

**Internetconsultatie SVvE 2025****Versie 2.1****Datum: 9 september 2024**

Bij deze reageert Verbouwstromen op de internetconsultatie “Wijzigingsregeling Subsidieregeling verduurzaming verenigingen van eigenaars (SVvE)”. Verbouwstromen heeft als doel het realiseren van schaalbare en voorspelbare renovatiestromen met de bijbehorende marktontwikkelingen die daarvoor nodig zijn. Hiermee willen we bijdragen aan eenduidigheid en continuïteit waarop de aanbodzijde productiecapaciteit kan inrichten en met beheersbaar risico kan investeren in de productiefaciliteiten die hiervoor nodig zijn. Bovendien denken wij dat woningeigenaren een helder plan nodig hebben op welke manier en op welke momenten zij hun woningen optimaal en tijdig verduurzamen, mede om desinvesteringen te voorkomen. Onderdeel daarvan is dat we werken aan het ritme, tempo en schaal van verduurzamen van woningen (huur en koop), zodat er zicht op is dat we de klimaatdoelstellingen 2030, in termen van CO<sub>2</sub> reductie, voor de bestaande woningen gaan realiseren met perspectief op de vereiste koers richting CO<sub>2</sub> neutraliteit in 2050.

De Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars (SVvE) blijkt een krachtig instrument te zijn in het stimuleren van doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen bij VvE's. Het succes van de regeling is duidelijk zichtbaar: de beschikbare middelen raken snel uitgeput en VvE's stemmen hun verduurzamingsplannen grotendeels af op de subsidievoorwaarden. De recente aanpassing en uitbreiding van de regeling door de overheid onderstreept het belang en de effectiviteit ervan.

Hoewel de SVvE al veel positieve effecten heeft, zijn er mogelijkheden om de regeling verder te optimaliseren. Met name meer prestatiegerichte doelstellingen, gericht op de maximaal toelaatbare warmtebehoefte van gebouwen volgens de isolatiestandaard. Het ontbreekt nu aan een helder (eind)doel waarmee de VvE zicht heeft op een (op termijn) aardgasvrij-ready gebouw.

1. Deze prestatiegerichte aanpak zou de effectiviteit van gesubsidieerde maatregelen kunnen vergroten, maar ook bijdragen aan een aardgasvrije en CO<sub>2</sub>-neutrale toekomst.
2. Belangrijke bijvangst is dat het bewoners meer zekerheid biedt op stabiele woonlasten over de lange termijn.
3. Het ondervangt de discussie over de kwaliteit van losse maatregelen zoals triple glas of HR++ glas. Het integrale doel op gebouwniveau van een warmtebehoefte wordt het ijkpunt, aan te tonen via het (nieuwe) energielabel.

Ondanks deze kansen voor verbetering, is er een meer urgent probleem: de snelle uitputting van het beschikbare budget. Zelfs na de geplande uitbreiding dreigt het subsidiegeld op korte termijn op te raken. Procesbegeleiders betrokken bij het Verbouwstromen programma geven aan dat de vraag naar SVvE subsidie de beschikbare middelen al vier keer overtreft. Dit brengt VvE-projecten die nog in de vroege besluitvormingsfasen zitten of moeten starten in gevaar; zij lopen het risico geen gebruik meer te kunnen maken van de regeling.

Als er geen actie wordt ondernomen om de continuïteit van de SVvE te waarborgen, kunnen de gevolgen ernstig zijn. Veel voorgerekende verduurzamingsscenario's dreigen onhaalbaar te worden. In alle gevallen leidt dit tot een extra ronde besluitvorming bij VvE's waardoor de versnelling van de verduurzaming in de VvE sector die nu is ingezet direct weer in de kiem gesmoord zal worden.

Gezien deze situatie is de aanbeveling helder: voordat er wordt overgegaan tot inhoudelijke optimalisaties van de regeling, is het cruciaal om eerst de continuïteit van de SVvE veilig te stellen. Dit zou de hoogste prioriteit moeten krijgen om te voorkomen dat de positieve ontwikkelingen in de verduurzaming van VvE's worden onderbroken.

Door nu in te zetten op het waarborgen van voldoende middelen, kan de SVvE blijven fungeren als de effectieve aanjager van verduurzaming die het is gebleken te zijn. Zo kunnen we de ingezette koers naar een duurzamere woningvoorraad vasthouden en versterken, met alle voordelen van dien voor zowel bewoners als het klimaat.

Naast onze eerste opmerking hebben wij nog een aanvulling op het begrip DMJOP zoals opgenomen in de SVvE regeling alsmede over de Milieu Impact van isolatie maatregelen.

## **DMJOP**

De term DMJOP leidt tot verwarring door het ontbreken van een duidelijke definitie wat een DMJOP inhoudt. De huidige uitleg en eisen in de regeling SVvE zijn onvoldoende om een VvE goed voorbereid op weg te helpen. Vanuit Verbouwstromen hebben we in afstemming met ministerie en marktpartijen gewerkt aan een (kader)definitie voor het DMJOP: een kwalitatief goed onderbouwd DMJOP bestaat uit vier onderdelen:

1. Oriëntatiescan: Bewustwording en overzicht creëren bij VvE bestuur voor het proces van verduurzamen.
2. Kwalitatief MJOP: Een MJOP die voldoet aan een aantal minimale kwaliteitscriteria o.a., niet ouder dan 10 jaar, een minimale looptijd van 30 jaar, waarbij voor minimaal de komende 15 jaar gespaard wordt, wordt jaarlijks geïndexeerd,
3. Energieadvies bestaande uit vier scenario's tot aan het einddoel: Instandhouding (= referentie scenario), Basis, Basis+, ZEP(+). Waarbij de prestatie ten opzichte van de isolatie Standaard wordt aangetoond.
4. Stappenplan: integratie van kwalitatief MJOP en gekozen verduurzamingsscenario tot een MJOP inclusief verduurzamingsmaatregelen tot een aardgasvrij-ready gebouw.

Ons advies is om de term DMJOP meer uitgebreid te definiëren met inbegrip van bovenstaande elementen. Op dit moment dekt het DMJOP begrip uit de SVvE onvoldoende de lading waardoor VvE's ten onrechte de veronderstelling hebben dat met het DMJOP voldoende voorbereid zijn en gevrijwaard van desinvesteringen.

## **Milieu impact isolatiemaatregelen**

Mede gelet op de relatief grote milieu impact van materialisatiekeuze op de CO<sub>2</sub> uitstoot in de realisatiefase van de renovatie, raden wij aan om op zijn minst hiervoor aandacht te vragen bij inzet van de SVvE. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het laten berekenen van de MPG score, of de CO<sub>2</sub>-uitstoot categorie A1-A3 van de NMD, onderdeel te laten zijn van de aanvraag. Op zijn best leidt het tot meer milieu-verantwoorde materiaalkeuzes, op zijn minst tot bewustwording.