

betreft Reactie Internetconsultatie SVOH december 2022  
aan Minister van BZK  
van Woonbond  
status Ter kennisname  
datum 13 december 2022  
cc

---

De Woonbond heeft met interesse kennisgenomen van de verbreding van de SVOH. Deze subsidie was al beschikbaar voor verhuurders met gereguleerde huurwoningen en wordt nu ook beschikbaar gesteld voor geliberaliseerde huurwoningen. Tevens worden de beperkingen aan de omvang van het verhuurderbezit versoepeld en zijn nu ook ingrepen die goed passen bij monumentale huurwoningen mogelijk gemaakt. Het beschikbaar budget blijft gelijk, maar daarvan werd op basis van de oude regels amper gebruik gemaakt.

De Woonbond is niet tegen het voorhouden van een goede wortel, als het gaat om het stimuleren van verhuurders om hun bezit te verduurzamen. Wij zien in de verruimde regels voor de SVOH een goed voorbeeld van een dergelijke stimulerende regeling. Dat deze stimulans nu ook mogelijk is voor verhuurders van geliberaliseerde huurwoningen is absoluut vrijgevig te noemen. De rendementen in deze sector zijn al jaren dusdanig dat deze sector als kool groeit. Zo ook de gevraagde vrije huurprijzen, die stegen in de laatste 5 jaar met 16,4%. In principe biedt dat al veel ruimte om investeringen in de verduurzaming te doen. Niettemin zien wij in een dergelijk wortel wel nut, mits die in flankerend beleid ook van een stok wordt voorzien. Het kabinet komt nog niet verder dan een verhuurverbod op woningen met energielabel G in 2030 en sinds kort met een voorstel voor lagere WWS-punten voor E,F en G. In onze optiek is dat nog onvoldoende en wij hebben eerder al aanvullende voorstellen daarvoor gedaan gericht op bijvoorbeeld enkelglas.

De SVOH is specifiek gericht op verduurzaming van reeds verhuurde woningen. De regeling vereist ook dat de woning verhuurd wordt op het moment van aanvraag. Deze subsidie op de verduurzaming is natuurlijk niet bedoeld om de huurinkomsten te verhogen. De SVOH verlaagt in feite de kosten van de verduurzamingsmaatregel. Verduurzaming in bewoonde staat gaat in de private sector (zowel gereguleerd als geliberaliseerd) vrijwel altijd gepaard met een voorstel voor huurverhoging. De Huurcommissie heeft daarvoor een methodiek ontwikkeld, waarin de **investeringskosten minus de subsidie** op basis van een annuïteitenberekening naar een redelijke huurverhoging worden vertaald. Daarbij betaalt de huurder op termijn de gehele investeringskosten terug en blijft de restwaarde voor de verhuurder. Deze regeling is derhalve zeer ruim te noemen (zeker als je bedenkt dat ook de huurverhoging over de huurverhoging buiten beschouwing wordt gelaten).

Door de subsidie in mindering te brengen op de investeringskosten wordt de huurverhoging dus beperkt en zo wordt ook voorkomen dat de subsidie zich als extra inkomsten voor de verhuurder vertaalt. Dit principe vinden wij van groot belang. Zo groot, dat wij het noodzakelijk achten dat **de verhuurder verplicht moet worden om aan de huurder te melden dat deze een subsidie heeft ontvangen voor de verduurzaming**. Alleen dan weet de huurder of dat zo is en kan deze controleren of in de huurverhoging daar rekening mee is gehouden. Wij stellen daarom voor dat in artikel 13 wordt toegevoegd dat de verhuurder bij de vaststelling van de subsidie niet alleen de factuur opstuurt maar ook een afschrift van zijn bericht aan de huurder dat voor deze verduurzamingsmaatregel een subsidie is ontvangen.

Dank voor uw aandacht.

