

# MEMO

Datum : 12-12-2018  
Onderwerp : RVV - Verduurzaming  
Opgesteld door : Rik Janssen  
Telefoonnummer : 06 10208265  
E-mailadres : rjanssen@innax.nl

---

## INLEIDING

Sinds juni 2014 stimuleert de overheid financieel de verduurzaming van sociale huurwoningen met de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP). Deze regeling loopt eind 2018 af, maar het budget is reeds uitgeput. Via de RVV geeft de overheid een vervolg aan het financieel stimuleren van de verduurzaming van sociale huurwoningen. Per 1 januari 2019 opent binnen de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing een nieuwe aftrekpost voor de Verduurzaming van woningen (RVV-V). De RVV-V is daarmee in essentie de opvolger van de Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector (STEP). In tegenstelling tot STEP is de RVV-V een fiscale regeling. Belangrijker nog is dat de Verduurzaming van Woningen gehangen wordt onder een bestaande regeling met de bijbehorende voorwaarden. Dit maakt dat er een aantal grote veranderingen zijn ten opzichte van de STEP.

## VERANDERINGEN

Er zijn een aantal belangrijke wijzigingen binnen de RVV-V ten opzichte van de STEP.

### *Conservatief indienen*

Zo was het bij de STEP mogelijk dat je maximaal 2 klasse terug mocht vallen met de gerealiseerde Energieprestatie-Index (hierna EI) ten opzichte van de aangevraagde EI. Het aanvragen van een EI binnen de klasse 0,61 – 0,80 (A+) en het realiseren van een EI binnen de klasse 1,21 – 1,40 (B) leidde tot subsidie voor de klassen 1,21 – 1,40 (B), mits uiteraard voldaan aan de overige waarwaarden. Bij de RVV-V is het zo dat er geen terugval wordt toegestaan. Indien er een aanvraag wordt ingediend voor de categorie 3 (5 of 6 Energie-Index stappen) en de gerealiseerde EI valt in de categorie 4 (3 of 4 Energie-Index stappen) wordt de vermindering van de verhuurdersheffing op € 0,- gezet, ook als er nog steeds wordt voldaan aan de overige voorwaarden<sup>1</sup>. Op het moment dat je aanvraagt in de categorie 4 (3 of 4 Energie-Index stappen) en er uiteindelijk een EI wordt gerealiseerd die valt binnen categorie 3 (5 of 6 Energie-Index stappen) ontvang je de heffingsvermindering voor categorie 4. *Daar waar het bij STEP loonde om ambitueuzer aan te vragen is het bij RVV-V aanvragen aan te raden om juist conservatief in te dienen.*

### *Gegarandeerde heffingsvermindering*

Binnen STEP werden aanvragen behandeld op volgorde van binnenkomst en was er een maximum budget dat erin resulteerde dat aanvragen ingediend na overschreiding van dit budget op een wachtlijst terecht kwamen. De RVV-V kent ook een maximum budget, maar er wordt pas aan het eind van ieder kwartaal beoordeeld of het budget is overschreven. Indien het budget is overschreden sluit te regeling. Dit betekent dat alle aanvragen die voor het sluiten van de regeling ingediend zijn worden behandeld en gehonoreerd mits ze voldoen aan de voorwaarden. Dus ook als daarmee het gestelde budget wordt overschreven. Hierdoor is het niet noodzakelijk om zo snel mogelijk aanvragen in te dienen om een grotere kans te hebben op toekenning en is er ook geen wachtlijst. Na opening van de regeling is de eerstvolgende mogelijkheid om de regeling te sluiten 1 april 2019. Alle aanvragen binnen de RVV-V die voldoen en ingediend zijn voor 1 april 2019 zullen gehonoreerd worden.

### *Opnamedatum*

Bij het indienen van een STEP aanvraag mocht de opnamedatum van een woning niet ouder zijn dan 6 maanden. Dit zal ook gelden voor de RVV-V, echter is er voor 2019 een uitzondering op deze regel gemaakt. Alle woningen met een opnamedatum na 1 december 2017 mogen gebruikt worden bij het indienen van een RVV-V aanvraag. Voorwaarde is wel dat er na 1 december 2017 geen maatregelen zijn getroffen die invloed hebben op de energieprestatie van de woning. Indien dit wel het geval is dient een nieuwe registratie van de EI plaats te vinden.

---

<sup>1</sup> Wel is het mogelijk om een bestaande aanvraag (gedeeltelijk) in te trekken en een nieuwe aanvraag in te dienen voor de gerealiseerde categorie. Dit kan echter alleen als de regeling nog geopend is. Gezien het beschikbare budget en de ambities om gebruik te maken van de RVV-V is het onwaarschijnlijk dat de regeling lang open zal zijn.

---

### Minimale investering in maatregelen

In tegenstelling tot de STEP vereist de RVV-V een minimale investering in maatregelen die de energieprestatie van de woning verbeteren. Alleen de investeringen die de energieprestatie van de woningen verbeteren mogen meegenomen worden bij de bepaling van de investeringskosten. Het is vereist om het investeringsbedrag op woningniveau te bepalen. Dit bedrag maakt integraal onderdeel uit van de aanvraag van de RVV-V.

### VOORWAARDEN

Om in aanmerking te komen voor RVV-V zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- Afmelden van een Energie-Index voor en na renovatie
- Na renovatie dient de EI maximaal 1,40 te zijn (label B)
- De renovatie mag niet eerder starten dan het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend
- Alleen woningen waarvoor Verhuurdersheffing wordt afgedragen komen in aanmerking
- De werkzaamheden dienen binnen 3 jaar na aanmelding te zijn afgerond
- Er is een minimale investering vereist afhankelijk van het aantal labelstappen

### Relatie tussen EI-stappen, heffingsvermindering en minimale investering verhuurder:

| Categorie | Aantal Energie-Index stappen | Heffingsvermindering per woning | Minimale investering verhuurder |
|-----------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1         | 9                            | € 10.000                        | € 25.000                        |
| 2         | 7 of 8                       | € 7.000                         | € 17.500                        |
| 3         | 5 of 6                       | € 5.000                         | € 12.500                        |
| 4         | 3 of 4                       | € 3.000                         | € 7.500                         |

Heffingsvermindering en minimale investering per categorie.

<https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/regeling-vermindering-verhuurderheffing/regeling-vermindering-verhuurderheffing-verduurzaming/tabel-energie-index>

### BUDGET

Het budget voor de periode 2019-2021 bedraagt € 156 miljoen. Waarbij is besloten om in 2019 en 2020 een budget van € 78 miljoen te hanteren en in 2021 een budget van € 0,-. Vanaf 2022 is er structureel € 104 miljoen beschikbaar. Als kanttekening is geplaatst dat deze bedragen per kwartaal aangepast kunnen worden, zowel een verlaging als verhoging is mogelijk.

### AANVRAAGPROCEDURE

De aanvraagprocedure kent een aantal stappen. Te beginnen met de indiening van een voorgenomen investering. Onderdeel van de indiening van de voorgenomen investering is de bestuursverklaring over het werken volgens de BRL 9500-01, zoals dit ook het geval was bij het indienen van STEP aanvragen. Binnen 8 weken na ontvangst van de ingediende voorgenomen investering zal RVO een voorlopige investeringsverklaring afgeven. Vervolgens dient de realisatie van de renovatie binnen 3 jaar na indiening afgerond te zijn. Na afronding en betaling kan de definitieve investeringsverklaring aangevraagd worden bij RVO. Indien de definitieve investeringsverklaring is aangevraagd voor 1 oktober dan kan de aftrek in het lopende jaar meegenomen worden, anders kan het pas een jaar later.

### PLANNING

De RVV-V maakt onderdeel uit van het Belastingplan 2019. Het wetsvoorstel waar de RVV-V onder valt is op 15 november 2018 aangenomen in de Tweede Kamer en zal op 18 december 2018 behandeld worden in de Eerste Kamer. Naar verwachting zal medio januari 2019 de Raad van State een positief advies geven over de regeling. Daarmee is het mogelijk om per 1 februari 2019 aanvragen in te dienen. Deze datum is alleen haalbaar als er in dit proces geen vertragingen optreden.

## STEP WACHTLIJST

Op 1 december 2018 stond er voor ruim € 140 miljoen op de wachtlijst van de STEP. Uiteindelijk kan er maar voor één regeling een subsidietoekennig plaatsvinden. Woningen die voldoen aan de eisen van de RVV-V kunnen van de wachtlijst gehaald worden nadat de Voorlopige investeringsverklaring is ontvangen. Woningen die niet in aanmerking komen voor RVV-V kunnen blijven staan op de wachtlijst voor STEP. Denk hier aan woningen die maar 2 labelstappen maken, de minimale investering niet behalen of waarvan de renovatie al is begonnen.

## SUBSIDIES STAPELEN

Het is mogelijk om subsidieregelingen te stapelen. Ook woningen die in het verleden al een keer STEP subsidie hebben ontvangen, komen opnieuw in aanmerking voor RVV-V mits ze aan de gestelde voorwaarden voldoen. Bij het bepalen van de investeringskosten voor de maatregelen die de energieprestatie van de woningen verbeteren dienen subsidiebedragen (bijvoorbeeld ISDE) in mindering te worden gebracht.

## ADVIES

Laat de woningen die niet voldoen aan de RVV-V eisen op de wachtlijst voor STEP staan. Voor de andere woningen kan een voorgenomen investeringsaanvraag voor RVV-V ingediend worden. Het gedeeltelijk intrekken van aanvragen is ook mogelijk. Bereid de RVV-V aanvragen voor door te zorgen voor een getekende bestuurdersverklaring (verklaringen gebruikt voor STEP aanvragen behouden hun geldigheid) en zorg dat het investeringsbedrag voor de maatregelen die de energieprestatie van de woningen verbeteren bepaald is. Overweeg of de ingediende EI na renovatie uit de STEP aanvraag ook toegepast kan worden voor de RVV-V. Zoals eerder vermeld is een conservatievere benadering van de EI na renovatie binnen de RVV-V aan te raden.

Door:  
Rik Janssen  
Senior Adviseur  
rjanssen@innax.nl