

INSPRAAKREACTIE Internetconsultatie **Herziening Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) 2025**

ter attentie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
datum: 15 augustus 2024

IVBN, de vereniging van institutionele beleggers in vastgoed, Nederland, reageert hierbij op de herziening van de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) Als eerste zet IVBN een aantal algemene punten op een rij, waarna per onderdeel/ artikel nog enkele nadere opmerkingen worden gemaakt.

Algemene punten

Nederland staat voor een grote verduurzamingsopgave. Verduurzaming van woningen zorgt ervoor dat energielasten voor de bewoners, waaronder huurders, betaalbaar worden en blijven. Het isoleren van woningen is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde.

Met het loslaten van een aantal voorwaarden in de SVOH kan de verduurzaming van woningen versnellen voor private verhuurders. IVBN is positief dat het ministerie in lijn met de voorgesprekken zich bereid heeft gevonden beperkende onderdelen in de huidige regeling los te laten.

Eén van de meest beperkende onderdelen in de huidige regeling is het subsidieplafond van maximaal € 400.000,- per verhuurder. Institutionele investeerders hebben vaak grote aantallen huurwoningen in portefeuille. Bij een verduurzamingsproject van bijvoorbeeld 5.000 huurwoningen zou in de oude regeling de subsidie maximaal € 80,- per woning bedragen. Dat droeg niet bij aan een versnelling. Dat plafond wordt nu losgelaten en dat juicht IVBN toe. De verhoging van € 6.000,- naar € 10.000,- per woning draagt naar de mening van IVBN-leden eveneens positief bij.

IVBN-leden hebben ultimo 2023 (gezamenlijk) nog ongeveer 15.000 woningen in bezit met energielabel D t/m G. Zij onderzoeken nu de mogelijkheden om bepaalde renovatieprojecten te versnellen door de herziening van de regeling. De vraag die thans rijst is of de subsidie niet alsnog gecapt wordt door de de-minimissteun.

IVBN is verheugd te zien dat er ook andere belemmeringen voor verduurzamingprojecten (buiten deze herziening) worden aangejaagd. Het soortenmanagementplan (SMP) waarvoor het Rijk subsidies heeft verleend aan provincies en gemeenten helpt bijvoorbeeld op de middellange termijn om de (nu nog) langdurige vergunningstrajecten rondom flora- en fauna te versnellen¹. IVBN-leden worden (net als andere verhuurders) momenteel geconfronteerd met grote wachttijden voor de beoordeling door het bevoegd gezag van vergunningsaanvragen. Dit kan in sommige gevallen tot één jaar in beslag nemen. Omdat veel verhuurders verduurzamingsplannen hebben, wordt de wachtrij steeds langer voor een vergunning en lopen plannen uit. Het is verstandig als zowel de Rijksoverheid als VNG het gebruiken van een SMP zoveel mogelijk stimuleren. Niet elke gemeente heeft de ambtelijke capaciteit om dit binnen de doorlooptijd van twee jaar te realiseren. Verhuurders lopen niet alleen vertraging op, maar worden - nu de Wet betaalbare huur is aangenomen - ook gekort op de huurprijs, omdat een laag label "aftrekpunten" oplevert in het WWS-systeem. Hierom heeft IVBN rondom de behandeling in beide Kamers van de Wet betaalbare huur ook aangegeven dat "aftrekpunten" voor lage labels een stap te vroeg is en tijdelijk zou moeten worden opgeschort.

Tot slot is recent de consultatie gesloten voor een vereenvoudiging voor het behalen van 70% instemming om te verduurzamen (Wetsvoorstel instemmingsrecht en initiatiefrecht). Dit heeft ook een positieve bijdrage voor het wegnemen van belemmeringen.

¹ [€ 54 miljoen voor opstellen soortenmanagementplannen natuurvriendelijk isoleren | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)
(Bezocht op 14-8-2024)

Verbeteringen conceptregeling:

IVBN heeft een aantal verbeterpunten gesignaleerd zodat de regeling nog beter aansluit bij de doelstellingen die de wetgever beoogt.

Het subsidiebedrag jaarlijks indexeren

De bouwkostenindex is de afgelopen jaren harder gestegen dan inflatie en CAO-loonontwikkelingen (de basis voor huurverhogingen in de vrij sector conform Wet Nijboer en in de middenhuur conform de Wet betaalbare huur) en verduurzamingsuitgaven kunnen daardoor niet worden gedekt uit huurkasstromen. Daarom is IVBN ook blij met de verhoging van € 6.000,- naar € 10.000,- per woning. De verruiming van de regeling geldt tot 2030. De komende 5/6 jaar stijgen de bouwkosten naar verwachting door. IVBN stelt daarom voor het bedrag van € 10.000,- jaarlijks te indexeren met de bouwkostenindex. Zonder indexering neemt het aantal woningen dat verduurzaamd kan worden jaar op jaar af.

Subsidieverlening vanaf één maatregel en niet vanaf twee maatregelen

IVBN stelt voor in lijn met de ISDE-subsidie de subsidie ook te verlenen als één verduurzamingsmaatregel wordt uitgevoerd. Soms is het nodig de verduurzaming in stappen te realiseren. In sommige gevallen wordt bijvoorbeeld alleen het dak of de vloer geïsoleerd, losstaand van overige maatregelen omdat het 'natuurlijke moment' nog niet is bereikt. Het is niet duurzaam wanneer onderdelen van een woning eerder worden vervangen dan noodzakelijk conform de NEN2767-conditiemeting. Sommige IVBN-leden passen bijvoorbeeld een warmtepomp als enige maatregel toe, waardoor zij geen recht zouden hebben op subsidie. Dat voelt onredelijk en lijkt het doel voorbij te schieten.

Overige adviezen

Naast de verbeterpunten van de regeling hebben meerdere IVBN-leden ervaren dat ICT-problemen zorgden voor een moeizame indiening van de subsidieaanvraag. Niet zelden moest de hele aanvraag opnieuw worden gestart omdat alle reeds ingevulde data verdween als er problemen waren met 1 invulveld. Wellicht behoort het tot de mogelijkheden dat de voortgang in de hernieuwde subsidieaanvragen per pagina opgeslagen kan worden of dat een andere oplossing gevonden kan worden.

Concluderend

IVBN is positief dat de regeling wordt uitgebreid van € 6.000,- naar € 10.000,- per woning zodat bij meer projecten de onrendabele top (deels) wordt (of kan worden) vergoed. Ook is het positief dat het maximale bedrag van € 400.000,- per verhuurder wordt losgelaten. Beide elementen gaan volgens IVBN bijdragen aan het eenvoudiger kunnen verduurzamen van woningen. IVBN vraagt zich wel af of de de-minimisregel er niet voor zorgt dat het maximale subsidiebedrag alsnog worden gecapt. Dat zou de positieve wijzigingen in de regeling teniet doen. IVBN roept daarom op duidelijk te maken aan IVBN-leden en andere verhuurders hoe maximaal gebruik gemaakt kan worden van de regeling opdat zoveel mogelijk woningen kunnen worden verduurzaamd, waardoor ook huurders kunnen profiteren en een lagere energierekening kunnen krijgen.

Voort is IVBN positief dat ook flankerend beleid (wetten en regelingen) gaat starten of al zijn gestart om andere belemmeringen bij verduurzamingsprojecten weg te nemen c.q. te vereenvoudigen, zoals de wijzigingen t.a.v. de 70% instemmingsvereiste. IVBN roept de Rijksoverheid en gemeenten wel op het Soortenmanagementplan zo snel mogelijk in gang te zetten. Steeds meer verhuurders willen isoleren dus het aantal aanvragen neemt navenant toe en daarmee ook de wachttijd tot de aanvraag wordt behandeld.

Tot slot stelt IVBN twee verbeteringen voor de voorliggende herzieningsregeling voor, namelijk:

- Indexeer het subsidiebedrag van € 10.000,- jaarlijks met de bouwkostenindex zodat het aantal woningen dat verduurzaamd kan worden per jaar op peil blijft en niet afneemt;
- Verleen de subsidie al vanaf één maatregel. Steeds meer verhuurders verduurzamen in stappen naar het einddoel tijdens natuurlijke momenten, waardoor niet altijd twee maatregelen tegelijkertijd worden uitgevoerd.