Ondersteuningspakket verduurzaming particuliere verhuur

Inleiding

Het ondersteuningspakket verduurzaming particuliere verhuur richt zich op het oplossen van de belemmeringen die particuliere verhuurders, huurders, decentrale overheden en de branche ervaren in de verduurzaming van particuliere huurwoningen. De verduurzaming van deze woningen blijft, ondanks reeds genomen maatregelen, achter op andere typen woningen zoals koopwoningen en bezit van woningcorporaties. Huurwoningen met slechte energielabels hebben vaak een hoog energieverbruik, waardoor de energierekening hoog is en/of de woonkwaliteit laag. Huurders hebben weinig handelingsperspectief hier zelf mee aan de slag te gaan. Zij mogen wel tochtstrips en radiatorfolie aanbrengen, maar zijn voor de grotere verduurzamingsmaatregelen afhankelijk van hun verhuurder.

Uit onderzoek is gebleken dat veel particuliere verhuurders positief tegenover verduurzaming staan, zeker wanneer hun huurder daarom vraagt.[1] Wel zijn er zorgen over (het terugverdienen van) de investeringskosten, mede door veranderingen in box 3 en het woningwaarderingstelsel (WWS). Ook zijn huurders niet altijd bereid om medewerking te verlenen aan de verduurzamingsmaatregelen, bijvoorbeeld omdat zij opzien tegen de werkzaamheden in huis of de voordelen van verduurzaming niet zien.

Het reduceren van de energievraag bij huurwoningen is tot slot belangrijk om de klimaatdoelen te halen. Het verduurzamen van huurwoningen levert een bijdrage aan de reductiedoelstellingen uit de Klimaatwet alsook de Europese richtlijn Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) IV. Uiteindelijk moeten in 2050 alle gebouwen in Nederland, waaronder huurwoningen, CO_2-neutraal zijn.

Om verhuurders en huurders bij de verduurzaming van huurwoningen te ondersteunen, presenteren we het ondersteuningspakket verduurzaming particuliere verhuur. Het ondersteuningspakket bevat de voorgenomen activiteiten voor de komende jaren.

Inhoud

1. Proces totstandkoming ondersteuningspakket verduurzaming particuliere verhuur
2. Onderzoek rondom de verduurzaming van de particuliere huursector
3. Thema's ondersteuningspakket verduurzaming particuliere verhuur
    a. Verbetering informatievoorziening en procesondersteuning
    b. Versterking samenwerking met decentrale overheden en de branche
    c. Verbetering financiële ondersteuning particuliere verhuurders
    d. Uitfasering slechtst geïsoleerde woningen door regelgeving

[1] Ipsos I&O, Onderzoek particuliere verhuurders en verduurzaming, juni 2024.

Proces totstandkoming ondersteuningspakket verduurzaming particuliere verhuur

In opdracht van het ministerie van VRO en de RVO zijn in 2024 twee onderzoeken uitgevoerd om de staat van de verduurzaming van private huurwoningen en drempels en mogelijkheden in kaart te brengen. In een kwantitatief onderzoek van ABF Research zijn de aantallen van de private huurvoorraad, de verdeling naar woningtype en grootte van het bezit van verhuurders, de energetische kwaliteit en de verwachte ontwikkelingen van de verduurzaming in de private huursector tot 2030 in kaart gebracht. [2] In een kwalitatief onderzoek van Ipsos I&O zijn door middel van een vragenlijst antwoorden van 537 respondenten verzameld over de motiverende en belemmerende factoren in de verduurzaming van private huurwoningen.[3] De resultaten van deze onderzoeken hebben een centrale rol gekregen in de uitwerking van het ondersteuningspakket.

Het ondersteuningspakket is breed gedragen onder belanghebbenden. In navolging van de onderzoeken heeft in september 2024 een rondetafelgesprek plaatsgevonden met onder andere de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN), Nederland (IVBN), Vastgoed Belang (VB), De Woonbond, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW). Daarnaast is het ondersteuningspakket getoetst bij gemeenten. Doorlopend heeft afstemming plaatsgevonden met belanghebbenden.

[2] ABF research, Kwantitatieve nulmeting verduurzaming private verhuurders, juni 2024.
[3] Ipsos I&O, Onderzoek particuliere verhuurders en verduurzaming, juni 2024.

Onderzoek rondom de verduurzaming van de private huursector

In opdracht van het ministerie van VRO en de RVO zijn twee onderzoeken in juni 2024 afgerond. ABF research heeft kwantitatief de voorraad verhuurwoningen in kaart gebracht en de verwachte autonome ontwikkeling in energielabels. Ipsos I&O heeft kwalitatief onderzoek uitgevoerd naar onder andere de stimulerende en belemmerende factoren die verhuurders ervaren. De gekozen focus en oplossingsrichting in het ondersteuningspakket is gebaseerd op deze onderzoeken en gesprekken met stakeholders. Beide onderzoeken zijn aangehecht aan de bijlage van dit ondersteuningspakket, aangegeven is op welke resultaten het ondersteuningspakket actie onderneemt.

Cijfers over de private woningvoorraad en het energielabel

In het onderzoek van ABF research is CBS-data (stand 1-1-2023) gebruikt om te onderzoeken wat de stand van de private huurvoorraad is.[4] De totale private huurvoorraad bestaat per 1-1-2023 uit 1.166.600 woningen, verhuurd door 297.300 verhuurders. Ongeveer 2/3de van de verhuurders verhuurt slechts 1 woning, waar minder dan 1% van de verhuurders meer dan 50 woningen verhuurt.

Ongeveer 25% van de private huurvoorraad heeft energielabel E, F of G. Bij verhuurders met minder dan 10 woningen in bezit is dit 1/3de van de woningen. Naarmate de verhuurder meer woningen verhuurt, neemt het percentage van energielabel E, F, en G af. Ook hebben institutionele verhuurders vaker woningen met label A of beter in bezit. Dit verschil valt deels toe te schrijven aan de leeftijd van het bezit: verhuurders met een kleiner aantal woningen in bezit verhuren relatief veel oudere woningen. Daarnaast bezitten zij ook vaker woningen die onder het beheer van een Vereniging van Eigenaars (VvE) vallen. In totaal bevinden 453.000 private huurwoningen zich in een VvE.

5,7% van de private huurwoningen heeft een monumentale status, dit komt neer op 66.640 woningen. Middelgrote verhuurders van 6 tot 50 woningen hebben deze vaker in bezit. Aangezien een energielabel voor monumenten niet verplicht is, is een extrapolatie gemaakt, waaruit volgt dat 37,3% van de monumentale huurwoningen een energielabel E, F, of G heeft. Monumenten worden uitgezonderd van de uitfasering van energielabels EFG.

- *Er is vooral een verduurzamingsopgave bij private verhuurders met een gering woningbezit.*

Motivaties voor verduurzaming

Uit het onderzoek van Ipsos I&O (peildata: 19 december 2023 tot 9 maart 2024) blijkt dat de meeste verhuurders zijn gestart met verhuren vanuit financiële motivaties zoals het goede rendement en extra pensioenvoorziening. [5] Het kunnen doorberekenen van de verduurzamingsmaatregelen in de huurprijs is voor ongeveer 80% van de verhuurders een motivatie om te verduurzamen. Daarnaast geven verhuurders aan goed verhuurderschap (54%) en de waardeontwikkeling van de woning (48%) als voornaamste redenen te zien om hun verhuurwoningen te verduurzamen. Bijna de helft (48%) van de verhuurders geeft aan verduurzaming te overwegen als de huurder hierom vraagt.

- *Het ondersteuningspakket moet ingaan op de financiële gevolgen van verduurzaming en op de positie van de huurder.*

Belemmeringen bij verduurzaming

Verhuurders geven aan dat verduurzaming een uitdaging is door onzekerheid over overheidsbeleid, technische belemmeringen en financiële haalbaarheid. De uitvoering van het onderzoek liep gelijk

[4] ABF research, Kwantitatieve nulmeting verduurzaming private verhuurders, juni 2024.
[5] Ipsos I&O, Onderzoek particuliere verhuurders en verduurzaming, juni 2024.

met de behandeling van het wetsvoorstel Wet betaalbare huur, dit kan van invloed zijn geweest op de uitkomsten. Hoewel subsidies kunnen helpen, vinden veel verhuurders het aanvraagproces complex en de subsidies te laag. Een derde van de verhuurders overwoog verkoop van hun vastgoed, mede door de plannen voor regulering van de middenhuur en strengere eisen voor energieprestaties voordat deze waren ingevoerd. Vooral kleine verhuurders zijn minder optimistisch over verdere verduurzaming en hebben minder kennis van subsidiemogelijkheden. De onzekerheid over toekomstig beleid weerhoudt hen vaak van verdere verduurzaming.

Verhuurders die meer woningen bezitten, zijn doorgaans beter geïnformeerd over verduurzaming en de mogelijkheden tot subsidies. Informatie over verhuren, het beleid van de overheid en verduurzaming wordt voornamelijk gevonden via belangenverenigingen en de overheid. Verhuurders die meer informatie willen ontvangen noemen de belangenverenigingen (74%), rijksoverheid.nl (41%), de gemeente (35%), een persoonlijk adviesgesprek (35%), een webinar (32%) en het energieloket (21%) vaak als kanalen om meer informatie over verduurzaming te ontvangen.

- *Het ondersteuningspakket moet via de passende kanalen duidelijkheid geven over het overheidsbeleid en voorzien in eenvoudig aan te vragen subsidies.*

- *Het ondersteuningspakket richt zich op particuliere verhuurders, die relatief minder goed geïnformeerd zijn, minder middelen tot hun beschikking hebben en praktische belemmeringen ervaren.* [6]

[6] Een particuliere verhuurder is een persoon of bedrijf dat een woning verhuurt, maar geen woningcorporatie, woningvereniging of institutionele belegger is.

Thema's ondersteuningspakket verduurzaming particuliere verhuur

In dit ondersteuningspakket ligt de specifieke focus op het faciliteren van primair verhuurders en secundair huurders, en aandacht voor het wegnemen van de split incentive. De split incentive is een situatie tussen huurder en verhuurder waarbij de kosten van energiebesparende investeringen door de verhuurder worden gedragen, terwijl de voordelen, zoals lagere energiekosten, voornamelijk ten goede komen aan de huurder. Dit kan leiden tot een gebrek aan motivatie voor verhuurders om te investeren in verduurzaming, aangezien zij niet direct profiteren van de besparingen die de huurder ervaart. Verduurzaming kan echter leiden tot een hogere huurprijs.

Met de volgende thema's worden verhuurders en huurders tot verduurzaming van de huurwoning aangezet:

1) Verbetering informatievoorziening en procesondersteuning
   Het verbeteren van de informatievoorziening en procesondersteuning aan huurders en verhuurders door aan te sluiten op bestaande kanalen.
2) Versterking samenwerking met decentrale overheden en de branche
   Het verbeteren van de samenwerking met decentrale overheden en de branche door gezamenlijk op te trekken en kennisdeling onderling te bevorderen.
3) Verbetering financiële ondersteuning private verhuurders
   Het verbeteren van de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) en het onderzoeken van de financieringsmogelijkheden van particuliere verhuurders.
4) Uitfasering slechtst geïsoleerde woningen door regelgeving
   Regelgeving voor het uitfaseren van huurwoningen met E, F, G labels met ingang van 1 januari 2029 en het aanpassen van het initiatief- en instemmingsrecht.

1) Verbetering informatievoorziening en procesondersteuning

Uit onderzoek blijkt dat 47% van de verhuurders meer informatie wil ontvangen over het verduurzamen van hun huurwoning(en).[7] Tot op heden ontbrak deze informatievoorziening. De informatiebehoefte betreft voornamelijk inzicht in de mogelijkheden tot verduurzaming, de realisatiekosten en uitvoeringsmogelijkheden. Binnen het thema 'verbetering informatievoorziening en procesondersteuning' ligt de focus op het bieden van duidelijke informatie aan particuliere verhuurders en huurders. Het doel is om hen beter te informeren en betrekken in hun rechten en plichten, zodat zij de juiste handvatten krijgen om samen afspraken te maken over de verduurzaming van de huurwoning.

Informatievoorziening voor particuliere verhuurders en huurders

Eind 2023 is een pagina voor wat huurders kunnen doen in het energiezuiniger maken van hun woning en hoe zij hun verhuurder kunnen vragen te verduurzamen op verbeterjehuis.nl en Milieu Centraal geplaatst. Eind 2024 is ook een pagina voor de private verhuurder op verbeterjehuis.nl geplaatst. De pagina bevat informatie over de huidige wet- en regelgeving, de subsidie- en financieringsmogelijkheden en het maken van afspraken met de huurder bij het verduurzamingsproces. In 2025 zal deze pagina verder gevuld worden met een praatplaat en ervaringsverhaal. De pagina is tot stand gekomen in samenwerking met Vastgoed Belang, de Woonbond en RVO en zal via bestaande kanalen zoals de sites van de belangenorganisaties, energieloketten, gemeenten en rijksoverheid.nl onder de aandacht worden gebracht.

Stimuleren van het goede gesprek tussen verhuurder en huurder

De meeste verhuurders en huurders zijn, mits geïnformeerd, goed in staat afspraken maken over de verduurzaming van de huurwoning. Hiervoor is het wel nodig dat zij allebei toegang hebben tot relevante informatie en dat zij weten welke afspraken zij moeten maken. Dit betreft bijvoorbeeld de logistiek van de uitvoering (waar gaat een huurder naartoe bij een ingrijpende renovatie?) en eventuele huurverhoging. Hierom zet het ondersteuningspakket in op het faciliteren van 'het goede gesprek' tussen verhuurder en huurder om gezamenlijk tot afspraken rondom de verduurzaming te komen.

In samenwerking met Milieu Centraal worden de stappen in het verduurzamingsproces van uitgewerkt. In de uit te voeren stappen worden de momenten van contact en afspraken die met de huurder moeten worden gemaakt uitgelicht. Om de huurder en verhuurder meer handvatten te geven voor dit gesprek, wordt er ingezet op het creëren van een praatplaat van de stappen en een tool waardoor het goede gesprek kan worden bevorderd. Specifiek op het bevorderen van het goede gesprek wordt in 2025 een campagne uitgerold.

Opzetten rekentool bepalen huurverhoging

Voor het bepalen van 'een redelijke huurverhoging' wordt nu door belanghebbenden gebruik gemaakt van de methode van de huurcommissie. In deze rekentool wordt echter geen rekening gehouden met potentiële baten op de energierekening voor de huurder, de comfortstijging van huurders en een stijging in woningwaarde voor de verhuurder. Om die reden wordt onderzocht of een rekentool ontwikkeld kan worden, die huurders en verhuurders helpt bij het bepalen van een passende huurverhoging om zo tot een shared in plaats van split incentive te komen.

Communicatiecampagne SVOH

[7] Ipsos I&O, Onderzoek particuliere verhuurders en verduurzaming, juni 2024, p.38.

Verhuurders weten de SVOH moeilijk te vinden. 42% van de respondenten uit het onderzoek van Ipsos I&O geeft aan de subsidie überhaupt niet te kennen. Daarom wordt in 2025 ingezet op een communicatiecampagne voor de SVOH. Hiervoor wordt met RVO samengewerkt.

Offline en online procesondersteuning particuliere verhuurder en huurder bij het energiehuis

Vanuit de EPBD wordt gevraagd om per regio een "one-stop-shop" op te zetten om burgers, ondernemingen en instanties te ondersteunen in de verduurzaming van gebouwen.[8] Deze loketten worden verder uitgerold als het concept 'energiehuis', en hebben zowel een offline (fysiek in de regio) als een online onderdeel. Het energiehuis is een doorontwikkeling van de bestaande energieloketten, die op gemeentelijk niveau zijn georganiseerd. In de inrichting van deze energiehuizen worden de huurder en verhuurder als doelgroepen meegenomen. Onderzoek heeft de behoeften van huurders en verhuurders in kaart gebracht.[9] De uitkomsten van het onderzoek dienen als basis om passende dienstverlening te ontwikkelen in het energiehuis. Deze dienstverlening zal zich bijvoorbeeld richten op advies en ondersteuning bij het kiezen van een maatregel en praktische hulp bij het aanvragen van subsidies. Naast het fysieke energiehuis, wordt op het online energiehuis informatie verschaft over de verduurzaming van verhuurwoningen. Op het online energiehuis zal ook informatie terecht komen over het inzetten van het initiatiefrecht van huurders. In de praktijk blijkt het initiatiefrecht door de huurder lastig in te zetten, vanwege de benodigde juridische kennis. Vanuit de Woonbond is reeds een werkgroep van voorlopende gemeenten opgezet om huurdersondersteuning op gemeentelijk niveau te organiseren. VRO is aangehaakt bij deze werkgroep en draagt bij

De 'handreiking kwaliteit energieloketten' zal worden geactualiseerd naar een 'handreiking kwaliteit energiehuis' aan de hand van de wijzigingen die benodigd zijn om te voldoen aan de richtlijnen van de EPBD. Het opnemen van (ver)huurders als doelgroep zal een van deze aanpassingen zijn.

Procesbegeleiding verhuurders van woningen in beheer van VvE's

Het verhuren van een woning in beheer van een VvE kan een extra belemmering zijn in de verduurzaming van de woning, zo blijkt uit het onderzoek van Ipsos I&O.[10] Voor de verduurzaming van VvE's is de versnellingsagenda voor de verduurzaming van VvE's opgesteld.[11] In deze versnellingsagenda wordt ook een rol voor de verhuurder uitgemeten.

In samenwerking met Milieu Centraal wordt aanvullend een landelijk VvE-loket opgezet met informatievoorziening over verduurzaming voor VvE's, appartementseigenaren, overheden en de sector. In de informatievoorziening en procesondersteuning worden particuliere verhuurders als doelgroep meegenomen. In de inrichting van het VvE-loket zal dan ook rekening worden gehouden met bijvoorbeeld huurders-gerelateerde kwesties, zoals het organiseren van een wisselwoning of het faciliteren van 'het goede gesprek'.

[8] Zie artikel 18 van de Richtlijn (EU) 2024/1275 van het Europees Parlement en de Raad van 24 april betreffende de energieprestatie van gebouwen (herschikking).
[9] Ipsos I&O, Behoeften en verwachtingen ten aanzien van het energiehuis voor het verduurzamen van de woning, november 2024.
[10] Ipsos I&O, Onderzoek particuliere verhuurders en verduurzaming, juni 2024, p….
[11] Ministerie van BZK, Versnellingsagenda verduurzaming gebouwen in beheer van Verenigingen van Eigenaars (VvE's), juni 2023.

2) Versterking samenwerking met decentrale overheden en de branche

Gesprekken met gemeenten en vertegenwoordigers laten zien dat de aanpak van de verduurzaming in de particuliere huursector bij decentrale overheden vaak nog in de beginfase verkeert. Veel gemeenten geven aan over het algemeen weinig contact te hebben met particuliere verhuurders en deze moeilijk te kunnen bereiken vanwege het ontbreken van gecentraliseerde registratie van particuliere verhuurders. Tegelijkertijd geeft een derde van de verhuurders die meer informatie over verduurzaming wil, aan deze via de gemeente te willen ontvangen. [12] Via de VNG, Platform 31 en het NPLW zijn de behoeften van gemeenten uitgevraagd naar passende ondersteuning vanuit het ministerie van VRO in het ontwikkelen van een aanpak voor de verduurzaming van particuliere huurwoningen. We zetten daarom in op de volgende lijnen.

Opzetten van een huurregister

Het ministerie van VRO onderzoekt de mogelijkheid van een landelijk huurregister. Momenteel ontbreekt landelijk inzicht in welke woningen huurwoningen zijn, waardoor decentrale overheden onder andere moeilijk kunnen monitoren waar deze woningen zich bevinden, wat het energielabel is, en welke aanpak daarop kan worden afgestemd. Ook aan de handhaving van de uitfasering van energielabels E, F en G draagt een huurregister bij.

In juli 2023 heeft de minister van VRO een brief gestuurd aan de Tweede Kamer waarin het belang en de doelmatigheid van een huurregister worden benadrukt. Alvorens een politiek besluit wordt genomen over het opzetten van een huurregister, wordt de business case en een maatschappelijke kosten-batenanalyse uitgevoerd over het huurregister. Deze stappen zullen naar verwachting rond de zomer 2025 worden afgerond. Nu wordt met gemeenten samengewerkt aan een "*Handreiking lokaliseren verhuurders*". In deze handreiking worden best practices van decentrale overheden opgenomen waarmee gemeenten aan de slag kunnen met het activeren van verhuurders.

Opzetten informatievoorziening decentrale overheden

Tijdens het rondetafelgesprek met o.a. VNG en NPLW werd benadrukt dat het niet nodig is om nieuwe kanalen voor informatiedeling met gemeenten op te zetten. De voorkeur ligt bij het versterken van de bestaande kanalen met informatie over de verduurzaming van private huurwoningen. De kanalen die reeds worden aangesproken voor informatievoorziening zijn: VNG, NPLW, Platform 31 en volkshuisvestingnederland.nl. Er wordt een toolkit ontwikkeld voor gemeenten om met de verduurzaming van de private verhuur aan de slag te gaan. Hierin wordt bijvoorbeeld informatie verschaft over de wijzigingen in de Subsidieregeling Verduurzamen en Onderhoud Huurwoningen, de verhuurderspagina op verbeterjehuis.nl en delen we best practices van gemeenten en provincies.

Community of practice gemeenten

Via de City Deal Energie Wijken[13] wordt in een bijeenkomstenreeks aandacht besteed aan de verduurzaming van de huursector en kennis uitgewisseld tussen verschillende gemeenten. De focus ligt op de verduurzaming van particuliere verhuurders en (grondgebonden) gespikkeld bezit in kwetsbare wijken, waar de verduurzamingsopgave extra uitdagend is. Deze community of practice (COP) streeft ernaar zowel onderling kennis uit te wisselen als deze informatie met andere

[12] Ipsos I&O, Onderzoek particuliere verhuurders en verduurzaming, juni 2024, figuur 8.2, p.38.
[13] In City Deals worden concrete samenwerkingsafspraken tussen steden, rijk, andere overheden, bedrijven en maatschappelijke organisaties verankerd.

gemeenten te delen. De COP wordt in 2025 doorgezet na het aflopen van de City Deal en wordt belegd bij Platform31. Deze COP dient ook als belangrijk klankbord voor de plannen van het ministerie van VRO en bestaat uit 4 tot 6 bijeenkomsten per jaar. Via NPLW, VNG en in losstaande gesprekken met gemeenten worden gemeenten uitgenodigd deel te nemen aan de COP. De geleerde lessen worden breed gedeeld via NPLW en VNG en beschikbaar gemaakt in de toolkit op volkshuisvestingnederland.nl.

Samenwerking met de verhuurdersorganisaties

De verhuurdersverenigingen zoals Vastgoed Belang en IVBN, evenals de huurdersorganisatie de Woonbond, hebben veel ervaring met de dagelijkse praktijk van hun leden, ook als het gaat om het verduurzamen van huurwoningen. Uit het Ipsos I&O-onderzoek blijkt dat 80% van de leden van Vastgoed Belang en IVBN informatie over verduurzaming willen ontvangen via hun belangenvereniging. Met verhuurdersverenigingen worden nauwe banden onderhouden vanuit de gezamenlijke doelstelling de woningvoorraad te verduurzamen. Samen met Vastgoed Belang betrekken we particuliere verhuurders bij de uitwerking van de verschillende onderdelen van het ondersteuningspakket.

3) Verbetering financiële ondersteuning particuliere verhuurders

Uit onderzoek blijkt dat de helft van de verhuurders is gestart met het verhuren van een woning uit financiële motivatie: vanwege het rendement of om zichzelf te kunnen voorzien van een pensioen.[14] Daarnaast blijkt dat de financiële prikkel een belangrijk motief is bij de verduurzaming, waarbij specifiek het doorberekenen in de huurprijs en daarmee het terugverdienen van de investering doorslaggevend zijn.

Verbetering subsidies particuliere verhuurder

De Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) is sinds 1 april 2023 beschikbaar voor alle typen private verhuurders. Er wordt in stijgende mate gebruik gemaakt van deze subsidie, maar de regeling wordt nog veel te weinig gebruikt door verhuurders. Er is desondanks sprake van een forse onderuitputting. Van de 152 miljoen euro aan subsidies is er per 1 januari 2025 nog meer dan 139 miljoen beschikbaar (92% van het beschikbare subsidiebudget). Zoals aangegeven, zetten we in op een communicatiecampagne voor de SVOH in 2025. Na onderzoek en overleg met brancheverenigingen blijkt daarnaast dat de subsidie niet gebruiksvriendelijk was voor particuliere verhuurders en institutionele beleggers. Op basis van suggesties van marktdeelnemers, belangenverenigingen zoals Vastgoed Belang, IVBN, monumentenzorg, en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) hebben we het gebruikersgemak en de voorwaarden van de SVOH verbeterd. Onder andere de volgende wijzigingen zijn doorgevoerd per 1 januari 2025, zoals aangekondigd in een kamerbrief op 10 oktober 2024:

1) <u>Toevoegen en uitbreiden van specifieke maatregelen</u>
   De duurzame warmteopties worden van de ISDE naar de SVOH overgeheveld zodat er één loket voor private verhuurders bestaat en deze sneller aan twee maatregelen komen, wat zorgt voor hogere subsidies. Daarnaast is er voor biobased materiaal een hogere subsidie mogelijk. Ook worden kleine woningen en monumenten beter ondersteund.
2) <u>Verlenging van de regeling en verhoging maximumbedragen</u>
   De looptijd van de SVOH wordt verlengd tot eind 2029, het maximumbedrag per woning is verhoogd van € 6.000 naar € 10.000 of € 15.000 inclusief duurzame warmteopties en het limiet van € 400.000 per verhuurder is afgeschaft.
3) <u>Wijzigingen ten behoeve van de uniformiteit met ISDE en SVVE</u>
   De SVOH is uniform gemaakt met de ISDE en SVVE om deze uitvoerbaar te houden en het subsidielandschap overzichtelijk te houden. Voorbeelden hiervan zijn het mogelijk maken van tweemaal glas/deuren aanvragen, hogere subsidiebedragen in verband met mitigerende maatregelen bij natuurinclusief isoleren en hogere subsidiebedragen voor isolerend glas.
4) <u>Werkwijze aanvragen</u>
   De grens om vooraf subsidie aan te vragen is verlaagd van € 125.000 naar € 25.000 om verhuurders vooraf meer duidelijkheid te geven. Als alle woningen binnen een gebouw van dezelfde verhuurder zijn, kan voor het hele gebouw één aanvraag worden ingediend.

Met de wijziging van 27 juni 2024 van de lokale aanpak isolatie kunnen gemeenten middelen bestemd voor de lokale aanpak ook inzetten voor verhuurders in gemengde VvE's waar ook koopwoningen in zitten.[15] Private verhuurders in een gemengde VvE met eigenaar-bewoners kunnen gebruikmaken van de subsidieregeling SVVE die ruime mogelijkheden biedt om vooraf advies te vragen over verduurzamingsmaatregelen.

[14] Ipsos I&O, Onderzoek particuliere verhuurders en verduurzaming, juni 2024, figuur 3.1, p.13.
[15] Staatscourant 2024, 20127.

Financieringsmogelijkheden van particuliere verhuurders

In het onderzoek van Ipsos I&O geeft 24% van de verhuurders met 1 t/m 50 woningen aan verduurzamingsmaatregelen niet te kunnen betalen. Private verhuurders, ongeacht de grootte van hun portefeuille, kunnen zakelijke leningen aangaan bij banken als het gaat om vastgoedinvesteringen. Vaak zitten een minimum leenbedrag en een hoger rentepercentage in de voorwaarden. Ook wordt geregeld de voorwaarde gesteld dat verhuurders bij verduurzaming direct naar label A (of beter) moeten verduurzamen. Vooral voor de particuliere verhuurder met minder eigen financiële ruimte kan dit een probleem vormen. In samenwerking met RVO is aan Finance Ideas opdracht gegeven om de financieringsmogelijkheden van private verhuurders voor verduurzaming en de belangen van de bankensector in het verduurzamen van hun vastgoedportefeuille in kaart te brengen. Afhankelijk van de uitkomsten kan met de markt een aanzet worden gemaakt tot het vinden van aantrekkelijkere financieringsmogelijkheden voor verhuurders.[16]

Pilot voorschieten SVOH

Uit het onderzoek van Ipsos blijkt dat slechts 35% van de gebruikers van de SVOH een positieve ervaring heeft met de subsidie. In de verdiepende gesprekken kwam naar voren dat het aanvragen van de SVOH (te) veel moeite kost. Daaraan is tegemoetgekomen door het aanvraagproces gebruiksvriendelijker te maken en de voorwaarden aantrekkelijker. In de huidige regeling moeten private verhuurders tot € 25.000 achteraf een aanvraag indienen, waarbij ze aan de voorkant onduidelijkheid ervaren over de toekenning van de subsidie. Om deze drempels voor verhuurders weg te nemen wordt met RVO onderzocht of het mogelijk is een pilot te starten om de SVOH voor particuliere verhuurders voor te laten schieten door een gemeente.

[16] Private verhuurders in een gemengde VvE met eigenaar-bewoners kunnen al gebruik de VvE-Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds en de VvE-lening van SVN.

4) Uitfasering slechtst geïsoleerde woningen door regelgeving

Uitfasering E, F, en G labels in private huurwoningen

In het regeerprogramma is afgesproken dat huurwoningen met energielabels E, F en G worden uitgefaseerd.[17] Over de uitgangspunten en tijdslijn rondom deze normering wordt rond het tijdstip van het publiceren van het ondersteuningspakket, de Tweede Kamer geïnformeerd. Door de eerder beschreven voorgenomen maatregelen in dit ondersteuningspakket ondersteunen we verhuurders en huurders in de verduurzamingsopgave door informatievoorziening, procesbegeleiding en financiële ondersteuning (SVOH).

Veranderingen instemmings- en initiatiefrecht

In het Programma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving (PVGO) is aan de Tweede Kamer aangekondigd dat het instemmings- en initiatiefrecht zal worden uitgebreid om verduurzaming van huurwoningen te stimuleren.[18] Dit wetsvoorstel is in juni 2024 in internetconsultatie geweest en heeft de beoogde ingangsdatum in 2026. Met het nieuwe wetsvoorstel worden enkele belangrijke wijzigingen aangebracht in het instemmingsrecht en initiatiefrecht van huurders om de verduurzaming van huurwoningen te vereenvoudigen en te versnellen. Het instemmingsrecht wordt uitgebreid met specifieke vermoedens van redelijkheid voor complexgewijze verduurzamingsvoorstellen bij gebouwen van 10 appartementen of meer. Dit betekent dat een renovatievoorstel als redelijk wordt beschouwd als 70% van de huurders die op het voorstel hebben gereageerd, ermee instemt, in plaats van 70% van alle huurders. Daarnaast wordt het initiatiefrecht van huurders uitgebreid naar alle gangbare maatregelen die de energieprestatie verbeteren, zoals zonnepanelen en hybride warmtepompen. Ook wordt een collectief initiatiefrecht geïntroduceerd, waardoor huurders in een wooncomplex gezamenlijk verduurzamingsmaatregelen kunnen voorstellen.

[17] Er komen uitzonderingen op deze verplichting. Hiervoor wordt waarschijnlijk aansluiting gezocht bij de uitzonderingscategorieën zoals benoemd in artikel 6.28 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.
[18] Ministerie van BZK, Programma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving, juni 2022, p.36.