

# Beleidskompasformulier voor internetconsultatie

*Instructie voor gebruik:*

*Dit is het formulier voor de beantwoording van de Beleidskompasvragen ten behoeve van internetconsultatie. Per 29 maart 2023 worden bij nieuwe internetconsultaties de antwoorden op de vragen van het Beleidskompas gepubliceerd. Let op dat dit formulier op enkele punten afwijkt van het reguliere Beleidskompasformulier, aangezien dit formulier terugblijkt op de stappen voorafgaand aan de consultatie.*

*Alle tekstvakken in het formulier dienen te worden ingevuld en vragen mogen niet worden verwijderd. Indien het voorstel een technische wijziging betreft of om een andere reden beleidsarm is, kan bij de vragen die niet van toepassing zijn worden volstaan met het invullen van "n.v.t."*

*Verwijder de cursief gedrukte tekst na beantwoording van de vragen.*

## **Titel:**

(Vul hier de publicatietitel van de internetconsultatie in)

Wijzigingsregeling Subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed tranche 4

## ∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

[Toelichting](#)

### **Hulpvragen**

- **Wie zijn direct of indirect belanghebbenden bij het betreffende vraagstuk?**  
De doelgroep eigenaren van maatschappelijk vastgoed is zeer divers en uiteen te zetten in verschillende sectoren met ieder een eigen karakter, maatschappelijke doelstelling, (huisvestings-)behoefte en bekostigingsstructuur. Concreet gaat het om sectoren zoals decentrale overheid, amateursportverenigingen, onderwijs, zorg, cultuur, welzijnsinstellingen en monumenten. Maatschappelijke instellingen kunnen kleinschalig georganiseerd zijn met één gebouw of enkele gebouwen in eigendom en zonder specifieke inhoudelijke kennis over vastgoedmanagement en verduurzaming. In sommige gevallen worden deze instellingen geleid door vrijwilligers. Aan de andere kant van het spectrum zijn er maatschappelijke instellingen met grote vastgoedportefeuilles en met een professionele interne vastgoedorganisatie. Deze organisatorische uitersten hebben verschillende behoeften als het gaat om ondersteuning bij het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed. Dit instrument is een van de instrumenten die tegemoet moet komen aan deze behoeften.
- **Wie beschikken er over relevante kennis over en ervaring met het vraagstuk?**  
Binnen het maatschappelijke vastgoed zijn er eigenaren met relevante kennis en ervaring met verduurzamingsvraagstukken. Dit zijn vaak de wat grotere organisaties die

huisvestingsspecialisten in dienst hebben. Er zijn ook kleinere organisaties die meer ondersteuning nodig hebben bij het verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. Het ontzorgingsprogramma maatschappelijk vastgoed helpt eigenaren om in kaart te brengen welke verduurzamingsmaatregelen nodig en mogelijk zijn en helpt hen op weg richting de subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed.

- **Op welke wijze zijn belanghebbenden tot nu toe in de verschillende fasen van het beleidstraject betrokken?**

Tijdens het formuleren van de wijzigingsregeling zijn verschillende organisaties betrokken geweest. Er is intensief samengewerkt met andere departementen. Ook is er samengewerkt met de RVO die de regeling uitvoert.

# 1. Wat is het probleem?

[Toelichting](#)

## Hulpvragen

### a) Wat is het probleem?

Het energieverbruik van gebouwen is een belangrijke bron van CO<sub>2</sub>-uitstoot vanwege de verbranding van fossiele brandstoffen om energie op te wekken en gebouwen te verwarmen. Door beperking van het energieverbruik in gebouwen en door het gebruiken van alternatieve vormen van energieopwekking in gebouwen, daalt de verbranding van fossiele brandstoffen en hiermee ook direct de CO<sub>2</sub>-uitstoot van Nederland. De ambities op nationaal en Europees niveau zijn groot. Het probleem is echter dat het verduurzamingstempo van maatschappelijk vastgoed te laag is om de gestelde doelen te bereiken. Uit rondvraag in de sector, maar ook uit onderzoeken en enquêtes blijkt dat 'financiering' van verduurzamingsmaatregelen het grootste knelpunt is. Twaalf sectoren met maatschappelijk vastgoed hebben routekaarten gemaakt om te komen tot de benodigde CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 en in 2050, inclusief de knelpunten die opgelost moeten worden en wat het ongeveer kost. De sectorale routekaarten maken verder duidelijk dat zonder voldoende extra middelen de sectoren de reductiedoelstellingen voor 2030 en 2050 niet zullen behalen, en hier en daar niet eens aan vigerende wet- en regelgeving kunnen voldoen. De verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed kan zo niet bijdragen aan de nationale klimaatdoelstellingen. De zogeheten onrendabele top is het voornaamste knelpunt: het gat in de business case voor verduurzaming, omdat de meerkosten voor de benodigde verduurzaming zich niet binnen de technische levensduur terugverdienen. Deze onrendabele top kunnen veel eigenaren van maatschappelijk vastgoed niet of nauwelijks op een andere manier financieren.

### b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

Maatschappelijke vastgoedeigenaren zijn geen commerciële organisaties. Om te verduurzamen en de klimaatdoelen te behalen is er een vorm van financiële ondersteuning nodig.

### c) Wat is de omvang van het probleem?

We gaan ervanuit dat de doelgroep maatschappelijk vastgoed een zesde deel omvat van het totale gebruiksoppervlakte van gebouwen in de dienstensector.

### d) Wat is het huidige beleid en wat heeft de evaluatie opgeleverd?

De Subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed is in 2022 opgezet. Inmiddels zijn er drie openstellingen geweest. De evaluaties wijzen uit dat de regeling effectief is.

### e) Wat gebeurt er als de overheid niets doet (Nuloptie)? Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Als maatschappelijke vastgoedeigenaren niet extra ondersteund worden met financiële middelen, zijn ze niet in staat om afspraken uit het Klimaatakkoord na te komen en klimaatdoelstellingen te realiseren. Maatschappelijk vastgoedinstellingen zijn geen onderdeel van een commercieel vastgoedsysteem waardoor zij investeringen in veel gevallen niet kunnen terugverdienen door hogere huren. Daarnaast kunnen eigenaren van

maatschappelijk vastgoed investeringen ook niet volledig via de energierekening terugverdienen, enerzijds omdat ze vaak relatief goedkoop energie inkopen, anderzijds omdat de beoogde maatregelen die nodig zijn net de maatregelen zijn met een langere terugverdientijd of met een onrendabele top.

## 2. Wat is het beoogde doel?

[Toelichting](#)

### Hulpvragen

**a) Wat zijn de beleidsdoelen?**

Het doel is om het tempo van het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen binnen het maatschappelijke vastgoed te verhogen zodat er op korte termijn meer CO<sub>2</sub> emissiereductie wordt gerealiseerd door het verbeteren van de energieprestatie van gebouwen.

**b) Aan welke [duurzame ontwikkelingsdoelen \(sustainable development goals, SDG's\)](#) en [brede welvaartsuitkomsten](#) dragen de doelen bij?**

Het doel van de regeling is bijdragen aan de versnelling van de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed, en daarmee de verlaging van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Hiermee draagt het bij aan SGDR Natuurlijk Kapitaal (SDG 13, Klimaatactie).

### 3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

[Toelichting](#)

#### Hulpvragen

**a) Wat zijn kansrijke aangrijpingspunten om het doel te realiseren?**

Een extra versnelling van de energietransitie is urgenter dan ooit gelet op de hoge energieprijzen en de geopolitieke spanningen. Maatschappelijke vastgoedeigenaren hebben bovendien een voorbeeldrol te vervullen vanwege hun rol in de samenleving, maar vanwege gebrek aan financiële middelen of kennis en kunde kunnen zij deze stappen niet zetten. Als maatschappelijke vastgoedeigenaren dus extra (financieel) ondersteund worden, zijn zij in staat om afspraken uit het Klimaatakkoord na te komen en klimaatdoelstellingen te realiseren.

**b) Wat zijn, gegeven de aangrijpingspunten, kansrijke beleidsopties?**

De ondersteuning van de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed wordt genoemd in het Regeerprogramma. Binnen het maatschappelijk vastgoed is te zien dat een combinatie van ondersteuning zoals subsidie en ontzorging de verduurzamingsopgave vooruithelpt.

**c) Wat is de [beleidstheorie \(doelenboom\)](#) per kansrijke beleidsoptie?**

*Het strategische doel*

Middels de DUMAVA wordt een bijdrage geleverd aan de klimaatdoelstelling van minimaal 55% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 en energie-neutrale gebouwen in 2050. Ook worden eigenaren van maatschappelijk vastgoed met deze regeling ondersteund bij de voorbeeldrol die van hen verwacht wordt. Ten slotte wordt de DUMAVA ook gebruikt om een bijdrage te leveren aan de renovatieverplichting die voor eigenaren van maatschappelijk vastgoed geldt.

*Operationele doel*

De verwachting is dat we met het subsidiebudget van € 345 miljoen circa 2.000 eigenaren kunnen helpen.

### 4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

[Toelichting](#)

#### Hulpvragen

**a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?**

Er zijn verschillende instrumenten die worden ingezet om de verduurzaming van de utiliteitsbouw te versnellen. Voor maatschappelijk vastgoed wordt op dit moment ingezet op een combinatie van subsidie en ontzorgen. Dit omdat maatschappelijk vastgoedeigenaren over het algemeen niet de financiële middelen en/of de kennis en kunde in huis hebben om te verduurzamen. Denk aan scholen, buurthuizen, religieuze instellingen, culturele instellingen, etc. Ontzorging en subsidie zijn beiden essentiële instrumenten voor deze opgave. Met alleen ontzorging kom je er niet, en met alleen

subsidie ook niet. Door de combinatie van deze twee instrumenten creëer je de versnelling. Via de subsidieregeling worden maatschappelijke vastgoedeigenaren in staat gesteld om hun voorbeeldrol te vervullen. Zo laten zij zien dat het verduurzamen van de gebouwde omgeving belangrijk en urgent is en dat signaal kan afgegeven worden aan burgers en bedrijven. De CO<sub>2</sub> emissiereductie heeft een positief effect op het milieu. De lasten zijn direct gerelateerd aan investeringen die eigenaren van maatschappelijk vastgoed doen. Dit vereist van eigenaren dus wel een eigen bijdrage. Voor burgers zijn er naar verwachting weinig directe gevolgen anders dan dat zij mogelijk te maken krijgen met tijdelijk gesloten of beperkt toegankelijke maatschappelijke voorzieningen wanneer er verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd aan gebouwen.

**b) Welke verplichte toetsen zijn van toepassing en wat zijn daarvan de uitkomsten (voor zover bekend)?**

Met deze wijzigingsregeling worden beperkt wijzigingen voorgesteld. Eerder is de DUMAVA wel getoetst door onder andere de ATR.

## 5. Wat is de voorkeursoptie?

[Toelichting](#)

### Hulpvragen

#### a) Wat is het voorstel?

Er is gekozen voor een financieel beleidsinstrument, omdat dit aansluit bij de financiële aard van het probleem, namelijk dat eigenaren van maatschappelijk vastgoed extra financiële stimulans nodig hebben om verduurzamingsmaatregelen uit te voeren. Het instrument dat hier voor geschikt is, is een subsidieregeling waarbij eigenaren een financiële tegemoetkoming kunnen aanvragen voor de kosten die zij maken om te verduurzamen. Maatschappelijk vastgoedinstellingen zijn immers geen onderdeel van een commercieel vastgoedsysteem waardoor zij investeringen in veel gevallen niet kunnen terugverdienen door hogere huren. Daarnaast kunnen eigenaren van maatschappelijk vastgoed investeringen ook niet volledig via de energierekening terugverdienen, enerzijds omdat ze vaak relatief goedkoop energie inkopen, anderzijds omdat de beoogde maatregelen die nodig zijn net de maatregelen zijn met een langere terugverdientijd of met een onrendabele top. Om bovenstaande redenen is gekozen voor een subsidieregeling.

#### b) Hoe houdt het voorstel rekening met:

- doeltreffendheid en doelmatigheid;
- uitvoerbaarheid voor alle relevante partijen (inclusief doenvermogen, regeldruk en handhaving);
- brede maatschappelijke impact?

Inmiddels zijn er drie openstellingen geweest van de DUMAVA. Na elke ronde wordt de regeling door RVO geëvalueerd. In deze evaluatie wordt gekeken naar het gebruik van de regeling onder de doelgroepen. Ook is gekeken naar de CO<sub>2</sub>-reductie van de eerste twee subsidierondes. De resultaten zijn positief.

De maatregelenlijst en de regeling worden continue aangepast om de doelmatigheid en de doeltreffendheid te vergroten. Om te toetsen of het doenlijk is voor maatschappelijk eigenaren om deze subsidie aan te vragen en wat de regeldrukeffecten zijn, heeft de RVO een invoeringstoets uitgevoerd. In deze invoeringstoets zijn twee hoofdvragen beantwoord (alsmede enkele deelvragen): hoe pakt de regeling uit voor de doelgroep en hoe pakt de regeling uit voor de uitvoering? Het belangrijkste signaal dat middels een enquête onder gebruikers van de regeling naar voren is gekomen, is dat de overvraging van het budget en de loting leidt tot onzekerheid bij eigenaren. Inmiddels is gebleken dat de komende jaren € 1,9 miljard extra beschikbaar is voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. Het doenvermogen en de regeldruk worden in zekere zin ook positief beïnvloed door het ontzorgingsprogramma waar eigenaren van maatschappelijk vastgoed bij aan kunnen kloppen. Eigenaren blijven zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de subsidie, maar kunnen in dit programma om advies vragen of bij de RVO

**c) Wat zijn de risico's en onzekerheden van dit voorstel?**

Er zijn verschillende risico's en onzekerheden. Er is een risico dat maatschappelijk vastgoedeigenaren de plannen waarvoor subsidie is aangevraagd niet kunnen uitvoeren door krapte op de arbeidsmarkt of andere factoren. Of er is een risico dat er wederom meer subsidieaanvragen zijn dan het budget dat beschikbaar is.

**d) Hoe ziet de voorgenomen monitoring en evaluatie eruit?**

Elk jaar wordt de regeling door RVO geëvalueerd op basis van een beleidsmonitoringsplan. In deze evaluatie wordt gekeken naar het gebruik van de regeling onder verschillende doelgroepen. Daarnaast wordt gekeken naar de beoogde CO<sub>2</sub>-reductie van alle subsidieaanvragen.