



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Invoeringstoets

Subsidieregeling Verduurzaming
en Onderhoud Huurwoningen
(SVOH)

>> *Duurzaam, Agrarisch, Innovatief
en Internationaal ondernemen*



Inhoudsopgave

- 1. Samenvatting** p. 3
- 2. Achtergrond onderzoek** p. 5
- 3. Analyse** p. 8



1. Samenvatting



Samenvatting

Conclusies

- Er wordt tot op heden weinig gebruik gemaakt het subsidiebudget van de SVOH. De potentiële doelgroep dat voldoet aan de voorwaarden is klein en een grote meerderheid beschikt over maximaal twee woningen (weinig omvangrijke investeringen). Investerings kunnen mogelijk nog wel gaan plaatsvinden als daar een logisch moment voor is of als materiaal en bouwinstallatiebedrijven beschikbaar zijn. Aanvragers zijn positief over de dienstverlening van RVO. Het aanvraagproces wordt als eenvoudig ervaren en lijkt geen belemmering voor het doen van investeringen. Afwijzingen leidden wel tot onvrede bij deze aanvragers.
- Er is een goede samenwerking tussen BZK en RVO, zowel tijdens de beleidsvoorbereidingen als gedurende de uitvoering. Ervaringen en knelpunten worden tijdig met elkaar besproken en daar wordt naar gehandeld, getuige de voorliggende wijzigingen per 1 april (sheet 12). Deze wijzigingen worden breed gesteund en zullen het gebruik van de regeling doen toenemen.
- De SVOH lijkt nauwelijks een stimulerende werking te hebben op de verduurzaming van huurwoningen. Geïnterviewden gaven aan dat de duurzame investeringen al op de planning stonden en ook zonder subsidie uitgevoerd zouden worden. Dat is tot op heden minder relevant, omdat het beleidsdoel was om tegemoetkoming te bieden tegen de huurbefriezing, maar in de SVOH 2023 is dit wel een aandachtspunt.
- Er zijn geen (indirecte) discriminerende aspecten aan het licht gekomen.

Aanbevelingen

- Om de bekendheid met de SVOH te vergroten zou vaker naar deze regeling verwezen kunnen worden. Denk bijvoorbeeld aan verwijzingen op de website van RVO vanuit de ISDE-webpagina of via www.verbeterjehuis.nl.
- De voorwaarden van de SVOH zouden (nog) duidelijker toegelicht kunnen worden. Leg daarbij ook kort uit waarom voor deze voorwaarden gekozen is. Dit zou het aantal afwijzingen kunnen verminderen en zorgt bovendien voor meer begrip bij de doelgroep.
- Bij het ontwerp van de SVOH is rekening gehouden met het voorkomen van fraude. Onderzoek in hoeverre de kosten (meer administratieve lasten bij het aanleveren en beoordelen van bewijslast) nog voldoende opwegen tegen de baten (minder fraude).
- De brede beleidsopgave ('verduurzaming gebouwde omgeving') zou mogelijk centraler kunnen staan in het beleid. Enkele voorwaarden in de SVOH vertragen de realisatie van het hogere beleidsdoel.



2. Achtergrond onderzoek



Achtergrond

Wat is een invoeringstoets?

De invoeringstoets onderzoekt de werking van nieuwe regelgeving in de praktijk, met bijzondere aandacht voor de gevolgen voor de doelgroep én de uitvoering. Deze toets wordt uitgevoerd op het vroegst mogelijke moment waarop iets nuttigs gezegd kan worden over de werking van regelgeving in de praktijk.

Doelen invoeringstoets

- 1) Eerder en beter inspelen op signalen van de doelgroep over de werking van nieuwe regelgeving in de praktijk.
- 2) Uitvoeringsorganisaties beter in staat stellen om de knelpunten uit de uitvoeringspraktijk terug te leggen op de beleidstafel.

Centrale onderzoeksvragen invoeringstoets

Hoe pakt de SVOH uit voor de doelgroep?

- In hoeverre zijn er signalen die erop kunnen wijzen dat de regeling niet werkt zoals bedoeld?
- Ontstaan er in de praktijk knelpunten of onbedoelde effecten?
- Zijn er mogelijk (indirect) discriminerende aspecten?

Centrale onderzoeksvragen invoeringstoets

Hoe pakt de SVOH uit voor de uitvoering?

- Ontstaan er in de uitvoeringspraktijk knelpunten of onbedoelde effecten?
- In hoeverre is de kwaliteit van de uitvoering geborgd?

Aanleiding invoeringstoets voor SVOH

Weinig aanvragen ingediend sinds openstelling op 1 april 2022 en veel afwijzingen.

In totaal 115 aanvragen*

- 30 vastgesteld (€67.716)
- 47 afgewezen
- 5 ingetrokken
- 16 in behandeling
- 17 nog te behandelen

*peildatum: 7 november 2022



Algemene informatie onderzoek

Startgesprek (20 oktober 2022)

Deskresearch

- Internetconsultatie
- Onderzoek PBL naar motieven particuliere verhuurders voor verduurzaming huurwoningen
- Risicoanalyses
- Tafel van 11
- Afwijsredenen
- Etc.

Interviews

1. Zeven interviews met RVO-medewerkers (ca. 45 minuten per interview)
 - Verschillende expertises (uitvoerinscoördinatoren, adviseurs, subsidiebeoordelaars, communicatie, juridische zaken)
2. Vier interviews met klanten / aanvragers (ca. 30 minuten per interview)
 - Twee verhuurders
 - Twee intermediairs

Veldwerkperiode

20 oktober – 1 december 2022



3. Analyse



Startnotitie

Probleemanalyse

In februari 2021 besloot het kabinet om de huren in de gereguleerde sector vanaf 1 juli 2021 te bevriezen om huurders door de coronacrisis te helpen. Daarom wordt er voorzien in een tegemoetkoming voor verhuurders. Voor verhuurders met meer dan 50 eenheden zal de tegemoetkoming via een tariefsverlaging van de verhuurderheffing worden vormgegeven. *Voor kleinere verhuurders in de gereguleerde sector is het uitgangspunt dat zij worden ondersteund in hun uitgaven voor verduurzaming en onderhoud enerzijds en de nieuwbouwpogave anderzijds.*

Wie zijn betrokkenen?

De betrokken partijen zijn allereerst de kleine particuliere verhuurders (minder dan 50 huurwoningen) die huurinkomsten mislopen als gevolg van de huurbevriezing. Het gaat om een grote groep verhuurders (meer dan 200.000) waarvan de meeste enkele woningen verhuren. In totaal gaat het om circa 450.000 woningen in het gereguleerde segment.

Wat is het doel van de regeling?

Het doel van de regeling is derhalve om kleine verhuurders een tegemoetkoming te bieden voor de huurbevriezing door bestaande opgaven (onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw) te subsidiëren.

Regeling specifieke kenmerken

1. De subsidie kan worden aangevraagd vóór het uitvoeren van de werkzaamheden in onderhoud en verduurzaming (als subsidieaanvraag meer is dan €125.000) als na het uitvoeren van deze werkzaamheden (als subsidieaanvraag minder is dan €125.000).
2. De uitvoering van de maatregelen moet uitgevoerd worden door een bij de KvK ingeschreven bouwbedrijf, die verklaart dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd voor de aantallen m² en kwaliteitseisen.
3. Per jaar worden 4.000 aanvragen verwacht, en er kan niet meer dan €6.000 euro per woning subsidie verstrekt worden.



Besluit omtrent wijzigingen

Wijzigingen in aankomst

Op basis van eerste ervaringen met de SVOH is BZK, in samenwerking met RVO, al bezig met de voorbereidingen om verschillende wijzigingen in de regeling door te voeren. De belangrijkste wijzigingen staan hiernaast beschreven.

De voorgenomen wijzigingen in de SVOH hebben positieve gevolgen voor verhuurders en voor het realiseren van de beleidsdoelstellingen. De doelgroep wordt verbreed (alle verhuurders komen in aanmerking) en ook monumentale huurwoningen vallen binnenkort binnen de voorwaarden van de SVOH. Daarnaast zou het versoepelen van de twee-maatregelen naar een maatregel ervoor moeten zorgen dat meer verhuurders gebruik kunnen maken van de regeling. Deze wijzigingen zullen het gebruik van de regeling doen toenemen wat ten goede komt van de realisatie van de beleidsdoelen.

Hoofdpijnen beoogde wijzigingen van de regeling

- *Verbreding van de doelgroep.* Aanvankelijk stond de SVOH alleen open voor kleine verhuurders met gereguleerde huurwoningen en verhuurders met gereguleerde huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Met deze wijziging is de regeling ook opengesteld voor verhuurders met huurwoningen in de vrije sector.
- *Eén verduurzamende maatregel is ook subsidiabel.* Omwille van de uniformiteit met de ISDE en de SVVE kunnen verhuurders in de nabije toekomst ook subsidie aanvragen wanneer men één energiebesparende maatregel heeft uitgevoerd. De twee-maatregeleneis wordt dus versoepeld.
- *Toevoegen van specifieke maatregelen en eisen voor monumentale huurwoningen.* Met deze wijziging worden aparte maatregelen en eisen in de regeling opgenomen voor monumenten, zodat men ook het verduurzamen van monumentale huurwoningen subsidie kan aanvragen.



Hoe pakt de SVOH uit voor de doelgroep? (1/2)

Werking regeling

- Er zijn tot nu toe maar weinig aanvragen ingediend. Mede hierdoor wordt het subsidiebudget niet benut. Dit lijkt meerdere redenen te hebben:
 1. De omvang van de doelgroep die gebruik kan maken van de SVOH lijkt klein. Dit komt mede door de toenemende huurprijzen, waardoor veel woningen nu verhuurd worden boven de liberalisatiegrens.
 2. De aanvragers die gebruik hebben gemaakt van de SVOH zijn voornamelijk particulieren die slechts een klein aantal woningen (meestal één of twee) verhuren. Hierdoor zijn de investeringen klein.
 3. Duurzaamheidsinvesteringen vinden plaats op logische momenten en meestal niet wanneer een huurder de woning bewoont. Hierdoor zijn er maar weinig momenten waarop verduurzaming logischerwijs zal plaatsvinden.
 4. De eis van ten minste twee maatregelen na 1 april heeft tot veel afwijzingen geleid bij aanvragers die ten minste één investering uitgevoerd hadden voor 1 april of waarvan één van de twee maatregelen om een andere reden niet binnen de voorwaarden viel.
- Verhuurders geven blijkbaar (nog) geen prioriteit aan het verduurzamen van hun huurwoningen. De normering waarmee vanaf 2030 huurwoningen met energielabel E, F of G niet meer verhuurd mogen worden zal hier wel verandering in gaan brengen de komende jaren. Hierdoor zal de SVOH de een belangrijk beleidsmiddel worden om de verduurzaming binnen de huursector voortijdig te stimuleren en de doelgroep tegemoet te komen aan deze harde eis.
- De brede beleidsopgave ('verduurzaming gebouwde omgeving') zou mogelijk nog centraler kunnen staan. Voorwaarden in de SVOH vertragen de realisatie van het hogere beleidsdoel. Als bijv. de winkel onder een woning ook mee verduurzaamd wordt, draagt dat bij aan de opgave, maar deze kosten mogen niet binnen de SVOH opgegeven worden. Ander voorbeeld is dat studentenwoningen (nog) niet onder de huidige voorwaarden vallen. Bij de voorgenomen wijzigingen in de SVOH zal dit laatste wel zo zijn, dus hierin worden wel stappen gezet.
- Op basis van de interviews met de doelgroep lijkt de SVOH niet echt een stimulerende werking te hebben in het verduurzamen van huurwoningen. Alle geïnterviewden gaven aan dat de verduurzaming al op de planning stond en ook zonder subsidie uitgevoerd is of zal worden.
- Geïnterviewden (zowel de doelgroep als RVO-medewerkers) waren positief over de wijzigingen die doorgevoerd gaan worden. Dit zal het gebruik van de regeling doen toenemen, wat ten goede zal komen aan de realisatie van de beleidsdoelen.



Hoe pakt de SVOH uit voor de doelgroep? (2/2)

Knelpunten in de praktijk

- Veel subsidieaanvragen voldoen niet aan de voorwaarden; bijna tweederde van de aanvragen is afgewezen. Aan het begin werden veel aanvragen afgewezen, omdat de verduurzamende maatregelen al uitgevoerd waren voor de inwerkingtreding van de regeling. Dit komt nog steeds wel eens voor maar inmiddels leidt de voorwaarde van minimaal twee maatregelen tot de meeste afwijzingen, omdat men maar één aan de voorwaarden voldane maatregel heeft uitgevoerd. Als één van de twee maatregelen niet aan de voorwaarden voldoet, wordt de hele aanvraag afgewezen. Ook komt het regelmatig voor dat de aanvraag niet voldoet aan de eis van minimale oppervlaktes. Een derde veelvoorkomende afwijzingsgrond is dat het een huurwoning binnen de midden of hoge huur betrof. Met de naderende wijzigingen in de regeling zullen veel van de huidige afwijzingen niet meer voorkomen.
- De afwijzingen hebben wel tot onvrede en onbegrip geleid bij de doelgroep. De subsidievoorwaarden zijn blijkbaar onvoldoende duidelijk beschreven. Aanvragers begrijpen vaak niet waarom hun aanvraag is afgewezen, omdat ze het gevoel hebben dat ze met hun verduurzamende investeringen 'het goede doen'.
- Er zijn geen (indirecte) discriminerende aspecten aan het licht gekomen
- Aanvragers hadden niet veel moeite met het indienen van hun aanvraag. Uiteraard kost het even tijd als je iets voor de eerste keer doet, maar het is ook niet erg om er tijd in te steken als je subsidie ontvangt. Wel zou het aanvraagformulier iets gebruiksvriendelijker kunnen door bijvoorbeeld een vraagtekentje achter elke vraag te zetten met daarbij extra informatie om de betreffende vraag goed te kunnen beantwoorden. Ook is de lay-out nog erg ouderwets.
- Bij de beleidsvoorbereiding van de SVOH is rekening gehouden met het voorkomen van fraude, misbruik en oneigenlijk gebruik. Enerzijds logisch, omdat uit ervaring is gebleken dat de particuliere verhuurders de grenzen opzoeken van wat wel en niet kan. Fraude, misbruik en oneigenlijk gebruik is dan ook een reëel risico. Tegelijkertijd verhogen de maatregelen die fraude, misbruik en/of oneigenlijk gebruik moeten voorkomen ook de administratieve lasten van zowel aanvragers als RVO. In hoeverre wegen de baten (voorkomen van fraude, oneigenlijk gebruik en misbruik) tegen de kosten die dit met zich meebrengen?
- Vooraf was onvoldoende duidelijk van welke subsidie je gebruik kon maken. Eén geïnterviewde kwam pas tijdens het indienen van zijn ISDE-aanvraag erachter dat hij als verhuurder niet onder de doelgroep van de ISDE viel, maar onder de SVOH.



Hoe pakt de SVOH uit voor de uitvoering?

Samenwerking BZK en RVO

- Er is een goede samenwerking tussen BZK en RVO. Er wordt bij de beleidsvoorbereidingen veelal goed gebruik gemaakt van de expertise binnen RVO over zowel het onderwerp als hoe de subsidieregeling het best ingericht kon worden. Hoewel er door de haast bij het opzetten van de regeling ook zaken over het hoofd zijn gezien, staat er een prima regeling die bovendien goed uitvoerbaar is.
- Ook tijdens de uitvoering wordt er regelmatig geschakeld tussen RVO en BZK over hoe de regeling uitpakt in de praktijk. Mede hierdoor was er al veel informatie opgehaald en teruggelegd bij BZK, wat mede geresulteerd heeft in aankomende wijzigingen die per 1 april in zullen gaan.

Kwaliteit dienstverlening

- Aanvragers lijken tevreden over de dienstverlening van RVO. Het klanttevredenheidsonderzoek (KTO) dat komende weken uitgevoerd zal worden onder de aanvragers van de SVOH, zal diepere informatie bieden over de tevredenheid van de doelgroep over de dienstverlening van RVO.

- Aan het begin was niet duidelijk gecommuniceerd wie precies onder de doelgroep viel van de SVOH. Na een traject met het Service Verbeter Team is de website geoptimaliseerd en is er een infographic gemaakt dat dit moet verduidelijken.

Knelpunten in uitvoeringspraktijk

- Er zijn op dit moment geen zwaarwegende knelpunten in de uitvoeringspraktijk. Het lage aantal aanvragen zorgt ervoor dat de capaciteit voldoende geborgd is om de aanvragen tijdig en zorgvuldig af te handelen.
- Bij de beleidsvoorbereiding was er onvoldoende capaciteit van ervaren juristen bij WJZ. De jurist die meehielp was onervaren, wat regelmatig leidde tot fouten in de teksten. Hoewel men begrip had voor de situatie was dit toch vervelend.
- Er zou overwogen kunnen worden om al heel vroeg tijdens het voorbereidingsproces van nieuw beleid. binnen RVO met alle verschillende expertises samen te komen en uitgebreid te analyseren wat de gewenste uitgangspunten vanuit RVO zouden zijn bij de opdracht/wens die beleid tot dan toe heeft opgesteld.



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Vragen?

Neem dan gerust contact met ons op:

Team Kennis, Monitoring en Evaluatie: kme@rvo.nl

>> *Duurzaam, Agrarisch, Innovatief
en Internationaal ondernemen*