningen te versnellen door verhuurders te ondersteunen in hun uitgaven voor energiebesparing, onderhoud en energieadvies. De wijziging van de regeling heeft als doel om de regeling beter te laten aansluiten bij uitdagingen bij het verduurzamen van monumentale panden en te zorgen dat subsidieaanvragers in verschillende regelingen gelijk behandeld worden.

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Als de overheid niets doet, hebben verhuurders – onder andere door de huurbevrozing – onvoldoende middelen om te investeren in de kwaliteit van hun woning. Hierdoor komen de doelstellingen uit het Klimaatakkoord in gevaar en kunnen huurders comfortproblemen ervaren zoals vochtproblematiek. Bovendien heeft de huurbevrozing inbreuk gemaakt op het

eigendomsrecht, en is een subsidie een logisch instrument om verhuurders een tegemoetkoming te bieden om de proportionaliteit van de maatregel te waarborgen.

6. Wat is het beste instrument?

Er is gekozen voor een wijziging van de subsidie, zodat deze beter aansluit bij bepaalde doelgroepen waarvoor de subsidie is bedoeld. Aangezien de SVOH een ministeriële regeling is, dient deze ook op dit niveau gewijzigd te worden.

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

De wijziging van de subsidieregeling heeft vooral gevolgen voor verhuurders, want zij ervaren minder obstakels in de regeling bij het verduurzamen en onderhouden van hun woningen. Verhuurders van monumenten hebben baat bij deze wijziging, omdat de regeling beter aan zal sluiten op de situatie van monumenten.

De wijziging zal daarnaast tot extra subsidieaanvragen voor huurwoningen in de vrije sector leiden, aangezien deze doelgroep eerder niet onder de regeling viel. Hierbij is een grote groep private verhuurders gebaat, want zij konden eerder geen subsidie krijgen voor energiebesparing en aanverwante onderhoudsmaatregelen. Deze mogelijkheid tot subsidie is vooral belangrijk voor private verhuurders die nog huurwoningen bezitten met een slecht energielabel, omdat deze voor 2030 verduurzaamd moeten zijn.

Deze wijzigingsregeling verandert niets aan de lastendruk voor verhuurders: zij moeten immers nog steeds dezelfde gegevens en documenten aanleveren. Voor verhuurders van monumentale panden gelden weliswaar nieuwe eisen, maar deze eisen zijn van dezelfde aard (aanleveren maatregelen, oppervlaktes en gemaakte kosten) als voorheen. Voor deze doelgroep veranderen de administratieve lasten dus nauwelijks. De enige wijziging is dat verhuurders van monumentale huurwoningen moeten aantonen dat hun woning een monumentenstatus heeft, maar dit vergt een zeer geringe tijdsinvestering.

De wijziging heeft ook gevolgen voor de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl), die de regeling uitvoert. Hoewel de administratieve lasten per aanvraag nagenoeg gelijk zullen zijn, zal het aantal aanvragen licht toenemen vanwege het loslaten van de twee maatregelen-eis en het toevoegen van maatregelen en eisen voor monumenten. Hierdoor is een (zeer) beperkte toename van de administratieve lasten voor de overheid te verwachten.