



Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 22 september 2014, nr. 2014-0000503977, houdende vaststelling van regels voor het verstrekken van subsidie in de vorm van een lening aan verhuurders ten behoeve van het treffen van voorzieningen aan woningen (Regeling fonds energiebesparing huursector)

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Gelet op de artikelen 2, eerste lid, onderdeel e, en 4, eerste lid, onderdelen d en e, van de Kaderwet overige BZK-subsidies en de artikelen 6, vierde lid, 8, eerste en tweede lid, 11, eerste en derde lid, 14, 20, 22, vierde lid, en 24, vijfde lid, van het Kaderbesluit BZK-subsidies;

Besluit:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. *verhuurder*: een rechtspersoon die een of meer voor verhuur bestemde woningen in eigendom heeft;
- b. *woningcorporatie*: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
- c. *woning*: een gebouwde onroerende zaak, met inbegrip van de onroerende aanhorigheden, voor zover deze bestemd is om als zelfstandige woonruimte te worden verhuurd, tenzij het een woning betreft waarin het een huurder niet is toegestaan om zijn hoofdverblijf te hebben;
- d. *maximale huurgrens*: het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;
- e. *project*: een project als bedoeld in artikel 2, eerste lid, of artikel 3, eerste lid;
- f. *energieklasse*: een energieklasse als bedoeld in artikel 2, vierde lid, van de Regeling energieprestatie gebouwen;
- g. *energieprestatiecertificaat*: een energieprestatiecertificaat als bedoeld in artikel 1:1, eerste lid, van het Besluit energieprestatie gebouwen;
- h. *labelstap*: het bereiken van de naast hogere energieklasse;
- i. *minister*: de minister voor Wonen en Rijksdienst;
- j. *Kaderbesluit*: het Kaderbesluit BZK-subsidies;
- k. *DAEB-Vrijstellingsbesluit*: het Besluit van de Commissie van de Europese Gemeenschappen van 20 december 2011, betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde, met beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen (PbEU C 9380), dan wel later daarvoor in de plaats tredende Europese regelgeving.

Artikel 2 Activiteiten waarvoor subsidie aan woningcorporaties wordt verstrekt

1. De minister verstrekt aan woningcorporaties subsidie ten behoeve van de uitvoering van projecten. Een project bestaat uit het treffen van voorzieningen aan ten minste vijf bestaande woningen, anders dan het geheel vernieuwen van die woningen, waarbij voor elke woning de energieprestatie verbeterd wordt. De woningen die deel uitmaken van eenzelfde project zijn hetzij uitsluitend woningen onder de maximale huurgrens, hetzij uitsluitend woningen boven de maximale huurgrens.
2. De subsidie wordt verstrekt in de vorm van een lening met een looptijd van vijftien jaar.

Artikel 3 Activiteiten waarvoor subsidie aan andere verhuurders wordt verstrekt

1. De minister verstrekt aan andere verhuurders dan woningcorporaties subsidie ten behoeve van de uitvoering van projecten. Een project bestaat uit het treffen van voorzieningen aan ten minste vijf bestaande woningen, anders dan het geheel vernieuwen van die woningen, waarbij voor elke woning de energieprestatie verbeterd wordt.
2. De subsidie wordt verstrekt in de vorm van een lening met een looptijd van vijftien jaar.



Artikel 4 Subsidieplafonds

1. Voor de subsidieverstreking op grond van artikel 2 geldt een subsidieplafond van € 58.240.000 voor de periode van 6 oktober 2014 tot en met 30 september 2019.
2. Voor de subsidieverstreking op grond van artikel 3 geldt een subsidieplafond van € 14.560.000 voor de periode van 17 november 2014 tot en met 30 september 2019.
3. Het beschikbare bedrag wordt verdeeld op volgorde van binnenkomst van de aanvragen.

Artikel 5 Hoogte subsidie

1. De subsidie bedraagt ten hoogste een vierde van de kosten ter uitvoering van het project, maar niet meer dan een bedrag van € 15.000 vermenigvuldigd met het aantal woningen dat het project omvat.
2. Een verhuurder kan op grond van deze regeling ten hoogste € 8.000.000 subsidie ontvangen.
3. Onverminderd artikel 4, derde lid, van het Kaderbesluit en in afwijking van artikel 6, vierde lid, van het Kaderbesluit kan op grond van deze regeling ook subsidie worden verstrekt, indien de activiteiten, bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderscheidenlijk artikel 3, eerste lid, zijn of worden gesubsidieerd op grond van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector.
4. Op de subsidie zijn in alle gevallen de bepalingen van het Kaderbesluit BZK-subsidies inzake een subsidie van € 25.000 tot € 125.000 van toepassing.

Artikel 6 Europees kader

Indien de verhuurder geen woningcorporatie is, of indien de verhuurder een woningcorporatie is en de aanvraag tot verlening van subsidie betrekking heeft op woningen boven de maximale huurgrens, wordt de subsidie verstrekt met toepassing van de algemene groepsvrijstellingsverordening.

Artikel 7 Aanvraag

1. Een aanvraag tot verlening van subsidie wordt ingediend met gebruikmaking van een door de minister elektronisch beschikbaar gesteld formulier.
2. Een aanvraag heeft betrekking op één project. Een verhuurder kan, onverminderd artikel 5, tweede lid, meerdere aanvragen indienen.
3. Indien een woning deel uitmaakt van een project waarvoor subsidie is aangevraagd, kan die woning niet tevens deel uitmaken van een ander project waarvoor subsidie op grond van deze regeling wordt aangevraagd.
4. In afwijking van artikel 11, derde lid, van het Kaderbesluit bevat de aanvraag in ieder geval de volgende gegevens, verklaringen en bescheiden:
 - a. het aantal woningen dat deel uitmaakt van het project, alsmede het adres, de postcode en het huisnummer en toevoeging van elk van die woningen;
 - b. per woning die deel uitmaakt van het project de energieklassering, die is opgenomen in een energieprestatiecertificaat waarvan de opnamedatum niet meer dan zes maanden ligt voor de datum van de aanvraag tot subsidieverlening;
 - c. per woning die deel uitmaakt van het project de datum van het energieprestatiecertificaat en de opnamedatum die vermeld staat op dat energieprestatiecertificaat;
 - d. een verklaring waaruit blijkt dat iedere woning die deel uitmaakt van het project een woning is als bedoeld in artikel 1, onderdeel c;
 - e. indien de verhuurder een woningcorporatie is, een verklaring waaruit blijkt dat alle woningen die deel uitmaken van het project woningen zijn onder de maximale huurgrens dan wel woningen boven de maximale huurgrens;
 - f. per woning de met de subsidie te realiseren energieklassering;
 - g. de hoogte van de gevraagde subsidie;
 - h. een opgave van de geraamde totale investeringskosten van het project en een opgave van de geraamde kosten die verbonden zijn aan de verbetering van de energieprestatie van de woningen die deel uitmaken van het project; de opgegeven kosten zijn gebaseerd op een gespecificeerde begroting, die door de minister kan worden opgevraagd;
 - i. een verklaring waaruit blijkt dat de verhuurder een woningcorporatie is of een andere verhuurder;

- j. een verklaring waaruit blijkt dat geen van de woningen die deel uitmaken van het project reeds deel uitmaken van een ander project waarvoor subsidie is aangevraagd op grond van deze regeling;
 - k. indien de verhuurder geen woningcorporatie is of indien de verhuurder een woningcorporatie is en haar aanvraag betrekking heeft op woningen boven de maximale huurgrens, een verklaring dat niet meer subsidie die ingevolge artikel 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie als staatssteun is aan te merken wordt aangevraagd dan op basis van de algemene groepsvrijstellingsverordening ten hoogste kan worden verstrekt;
 - l. Indien de verhuurder een woningcorporatie is en haar aanvraag betrekking heeft op woningen boven de maximale huurgrens, of indien de verhuurder geen woningcorporatie is, bevat de aanvraag voorts een verklaring, waaruit blijkt dat de verhuurder al dan niet een grote onderneming is als bedoeld in de algemene groepsvrijstellingsverordening.
 - m. indien van toepassing, het L-nummer van de aanvrager;
 - n. het inschrijfnummer van de aanvrager bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken; en
 - o. het bankrekeningnummer dat op naam staat van de verhuurder en waarnaar het subsidiebedrag dient te worden overgemaakt.
5. Indien de aanvraag is gedaan door of namens een andere verhuurder dan een woningcorporatie kan de minister de aanvrager verzoeken om informatie te verstrekken over de financiële positie van de verhuurder.
 6. Indien de aanvrager geen woningcorporatie is of indien de aanvrager een woningcorporatie is en haar aanvraag betrekking heeft op woningen boven de maximale huurgrens, kan de minister de aanvrager verzoeken om informatie te verstrekken over de bekostiging van de activiteiten waarvoor subsidie wordt aangevraagd.
 7. Voor zover met betrekking tot de woningen die deel uitmaken van een project ten behoeve waarvan subsidie wordt aangevraagd vóór 6 oktober 2014 tevens subsidie is aangevraagd op grond van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector, geldt in afwijking van het vierde lid, onderdeel b, dat de aanvraag met betrekking tot die woningen de energieklasse bevat, die is opgenomen in een energieprestatiecertificaat, waarvan de opnamedatum na 1 januari 2014 ligt.

Artikel 8 Afwijzingsgronden

Onverminderd de artikelen 12 en 13 van het Kaderbesluit beslist de minister afwijzend op een aanvraag:

- a. indien onvoldoende vertrouwen bestaat dat de subsidie tijdig kan worden terugbetaald; of
- b. indien op basis van de aanvraag wordt beoordeeld dat de te verlenen subsidie minder dan € 75.000 bedraagt.

Artikel 9 Leningsovereenkomst met WSW-borg

1. Indien subsidie is gevraagd door of namens een woningcorporatie ten behoeve van een project, waarvan uitsluitend woningen onder de maximale huurgrens deel uitmaken, wordt de subsidie verleend onder de opschortende voorwaarde dat binnen acht weken na de dagtekening van de beschikking een leningsovereenkomst tot stand is gekomen tussen de Staat, de subsidieontvanger en de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
2. De leningsovereenkomst, bedoeld in het eerste lid, betreft in ieder geval:
 - a. de hoogte van de lening;
 - b. de looptijd van de lening;
 - c. het rentepercentage over de lening;
 - d. de aflossing, de mogelijkheid tot vervroegde aflossing en de opeisbaarheid van de lening; en
 - e. de borging van de lening door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Artikel 10 Leningsovereenkomst zonder WSW-borg

1. Indien subsidie is gevraagd door of namens een woningcorporatie ten behoeve van een project waarvan uitsluitend woningen boven de maximale huurgrens deel uitmaken, of indien subsidie is gevraagd door of namens een verhuurder die geen woningcorporatie is, wordt de subsidie verleend onder de opschortende voorwaarde dat binnen acht weken na de dagtekening van de beschikking een leningsovereenkomst tot stand is gekomen tussen de Staat en de subsidieontvanger.
2. De leningsovereenkomst, bedoeld in het eerste lid, betreft in ieder geval:
 - a. de hoogte van de lening;



- b. de looptijd van de lening;
- c. het rentepercentage over de lening; en
- d. de aflossing, de mogelijkheid tot vervroegde aflossing en de opeisbaarheid van de lening.

Artikel 11 Subsidieverplichtingen

1. Indien de verhuurder een woningcorporatie is en hem subsidie is verleend ten behoeve van de uitvoering van een project met woningen onder de maximale huurgrens, is hij verplicht:
 - a. per woning die deel uitmaakt van het project ten behoeve waarvan subsidie is verleend ten minste vier labelstappen te realiseren; en
 - b. per woning die deel uitmaakt van het project ten behoeve waarvan subsidie is verleend ten minste energieklassse A+ te realiseren.
2. Indien de subsidieontvanger een woningcorporatie is en de subsidie is verleend ten behoeve van de uitvoering van een project met woningen boven de maximale huurgrens, of indien de subsidieontvanger geen woningcorporatie is, is de subsidieontvanger verplicht:
 - a. per woning die deel uitmaakt van het project ten behoeve waarvan subsidie is verleend ten minste drie labelstappen te realiseren; en
 - b. per woning die deel uitmaakt van het project ten behoeve waarvan subsidie is verleend ten minste energieklassse A te realiseren.
3. De subsidieontvanger is verplicht binnen 24 maanden na de datum waarop aan de opschortende voorwaarde, bedoeld in artikel 9, eerste lid, onderscheidenlijk artikel 10, eerste lid, is voldaan per woning die deel uitmaakt van het project ten behoeve waarvan subsidie is verleend zorg te dragen voor een nieuw energieprestatiecertificaat volgens de Regeling energieprestatie gebouwen, zoals die op de datum van afgifte van dat energieprestatiecertificaat luidt.

Artikel 12 Administratieverplichting woningcorporaties

Indien de subsidieontvanger een woningcorporatie is, administreert hij de netto kosten, bedoeld in artikel 5 van het DAEB-vrijstellingsbesluit, die zijn verbonden met de activiteiten, bedoeld in artikel 2, eerste lid, op een zodanige wijze dat inzicht kan worden verkregen in de hoogte van deze kosten, zulks afgescheiden van de reguliere bedrijfsvoering, in relatie tot de voor deze activiteiten verstrekte subsidie.

Artikel 13 Eigendomsoverdracht woningen

1. Indien de eigendom van een of meer woningen die deel uitmaken van een project wordt overgedragen voordat de aanvraag tot subsidievaststelling is ingediend, wordt de subsidie ten nadele van de subsidieontvanger evenredig gewijzigd op basis van het aantal woningen waarvan de eigendom niet is overgedragen.
2. De subsidie wordt ingetrokken, indien door toepassing van het eerste lid:
 - a. de subsidie minder dan € 75.000 zou bedragen, of
 - b. het aantal woningen die onderdeel uitmaken van het project en niet in eigendom zijn overgedragen minder dan vijf bedraagt.

Artikel 14 Aanvraag tot vaststelling

1. Indien de verhuurder een woningcorporatie is en hem subsidie is verleend ten behoeve van de uitvoering van een project met woningen onder de maximale huurgrens, dient hij de aanvraag tot vaststelling van de subsidie niet eerder in dan 22 weken voor afloop van de termijn van 24 maanden, bedoeld in artikel 11, derde lid.
2. De aanvraag tot vaststelling van de subsidie wordt ingediend met gebruikmaking van een door de minister elektronisch beschikbaar gesteld formulier. In afwijking van artikel 24, eerste lid, onder b, van het Kaderbesluit hoeft deze aanvraag tot subsidievaststelling niet vergezeld te gaan van een controleverklaring.

Artikel 15 Vaststelling van de subsidie

1. De subsidie wordt vastgesteld op ten hoogste een vierde van de kosten ter uitvoering van het project, maar niet hoger dan het bedrag waarvoor de subsidie is verleend, vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de noemer het aantal woningen is dat het project omvat en de teller het aantal woningen die op de datum van de indiening van de aanvraag tot subsidievaststelling in eigendom



zijn van de subsidieontvanger en ten aanzien waarvan voldaan is aan de verplichtingen, genoemd in artikel 11.

2. Indien toepassing is gegeven aan artikel 13, eerste lid, wordt, in afwijking van het eerste lid, de subsidie vastgesteld op ten hoogste een vierde van de kosten ter uitvoering van het project, maar niet hoger dan het gewijzigde subsidiebedrag, vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de noemer het aantal woningen is dat het project omvat, verminderd met het aantal woningen dat voor de datum van indiening van de aanvraag tot subsidievaststelling in eigendom is overgedragen, en de teller het aantal woningen die op die datum in eigendom zijn van de subsidieontvanger en ten aanzien waarvan voldaan is aan de verplichtingen, genoemd in artikel 11.
3. In afwijking van het eerste of tweede lid wordt de subsidie op € 0 vastgesteld indien:
 - a. het aantal woningen die op de datum van indiening van de aanvraag tot subsidievaststelling in eigendom zijn van de subsidieontvanger en ten aanzien waarvan voldaan is aan de verplichtingen, genoemd in artikel 13, minder dan vijf bedraagt; of
 - b. de subsidie niet op ten minste € 75.000 kan worden vastgesteld.

Artikel 16 Inwerkingtreding

1. Deze regeling treedt, met uitzondering van artikel 3, in werking met ingang van 6 oktober 2014.
2. Artikel 3 treedt in werking met ingang van 17 november 2014.
3. Deze regeling vervalt op 1 oktober 2019.

Artikel 17 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling fonds energiebesparing huursector.

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

's-Gravenhage, 22 september 2014

*De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok*



TOELICHTING

Algemeen

Met deze regeling wordt een extra impuls gegeven aan de investeringen in energiebesparing in de huursector. De regeling draagt daardoor bij aan de realisering van het Nationaal Energieakkoord voor duurzame groei (Brief aan de Tweede Kamer van 15 november 2013, Kamerstukken II 2013/14, 30 196, nr. 223), resulterend in extra werkgelegenheid en energiezuinige woningen. Overeenkomstig het Woonakkoord (zie onder meer de brieven aan de Tweede Kamer van 13 februari 2013, Kamerstukken II 2012-2013, 32 847, nr. 42, en van 20 juni 2014, Kamerstukken II 2013/14, 30 196, nr. 249) stelt de minister met deze regeling 75 miljoen euro beschikbaar voor een revolverend fonds voor energiebesparing, om een prikkel te geven aan verhuurders om tot investeringen over te gaan. De rijksmiddelen moeten gepaard gaan met 225 miljoen euro private financiering.

Het fonds is juridisch vormgegeven als een subsidieregeling, op grond waarvan subsidie wordt verstrekt in de vorm van laagrentende leningen aan verhuurders voor het uitvoeren van renovaties met een zeer hoge energiebesparingsambitie. Het fonds is revolverend: het geld komt uiteindelijk weer bij het Rijk terug doordat de leningen worden terugbetaald. Overeenkomstig de motie van de Kamerleden Verhoeven en Visser¹ komen de laagrentende leningen uit het fonds beschikbaar voor bestaande woningen van corporaties en particuliere verhuurders onder en boven de liberalisatiegrens. De private cofinanciering wordt buiten het fonds om door de verhuurder zelf geregeld. Leningen voor investeringen in het 'DAEB-bezit' (de woningen van woningcorporaties onder de liberalisatiegrens) worden met een borg van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verstrekt. Leningen voor investeringen in 'niet-DAEB-bezit' van woningcorporaties en leningen aan overige verhuurders hebben geen WSW borging. Beoogd wordt een rentevoordeel te geven ten opzichte van de rente die voor geborgde onderscheidenlijk ongeborgde leningen op de markt geldt. Voorts is het uitgangspunt uit de rente-inkomsten de uitvoeringskosten te dekken en zal voor niet-geborgde leningen een opslag gelden om niet-terugbetaalde leningen te compenseren.

De regeling biedt een steun in de rug voor projecten met een zeer hoge energiebesparingsambitie. Er is voor gekozen om binnen de groep verhuurders het fonds specifiek te richten op de koplopers in energiebesparing. Deze focus past goed bij de lange termijn ambities van het Energieakkoord om te komen tot een gemiddeld label A in de gebouwenvoorraad in 2030 en een energieneutrale gebouwde omgeving in 2015. Het beschikbare bedrag van 75 miljoen euro is in verhouding tot de investeringsopgave in de huursector klein en past beter bij de kleine groep van koplopers. Het fonds heeft op deze manier een duidelijk toegevoegde waarde op de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP), die met ingang van 1 juli 2014 inwerking is getreden. De STEP moet verhuurders in de sociale sector op een zo breed mogelijke schaal stimuleren om woningen met een slecht energielabel te renoveren. Hiertoe worden energieprestatieverbeteringen tot en met label A gesubsidieerd. Verhuurders die ver willen gaan in de renovatie kunnen op grond van de onderhavige regeling bovenop de subsidie op basis van de STEP (een subsidie in de vorm van) een lening krijgen.

De hoge energiebesparingsambitie wordt voor corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens geconcretiseerd in de eis dat bij de renovatieprojecten tenminste vier labelstappen moeten worden gehaald en label A+ of hoger moet worden bereikt. Door in te zetten op dergelijke projecten steunt het fonds bouwers en installateurs bij de innovatie van hun producten en processen. Voor corporatiewoningen boven de liberalisatiegrens en woningen van andere verhuurders geldt een minder strenge eis van ten minste drie labelstappen en label A. Voor renovatie van deze woningen kunnen verhuurders immers geen gebruik maken van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde financiering en liggen de financieringskosten hoger.

Bij het type ingrijpende renovaties waar het fonds zich op richt, gaat energiebesparing in de praktijk hand in hand met bredere woningverbetering. Voorbeelden zijn een nieuwe gevel die sterk isoleert en tegelijkertijd kwaliteit aan de woning toevoegt, nieuwe energiezuinige voorzieningen en bouwtechnische verbeteringen. De oude woning krijgt op die manier een tweede leven en de energiebesparende maatregelen hebben lang effect. De totale investeringen in zo'n project kunnen oplopen tot € 60.000 per woning. Het fonds financiert dergelijke integrale renovaties, bijvoorbeeld de zogenaamde 'nul op de meter' woningen.

Vanuit het fonds geeft de minister verhuurders een lening van maximaal € 15.000 per woning (een kwart van € 60.000). De verhuurders kunnen zelf, op de voor hun gebruikelijke wijze, de in het Woonakkoord afgesproken driekwart private financiering organiseren.

Om te zorgen voor een evenredige verdeling van de middelen onder de verhuurders en om de risico's in het fonds verantwoord in te kaderen, kent de regeling een plafond voor woningcorporaties en een

¹ Kamerstukken II 2013/14, 30 196, nr. 230.



plafond voor andereverhuurders dan woningcorporaties. Op basis van het woningbezit van de beide doelgroepen is van de beschikbare 75 miljoen euro voor corporaties op 60 miljoen bepaald en voor de andere verhuurders dan de woningcorporaties op 15 miljoen.

Samenhang met de STEP

Zoals hiervoor reeds is vermeld, vullen het fonds en de STEP elkaar aan. De STEP is beschikbaar voor stappen tot en met label A. Voor woningcorporaties die voor hun DAEB-bezit kiezen voor een hoger ambitieniveau, zoals nul op de meter, is ook het fonds beschikbaar. Voor andere verhuurders dan woningcorporaties met woningen onder de liberalisatiegrens is het hoogste ambitieniveau van de STEP voldoende om ook in aanmerking te komen voor een lening uit het fonds. Wanneer aan de voorwaarden van beide regelingen wordt voldaan, kunnen de subsidie en de laagrentende lening, binnen de grenzen van de Europeesrechtelijke staatssteunkaders, in combinatie, dus ten behoeve van dezelfde renovaties, worden gebruikt. Om de samenhang in de uitvoering van de regelingen te borgen en de kosten laag te houden, is de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland de uitvoerder van zowel de STEP als het fonds.

Europeesrechtelijke aspecten

Artikel 5 van de Kaderwet overige BZK-subsidies bevat een algemene weigeringsgrond voor gevallen waarin een subsidieverstreking in strijd is met een internationale verplichting. Te denken valt met name aan de verplichtingen die voortvloeien uit de staatssteunbepalingen (artikel 107 tot en met 109) van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie. Op grond van deze bepalingen dient een steunmaatregel bij de Europese Commissie te worden aangemeld, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een vrijstellingsbesluit of -verordening.

Bij een (subsidie in de vorm van een) lening is er sprake van staatssteun voor zover rentekorting wordt verstrekt. Voor de goedkope leningen aan woningcorporaties wordt in dit verband gebruik gemaakt van het DAEB-vrijstellingsbesluit; aan andere verhuurders dan woningcorporaties en aan woningcorporaties voor het niet DAEB-bezit wordt de subsidie ingevolge artikel 6 verstrekt met toepassing van de algemene groepsvrijstellingsverordening (AGVV). Hierna wordt nader ingegaan op het DAEB-vrijstellingsbesluit en de algemene groepsvrijstellingsverordening.

DAEB-vrijstellingsbesluit

Ten aanzien van steun die aan woningcorporaties wordt verleend ten behoeve van hun taak op het gebied van sociale huurwoningen geldt het DAEB-vrijstellingsbesluit. Ingevolge artikel 2, onder d, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn woningcorporaties onder andere belast met het in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar woongelegenheden. Op grond van artikel 5, tweede lid, van het DAEB-vrijstellingsbesluit mag voor de uitvoering van deze taak in beginsel maximaal tien jaar compensatie worden verleend, mits het compensatiebedrag niet hoger is dan nodig ter dekking van de netto-kosten daarvan. Bij een aanzienlijke investering die in overeenstemming met de algemeen aanvaardbare boekhoudkundige beginselen over een langere periode moet worden afgeschreven (waarvan bij woningrenovaties sprake is), is compensatie voor een langere periode toegestaan.

Algemene groepsvrijstellingsverordening (AGVV)

Op grond van de AGVV kan voor energiebesparende maatregelen subsidie worden verstrekt. In dit verband wordt opgemerkt dat de grondslag voor de (subsidie in de vorm van een) lening ingevolge de artikelen 2 en 3 de hele renovatie van de woningen omvat, dus niet is beperkt tot de energiebesparende voorzieningen. De hoogte van de lening bedraagt echter slechts maximaal een kwart van de totale kosten van de renovatie en wordt alleen verstrekt wanneer voor de woningen ten minste drie labelstappen worden gemaakt en energielabel A wordt gerealiseerd. De kosten die gemoeid zijn met de realisering van een dergelijk label kunnen (in elk geval gedeeltelijk) worden gefinancierd door middel van de lening van het fonds. De AGVV geldt voorts alleen voor activiteiten waartoe de begunstigde onderneming niet onder marktvoorwaarden zou overgaan. De steun moet een prikkel zijn om de activiteiten uit te voeren. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, nu er is gekozen voor een hoog ambitieniveau als vereiste voor het krijgen van de lening. Zonder de lening wordt voor een lager ambitieniveau gekozen.

Bovendien gelden bij energiebesparende maatregelen maximumpercentages voor de steunintensiteit van 30, 40 en 50%, afhankelijk van de grootte van de onderneming. Voor zover voor dezelfde in aanmerking komende kosten steun is verleend die afkomstig is van andere bronnen (in dit geval de STEP), dient deze te worden meegeteld om te bepalen of het maximum steunpercentage en steunplafond niet wordt overschreden: voor zover dat wel het geval is, wordt het subsidiebedrag ingevolge artikel 5 van de Kaderwet overige BZK-subsidies en artikel 4, derde lid, van het Kaderbesluit BZK-subsidies (hierna: Kaderbesluit) dienovereenkomstig verlaagd.

Administratieve lasten

Voor de regeling is extra inzet gedaan om de administratieve lasten zo laag mogelijk te houden. Hoge transactiekosten kunnen leningen immers onaantrekkelijk maken. Tegelijkertijd is het van belang dat de fondsbeheerder voldoende ruimte heeft om de kredietwaardigheid van aanvragende partijen te beoordelen en misbruik van de regeling te voorkomen. Vanuit deze uitgangspunten is het risicobeheerssysteem bij de uitvoerder van de regeling ingericht. Het risicobeheerssysteem beperkt de benodigde handelingen en daarmee samenhangende kosten voor de aanvrager daar waar dat mogelijk is. Bij aanvraag van een lening kan gebruik gemaakt worden van een eenvoudig elektronisch formulier en meer gedetailleerde informatie over woningen kan met behulp van een Excel-file worden ingediend. Achterliggende informatie over het project zoals de projectbegroting en (financiële) informatie over de aanvrager zoals een jaarrekening worden alleen opgevraagd indien de uitvoerder van de regeling dit voor risicobeheersing nodig acht. Door de koppeling van de lening aan het energielabel zijn de administratieve lasten voor verhuurders zo beperkt mogelijk gehouden. De vereiste prestatie in de vorm van labelstappen in de EI en de controle op die prestatie sluiten goed aan op de praktijk bij verhuurders. Het proces van aanvraag en de daarvoor benodigde handelingen en informatie sluit grotendeels aan op de STEP. Dit betekent dat aanvragers maar beperkt extra administratieve lasten hoeven te maken als zij een aanvraag doen op grond van zowel de onderhavige regeling als de STEP.

Uitvoering en handhaving

De regeling is door middel van een HUF-toets beoordeeld. Dit betekent dat de (concept)regeling is getoetst op Handhaafbaarheid, Uitvoerbaarheid en Fraudebestendigheid. Deze – interne – toets is gedaan door juridische en financiële experts vanuit het ministerie.

Artikelsgewijs

Artikel 1

Het begrip *verhuurder* heeft betrekking op alle verhuurders: zowel de woningcorporaties als de particuliere verhuurders, maar met uitzondering van natuurlijk personen die woningen verhuren. Voorts moet de verhuurder tevens eigenaar zijn van de woning(en); de subsidie in de vorm van een lening kan dus niet worden verstrekt aan bijvoorbeeld een makelaar die in opdracht van de eigenaar verhuurt. Uiteraard is het wel mogelijk dat een woningbeheerder die daartoe door de verhuurder gemachtigd is de aanvraag indient in naam van de verhuurder. Ook voor woningen die tijdelijk niet zijn verhuurd, maar wel voor verhuur bestemd zijn, kan subsidie in de vorm van een lening worden verstrekt.

Door de koppeling van het begrip *woning* aan dezelfde term in de Wet op de huurtoeslag vallen woonboten en chaletwoningen buiten deze regeling. Uitzonderd zijn voorts woningen die niet gebruikt mogen worden voor permanente bewoning (recreatiewoningen) en onzelfstandige woonruimte (zoals kamers). Voorzieningen aan dergelijke woningen komen niet voor subsidie in de vorm van een lening op grond van deze regeling in aanmerking.

De energieklassering is de letter die vermeld staat op het *energieprestatiecertificaat*. De energieklassering is afhankelijk van de voor de woning berekende energie-index, dat wil zeggen van het cijfer dat het energiegebruik aangeeft op basis van de hoeveelheid energie die nodig wordt geacht voor de verschillende behoeften die verband houden met een gestandaardiseerd gebruik van de woning. In het spraakgebruik (en in deze toelichting) wordt in plaats van 'energieklasse' meestal de term 'energielabel' gebruikt, hoewel die laatste term in de Regeling energieprestatie gebouwen omschreven is als het *energieprestatiecertificaat* als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. In de onderhavige regeling wordt de term 'energielabel' niet gebruikt, maar is gekozen voor de term energieprestatiecertificaat.

Artikelen 2 en 3

In deze artikelen is geregeld voor welke activiteiten de subsidie wordt verstrekt. Subsidie kan worden verstrekt voor renovatieprojecten van woningen. De kosten van de hele renovatie, niet alleen die van de energiebesparende voorzieningen, vormen dus de subsidiegrondslag. In plaats van de term 'renovatie' is in de regeling sprake van 'het treffen van voorzieningen'. Met deze terminologie is aangesloten bij die in artikel 2, onder d, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Met het treffen van voorzieningen moet uitdrukkelijk ook een substantiële verbetering van de energieprestatie worden beoogd: een woningcorporatie is op grond van artikel 12 verplicht voor elke DAEB-woning ten minste label A+ en

een energieverbetering van minimaal vier labelstappen te realiseren en in de overige gevallen moet een subsidieontvanger minimaal label A en drie labelstappen halen.

Er is pas sprake van een 'project' wanneer een verhuurder minimaal vijf woningen gaat renoveren. Het kan daarbij gaan om woningen die overigens geheel los van elkaar staan en ook los van elkaar worden opgeknapt. Renovaties van minder dan vijf woningen worden niet als 'project' aangemerkt en vallen daarmee buiten het bereik van de onderhavige regeling. Omgekeerd is het mogelijk een grootschalig renovatieproject, waarbij een groot aantal woningen aangepakt wordt, ten behoeve van de aanvraag op grond van deze regeling te splitsen in een aantal minder omvangrijke projecten, mits elk (deel)project wel ten minste vijf woningen omvat.

Voor zover het gaat om corporatiewoningen, kunnen in een project hetzij uitsluitend woningen zijn opgenomen die DAEB-bezit zijn (dus woningen onder de liberalisatiegrens), hetzij uitsluitend niet-DAEB-woningen. De reden hiervoor is, dat voor subsidiëring van niet-DAEB-woningen andere regels gelden dan voor de DAEB-woningen. Het verstrekken van de (subsidie in de vorm van een) lening voor DAEB-woningen vindt, in tegenstelling tot woningen boven de liberalisatiegrens, plaats met WSW-borg. Dit is geregeld in artikel 9.

Een project van een particuliere verhuurder kan zowel woningen onder en als woningen boven de liberalisatiegrens omvatten.

De subsidie wordt alleen verstrekt voor de renovatie van bestaande woningen, dus niet voor nieuwbouwprojecten en evenmin voor sloop-nieuwbouw. De reden hiervoor is dat voor nieuwbouwwoningen en vervangende nieuwbouw de met de onderhavige regeling beoogde energieprestatie reeds verplicht is op grond van het Bouwbesluit 2012 en het niet de bedoeling is om activiteiten te subsidiëren waarmee uitsluitend aan wettelijke verplichtingen wordt voldaan.

Het tweede lid van zowel artikel 2 als artikel 3 bepaalt dat de subsidie wordt verstrekt in de vorm van een lening met een looptijd van vijftien jaar. De lening moet dus na vijftien jaar zijn terugbetaald. Enerzijds is de lening, ondanks het bestaan van een terugbetalingsverplichting, aan te merken als een subsidie in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Artikel 4:21 van de Awb omschrijft het begrip 'subsidie' immers als een 'aanspraak op financiële middelen, door een bestuursorgaan verstrekt met het oog op bepaalde activiteiten van de aanvrager, anders dan als betaling voor aan het bestuursorgaan geleverde goederen of diensten'. De subsidierelatie wordt beheerst door het publiekrecht. Anderzijds moet de verhuurder in verband met de karakter van de subsidie ook een leningsovereenkomst sluiten met de Staat (zie de artikelen 9 en 10). De leningsovereenkomst wordt beheerst door het privaatrecht.

Artikel 2 betreft de subsidie/lening aan woningcorporaties, artikel 3 de subsidie/lening aan andere verhuurders dan woningcorporaties. Omdat met de uitvoering van de regeling voor particuliere verhuurders meer voorbereidingstijd gemoeid is, treedt de regeling voor die verhuurders later (namelijk met ingang van 17 november) in werking dan voor de woningcorporaties (per 6 oktober 2014); in verband daarmee zijn om wetstechnische redenen voor de onderscheiden doelgroepen aparte bepalingen opgenomen.

Artikel 4

Zoals reeds vermeld in het algemeen deel van deze toelichting wordt voor de onderhavige regeling in totaal een bedrag van 75 miljoen euro beschikbaar gesteld. Van dit bedrag is 60 miljoen euro beschikbaar voor de woningcorporaties en 15 miljoen voor de andere verhuurders. De uitvoeringskosten moeten betaald worden uit de rente-inkomsten, maar in eerste jaren zullen die inkomsten de uitvoeringskosten nog niet kunnen dekken. Die kosten zullen in eerste instantie worden voorgeschooten uit het totale budget van de regeling. Daarom zijn de onderscheiden subsidieplafonds vooralsnog niet op 60 en 15 miljoen euro vastgesteld, maar op € 58.240.000, onderscheidenlijk € 14.560.000. Zodra de rente-inkomsten voldoende zijn, zullen de plafonds naar boven worden bijgesteld.

Het derde lid bepaalt dat de aanvraag wordt behandeld op basis van het moment van binnenkomst. Artikel 9 van het Kaderbesluit stelt enkele regels bij het bepalen van de volgorde. In dat artikel is in de eerste plaats bepaald dat de datum van binnenkomst van de aanvraag die voldoet aan de wettelijke voorschriften geldt als de datum van binnenkomst en dus niet de datum dat een aanvraag wordt ingediend die nog aanvulling behoeft met toepassing van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarmee wordt voorkomen dat een aanvrager die snel een (pro forma) aanvraag indient die niet aan alle wettelijke vereisten voldoet, voorgaat op een aanvrager die weliswaar meer tijd nodig heeft, maar wel komt met een aanvraag die wel aan alle eisen voldoet. Voorts is in artikel 9 van het Kaderbesluit bepaald dat de onderlinge rangschikking van aanvragen die binnenkomen op de dag dat het subsidieplafond wordt bereikt, wordt vastgesteld door middel van loting. Ten slotte is in het Kaderbesluit geregeld dat van het bereiken van het subsidieplafond onverwijld mededeling wordt gedaan in de Staatscourant.

Als de aanvraag met betrekking tot een deel woningen die onderdeel uitmaken van een project niet



compleet is, wordt met de behandeling van de hele aanvraag gewacht tot de aanvraag is aangevuld. Het is dus niet zo dat in een dergelijke situatie de aanvraag met betrekking tot de overige woningen wel al in behandeling wordt genomen.

De rente-inkomsten en de aflossingsbedragen van de uitstaande leningen komen overigens niet vanzelf weer beschikbaar voor deze regeling. Hetzelfde geldt voor budget dat vrijvalt doordat verleende subsidie uiteindelijk op een lager bedrag of nihil wordt vastgesteld. Voor het opnieuw beschikbaar stellen van de bedoelde bedragen zal de regeling te zijner tijd opnieuw moeten worden geopend.

Artikel 5

Voor een renovatieproject kan tot een vierde van de totale kosten worden geleend, met een maximum van € 15.000 maal het aantal woningen dat het project omvat. Dit betekent dat de verhuurder ten minste driekwart van het investeringsbedrag zelf moet financieren. Voor dat deel moet hij dus een andere (private) lening afsluiten of eigen vermogen inzetten. Ook kan hij voor dat deel een beroep doen op de STEP. Op grond van het derde lid is het namelijk mogelijk de subsidie in de vorm van een lening te combineren met een subsidie op grond van de STEP, in die zin dat voor dezelfde energetische verbeteringen zowel subsidie op grond van de STEP als een lening uit het fonds verkregen kan worden.

Hierbij wordt aangetekend dat op grond van de STEP in beginsel ook stapeling van andere overheids-subsidies mogelijk is; indien een verhuurder voor een woning naast subsidie op grond van de STEP echter een lening wenst op grond van de onderhavige regeling, is stapeling van andere overheids-subsidies dan de STEP-subsidie niet toegestaan.

Er is geen maximum gesteld aan het aantal aanvragen dat een verhuurder kan doen, maar aan een verhuurder kan op grond van deze regeling in totaal niet meer dan € 8.000.000 worden geleend. Hiermee wordt voorkomen dat het beschikbare budget door een klein aantal (grote) verhuurders wordt opgesoupeerd.

In het vierde lid is geregeld dat op alle subsidies in de vorm van een lening, ongeacht de hoogte ervan, de voorschriften voor subsidieverstrekking uit het zogenaamde 'arrangement 2' van toepassing zijn. Dit arrangement is in beginsel bedoeld voor subsidies van € 25.000 tot € 125.000. Voor subsidies lager dan € 25.000 geldt het lichtste regiem (arrangement 1) en voor subsidies vanaf € 125.000 het zwaarste arrangement 3. Bij ministeriële regeling kan echter worden bepaald dat met een eenvoudiger (lastenarmer) arrangement kan worden volstaan. De regels voor arrangement 2 staan in artikel 17 van het Kaderbesluit en houden onder meer in dat de subsidieontvanger standaard moet aantonen dat de activiteiten waarvoor subsidie is verleend, zijn uitgevoerd. De verantwoording geschiedt volgens deze regels over de uitgevoerde activiteiten of over een vooraf bepaalde meetbare prestatie-eenheid. Voor de onderhavige subsidie in de vorm van een lening moet de verhuurder aantonen dat de renovatiewerkzaamheden zijn uitgevoerd en dient het op grond van artikel 11, onder c, verplichte nieuwe energieprestatiecertificaat als bewijs dat de energieverbetering is gehaald. Op basis van een risicoanalyse kan de uitvoerder van de regeling besluiten om een controle ter plekke uit te voeren. Er wordt geen bijkomende financiële verantwoording en geen controleverklaring opgevraagd. In gevallen waarin duidelijk wordt dat de activiteiten niet geheel, niet tijdig dan wel niet volgens subsidieverplichtingen uitgevoerd worden, is voorzien in een meldingsplicht van de subsidieontvanger. Er mag een tussentijds voortgangsverslag worden gevraagd, maar niet vaker dan één keer per periode van 12 maanden.

Artikel 6

In dit artikel is bepaald dat de subsidie in de vorm van een lening aan andere verhuurders dan woningcorporaties en aan woningcorporaties voor projecten van niet DAEB-woningen wordt verstrekt onder de werking van de AGVV. In het algemeen deel van de toelichting (onder 'Europeesrechtelijke aspecten') is hierop reeds ingegaan.

Artikel 7

Dit artikel bevat voorschriften met betrekking tot de subsidieaanvraag.

De indiening van aanvragen vindt digitaal plaats (eerste lid). Per aanvraag kan voor slechts één project worden aangevraagd; een verhuurder kan wel meerdere aanvragen indienen (tweede lid).

Op grond van het derde lid kan, wanneer een woning eenmaal is opgenomen in een project, die woning niet meer in een ander project worden opgenomen. Met dit voorschrift wordt voorkomen dat

voor een woning meerdere keren subsidie wordt aangevraagd. Dus als de subsidie op een lager bedrag wordt vastgesteld, bijvoorbeeld omdat de vereiste energieverbetering voor een bepaalde woning niet is gerealiseerd, kan voor de renovatie van die woning niet nog een keer subsidie worden aangevraagd. Ook als een aanvraag tot subsidieverlening ten behoeve van een bepaald project wordt afgewezen, kunnen de woningen die deel uitmaakten van dat project in beginsel niet meer in een ander project worden opgenomen waarvoor subsidie wordt gevraagd. Verhuurders moeten daarom zorgvuldig zijn met hun aanvraag. Het heeft weinig zin om op goed geluk een aanvraag in te dienen om er, met het oog op het subsidieplafond, op tijd bij te zijn.

Het vierde lid regelt de bij de aanvraag te vermelden gegevens en te geven verklaringen. Dit betreft ten eerste gegevens en verklaringen over de woningen die met de subsidie in de vorm van een lening worden verbeterd, en gegevens van de eigenaar-verhuurder. Welke gegevens en verklaringen moeten worden aangeleverd is deels afhankelijk van het soort verhuurder en het soort woningen die gerenoveerd worden. Dit heeft te maken met de verschillende regels voor staatssteun aan woningcorporaties voor wat betreft hun DAEB-bezit enerzijds en anderzijds de staatssteunregels ten aanzien van het overige bezit van de corporaties en de woningen van particuliere verhuurders. Zo moet ingevolge onderdeel k met betrekking tot aanvragen van particuliere verhuurders en aanvragen van corporaties die zien op renovatie van niet-DAEB woningen een verklaring worden gegeven met betrekking tot de grootte van de onderneming (de verhuurder). Dit houdt verband met het feit dat kleine en middelgrote ondernemingen in de zin van de AGVV meer staatssteun mogen ontvangen dan grote ondernemingen.

Ten tweede moet in de aanvraag worden vermeld hoeveel woningen van het project deel uitmaken en hoeveel subsidie in de vorm van een lening wordt gevraagd.

Ten derde moet, om de verbetering van de energieprestatie te kunnen beoordelen, voor de start van de renovatie een actueel energielabel van de woning beschikbaar zijn en moet worden aangegeven welk label na de renovatie is beoogd. Ten aanzien van het energielabel is in onderdeel b bepaald dat de opnamedatum niet ouder mag zijn dan zes maanden. De opnamedatum staat vermeld op het certificaat en is niet per se gelijk aan de datum van registratie (afmelding): de opnamedatum kan zelfs ver voor de registratiedatum liggen. Voor alle duidelijkheid wordt er op gewezen dat er geen energieprestatiecertificaat is, wanneer het label nog niet is geregistreerd (afgemeld). Opname van het label en vermelding van de opnamedatum alleen volstaat dus niet: het label moet ook zijn afgemeld. Het energielabel zelf behoeft overigens niet te worden meegezonden: vermelding van de huidige energie-index die op het label is opgenomen volstaat. Na de renovatie zal de energieprestatie opnieuw moeten worden vastgesteld door een onafhankelijke deskundige die een nieuw energielabel afgeeft. Op basis hiervan kan worden vastgesteld of de vereiste energetisch verbetering is behaald en de subsidie in de vorm van een lening definitief kan worden vastgesteld.

De eis dat een energielabel beschikbaar moet zijn dat niet ouder mag zijn dan zes maanden is bij wijze van overgangsmaatregel in het zevende lid enigszins versoepeld voor situaties waarin een verhuurder vóór de inwerkingtreding van deze regeling al een subsidieaanvraag heeft ingediend op grond van de STEP. In een dergelijk geval mag de verhuurder hetzelfde energielabel gebruiken als bij de STEP-aanvraag. Ook voor die aanvraag geldt dat een label van maximaal een half jaar oud beschikbaar moet zijn. De STEP is op 1 juli in 2014 in werking getreden, dus is een voor die regeling gebruikt label op zijn vroegst gedateerd op 1 januari 2014.

Voorts moet een opgave worden gedaan van het totale investeringsbedrag voor het project en van het deel van de kosten dat betrekking heeft op de investeringen voor de energiebesparende voorzieningen (vierde lid, onderdeel h). De bedragen moet komen uit een gespecificeerde begroting, die niet met de aanvraag mee ingezonden hoeft te worden, maar die (uiteeraard) wel door RVO in het kader van de beoordeling van de subsidieaanvraag kan worden opgevraagd.

Verklaringen op grond van het vierde lid worden gegeven door het aanvinken van de in de desbetreffende, in het elektronische aanvraagformulier opgenomen, verklaringen; er hoeven dus geen verklaringen in papieren of gescande vorm te worden aangeleverd.

In het vijfde lid is uitdrukkelijk bepaald dat de andere verhuurder dan de woningcorporatie naar aanleiding van zijn aanvraag bevestigd kan worden omtrent zijn financiële positie. Een goed beeld van de aanvrager is noodzakelijk teneinde misbruik en het risico dat een subsidieontvanger de lening niet terugbetaalt te voorkomen. Dit lid laat overigens onverlet dat op grond van artikel 4:5 van de Awb zo nodig nog andere informatie kan worden gevraagd. Bovendien kan bij een vermoeden van malafide het Bureau BIBOB gevraagd worden de integriteit van de subsidieaanvrager te onderzoeken.

Op grond van het zesde lid kan een dekkingsplan worden opgevraagd. Dit kan nodig zijn om te kunnen beoordelen of de renovatieplannen financieel haalbaar zijn en of andere financiers vertrouwen hebben in de desbetreffende partij. Immers moet 75% van de investeringen zonder de subsidie zijn gedekt.

Artikel 8

In dit artikel zijn in aanvulling op de algemene afwijzingsgronden van de artikelen 12 en 13 van het Kaderbesluit twee (aanvullende) afwijzingsgronden opgenomen. Ten eerste wordt een subsidieaanvraag op grond van dit artikel ook afgewezen als er onvoldoende vertrouwen bestaat dat het ontvangen leningsbedrag, inclusief de rente, tijdig zal worden terugbetaald. In het kader hiervan zal ten aanzien van de aanvrager een kredietwaardigheidstoets door uitvoerder van de regeling worden uitgevoerd.

Volledigheidshalve wordt hier nog vermeld dat de subsidie op grond van artikel 13 van het Kaderbesluit evenmin verleend wordt als er onvoldoende vertrouwen bestaat dat de aanvrager de financiering van het deel van het investeringsplan waarvoor geen lening ingevolge deze regeling verkregen kan worden niet rond krijgt. Het gaat om driekwart deel van het totale investeringsplan (artikel 5, eerste lid).

Ten tweede zal de subsidie worden geweigerd als het gaat om een subsidiebedrag lager dan € 75.000. De achtergrond van deze afwijzingsgrond is dat voorkomen moet worden dat een grote hoeveelheid relatief kleine aanvragen wordt ingediend, waardoor de uitvoeringskosten te hoog zouden worden.

Artikelen 9 en 10

De subsidie wordt verstrekt in de vorm van een lening die uiteindelijk geheel moet worden terugbetaald en waarover rente wordt berekend. De definitieve vaststelling van de subsidie vindt plaats uiterlijk twee jaar na de datum waarop de subsidie is verleend. De lening heeft echter een veel langere looptijd (vijftien jaar). Na vaststelling van de subsidie is er geen grond meer om de naleving van betalingsverplichtingen op basis van het bestuursrecht af te dwingen. Daarom moet direct na het besluit tot subsidieverlening ook een privaatrechtelijke leningsovereenkomst worden gesloten.

Artikel 4:36 van de Awb maakt het sluiten van een zogenaamde uitvoeringsovereenkomst mogelijk. In artikel 9 (voor DAEB-woningen) en artikel 10 (voor vrije sectorwoningen) is in overeenstemming met artikel 4:33, onder a, van de Awb het sluiten van de leningsovereenkomst (bij wijze van uitvoeringsovereenkomst) als voorwaarde voor subsidieverlening opgenomen. In deze overeenkomst wordt de financiële verhouding tussen de geldgever (de minister) en de geldnemer (de subsidieontvanger) vastgelegd. In het tweede lid zijn de belangrijkste punten van de overeenkomst opgenomen. In de leningsovereenkomst zal onder meer worden vastgelegd dat de lening direct opeisbaar is wanneer de subsidie in de vorm van een lening op nihil of op een lager bedrag wordt vastgesteld (wat in elk geval aan de orde zal zijn als het de vereiste verbetering van de energieprestatie niet wordt gehaald) of de subsidie in de vorm van een lening wordt ingetrokken of ten nadele van de subsidieontvanger wordt gewijzigd. De overeenkomst laat overigens onverlet, dat onverschuldigd betaalde subsidiebedragen en voorschotten binnen vijf jaar ook bestuursrechtelijk kunnen worden teruggevorderd op grond van artikel 4:57 van de Awb.

In de leningsovereenkomst zal voorts het rentepercentage over de lening worden vastgelegd. Zekerheid met betrekking tot het rentepercentage kan pas worden gegeven bij het sluiten van de overeenkomst; eventueel door de RVO vooraf gecommuniceerde rentepercentages zijn slechts indicatief van aard. De leningen ten behoeve van corporatiewoningen zullen, voor zover zij onder de maximale huurgrens vallen, WSW geborgd worden. Die borging zorgt ervoor dat een lagere rente kan worden berekend.

Artikel 11

De subsidie (lening) wordt verleend om woningen zodanig te renoveren dat een verbetering van vier labelstappen worden gerealiseerd. Daarbij moet label A+ of hoger worden bereikt (eerste lid). Voor woningen van andere verhuurders dan woningcorporaties en voor corporatiewoningen boven de maximale huurgrens geldt op grond van het tweede lid de iets soepelere eis van minimaal drie labelstappen en label A. De energetische verbetering moet op grond van het derde lid bovendien binnen twee jaar, gerekend vanaf de datum van de subsidieverlening, zijn gerealiseerd. De subsidie zal alleen dan definitief worden vastgesteld als binnen deze termijn een nieuw energielabel is afgegeven, waaruit blijkt dat de vereiste energetische verbeteringen ook werkelijk zijn gerealiseerd.

De toevoeging in het derde lid, dat het een energielabel moet betreffen 'zoals die op de datum van afgifte ... luidt', ziet op de situatie dat de labelsystematiek op grond van de Regeling energieprestatie gebouwen tussentijds wijzigt. Het is niet uit te sluiten dat op basis van een gewijzigde systematiek een label wordt berekend die afwijkt van het label dat op grond van de oude systematiek zou worden vastgesteld. Het kan dan voorkomen dat een verhuurder die een aanvraag heeft ingediend aan de hand van een energielabel dat is vastgesteld onder de oude systematiek, niet het vereiste label realiseert, hoewel hij renovaties heeft uitgevoerd waarmee hij dat op grond van de oude systematiek wel zou hebben gehaald. In een dergelijke situatie wordt de subsidie in de vorm van een lening op grond van artikel 15 op een lager bedrag of mogelijk zelfs op nihil vastgesteld. Wanneer bekend wordt dat de labelsystematiek zal wijzigen, zullen de verhuurders aan wie vóór de ingangsdatum van die



wijziging subsidie in de vorm van een lening is verleend hierover tijdig schriftelijk worden geïnformeerd, zodat zij de geplande werkzaamheden zo nodig kunnen aanpassen.

Artikel 12

Is de subsidieontvanger een woningcorporatie die behalve voor woningen binnen de sociale sector ook subsidie ontvangt voor vrije sector-woningen, dan moet hij kosten die met de activiteiten waarvoor hij subsidie ontvangt verband houden gescheiden in de boekhouding opnemen. Dit betreft een voorschrift dat voortvloeit uit artikel 5, negende lid, van het DAEB-vrijstellingsbesluit. Dit betreft dus een verplichting die vanuit Europees recht wordt opgelegd.

Artikel 13

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat een woning waarvoor subsidie is verleend wordt verkocht voordat de subsidie definitief is vastgesteld. Dit houdt verband met het feit dat de subsidie de vorm heeft van een lening die moet worden terugbetaald en dat bij overdracht van de woning onvoldoende zekerheid bestaat dat de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend zullen worden uitgevoerd. Voorkomen moet daarom worden dat de subsidie wordt overgedragen aan een andere eigenaar. Wat er na de vaststelling van de subsidie gebeurt is minder relevant, aangezien de renovatie dan reeds is uitgevoerd en de verbetering van de energieprestatie is gehaald; de leningsovereenkomst met de oorspronkelijke eigenaar/verhuurder blijft van kracht blijft en die eigenaar/verhuurder zal ondanks de verkoop van de woning aan zijn betalingsverplichtingen moeten blijven voldoen. Geregeld is daarom dat de subsidie bij verkoop van een of meer woningen ten nadele van de subsidieontvanger evenredig zal worden gewijzigd of zelfs in zijn geheel zal worden ingetrokken als het project door de verkoop van een of meer woningen minder dan vijf woningen omvat of de subsidie lager dan € 75.000 wordt.

Artikel 14

Op grond van artikel 22, vierde lid, van het Kaderbesluit moet de verhuurder binnen dertien weken na het verricht zijn van de gesubsidieerde activiteiten een aanvraag tot vaststelling van de subsidie indienen. Bij ministeriële regeling kan echter een andere termijn worden bepaald. Dit is het geval voor zover het gaat om projecten van woningen van woningcorporaties in de sociale sector. In het eerste lid van het onderhavige artikel is bepaald dat de aanvraag tot subsidievaststelling niet eerder gedaan kan worden dan 22 weken voor afloop van de termijn (van 24 maanden) waarbinnen de renovaties klaar moeten zijn. Dit houdt verband met de borging van de lening door WSW. Het is niet mogelijk om een WSW geborgde lening binnen een termijn van twee jaar op te eisen. Aangezien subsidieverlening onlosmakelijk met de leningsovereenkomst verbonden is, is het niet wenselijk dat de subsidievaststelling op een tijdstip plaatsvindt waarop de lening nog niet opeisbaar is. De genoemde 22-weken termijn houdt verband met artikel 22, vijfde lid, van het Kaderbesluit, dat bepaalt dat een beschikking tot subsidievaststelling binnen 22 weken na ontvangst van de aanvraag moet worden gegeven.

Zoals uiteengezet in de toelichting op artikel 5, zijn de voorschriften van arrangement 2 van toepassing op subsidie in de vorm van een lening op grond van de onderhavige regeling. Bij dit arrangement hoort dat bij de aanvraag tot subsidievaststelling geen controleverklaring hoeft te worden aangeleverd. Dit is in het tweede lid geregeld.

Artikel 15

De situatie kan zich voordoen dat een verhuurder voor de woningen van een project aanvankelijk een hoger energielabel dan A+ ambieerde, maar uiteindelijk slechts label A+ bereikt. In dat geval leidt het niet halen van het beoogde label niet automatisch tot vermindering van de subsidie, maar de totale projectkosten kunnen bij minder labelstappen wel lager zijn. In verband met de eis dat slechts een kwart van de projectkosten gesubsidieerd mogen worden, moet daar bij de vaststelling van de subsidie rekening mee worden gehouden. Daarom is in het eerste bepaald dat de subsidie nooit op een hoger bedrag kan worden vastgesteld dan een vierde van de werkelijke investeringskosten. Daarnaast is in dit artikel geregeld hoe de subsidie wordt vastgesteld wanneer niet voldaan is aan de verplichtingen met betrekking tot de verbetering van de energieprestatie. De subsidie zal in die gevallen naar rato van het aantal woningen waarvoor het vereiste label wel is gehaald worden vastgesteld. Daarbij blijft de eis dat er voor ten minste vijf woningen binnen een project wel aan de verplichtingen moet zijn voldaan; is dat niet het geval, dan wordt de subsidie op nihil vastgesteld.

Het derde en vierde lid zien op de situatie waarin een of meer woningen zijn verkocht en de subsidie in verband daarmee op grond van artikel 13, eerste lid, is gewijzigd. Aparte regeling van de subsidievaststelling in deze situatie is nodig, omdat het aantal woningen dat een project omvat niet verandert bij toepassing van artikel 13. Bij toepassing van het derde en vierde lid, komt de ondergrens van vijf



woningen en € 75.000 subsidie eerder in beeld, waardoor de subsidie op nihil wordt vastgesteld; tussentijdse verkoop van woningen is dus met name een risicofactor voor verhuurders die subsidie ontvangen voor een kleinere project.

Als artikel 13 niet is toegepast, bijvoorbeeld wanneer kort voor de subsidievaststelling, maar na de renovatie woningen zijn verkocht, geschiedt de vaststelling van de subsidie volgens het eerste en tweede lid.

Artikel 16

Er is afgeweken van het systeem van vaste verandermomenten. Het streven dat de regeling per 1 oktober 2014 in werking zou treden, maar dit bleek voor de uitvoerder van de regeling net niet haalbaar. De regeling treedt daarom voor de woningcorporaties op 6 oktober 2014 in werking en voor de andere verhuurders dan woningcorporaties anderhalve maand later. De achtergrond van dit verschil is dat uitvoering van de regeling voor andere verhuurders dan woningcorporaties ingewikkelder is en meer voorbereidingstijd vergt. De uitvoering van de regeling voor de woningcorporaties is eenvoudiger, omdat de leningen aan hen WSW geborgd worden en daarom voorafgaand aan de subsidieverstrekking geen uitgebreid onderzoek naar de kredietwaardigheid verricht hoeft te worden.

In artikel 6A van het Uniform Subsidiekader zijn bepalingen opgenomen inzake de beperking van de duur van een subsidieregeling. Op grond hiervan dient de regeling te voorzien in een datum waarop de regeling eindigt en deze datum dient te liggen vóór het tijdstip waarop na de inwerkingtreding van de regeling vijf jaren zijn verlopen. Daarom is in het derde lid bepaald dat de regeling op 1 oktober 2019 vervalt. De subsidie in de vorm van een lening op grond van deze regeling is zogenoemd revolverend. Ervan uitgaande dat het subsidieplafond wordt bereikt, zal aan het eind van de looptijd van deze regeling ongeveer een derde deel van de verstrekte subsidiebedragen weer zijn teruggevloeid naar de Rijksskas.

*De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok*