



Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, van 18 januari 2022 nr. 2022-000019027, houdende regels met betrekking tot een subsidieregeling voor verduurzaming en onderhoud voor verhuurders (Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen)

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, van de Kaderwet overige BZK-subsidies en de artikelen 6, vijfde lid, onderdeel b, en zevende lid, 8, eerste en tweede lid, 11, eerste, tweede en derde lid, 14, en 20 van het Kaderbesluit BZK-subsidies;

Besluit:

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

branchegerelateerd bedrijf: bedrijf dat in een handelsregister van een lidstaat van de Europese Unie of een van de overige staten die partij zijn bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte is ingeschreven in de sectie bouwnijverheid, bouwinstallatiebedrijf of een vergelijkbare sectie;

energieadvies: een advies als bedoeld in artikel 7, eerste lid;

energiebesparende maatregelen: maatregelen als bedoeld in artikel 5, eerste lid;

EPA-adviseur: een persoon die voldoet aan de eisen aan de vakbekwaamheid van 'EPA-adviseur' conform bijlage 2 van BRL 9500, deel 2;

gereguleerde huurwoning: in Nederland gelegen voor verhuur bestemde bestaande, zelfstandige woning die ingevolge artikel 234 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek als één onroerende zaak wordt aangemerkt en waarvan de huurprijs niet hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, met uitzondering van een woning die wordt verhuurd in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die in die woning voor een korte periode verblijf houden;

gereguleerde huurwoning boven de liberalisatiegrens: gereguleerde huurwoning waarvan de huurprijs op het moment van de aanvang van de huidige verhuur lager was dan het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag dat op dat moment gold, met uitzondering van een woning die wordt verhuurd in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die in die woning voor een korte periode verblijf houden;

HR++ glas: glas met een maximale U-waarde van 1,2 [W/m²K];

Kaderbesluit: Kaderbesluit BZK-subsidies;

maatregel: energiebesparende- of onderhoudsmaatregel;

Minister: Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;

onderhoudsmaatregelen: maatregelen als bedoeld in artikel 6;

triple-glas: glas met een maximale U-waarde van 0,7 [W/m²K];

woning: een gereguleerde huurwoning of een gereguleerde huurwoning boven de liberalisatiegrens.

Artikel 2. Doel van de regeling

Deze regeling heeft tot doel energiebesparing en onderhoud te stimuleren in bestaande gereguleerde huurwoningen.

Artikel 3. Staatssteun

1. Bij de verstrekking van een subsidie op grond van deze regeling voor de kosten van energiebesparende maatregelen, onderhoudsmaatregelen en energieadvies als bedoeld in artikel 8 van in totaal € 125.000 of meer wordt wat betreft subsidie voor de kosten van de energiebesparende maatregelen toepassing gegeven aan artikel 38 van de algemene groepsvrijstellingverordening en wat betreft subsidie voor de kosten van onderhoudsmaatregelen en energieadvies toepassing gegeven aan de de-minimisverordening.
2. Bij de verstrekking van subsidie op grond van deze regeling van minder dan € 125.000 voor de kosten van energiebesparende maatregelen, onderhoudsmaatregelen en energieadvies als



bedoeld in artikel 8 wordt toepassing gegeven aan de de-minimisverordening.

Artikel 4. Subsidieplafond en wijze van verdeling

1. Het subsidieplafond bedraagt € 152.000.000.
2. De Minister verdeelt het beschikbare bedrag op volgorde van binnenkomst van de aanvragen.

Artikel 5. Energiebesparende maatregelen

Energiebesparende maatregelen zijn het door een branchegerelateerd bedrijf laten:

- a. isoleren van spouwmuur in de bestaande thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 1,1 [m²K/W] voor minimaal 10 m² per woning;
- b. isoleren van de binnen- of buitengevel in de bestaande thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m²K/W] voor minimaal 10 m² per woning;
- c. isoleren van het dak in de bestaande thermische schil met isolatiemateriaal of isoleren van de zolder- of vlieringvloer in de bestaande thermische schil, indien de zolder of vliering onverwarmd is, met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m²K/W] voor minimaal 20 m²;
- d. isoleren van de vloer of bodem in de bestaande thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m²K/W] voor minimaal 20 m²;
- e. vervangen van glas of deuren in de bestaande thermische schil voor tenminste 8 m² door:
 - 1°. HR++ glas of nieuwe isolerende deuren met een Ud-waarde van ten hoogste 1,5 W/m²K; of
 - 2°. triple-glas, in combinatie met een nieuw isolerend kozijn met een Uf-waarde van ten hoogste 1,5 W/m²K, eventueel in combinatie met nieuwe isolerende deuren met een Ud-waarde van ten hoogste 1,0 W/m²K; en
- f. voor de eerste keer aanleggen van een systeem voor CO₂-gestuurde ventilatie of het voor de eerste keer aanleggen van een systeem voor balansventilatie met warmteterugwinning met een rendement van ten minste 90%.

Artikel 6. Onderhoudsmaatregelen

Onderhoudsmaatregelen zijn het door een branchegerelateerd bedrijf laten:

- a. plaatsen van een nieuw buitenkozijn van een deur of raam, met uitzondering bij de toepassing van triple glas; en
- b. vervangen of installeren van een ventilatiebox.

Artikel 7. Energieadvies

Een energieadvies is een op of na 1 juli 2021 door een EPA-adviseur opgesteld rapport dat het volgende bevat:

- a. een beschrijving van de energieprestatie van de woning op basis van een ter plekke door een EPA-adviseur uitgevoerde technische en bouwkundige beoordeling van de schil en de installaties van de woning;
- b. een beschrijving van de mogelijk te verrichten maatregelen, met de keuzemogelijkheden en de voor- en nadelen per maatregel;
- c. een inschatting van de investering en de te realiseren energiebesparing per mogelijk te verrichten maatregel, welke leidt tot een onderbouwde geadviseerde prioritering;
- d. de terugverdientijd per mogelijk te verrichten maatregel.

Artikel 8. Activiteiten en voorwaarden

1. De Minister kan aan een verhuurder ten behoeve van een woning waarvan hij ten tijde van de subsidieaanvraag eigenaar is, subsidie verstrekken voor:
 - a. twee of meer maatregelen;
 - b. een energieadvies.
2. Subsidie op grond van het eerste lid, onderdeel b, wordt uitsluitend verstrekt in combinatie met subsidie op grond van het eerste lid, onderdeel a.
3. Subsidie op grond van het eerste lid, onderdeel a, wordt slechts verstrekt voor maatregelen die uitgevoerd zijn na de datum van inwerkingtreding van deze regeling.
4. Subsidie op grond van het eerste lid wordt slechts verstrekt indien de woning aantoonbaar op de dag voorafgaande aan de indiening van de subsidieaanvraag was verhuurd.
5. Subsidie op grond van het eerste lid ten behoeve van een gereguleerde huurwoning onder de



liberalisatiegrens wordt slechts verstrekt aan een verhuurder die ten hoogste 100 van deze gereguleerde huurwoningen in eigendom heeft.

6. Aan een verhuurder als bedoeld in het vijfde lid wordt ten hoogste ten behoeve van 50 gereguleerde huurwoningen onder de liberalisatiegrens subsidie op grond van het eerste lid verstrekt.
7. Per woning wordt voor dezelfde maatregel slechts eenmaal subsidie op grond van dit artikel verstrekt.

Artikel 9. Hoogte van de subsidie

1. Het subsidiebedrag bedraagt ten hoogste € 6.000 per woning en bedraagt:
 - a. voor een maatregel als bedoeld in artikel 5, onderdeel a: € 8 per m²;
 - b. voor een maatregel als bedoeld in artikel 5, onderdeel b: € 38 per m²;
 - c. voor een maatregel als bedoeld in artikel 5, onderdeel c:
 - 1°. voor het isoleren van het bestaande dak: € 30 per m²;
 - 2°. voor het isoleren van de bestaande zolder- of vlieringvloer: € 8 per m²;
 - d. voor een maatregel als bedoeld in artikel 5, onderdeel d:
 - 1°. voor het isoleren van de bestaande vloer: € 11 per m²;
 - 2°. voor het isoleren van de bestaande bodem: € 6 per m²;
 - e. voor een maatregel als bedoeld in artikel 5, onderdeel e:
 - 1°. voor het vervangen van glas of deuren door HR ++ glas, eventueel in combinatie met nieuwe isolerende deuren: € 53 per m²;
 - 2°. voor het vervangen van glas of deuren door triple-glas, in combinatie met een nieuw isolerend kozijn, eventueel in combinatie met nieuwe isolerende deuren: € 150 per m²;
 - f. voor een maatregel als bedoeld in artikel 5, onderdeel f: 30% van de totale kosten van de activiteit, van ten hoogste € 1.200 per woning;
 - g. voor een onderhoudsmaatregel:
 - 1°. als bedoeld in artikel 6, onderdeel a: € 75 per m²;
 - 2°. als bedoeld in artikel 6, onderdeel b: van ten hoogste € 150 per woning;
 - h. voor een energieadvies dat betrekking heeft op:
 - 1°. één tot vier woningen: 75% van de kosten van ten hoogste € 400;
 - 2°. vijf tot acht woningen: 75% van de kosten van ten hoogste € 800;
 - 3°. meer dan acht woningen 75% van de kosten van € 800, plus € 80 per woning vanaf de negende woning, met een totaalbedrag van ten hoogste € 2.560.
2. Per verhuurder kan op grond van deze regeling ten hoogste € 400.000 aan subsidie worden verleend.

Artikel 10. Aanvraag

1. Een aanvraag voor subsidie kan worden ingediend van 1 april 2022 tot 1 januari 2026.
2. De aanvraag wordt ingediend met gebruikmaking van het aanvraagformulier dat door de Minister ter beschikking is gesteld op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
3. Een aanvraag kan betrekking hebben op meerdere woningen.
4. In plaats van de gegevens en bescheiden, genoemd in artikel 11, derde lid, van het Kaderbesluit, bevat een aanvraag in ieder geval de volgende gegevens en verklaringen:
 - a. het adres, de postcode en het huisnummer en toevoeging van iedere woning ten behoeve waarvan subsidie wordt aangevraagd;
 - b. vermelding per woning of het een gereguleerde huurwoning of een gereguleerde huurwoning boven de liberalisatiegrens betreft;
 - c. het bankrekeningnummer waarop het subsidiebedrag dient te worden overgemaakt;
 - d. een verklaring waarin de aanvrager verklaart de woningen waarvoor subsidie wordt aangevraagd op de dag voorafgaande aan de aanvraag te bezitten en in aanmerking te komen voor de regeling omdat de woningen in de aanvraag:
 - 1°. gereguleerde huurwoningen onder de liberalisatiegrens betreffen en de aanvrager maximaal 100 gereguleerde huurwoningen bezit en via deze en eventuele eerdere aanvragen in kader van deze regeling subsidie aanvraagt voor maximaal 50 gereguleerde huurwoningen onder de liberalisatiegrens; en/of
 - 2°. gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens betreffen.
 - e. bij aanvragen van € 125.000 of meer de verwachte aanvangs- en einddatum van de uitvoering van de maatregelen;
 - f. bij aanvragen van € 125.000 of meer een door de Minister beschikbaar gesteld formulier dat is

ingevuld en ondertekend door ieder branchegerelateerd bedrijf dat één of meer in artikel 5 of 6 bedoelde maatregelen zal uitvoeren, waaruit blijkt welke maatregelen op het adres van de woning of woningen zijn uitgevoerd, onder vermelding, voor zover van belang voor de subsidieverstrekking, van de aantallen of de oppervlakten waarover de onderscheiden maatregelen worden uitgevoerd, alsmede van de energetische kwaliteit van de te uitvoeren maatregelen;

- g. een verklaring waaruit blijkt dat de aanvrager geen subsidie van een ander bestuursorgaan heeft ontvangen voor het uitvoeren van dezelfde activiteiten, bedoeld in artikel 8, bij dezelfde woning of woningen;
 - h. indien ook subsidie wordt aangevraagd voor energieadvies, een verklaring dat daarvoor niet reeds subsidie is aangevraagd bij of verstrekt door een ander bestuursorgaan;
 - i. de naam, het adres en het inschrijfnummer bij de Kamer van Koophandel van de certificaathouder die het energieadvies heeft opgesteld, alsmede het nummer van het certificaat;
 - j. de naam en het adres van de EPA-adviseur die de woning heeft opgenomen ten behoeve van het energieadvies alsmede de naam, het adres, het inschrijfnummer bij de Kamer van Koophandel en het nummer van het certificaat van de certificaathouder waarvoor hij werkt, indien dit niet de certificaathouder is, bedoeld in onderdeel i;
 - k. indien van toepassing, een verklaring waaruit blijkt dat de subsidieaanvrager voor de activiteiten waarvoor op grond van deze regeling subsidie wordt aangevraagd niet meer steun ontvangt dan is toegestaan op grond van de de-minimisverordening; en
 - l. indien sprake is van een verhuurder waarbij meer dan 250 personen werkzaam zijn en waarvan tevens de jaaromzet hoger is dan € 50.000.000, dan wel het jaarlijkse balanstotaal hoger is dan € 43.000.000, een verklaring waaruit blijkt dat als gevolg van de subsidie sprake is van een wezenlijke toename van:
 - 1°. het aantal energiebesparende maatregelen, de onderhoudsmaatregelen of het aantal energieadviezen;
 - 2°. de totale uitgaven van de verhuurder voor de energiebesparende maatregelen, de onderhoudsmaatregelen of het energieadvies; of
 - 3°. de snelheid waarmee de energiebesparende maatregelen, de onderhoudsmaatregelen of het energieadvies worden voltooid.
5. Bij aanvragen van € 125.000 of minder worden tevens de volgende gegevens en zaken meegestuurd:
- a. factuur of facturen en betaalbewijs of betaalbewijzen, met daarin ten minste de naam en het adres van de eigenaar en het bouwbedrijf dat werkzaamheden betreffende de investering of investeringen heeft uitgevoerd, een omschrijving van het soort energiebesparende isolatiemaatregel en samenhangende werkzaamheden die door het bouwbedrijf uitgevoerd zijn, de naam, het type, het merk, de dikte, van het isolatiemateriaal dat gebruikt is en de plaats en bijhorende oppervlakte voor elk van de ingediende huurwoning(en) die geïsoleerd is of zijn;
 - b. factuur of facturen en betaalbewijs of betaalbewijzen voor de onderhoudsmaatregelen, met een nadere onderbouwing van kozijnomvang in m² en gebruikt product en merk en type van de nieuwe vervangende ventilatiebox;
 - c. mits van toepassing een factuur en betaalbewijs van het uitgevoerde energieadvies voor de betreffende woning(en), waarvoor de verhuurder subsidie aanvraagt via deze regeling.
 - d. ten minste één foto per energiebesparende isolatie- en onderhoudsmaatregel, genomen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden door het bouwbedrijf, met daarop zichtbaar de naam, merk, soort, en dikte van het isolatiemateriaal of merk en type ventilatiebox;
 - e. indien het een investering voor glas of deurisolatie als bedoeld in artikel 5, onderdeel e betreft, voor zover van toepassing, een kozijnstaat met daarin merk en type van het kozijn en het daarbij behorende frame, glas en netto afmetingen van het glas.

Artikel 11. Afwijzingsgronden

De Minister wijst de aanvraag voor een subsidie af voor zover:

- a. de aanvrager reeds subsidie heeft ontvangen van een ander bestuursorgaan voor het uitvoeren van dezelfde maatregelen, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel a, bij dezelfde woningen;
- b. de aanvraag een subsidie betreft als bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel b, en er reeds door een ander bestuursorgaan subsidie is verstrekt aan de aanvrager voor het uitvoeren van dezelfde maatregel, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel b, bij dezelfde woningen;
- c. de aanvraag een subsidie betreft als bedoeld in artikel 8, eerste lid, en:
 - 1°. er sprake is van ongeoorloofde cumulatie van steun als bedoeld in artikel 8 van de algemene groepsvrijstellingsverordening;
 - 2°. er sprake is van een onderneming in moeilijkheden als bedoeld artikel 2, achtste lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening of een onderneming ten aanzien waarvan een bevel tot terugvordering van steun uitstaat als bedoeld in artikel 1, vierde lid, onder a, van de algemene groepsvrijstellingsverordening; of



- 3°. een bedrag aan subsidie verstrekt zou worden dat hoger is dan geoorloofd is op grond van artikel 38, vierde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening; of
- d. de aanvraag een subsidie betreft als bedoeld in de artikelen 5, 6 of 7 en een bedrag aan subsidie verstrekt zou worden dat hoger is dan geoorloofd is op grond van de de-minimisverordening.

Artikel 12. Wijze van subsidieverstrekking

Bij de verstrekking van een subsidie op grond van deze regeling van minder dan € 125.000 wordt toepassing gegeven aan artikel 16, tweede lid, onderdeel a, van het Kaderbesluit.

Artikel 13. Vaststelling van de subsidie

1. Bij het verzoek tot vaststelling van de subsidie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, dienen de volgende zaken te worden meegestuurd:
 - a. factuur of facturen en betaalbewijs of betaalbewijzen, met daarin ten minste de naam en het adres van de eigenaar en het bouwbedrijf dat werkzaamheden betreffende de investering of investeringen heeft uitgevoerd, een omschrijving van het soort energiebesparende isolatiemaatregel en aanverwante werkzaamheden die door het bouwbedrijf uitgevoerd zijn, de naam, het type, het merk en de dikte van het isolatiemateriaal dat gebruikt is en de plaats en bijhorende oppervlakte voor elk van de ingediende huurwoning(en) die geïsoleerd is of zijn;
 - b. factuur of facturen en betaalbewijs of betaalbewijzen voor de onderhoudsmaatregelen, met een nadere onderbouwing van kozijnomvang in m² en gebruikt product, merk en type van de nieuwe vervangende ventilatiebox;
 - c. mits van toepassing een factuur en betaalbewijs van het uitgevoerde energieadvies voor de betreffende woning(en), waarvoor subsidie voor maatregelen zal worden ontvangen via deze regeling;
 - d. ten minste één foto per energiebesparende isolatie- en onderhoudsmaatregel, genomen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden door het bouwbedrijf, met daarop zichtbaar de naam, merk, soort, en dikte van het isolatiemateriaal of merk en type ventilatiebox;
 - e. indien het een investering voor glas of deurisolatie als bedoeld in artikel 5, onderdeel e, betreft, voor zover van toepassing, een kozijnstaat met daarin merk en type van het kozijn en het daarbij behorende frame, glas en netto afmetingen van het glas.

Artikel 14. Subsidieverplichtingen

1. De subsidieontvanger is verplicht:
 - a. indien subsidie wordt aangevraagd van € 125.000 of meer voor maatregelen en energieadvies, die maatregelen uiterlijk 24 maanden na subsidieverlening uit te voeren; en
 - b. de in het kader van de subsidieverlening gevoerde administratie te bewaren tot tien belastingjaren na de datum van de beschikking tot subsidievaststelling.
2. Indien de uitvoering van de maatregelen binnen de termijn, genoemd in het eerste lid, buiten de schuld van de subsidieontvanger niet mogelijk is, kan de Minister die termijn op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de subsidieontvanger eenmaal met ten hoogste twaalf maanden verlengen.

Artikel 15. Inwerkingtreding en vervaldatum

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 april 2022 en vervalt met ingang van 1 januari 2026, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op subsidies die op grond van deze regeling vóór laatstgenoemde datum zijn aangevraagd.

Artikel 16. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH).

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge*



SUBSIDIEREGELING VERDUURZAMING EN ONDERHOUD HUURWONINGEN (SVOH)

Algemeen deel van de toelichting

1. Hoofdlijnen van de regeling

1.1 Aanleiding

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat alle woningen en gebouwen in Nederland in 2050 CO₂-arm zijn. Deze duurzame transformatie vraagt ook om investeringen in de verduurzaming van huurwoningen. De komende jaren is hiervoor nog een grote inzet nodig. Grotere verhuurders worden op dit moment via de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming (RVV-V) ondersteund bij hun investeringen in energiebesparende maatregelen. Als de verhuurderheffing is afgeschaft, zoals aangekondigd in het Coalitieakkoord, hebben grotere verhuurders in de regel voldoende capaciteit om te investeren in hun woningen. Voor veel particuliere verhuurders en sommige institutionele beleggers is echter geen subsidieregeling voor energiebesparing beschikbaar, terwijl zij de komende jaren wel grote investeringen moeten doen in de verduurzaming van hun woningen.¹ Daarom wordt met deze regeling een subsidie in het leven geroepen voor onderhoud en energiebesparende maatregelen bij gereguleerde huurwoningen.

1.2 Probleembeschrijving

Verhuurders moeten de komende jaren dus fors investeren in woningverduurzaming, maar ze kunnen niet altijd gebruikmaken van de bestaande subsidieregelingen. De mogelijkheden om dit te bekostigen uit de huurinkomsten zijn bovendien achteruit gegaan door de huurbevriezing in de gereguleerde sector², die per 1 juli 2021 in werking is getreden naar aanleiding van de motie Beckerman.³ Verhuurders hebben door deze huurbevriezing te maken met een inkomstenderving, waardoor investeringen in regulier onderhoud en woningverduurzaming in het gedrang komen. Om de investeringscapaciteit van verhuurders op peil te houden, is voorzien in een tegemoetkoming voor de huurbevriezing. Woningcorporaties en grote verhuurders krijgen deze via een tariefsverlaging van de verhuurderheffing. Een dergelijke tegemoetkoming voor de huurbevriezing kan echter niet voor alle verhuurders via een tariefsverlaging van de verhuurderheffing verlopen, omdat niet alle verhuurders de heffing betalen. Iedere verhuurder is voor 50 gereguleerde woningen vrijgesteld van de verhuurderheffing, dus verhuurders met 50 gereguleerde huurwoningen of minder betalen geen verhuurderheffing. De groep die volledig vrijgesteld is van de verhuurderheffing betreft enerzijds verhuurders met 50 of minder huurwoningen onder de liberalisatiegrens en anderzijds verhuurders die gereguleerde huurwoningen verhuren boven de liberalisatiegrens. Verhuurders met gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens hebben die woningen aanvankelijk (net) onder de liberalisatiegrens verhuurd, waardoor woningen in het gereguleerde segment vielen. Inmiddels ligt de huur boven de liberalisatiegrens, maar de woningen gelden nog steeds als gereguleerd zolang er geen andere huurder is. Omdat de huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt, zijn alle gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens vrijgesteld van de verhuurderheffing.

De onderhavige regeling heeft als doel om verhuurders met woningen in het gereguleerde segment die te maken hebben met een huurbevriezing te ondersteunen in hun uitgaven voor energiebesparing, onderhoud en energieadvies. De regeling staat dus open voor twee groepen verhuurders:

- a. *Verhuurders die woningen verhuren in het gereguleerde segment onder de liberalisatiegrens.* De regeling staat open voor verhuurders met in totaal 100 gereguleerde huurwoningen of minder. Verhuurders met meer dan 100 gereguleerde huurwoningen komen niet in aanmerking voor subsidie, omdat zij voldoende profiteren van de tariefsverlaging van de verhuurderheffing. Verhuurders die in aanmerking komen voor deze subsidie, kunnen een aanvraag doen voor maximaal 50 zelfstandige gereguleerde huurwoningen.
- b. *Verhuurders die woningen boven de liberalisatiegrens verhuren in de gereguleerde sector.* Dit zijn woningen waarvan de aanvangshuur onder de liberalisatiegrens lag, maar nu boven deze grens ligt. Verhuurders met deze huurwoningen in hun portefeuille hebben ook te maken met een huurbevriezing, maar profiteren niet van de tariefsverlaging verhuurderheffing, omdat zij geen verhuurderheffing betalen voor deze huurwoningen. Daarom kunnen deze verhuurders subsidie ontvangen voor al hun gereguleerde woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, voor zover zij verklaren dat die woningen bij de aanvang van het huidige huurcontract in het gereguleerde segment verhuurd zijn.

¹ Als verhuurders geen verhuurderheffing betalen, komen ze niet in aanmerking voor de RVV-Verduurzaming. Ze kunnen enkel via de ISDE een subsidie aanvragen voor een warmtepomp of zonneboiler.

² Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 17.

³ Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 13.



Naar schatting worden circa 290.000 woningen onder de liberalisatiegrens verhuurd door verhuurders als bedoeld onder a). Het is echter niet mogelijk om aan te geven hoeveel woningen daarvan worden verhuurd door verhuurders die maximaal 100 gereguleerde woningen bezitten, omdat gegevens daaromtrent ontbreken. Het aantal gereguleerde woningen dat boven de liberalisatiegrens wordt verhuurd, bedraagt circa 140.000.

1.3 Probleemaanpak

Particuliere verhuurders en institutionele beleggers kunnen op grond van de onderhavige regeling subsidie krijgen voor energiebesparende maatregelen, bepaalde soorten onderhoud, en energieadvies. De regeling is breed toegankelijk voor verhuurders, omdat subsidie wordt gegeven voor activiteiten die nu of in de (nabije) toekomst nodig zijn. Daarmee draagt de regeling bij aan het beleidsdoel energiebesparing en de kwaliteit van huurwoningen. Er is veel winst te boeken met de verbetering van woningen in de (particuliere) huursector, want dit is het segment met veel oude woningen die nog niet energiezuinig zijn: 72% van de woningen van particuliere verhuurders heeft een energielabel C of slechter.⁴ Huurwoningen van institutionele beleggers zijn energetisch gezien beter op orde, maar ook daar is ruimte voor verbetering: 46% van deze huurwoningen heeft een label C of slechter.⁵

1.4 Motivering instrumentkeuze

Er is gekozen voor een financieel beleidsinstrument, omdat dit aansluit bij de financiële aard van het probleem, namelijk: de gebrekkige investeringscapaciteit bij verhuurders om te investeren in woningverduurzaming en -onderhoud. Door de inkomstenderving hebben verhuurders minder investeringsvermogen voor deze opgaven. Het opzetten van een subsidieregeling sluit ook aan bij de wensen van de particuliere verhuurders en institutionele beleggers. In de afgelopen jaren is door hen meermaals aangegeven dat een subsidie voor energiebesparing wenselijk is. Dit wordt ook bevestigd in een onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving.⁶ De subsidiëring zal op basis van maatregelen plaatsvinden en niet op basis van labelstappen. Hiervoor is gekozen omdat subsidiëring van maatregelen voor indieners betrekkelijk eenvoudig is⁷ en niet iedere energiebesparingsmaatregel of onderhoudsmaatregel ook tot een labelstap leidt.⁸

1.5 Subsidiabele activiteiten

Subsidie kan worden verleend voor drie typen activiteiten: (1) energiebesparende maatregelen, (2) onderhoudsmaatregelen, en (3) energieadvies. Maatregelen voor energiebesparing zijn opgenomen omdat deze een belangrijke bijdrage leveren aan de verduurzaming van woningen. Onderhoudsmaatregelen komen in aanmerking voor subsidie omdat verhuurders door de huurbevoering minder ruimte hebben om te investeren in regulier onderhoud, terwijl het belangrijk is om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden. Huurders in gebrekkige woningen hebben namelijk eerder te kampen met comfortklachten en gezondheidsrisico's. Energieadvies wordt gesubsidieerd om verhuurders te 'ontzorgen' bij keuzes over energiebesparing: door een (gedegen) advies is het voor hen duidelijk welke maatregelen op welk moment getroffen moeten worden om de woning te verduurzamen. Het advies is bedoeld om verhuurders handvatten te geven om daadwerkelijk tot woningverbetering over te gaan. Daarom is het energieadvies enkel subsidiabel als ten minste twee energiebesparende- of onderhoudsmaatregelen of een combinatie van beide zijn uitgevoerd.

Specifiek kan subsidie aangevraagd worden voor de volgende activiteiten:

I. Energiebesparende maatregelen

- Spouwmuurisolatie
- Gevelisolatie
- Dakisolatie, zolder- of vlieringvloerisolatie
- Bodem- of vloerisolatie

⁴ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2021). Monitor Energiebesparing Gebouwde Omgeving, p. 24.

⁵ Idem.

⁶ PBL. (2020). *Labelstapjes, huursprongen? Verduurzaming in de beleggingsstrategie van particuliere verhuurders*. 9 juni 2020.

⁷ Bij subsidiëring van maatregelen hoeft, in tegenstelling tot een subsidie voor labelstappen, geen woningopname gedaan te worden om een verbetering in het energielabel vast te stellen.

⁸ Onderhoud is, in tegenstelling tot energiebesparing, een breed begrip. Door specifieke maatregelen op te nemen in de regeling, blijft de uitvoerbaarheid van de regeling gewaarborgd. Het opnemen van concrete maatregelen reduceert bovendien de fraudegevoeligheid, omdat indieners enkel gesubsidieerd worden als ze aan deze maatregelen voldoen en geen onduidelijke posten als onderhoud kunnen opvoeren.



- HR++ glas, triple glas in combinatie met nieuwe isolerende kozijnen, of isolerende voor- en achterdeuren (in de bestaande thermische schil)
- Voor het eerst aanleggen van een ventilatiesysteem met CO₂-sturing of warmteterugwinning (WTW) met een rendement van tenminste 90%

II. Onderhoud

- Het aanschaffen en installeren van een buitenkozijn van een deur of raam (behalve bij de toepassing van triple glas)
- Vervangen of installeren van een ventilatiebox

III. Energieadvies

- Een adviesrapport dat is opgesteld door een EPA-adviseur

Er wordt enkel subsidie verstrekt aan verhuurders die ten minste twee van de bovenstaande energiebesparende of onderhoudsmaatregelen treffen of een combinatie daarvan. Bij alle maatregelen is een forfaitair bedrag per m² in de regelingstekst opgenomen. Per woning kan maximaal € 6.000 subsidie voor de uitgevoerde activiteiten worden aangevraagd (incl. een eventueel energieadvies). De maximale totale subsidie per verhuurder is € 400.000.⁹

Het energieadvies bevat een nauwkeurige omschrijving van de bestaande situatie op basis van een ter plekke door een EPA-adviseur uitgevoerde technische en bouwkundige beoordeling van de schil en de installaties van het gebouw of van de groep van gebouwen, alsmede een beschrijving van de mogelijke energiebesparingsmaatregelen met voor- en nadelen en de keuzemogelijkheden per maatregel, een inschatting van de investering en van de te realiseren energiebesparing. Ook maakt het energieadvies de terugverdientijd van de voorgenomen investeringen inzichtelijk. Het subsidiebedrag voor energieadvies is 75% van de factuur en niet meer dan een maximumbedrag voor de categorieën als bedoeld in artikel 9.

1.6 Werkwijze

In de artikelen 16 tot en met 19 van het Kaderbesluit BZK-subsidies (hierna: het Kaderbesluit) wordt de wijze van subsidieverstrekking geregeld aan de hand van drie verschillende 'subsidiearrangementen'. Het lichtste arrangement (*arrangement 1*) betreft subsidies lager dan € 25.000 (artikel 16 van het Kaderbesluit); bij dit arrangement wordt de subsidie verstrekt in de vorm van een vast bedrag en wordt de subsidie ofwel direct vastgesteld en uitbetaald (artikel 16, tweede lid, onderdeel a, van het Kaderbesluit), ofwel eerst verleend en 100% bevoorschot en ambtshalve vastgesteld op een in de beschikking tot subsidieverlening aangegeven moment (artikel 16, tweede lid, onderdeel b, van het Kaderbesluit). Het iets zwaardere arrangement (*arrangement 2*) heeft in beginsel betrekking op subsidies van € 25.000 tot € 125.000 (artikel 17 van het Kaderbesluit); op grond van dit arrangement wordt de subsidie eerst verleend en moet de subsidieontvanger, nadat hij de activiteiten heeft verricht, een aanvraag tot subsidievaststelling doen, waarbij hij de subsidie verantwoordt. Voor subsidies van € 125.000 of meer geldt in beginsel *arrangement 3* (artikel 18 van het Kaderbesluit); bij dit arrangement geldt dat de subsidieontvanger de subsidie niet alleen moet verantwoorden, maar daarbij ook een controleverklaring moet leveren. Om de administratieve lasten voor de subsidieontvanger te beperken, kan op grond van artikel 20 van het Kaderbesluit bij ministeriële regeling worden bepaald dat op subsidieverstrekingen een lichter arrangement wordt toegepast.

In de onderhavige regeling is voor het aanvraag- en verleningsproces onderscheid gemaakt tussen kleine projecten (voor subsidie van minder dan € 125.000) en grote projecten (voor meer dan € 125.000 subsidie):

- a) Aanvragen onder de € 125.000 worden ingediend *nadat* de activiteiten zijn uitgevoerd en de subsidie wordt verstrekt met toepassing van artikel 16, tweede lid, onderdeel a, van het Kaderbesluit. Op grond van artikel 20 van het Kaderbesluit kunnen de regels voor subsidies onder € 25.000 van artikel 16, tweede lid, onderdeel a, van het Kaderbesluit ook toepasbaar worden verklaard op subsidies van € 25.000 of meer. Door deze constructie blijven de administratieve lasten voor de subsidieontvangers laag en is de handhaving eenvoudig – de aanvraag en het verzoek tot vaststelling vinden immers gelijktijdig plaats. De uitbetaling van de subsidie vindt plaats nadat Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO) namens de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: de Minister voor VRO) de subsidie heeft vastgesteld.
- b) Aanvragen boven de € 125.000 worden ingediend *voordat* de activiteiten zijn uitgevoerd, met een

⁹ Uiteraard zijn verhuurders gebonden aan de staatssteunregels. Voor activiteiten die vallen onder de de-minimisverordening is de maximale subsidie € 200.000 per verhuurder in drie jaar. De maximale totale subsidie bedraagt € 400.000 per verhuurder.



mogelijke uitzondering voor energieadvies: het advies mag zijn opgesteld *voordat* de subsidie is aangevraagd. Het energieadvies kan namelijk de basis vormen om energiebesparende of onderhoudsmaatregelen te selecteren en daarvoor een subsidieaanvraag te doen. Zoals aangegeven komt het energieadvies enkel voor subsidie in aanmerking als er ten minste twee energiebesparende of onderhoudsmaatregelen (of een combinatie van beide) zijn uitgevoerd. Subsidieontvangers zijn verplicht om de activiteiten waarvoor subsidie is beschikt binnen 24 maanden na de beschikking uit te voeren. Indien de uitvoering van de maatregelen binnen de termijn, buiten de schuld van de subsidieontvanger niet mogelijk is, kan RVO namens de Minister voor VRO die termijn op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de subsidieontvanger eenmaal met ten hoogste 12 maanden worden verlengd. Nadat de activiteiten zijn verricht, kan de subsidieaanvrager een vaststellingsverzoek indienen. De uitbetaling van de subsidie vindt plaats nadat RVO (namens de Minister voor VRO) de subsidie heeft vastgesteld.

De subsidie kan worden aangevraagd bij het digitale loket van RVO. De subsidieaanvraag moet vergezeld gaan met een aantal bewijsstukken (zoals adresgegevens, een uitvoerdersformulier en, indien van toepassing, een ingevulde de-minimisverklaring). Bij de aanvraag van een subsidie van minder dan € 125.000 moeten facturen, betaalbewijzen en nader bewijs dat de maatregelen zijn uitgevoerd worden meegezonden. Voor subsidies van meer dan € 125.000 geldt dat die bewijsmiddelen moeten worden meegezonden met de aanvraag voor de subsidie vaststelling. Voor aanvragen van € 125.000 of meer zijn er enkele aandachtspunten bij het wijzigen van de beschikking. Als de omvang van de maatregelen wijzigt (bijvoorbeeld omdat de aanvrager meer isolatiemateriaal nodig heeft dan aanvankelijk werd aangegeven), kan de verhuurder ervoor kiezen om de aanvraag in stand te houden. In dat geval wordt er enkel subsidie verleend over de aangevraagde omvang van de maatregel. De verhuurder kan er ook voor kiezen om een aanvraag tot wijziging van de beschikking tot subsidieverlening in te dienen (met de nieuwe omvang van de maatregelen). Als de verhuurder ook andere maatregelen uitvoert dan die waarvoor in de beschikking subsidie is verleend, geldt hetzelfde: het staat de verhuurder vrij om – voorafgaand aan de uitvoering – een wijziging van subsidieverlening in te dienen.

1.7 Monitoring

Er wordt maandelijks gemonitord of er voldoende aanvragen zijn om het budget aan het eind van de looptijd uit te putten. Ook vindt regelmatig afstemming plaats met de brancheverenigingen (Vastgoed Belang, IVBN, Hofjesberaad, Het Behouden Huis) om te bezien of de subsidieregeling werkbaar is voor particuliere verhuurders en institutionele beleggers.

2. Verhouding tot hoger recht en ander nationaal recht

2.1 Kaderbesluit BZK-subsidies

Deze regeling vindt haar grondslag in de Kaderwet overige BZK-subsidies en het daarop gebaseerde Kaderbesluit BZK-subsidies. Subsidieverstrekking op grond van de onderhavige regeling wordt ook beheerst door de regels in het Kaderbesluit. Subsidieaanvragers of -ontvangers hebben dus niet alleen met deze regeling te maken, maar ook met regels uit het Kaderbesluit, ook al worden die regels niet expliciet genoemd in deze subsidieregeling. Voor zover er regels van het Kaderbesluit van toepassing zijn, is dit toegelicht in het artikelsgewijze deel van de toelichting.

2.2 Staatssteunrecht

In deze subsidieregeling zijn regels opgenomen die voortkomen uit het staatssteunrecht. Als de overheid subsidie verleent aan een onderneming kan dit te kwalificeren zijn als staatssteun. Het begrip 'onderneming' dient daarbij breed uitgelegd te worden; het uitvoeren van een economische activiteit (ook zonder winstoogmerk) kan er op zichzelf al toe leiden dat er sprake is van een onderneming. De activiteit die aanvragers onder deze subsidieregeling verrichten, te weten het (laten) verduurzamen/onderhouden van huurwoningen, kan doorgaans gezien worden als economische activiteit. Hierdoor is er sprake van staatssteun.

Staatssteun is gereguleerd op Europees niveau en zal op basis van Europese recht gerechtvaardigd moeten worden. In deze subsidieregeling is gebruik gemaakt van twee Europese verordeningen ter rechtvaardiging van de gegeven steun. Dit onderscheid is gemaakt omdat onderhoud en energieadvies niet verenigbaar zijn met de interne markt in de zin van artikel 107, derde lid, van het Verdrag op grond van de algemene groepsvrijstellingsverordening (AGVV), en het doen van energiebesparende maatregelen wél. Onderhoud en energieadvies zijn verenigbaar met de interne markt op grond van de de-minimisverordening.

Voor subsidies voor energiebesparende maatregelen, onderhoud en energieadvies die minder dan € 125.000 bedragen zal gebruik worden gemaakt van de de-minimisverordening. De voorwaarden die hieraan zijn verbonden worden verder toegelicht onder 2.2.b.

Voor subsidies voor energiebesparende maatregelen, onderhoud en energieadvies boven de



€ 125.000 zal zowel de algemene groepsvrijstellingsverordening als de de-minimisverordening gebruikt worden. Energiebesparende maatregelen zullen gerechtvaardigd worden op grond van artikel 38 van de AGVV. De voorwaarden die hieraan zijn verbonden worden verder toegelicht onder 2.2.a. Voor onderhoud en energieadvies zal gebruik worden gemaakt van de de-minimisverordening. De voorwaarden die hieraan zijn verbonden worden verder toegelicht onder 2.2.b.

2.2.a Algemene Groepsvrijstellingsverordening

Voor subsidie voor de kosten van energiebesparende maatregelen geldt een bepaling van het deel 'Steun voor milieubescherming' van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening.¹⁰ Dit heeft onder meer tot gevolg dat er sprake moet zijn van een aantoonbaar stimulerend effect van de subsidies, waardoor de subsidies alleen voorafgaand aan het verrichten van de activiteiten kunnen worden aangevraagd.

Op grond van artikel 11 van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening zal de Minister voor VRO daarnaast via het elektronische aanmeldingssysteem van de Europese Commissie de beknopte informatie over deze subsidieregeling doen toekomen (kennisgeving). Het gaat dan om de informatie als bedoeld in bijlage II van de AGVV die binnen 20 werkdagen na de inwerkingtreding van deze subsidieregeling moet zijn verstuurd. Aangezien dit een verplichting van de Minister is, waarvoor geen nadere gegevens van de subsidieaanvragers nodig zijn, is het stellen van nadere regels in deze subsidieregeling niet nodig. In deze regeling overschrijdt de individuele steunverlening niet de grens van € 400.000, waardoor publicatie van de steunmaatregel conform artikel 9, lid 1, sub c, van de AGVV niet vereist is.

Voor verlening van deze subsidie dient te worden vastgesteld dat er geen sprake is van een onderneming in moeilijkheden als bedoeld in artikel 2, achtste lid, van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening. Ook mag er geen sprake zijn van een onderneming ten aanzien waarvan een bevel tot terugvordering van steun uitstaat als bedoeld in artikel 1, vierde lid, onder a, van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening. Om hieraan te voldoen zijn deze voorwaarden opgenomen als afwijzingsgronden in artikel 12.

Om gebruik te kunnen maken van deze uitzondering in de AGVV mag maximaal 30% van de kosten van een verhuurder voor energiebesparende maatregelen worden gesubsidieerd. Daarnaast geldt op grond van de AGVV het maximum van € 15 miljoen per onderneming per project. Daarvoor telt alle steun mee voor dezelfde in aanmerking komende kosten.

2.2.b De-minimisverordening

De subsidies die worden verleend met toepassing van de de-minimisverordening zijn gebonden aan een aantal voorwaarden.¹¹ De de-minimisverordening gaat uit van de gedachte dat de staatssteun is gerechtvaardigd door de beperkte hoogte ervan. Dit kader geeft daarom een maximum voor het bedrag dat de subsidieontvanger mag ontvangen aan de-minimissteun. In een periode van drie opeenvolgende belastingjaren mag de verhuurder niet meer dan het maximumbedrag van € 200.000 aan de-minimissteun ontvangen. Hierbij is van belang dat alle ontvangen de-minimissteun meetelt, dus ook de-minimissteun die is verstrekt op grond van andere subsidies van het Rijk of de decentrale overheid. De de-minimissteun mag, in tegenstelling tot steun op grond van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening, ook worden verleend op het moment dat de activiteiten lopende zijn of al zijn afgerond.

Een verhuurder die een aanvraag doet binnen deze subsidieregeling, dient een ingevulde de-minimisverklaring bij de aanvraag in te dienen. Een format voor deze verklaring is op de website van RVO beschikbaar gesteld. In de verklaring geeft de verhuurder aan of hij in het lopende belastingjaar en de afgelopen twee belastingjaren reeds andere de-minimissteun heeft ontvangen. Alle de-minimissteun die de betreffende verhuurder heeft ontvangen wordt daartoe samen opgeteld, onafhankelijk van de aard van de activiteiten waarvoor de steun is verleend. Voor de ingevulde de-minimisverklaring geldt dat deze naar waarheid dient te worden ingevuld door de betrokken verhuurder. Wanneer de ingevulde verklaring in strijd wordt geacht met de de-minimisverordening wordt deze buiten beschouwing gelaten in de berekening van de subsidie. Er kan in dit geval geen subsidie worden verleend voor onderhoudsmaatregelen, energieadvies en energiebesparende maatregelen (bij subsidies onder de € 125.000) of voor enkel onderhoudsmaatregelen en energieadvies (bij subsidies boven de € 125.000).

¹⁰ Artikel 38 (en de algemene bepalingen uit hoofdstuk 1) van Verordening (EU) nr. 651/2014 van de Commissie van 17 juni 2014 waarbij bepaalde categorieën steun op grond van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag met de interne markt verenigbaar worden verklaard (PbEU 2014, L 187).

¹¹ Verordening (EU) nr. 1407/2013 van de Commissie van 18 december 2013 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun (PbEU 2013, L 352)



2.2.c Cumulatie in de zin van de AGVV en de-minimisverordening

Samenloop van subsidies is toegestaan, behoudens hetgeen bepaald in artikel 12, en mits voor dezelfde activiteiten geen subsidie wordt verkregen via andere regelingen of andere bestuursorganen. Voor aanvragen die gerechtvaardigd worden door de Algemene Groepsvrijstellingsverordening geldt het maximum van 30% van de subsidiabele kosten en in totaal € 15 miljoen per investeringsproject, per onderneming. Bij aanvragen die gerechtvaardigd worden door de de-minimisverordening mag er, zoals eerder aangegeven, niet meer dan € 200.000 aan zogenoemde de-minimissteun worden verleend per drie belastingjaren. Bij het toetsen van cumulatie van staatssteun kunnen echter meerdere staatssteunkaders en -regels een rol spelen. Deze regeling controleert daarom niet op samenloop met andere subsidies die later worden aangevraagd dan de subsidie op grond van deze regeling, op subsidies die vallen binnen een ander staatssteunkader of op subsidies voor andere activiteiten. De rechtmatigheid van de verstrekking van die andere subsidies zal bij de betreffende aanvragen van die subsidies getoetst (moeten) worden.

3. Verhouding tot andere subsidieregelingen

Deze regeling hangt nauw samen met andere regelingen. Zo kunnen verhuurders aanspraak maken op een subsidie voor zonneboilers en warmtepompen via de Investeringssubsidie Duurzame Energie en Energiebesparing (ISDE). Deze specifieke maatregelen zijn daarom niet in deze regeling opgenomen. Daarnaast kunnen gemengde Verenigingen van Eigenaren (met zowel eigenaar-bewoners als verhuurders) subsidie aanvragen voor onder andere energiebesparende maatregelen, energieadvies en procesbegeleiding in de Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH). Omdat verhuurders ook onderdeel uitmaken van (gemengde) VvE's, bestaat de mogelijkheid dat zij al subsidie hebben ontvangen via de SEEH. Hetzelfde geldt voor grotere verhuurders, die in aanmerking komen voor de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming (RVV-V) als ze verhuurderheffing betalen. Via de RVV-V wordt de verhuurderheffing verlaagd voor verhuurders die investeren in verduurzaming. Om te voorkomen dat deze verhuurders twee keer subsidie ontvangen voor dezelfde maatregelen, is cumulatie met andere regelingen voor dezelfde maatregelen niet toegestaan.

4. Gevolgen

4.1 Verwacht effect

De verwachting is dat deze subsidieregeling bijdraagt aan het verduurzamingstempo in de huursector. Er is de afgelopen jaren geen subsidieregeling geweest voor energiebesparing bij deze woningen, terwijl hier nog grote verbeteringen nodig zijn. Er is € 152.000.000 beschikbaar van 1 april 2022 tot 1 januari 2026. Bij een volledige uitputting van het budget zal voor ongeveer 50.000 woningen subsidie zijn aangevraagd.¹²

Volgens deze prognose wordt in totaal voor 50.000 woningen subsidie vastgesteld en verleend, voor ongeveer 135.000 maatregelen.¹³ In dat geval wordt er ongeveer 34 miljoen m³ aardgas bespaard.¹⁴ Als rekening wordt gehouden met een *free rider effect* van 30%, is de besparing als gevolg van de regeling 24 miljoen m³ aardgas. Dat komt neer op een besparing van 0,8 PJ, oftewel 45 kton CO₂.¹⁵ De regeling kan dus tot een forse energiebesparing leiden.

Bijkomend voordeel voor huurders is dat zij een beter onderhouden woning huren en dat hun energielasten kunnen afnemen bij verduurzaming. De energiebesparende maatregelen kunnen immers leiden tot een lagere energierekening – en die wordt door de huurder betaald. Ook is het aannemelijk dat het comfort toeneemt doordat de woning gemakkelijker warm gehouden kan worden en doordat het binnenklimaat verbetert (bv. via betere ventilatie en de afname van schimmel door hogere temperaturen). In een Kamerbrief over de huurbevriezing is aangegeven dat de huurbevriezing leidt tot een voordeel voor de huurder van € 6 per maand.¹⁶ Dit is omgekeerd ook de inkomstendering van de verhuurder.

¹² Aangenomen dat de gemiddelde subsidie ongeveer € 3.000 is. Dit lijkt realistisch: de maximale subsidie is € 6.000 per woning, maar dit zal niet iedere verhuurder halen omdat de meeste verhuurders waarschijnlijk twee of drie maatregelen treffen.

¹³ Deze schatting van het gemiddeld aantal maatregelen is gebaseerd op de SEEH, waarin 2,7 maatregelen werden getroffen bij een minimale eis van twee maatregelen.

¹⁴ Als de besparing ongeveer 251 m³ aardgas per maatregel is, net als bij de SEEH voor particulieren.

¹⁵ Hierbij is aangenomen dat de emissiefactor van aardgas 56,6 kg/GJ is. Hiermee wordt ook in de Klimaat- en Energieverkenning (KEV) gerekend.

¹⁶ Kamerstukken II, 35 488, nr. 17.



4.2 Financiële gevolgen

Het totaalbudget voor de regeling is € 160 miljoen voor de jaren 2022-2025, waarvan € 152 miljoen subsidiebudget en € 8 miljoen uitvoeringskosten. Die € 152 miljoen komt ten laste van de begroting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze middelen hebben financiële effecten voor de doelgroep, die bestaat uit particuliere verhuurders en institutionele beleggers (en wellicht enkele kleine woningcorporaties). Zij kunnen gemakkelijker investeren in de verduurzaming van hun woningen, want een subsidie dekt een deel van de onrendabele top af. Hierdoor hoeven de maatregelen niet of maar beperkt te worden doorberekend in de huur, waardoor ook de huurder eerder instemt met verduurzaming. Zelfs als de maatregelen worden doorberekend in de huurprijs gaat de huurder er financieel niet op achteruit, omdat de besparing op de energierekening vrijwel altijd groter is dan de verhoging van de huur.¹⁷

4.3 Administratieve lasten

Verhuurders die een subsidieaanvraag doen onder de € 125.000, vragen hun subsidie aan na afloop van de werkzaamheden. Voor verhuurders die € 125.000 of meer subsidie aanvragen, geldt dat zij de subsidieaanvraag voorafgaand aan de uitvoering van de maatregelen doen. Bij een aanvraag dienen verhuurders onder andere het adres of de adressen, de postcode(s), huisnummer(s) en toevoeging van de te verduurzamen woningen aan te leveren. Voor het verzoek tot vaststelling moeten de maatregelen verantwoord worden door onder andere de factuur en het betaalbewijs van de uitgevoerde maatregelen op woningniveau in te dienen via het e-Loket.

In totaal worden 12.500 vaststellingen verwacht (en circa 4 woningen per aanvraag). Er wordt rekening gehouden met het feit dat uiteindelijk 10% van de aanvragen niet leidt tot een verzoek tot vaststelling of een goedgekeurde vaststelling. Uit eerdere regelingen blijkt dat een klein deel van de projecten niet wordt gerealiseerd of dat woningen worden afgewezen bij de vaststelling. De totale administratieve lasten voor deze aanvragen worden daarmee geschat op € 2.254.500. In onderstaande tabel is toegelicht hoe tot de genoemde administratieve lasten is gekomen:

Handeling	Uren	Uurtarief	Aantal aanvragen	Totaal
Aanvragen onder € 125.000	3	€ 54	12.000	€ 1.944.000
Aanvragen boven € 125.000	4	€ 54	500	€ 108.000
10% uitval bij aanvragen	3	€ 54	1.250	€ 202.500
				€ 2.254.500

5. Uitvoering

Namens de Minister voor VRO zal RVO in mandaat de subsidieaanvragen beoordelen en al dan niet subsidie verlenen. De uitvoeringskosten van de regeling bedragen € 8 miljoen. De aanvragen tot subsidieverlening en -vaststelling zullen beoordeeld worden op basis van bekende gegevens over de woningen, zoals toetsing op eigendom en woningeigenschappen (via de BAG). Voor de staatssteun-oets kan gebruik worden gemaakt van een op de RVO-site beschikbare 'verklaring staatssteunkaders'.

6. Evaluatie

Zoals eerder is aangegeven in een Kamerbrief¹⁸, wordt deze regeling in beginsel opengesteld vanaf 1 april 2022 tot 1 januari 2026. Hierna zal de Minister de doeltreffendheid, doelmatigheid en de effectiviteit evalueren. Op basis van deze evaluatie wordt gezien of de regeling – al dan niet in aangepaste vorm – wordt voortgezet.

7. Advies en consultatie

7.1 Internetconsultatie

De Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) stond van 26 oktober 2021 tot en met 14 november 2021 open voor consultatie. Via de internetconsultatie is gevraagd of men wilde reageren op de conceptregeling en -toelichting. Op de consultatie zijn 7 reacties binnengekomen van brancheorganisaties, verhuurders en het Adviescollege toetsing regeldruk. Daarnaast heeft een aantal brancheverenigingen per mail gereageerd, zonder die reactie op de webpagina van de

¹⁷ Aedes en de Woonbond hebben een vergoedingentabel ontwikkeld waarmee een faire huurverhoging kan worden bepaald na duurzaamheidsinvesteringen. Het uitgangspunt achter de tabel is dat de huurverhoging ruimschoots wordt gecompenseerd door de verlaging van de energielasten. Netto gaat de huurder er dus op vooruit.

¹⁸ Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 338.



internetconsultatie te plaatsen. Op bepaalde onderdelen hebben de reacties geleid tot aanvullingen, verduidelijkingen en/of verbeteringen van de regeling en de toelichting. Een aantal reacties heeft niet geleid tot een wijziging.

Over het algemeen blijkt uit de consultatie dat men verheugd is met het feit dat er een subsidieregeling wordt opengesteld voor particuliere verhuurders en institutionele beleggers in het gereguleerde segment. Eén reactie staat haaks op dit beeld en stelt dat het onlogisch is om deze doelgroepen te subsidiëren, omdat ze ook zelf kunnen investeren in woningverduurzaming. Dit heeft niet geleid tot een wijziging in de regeling, omdat de regeling enkel gericht is op verhuurders in het gereguleerde segment en deze verhuurders bovendien te kampen hebben met een inkomstenderving vanwege de huurbevroezing. Zoals reeds is aangekondigd, heeft het kabinet – mede om deze redenen – besloten om deze doelgroep wel tegemoet te komen.¹⁹ Andere opmerkingen gingen over de volgende thema's:

Complexiteit aanvraagproces en administratieve lasten

Een aantal reacties ging over de complexiteit van het aanvraagproces en de administratieve lasten voor kleine projecten. Men gaf aan dat het voor kleinere verhuurders veel werk is om zowel een subsidieaanvraag als een verzoek tot vaststelling te doen en dat de administratieve lasten niet proportioneel zijn met de hoogte van de subsidie. Daarom is besloten om alle verhuurders die voor minder dan € 125.000 subsidie voor deze regeling aanvragen tegemoet te komen: zij vragen subsidie aan na de uitvoering van de activiteiten, waarna de subsidie (bij honorering van de aanvraag) meteen wordt vastgesteld en uitbetaald (zie onder 1.6). Dit is mogelijk omdat aanvragen tot € 125.000 onder de-minimissteun vallen. Voorwaarde is dan wel dat de aanvrager in het lopende belastingjaar en de twee voorgaande jaren in totaal niet meer dan € 200.000 aan de-minimissteun heeft ontvangen. Door deze constructie hoeft men maar één keer bewijsstukken aan te leveren, waardoor de administratieve lasten dalen. Voor aanvragen van € 125.000 en hoger is er niets gewijzigd in de systematiek. Wel zijn de algemene vereisten bij de subsidieaanvraag voor alle verhuurders versoepeld om de administratieve lasten te verminderen: aanvragers hoeven geen offerte en een overzicht van de kosten meer aan te leveren – in het verleningstraject volstaat het uitvoerdersformulier. Er wordt wel vanuit gegaan dat de offertes op dat moment bij de aanvrager aanwezig zijn.

Subsidiëring van monumenten

Verder kwam uit de internetconsultatie naar voren dat de regeling onvoldoende aansluit bij de situatie van monumenten. Veel van de voorgestelde maatregelen, zoals dubbel glas en spouwmuurisolatie, zijn niet of slechts in beperkte mate toepasbaar in monumenten. Hierdoor kunnen veel van deze woningen in de praktijk niet voldoen aan de subsidievoorwaarden. Om de inwerkingtreding van de regeling niet te vertragen, is besloten om op dit moment geen uitzondering op te nemen voor monumenten. Als de regeling is ingevoerd, wordt bezien hoe de regeling zo kan worden aangepast dat deze beter aansluit bij de monumentale panden.

Hoogte van de subsidie

In de consultatie is tevens ingebracht dat de hoogte van de subsidie laag is in vergelijking met de tegemoetkoming voor woningcorporaties en grotere verhuurders (via een tariefsverlaging van de verhuurderheffing). Er is begrip voor dit standpunt, maar tegelijkertijd geldt dat een volledige compensatie via een subsidieregeling vanwege staatssteuneisen niet mogelijk is. Bovendien is het niet logisch als de subsidievoorwaarden in deze regeling te veel afwijken van de voorwaarden voor VvE's (SEEH) en eigenaar-bewoners (ISDE). Niettemin zijn de subsidiebedragen na de consultatie met een factor 1,5 verhoogd: ze corresponderen nu met de bedragen in de SEEH en ISDE.

Wijzigingen bij controle en vaststelling

Twee reacties gingen over de mogelijkheid om af te wijken van de beschikking (wat geldt bij aanvragen van € 125.000 en hoger), bijvoorbeeld als de prijzen van leveranciers stijgen of als de maatregelen veranderen. Prijsstijgingen van leveranciers hebben geen invloed op de regeling, omdat gewerkt wordt met forfaitaire bedragen. Wel zal periodiek worden bezien of de subsidiebedragen nog in lijn zijn met de prijzen in de markt. Verder geldt dat kleine wijzigingen, zoals het gebruik van extra m² materiaal, niet leiden tot een hogere subsidie dan in de beschikking – de verhuurder krijgt in dat geval alleen subsidie voor de aangevraagde (omvang van) de maatregelen. Wel kan de aanvrager zijn eerdere aanvraag wijzigen als men nog niet is gestart met de uitvoering. Dit is nodig als de verhuurder besluit om andere maatregelen te treffen dan aanvankelijk werd aangegeven of subsidie wil krijgen voor extra vierkante meters. De toelichting is op deze punten verduidelijkt.

¹⁹ Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 17.



Opmerkingen over een aantal technische details in de regeling

Er werden ook opmerkingen geplaatst bij een aantal (technische) details van de regeling. Ten eerste werd aangegeven dat het vervangen van een kozijn (onderhoudsmaatregel) in combinatie met het vervangen van het glas door HR++ glas (energiebesparende maatregel) leidde tot een hogere subsidie dan een nieuw isolerend kozijn met triple glas, terwijl dat laatste hogere kosten met zich meebrengt. De bedragen zijn hierop aangepast: een verhuurder krijgt meer subsidie voor een nieuw isolerend kozijn met triple glas dan een nieuw kozijn met HR++ glas. Ten tweede werd opgemerkt dat de teksten over energieadvies nogal globaal omschreven waren en bovendien niet op de nieuwe NTA8800 waren gebaseerd. Op basis van deze reactie zijn de teksten in de regeling geactualiseerd.

Een aantal suggesties heeft niet geleid tot een wijziging van de regeling. Eén verhuurder die al voor de huurbevrozing verduurzamingsmaatregelen had doorgevoerd, vroeg of het mogelijk is om met terugwerkende kracht nog subsidie aan te vragen voor de uitgevoerde maatregelen. Dit verzoek is niet gehonoreerd, omdat deze regeling bedoeld is om verhuurders die geraakt zijn door de huurbevrozing te ondersteunen in hun uitgaven voor energiebesparing, onderhoud en energieadvies. De betreffende verhuurder heeft voor de huurbevrozing al maatregelen doorgevoerd en heeft de subsidie niet nodig gehad om hierin te investeren. Het staat deze verhuurder vrij om een aanvraag te doen voor andere maatregelen. In één reactie werd verzocht om de verhuurder te verplichten om de subsidie aan de huurder te melden, zodat dit duidelijk is in het kader van huurverhoging bij woningverbetering. Een verplichting is lastig in te stellen omdat de handhaving ingewikkeld wordt. Wel komt er op de webpagina van de regeling een oproep aan verhuurders om de subsidie aan huurders te melden. Ook werd gevraagd of de financiële administratie ook bewaard moest worden tot tien belastingjaren na de subsidiebeschikking. Dat is het geval in verband met de staatssteunregels, waardoor deze reactie niet heeft geleid toe een wijziging van de regeling.

Overige wijzigingen

De regeling is op een aantal punten gewijzigd door voortschrijdend inzicht tijdens de consultatie. Zo is in artikel 8 toegevoegd dat er slechts één aanvraag per woning gedaan kan worden voor dezelfde maatregelen en energieadvies. Hiermee wordt voorkomen dat zowel de institutionele belegger als de verhuurder van die woningen een subsidie aanvraagt voor dezelfde maatregelen in dezelfde woning en dat dezelfde aanvrager voor dezelfde woning een aanvraag doet voor o.a. voorgevelisolatie en in een nieuwe aanvraag voor o.a. achtergevelisolatie. Dit is voor RVO namelijk niet te controleren. Daarom kan dezelfde maatregel slechts één keer worden aangevraagd per woning. Verder zijn kozijnpanelen niet meer subsidiabel, omdat deze maatregel bij andere regelingen door aanvragers als moeilijk werd ervaren en tot problemen leidde in de uitvoering – en kozijnpanelen worden weinig aangevraagd. Tot slot is het bedrag voor het vervangen of installeren van een ventilatiebox aangepast naar een forfaitair bedrag (€ 150) in plaats van een percentage om de regeling eenduidig en uitvoerbaar te houden.

7.2 Advies Adviescollege toetsing regeldruk (ATR)

In haar advies van 3 november 2021 geeft het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) aan geen opmerkingen te hebben met betrekking tot de toetsing van nut en noodzaak, respectievelijk de minder belastende alternatieven. Voor enkele andere zaken werd aandacht dan wel nadere uitleg gevraagd. Allereerst merkt het ATR op dat er verschillende subsidieregelingen voor verhuurders ten behoeve van verduurzamingsregelingen bestaan. Het is raadzaam om bij de evaluatie van deze regeling te bezien welke overige subsidieregelingen van toepassing zijn voor de verduurzaming van huurwoningen, hoe die regelingen zich tot elkaar verhouden en hoe – ter voorkoming van onvolkomenheden en fouten – een overzichtelijke, meer integrale subsidieregeling tot stand gebracht kan worden. Dit zal een aandachtspunt vormen bij de evaluatie van deze regeling. Bovendien wordt bij de communicatie over deze regeling extra aandacht besteed aan de verhouding tot andere regelingen. Verder constateert het ATR dat de terminologie in de conceptregeling niet altijd consistent was. Zo liepen begrippen als 'subsidieverlening' en 'subsidiebeschikking' door elkaar heen. Dit punt is verholpen in de definitieve regelingstekst en toelichting. Tot slot werd geadviseerd om de regeldrukgevolgen voor de volledige looptijd van de subsidieregeling in de toelichting op te nemen overeenkomstig de Rijksbrede methodiek. Die berekening is verwerkt in paragraaf 4.3 van de toelichting.

8. Overgangsrecht en inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op 1 april 2022. Hiermee wordt aangesloten bij de vaste veranderingmomenten en de minimum invoeringstermijn van twee maanden.



Artikelsgewijs deel

Artikel 1. Begripsbepalingen

Dit artikel bevat een aantal definities. De definitie van 'gereguleerde huurwoning' duidt op huurwoningen met een kale verhuurprijs onder de liberalisatiegrens. De definitie van 'gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens' duidt ook op gereguleerde huurwoningen, maar met een kale verhuurprijs die op het moment van aangaan van de huidige verhuur weliswaar onder de toenmalige liberalisatiegrens lag, maar ondertussen na huurverhogingen boven de liberalisatiegrens is komen te liggen. Op beide categorieën woningen is de huurbevriezing van toepassing.²⁰ Binnen deze regeling komen enkel bestaande, zelfstandige woningen in aanmerking voor subsidie. Onder een zelfstandige woning wordt verstaan de woning die een eigen toegang heeft en die de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

De definitie van een 'branchegerelateerd bedrijf' duidt op een bouwbedrijf of een bouwinstallatie bedrijf dat aan de voorwaarden in de definitiebepaling voldoet. De definitie van een 'EPA-adviseur' duidt op een vakbekwame adviseur die voldoet aan de wettelijke vereisten die zijn gesteld.

Artikel 3. Staatssteun

Subsidie voor de kosten van energiebesparende maatregelen van in totaal € 125.000 of meer kan gerechtvaardigd worden door toepassing van artikel 38 van de algemene groepsvrijstellingsverordening. Voor onderhoud en energieadvies wordt toepassing gegeven aan de-minimisverordening. Subsidie voor de kosten van maatregelen en energieadvies van minder dan € 125.000 kan gerechtvaardigd worden door toepassing van de de-minimisverordening. Zie voor de uitleg voor de keuze van deze twee kaders het algemeen deel van deze toelichting, onder paragraaf 2.2. In dit artikelsgewijs deel is waar nodig benoemd welke regels voortkomen uit het staatssteunrecht.

Artikel 4. Subsidieplafond en wijze van verdeling

De Minister verdeelt het beschikbare bedrag op volgorde van binnenkomst van de aanvragen, conform artikel 8, tweede lid, onderdeel a, van het Kaderbesluit.

Artikel 9 van het Kaderbesluit bepaalt dat indien een aanvrager niet heeft voldaan aan enig wettelijk voorschrift voor het in behandeling nemen van de aanvraag en met toepassing van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, de dag waarop de aanvraag voldoet aan de wettelijke voorschriften met betrekking tot de verdeling als datum van ontvangst geldt. Verder zal de Minister voor VRO de rangschikking van aanvragen die op de dag dat het subsidieplafond wordt bereikt tegelijkertijd binnenkomen, vaststellen door middel van loting. De Minister voor VRO zal van het eventuele bereiken van het subsidieplafond onverwijld mededeling doen in de Staatscourant.

Artikel 5. Energiebesparende maatregelen

In artikel 5 staat beschreven wat wordt verstaan onder energiebesparende maatregelen in deze regeling. Deze maatregelen dienen allen uitgevoerd te worden door een branchegerelateerd bedrijf dat in een handelsregister als bedoeld in de Handelsregisterwet 2007 van een lidstaat van de Europese Unie of een van de overige staten die partij zijn bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte is ingeschreven in de sectie bouwnijverheid, bouwinstallatiebedrijf of een vergelijkbare sectie.

Bij het vervangen van glas naar *triple* glas gaat dit altijd gepaard met een nieuw isolerend kozijn aangezien er meestal een speciaal kozijn nodig om de isolerende waarde optimaal te laten zijn. Bij het vervangen van glas wordt voor het bepalen van het aantal m² de oppervlakte van het glas gemeten. Het vervangen van glas en deuren naar isolerende beglazing en isolerende deuren in de bestaande thermische schil mogen bij elkaar worden opgeteld om aan de minimale oppervlakte te voldoen. Ook kan een gedeelte van het vervangende glas HR++ zijn (bijvoorbeeld bij de slaapkamers) en een ander gedeelte *triple* glas in combinatie met een nieuw isolerend kozijn (bijvoorbeeld benedenverdieping/ leefruimten).

Artikel 6. Onderhoud

In artikel 6 staat beschreven wat wordt verstaan onder onderhoud in deze regeling. Deze maatregelen dienen alle uitgevoerd te worden door een branchegerelateerd bedrijf dat in een handelsregister- als

²⁰ Staatscourant. 2021, 14322.



bedoeld in de Handelsregisterwet 2007 van een lidstaat van de Europese Unie of een van de overige staten die partij zijn bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte is ingeschreven in de sectie bouwnijverheid, bouwinstallatiebedrijf of een vergelijkbare sectie.

Voor onderhoudsmaatregel komen twee maatregelen in aanmerking, ten eerste het aanschaffen en installeren van een buitenkozijn van een deur of raam, met uitzondering bij de toepassing van *triple* glas. *Triple* glas dient namelijk altijd gecombineerd te worden met een nieuw isolerend kozijn. Hier zijn geen minimale oppervlakten aan verbonden. Ten tweede kan het vervangen en installeren van een ventilatiebox worden opgevoerd als onderhoudsmaatregel.

Artikel 7. Energieadvies

In artikel 7 staat beschreven wat wordt verstaan onder energieadvies in deze regeling. Dit advies dient opgesteld te worden door een EPA-adviseur, zoals gedefinieerd in de begripsbepalingen. De benodigde vakbekwaamheid van de adviseur moet voldoen aan de eisen die gesteld worden in bijlage 2 van BRL 9500, deel 2.

Deze eisen zijn opgenomen in de regeling om te zorgen dat het energieadvies voldoet aan de wettelijke vereisten en dat de doelgroep een goede afweging kan maken met betrekking tot te nemen maatregelen. Verhuurders kunnen er zo op vertrouwen dat het opgestelde rapport betrouwbaar is en een goed inzicht zal geven in hoe zij hun woning kunnen verduurzamen.

Artikel 8. Activiteiten en voorwaarden

Voor een subsidieaanvraag moeten ten minste twee energiebesparende- of onderhoudsmaatregelen of een combinatie van een of meer energiebesparende en een of meer onderhoudsmaatregelen worden uitgevoerd. Energieadvies komt pas in aanmerking voor subsidie als er ten minste twee energiebesparende- of onderhoudsmaatregelen of een combinatie van een of meer energiebesparende en een of meer onderhoudsmaatregelen zijn uitgevoerd. Ook moet het energieadvies na 1 juli 2021 worden uitgevoerd of opgesteld zijn in verband met de huurbevriezing die op die datum in werking trad.

Per maatregel per woning wordt er maar één keer subsidie verleend. Er kunnen dus meerdere aanvragen voor dezelfde woning worden ingediend, maar wel voor verschillende maatregelen. Als voor een maatregel al eerder subsidie is ontvangen van een ander bestuursorgaan, dan kan voor die maatregel niet opnieuw subsidie worden aangevraagd. Verder wordt in tegenstelling tot gereguleerde huurwoningen onder de liberalisatiegrens geen maximum gesteld aan het aantal gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens waarvoor subsidie kan worden aangevraagd.

Voor aanvragen van minder dan € 125.000 geldt dat de activiteiten eerst moeten zijn uitgevoerd voordat de aanvraag kan worden ingediend. Dit houdt de administratieve lasten van de regeling laag. Aanvragen van € 125.000 of meer kunnen slechts betrekking hebben op activiteiten die zijn aangevraagd na het moment van de aanvraag van de subsidie (met uitzondering van energieadvies) en voltooid op het moment van de vaststelling van de subsidie. Dit is vereist vanwege de staatssteunen hiervan, (gebaseerd op artikel 6, tweede lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening). Dit is nodig om te voldoen aan het vereiste van stimulerend effect uit artikel 6, eerste en tweede lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening.

Artikel 9. Hoogte van de subsidie

De subsidie voor energiebesparende maatregelen en voor energiezuinige deuren en kozijnen bij triple glas wordt berekend aan de hand van normbedragen per vierkante meter. De oppervlakte waarover de maatregelen zijn uitgevoerd of worden uitgevoerd, moet berekend zijn door het bedrijf dat de werkzaamheden zal uitvoeren. Bij de subsidieaanvraag moet daarom een door het bedrijf ondertekend formulier worden meegezonden, waarin behalve de omschrijving van het type maatregelen ook de desbetreffende oppervlakten zijn ingevuld.

Het hanteren van vaste bedragen per vierkante meter betekent dat de subsidieontvanger gehouden is de desbetreffende maatregel over het in de subsidiebeschikking genoemde aantal vierkante meter daadwerkelijk te realiseren. Hoeveel kosten daarmee feitelijk gemoeid zijn, is niet relevant voor de subsidie. Wanneer de subsidieontvanger de desbetreffende maatregel over een kleiner oppervlak uitvoert, wordt het subsidiebedrag evenredig naar beneden bijgesteld. Als de subsidieontvanger de maatregelen over een groter oppervlak uitvoert dan de subsidiebeschikking vermeldt, betekent dit echter niet dat het subsidiebedrag verhoogd wordt. Als de subsidieontvanger de maatregelen over een ander deel van de woning uitvoert dan hij aanvankelijk van plan was (bijvoorbeeld als hij in plaats van de voorgevel de achtergevel isoleert), heeft dit geen gevolgen voor de subsidie, tenzij daarmee



een kleiner aantal vierkante meter gemoeid is dan het aantal dat de subsidiebeschikking vermeldt, dan wordt het bedrag bijgesteld.

Dit artikel vermeldt per subsidiabele activiteit de maximale vergoeding die op basis van deze regeling mogelijk is. Door deze maxima aan te houden, wordt er voor de energiebesparende maatregelen niet méér subsidie verleend dan is toegestaan op grond van artikel 38, vierde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening, namelijk ten hoogste 30% van de in aanmerking komende kosten.

De in aanmerking komende kosten zijn gelijk aan de kosten van de energiebesparende maatregelen. Het betreft namelijk specifiek op energie-efficiëntie betrekking hebbende kosten, zie artikel 38, derde lid, onder a, van de algemene groepsvrijstellingsverordening, en dat is het geval bij de energiebesparende maatregelen in artikel 5.

Op grond van het tweede lid kan per verhuurder in totaal voor gereguleerde huurwoningen en gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens maximaal een bedrag van € 400.000 aan subsidie worden verleend.

Artikel 10. Aanvraag van een subsidie

Per gereguleerde huurwoning of gereguleerde huurwoning boven de liberalisatiegrens kan een subsidieaanvraag op grond van deze regeling worden gedaan. Een verhuurder kan meerdere keren een aanvraag doen voor verschillende woningen, tot een maximaal bedrag van € 400.000 per verhuurder. Verder kunnen er ook meerdere aanvragen voor dezelfde woning worden ingediend, maar het moet dan wel gaan over verschillende maatregelen. Want er kan niet twee keer voor dezelfde maatregelen subsidie worden verstrekt.

Op grond van artikel 11, derde lid, onderdelen a, d, f en g, van het Kaderbesluit moeten de volgende zaken worden verstrekt: een overzicht van de activiteiten waarvoor subsidie wordt gevraagd, een tijdsplanning van de activiteit, een bewijs dat de bankrekening op naam van de aanvrager staat en het inschrijffnummer van de aanvrager bij de Kamer van Koophandel.

Voorts dienen de gegevens genoemd in dit artikel overgelegd te worden. Als er ook subsidie wordt aangevraagd voor energieadvies, moet er een verklaring dat daarvoor niet reeds subsidie is aangevraagd bij of verstrekt door een ander bestuursorgaan worden meegestuurd. Verder moet dan de naam en het adres van de EPA-adviseur die het gebouw heeft opgenomen ten behoeve van het energieadvies alsmede de naam, het adres, het inschrijffnummer bij de Kamer van Koophandel en het nummer van het certificaat van de certificaathouder waarvoor hij werkt, indien dit niet de certificaathouder is. Verder dient een verklaring aangeleverd te worden waaruit blijkt dat de aanvrager geen subsidie heeft ontvangen voor het uitvoeren van dezelfde activiteiten, bedoeld in artikel 5, op dezelfde adressen van een ander bestuursorgaan.

Daarnaast moet de aanvrager een door de Minister beschikbaar gesteld formulier aanleveren per uitgevoerde maatregel of uit te voeren maatregel bedoeld in artikel 5 of 6. Dat formulier moet zijn ingevuld en ondertekend door het bedrijf of bedrijven dat twee of meer in artikel 5 of 6 bedoelde maatregelen heeft uitgevoerd of zal uitvoeren. Het formulier betreft een omschrijving van de op het adres van de verhuurde woning of woningen uitgevoerde maatregelen onder vermelding, voor zover van belang voor de subsidieverstrekking, van de aantallen en de oppervlakten waarover de onderscheiden maatregelen worden uitgevoerd alsmede van de energetische kwaliteit van de uitgevoerde maatregelen. Indien het gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens betreft, dient te worden aangetoond dat de woning inderdaad in die categorie valt, via een verklaring waarin de aanvrager verklaart de woningen waarvoor subsidie wordt aangevraagd op de dag voorafgaande aan de aanvraag te bezitten en te verhuren. RVO kan dit controleren door bijvoorbeeld het huidige huurcontract op te vragen, de verhuurder te vragen de huurprijs aan te geven en inzicht te geven in de tussentijdse huurprijsontwikkeling.

Voor aanvragen onder de € 125.000 dient in verband met de staatssteuneisen een de-minimisverklaring overgelegd te worden.

Ten slotte voor aanvragen van € 125.000 of meer en verhuurders die tevens 'grote ondernemingen' zijn, dienen (te weten: geen kleine en middelgrote ondernemingen volgens artikel 2 van bijlage I van de algemene groepsvrijstellingsverordening) aan een aanvullende eis te voldoen in verband met het vereiste van stimulerend effect in artikel 6, derde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening. Deze eis houdt in dat deze groep verhuurders dient te onderbouwen dat sprake is van één van de in het tweede lid, onder f, genoemde gevallen.

Er kunnen aanvragen voor subsidie worden ingediend vanaf 1 april 2022, de datum waarop deze regeling in werking treedt tot 1 januari 2026, de datum waarop deze regeling vervalt. Als het budget



voor deze regeling wordt overschreden voor 1 januari 2026 sluit de regeling op de datum dat die overschrijding in de Staatscourant bekend is gemaakt.

Aanvragen kunnen slechts op elektronische wijze worden ingediend, zie artikel 10, tweede lid, van de SVOH en artikel 11, eerste lid van het Kaderbesluit.

Artikel 11. Afwijzingsgronden

De Minister wijst een aanvraag af indien deze niet voldoet aan enige regel in het Kaderbesluit of in deze regeling, conform artikel 12 van het Kaderbesluit. Ook in de gevallen, genoemd in artikel 13 van het Kaderbesluit, wijst de Minister een aanvraag af. Deze gronden waarop een aanvraag wordt afgewezen zijn: dat er een bedrag zou worden verstrekt dat hoger is dan door de-minimisverordening is toegestaan, er onvoldoende vertrouwen is dat de activiteiten binnen een bepaalde termijn worden voltooid, er onvoldoende vertrouwen bestaat dat de betrokkenen de capaciteiten hebben om de activiteiten naar behoren uit te voeren of te financieren, onvoldoende vertrouwen dat de maatregelen technisch of economisch wel haalbaar zijn of onvoldoende bijdragen aan de doelstelling van de subsidie.

Verder wijst de Minister de aanvraag af als de aanvrager voor de activiteiten waarvoor subsidie is aangevraagd reeds van een ander bestuursorgaan subsidie heeft ontvangen, en wanneer de aanvrager voor de gereguleerde huurwoningen, waarvoor deze subsidie aanvraagt reeds aanspraak maakt op een verlaagde verhuurderheffing. Als de aanvrager subsidie heeft ontvangen via andere regelingen dan die hiervoor genoemd dan komt hij wel in aanmerking voor subsidie, maar niet voor maatregelen waar die al eerder subsidie voor heeft ontvangen en nu via deze regeling opnieuw subsidie aanvraagt. Verder wordt er geen subsidie verstrekt voor energieadvies als de subsidieontvanger hiervoor reeds via een ander bestuursorgaan subsidie heeft ontvangen. Ook wordt de aanvraag afgewezen als er maar één maatregel wordt of is uitgevoerd, eveneens als de tweede maatregel of alle maatregelen niet voldoen aan de vereisten zoals beschreven in artikel 5 of 6.

Voorts wordt er in verband met de algemene groepsvrijstellingsverordening geen subsidie verleend voor energiebesparende maatregelen in de gevallen, genoemd onder e. Dit is verder toegelicht in paragraaf 2.2 a en 2.2b van de toelichting.

Tot slot wordt er geen subsidie verleend voor onderhoud of energieadvies voor zover daardoor aan de ontvanger een bedrag aan subsidie verstrekt zou worden dat hoger is dan geoorloofd is op grond van de de-minimisverordening, te weten maximaal € 200.000 per drie belastingjaren. Dit wordt gecontroleerd door de de-minimisverklaring die vereist is bij de aanvraag indien subsidie wordt aangevraagd die staatssteun kan bevatten.

Artikel 12. Verstrekking van de subsidie

Voor aanvragen van minder dan € 125.000 wordt toepassing gegeven aan artikel 16, tweede lid, onderdeel a, van het Kaderbesluit. Dit is toegelicht in het algemeen deel, onder 1.6. Na het uitvoeren van de maatregelen kan de aanvrager een aanvraag voor subsidie doen om deze kosten deels tegemoet te komen, waarna de subsidie direct kan worden vastgesteld en uitbetaald.

Volledigheidshalve wordt hier nog opgemerkt dat bij aanvragen van € 125.000 of meer toepassing wordt gegeven aan artikel 18 van het Kaderbesluit. Dit betekent dat voordat de aanvrager de maatregelen gaat uitvoeren, hij een aanvraag moet doen, waarna de aanvrager een beschikking tot subsidieverlening krijgt bij goedkeuring. Ingevolge artikel 14 van de onderhavige regeling moeten de activiteiten uiterlijk 24 maanden na de subsidieverlening zijn verricht. Het tijdstip waarop een aanvraag voor subsidievaststelling moet worden gedaan, wordt op grond van artikel 18, tweede lid, van het Kaderbesluit in de beschikking tot subsidieverlening vermeld.

Artikel 13. Vaststelling van de subsidie

De subsidie voor aanvragen van minder dan € 125.000 wordt direct na de aanvraag vastgesteld. Een aparte aanvraag voor de vaststelling is dus niet nodig.

De subsidie voor aanvragen van € 125.000 of meer wordt vastgesteld als de activiteiten zijn verricht voor de datum die bij de subsidieverlening is gegeven en subsidievaststelling is aangevraagd.

Bij de aanvraag voor de vaststelling van de subsidie dienen een aantal zaken overlegd te worden die belangrijk zijn om te controleren of de maatregelen ook echt zijn uitgevoerd. Zo worden een afschrift van de factuur of facturen opgevraagd, en een betalingsbewijs of betalingsbewijzen van de uitgevoerde maatregelen ten minste één foto per energiebesparende isolatie- en onderhoudsmaatregel,



foto's genomen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden door het bouwbedrijf, met daarop zichtbaar de naam, merk, soort, en dikte van het isolatiemateriaal of merk en type ventilatiebox.

Artikel 14. Subsidieverplichtingen

Een subsidieontvanger dient, indien deze subsidie ontvangt van € 125.000 of meer voor het nemen van maatregelen, die maatregelen uiterlijk 24 maanden na verlenen uit te voeren. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan de termijn van twaalf maanden worden verlengd (artikel 14, tweede lid). Hiertoe moet de subsidieontvanger een schriftelijk verzoek indienen, waarin uiteengezet is waarom de standaardtermijn in zijn/haar geval niet haalbaar is en hoeveel extra tijd nodig is. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om een overmachtssituatie, zoals een lange periode van vorst, waarin de werkzaamheden zijn stilgelegd, het faillissement van de aannemer of als uitvoerders niet op korte termijn beschikbaar zijn. Een verzoek om de uitvoeringstermijn te verlengen zal kritisch worden beoordeeld. Daarbij zal onder meer worden nagegaan wat de subsidieontvanger heeft gedaan om de termijn toch te halen.

Daarnaast moet de subsidieontvanger de in het kader van de subsidieverlening gevoerde administratie bewaren tot tien belastingjaren na de datum van de beschikking tot subsidievaststelling. Dit is nodig om de Europese Commissie in staat te stellen de verleende staatssteun te monitoren.

*Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge*