



Adviescollege —
toetsing regeldruk

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimte Ordening
Mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Onze referentie

MvH/RvZ/RvdB/bs/ATR3542/2024-U101

Uw referentie

Datum

20 september 2024

Onderwerp

Wijziging Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars (SVVE)

Geachte mevrouw Keijzer,

Op 13 augustus 2024 heeft u de Wijziging van de Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars (SVVE) in verband met de aanpassing van de technische voorschriften, subsidievoorwaarden en -hoogtes aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) voor advies voorgelegd. De adviestermijn loopt tot medio september. Met dit advies stuurt het college u zijn bevindingen.

De voorgestelde regeling wijzigt op een aantal onderdelen. Het wordt mogelijk om subsidie voor bouwbegeleiding te ontvangen ingeval voor minimaal 1 miljoen euro aan subsidiabele duurzaamheidsinvesteringen is aangevraagd. Het was al sinds 1 januari 2024 mogelijk om subsidie aan te vragen voor verschillende adviezen en onderzoeken die nodig zijn in de voorbereiding op de verduurzaming van gebouwen van Vereniging van Eigenaars (VvE) en coöperaties. Daarnaast is openstelling van subsidie mogelijk voor de verduurzamingsmaatregelen zelf. De voorgestelde regeling past subsidiebedragen voor isolatiemaatregelen en bepaalde typen warmtepompen aan. Daarnaast is versoepeling beoogd van subsidievoorwaarden bij glas-, kozijnpaneel- of deurisolatie. Tenslotte worden technische voorschriften aangepast en een aantal onjuistheden hersteld.

De regeling heeft de beoogde inwerkingtredingsdatum van 1 januari 2025 en vervalt met ingang van 1 januari 2028.

Contact:

Postbus 16228
Te2500 BE DEN HAAG

Bezoekadres: Rijnstraat 50
2515 XP DEN HAAG

info@atr-regeldruk.nl
www.atr-regeldruk.nl

Tel: 070-310 86 66

Toetsingskader

ATR beoordeelt de regeldrukgevolgen aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

1. Nut en noodzaak

Het terugdringen van het energiegebruik van gebouwen leidt tot een verminderde CO₂-uitstoot en daarmee tot een verminderde afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. In januari 2023 zijn onderdelen uit de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE) voor VvE's overgegaan naar de SVVE. De huidige regeling wordt echter nog niet goed benut en met de wijzigingen wordt beoogd deze aantrekkelijker te maken.

Het college heeft geen opmerkingen ten aanzien van de noodzaak van de onderhavige regeling. Het plaatst een kanttekening bij de onderbouwing van de effectiviteit van de regeling. De nieuw voorgestelde bouwbegeleider zit aan de achterkant van het besluitvormingsproces. De voorbereidende fase tot het nemen van verduurzamingsmaatregelen binnen een VvE is een complex proces, ook voor professioneel geleide VvE's. Op dit moment is het mogelijk externe procesbegeleiding voor maximaal 60 uur gesubsidieerd te krijgen voor het proces binnen een vereniging tot en met definitieve besluitvorming van de algemene ledenvergadering over het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen.

Uit de toelichting blijkt niet of een grotere inzet van procesbegeleiding aan de voorkant, bij wijze van aanjaagrol, effectiever is dan een bouwbegeleider aan de achterkant van het besluitvormingsproces van een VvE. In het licht van meerdere jaren die in de praktijk gemeoid zijn met besluitvormingsprocessen binnen een VvE en tegen de achtergrond van de beperkte werkingsduur van de SVVE-regeling (tot 2028) is het denkbaar dat versnelling aan de voorkant effectiever is.

1.1 Het college adviseert in de toelichting inhoudelijk te onderbouwen dat de introductie van een bouwprocesbegeleider de constateerde problemen met VvE's oplost.

De nieuwe regeling stelt subsidie voor bouwgeleiding in het vooruitzicht indien voor minimaal 1 miljoen euro aan subsidiabele duurzaamheidsinvesteringen is aangevraagd of voor het realiseren van het zeer energiezuinige pakket voor het gebouw. Bij een drempelbedrag van 1 miljoen euro gaat het om grote investeringen die veel VvE's niet zullen aangaan omdat een meerderheid van de VvE's bestaat uit gebouwen met 2 tot en met 10 eigenaren.¹ De aantrekkelijkheid van de regeling kan voor kleinere VvE's worden vergroot indien het drempelbedrag wordt verlaagd of gekozen wordt voor een gemiddeld investeringsbedrag per eigenaar.

1.2 Het college adviseert in de toelichting inzichtelijk te maken waarom een drempelbedrag is ingesteld.

¹CBS Publicatie Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2022, 20 december 2023, figuur 2.3.1.

2. *Minder belastende alternatieven*

De subsidieregeling is op een wijze vormgegeven die vergelijkbaar is met andere subsidieregelingen. Het college heeft geen opmerkingen met betrekking tot mogelijkheden om die vormgeving minder belastend te maken.

De regeling stelt eisen aan de in te huren bouwbegeleider. Deze moet onder meer in de laatste drie jaar voorafgaand aan de subsidieaanvraag minimaal twee hoogwaardige, grootschalige verduurzamingprojecten van minimaal 30 meergezinswoningen in de bouw heeft begeleid. De vraag is of deze eis te stringent is. Niet duidelijk is waar het aantal van minimaal 30 meergezinswoningen op is gebaseerd. Een minder belastend alternatief lijkt te zijn dat de bouwbegeleider voldoende recente ervaring moet hebben (bijvoorbeeld inderdaad in de vorm van twee projecten in de afgelopen drie jaar) met *soortgelijke* projecten als waarvoor de subsidieaanvraag wordt gedaan.

2.1 Het college adviseert om de eis van ervaring met projecten die minimaal 30 meergezinswoningen omvatten, te vervangen door de eis dat die projecten vergelijkbaar moeten zijn met het project waarvoor de subsidie wordt aangevraagd.

3. *Werkbaarheid*

Het is positief dat er uitdrukkelijk aandacht bestaat voor aansluiting bij het begrippenkader van de ISDE en SVOH² waarmee de SVVE een nauwe samenhang kent. Ook hebben gesprekken plaatsgevonden met brancheverenigingen en marktpartijen die van de regeling gebruik maken. Deze partijen kunnen niet oplossen dat besluitvormingsprocessen binnen een VvE, ook als deze professioneel geleid zijn, complex zijn. Deels hangt dit samen met de uiteenlopende belangen van eigenaar-bewoners en deels met ingewikkelde splitsingsakten. In oudere complexen is de VvE bijvoorbeeld verantwoordelijk voor de kozijnen maar zijn de bewoners zelf verantwoordelijk voor de beglazing. Niet ondenkbaar is dat als de splitsingsakten minder conflictopwekkende elementen bevatten, de besluitvorming binnen een VvE eenvoudiger en versneld kan plaatsvinden. In een van de consultatiereacties is opgemerkt om ook subsidie te verstrekken voor het herzien van splitsingsakten zodat deze meer op de leest van (subsidiabele) verduurzamingsmaatregelen geschoeid zijn. Het college onderschrijft deze suggestie en geeft u in overweging om deze benadering te onderzoeken.

Net als bij zijn advies over de SVOH van 8 augustus 2024 uit het college zijn zorgen over de snel opeenvolgende wijzigingen van de SVVE in de afgelopen jaren. Bij elke wijziging dienen partijen opnieuw kennis te nemen van de bepalingen. Onzekerheid over (gewijzigde) subsidievoorwaarden brengt het risico op hoge kennisnamekosten, een verminderde werkbaarheid en een beperking van het doelbereik met zich mee.

Teneinde een rechtmatig gebruik van de subsidie voor bouwbegeleiding te bevorderen dient de bouwbegeleider aan bepaalde vereisten te voldoen. Het moet gaan om een natuurlijk persoon die werkzaam is bij een onderneming ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel of een handelsregister van een lidstaat van de Europese Unie, die ten minste een hogere beroepsopleiding Bouwkunde, Bouwtechnische Bedrijfskunde of een gelijkwaardige opleiding heeft voltooid en in de laatste drie jaar voorafgaand aan de subsidieaanvraag voor deze bouwbegeleiding minimaal twee hoogwaardige, grootschalige verduurzamingsprojecten van minimaal 30 meergezinswoningen in de bouw heeft begeleid. Het college vraagt zich af of

² Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen.

het vereiste van minimaal 30 meergezinswoningen proportioneel is. Een minder belastend vereiste is ervaring met soortgelijke projecten als waarvoor subsidie wordt aangevraagd.

3.1 Het college adviseert om inzichtelijk te maken of het voor betrokkenen (met name eigenaar-bewoners) doenbaar is om na te gaan of de beoogde bouwbegeleider aan de gestelde vereisten voldoet.

4. Gevolgen regeldruk

De toelichting bij de voorliggende regeling bevat een regeldrukparagraaf. Volgens de toelichting verandert de regeldruk van deze wijzigingsregeling niet voor VvE's en coöperaties. Er is geen inschatting gemaakt van de het aantal VvE of coöperaties dat gebruik zal maken van de gewijzigde regeling.

Het gewijzigde artikel 11 stelt dat indien het een aanvraag voor bouwbegeleiding betreft de offerte van de bouwbegeleider inclusief een door de minister beschikbaar gesteld referentieformulier moet worden toegevoegd. Dit betreft een nieuwe verplichting waarvan niet is toegelicht hoeveel tijd daarmee is gemoeid.

4.1 Het college adviseert in de toelichting op de (gewijzigde) regeling de regeldruk-effecten aan te vullen op bovengenoemd punt conform de Rijksbrede methodiek.

Dictum

Gelet op bovengenoemde bevindingen is het eindoordeel ten aanzien van dit voorstel:

Niet indienen / vaststellen tenzij met de adviespunten rekening wordt gehouden.

Het college benadrukt dat dit dictum geen oordeel vormt over de wenselijkheid van het voorstel. Het brengt tot uitdrukking dat de onderbouwing nog niet voldoende is voor goed afgewogen besluitvorming. Het voorstel maakt niet duidelijk waarom een drempelbedrag wordt ingesteld. Daarnaast is uit de toelichting niet op te maken welke afweging ten grondslag ligt aan de introductie van een bouwbegeleider in plaats van stimulering van het voorafgaande besluitvormingsproces binnen een VvE.

Het college verwacht u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Het verzoekt u om het aangepaste voorstel opnieuw aan ATR voor te leggen, zodat wij kunnen bepalen of een aanvullende zienswijze opportuun is.

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris