



Onderzoek particuliere verhuurders en verduurzaming

Rapport Ipsos I&O

Colofon

Uitgave

Ipsos I&O
Piet Heinkade 55
1019 GM Amsterdam

Rapportnummer

2024/079

Datum

juni 2024

Opdrachtgever

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Auteurs

Melle Conradie
Sara Kellij

Copyright

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Inhoudsopgave

1	Managementsamenvatting	5
2	Inleiding en achtergrond	9
2.1	Achtergrond	9
2.2	Methode en verantwoording	9
3	Houding verhuurders ten opzichte van verduurzaming	13
3.1	Meerderheid verhuurders startte om financiële redenen met verhuur	13
3.2	Driekwart verhuurders vindt verduurzaming belangrijk	14
4	Ervaring met en plannen voor verduurzaming	15
4.1	Veel verhuurders al gestart met verduurzaming	15
4.2	Verdere verduurzaming huurwoningen in komende drie jaar verwacht	16
5	Stimulerende en belemmerende factoren	18
5.1	Financiële prikkels kunnen verduurzaming aanjagen	18
5.2	Twee op drie verhuurders onzeker over overheidsbeleid	22
6	Overheidsbeleid en toekomstplannen huurwoningen	25
6.1	Eisen aan E/F/G-labels en regulering middenhuur goed bekend	25
6.2	Vier op vijf verhuurders niet te spreken over plannen regulering middenhuur	28
6.3	Een op drie verhuurders wil verkopen, overheidsplannen spelen grote rol	29
7	Bekendheid en gebruik subsidies	32
7.1	ISDE en SVOH meest gebruikte subsidies	34
8	Communicatie	37
8.1	Belangenverenigingen, overheid en sociale media belangrijke communicatiekanalen	37
8.2	Gewenste communicatievorm sluit aan bij huidige situatie	38

A	Bijlage: leidraad verkennende interviews	39
B	Bijlage: uitkomsten verkennende interviews	42
C	Bijlage: vragenlijst kwantitatief onderzoek	46
D	Achtergrondkenmerken deelnemers kwantitatief onderzoek	59
E	Uitsplitsingen naar aantal woningen	62
F	Bijlage: leidraad verdiepende interviews	67
G	Bijlage: uitkomsten verdiepende interviews	70

1 Managementsamenvatting

Driekwart van de verhuurders vindt het thema duurzaamheid ten minste enigszins belangrijk. De afgelopen jaren voerde een ruime meerderheid van de verhuurders dan ook al verduurzamingsmaatregelen door. De helft van de verhuurders werd vanwege financiële redenen verhuurder en het terugverdienen van (verduurzamings)investeringen is dan ook belangrijk voor verhuurders. Hoewel subsidies en regelingen een welkome financiële stimulans kunnen geven aan particuliere verhuurders om te verduurzamen, hangt veel ook af van het toekomstige overheidsbeleid. Een op de drie verhuurders overweegt verkoop van het vastgoed en verduurzaming staat op een laag pitje. Vooral de regulering van de middenhuur zorgt voor een sterk drukkend effect op de verduurzamingsplannen van een deel van de particuliere huursector.

Achtergrond en verantwoording

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) ziet dat de verduurzamingsopgave in de particuliere huursector achterblijft en werkt aan een plan van aanpak. Om meer inzicht te krijgen in de houding van particuliere verhuurders ten aanzien van verduurzaming is dit onderzoek uitgevoerd. Voor het onderzoek zijn tussen 19 december 2023 en 8 maart 2024 door Ipsos I&O interviews gehouden met 15 verhuurders en vulden 537 verhuurders een vragenlijst in. Een groot deel van de verhuurders die aan het onderzoek meededen (81%) is lid van Vastgoed Belang.

Meerderheid verhuurders startte om financiële redenen met verhuur

De meeste verhuurders zijn ooit gestart met verhuren vanuit financiële motivaties. Een derde is verhuurder geworden vanwege het goede rendement en een kwart verhuurt woningen om een extra pensioenvoorziening te hebben. Kleine verhuurders met 5 woningen of minder, zijn vaker dan anderen begonnen omdat ze een woning kochten voor hun kind of omdat ze verhuisden en de oude woning niet wilden verkopen.

Driekwart verhuurders vindt verduurzaming belangrijk

Van de verhuurders zegt driekwart het thema duurzaamheid belangrijk te vinden. Een op de vijf vindt het zeer belangrijk en iets meer dan de helft belangrijk, maar niet zeer belangrijk. Uit verdiepende gesprekken blijkt dat verhuurders het belangrijk vinden dat huurders in goede woningen wonen en dat duurzaamheid en comfort (verhuurders noemen dit als voordeel van isolatie) daar ook bij hoort. Verhuurders die een of meer woningen verhuren als pensioenvoorziening, vinden duurzaamheid naar verhouding iets minder belangrijk.

Veel verhuurders al gestart met verduurzaming

Een ruime meerderheid (87%) van de verhuurders heeft ten minste iets aan verduurzaming gedaan in de verhuurde woningen in de afgelopen vijf jaar. Het gaat vooral om glasisolatie (69% van de verhuurders), dakisolatie (52%), koken op elektriciteit (42%), gevelisolatie (33%) en vloerisolatie (33%). Verhuurders gaven in de interviews aan dat ze positief waren over de uitgevoerde verduurzaming, maar dat het vinden van geschikt personeel om de werkzaamheden uit te voeren lastig is.

Verdere verduurzaming huurwoningen in komende drie jaar verwacht

Op dit moment zegt een kwart het bezit grotendeels of volledig verduurzaamd te hebben. Een derde denkt over drie jaar op dit duurzaamheidsniveau te zitten. Een klein deel (16%) denkt over drie jaar nog vrijwel niets te hebben verduurzaamd. Vooral grote verhuurders met meer dan 50 woningen verwachten veel te verduurzamen.

Zeven op de tien verhuurders noemen ook concrete maatregelen die ze de komende drie jaar in hun huurwoningen willen toepassen. Het meeste heeft men plannen voor glasisolatie (26%) en dakisolatie (21%). Een vijfde wil wel verduurzamingsmaatregelen treffen, maar weet nog niet welke.

Financiële prikkels kunnen verduurzaming aanjagen

Vier op de vijf verhuurders zeggen eerder te verduurzamen als ze de besparing van energie kunnen doorberekenen in de huurprijs. Daarnaast zegt driekwart alleen te willen verduurzamen als zich dit volledig terugbetaalt. Financiële tegemoetkoming, bijvoorbeeld in de vorm van subsidies, zou kunnen helpen om dit (eerder) te bereiken en zo de verduurzaming aan te kunnen jagen.

Naast financiële prikkels, spelen ook andere factoren een rol. Zo zegt 48 procent van de verhuurders dat ze verduurzamingsmaatregelen zouden overwegen als huurders dit vragen. Meer dan de helft van de verhuurders (54%) geeft aan dat goed verhuurderschap een motivatie is om te verduurzamen. Samen met de mogelijkheid tot meer huurinkomsten (51%) en waardeontwikkeling van woningen (48%) zijn dit de belangrijkste motivaties.

Twee op drie verhuurders onzeker over overheidsbeleid

De meerderheid van de verhuurders ervaart barrières om te verduurzamen. Zo zegt twee derde dat de onzekerheid over toekomstig overheidsbeleid belemmerend werkt. Uit de verdiepende interviews blijkt dat sommige verhuurders daarom de verduurzaming pauzeren. Ook VvE's, afhankelijkheid van medewerking van huurders en een monumentale status zorgen ervoor dat er minder verduurzaamd wordt. Verder zegt een derde van de verhuurders financieel niet in staat te zijn verduurzamingsmaatregelen te bekostigen en ervaart een kwart technische belemmeringen. Deze technische belemmeringen hangen deels samen met hoge kosten die hiervoor soms geïnvesteerd moeten worden, als het dan niet terug te verdienen is, zien sommige verhuurders de verduurzaming als financieel onhaalbaar.

Tot slot zegt een vijfde van de verhuurders onvoldoende kennis te hebben over hoe te verduurzamen.

Vier op vijf verhuurders niet te spreken over plannen regulering middenhuur

Ongeveer twee derde van de verhuurders is goed op de hoogte van de plannen om de middenhuur te reguleren. Drie procent is niet bekend met de plannen. De uitfasering van woningen met label E, F en G zijn bij ongeveer de helft bekend en bij nog eens een kwart is het op hoofdlijnen bekend. Daarmee zijn verhuurders hier beter van op de hoogte dan over de plannen voor aanpassing van het initiatiefrecht en het instemmingsrecht. Verhuurders met meer dan 50 woningen zijn beter op de hoogte van het overheidsbeleid dan verhuurders met minder woningen.

De verhuurders vinden de plannen vaker slechte dan goede ontwikkelingen. Vooral bij de regulering van de middenhuur is het sentiment duidelijk overwegend negatief: 80 procent vindt dit een slecht idee en 6 procent vindt dit een goed plan. Het meest positief is men nog over de uitfasering van woningen met label E, F en G (30% positief, 46% negatief).

Een op drie verhuurders wil verkopen, overheidsplannen spelen grote rol

Ongeveer drie op de tien verhuurders willen de woningen die ze bezitten blijven verhuren op de manier waarop ze dat nu ook al doen. Ruim een derde wil het woningbezit deels of volledig verkopen en net zoveel verhuurders twijfelen over wat ze willen.

Zes op de tien verhuurders geven aan dat de plannen voor de regulering van de middenhuur een sterke invloed hebben op de toekomstplannen met hun bezit. Zowel verhuurders die willen verkopen als verhuurders die dit niet willen, geven aan dat dit sterke invloed heeft. Verhuurders die overwegen te verkopen of daarover twijfelen noemen vaker dan andere verhuurders dat de andere overheidsplannen – de uitbreiding van het instemmingsrecht, de uitbreiding van het initiatiefrecht en de uitfasering van woningen met E/F/G-labels – daar invloed op hebben. Vooral verhuurders die woningen in het middenhuursegment of met ‘slechte labels’ bezitten, overwegen deze nu te verkopen.

Verhuurders vinden aanvragen subsidie veel moeite, maar verkennen mogelijkheden wel

Twee derde van de verhuurders vindt subsidies voor verduurzaming te laag en de helft vindt het aanvragen ervan veel moeite. Tegelijkertijd zegt driekwart wel subsidiemogelijkheden te gaan verkennen wanneer ze hun woningen gaan verduurzamen.

ISDE en SVOH meeste gebruikt

De best bekende subsidies bij verhuurders zijn de ISDE (67%) en de SVOH (58%). Een klein deel van de verhuurders heeft ook gebruikgemaakt van deze subsidies (ISDE: 7%; SVOH: 6%). Over de ISDE is twee derde positief en 15 procent negatief. De ervaringen met de SVOH zijn zeer wisselend (34% positief en 28% negatief). Men noemt bij subsidies in het algemeen onder meer dat de houding van de overheid erg wantrouwend is: zo krijg je het geld pas achteraf en moet je aan strikte voorwaarden voldoen. Dit maakt het onzeker en daardoor minder aantrekkelijk voor verhuurders om subsidie aan te vragen.

Belangenverenigingen, overheid en sociale media belangrijke communicatiekanalen

Aan het onderzoek deden naar verhouding veel verhuurders mee die via Vastgoed Belang of IVBN benaderd zijn. Een groot deel van hen krijgt hun informatie over verhuren en verduurzamen ook via belangenverenigingen. Maar ook voor andere verhuurders die niet via deze kanalen geworven zijn, zijn belangenverenigingen de belangrijkste informatiebron. Daarna volgen de overheid en – met name voor de verhuurders die niet via IVBN of Vastgoed Belang benaderd werden – sociale media.

Gewenste communicatievorm sluit aan bij huidige situatie

De helft van de verhuurders heeft behoefte aan meer informatie over verduurzaming. Ze willen vooral meer weten over de kosten en opbrengsten, welke verduurzamingsmaatregelen mogelijk zijn en de beschikbare subsidies. Verhuurders die aangesloten zijn bij Vastgoed Belang of IVBN, ontvangen de informatie het liefst via een belangenvereniging. Andere verhuurders noemen rijksoverheid.nl ongeveer net zo vaak als een belangenvereniging (beide rond de 40%).

Verschillen tussen verhuurders

De houding en ervaringen van verhuurders verschillen afhankelijk van het aantal woningen dat ze verhuren. Wanneer men meer woningen verhuurt, heeft men logischerwijs ook vaker al eens verduurzaamd. Ook zeggen grotere verhuurders vaker te maken te hebben met afhankelijkheid van huurders.

Ook de houding ten opzichte van en verwachtingen met betrekking tot verduurzaming verschillen, afhankelijk van de omvang van de woningportefeuille. Verhuurders met maximaal vijf huurwoningen, zijn minder optimistisch dan andere verhuurders over de voortgang van de verduurzaming in de komende drie jaar. Verhuurders met 6 t/m 50 woningen vinden vaker dan kleinere verhuurders dat de regulering van de middenhuur een slecht idee is.

Tot slot zijn kleine verhuurders met 1 t/m 5 woningen hier minder bekend met subsidiemogelijkheden dan andere verhuurders.

2 Inleiding en achtergrond

2.1 Achtergrond

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) wil beleidsmatig meer aandacht gaan geven aan de verduurzaming van de woningvoorraad van de particuliere huursector in de komende jaren. BZK heeft dan ook de intentie om te komen tot een Versnellingsagenda. In de aanloop daarnaar toe wil BZK enkele onderzoeken uitzetten om een goede nulmeting ten aanzien van de verduurzaming voor deze sector in handen te hebben en meer inzicht te krijgen in mogelijke lacunes in huidige stimulering en instrumenten voor die sector. Dit onderzoek heeft als doel om de houding van particuliere verhuurders ten opzichte van verduurzamen in beeld te krijgen en inzicht te krijgen in de drijfveren en barrières om te verduurzamen. In het onderzoek is ook aandacht voor de bekendheid en ervaring met (subsidie)regelingen.

2.2 Methode en verantwoording

Het onderzoek kent drie fasen van dataverzameling:

- 1 oriënterend kwalitatief onderzoek;
- 2 kwantitatief vragenlijstonderzoek;
- 3 verdiepend kwalitatief onderzoek.

Fase 1: oriënterend kwalitatief onderzoek

In de periode van 19 t/m 27 december 2023 zijn door Ipsos I&O zeven interviews met verhuurders van woningen afgenomen. In de selectie van deelnemers is zoveel mogelijk spreiding van verschillende kenmerken aangebracht. Het doel van de interviews was om motieven van verhuurders met betrekking tot verduurzaming te verkennen. De uitkomsten zijn gebruikt voor de vragenlijst die in fase 2 is uitgezet. De bevindingen uit de interviews en een uitgebreidere verantwoording staan in bijlage B.

Fase 2: kwantitatief vragenlijstonderzoek

Na de eerste fase van interviews hebben we aan de hand van de onderzoeksvragen en de bevindingen uit de interviews een vragenlijst opgesteld. Het doel van deze fase was om inzicht te krijgen in welke mate ervaringen en opvattingen voorkomen in de totale populatie verhuurders. Hiervoor zijn tussen 6 februari en 24 februari 2024 netto 537 verhuurders bevraagd via verschillende kanalen (zie Tabel 2.1).

Tabel 2.1 – Verdeling deelnames kwantitatief onderzoek naar communicatiekanaal.

Bron	Aantal	%
E-mail aan leden Vastgoed Belang	451	84%
E-mail aan leden IVBN	3	1%
E-mail aan deelnemers webinar over SVOH-subsidie	24	4%
Link gedeeld in Facebookgroepen	11	2%
Link gedeeld via LinkedIn	48	9%
Totaal	537	100%

Omdat de link naar de vragenlijst via enkele kanalen openbaar is gedeeld, bestond het risico dat men het vaker in zou vullen en de uitkomsten zou proberen te beïnvloeden. De data uit de verschillende bronnen is onder meer geanalyseerd op invulpatroon en invulsnelheid om eventuele verdachte gevallen uit te sluiten.

Van de verhuurders in het onderzoek heeft ongeveer de helft 6 t/m 50 woningen (Tabel 2.2). Tien procent van de verhuurders verhuurt 1 woning en een derde 2 t/m 5 woningen. Negen procent heeft meer dan 50 woningen (waarvan sommige verhuurders duizenden).

Tabel 2.2 – Verdeling deelnames kwantitatief onderzoek naar aantal huurwoningen.

Bron	Aantal	%
1 woning	55	10%
2 t/m 5 woningen	178	33%
6 t/m 50 woningen	253	47%
Meer dan 50 woningen	51	9%
Totaal	537	100%

Weging en betrouwbaarheid

Volgens CBS-cijfers over 2018¹ verhuurt 80 procent van de verhuurders één woning en nog eens 10 procent twee woningen. Hoewel dit cijfers van enkele jaren geleden zijn, zal het beeld niet volledig omgedraaid zijn. Dit betekent dat kleine verhuurders in het onderzoek sterk zijn ondervertegenwoordigd en grotere verhuurders oververtegenwoordigd (mede door de sterke vertegenwoordiging van Vastgoed Belang in de respons). Een weging naar de verhouding kleine/grote verhuurders zou (te) grote weegfactoren geven waardoor de antwoorden van sommige individuele verhuurders zwaar meewegen. De uitkomsten zijn daarom niet gewogen, maar in de rapportage zijn de verschillende groepen apart weergegeven en waar relevant zijn verschillen tussen verhuurders met 5 woningen of minder, 6 t/m 50 woningen en meer dan 50 woningen in de tekst benoemd. Bij alle genoemde verschillen gaat het om statistisch significante verschillen ($p < 0,05$).

¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/14/particuliere-verhuur-2018>

De uitkomsten hebben een foutenmarge van 4,2 procent bij een betrouwbaarheidsniveau van 95 procent voor de totale (niet volledig representatieve) respons. De subgroepen hebben foutenmarges tussen de 6,2 en 13,7 procent.²

Tabel 2.3 – Foutenmarges voor in het rapport weergegeven verhuurders.

Bron	Aantal	Foutenmarge
1 t/m 5 woningen	233	6,4%
6 t/m 50 woningen	253	6,2%
Meer dan 50 woningen	51	13,7%
Totaal	537	4,2%

De overige achtergrondkenmerken voor de deelnemers aan het onderzoek staan in bijlage D.

Fase 3: kwalitatieve verdieping

Een aantal verhuurders uit fase 2 is vervolgens uitgenodigd voor een verdiepend interview. Hiervoor zijn met name verhuurders geselecteerd met ervaringen waar we nog verder op in wilden gaan, bijvoorbeeld verhuurders die gebruik hebben gemaakt van de SVOH-subsidie of verhuurders die behoefte hadden aan meer praktische ondersteuning bij verduurzaming. In totaal hebben wij acht verhuurders met de volgende kenmerken gesproken tussen 29 februari en 8 maart 2024.

Tabel 2.4 – Verdeling deelnemers verdiepende interviews naar achtergrondkenmerken.

	Aantal verhuurde woningen	Huidige status verduurzaming	Verwachting over 3 jaar	Ervaring SVOH	Wil subsidies verkennen in geval van verduurzaming	Vindt aanvragen subsidies te veel moeite
#1	5	Gedeeltelijk	Gedeeltelijk	Goed	Helemaal eens	Eens
#2	85	Grotendeels	Grotendeels	Zeer slecht	Neutraal	Helemaal eens
#3	30	Gedeeltelijk	Gedeeltelijk	Zeer goed	Helemaal eens	Helemaal oneens
#4	27	Gedeeltelijk	Grotendeels	-	Neutraal	Helemaal eens
#5	9	Helemaal niet	Een beetje	-	Eens	Neutraal
#6	5	Gedeeltelijk	Grotendeels	-	Helemaal oneens	Eens
#7	6	Gedeeltelijk	Grotendeels	-	Helemaal oneens	Helemaal eens
#8	3	Gedeeltelijk	Gedeeltelijk	-	Helemaal eens	Helemaal eens

De gesprekken zijn genotuleerd en opgenomen. Vertegenwoordigers van opdrachtgeverskant zijn in de gelegenheid gesteld om mee te kijken en aan het einde verhelderende vragen te stellen. De uitkomsten van de interviews zijn waar mogelijk gerelateerd aan de vragenlijstuitkomsten en opgenomen in hoofdstuk 3. De volledige uitkomsten van de verdiepende gesprekken staan in Bijlage G.

² Een foutenmarge van 4,2% betekent hier dat een uitkomst van 50% (bijv. 50% eens met een stelling) met 95% zekerheid in de volledige populatie tussen de 45,8% en 54,2% ligt. Bij de subgroepen zijn deze marges (en dus onzekerheden) groter dan voor het totaal van de steekproef.

Leeswijzer

Hoofdstuk 3 van dit rapport gaat dieper in op het kwantitatief vragenlijstonderzoek, aangevuld met duiding vanuit de verdiepende gesprekken. De bevindingen uit de oriënterende interviews staan in bijlage B en de uitkomsten van de verdiepende interviews in bijlage G. Verder bevatten de bijlagen de gebruikte leidraden, de vragenlijst en extra uitsplitsingen tussen verhuurders op basis van het aantal verhuurde woningen.

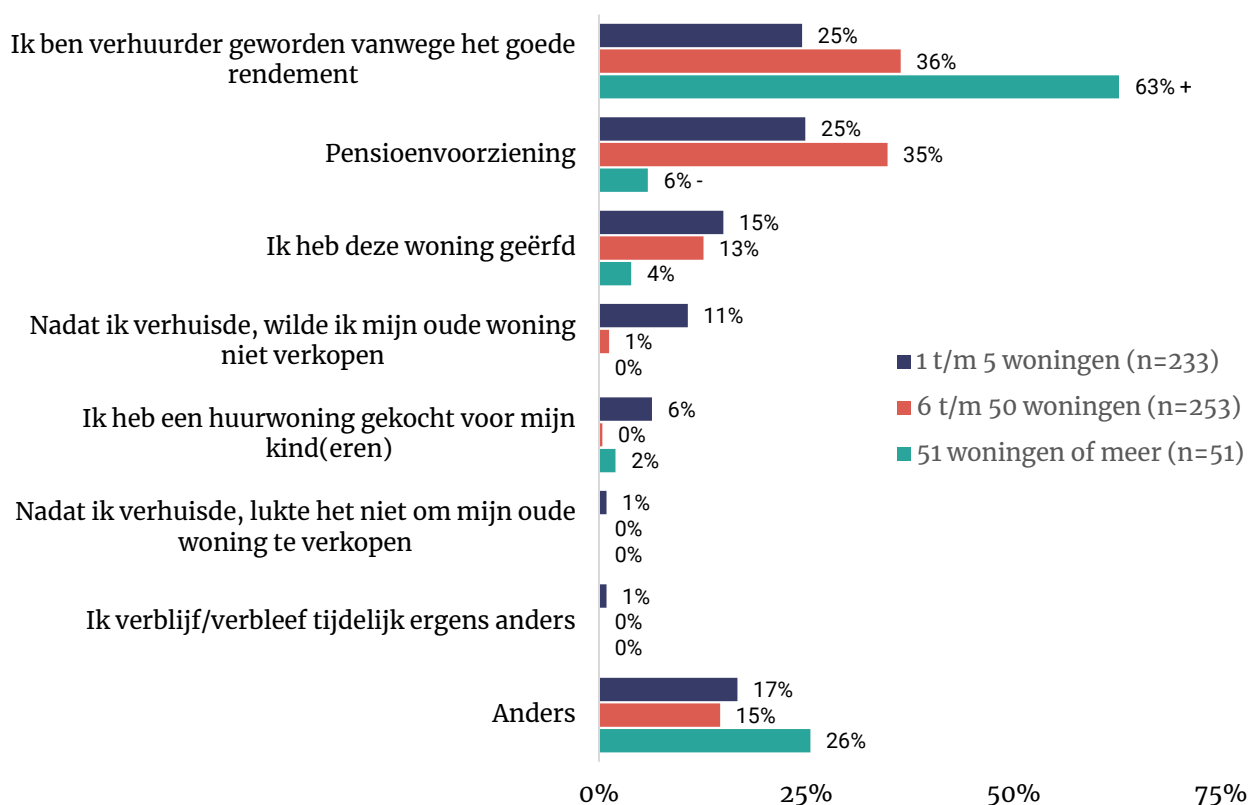
3 Houding verhuurders ten opzichte van verduurzaming

3.1 Meerderheid verhuurders startte om financiële redenen met verhuur

Ruim de helft van de verhuurders is ooit verhuurder geworden vanwege financiële redenen (Figuur 3.1): een derde werd verhuurder vanwege het goede rendement en nog eens een kwart heeft een huurwoning als pensioenvoorziening. Verhuurders met 5 woningen of minder zijn minder vaak dan andere verhuurders vanwege het rendement in de huurmarkt gestapt. Zij noemen vaker dat ze in eerste instantie een woning kochten voor hun kind of dat ze na verhuizing de woning niet wilden verkopen.

De 17 procent die nog een andere reden noemt, heeft vaak diverse redenen waarvan niet eentje de belangrijkste is. Daarnaast komen andere zaken zoals ‘het is onderdeel van ons winkelpand’, ‘wil vanuit maatschappelijk belang de woning verhuren’ en ‘ik krijg energie van het opknappen van panden’.

Figuur 3.1 - Kunt u aangeven waarom u ooit verhuurder bent geworden? Kies de optie die het beste past. (n=537)

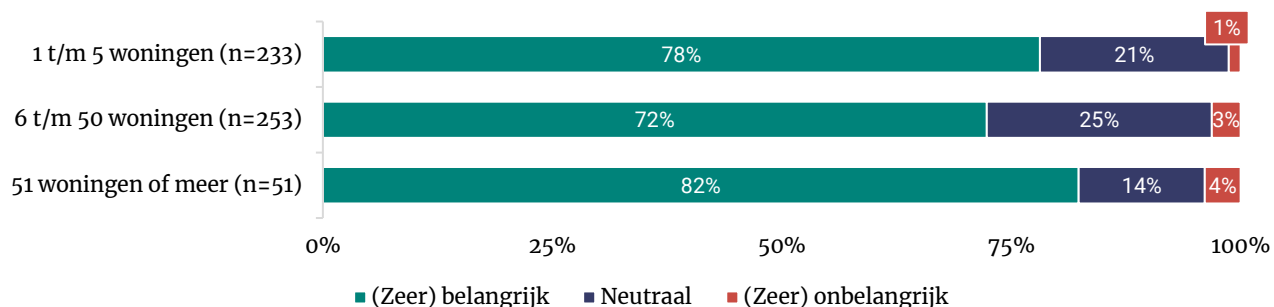


+ = significant vaker genoemd dan door andere doelgroepen; - = significant minder vaak genoemd dan door andere doelgroepen.

3.2 Driekwart verhuurders vindt verduurzaming belangrijk

Van de verhuurders zegt driekwart het thema duurzaamheid belangrijk te vinden (Figuur 3.2). Een op de vijf vindt het zeer belangrijk en iets meer dan de helft belangrijk, maar niet zeer belangrijk. Daarnaast is ongeveer een vijfde neutraal. Een klein deel (2%) vindt duurzaamheid onbelangrijk. Het belang dat men aan het thema duurzaamheid geeft, hangt niet af van het aantal woningen dat men verhuurt.

Figuur 3.2 – Hoe belangrijk vindt u het thema duurzaamheid in het algemeen?



Verhuurders die vanwege hun pensioen zijn gaan verhuren vinden duurzaamheid minder vaak dan andere verhuurders zeer belangrijk.

De verhuurders die we spraken in de verdiepende gesprekken vinden duurzaamheid doorgaans belangrijk. Ze vinden dat passen bij deze tijd en ook iets dat hoort bij de huidige woningstandaarden. Omdat ze het ook belangrijk vinden dat hun huurders in comfortabele woningen wonen, nemen ze de verduurzaming mee bij het onderhoud van de woningen. Wel is het voor verhuurders van belang dat ze de investering kunnen terugverdienen.

“Ik vind het belangrijk om mijn huurders goede woningen aan te bieden. Ik wil de staat van de woning goed houden en dat mijn huurders prettig kunnen wonen. Daarnaast is het ook zo dat huurders hier ook over kunnen gaan zeuren als de woning niet in orde is. Ik zou dat zelf ook doen.”

“Ik hecht waarde aan goede labels. Ik wil mijn huurders niet helemaal uitknippen, maar voorzien in een bepaalde behoefte die er is aan huurwoning en er tegelijk een beetje geld mee verdienen.”

“Voor de woningen met slechte labels bekijk ik het van geval tot geval of het de investering nog waard is of niet. Je moet er ook met de huurder uitkomen, het is niet vanzelfsprekend dat die meer huur wil betalen.”

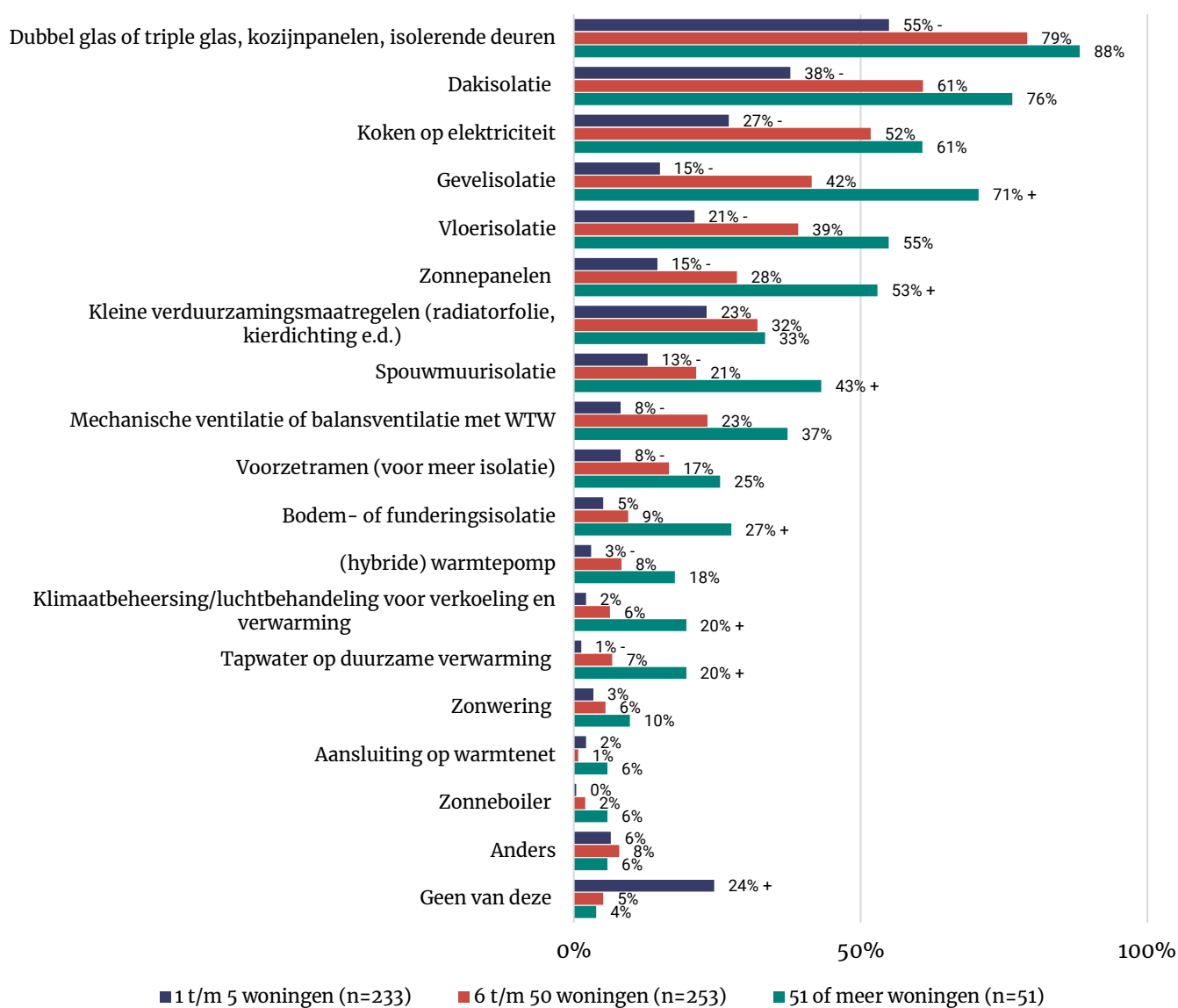
4 Ervaring met en plannen voor verduurzaming

4.1 Veel verhuurders al gestart met verduurzaming

De meeste verhuurders (87%) troffen in de afgelopen 5 jaar verduurzamingsmaatregelen in een of meer van hun woningen (Figuur 4.1). Zeven op de tien verhuurders pasten glasisolatie toe en de helft isoleerde één of meerdere daken. Het koken op elektriciteit staat op drie als het gaat om door verhuurders toegepaste maatregelen.

Vrijwel alle maatregelen worden meer genoemd door verhuurders naarmate ze meer woningen verhuren. Dit is een logisch gevolg van de omvang van de woningportefeuille: als je meer woningen verhuurt is de kans groter dat je bijvoorbeeld ergens het dak hebt geïsoleerd.

Figuur 4.1 - Welk van de volgende verduurzamingsmaatregelen heeft u in de afgelopen 5 jaar getroffen? (meerdere antwoorden mogelijk)



+ = significant vaker genoemd dan door andere doelgroepen; - = significant minder vaak genoemd dan door andere doelgroepen.

De verhuurders in de verdiepende gesprekken waren meestal positief over de uitgevoerde verduurzaming. Wel noemen verschillende verhuurders dat het lastig is om geschikt personeel te vinden. Dit kan vertragend werken als de werkzaamheden van de ene partij niet goed aansluiten op die van de andere partij.

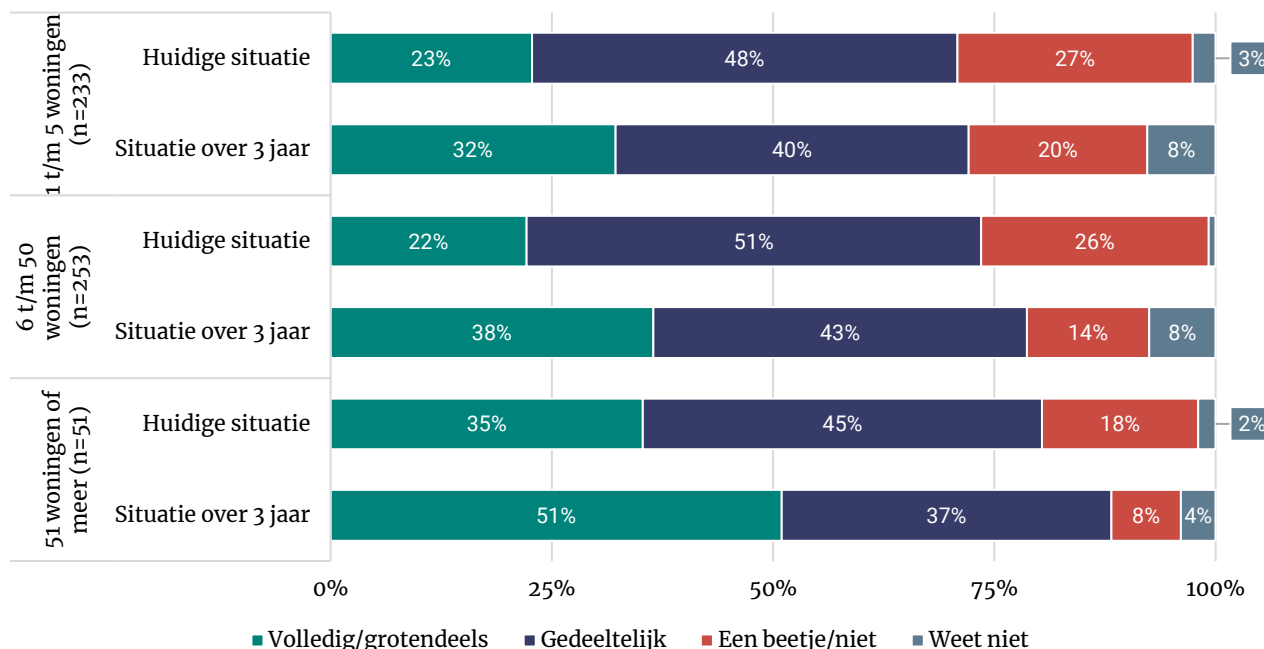
“We hadden een steiger gehuurd, maar vervolgens duurde het heel lang voordat de partij die de werkzaamheden uit zou voeren tijd had om aan de slag te gaan. Je krijgt dan ook weer klachten van je huurders, want zij hebben ook geen zin om lange tijd een steiger voor hun deur te hebben staan.”

4.2 Verdere verduurzaming huurwoningen in komende drie jaar verwacht

Verhuurders verwachten dat ze over drie jaar verder verduurzaamd hebben dan momenteel (Figuur 4.2). Op dit moment zegt een kwart het bezit grotendeels of volledig verduurzaamd te hebben en een derde verwacht daar over drie jaar te zijn. Een kwart heeft op dit moment de huurwoningen voor een klein deel of niet verduurzaamd en 16 procent verwacht over drie jaar nog op dit niveau te zitten.

Van de verhuurders met meer dan 50 huurwoningen denkt de helft over drie jaar het bezit volledig of grotendeels verduurzaamd te hebben. Dat is meer dan bij de huurders met 5 woningen of minder. Het verschil met de verhuurders met 6 t/m 50 woningen is (net) niet statistisch significant.

Figuur 4.2 – In hoeverre zijn uw woningen momenteel al verduurzaamd? En hoe schat u de situatie over drie jaar in?

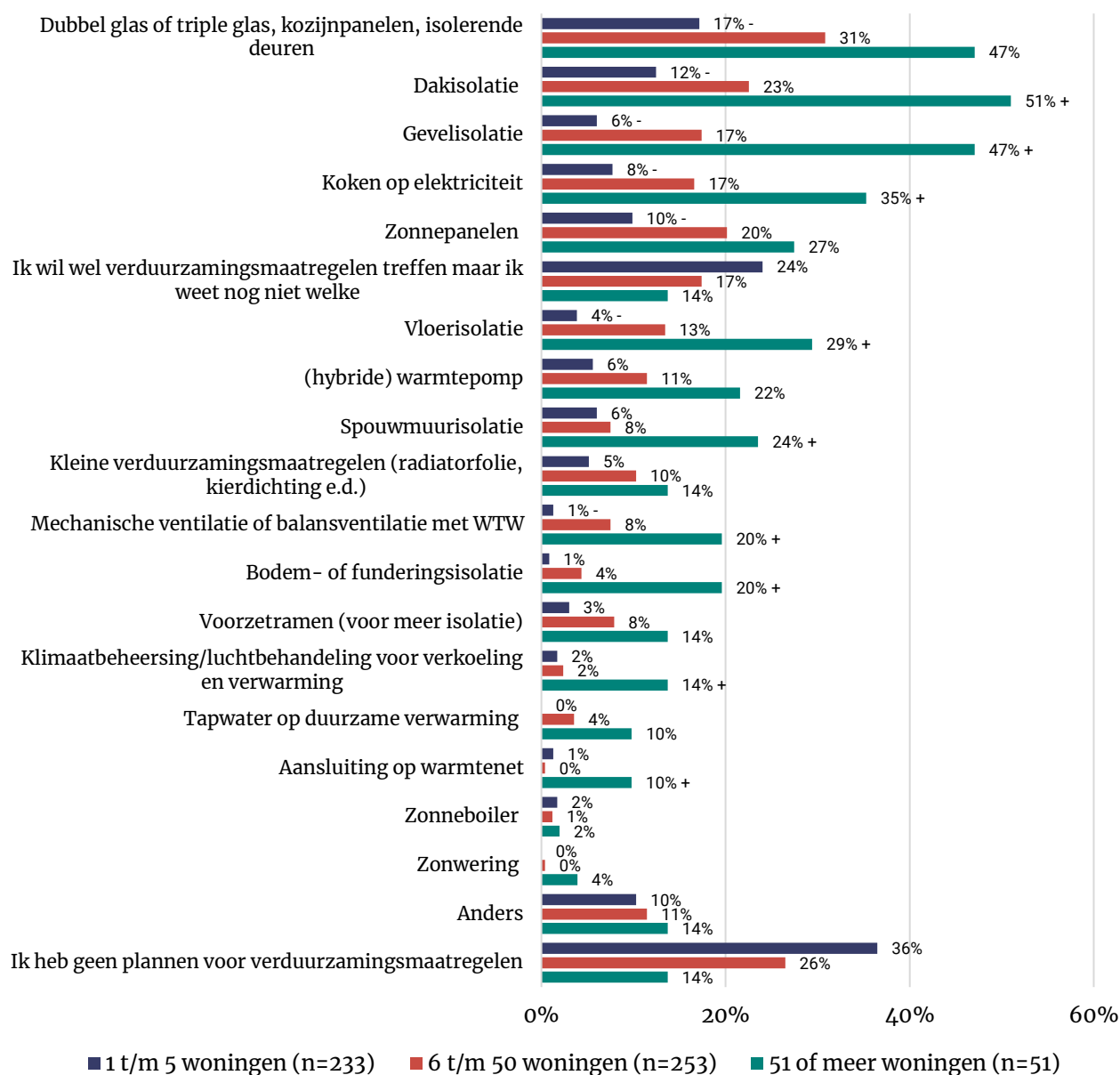


Glas- en dakisolatie populairste maatregelen om nog te nemen

Zeven op de tien verhuurders willen de komende drie jaar hun huurwoningen (verder) verduurzamen (Figuur 4.3). Het beeld sluit aan bij de verduurzamingsmaatregelen die al getroffen zijn. Het meeste heeft men plannen voor glasisolatie (26%) en dakisolatie (21%). Een vijfde wil wel verduurzamingsmaatregelen treffen, maar weet nog niet welke.

Net als bij de al getroffen maatregelen is het ook bij de plannen zo dat naarmate men meer woningen verhuurt, men meer verduurzamingsmaatregelen noemt die men wil treffen. Ook dat kan deels verklaard worden door het aantal woningen dat men bezit. Verhuurders met 1 t/m 5 woningen geven vaker aan geen plannen voor verduurzamingsmaatregelen te hebben.

Figuur 4.3 - Welke verduurzamingsmaatregelen bent u van plan te treffen voor uw huurwoningen in de komende 3 jaar? (meerdere antwoorden mogelijk)



+ = significant vaker genoemd dan door andere doelgroepen; - = significant minder vaak genoemd dan door andere doelgroepen.

5 Stimulerende en belemmerende factoren

5.1 Financiële prikkels kunnen verduurzaming aanjagen

Verhuurders kregen acht verschillende stellingen over het verhuren en verduurzamen van huurwoningen voorgelegd (Figuur 5.1). Ze zijn het duidelijk overwegend eens met het feit dat verduurzaming niet ten koste mag gaan van het financiële resultaat: vier op de vijf zouden eerder verduurzamen als ze de besparing van energie konden doorrekenen in de huurprijs en driekwart verduurzaamt alleen als die investering zich volledig terugbetaalt. De helft van de verhuurders zegt ook te weten wat de kosten en opbrengsten van verduurzaming zijn, een kwart heeft dat niet scherp.

Ook met de stelling 'Ik vind het belangrijk dat mijn huurwoning(en) een goed energielabel hebben' is men het duidelijk vaker eens (70%) dan oneens (6%). Uit de verdiepende interviews blijkt dat hier ook financiële motieven achter kunnen zitten – voor een beter label krijgt men meer punten en kan men meer huur vragen. Maar er kunnen hier ook niet-financiële motieven een rol spelen zoals de wens om een goede verhuurder te zijn. Dit sluit aan bij de 48 procent van de verhuurders die zegt te overwegen verduurzamingsmaatregelen toe te passen als huurders dit vragen.

Een deel van de verhuurders ervaart barrières bij het verduurzamen van de huurwoningen. Zo zegt een derde hier financieel niet in staat toe te zijn, ervaart een kwart technische belemmeringen en weet een vijfde niet hoe de woning te verduurzamen is.

Het technisch niet kunnen verduurzamen is ook deels een kostenaspect. Soms kan het wel, maar is het volgens verhuurders heel duur en noemt men dit een technische beperking. Het niet weten hoe te verduurzamen speelde bij geen van de verhuurders tijdens de verdiepende gesprekken. Uit statistische analyses blijkt dat verhuurders die niet weten hoe te verduurzamen naar eigen zeggen ook minder ver zijn met het verduurzamen van hun panden dan verhuurders die wel weten of en hoe ze kunnen verduurzamen.

Figuur 5.1 – Bent u het eens of oneens met de volgende stellingen? (n=537)



* Bijlage F bevat een tabel van deze figuur met de uitsplitsing naar verhuurders naar aantal verhuurde woningen.

Verhuurders met meer dan 50 huurwoningen zeggen vaker dan andere verhuurders te weten hoe ze hun verhuurde woningen moeten verduurzamen. Ook noemen ze meer dan andere verhuurders dat ze zouden verduurzamen wanneer ze dit door kunnen berekenen in de huurprijs. Verhuurders met 5 of minder huurwoningen weten naar verhouding minder goed wat de kosten en opbrengsten van verduurzaming zijn.

In de verdiepende gesprekken waren geen verhuurders die verduurzaming niet kunnen betalen. Sommige verhuurders kunnen zich voorstellen dat (andere) verhuurders niet alles in één keer kunnen financieren en dat men ook kijkt naar terugverdiëntijden. Maar ze kunnen zich moeilijk voorstellen dat verhuurders het helemaal niet kunnen bekostigen. Verder blijkt dat ook andere redenen meespelen bij verduurzaming dan alleen de kosten en opbrengsten. Zo zeggen verhuurders dat ze met hun huurwoningen met de tijd mee willen gaan en huurders een fijne plek willen bieden om te wonen.

“Ik snap dat je misschien niet alles in een keer kan betalen. Ook begrijp ik dat sommige maatregelen bij wijze van spreken niet te betalen zijn omdat je deze nooit terugverdient. Maar echt niet kunnen betalen? Nee, dat kan ik me niet voorstellen.”

“Ik wil ook gewoon een prettige woning aan mijn huurders bieden en een fijne verhuurder zijn.”

De verhuurders die aangeven dat het technisch niet mogelijk is om te verduurzamen, geven hier in de vragenlijst verschillende toelichtingen bij. Vaak heeft het te maken met afhankelijkheid van de VvE, dat de woning een monumentale status heeft of dat men afhankelijk is van huurders. Ook noemt men dat een warmtepomp niet in een kleine woning past of dat het verduurzamen van een oude woning heel lastig en daardoor erg kostbaar is. Hieronder staan ter illustratie enkele toelichtingen die men geeft:

Figuur 5.2 – Kunt u toelichten? Waarom is het technisch niet mogelijk om uw huurwoningen te verduurzamen?

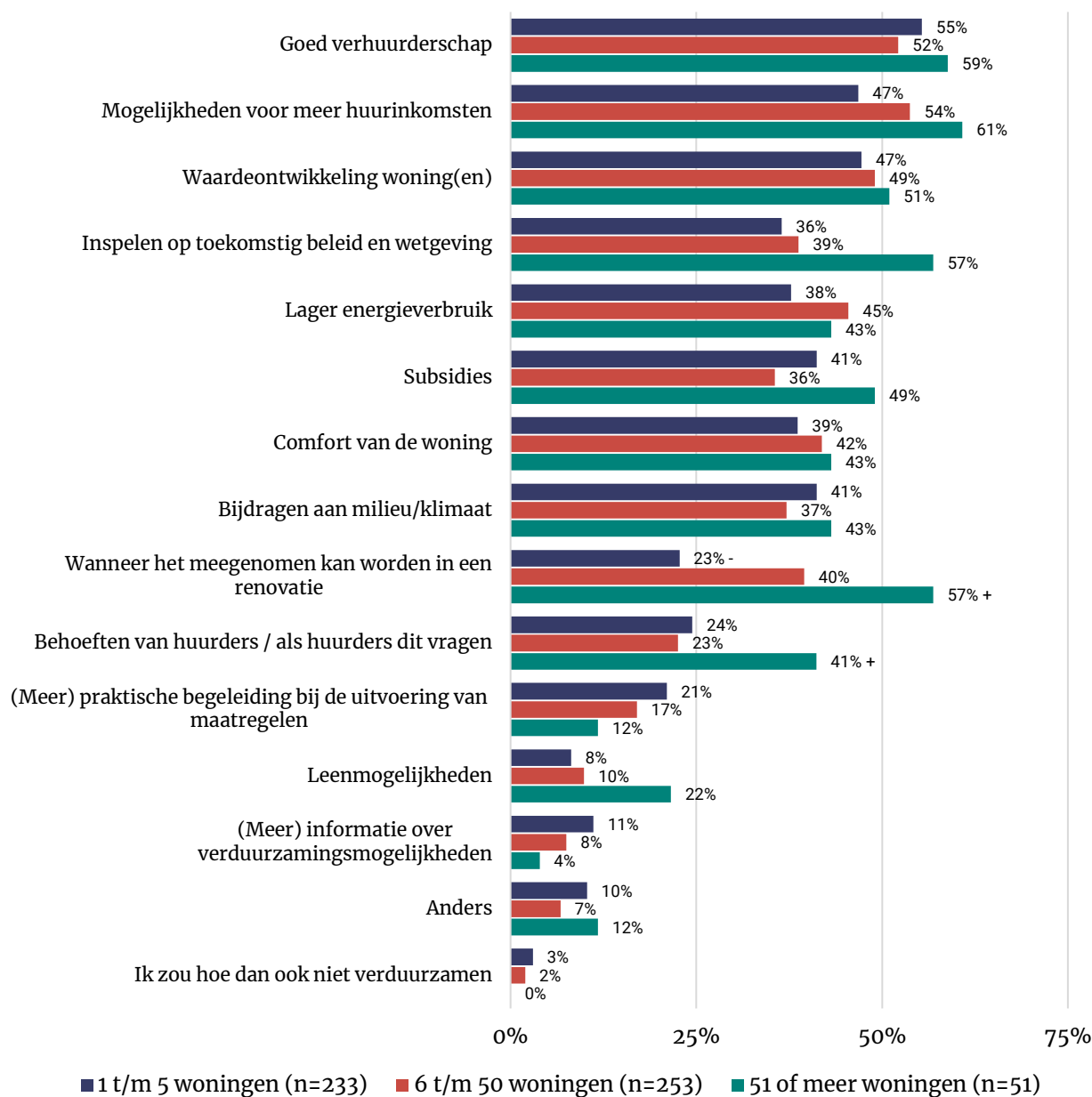
- *“Sommige huizen zijn zo oud dat ik ze gezien de kosten beter af kan breken. Verder lijkt verduurzamen lastig als huurders nog in het huis wonen. Ik denk dat er panden zijn die zo ingrijpend verbouwd moeten worden dat ze daarvoor eerst leeg moeten zijn.”*
- *“Financieel niet haalbaar bij een netto kale huur van € 450,- per maand. Het betreft hier een appartement van 40 m². In 2023 beglazing vervangen zonder subsidie € 19.500,-.”*
- *“Oude panden geen spouw. Eigenlijk alleen mogelijk met buitengevelisolatie. Maar dat kan niet want dat is gemeentegrond en een onmogelijke dakconstructie.”*
- *“Woning moet leeg zijn om grootschalig te kunnen renoveren, huurders willen niet meewerken en eisen torenhoge vergoedingen.”*
- *“VvE maakt het zeer moeilijk + flora en faunawet provincie! Spouwmuurisolatie voorlopig on hold gezet.”*
- *“Sommige woningen hebben bijvoorbeeld geen ruimte voor een warmtepomp omdat deze woningen te klein zijn.”*

Ook goed verhuurderschap belangrijke motivatie

Ruim de helft van de verhuurders noemt goed verhuurderschap als motivatie om woningen te verduurzamen (Figuur 5.3). Uit de verdiepende gesprekken blijkt dat verhuurders hieronder vooral verstaan dat de verhuurde woningen in een acceptabele staat zijn zodat huurders prettig kunnen wonen. Kort na goed verhuurderschap komen de financiële motivaties ‘mogelijkheden voor meer huurinkomsten’ en ‘waardeontwikkeling’. Hierna volgen diverse redenen die door ongeveer twee op de vijf verhuurders genoemd worden. Een lager energieverbruik kan zowel vanuit financieel oogpunt als vanuit klimaatoverwegingen een motivatie zijn. Daarnaast noemen twee op de vijf comfort, klimaat, inspelen op toekomstig beleid en wetgeving en subsidies. Een derde wil de verduurzaming meenemen in renovaties en een kwart zou verduurzamen als huurders dat vragen. Een vijfde (18%) zou graag meer praktische begeleiding bij de uitvoering willen.

Een kleine groep verhuurders (2%) zegt niet gemotiveerd te kunnen worden en hoe dan ook niet te verduurzamen.

**Figuur 5.3 - Welke zaken motiveren u om uw woning(en) te verduurzamen?
(in het verleden en in de toekomst)(meerdere antwoorden mogelijk)**



* In de vragenlijst stond hier de toelichting 'bijvoorbeeld subsidie ondersteunende onderzoeken verduurzaming, energieadvies, of financieel haalbaarheidsonderzoek' bij.

+ = significant vaker genoemd dan door andere doelgroepen; - = significant minder vaak genoemd dan door andere doelgroepen.

Verhuurders met meer dan 50 woningen noemen vaker dan andere verhuurders dat ze verduurzamen om in te spelen op toekomstig beleid en regelgeving. Ook speelt het voor hen vaker een rol of het meegenomen kan worden in een renovatie en of huurders verzoeken om te verduurzamen.

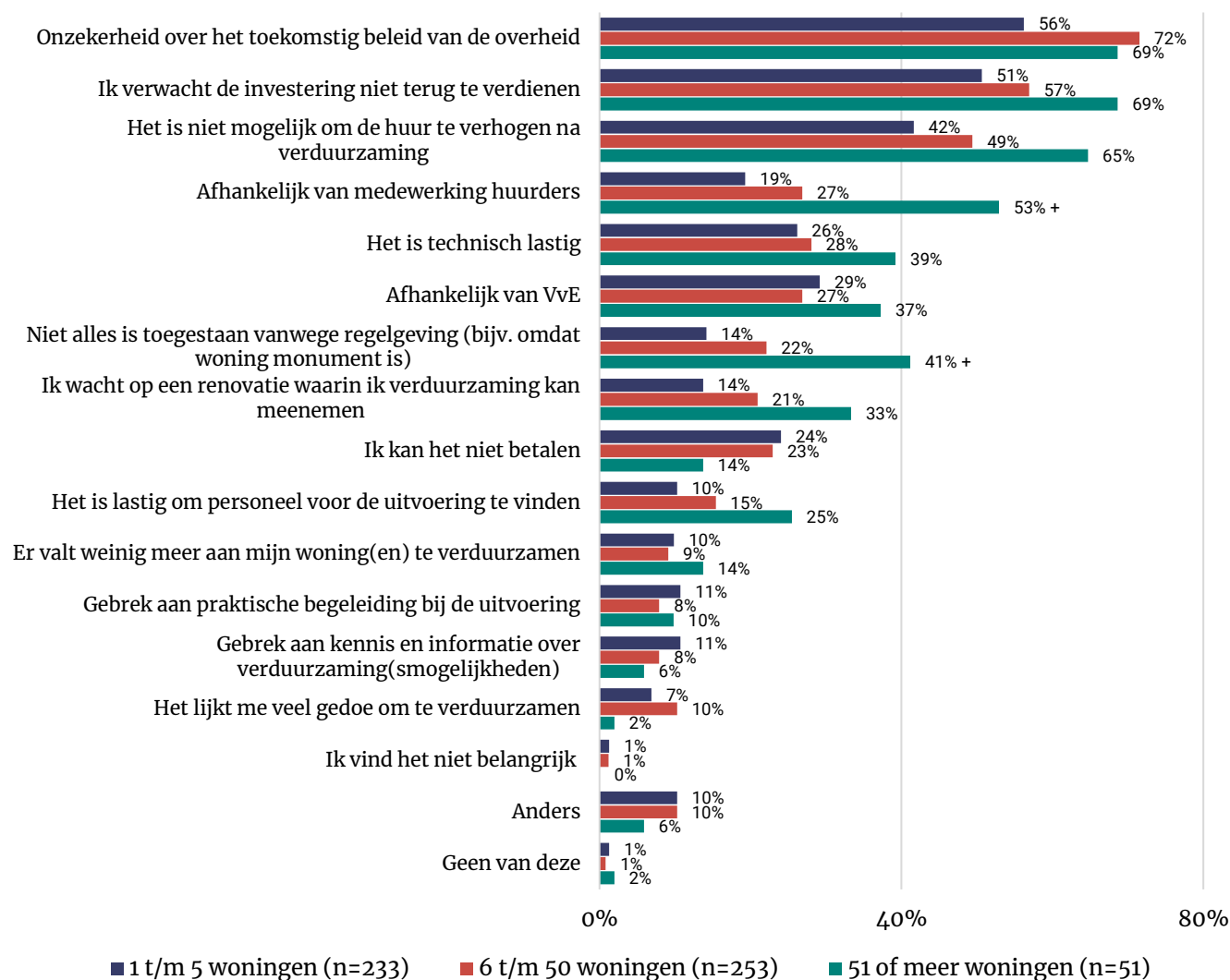
5.2 Twee op drie verhuurders onzeker over overheidsbeleid

Verschillende factoren werken voor verhuurders belemmerend of vertragend bij het verduurzamen van hun huurwoningen. Twee derde noemt de onzekerheid over het toekomstige beleid van de overheid (Figuur 5.4). Zo gaven tijdens de verdiepende gesprekken verschillende verhuurders aan te overwegen om woningen te verkopen vanwege beleidswijzigingen, zoals de regulering van de middenhuur. Verschillende verhuurders noemden dat ze verwachten dat hierdoor hun rendement onder druk komt te staan. Dat het financiële plaatje een belangrijke rol speelt, blijkt uit dat meer dan de helft van de verhuurders het een belemmering vindt dat men de investering voor verduurzaming niet verwacht terug te verdienen.

Daarnaast zegt de helft dat ze de huur niet kunnen verhogen na de verduurzaming. Uit de verdiepende gesprekken blijkt dat dit onder meer gaat om woningen die onder de toekomstige regulering van de middenhuur vallen en dat men naar eigen zeggen met verduurzaming slechts weinig extra punten kan behalen. Ook zeggen sommige verhuurders het 'nog wel betaalbaar' te willen houden voor hun huurders.

De afhankelijkheid van VvE's en huurders zijn voor ruim een kwart van de verhuurders een belemmering. Ook noemt 28 procent dat het technisch lastig is, al dan niet vanwege regelgeving (20%) en kan een kwart (23%) het niet betalen. Tien procent van de verhuurders heeft naar eigen zeggen de verhuurde woningen al zo ver verduurzaamd dat er niet meer veel valt te verbeteren. Verhuurders met meer dan 50 woningen geven vaker aan dat ze voor verduurzaming afhankelijk zijn van huurders en dat er beperkingen zijn aan de mogelijkheden vanwege regelgeving (bijvoorbeeld omdat de woning een monument is).

Figuur 5.4 - Wat zijn voor u belemmeringen om te verduurzamen? (meerdere antwoorden mogelijk)



+ = significant vaker genoemd dan door andere doelgroepen.

De onzekerheid over de regelgeving kan op verschillende manieren uitwerken. Een deel van de verhuurders noemt in de verdiepende gesprekken de verduurzaming op pauze te hebben gezet omdat ze de woning(en) overwegen te verkopen als ze er geen rendement meer mee denken te kunnen halen (zie ook paragraaf 6.3). Een andere verhuurder ziet het beleid zo, dat het over een aantal jaar juist weer voordeliger wordt om te verduurzamen. Deze verhuurder noemt ook dat hij ziet dat beleid sowieso cyclisch werkt en hij verwacht dat er ook weer een periode zal komen waarin de ‘verhuurder minder hard aangepakt zal worden’.

“Ik weet nu echt nog niet wat we gaan doen met onze huurwoningen. Veel zal van het nieuwe beleid afhangen en ook van welk kabinet er komt en wat zij willen. Vanwege deze onzekerheid zijn we voorlopig ook even gestopt met het verduurzamen van onze woningen.”

“Ik wacht tot 2027. Dan wordt het daadwerkelijke rendement door de Belastingdienst gehanteerd en ik lees dat zoals dat ik de kosten voor verduurzaming dan kan aftrekken van de opbrengsten. Ik denk dat het klimaat voor verhuurders mettertijd sowieso wel weer gunstiger zal worden. Je ziet dat dit in golfbewegingen gaat.”

Andere barrières die men in de verdiepende gesprekken vooral noemt zijn de afhankelijkheid van besluitvorming in VvE('s). Zolang er geen meerderheid voor bepaalde maatregelen is, zoals dakisolatie, worden deze niet uitgevoerd. Daarnaast zijn de huurders volgens verhuurders ook niet altijd coöperatief en zijn er bij monumentale woningen strengere eisen aan eventuele aanpassingen en verbouwingen ten behoeve van verduurzaming. Dit kan voor lastige situaties zorgen. Zo is een verhuurder bang dat de huurder straks af kan dwingen dat de huur omlaaggaat, terwijl deze huurder zelf dwarsligt bij de verduurzaming.

“Ik zou wel willen verduurzamen, maar ben gebonden aan de VvE. Hierin is de bereidwilligheid om te verduurzamen laag.”

“Het verduurzamen van monumenten is erg lastig. Zo mocht ik bijvoorbeeld alleen monumentenglas gebruiken voor isolatie. Dit is echter erg duur en isoleert ook lang niet zo goed als ander glas. Graag zou ik tips krijgen over hoe monumenten beter te verduurzamen zijn.”

“Ik heb drie appartementen en eentje is nog niet verduurzaamd. Om dit te doen, moet de huurder er eigenlijk een paar weken uit. Maar die wil dat niet. Ik begrijp dat op zich goed, maar dit zorgt er wel voor dat ik niet kan verduurzamen. En straks kan mijn huurder bij mij mogelijk een lagere huur afdwingen. Hoe gaat dat dan?”

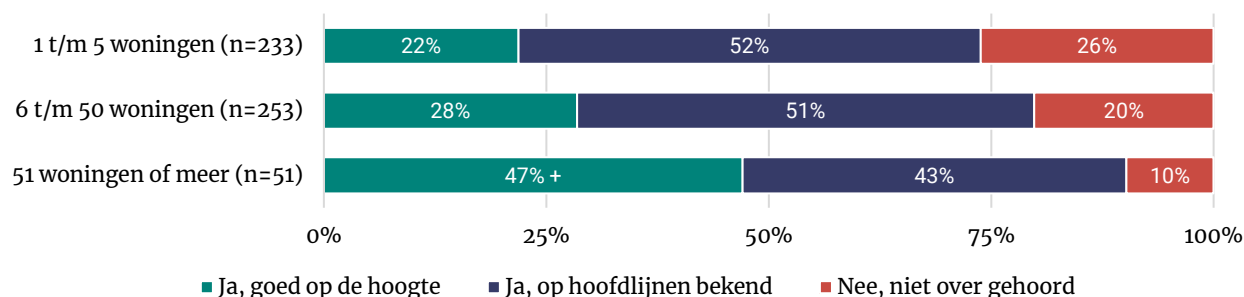
6 Overheidsbeleid en toekomstplannen huurwoningen

6.1 Eisen aan E/F/G-labels en regulering middenhuur goed bekend

De plannen van de overheid om wettelijke eisen te stellen tegen de verhuur van woningen met 'slechte labels' zijn bij vier op de vijf verhuurders bekend (Figuur 6.1). De helft kent de plannen op hoofdlijnen en een kwart is goed op de hoogte.

Van de verhuurders met meer dan 50 woningen is naar verhouding een groter deel goed op de hoogte dan bij andere verhuurders.

Figuur 6.1 – Vanaf 1 januari 2029 worden er wettelijke eisen gesteld aan de verhuur van huurwoningen om ervoor te zorgen dat geen slecht geïsoleerde huurwoningen (labels E, F en G) meer worden verhuurd. Via wetgeving krijgen verhuurders een prikkel om woningen met label E, F en G tijdig te verduurzamen. Bent u bekend met deze plannen?

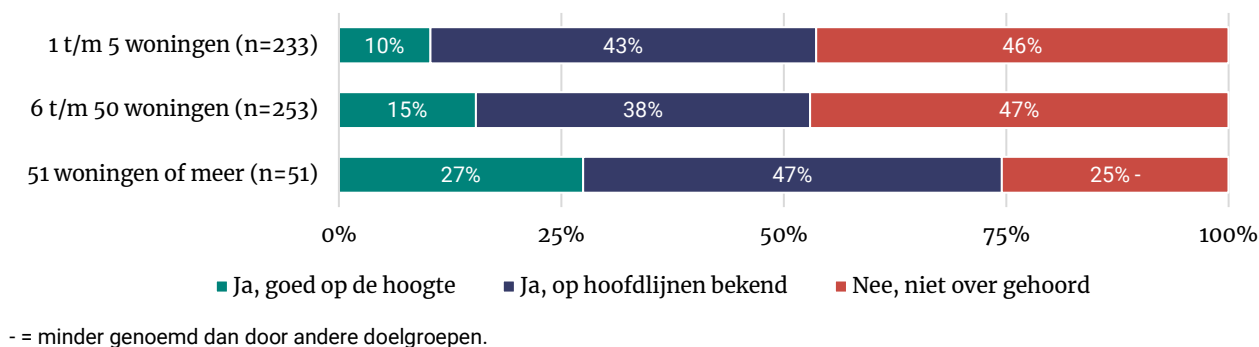


+ = significant vaker genoemd dan door andere doelgroepen.

Iets meer dan de helft van de verhuurders (55%) is bekend met het huidige initiatiefrecht (14% goed; 41% alleen op hoofdlijnen) (Figuur 6.2).

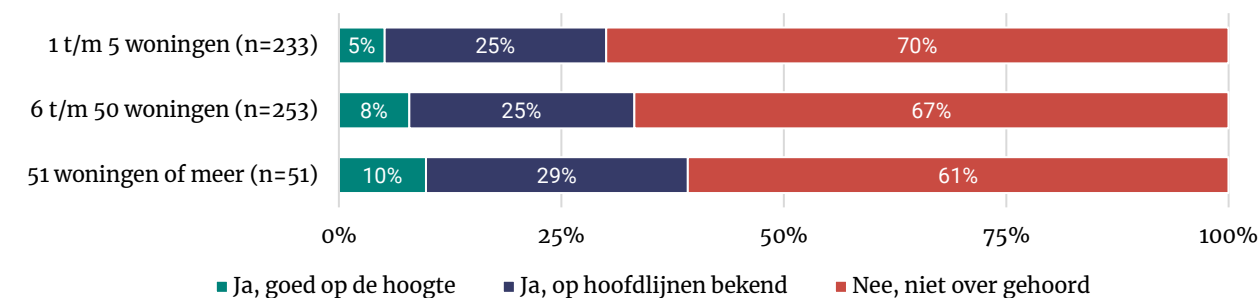
Grote verhuurders (50+ woningen) zijn vaker bekend met het initiatiefrecht dan andere verhuurders.

Figuur 6.2 – Via het huidige initiatiefrecht kunnen huurders verduurzamingsmaatregelen afdwingen. Momenteel kan men al betere isolatie, zoals een spouwmuur of dakisolatie, HR++ glas of een (iets betere) ketel afdwingen. Huurders kunnen de verhuurder om bepaalde verduurzamingsmaatregelen voor de huurwoning vragen, in ruil voor een redelijke huurverhoging. Volgens het initiatiefrecht moet de verhuurder akkoord gaan als het voorstel aan de voorwaarden voldoet. Bent u bekend met het huidige initiatiefrecht?



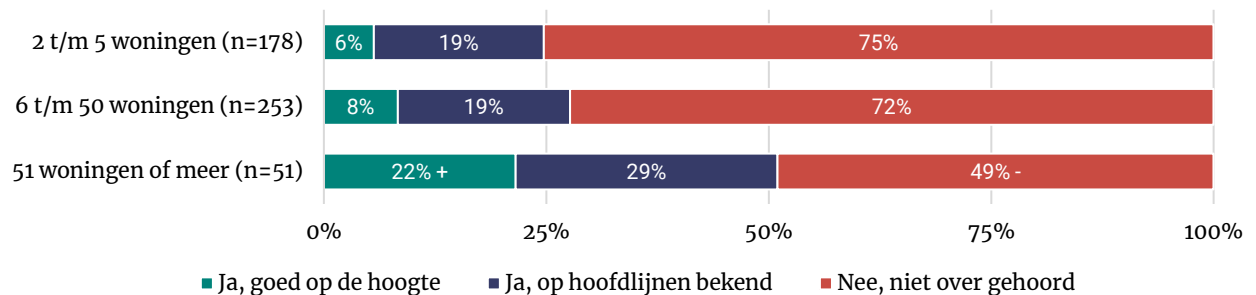
Twee derde van de verhuurders hoorden voor het onderzoek nog niet van de plannen om het initiatiefrecht uit te breiden (Figuur 6.3). Minder dan een op de tien is hiervan goed op de hoogte. De bekendheid verschilt (statistisch) niet tussen grote en kleinere verhuurders.

Figuur 6.3 – Het initiatiefrecht wordt uitgebreid met zonnepanelen en de (hybride) warmtepomp. Bent u bekend met deze plannen (de toevoeging van zonnepanelen en warmtepomp)?



Van de verhuurders die meerdere woningen verhuren zijn drie op de tien op de hoogte van de plannen om het instemmingsrecht aan te passen (Figuur 6.4). Zeven op de tien hebben hier dus nog niet eerder over gehoord en maar een klein deel (9%) is goed op de hoogte. Verhuurders die meer dan 50 woningen verhuren zijn weliswaar beter op de hoogte, maar ook van hen heeft de helft nog niet van de plannen gehoord.

Figuur 6.4 – In de huidige huurregelgeving is bij het verduurzamen van een huurcomplex vereist dat 70% van alle huurders instemmen. In de toekomst wordt dit aangepast naar 70% van alle huurders die op een voorstel reageren (in plaats van 70% van alle huurders). Bent u bekend met deze plannen (aanpassing benodigd aantal instemmingen)? (alleen gesteld aan verhuurders die meerdere woningen verhuren)

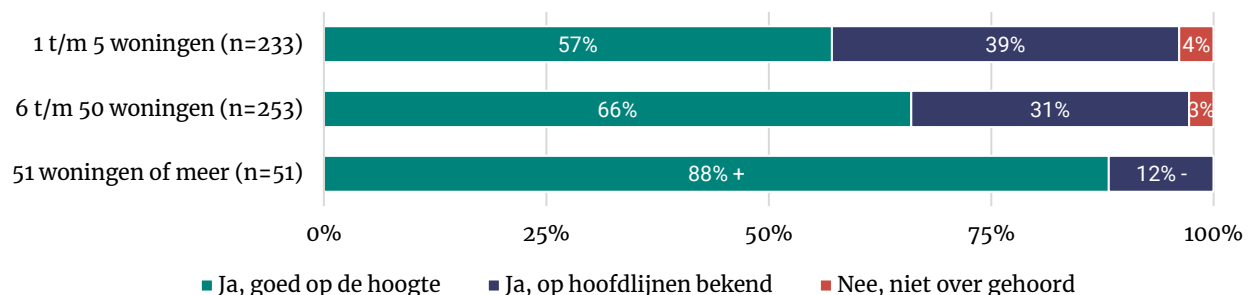


+ = significant vaker genoemd dan door andere doelgroepen; - = minder genoemd dan door andere doelgroepen.

De regulering van de middenhuur is bij meer verhuurders bekend dan de andere overheidsplannen. Ongeveer twee derde van de verhuurders is hier goed van op de hoogte (Figuur 6.5). Daarnaast is nog eens een derde bekend met de hoofdlijnen. Drie procent is niet bekend met de plannen.

Grote verhuurders die meer dan 50 woningen verhuren zijn bovengemiddeld goed op de hoogte van de plannen voor regulering van de middenhuur. Geen enkele grote verhuurder heeft niet van de plannen gehoord.

Figuur 6.5 – Het kabinet wil huren in het middenhuursegment reguleren en heeft daarvoor de Wet betaalbare huur ingediend. Het Woningwaarderingssysteem (puntensysteem) wordt van toepassing op huurwoningen tot en met 186 punten. De daarbij behorende maximale huurprijs is € 1.123,13 (prijspeil juli 2023). Verhuurders worden verplicht zich aan de maximale huurprijzen te houden en gemeenten kunnen hierop gaan handhaven. Bent u bekend met deze plannen voor regulering van de middenhuur?



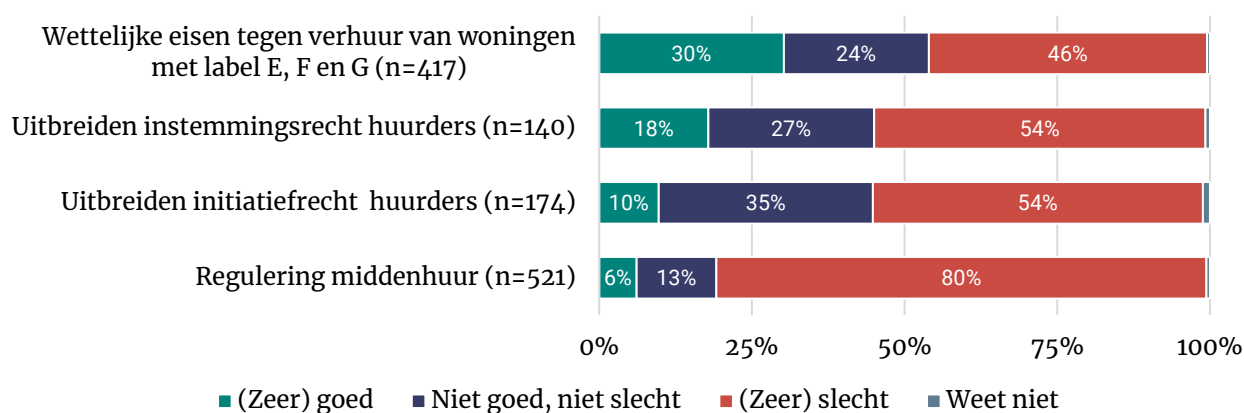
+ = significant vaker genoemd dan door andere doelgroepen; - = minder genoemd dan door andere doelgroepen.

6.2 Vier op vijf verhuurders niet te spreken over plannen regulering middenhuur

Over alle voorgelegde overheidsplannen zijn verhuurders – indien bekend met de plannen – vaker negatief dan positief (Figuur 6.6). Het meeste draagvlak is er voor de wettelijke eisen tegen verhuur van ‘slechte labels’: 30 procent vindt dit een goed idee en 46 procent is het daar niet mee eens. Onder verhuurder met labels E, F of G ligt dit aandeel hoger.

De voorgenomen uitbreidingen van het instemmingsrecht en initiatiefrecht zijn een slecht idee volgens ruim de helft van de verhuurders die van de plannen hoorden. Men is het minst positief over de regulering van de middenhuur: vier op de vijf vinden dit een slecht idee (waarvan 67% zeer slecht). Een minderheid van 6 procent vindt dit een goed plan.

Figuur 6.6 – Wat vindt u van deze ontwikkelingen? (gesteld indien men bekend is met de ontwikkelingen)



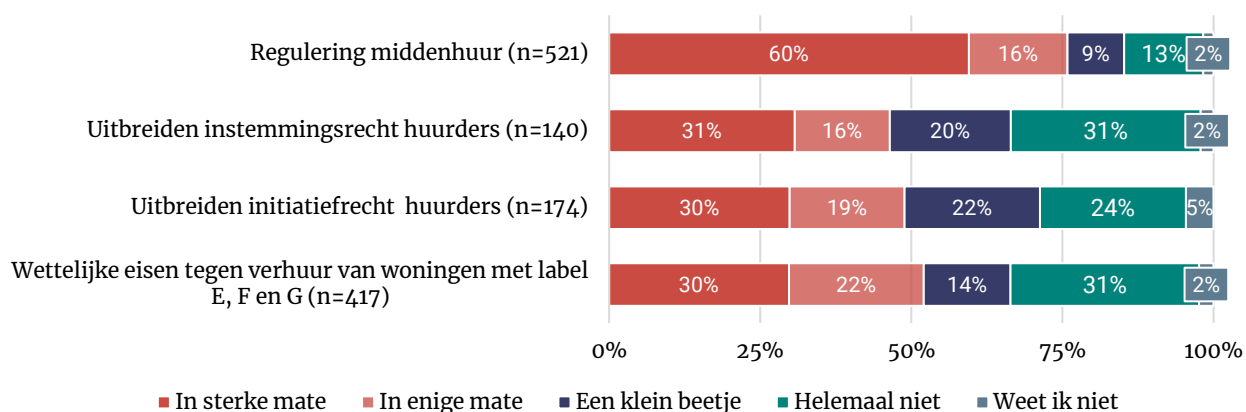
* Bijlage F bevat een tabel van deze figuur met de uitsplitsing naar verhuurders naar aantal verhuurde woningen.

Verhuurders met 6 t/m 50 woningen vinden vaker (88%) dan verhuurders met 5 woningen of minder (72%) dat de regulering van de middenhuur een slecht idee is.

6.3 Een op drie verhuurders wil verkopen, overheidsplannen spelen grote rol

Van de voorgelegde plannen heeft de regulering van de middenhuur de sterkste invloed op wat verhuurders met hun huurwoningen willen doen (Figuur 6.7). Zes op de tien verhuurders die bekend zijn met de plannen zeggen dat dit in sterke mate invloed heeft. Voor de overige plannen geldt dat voor ongeveer drie op de tien verhuurders die ermee bekend zijn (en deze plannen zijn minder vaak bekend).

Figuur 6.7 – In hoeverre hebben deze plannen invloed op uw toekomstplannen voor de woning(en) die u verhuurt?

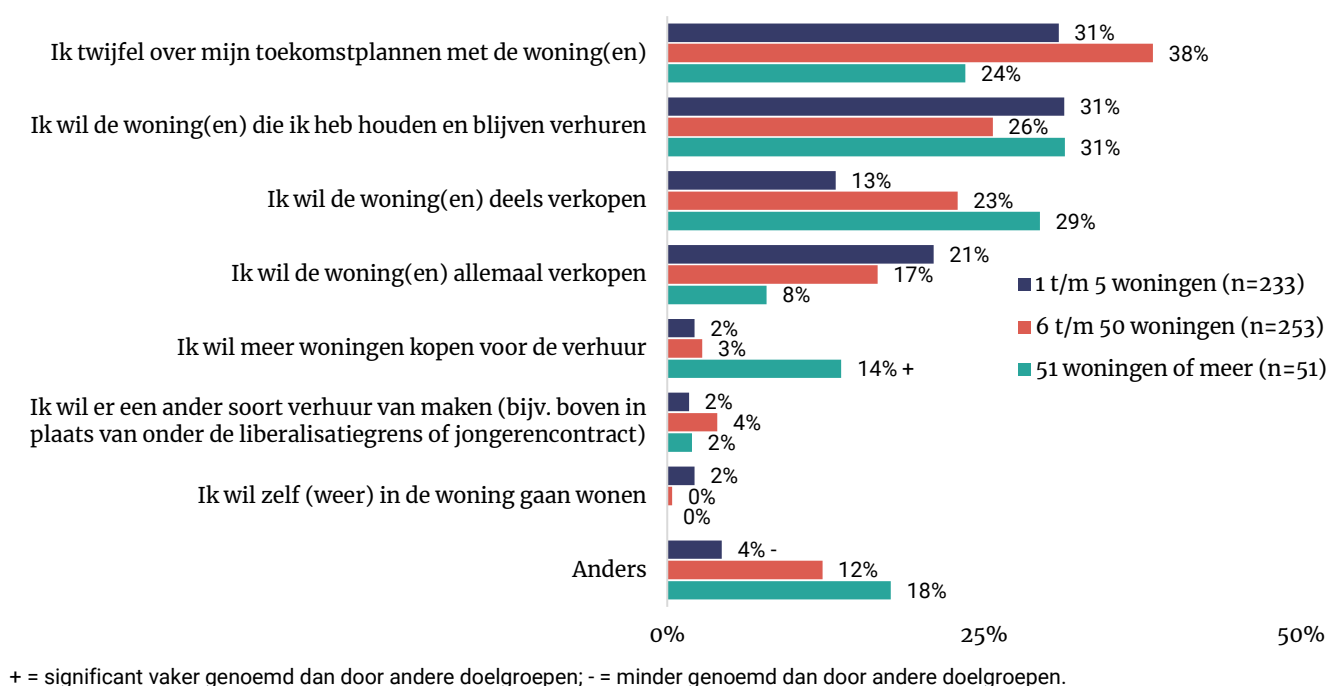


* Bijlage F bevat een tabel van deze figuur met de uitsplitsing naar verhuurders naar aantal verhuurde woningen.

Kleine verhuurders die maximaal 5 woningen verhuren, zeggen vaker dat de uitbreiding van het instemmingsrecht en de regulering van de middenhuur geen effect heeft op de toekomstplannen voor de huurwoningen. Voor verhuurders met meer dan 50 woningen hebben de wettelijke eisen tegen verhuur van woningen met label E, F en G vaker een sterke invloed (46%) dan voor andere verhuurders (1 t/m 5 woningen: 25% sterke invloed; 6 t/m 49 woningen: 31% sterke invloed). Ook voor verhuurders met labels E, F en G heeft dit vaker een sterke invloed (41%).

De toekomstplannen van verhuurders zijn divers. Ruim een derde wil de verhuurde woningen deels of allemaal verkopen (Figuur 6.8). Ongeveer net zoveel verhuurders twijfelen over de toekomstplannen voor het bezit. En drie op de tien verhuurders willen de woningen die ze bezitten blijven verhuren. Een minderheid (2 tot 14% afhankelijk van de omvang van de woningportefeuille) wil meer woningen kopen voor de verhuur. De grotere verhuurders noemen dit naar verhouding vaker dan andere verhuurders. Verhuurders die anders hebben gekozen, geven veelal aan dat hun toekomstplannen onzeker zijn en afhankelijk zijn van het toekomstige overheidsbeleid.

Figuur 6.8 – Wat zijn uw plannen voor de komende vijf jaar voor uw huurwoningbezit? (meerdere antwoorden mogelijk)



Verhuurders waarvan de uitbreiding van het instemmingsrecht, de uitbreiding van het initiatiefrecht en de wettelijke eisen tegen verhuur van woningen met E/F/G-labels sterke invloed hebben op de toekomstplannen van hun huurwoningen, geven vaker aan dat ze een deel van de huurwoningen willen verkopen of ze twijfelen hierover.

Ook uit de toelichtingen die men geeft op hoe de overheidsplannen effect hebben op de toekomstplannen voor de huurwoningen komt het beeld naar voren dat veel verhuurders verkoop overwegen. Vooral verhuurders met woningen in de middenhuur en/of woningen met 'slechte labels' overwegen deze te verkopen. Ze geven aan dat verhuren met de nieuwe regelgeving niet meer rendabel is, laat staan verduurzaming. Diverse verhuurders vinden ook dat de overheid vanwege de beleidswijzingen de afgelopen jaren een onbetrouwbare partij is gebleken. In zo'n 15 procent van de antwoorden wordt specifiek ook de verhoogde belasting in Box 3 genoemd waarom men woningen wil verkopen. Een deel van de verhuurders zegt juist weinig last te hebben van de overheidsplannen omdat hun woningen al duurzaam zijn en/of ze niet onder de middenhuur vallen. In Figuur 6.9 staat een bloemlezing die illustratief is voor de gegeven antwoorden.

Figuur 6.9 – Kunt u dit toelichten? Hoe hebben deze plannen effect op uw toekomstplannen voor de woning(en) die u verhuurt?

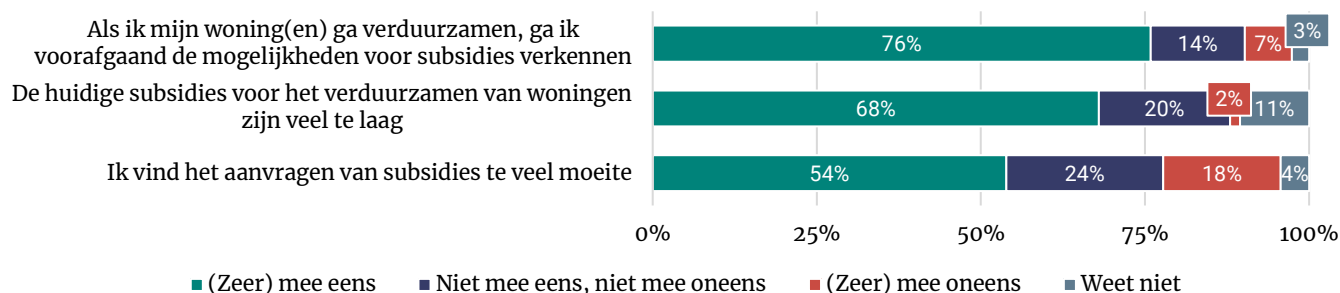
- *“Overheidsplannen zorgen ervoor dat verhuren niet rendabel meer is. Laat staan ook nog verduurzamen.”*
- *“Wijzigingen in box 3 resulteren in een nagenoeg negatief rendement. Daarom wil ik het verkopen.”*
- *“Investering is niet meer in verhouding tot huur (buiten randstad zijn huren niet hoog) en kosten (belasting is te hoog geworden).”*
- *“Ik zal woningen afstoten indien de middenhuurregeling door gaat. Ik houd een negatieve cashflow over dus verkoop ik.”*
- *“T.a.v. van het huurbeleid en Box 3 belasting is de overheid een volstrekt onbetrouwbare partij gebleken.”*
- *“Ik doe wat mogelijk is. Als de eisen dusdanig worden dat het niet haalbaar meer is, verkoop ik de woning wel en verhuur ik niet meer.”*
- *“Mijn woningen hebben een goed energielabel en ik verhuur niet in het middenhuursegment. Deze plannen hebben daarom geen invloed op mijn toekomstplannen.”*
- *“Verduurzaming wordt daarmee helemaal onbetaalbaar, verhuur dus niet meer renderend, dus ik zal op zoek moeten naar andere bronnen van inkomsten en zal deze woningen gaan verkopen.”*
- *“Tot voor kort was ik actief bezig met transformatie en verduurzaming. Echter de Nederlandse overheid heeft zich als een onbetrouwbare tegenpartij getoond en stapelt maatregelen. Ik ben nu gestopt met verduurzaming en begonnen met verkoop. Inmiddels onderzoek uitgevoerd naar het buitenland en besloten dat ik zakelijk Nederland ga verlaten.”*

7 Bekendheid en gebruik subsidies

Verhuurders vinden aanvragen subsidie veel moeite, maar verkennen mogelijkheden wel

Driekwart van de verhuurders zegt te kijken naar de mogelijkheden voor subsidies als ze gaan verduurzamen (Figuur 7.1). Tegelijkertijd zegt twee derde dat de huidige subsidies veel te laag zijn en vindt meer dan de helft van de verhuurders het te veel moeite om ze aan te vragen. Deze uitkomsten verschillen niet tussen grote en kleine verhuurders.

Figuur 7.1 – Bent u het eens of oneens met de volgende stellingen? (n=531)



* Bijlage F bevat een tabel van deze figuur met de uitsplitsing naar verhuurders naar aantal verhuurde woningen.

In de vragenlijst kon men verder toelichten waarom men het eens of oneens met de stellingen was. De meeste antwoorden zijn min of meer een herhaling in andere formulering van wat in de stellingen staat. Hieronder tonen we ter illustratie enkele meer uitgebreide toelichtingen.

Helemaal eens met stelling “Als ik mijn woning(en) ga verduurzamen, ga ik voorafgaand de mogelijkheden voor subsidies verkennen”

- *“Subsidies verlagen de kosten van de investering en maken het wellicht interessanter.”*
- *“Subsidies aanvragen zijn altijd gedoe. Maar geld laten liggen is ook een slecht plan.”*

Helemaal oneens met stelling “Als ik mijn woning(en) ga verduurzamen, ga ik voorafgaand de mogelijkheden voor subsidies verkennen”

- *“Ik wil zo min mogelijk met een onbetrouwbare overheid te maken hebben.”*
- *“Alle subsidie is mooi meegenomen, maar daar doe ik het niet voor. Je wilt een mooie woning afleveren.”*

Helemaal eens met stelling “Ik vind het aanvragen van subsidies te veel moeite”

- *“De meerwaarde van subsidies is te verwaarlozen ten opzichte van de tijd die je ermee bezig bent.”*
- *“De subsidies zijn veel werk, erg omslachtig, sluiten veel situaties uit, voor een relatief laag deel van de investering.”*

Helemaal oneens met stelling “Ik vind het aanvragen van subsidies te veel moeite”

- *“Ik heb voor alle woningen ISDE subsidie gehad, en gemeentelijke subsidie en/of een lening met geen of een zeer lage rente.”*
- *“Als de wet op de middenhuur doorgaat vallen al mijn woningen daarin. Ik ben dan veel meer afhankelijk van subsidie als het om verduurzaming gaat.”*

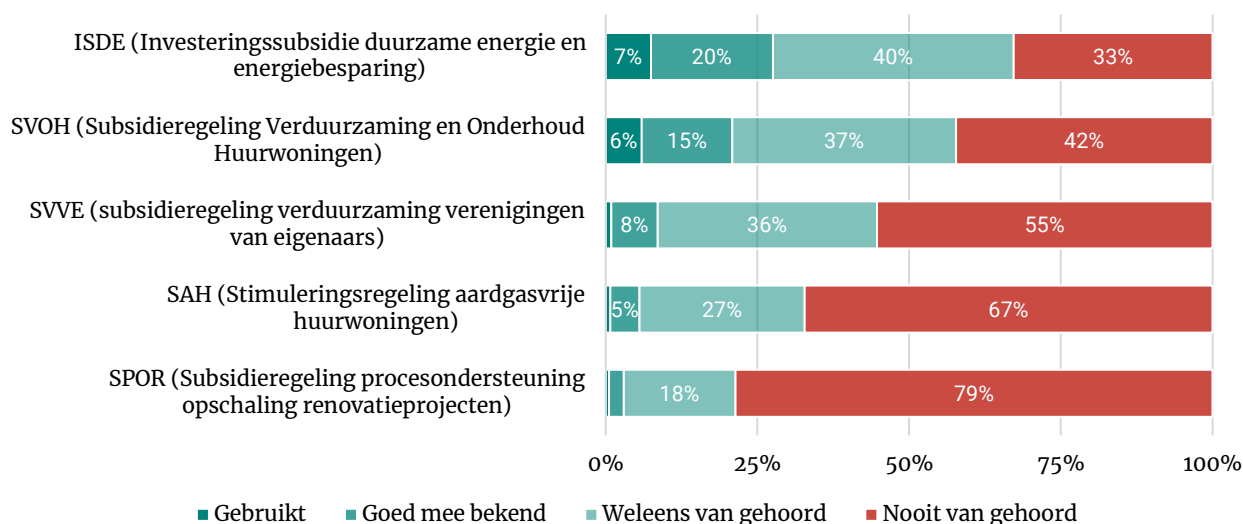
Helemaal eens met stelling “De huidige subsidies voor het verduurzamen van woningen zijn veel te laag”

- *“Ik krijg de indruk dat als je je erin verdiept is het wel te doen om de subsidies aan te vragen maar de subsidies zijn erg laag.”*
- *“Ik ben van plan om voor 150k te investeren in 1 pand (30 woningen). Maar de subsidies hierop zijn echt heel laag. Ik denk dat ik nog niet aan de 20k kom.”*

7.1 ISDE en SVOH meest gebruikte subsidies

Van de subsidieregeling voor verduurzaming van woningen zijn alleen de ISDE (67%) en SVOH (58%) bij de meerderheid van de verhuurders bekend (Figuur 7.2). Een klein deel van de verhuurders heeft ook gebruikgemaakt van de ISDE (7%) of SVOH (6%). De bekendheid en het gebruik van de subsidies SVVE, SAH en SPOR is nog lager. Bij SPOR valt dit ook te verklaren doordat deze regeling pas enkele maanden voor het onderzoek (in november 2023) is open gegaan.

Figuur 7.2 – Met welke van de volgende subsidieregelingen bent u bekend? (n=537)



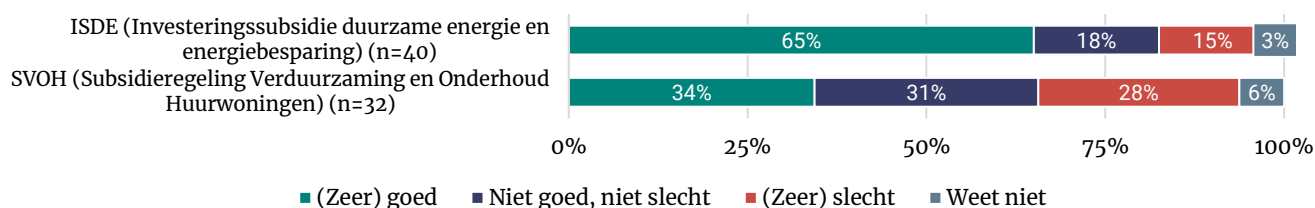
* Bijlage F bevat een tabel van deze figuur met de uitsplitsing naar verhuurders naar aantal verhuurde woningen.

De ISDE wordt vaker gebruikt door verhuurders met meer dan 50 woningen. Verhuurders met 5 woningen of minder hebben er naar verhouding minder van gehoord. Ook van de SVOH en SAH hebben ze minder gehoord dan andere verhuurders. De SAH is bij verhuurders met meer dan 50 woningen beter bekend dan bij andere verhuurders.

Wisselende ervaringen met subsidies

De ervaringen van verhuurders met de ISDE zijn overwegend positief: tweede derde is er goed over te spreken en 15 procent slecht (Figuur 7.3). De meningen over de SVOH zijn meer verdeeld. Een derde van de verhuurders is er tevreden over, maar een kwart heeft slechte ervaringen.

Figuur 7.3 – Hoe waren uw ervaringen met de gebruikte subsidies? (alleen gevraagd voor gebruikte subsidies)*



* Indicatieve uitkomsten. Er waren in het onderzoek te weinig verhuurders die ervaring hadden met SVVE, SPOR en SAH om in de figuur weer te geven.

Uit de verdiepende gesprekken blijkt ook dat verhuurders die zeggen dat ze subsidiemogelijkheden niet gaan verkennen, het idee hebben dat het veel moeite kost en dat het weinig oplevert. Ook noemen verhuurders dat de overheid erg wantrouwend is en dat de subsidies niet voldoende flexibel zijn waardoor het zo kan zijn dat – als het proces anders loopt – je de subsidie niet krijgt. Verschillende verhuurders hebben hier negatieve ervaringen mee: ze verwachtten een subsidie te ontvangen, maar hebben deze uiteindelijk niet gekregen. De ervaren combinatie van wantrouwen en controle, onzekerheid en het idee dat subsidies weinig opleveren en relatief veel moeite kosten, maken dat sommige verhuurders aangeven hier geen gebruik van te maken. De hoogte is hierbij volgens hen minder belangrijk dan de houding van de overheid. Een verhuurder noemt dat minder wantrouwen en controle een basisvoorwaarde zijn voordat deze hij subsidies zou overwegen.

“Ik heb zelf nooit subsidie aangevraagd bij het verduurzamen. Mijn moeder heeft dat ooit wel gedaan (woningen waren geërfd). Dit was zeer veel moeite en leverde in de praktijk bijna niks op.”

“Je moet soms voldoen aan onzinnige eisen. Zo mag het aanbrengen van isolatiemateriaal alleen gedaan worden door een gecertificeerde partij. Dit terwijl dit iets is dat je uitstekend zelf kan doen als het gaat om bijvoorbeeld het isoleren van je zolder. Dan kost het minder (zelfs wanneer je dan dus geen subsidie krijgt) en is het sneller uit te voeren omdat je niet op vakmensen hoeft te wachten.”

“De overheid wil alles controleren. Hierdoor moet alles volgens een vast proces en krijg je pas achteraf subsidie. Dit terwijl het soms tijdens het proces blijkt – bijvoorbeeld nadat je het dak hebt opengemaakt – dat eerst ook nog andere werkzaamheden nodig zijn. Het subsidieproces is dan onvoldoende flexibel om dit ook nog mee te nemen.”

In de verdiepende gesprekken noemen verhuurders ook dat ze het idee hebben dat er voor hun doelgroep weinig subsidies zijn. Veel subsidies zijn of op bewoners gericht of op bedrijven. Verder noemt een verhuurder dat het proces van een subsidieaanvraag best veel tijd kost. Vaak vindt de verduurzaming plaats op het moment dat de huurder uit de woning gaat. Dit is niet altijd lang van tevoren bekend en tegelijkertijd wil men snel een nieuwe huurder vinden zodat er weer huurinkomsten zijn. Het subsidietraject is volgens deze verhuurder dan te traag om binnen deze korte tijdsspanne te doorlopen.

“De meeste subsidies zijn of op eigenaar-bewoners gericht of op bedrijven die professioneel verhuren. Ik heb het idee dat de doelgroep waar ik toe behoor een beetje tussen wal en schip valt als het op beschikbare subsidies aankomt.”

“Je weet soms pas kort van tevoren wanneer huurders vertrekken en je wil dan snel weer een nieuw iemand. Maatregelen voer je dan graag snel uit. Het duurt dan te lang om een subsidie aan te vragen en op de beoordeling te wachten.”

In de verdiepende interviews gaf ook een aantal verhuurders aan positief te zijn over de subsidie(aanvraag).

“Het is altijd makkelijk om commentaar te leveren, maar ik vind eigenlijk de regelingen zoals die er zijn qua structuur best heel goed. Dat je zelf een bijdrage doet en dan een stukje bijdrage krijgt en als je meer doet dan heb je een betere bijdrage. Dat is een doordachte structuur.”

“De ISDE-subsidie was op zich ook wel wat werk om aan te vragen, maar werkte eigenlijk naar verhouding gemakkelijker dan SVOH en stond ook meer in verhouding tot de omvang van de subsidie die je daarvoor krijgt.”

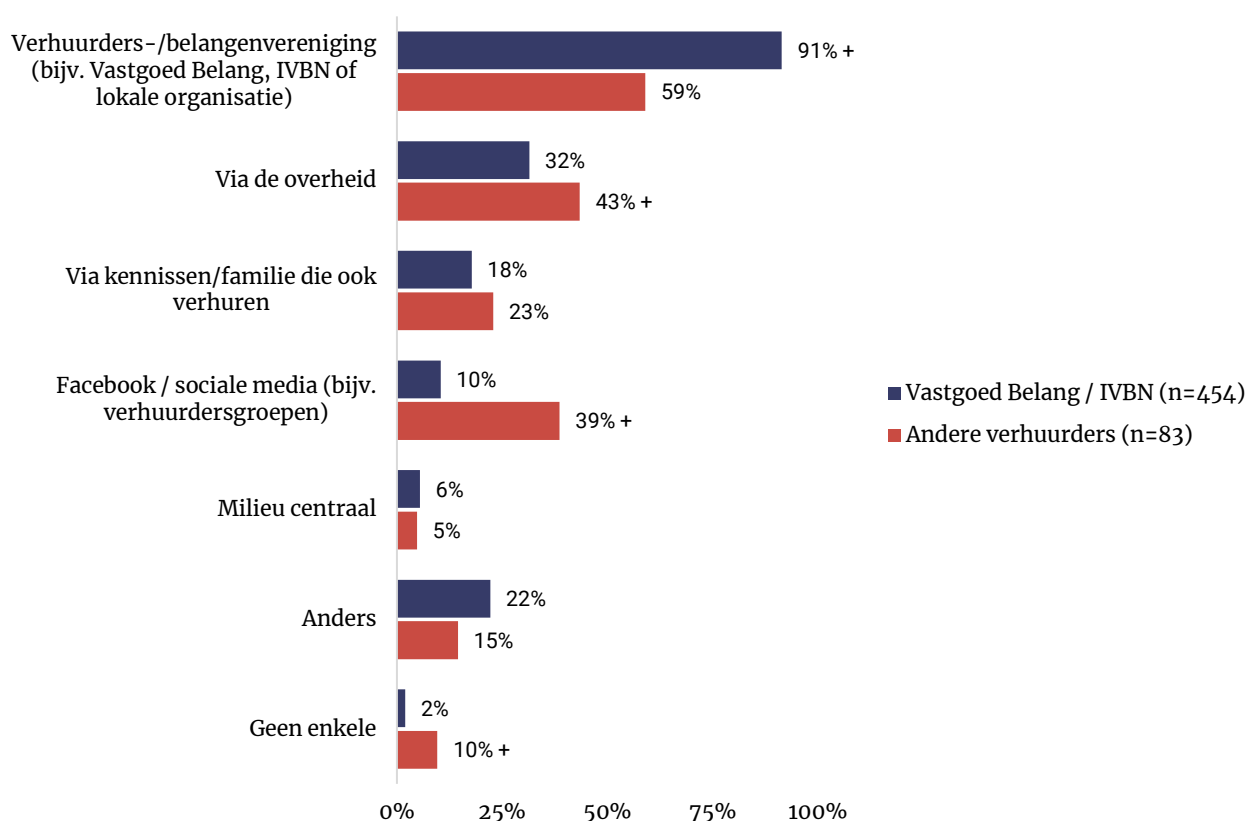
8 Communicatie

8.1 Belangenverenigingen, overheid en sociale media belangrijke communicatiekanalen

Veel verhuurders ontvangen informatie over verhuren, overheidsbeleid en verduurzaming via verhuurders- en/of belangenverenigingen (Figuur 8.1). Dit geldt zowel voor verhuurders die aan het onderzoek meededen via Vastgoed Belang en IVBN als voor verhuurders die via andere kanalen aan het onderzoek meededen ('andere verhuurders'). De overheid is voor ongeveer een derde van de verhuurders een informatiebron en nog iets vaker voor de 'andere verhuurders'. Een vijfde verkrijgt zijn informatie via kennissen of familie die ook verhuren. 'Andere verhuurders' halen duidelijk vaker dan leden van Vastgoed Belang / IVBN hun informatie van sociale media. Verhuurders die aangaven een andere informatiebron te hebben noemen vaak media, zoals kranten en het nieuws. Ook via de VvE en via een vastgoedbeheerder of makelaar krijgt men informatie over verhuren, overheidsbeleid en/of verduurzaming.

Voor verhuurders met meer dan 50 woningen is de overheid vaker een informatiebron dan voor andere verhuurders (zie ook bijlage E).

Figuur 8.1 – Via welke kanalen krijgt u op dit moment informatie over verhuren, het beleid van de overheid en/of verduurzaming?

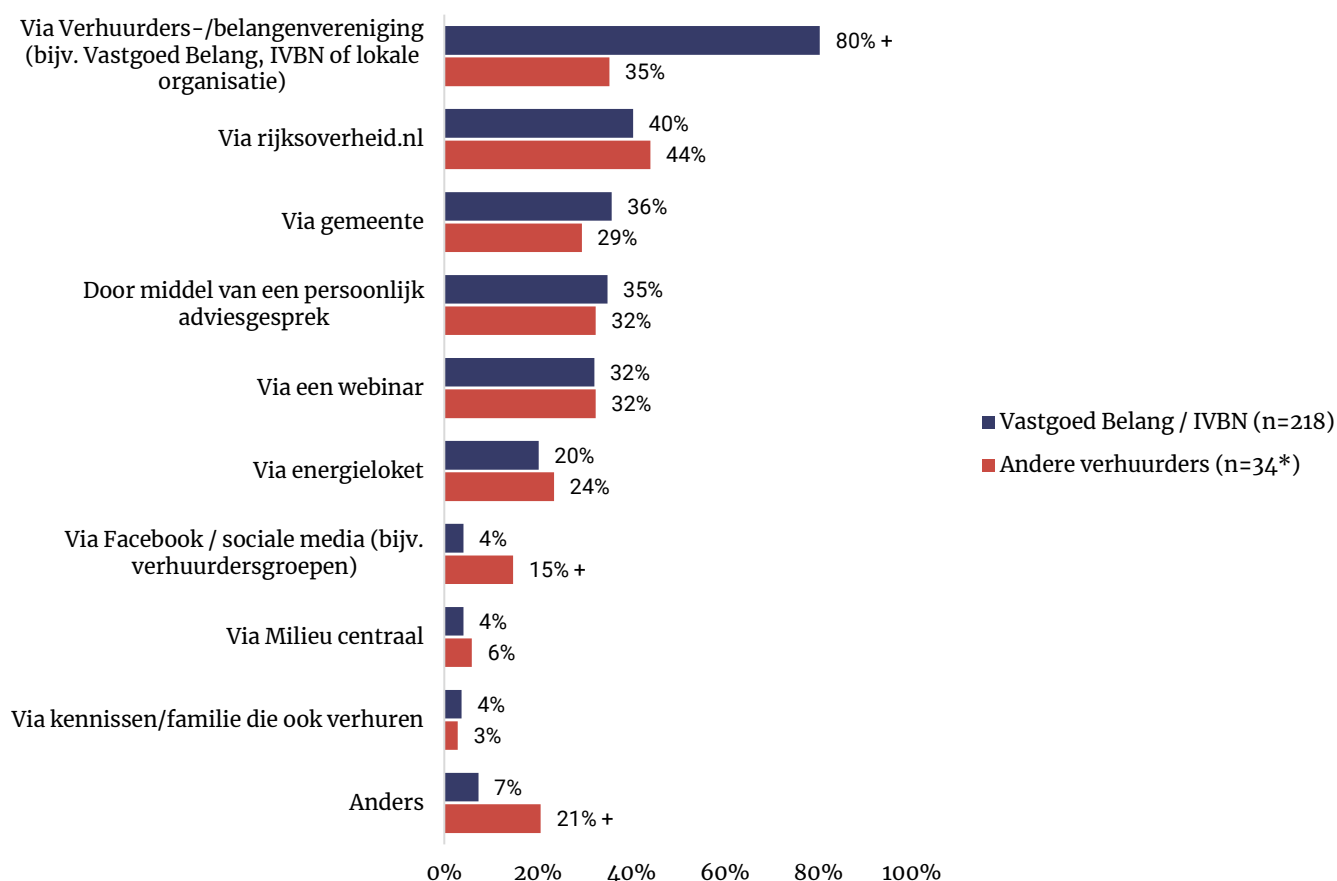


+ = significant vaker genoemd dan door andere doelgroepen.

8.2 Gewenste communicatievorm sluit aan bij huidige situatie

Ongeveer de helft van de verhuurders (47%) geeft aan meer informatie te willen ontvangen over verduurzaming. Het gaat ze voornamelijk om informatie over welke verduurzamingsmaatregelen mogelijk zijn, wat dit kost en wat ze kunnen besparen met deze ingrepen. Ook noemt een deel van de verhuurders meer te willen weten over subsidiemogelijkheden. Een groot deel van de verhuurders met informatiebehoefte wil deze informatie het liefst via verhuurders- en/of belangenverenigingen ontvangen (Figuur 8.2). Dit geldt in het bijzonder voor verhuurders die aan het onderzoek meededen via Vastgoed Belang of IVBN. Bij beide groepen noemen ongeveer twee op de vijf verhuurders rijksoverheid.nl. Daarmee staan dezelfde kanalen bovenaan als die een groot deel van de verhuurders nu ook al gebruikt. De groep die via andere kanalen dan Vastgoed Belang en IVBN aan het onderzoek meededen, noemen naar verhouding vaker sociale media en 'anders'. Deze laatste categorie bevat antwoorden die divers van aard zijn, men zegt onder meer informatie via de VvE en per e-mail te willen ontvangen.

Figuur 8.2 – Op welke manier zou u meer informatie willen ontvangen? (alleen gevraagd aan verhuurders die aangaven meer informatie over verduurzaming te willen ontvangen)



* Indicatieve uitkomsten.

+ = significant vaker genoemd dan door andere doelgroepen.

A Bijlage: leidraad verkennende interviews

Gespreksleidraad

Opgesteld door: Ipsos I&O
In opdracht van: RVO en BZK
Methode: 1-op-1 diepte-interview
Gespreksduur: 45 minuten

Onderzoeksdoelstelling:

BZK en RVO hebben behoefte aan inzicht in de motieven van particuliere verhuurders om hun woningen wel of niet te verduurzamen. Het doel van deze oriënterende interviews is het verkennen van de motieven met betrekking tot verduurzaming. De uitkomsten van deze interviews zullen worden gebruikt voor het opstellen en aanscherpen van de vragenlijst voor het kwantitatief deel van het onderzoek.

Gespreksagenda:

1. Introductie & context	5 minuten
2. Huidige positie	10 minuten
3. Motieven en houding verduurzaming	15 minuten
4. Bekendheid met regelingen	10 minuten
5. Afsluiting	5 minuten

Deze gespreksleidraad biedt een overzicht van de te behandelen onderwerpen en is een handvat voor de interviewer. Er zal zodanig worden doorgevraagd dat het hoe en het waarom achter de antwoorden duidelijk wordt. Hierbij sluiten we zoveel mogelijk aan bij de terminologie en de woordkeus van de respondent.

1. Introductie & context (5 minuten)

Het doel is het onderzoek te introduceren, de respondent te openen voor het gesprek en kort de context in kaart te brengen als referentiekader voor de rest van het gesprek.

- Welkom, voorstellen interviewer
- Uitleg opname, eventuele aanwezigheid observanten, vertrouwelijkheid en anonimiteit, geaggregeerde rapportage
- Uitleg kwalitatief onderzoek: gespreksvorm, geen goed of fout, doorvragen
- De respondent wordt gevraagd zich kort voor te stellen:
 - Type verhuurder (aantal woningen, hoelang actief, regio waar men actief is, boven/onder liberalisatiegrens, energie labels van bezit, bouwjaar, monumentale huurwoningen, woningen onderdeel van een VvE)
N.B. dit kunnen we vrij snel bespreken omdat we dit een groot deel van deze kenmerken uitvragen in de screening.
 - Ervaring met verduurzaming (eigen huis of deel van bezit)

2. Huidige positie (10 minuten)

- Wat zijn uw ervaringen met het verhuren van woningen bijvoorbeeld m.b.t. rendement/onderhoud/regelgeving/relatie met huurders?
 - Wat is positief?
 - Wat is minder positief?
 - Tegen welke problemen loopt u aan?
- Wat zijn uw toekomstplannen wat betreft de verhuur van de woningen? (bezit verkopen/renoveren/verhuren voor lange termijn/bezit uitbreiden/bezit verkleinen)
 - Welke factoren spelen hierin een rol?

Als respondent er niet uit komt, op gang helpen: investeringskosten, veranderend beleid, tijd die men eraan kwijt is, etc.

3. Motieven en houding verduurzaming (15 minuten)

- **Capaciteiten:**
 - Weet u hoe u uw woningen kunt verduurzamen?
 - Is het financieel mogelijk om verduurzamingsmaatregelen te treffen?
- **Opportunity:**
 - Is het mogelijk om de woningen te verduurzamen?
 - Zijn er belemmeringen die u ervan weerhouden om uw bezit te verduurzamen?
 - Werken huurders mee?
- **Motivatie:**
 - Hoe staat u tegenover verduurzaming van uw bezit?
 - Ziet u voordelen om uw woningen te verduurzamen?
 - En ziet u nadelen daarvan?
 - Doorvragen op voor- en nadelen.
- **Behaviour:**
 - Heeft u de laatste jaren verduurzaamd? Zo ja:
 - Wanneer precies?
 - Welke verduurzamingsmaatregelen heeft u getroffen? (als men er niet uitkomt voorbeelden geven (duurzame warmteopties, isolatie, PV, etc.)
 - Wat zijn uw ervaringen hiermee?
 - Wat was de aanleiding?
 - Heeft u plannen om de komende jaren (verder) te verduurzamen?
 - Indien geen plannen
 - Waarom niet?
 - Welke factoren spelen hierin een rol?
 - Indien wel plannen
 - Waarom wel?
 - Welke factoren spelen hierin een rol?
 - Hoe concreet?
 - Voor welk deel van het bezit?
 - Wat zou u helpen om te verduurzamen?
 - (normeren, subsidie, leenfaciliteiten, informatievoorziening, initiatief huurder, mogelijkheden voor hogere huur/WWS) of wat nog meer?

Bekendheid met informatievoorziening, wetgeving en regelingen (10 minuten)

- Weet u welke doelen de overheid heeft rondom verduurzaming van de woningmarkt?
- Bent u bekend met de toekomstige wet- en regelgeving voor de verduurzaming van de particuliere huursector?

Eventueel voorbeelden noemen (o.a. de normering, EPV, extra punten energielabel WWS, isoleren naar de Standaard, initiatiefrecht en instemmingsrecht)

- Wat vindt u van deze wet- en regelgeving? (evt. vragen naar aanvullingen)
- Hoe gaat u hiermee om als verhuurder?

Informatievoorziening

- Bent u georganiseerd of heeft u contact met andere verhuurders?
 - Gebruikt u kanalen om contact te houden met andere verhuurders? Zo ja, welke?
- Waar haalt u momenteel uw informatie vandaan m.b.t. verduurzaming of het verhuren in zijn algemeen?
- Zou u meer informatie willen hebben over hoe u uw huurwoningen kunt verduurzamen, en zo ja, op welke wijze wilt u dit ontvangen??
- Welke informatie? Bent u bekend met de huidige informatievoorziening vanuit het Rijk over het verduurzamen van woningen (Verbeterjehuis.nl, Milieucentraal.nl of volkshuisvestingnederland.nl)?

Slide met subsidieregelingen voorleggen (ISDE, SVOH, SAH, SPOR, SVVE)

- Bent u bekend met deze subsidieregelingen?
- Maakt u hier gebruik van?
 - Zo ja, wat zijn uw ervaringen?
 - Hoe verliep de subsidie aanvraag?
 - Was er voldoende ondersteuning?
 - Hoe was de informatievoorziening?
 - Zijn er problemen geweest?
 - Zo nee, wanneer zou u dit wel doen?
- Kent u nog andere subsidies of regelingen die voor u relevant zijn? (bijv. MIA/VAMIL)
- Ontbreekt er nog iets in het huidige palet aan subsidieregelingen?

Afsluiting (5 minuten)

- Het doel van RVO en BZK is om een versnelling van verduurzaming in de particuliere huursector op gang te brengen. Heeft u nog tips of adviezen aan RVO en BZK om dit te bereiken?
- Zijn er verder nog zaken die niet aan de orde zijn geweest, maar die volgens u wel belangrijk zijn om mee te nemen in dit onderzoek?

Respondent wordt bedankt voor deelname.

B Bijlage: uitkomsten verkennende interviews

Doel

BZK en RVO hebben behoefte aan inzicht in de motieven van particuliere verhuurders om hun woningen wel of niet te verduurzamen. Het doel van deze oriënterende interviews is het verkennen van de motieven met betrekking tot verduurzaming. De uitkomsten van deze interviews zijn gebruikt voor het opstellen en aanscherpen van de vragenlijst voor het kwantitatief deel van het onderzoek.

Methode en verantwoording

Ipsos I&O heeft van 19 t/m 27 december 2023 zeven interviews met verhuurders van woningen afgenomen. In de selectie van deelnemers is zoveel mogelijk spreiding van verschillende kenmerken aangebracht. Hieronder staat een overzicht van de achtergrondkenmerken van de verhuurders.

Overzicht geïnterviewde verhuurders.

	Aantal verhuurde woningen	Woning(en) in steden/dorpen	Woning(en) onderdeel van VvE	Woning(en) onder/boven liberalisatiegrens	Laagste label van woning(en)	Belang goede labels woning(en)
#1	1	Stad	Ja	Boven de liberalisatiegrens	E, F of G	Belangrijk
#2	1	Stad	Ja	Onder de liberalisatiegrens	E, F of G	Ze er belangrijk
#3	1	Stad	Nee	Boven de liberalisatiegrens	C of D	Ze er onbelangrijk
#4	1	Stad	Ja	Boven de liberalisatiegrens	C of D	Niet belangrijk, niet onbelangrijk
#5	1	Dorp	Nee	Onder de liberalisatiegrens	C of D	Belangrijk
#6	2	Stad	Nee	Boven de liberalisatiegrens	C of D	Niet belangrijk, niet onbelangrijk
#7	22	Zowel steden als dorpen	Ja	Deels boven, deels onder	E, F of G	Ze er belangrijk

Huidige positie

De meeste verhuurders zijn positief over het verhuren. Vrijwel iedereen is het verhuren ‘ingerold’. Bijvoorbeeld omdat men in het buitenland ging wonen, maar de eigen woning niet verkocht. Of omdat men een woning van overleden ouders erfde.

Een aantal verhuurders overweegt om de woning(en) te verkopen vanwege verwachte veranderingen in regelgeving en angst voor een lager rendement. Er kwamen geen concrete plannen hierover naar voren.

Twee verhuurders kochten een woning voor een kind die het nu van hen huurt. Bij hen spelen financiële motieven vrijwel geen rol. Waar andere verhuurders met argusogen naar de op handen zijnde veranderingen kijken, zijn ‘ouders-verhuurders’ hier niet of nauwelijks mee bezig.

Capaciteiten

Alle verhuurders hebben ideeën over mogelijke ingrepen waarmee ze de verhuurde woning(en) kunnen verduurzamen. Voor de meeste geïnterviewde verhuurders is het ook mogelijk om deze maatregelen te bekostigen. Een enkeling noemde wel 'dat niet alles in een keer kan' omdat daar geen financiële ruimte voor is.

Mogelijkheden

De meeste huurders noemen mogelijkheden waarop de huurwoning(en) verduurzaamd kunnen worden. Veelal gaat het hierbij om isolatie. Tegelijkertijd ervaart men belemmeringen en heeft men andere redenen waarom men niet verduurzaamt:

- Verduurzamen binnen een VvE is voor verschillende verhuurders een groot obstakel. Soms wil men wel verduurzamen, maar mag dit niet van de VvE. Of men geeft aan dat ze het glas wel kunnen vervangen, maar dat dit zonde is als dit binnen een paar jaar via de VvE voor het hele gebouw gedaan wordt. Daarbij ervaren verhuurders het lastig om het eens te worden binnen de VvE en zit er ook niet altijd voldoende geld 'in de pot'.
- Monumentale status is ook een reden waarom het verhuurders niet lukt om te verduurzamen. Een verhuurder noemde zonnepanelen en beter beglazing en kozijnen te willen, maar dit was vanuit gemeente niet toegestaan.
- Een aantal verhuurders neemt een wat afwachtende houding aan ten aanzien van verduurzaming vanwege de mogelijk veranderende regels voor verhuur. Zij willen eerst afwachten of ze hun woningen nog wel willen houden na de wetswijzigingen en gaan daarom voorlopig niet over tot verduurzaming. Al geeft een deel van de verhuurders die onzeker zijn over de toekomst van huurwoning(en) aan dat dit geen rol speelt omdat 'investeren in duurzaamheid zich altijd terugbetaalt in een hogere verkoopprijs van de woning'.
- Twee verhuurders gaan voorlopig niet over tot isolatie omdat dit aan de binnenkant van de woning zou moeten gebeuren. Daarmee zou het verhuurde oppervlak kleiner worden.
- Een tekort aan personeel voor de uitvoering werkt ook belemmerend.

Motivatie

Verhuurders staan niet per se negatief tegenover het verduurzamen van hun bezit. Veel verhuurders noemden een verhoogde woningwaarde en/of hogere huur als motivatie om te verduurzamen. Ze vinden het in elk geval belangrijk om hun investering terug te verdienen. Voor verhuurders die aan hun kinderen verhuren, is dit minder belangrijk.

Verder vinden verschillende verhuurders het belangrijk dat hun bezit op orde is en dat ze 'goede dienstverlening leveren aan de huurders'. Ze vinden het belangrijk dat de huurders comfortabel wonen en niet een torenhoge energierekening hebben (die bij de meeste geïnterviewden door de huurders werd betaald).

Verduurzaming vanwege klimaat en milieu wordt niet of nauwelijks als reden genoemd. En als het al genoemd wordt, is het niet de eerste reden. Het belangrijkste zijn financiële motieven en comfort (in het bijzonder bij ouders).

Niet alle verhuurders zijn überhaupt gemotiveerd om te verduurzamen. Ze zijn bang de investering niet meer terug te verdienen door toekomstige regelgeving of ze zien het nut niet.

Gedrag

Veel verhuurders hebben de laatste jaren al verduurzamingsmaatregelen getroffen in de verhuurde woningen. Soms gaat het om kleine aanpassingen zoals een slimme thermostaat, in andere gevallen vonden grote verbouwingen plaats. Voor de toekomst hebben de meeste verhuurders plannen voor verdere verduurzaming. Het gaat met name om vervanging van isolatie die niet meer aan de huidige standaarden voldoet en sterk verouderd is. Ook willen verschillende verhuurders zonnepanelen op hun daken plaatsen. Wel geven de meeste verhuurders aan nu terughoudend te zijn met verduurzamingsmaatregelen en aankomend beleid te willen afwachten.

De daadwerkelijke uitvoering is verder ook vaak afhankelijk van een VvE. Zo geeft een verhuurder aan dat 40 procent van de 70/80 woningen in zijn complex in bezit is van een professionele verhuurder die niet wil verduurzamen. Dat maakt het lastig om binnen de VvE een meerderheid te krijgen.

Bekendheid met regelgeving

De meeste verhuurders zijn alleen op grote lijnen bekend met de doelen die de overheid heeft op het gebied van verduurzaming. Een enkele huurder noemde dat 'de overheid' in dit geval niet bestaat omdat de doelen van het rijk vaak anders lijken te zijn dan die van de gemeente. Veel verhuurders verwachten dat verduurzaming verplicht wordt gesteld op den duur. Een enkeling noemde dat verhuur van woningen met een energielabel onder E niet meer mogelijk is na 2030.

Er heerst veel onzekerheid en bezorgdheid bij de verhuurders over mogelijk toekomstig beleid. Deels hebben verhuurders er begrip voor. Zo zegt een verhuurder dat 'de marges ook wel erg hoog waren'. Ook snappen verschillende verhuurders dat de overheid maatregelen treft om de doelen te behalen.

De meeste verhuurders zijn echter ook zeer kritisch over de op handen zijnde wijzigingen. Hugo de Jonge wordt in verschillende gesprekken in negatieve zin genoemd. Behalve de twee verhuurders die aan hun kinderen verhuren, twijfelen alle verhuurders over hun toekomst als verhuurder. Ze zeggen dat het vrijwel onmogelijk wordt om met verhuren nog een boterham te verdienen.

Daarbij zijn er ook verhuurders sceptisch over het beleid dat ingezet wordt om de doelen te bereiken. Een aantal verhuurders hebben het idee dat de overheid als 'een kip zonder kop' de energietransitie ingaat zonder te kijken wat echt werkt. Een enkele verhuurder heeft vraagtekens bij de doelen zelf en noemt gas een 'schone oplossing' en denkt dat we ons als mensheid overschatten als we denken dat we iets aan het klimaat kunnen doen.

Informatievoorziening

De kleinere verhuurders zijn meestal niet georganiseerd en hebben beperkt contact met andere verhuurders. Zij zoeken informatie veelal via internet. Een aantal verhuurders is lid van Vastgoed Belang en LinkedIn-groepen werden ook genoemd als informatiebron.

Er is weinig (aanvullende) informatiebehoefte. Men heeft het idee dat men de informatie wel kan vinden op het moment dat men dat wil.

Sommigen noemen dat er weinig overzicht is in de hoeveelheid informatie en dat het lastig is te schatten is wie betrouwbaar is om verduurzamingsmaatregelen uit te voeren.

De voorgelegde overheidssites (Verbeterjehuis.nl, Milieucentraal.nl en volkshuisvestingnederland.nl) kennen de meeste verhuurders niet. Al dachten sommigen ze misschien weleens via google bezocht te hebben.

Een enkeling noemt dat de overheidssites meestal niet per se op verhuurders gericht zijn en dat Vastgoed Belang een betere bron voor de doelgroep is.

Subsidieregelingen

Van de voorgelegde subsidiemaatregelen (ISDE, SVOH, SAH, SPOR, SVVE) herkent men vooral de ISDE. De SVOH en SVVE werden beide door één verhuurder herkend.

Geen enkele verhuurder heeft gebruikgemaakt van de subsidies. Diverse verhuurders lijken een bepaalde aversie tegen subsidies te hebben. Ze hebben het idee dat het weinig oplevert, maar dat er wel veel bij komt kijken.

Een enkele verhuurder noemt dat het ook onzeker is omdat je eerst de maatregelen moet bekostigen en vervolgens misschien geld terug kan krijgen.

Een andere verhuurder zou misschien wel ISDE-subsidie willen gebruiken als het ook gold bij het nemen van één maatregel (hoewel dit ook kan had de verhuurder het idee dat dit niet het geval was).

Afsluiting

Aan het eind van het interview konden verhuurders tips of adviezen aan RVO/BZK geven om de versnelling van de particuliere huursector op gang te brengen. Men noemt zeer diverse zaken.

Hieronder staan alle tips op een rij:

- Maak een loket waar je naartoe kunt voor je vragen over verduurzaming en de uitvoering daarvan.
- Geef subsidie op slimme radiatorkranen. Makkelijk en je hoeft niks te verbouwen. Maar deze kleine ingreep kan al veel oplossen.
- Kijk meer naar de economische levensduur van dingen. Om elke paar jaar dingen te vervangen is ook niet duurzaam. 'Mijn cv-ketel is 2 jaar oud, moet ik die nu vervangen?'
- Breng eerst alles goed in kaart en pak het dan projectmatig aan. Nu komen er voor elk individueel geval adviseurs. Dat kost ook veel geld en lopen mensen 'zelf te klooiën'. Met een projectmatige aanpak kun je ook beter regie houden op de kwaliteit van de uitvoering.
- Neem de VvE's goed mee in communicatie. Met webinars of voorlichting op VvE-vergaderingen zijn deze beter te bereiken dan wanneer men naar een voorlichtingsbijeenkomst toe moet. Houd het laagdrempelig.
- Richt je op de VvE's. 'Die moeten over de streep getrokken worden.' Daar zijn subsidies wel van belang omdat niet iedereen de financiële mogelijkheden heeft om te verduurzamen. Ook heerst er veel onwetendheid over hoe iets aan te pakken.
- Een verhuurder geeft aan het goed te vinden dat de overheid er mee bezig is, maar geeft mee: zorg ervoor dat het beleid in zijn geheel werkt. Kijk dus kritisch naar beleid dat in de weg staat.
- Kijk niet alleen naar verwarming, maar ook voor afvoer van regenwater en koeling van woningen.

C Bijlage: vragenlijst kwantitatief onderzoek

Intro vragenlijst

Fijn dat u interesse heeft om mee te doen aan dit onderzoek. Wij stellen u eerst enkele algemene vragen over de door uw verhuurde woningen. Vervolgens gaan we dieper in op uw ervaringen met uw woningen en woningverhuur.

Het gaat bij deze vragenlijst uitsluitend om de woningen die u verhuurt (niet uw eigen woning).

Algemeen

1. **Hoeveel woningen verhuurt u?**
___ woningen
 - Ik verhuur geen woningen → **einde vragenlijst**
2. **In welke provincie staat/staan de door u verhuurde woning(en)?**
Meerdere antwoorden mogelijk
 - Provincies
3. **Staan de door u verhuurde woningen voornamelijk in steden of in dorpen?**
Meerdere antwoorden mogelijk
 - In de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht)
 - In andere steden
 - In dorpen
4. **Verhuurt u aan iemand die u kent (anders dan als huurder)?**
Meerdere antwoorden mogelijk
 - Ja, aan mijn kind(eren)
 - Ja, aan een ander familielid
 - Ja, aan iemand anders die ik ken namelijk: _____
 - Nee, ik verhuur niet aan bekenden
5. **Kunt u aangeven waarom u ooit verhuurder bent geworden?**
Kies de optie die het beste past
 - Ik heb een huurwoning gekocht voor mijn kind(eren)
 - Ik ben verhuurder geworden vanwege het goede rendement
 - Nadat ik verhuisde, wilde ik mijn oude woning niet verkopen
 - Nadat ik verhuisde, lukte het niet om mijn oude woning te verkopen
 - Ik verblijf/verbleef tijdelijk ergens anders
 - Ik heb deze woning geërfd
 - Nog een andere reden namelijk:
6. **Maken een of meerdere van uw verhuurde woningen onderdeel uit van een VvE?**
 - Ja
 - Nee
 - Weet ik niet

7. Zijn een of meerdere van uw verhuurde woningen monumentaal?

Meerdere antwoorden mogelijk

- Ja, rijksmonument
- Ja, provinciaal monument
- Ja, gemeentelijk monument
- Nee
- Weet ik niet

8. Verhuurt u woning(en) onder of boven de liberalisatiegrens (kale huur: €879,66 voor de gehele woning)?

- Alleen boven de liberalisatiegrens
- Deels boven de liberalisatiegrens, deels onder de liberalisatiegrens
- Alleen onder de liberalisatiegrens

9. Wat is het bouwjaar van de door u verhuurde woning(en)?

Meerdere antwoorden mogelijk

- Voor 1945
- 1945-1964
- 1965-1974
- 1975-1982
- 1983-1987
- 1988-1991
- 1992-1999
- 2000-2005
- 2006 of later

10. Welke energielabels heeft/hebben de door u verhuurde woning(en)?

Meerdere antwoorden mogelijk

- A++++
- A+++
- A++
- A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- Weet ik niet precies

<indien V10= weet ik niet precies>

11. Weet u wel ongeveer welke energielabels de door u verhuurde woningen hebben?

Meerdere antwoorden mogelijk

- A of B
- C of D
- E, F of G
- Weet ik niet precies

<indien meerdere woningen en meerdere categorieën energielabels>

12. Hoeveel woningen heeft u met een deze energielabels?

Als u het niet precies weet maakt u dan een inschatting

<alleen weergeven welke geselecteerd zijn in vraag 10/11>

___ woningen met energielabel A++++

___ woningen met energielabel A+++

Etc.

13. Wat zijn uw plannen voor de komende vijf jaar voor uw huurwoningbezit?

- Ik wil de woning(en) allemaal verkopen
- Ik wil de woning(en) deels verkopen
- Ik wil meer woningen kopen voor de verhuur
- Ik wil de woning(en) die ik heb houden en blijven verhuren
- Ik wil zelf (weer) in de woning gaan wonen
- Ik wil er een ander soort verhuur van maken (bijv. boven in plaats van onder de liberalisatiegrens of jongerencontract)
- Ik twijfel over mijn toekomstplannen met de woning(en)
- Anders, namelijk: _____

14. Hoe belangrijk vindt u het thema duurzaamheid in het algemeen?

- Zeer belangrijk
- Belangrijk
- Neutraal
- Onbelangrijk
- Zeer onbelangrijk

Capaciteiten, mogelijkheden, motivatie en gedrag ten opzichte van verduurzaming

Deze stellingen gaan over de door u verhuurde woning(en) (en dus niet over de woning waar u zelf in woont).

15. Bent u het eens of oneens met de volgende stellingen?

<stellingen in willekeurige volgorde>

	Zeer mee eens	Mee eens	Neutraal	Mee oneens	Zeer mee oneens	Weet ik niet
Ik weet <u>niet</u> of/hoe ik mijn huurwoning(en) kan verduurzamen						
Ik ben financieel in staat om eventuele verduurzamingsmaatregelen te bekostigen (door middel van spaargeld, lening, hypotheek, etc.)						
Het is technisch <u>niet</u> mogelijk om mijn huurwoning(en) te verduurzamen						
Ik vind het belangrijk dat mijn huurwoning(en) een goed energielabel hebben						
Ik weet wat de kosten en opbrengsten van verduurzaming van mijn huurwoning(en) zijn						
Ik wil mijn huurwoning(en) alleen verduurzamen als de investering zich ook volledig terugbetaalt (bijv. door hogere verkoopwaarde)						
Ik zou eerder verduurzamen als ik de besparing van energie kan doorberekenen in de huurprijs						
Als mijn huurders het aan mij zouden vragen, zou ik overwegen om verduurzamingsmaatregelen toe te passen						

<indien eens met 'Het is technisch niet mogelijk om mijn huurwoning(en) te verduurzamen'>

U geeft aan dat het technisch niet mogelijk is om uw huurwoning(en) te verduurzamen.

16. Kunt u toelichten? Waarom is het technisch niet mogelijk om uw huurwoningen te verduurzamen?

- Geen toelichting

17. Welk van de volgende verduurzamingsmaatregelen heeft u in de afgelopen 5 jaar getroffen?

Let op: we bedoelen hier maatregelen die zijn toegepast nadat u eigenaar van de woning werd.

Meerdere antwoorden mogelijk

- Dubbel glas of triple glas (HR ++, HR +++, of vacuüm), kozijnpanelen, isolerende deuren
- Spouwmuurisolatie ①
- Gevelisolatie ①
- Voorzetramen (voor meer isolatie)
- Bodem- of funderingsisolatie ①
- Vloerisolatie ①
- Dakisolatie
- Mechanische ventilatie of balansventilatie met WTW
- Aansluiting op warmtenet
- Zonnepanelen
- (hybride) warmtepomp
- Zonwering
- Zonneboiler
- Koken op elektriciteit
- Tapwater op duurzame verwarming
- Klimaatbeheersing/luchtbehandeling voor verkoeling en verwarming
- Kleine verduurzamingsmaatregelen (radiatorfolie, kierdichting e.d.)
- Iets anders, namelijk:
- Geen van deze

① **(spouw)muur**= Een spouwmuur is een dubbele buitenmuur met ruimte ertussen. Bij spouwmuurisolatie is deze tussenruimte met isolatiemateriaal opgevuld.

① **bodemisolatie**= Het isolatiemateriaal ligt op de bodem van de kruipruimte. Tussen de vloer en het isolatiemateriaal zit een luchtlaag. Dit in tegenstelling tot bij vloerisolatie waar de isolatie tegen de vloer aanzit.

① **vloerisolatie**= Het isolatiemateriaal zit tegen de vloer aan. Dit in tegenstelling tot bij bodemisolatie waar de isolatie op de bodem van de kruipruimte ligt en er een luchtlaag tussen vloer en isolatiemateriaal zit.

① **gevel**= Met gevelisolatie wordt een voorzetwand/muur geplaatst tegen de buitenmuur van de woning aan en wordt de ruimte tussen de voorzetwand en oude muur opgevuld met isolatiemateriaal. Dit kan zowel aan de buitenkant als aan de binnenkant van het gebouw.

① **isolerend glas**= Dubbel glas bestaat uit 2 lagen glas met lucht ertussen. HR+ en HR++ is dubbel glas met een coating en een isolerend gas tussen de glasplaten. Vacuümglas is een speciaal soort dubbel glas dat net zo goed isoleert als triple glas, maar veel dunner is. Triple glas bestaat uit 3 glasplaten met coating en isolerend gas. Het jaartal staat in de aluminium strip aan de binnenkant tussen de glasplaten.

18. Welke verduurzamingsmaatregelen bent u van plan te treffen voor uw huurwoningen in de komende 3 jaar?

Meerdere antwoorden mogelijk

- Ik heb geen plannen voor verduurzamingsmaatregelen
- Ik wil wel verduurzamingsmaatregelen treffen maar ik weet nog niet welke
- Dubbel glas of triple glas (HR ++, HR +++, of vacuüm), kozijnpanelen, isolerende deuren
- Spouwmuurisolatie ①
- Gevelisolatie ①
- Voorzetramen (voor meer isolatie)
- Bodem- of funderingsisolatie ①
- Vloerisolatie ①
- Dakisolatie
- Mechanische ventilatie of balansventilatie met WTW
- Aansluiting op warmtenet
- Zonnepanelen
- (hybride) warmtepomp
- Zonwering
- Zonneboiler
- Koken op elektriciteit
- Tapwater op duurzame verwarming
- Klimaatbeheersing/luchtbehandeling voor verkoeling en verwarming
- Kleine verduurzamingsmaatregelen (radiatorfolie, kierdichting e.d.)
- Iets anders, namelijk:

19. Welke zaken motiveren u om uw woning(en) te verduurzamen? (in het verleden en in de toekomst)

<antwoorden in willekeurige volgorde>

Meerdere antwoorden mogelijk

- Waardeontwikkeling woning(en)
- Wanneer het meegenomen kan worden in een renovatie
- Mogelijkheden voor meer huurinkomsten
- Bijdragen aan milieu/klimaat
- Lager energieverbruik
- Behoeften van huurders / als huurders dit vragen
- Goed verhuurderschap
- Comfort van de woning
- Inspelen op toekomstig beleid en wetgeving
- Subsidies
- Leenmogelijkheden
- (Meer) informatie over verduurzamingsmogelijkheden
- (Meer) praktische begeleiding bij de uitvoering van maatregelen (bijv. subsidie ondersteunende onderzoeken verduurzaming, energieadvies, of financieel haalbaarheidsonderzoek)
- Anders, namelijk: _____
- Ik zou hoe dan ook niet verduurzamen

20. Wat zijn voor u belemmeringen om te verduurzamen?

<antwoorden in willekeurige volgorde>

Meerdere antwoorden mogelijk

- Ik kan het niet betalen
- Er valt weinig meer aan mijn woning(en) te verduurzamen
- Ik vind het niet belangrijk
- Het is niet mogelijk om de huur te verhogen na verduurzaming
- Ik wacht op een renovatie waarin ik verduurzaming kan meenemen
- Ik verwacht de investering niet terug te verdienen
- Afhankelijk van medewerking huurders
- Onzekerheid over het toekomstig beleid van de overheid
- Afhankelijk van VvE
- Het lijkt me veel gedoe om te verduurzamen
- Het is technisch lastig
- Niet alles is toegestaan vanwege regelgeving (bijv. omdat woning monument is)
- Het is lastig om personeel voor de uitvoering te vinden
- Gebrek aan kennis en informatie over verduurzaming(smogelijkheden)
- Gebrek aan praktische begeleiding bij de uitvoering
- Anders, namelijk: _____
- Geen van deze

21. In hoeverre zijn uw woningen momenteel al verduurzaamd? En hoe schat u de situatie over drie jaar in?

	Volledig	Grotendeels	Gedeeltelijk	Een beetje	Helemaal niet	Weet ik niet
Huidige situatie						
Situatie over 3 jaar						

Vanaf 1 januari 2029 worden er wettelijke eisen gesteld aan de verhuur van huurwoningen om ervoor te zorgen dat geen slecht geïsoleerde huurwoningen (labels E, F en G) meer worden verhuurd. Via wetgeving krijgen verhuurders een prikkel om woningen met label E, F en G tijdig te verduurzamen.

22. Bent u bekend met deze plannen?

- Ja, ben hier goed van op de hoogte
- Ja, ik heb hier van gehoord, maar ken alleen de hoofdlijnen
- Nee, dit is de eerste keer dat ik hier van hoor

Via het huidige initiatiefrecht kunnen huurders verduurzamingsmaatregelen afdwingen. Momenteel kan men al betere isolatie, zoals een spouwmuur of dakisolatie, HR++ glas of een (iets betere) ketel afdwingen. Huurders kunnen om een bepaalde verduurzamingsmaatregelen voor de huurwoning van de verhuurder te vragen, in ruil voor een redelijke huurverhoging. Volgens het initiatiefrecht moet de verhuurder akkoord gaan als het voorstel aan de voorwaarden voldoet.

23. Bent u bekend met het huidige initiatiefrecht?

- Ja, ben hier goed van op de hoogte
- Ja, ik heb hier van gehoord, maar ken alleen de hoofdlijnen
- Nee, dit is de eerste keer dat ik hier van hoor

Het initiatiefrecht wordt uitgebreid met zonnepanelen en de (hybride) warmtepomp.

24. Bent u bekend met deze plannen (de toevoeging van zonnepanelen en warmtepomp)?

- Ja, ben hier goed van op de hoogte
- Ja, ik heb hier van gehoord, maar ken alleen de hoofdlijnen
- Nee, dit is de eerste keer dat ik hier van hoor

<Alleen stellen indien men meerdere woningen verhuurt>

In de huidige huurregelgeving is bij het verduurzamen van een huurcomplex vereist dat 70% van alle huurders instemmen. In de toekomst wordt dit aangepast naar 70% van alle huurders die op een voorstel reageren (in plaats van 70% van alle huurders).

25. Bent u bekend met deze plannen (aanpassing benodigd aantal instemmingen)?

- Ja, ben hier goed van op de hoogte
- Ja, ik heb hier van gehoord, maar ken alleen de hoofdlijnen
- Nee, dit is de eerste keer dat ik hier van hoor

Het kabinet wil huren in het middenhuursegment reguleren en heeft daarvoor de Wet betaalbare huur ingediend. Het Woningwaarderingssysteem (puntensysteem) wordt van toepassing op huurwoningen tot en met 186 punten. De daarbij behorende maximale huurprijs is €1.123,13 (prijspeil juli 2023). Verhuurders worden verplicht zich aan de maximale huurprijzen te houden en gemeenten kunnen hierop gaan handhaven.

26. Bent u bekend met deze plannen voor regulering van de middenhuur?

- Ja, ben hier goed van op de hoogte
- Ja, ik heb hier van gehoord, maar ken alleen de hoofdlijnen
- Nee, dit is de eerste keer dat ik hier van hoor

27. Wat vindt u van deze ontwikkelingen?

<alleen bekende ontwikkelingen voorleggen>

	Zeer goed	Goed	Neutraal	Slecht	Zeer slecht	Weet ik niet
Wettelijke eisen tegen verhuur van woningen met label E, F en G ⁱ						
Uitbreiden initiatiefrecht huurders ⁱ						
Uitbreiden instemmingsrecht huurders ⁱ						
Regulering middenhuur ⁱ						

ⁱ=beschrijving via pop-up.

U gaf eerder aan dat u uw **<aanpassen a.d.h.v. antwoord v13>**.

28. In hoeverre hebben deze plannen invloed op uw toekomstplannen voor de woning die u verhuurt?

<alleen bekende ontwikkelingen voorleggen>

	In sterke mate	In enige mate	Een klein beetje	Helemaal niet	Weet ik niet
Wettelijke eisen tegen verhuur van woningen met label E, F en G i					
Uitbreiden initiatiefrecht huurders i					
Uitbreiden instemmingsrecht huurders i					
Regulering middenhuur i					

i=beschrijving via pop-up.

U gaf in de vorige vraag aan welke invloed de verschillende plannen van de overheid hebben op uw toekomstplannen voor de woning die u verhuurt.

29. Kunt u dit toelichten? Hoe hebben deze plannen effect op uw toekomstplannen voor de woning die u verhuurt?

- Geen toelichting

30. Bent u het eens of oneens met de volgende stellingen?

	Helemaal eens	Eens	Neutraal	Oneens	Helemaal oneens	Weet ik niet
Als ik mijn woning(en) ga verduurzamen, ga ik voorafgaand de mogelijkheden voor subsidies verkennen						
Ik vind het aanvragen van subsidies te veel moeite						
De huidige subsidies voor het verduurzamen van woningen zijn veel te laag						

31. Kunt u uw voorgaande antwoorden toelichten?

- Geen toelichting

32. Met welke van de volgende subsidieregelingen bent u bekend?

	Gebruikt	Goed mee bekend	Weleens van gehoord	Nooit van gehoord
ISDE (Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing)				
SVOH (Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen)				
SAH (Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen)				
SPOR (Subsidieregeling procesondersteuning opschaling renovatieprojecten)				
SVVE (subsidieregeling verduurzaming verenigingen van eigenaars)				

33. Zijn er nog andere subsidies die u kent of gebruikt voor het verduurzamen van uw huurwoningen? (dus niet uw eigen woning)

- Geen andere subsidies

U geeft aan dat u subsidies heeft gebruikt voor het verduurzamen van uw woningen.

34. Hoe waren uw ervaring daarmee?

<Uitvragen voor voorgelegde subsidies>

	Zeer goed	Goed	Niet goed, niet slecht	Slecht	Zeer slecht	Weet niet
ISDE (Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing)						
SVOH (Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen)						
SAH (Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen)						
SPOR (Subsidieregeling procesondersteuning opschaling renovatieprojecten)						
SVVE (subsidieregeling verduurzaming verenigingen van eigenaars)						

35. Kunt u dit toelichten?

- Geen toelichting

36. Via welke kanalen krijgt u op dit moment informatie over verhuren, het beleid van de overheid en/of verduurzaming?

Meerdere antwoorden mogelijk

- Facebook / sociale media (bijv. verhuurdersgroepen)
- Verhuurders-/belangenvereniging (bijv. Vastgoed Belang, IVBN of lokale organisatie)
- Via de overheid
- Milieu centraal
- Via kennissen/familie die ook verhuren
- Anders, namelijk: _____
- Geen enkele

37. Zou u meer informatie willen hebben over hoe u uw huurwoningen kunt verduurzamen?

- Ja, namelijk:

- Nee, ik heb geen aanvullende informatiebehoefte → V39

<alleen stellen indien informatiebehoefte>

38. Hoe zou u deze informatie willen ontvangen?

(meerdere antwoorden mogelijk)

- Via Facebook / sociale media (bijv. verhuurdersgroepen)
- Via Verhuurders-/belangenvereniging (bijv. Vastgoed Belang, IVBN of lokale organisatie)
- Via een webinar
- Door middel van een persoonlijk adviesgesprek
- Via rijksoverheid.nl
- Via Milieu centraal
- Via kennissen/familie die ook verhuren
- Via gemeente
- Via energieloket
- Anders, namelijk: _____

Dit is het einde van de vragenlijst. Hartelijk dank voor het invullen.

39. Wilt u nog iets meegeven met betrekking tot verduurzaming van particuliere huurwoningen? Of wilt u nog iets kwijt over het onderzoek? Hieronder heeft u daar de ruimte voor.

- Geen antwoord

Voor dit onderzoek zijn we op zoek naar verhuurders die verder willen praten over dit onderwerp.

40. Wilt u tegen een vergoeding meedoen aan een online interview over uw ervaringen met het verduurzamen van huurwoningen?

De inzichten worden gebruikt voor beleidsvorming. Een interview duurt **60 minuten** en wordt afgenomen door een onderzoeker van Ipsos I&O. Als vergoeding ontvangt u een VVV-tegoedbon van **€ 20,- euro**. Als u wilt deelnemen, vragen wij u om uw contactgegevens door te geven. Wanneer u wordt geselecteerd, nemen wij persoonlijk contact met u op. Uw contactgegevens worden vertrouwelijk behandeld. Uw bijdrage aan het onderzoek wordt anoniem verwerkt. U kunt hieronder aangeven dat u mee wilt doen. Bij de volgende vraag kunt u vervolgens aangeven welke dagen en tijden u uitkomen. Door uzelf op te geven, gaat u ermee akkoord dat we uw antwoorden in de vragenlijst aan uw contactgegevens koppelen om een selectie te maken voor de gesprekken.

- Datum 1
- Datum 2
- Datum 3
- Datum 4
- Datum 5

- Ja, ik wil meedoen. Ik begrijp dat mijn antwoorden aan mijn contactgegevens worden gekoppeld en dat mijn antwoorden voor de selectie van de gesprekken niet anoniem zijn.
 - Vult u alstublieft hieronder uw naam en telefoonnummer in
 - Voorletters*:
 - Achternaam:
 - Geboortedatum*:
 - Adres*:
 - Woonplaats*:
 - E-mailadres:
 - Telefoonnummer:

* Per 1 januari 2024 moeten deze gegevens worden voor de Belastingdienst worden vastgelegd bij deelnemers van kwalitatief onderzoek. Deze gegevens zijn daarom dus noodzakelijk voor het ontvangen van de VVV-tegoedbon. Als u geen tegoedbon wenst te ontvangen, kunt u deze velden leeglaten. In dat geval doneren we uw tegoedbon aan een goed doel.

- Nee, ik wil niet meedoen

D Achtergrondkenmerken deelnemers kwantitatief onderzoek

In deze bijlage staan de achtergrondkenmerken van de verschillende groepen verhuurders die in de rapportage worden uitgelicht. Omdat voor de meeste vragen niet is uitgevraagd welk deel van de woningen het betreft, bevatten de tabellen schijnbare overschattingen in vergelijking met andere bronnen. Zo geeft 29 procent van de verhuurders aan dat minimaal een van de verhuurde woningen een monument is. Andere bronnen geven aan dat zo'n 5 procent van de huurwoningen monumentaal is. Het lijkt dus dat in dit onderzoek een oververtegenwoordiging van monumentale woningen is, maar dit hoeft niet zo te zijn omdat maar een van de verhuurde woningen monumentaal hoeft te zijn om hier bevestigend op te antwoorden.

Maken een of meerdere van de door u verhuurde woningen onderdeel uit van een VvE?

	1-5 woningen (n=233)	6-50 woningen (n=253)	51+ woningen (n=51)	Totaal (n=537)
Ja	61%	68%	73%	66%
Nee	39%	32%	27%	34%
Totaal	100%	100%	100%	100%

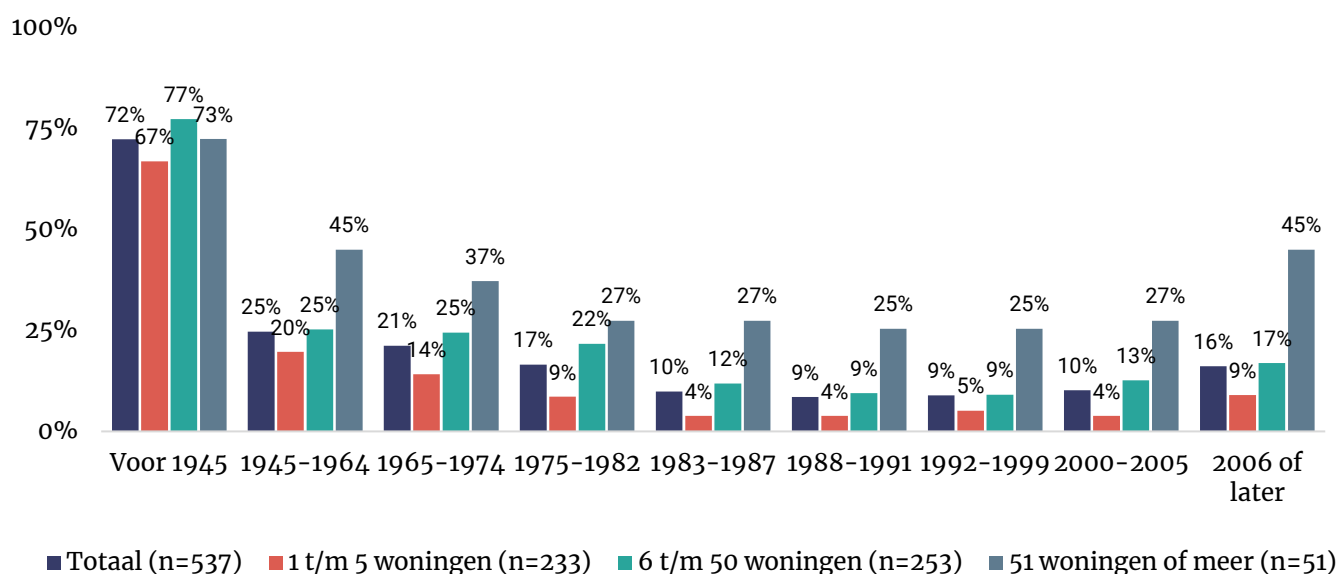
Zijn een of meerdere van uw verhuurde woningen monumentaal? (meerdere antwoorden mogelijk)

	1-5 woningen (n=233)	6-50 woningen (n=253)	51+ woningen (n=51)	Totaal (n=537)
Ja, rijksmonument	5%	13%	43%	12%
Ja, provinciaal monument	0%	0%	8%	1%
Ja, gemeentelijk monument	11%	26%	26%	22%
Nee	84%	66%	66%	71%
Totaal	100%	100%	100%	100%

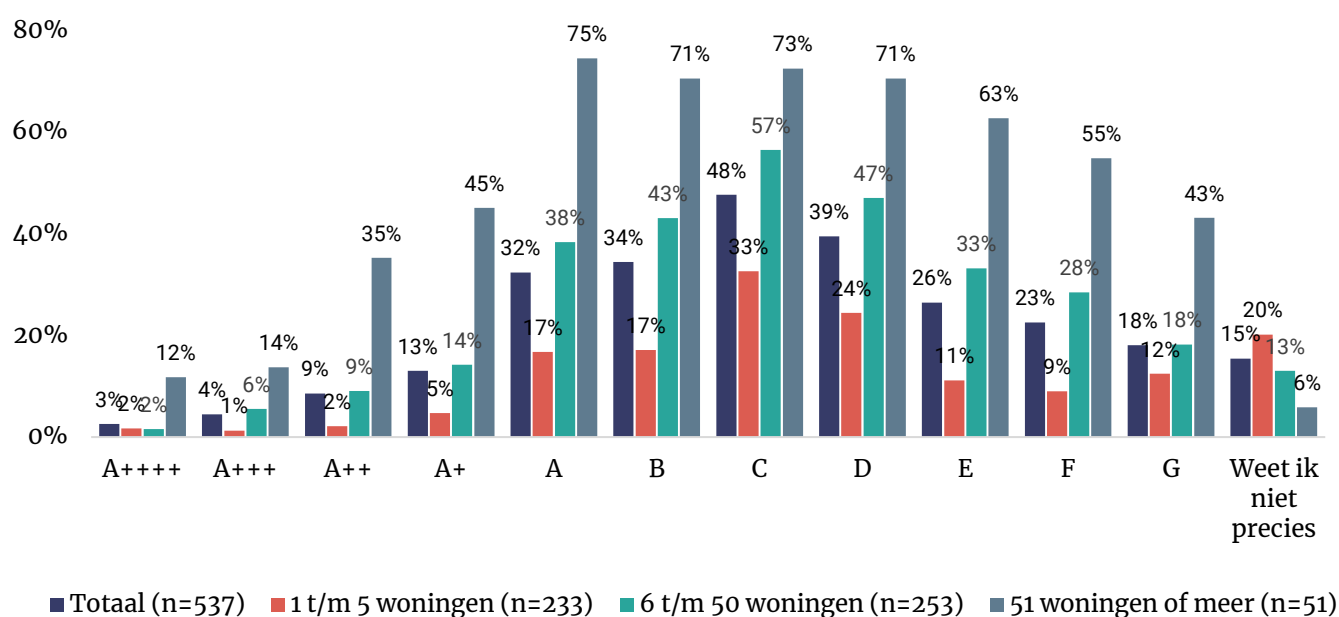
Verhuurt u woningen onder of boven de liberalisatiegrens (kale huur €879,66 voor de gehele woning)?

	1-5 woningen (n=233)	6-50 woningen (n=253)	51+ woningen (n=51)	Totaal (n=537)
Alleen boven de liberalisatiegrens	52%	25%	6%	35%
Deels boven, deels onder de liberalisatiegrens	30%	61%	84%	50%
Alleen onder de liberalisatiegrens	17%	14%	10%	15%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Wat is het bouwjaar van de door u verhuurde woning(en)? (meerdere antwoorden mogelijk)

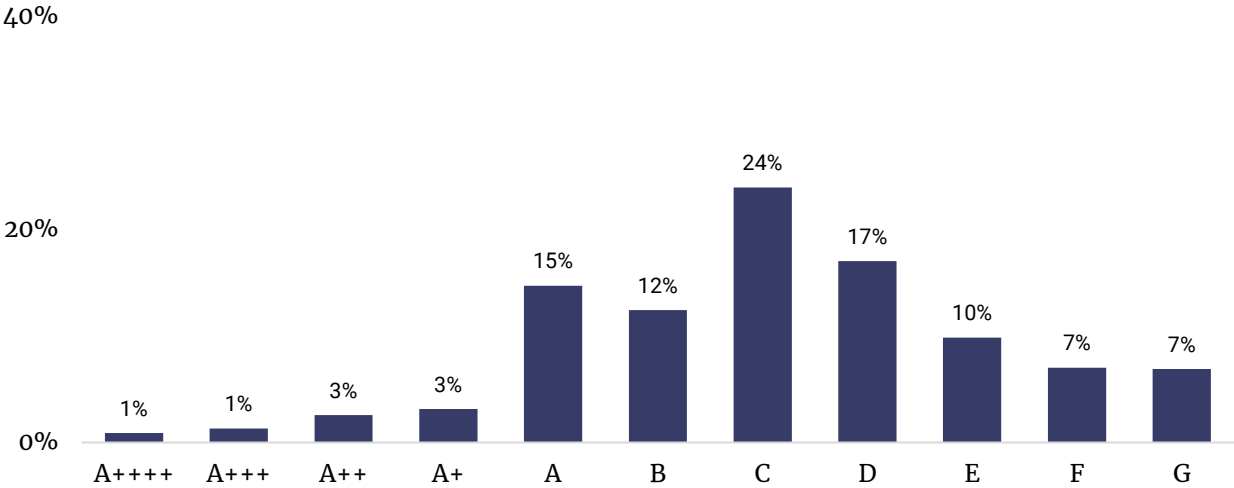


Welke energielabels heeft/hebben de door u verhuurde woning(en)? (meerdere antwoorden mogelijk)



Van het energielabel is wel gevraagd hoe de situatie per woning is (indien men meerdere woningen verhuurd). Dit ligt redelijk in lijn met het onderzoek dat begin 2024 door ABF is uitgevoerd naar verhuurders en de specificaties van de voorraad huurwoningen. Daarin is 30 procent label A of beter (in dit onderzoek 23%) en zijn er iets minder C- en D-labels.

Gemiddeld aandeel woningen per label van verhuurders met meerdere woningen. (n=412; niet iedereen kon een antwoord geven op deze vraag)



E Uitsplitsingen naar aantal woningen

In deze bijlage worden enkele figuren in tabelvorm uitgesplitst naar verhuurders op basis van het aantal woningen dat ze verhuren.

Bent u het eens of oneens met de volgende stellingen?

		1 t/m 5 woningen (n=233)	6 t/m 50 woningen (n=253)	51 of meer woningen (n=51)	Totaal
Ik weet niet of/hoe ik mijn huurwoning(en) kan verduurzamen	(Zeet) mee eens	21%	21%	8%	20%
	Niet mee eens, niet mee oneens	21%	19%	16%	19%
	(Zeet) mee oneens	55%	58%	76%+	59%
	Weet niet	3%	2%	0%	2%
Ik ben financieel in staat om eventuele verduurzamingsmaatregelen te bekostigen (door middel van spaargeld, lening, hypotheek, etc.)	(Zeet) mee eens	46%	41%	53%	44%
	Niet mee eens, niet mee oneens	16%	24%	25%	21%
	(Zeet) mee oneens	36%	34%	20%	34%
	Weet niet	2%	1%	2%	1%
Het is technisch niet mogelijk om mijn huurwoning(en) te verduurzamen	(Zeet) mee eens	25%	24%	31%	25%
	Niet mee eens, niet mee oneens	26%	32%	16%	28%
	(Zeet) mee oneens	45%	41%	53%	44%
	Weet niet	4%	3%	0%	3%
Ik vind het belangrijk dat mijn huurwoning(en) een goed energielabel hebben	(Zeet) mee eens	70%	69%	80%	70%
	Niet mee eens, niet mee oneens	24%	23%	12%	23%
	(Zeet) mee oneens	5%	7%	6%	6%
	Weet niet	1%	0%	2%	1%
Ik weet wat de kosten en opbrengsten van verduurzaming van mijn huurwoning(en) zijn	(Zeet) mee eens	42%-	56%	63%	51%
	Niet mee eens, niet mee oneens	18%	19%	18%	18%
	(Zeet) mee oneens	31%	21%	18%	25%
	Weet niet	8%	5%	2%	6%
Ik wil mijn huurwoning(en) alleen verduurzamen als de investering zich ook volledig terugbetaalt (bijv. door hogere verkoopwaarde)	(Zeet) mee eens	72%	77%	71%	74%
	Niet mee eens, niet mee oneens	18%	16%	20%	17%
	(Zeet) mee oneens	9%	8%	10%	8%
	Weet niet	1%	0%	0%	1%
Ik zou eerder verduurzamen als ik de besparing van energie kan doorberekenen in de huurprijs	(Zeet) mee eens	77%	82%	98%+	81%
	Niet mee eens, niet mee oneens	14%	14%	0%	12%
	(Zeet) mee oneens	7%	4%	2%	5%
	Weet niet	3%	0%	0%	1%
Als mijn huurders het aan mij zouden vragen, zou ik overwegen om verduurzamingsmaatregelen toe te passen	(Zeet) mee eens	52%	43%	59%	48%
	Niet mee eens, niet mee oneens	24%	35%	22%	29%
	(Zeet) mee oneens	21%	21%	14%	20%
	Weet niet	3%	1%	6%	3%
Totaal		100%	100%	100%	100%

+ = significant vaker genoemd dan door andere doelgroepen; - = significant minder vaak genoemd dan door andere doelgroepen.

Wat vindt u van deze ontwikkelingen? (gesteld indien men bekend is met de ontwikkelingen)

		1 t/m 5 woningen	6 t/m 50 woningen	51 of meer woningen	Totaal
Wettelijke eisen tegen verhuur van woningen met label E, F en G (n=417)	(Zeer) goed	33%	26%	39%	30%
	Niet goed, niet slecht	27%	24%	11%	24%
	(Zeer) slecht	39%	50%	50%	46%
	Weet niet	1%	0%	0%	0%
Uitbreiden initiatiefrecht huurders (n=174)	(Zeer) goed	10%	8%	15%	10%
	Niet goed, niet slecht	40%	35%	20%	35%
	(Zeer) slecht	47%	57%	65%	54%
	Weet niet	3%	0%	0%	1%
Uitbreiden instemmingsrecht huurders (n=140)	(Zeer) goed	16%	19%	19%	18%
	Niet goed, niet slecht	36%	23%	23%	27%
	(Zeer) slecht	45%	59%	58%	54%
	Weet niet	2%	0%	0%	1%
Regulering middenhuur (n=521)	(Zeer) goed	8%	4%	8%	6%
	Niet goed, niet slecht	18%	9%	14%	13%
	(Zeer) slecht	72%	88%	78%	80%
	Weet niet	1%	0%	0%	1%
Totaal		100%	100%	100%	100%

***In hoeverre hebben deze plannen invloed op uw toekomstplannen voor de woning(en) die u verhuurt?
(gesteld indien men bekend is met de ontwikkelingen)***

		1 t/m 5 woningen	6 t/m 50 woningen	51 of meer woningen	Totaal
Wettelijke eisen tegen verhuur van woningen met label E, F en G (n=417)	In sterke mate	25%	31%	46%	30%
	In enige mate	18%	26%	22%	22%
	Een klein beetje	15%	16%	7%	14%
	Helemaal niet	39%	26%	26%	31%
	Weet ik niet	3%	3%	0%	2%
Uitbreiden initiatiefrecht huurders (n=174)	In sterke mate	21%	36%	35%	30%
	In enige mate	21%	15%	25%	19%
	Een klein beetje	19%	29%	10%	22%
	Helemaal niet	34%	15%	25%	24%
	Weet ik niet	4%	5%	5%	5%
Uitbreiden instemmingsrecht huurders (n=140)	In sterke mate	14%-	37%	42%	31%
	In enige mate	14%	13%	27%	16%
	Een klein beetje	18%	24%	12%	20%
	Helemaal niet	48%+	26%	19%	31%
	Weet ik niet	7%	0%	0%	2%
Regulering middenhuur (n=521)	In sterke mate	49%-	67%	73%	60%
	In enige mate	20%	15%	10%	16%
	Een klein beetje	9%	10%	10%	9%
	Helemaal niet	20%+	8%	8%	13%
	Weet ik niet	3%	1%	0%	2%
Totaal		100%	100%	100%	100%

+ = significant vaker genoemd dan door andere doelgroepen; - = significant minder vaak genoemd dan door andere doelgroepen.

Bent u het eens of oneens met de volgende stellingen? (n=531)

		1 t/m 5 woningen (n=233)	6 t/m 50 woningen (n=253)	51 of meer woningen (n=51)	Totaal
Als ik mijn woning(en) ga verduurzamen, ga ik voorafgaand de mogelijkheden voor subsidies verkennen	(Zeet) mee eens	81%	72%	73%	76%
	Niet mee eens, niet mee oneens	11%	17%	20%	14%
	(Zeet) mee oneens	5%	9%	6%	7%
	Weet niet	3%	2%	2%	3%
Ik vind het aanvragen van subsidies te veel moeite	(Zeet) mee eens	47%	56%	71%	54%
	Niet mee eens, niet mee oneens	25%	25%	14%	24%
	(Zeet) mee oneens	22%	15%	14%	18%
	Weet niet	5%	4%	2%	4%
De huidige subsidies voor het verduurzamen van woningen zijn veel te laag	(Zeet) mee eens	66%	69%	71%	68%
	Niet mee eens, niet mee oneens	21%	19%	22%	20%
	(Zeet) mee oneens	1%	2%	0%	2%
	Weet niet	12%	10%	8%	11%
Totaal		100%	100%	100%	100%

Met welke van de volgende subsidieregelingen bent u bekend? (n=537)

		1 t/m 5 woningen	6 t/m 50 woningen	51 of meer woningen	Totaal
ISDE	Gebruikt	5%	8%	20%+	7%
	Goed mee bekend	17%	21%	27%	20%
	Weleens van gehoord	37%	43%	35%	40%
	Nooit van gehoord	41%+	28%	18%	33%
SVOH	Gebruikt	4%	6%	14%	6%
	Goed mee bekend	9%-	17%	31%	15%
	Weleens van gehoord	34%	40%	37%	37%
	Nooit van gehoord	53%+	38%	18%	42%
SAH	Gebruikt	1%	0%	2%	1%
	Goed mee bekend	1%	6%	16%+	5%
	Weleens van gehoord	23%	30%	33%	27%
	Nooit van gehoord	75%+	64%	49%	67%
SPOR	Gebruikt	0%	1%	2%	1%
	Goed mee bekend	1%	3%	6%	2%
	Weleens van gehoord	17%	19%	25%	18%
	Nooit van gehoord	82%	78%	67%	79%
SVVE	Gebruikt	1%	0%	2%	1%
	Goed mee bekend	6%	8%	10%	8%
	Weleens van gehoord	31%	39%	45%	36%
	Nooit van gehoord	61%	52%	43%	55%
Totaal		100%	100%	100%	100%

+ = significant vaker genoemd dan door andere doelgroepen; - = significant minder vaak genoemd dan door andere doelgroepen.

Via welke kanalen krijgt u op dit moment informatie over verhuren, het beleid van de overheid en/of verduurzaming?

	1 t/m 5 woningen (n=233)	5 t/m 50 woningen (n=253)	51 woningen of meer (n=51)	Totaal (n=537)
Verhuurders-/belangenvereniging (bijv. Vastgoed Belang, IVBN of lokale organisatie)	81%	90%	94%	86%
Via de overheid	29%	32%	57% +	33%
Via kennissen/familie die ook verhuren	16%	21%	16%	19%
Facebook / sociale media (bijv. verhuurdersgroepen)	15%	14%	20%	15%
Milieu centraal	6%	4%	8%	5%
Anders	24%	19%	18%	21%
Totaal	100%	100%	100%	100%

+ = significant vaker genoemd dan door andere doelgroepen.

Op welke manier zou u meer informatie willen ontvangen? (alleen als men informatie wilde ontvangen)

	1 t/m 5 woningen (n=107)	5 t/m 50 woningen (n=119)	51 woningen of meer (n=26)	Totaal (n=252)
Via Verhuurders-/belangenvereniging (bijv. Vastgoed Belang, IVBN of lokale organisatie)	68%	79%	77%	74%
Via rijksoverheid.nl	40%	35%	69%+	41%
Via gemeente	35%	36%	31%	35%
Door middel van een persoonlijk adviesgesprek	37%	31%	38%	35%
Via een webinar	25%	36%	42%	32%
Via energieloket	21%	19%	23%	21%
Via Facebook / sociale media (bijv. verhuurdersgroepen)	6%	6%	4%	6%
Via Milieu centraal	6%	4%	0%	4%
Via kennissen/familie die ook verhuren	2%	4%	8%	4%
Anders	9%	10%	4%	9%
Totaal	100%	100%	100%	100%

+ = significant vaker genoemd dan door andere doelgroepen.

F Bijlage: leidraad verdiepende interviews

Gespreksleidraad verdiepende interviews

Onderzoek verduurzaming particuliere verhuur

Opgesteld door: Ipsos I&O
In opdracht van: RVO en BZK
Methode: 1-op-1 diepte-interview
Gespreksduur: 45 minuten

Onderzoeksdoelstelling:

BZK en RVO hebben behoefte aan inzicht in de motieven van particuliere verhuurders om hun woningen wel of niet te verduurzamen. Het doel van deze verdiepende interviews is het dieper ingaan op de motieven die verhuurders hebben met betrekking tot verduurzaming. De kwantitatieve onderzoeksresultaten kunnen daarmee beter geduid worden.

Gespreksagenda:

1. Introductie & context	5 minuten
2. Toekomstplannen & verduurzaming	15 minuten
3. Subsidies en andere instrumenten	15 minuten
4. Afsluiting	10 minuten

Deze gespreksleidraad biedt een overzicht van de te behandelen onderwerpen en is een handvat voor de interviewer. Er zal zodanig worden doorgevraagd dat het hoe en het waarom achter de antwoorden duidelijk wordt. Hierbij sluiten we zoveel mogelijk aan bij de terminologie en de woordkeus van de respondent.

1. Introductie & context (5 minuten)

- Welkom, voorstellen interviewer
- Uitleg opname, eventuele aanwezigheid observanten, vertrouwelijkheid en anonimiteit, geaggregeerde rapportage
- Uitleg over het onderzoek: verduurzaming particuliere verhuur
- Uitleg kwalitatief onderzoek: gespreksvorm, geen goed of fout, doorvragen
- Respondent vragen om zich voor te stellen:
 - Type verhuurder
(N.B. We weten hier al het e.e.a. over en kunnen dit als gespreksstarter gebruiken. 'U heeft in de vragenlijst aangegeven dat u xx woningen heeft, kunt u daar iets meer over vertellen)
 - Houding ten opzichte van verduurzaming
 - Vindt u het belangrijk dat uw (ver)huurwoningen een goed energielabel hebben?
 - Kunt u toelichten waarom dit belangrijk is voor u?

2. Toekomstplannen & verduurzaming (15 minuten)

- Wat zijn uw toekomstplannen voor de woningen die u verhuurt?
 - Kunt u toelichten waarom u deze plannen heeft?
 - In hoeverre spelen (mogelijke) veranderingen in overheidsbeleid hier een rol in? (eventueel toelichten regulering middenhuur en eisen aan verhuur van ‘slechte’ labels)
 - In hoeverre geldt dit voor regulering middenhuur?
 - In hoeverre geldt dit voor eisen aan de verhuur van “slechte labels”?
 - Indien geen rol → sommige verhuurders willen hun bezit verkopen vanwege veranderingen in het overheidsbeleid. Herkent u dit? Hoe kijkt u hiernaar?
- In hoeverre heeft u verduurzamingsmaatregelen getroffen in uw huurwoningen?
 - Wat zijn u ervaringen hiermee?
 - Wat had er beter gekund?
 - Welke ondersteuning had u kunnen gebruiken?
 - Wat was de belangrijkste aanleiding om te verduurzamen?
 - Wie heeft het initiatief genomen om te verduurzamen?
 - In hoeverre speelt goed verhuurderschap een rol? → wat verstaat u hieronder?
- Heeft u plannen om te verduurzamen? (indien men wil verkopen vragen naar plannen om te verduurzamen voor verkoop)
 - Waarom wel/niet?
 - Indien dit vooral een afweging is van kosten en opbrengsten ook vragen of men eerder zou verduurzamen als ze de huur konden verhogen en dan doorvragen over bekendheid EPV (Energie prestatie vergoeding). Hiermee kan de huur worden verhoogd als men goed isoleert, een warmtepomp plaatst en PV-panelen toepast. Interessant of niet? En waarom?
- In hoeverre spelen technische beperkingen een rol bij hoeveel u wilt/verwacht te verduurzamen?
 - Kunt u dit toelichten?
- Denkt u dat uw woningen verder verduurzaamd zijn over 3 jaar / ze een beter energielabel hebben?
 - Kunt u dit toelichten?
 - Welke maatregelen zou u door willen voeren?
 - Heeft u daar nog meer informatie of ondersteuning bij nodig?
 - N.B. indien men dit aangaf in de vragenlijst, hier heel specifiek naar vragen.

3. Subsidies en andere instrumenten (15 minuten)

U heeft eerder uw huurwoningen verduurzaamd?.

- Heeft u gebruik toen gebruik gemaakt van subsidies voor verduurzaming?
 - Zo ja, van welke?
 - Waarom wel of waarom niet?
 - Hoe waren uw ervaringen met de aanvraag en het gebruik van de subsidie? (per subsidieregeling vragen)

- Zijn er subsidies die u ook heeft overwogen/zich in heeft verdiept maar die u uiteindelijk niet heeft gebruikt?
 - Waarom heeft u deze uiteindelijk niet gebruikt?
- Wat zou er nog moeten veranderen in subsidies om u (nog) meer te stimuleren om te verduurzamen?
 - Wat werkt wel en wat werkt niet?
 - Behoeftte aan meer ontzorging? Bijv. door SVOH-subsidie via de gemeente laten lopen, wellicht in combinatie met een duurzaamheidslening?
- Sommige verhuurders willen een persoonlijk adviesgesprek bij hun verduurzamingstraject. Eventuele vragen over subsidieaanvragen kan men gratis stellen via een adviesgesprek (energieadvies).
 - Was u hiervan op de hoogte?
 - Zou dit interessant zijn voor u? Waarom wel / waarom niet?
- Ziet u ook nadelen bij het gebruik maken van subsidies?
- In het onderzoek zagen we dat veel verhuurders subsidies te laag vinden en het veel moeite vinden om ze aan te vragen. Tegelijkertijd zeggen ze de mogelijkheden wel te zullen verkennen als ze gaan verduurzamen.
 - Hoe kijkt u naar deze bevinding?
 - Herkent u dit bij uzelf?
- In hoeverre denkt u dat subsidies voor verduurzamingsmaatregelen noodzakelijk zijn?
- Denkt u dat sommige verhuurders zonder subsidies niet tot verduurzaming komen, omdat ze dit anders niet kunnen bekostigen? Is verduurzamen te duur?
- Heeft u behoefte aan aanvullende financieringsopties voor verduurzaming?
 - Denkt u dat dit voor andere verhuurders interessant kan zijn?
 - Zou het helpen als bijv. subsidies via de gemeente zouden lopen, eventueel in combinatie met een duurzaamheidslening?

(indien niet aan de orde geweest nog vragen naar waar men zijn informatie over woningverhuur en verduurzaming vandaan haalt)

4. Afsluiting (10 minuten)

BZK en RVO hebben uiteindelijk als doel dat de particuliere huursector verduurzaamd en willen verhuurders hier graag in ondersteunen.

- Heeft u nog tips voor BZK of RVO over hoe ze dit kunnen bereiken?
- Is er verder nog iets dat u kwijt wilt aan RVO of BZK?

Respondent wordt bedankt.

G Bijlage: uitkomsten verdiepende interviews

Onderzoeksdoelstelling

BZK en RVO hebben behoefte aan inzicht in de motieven van particuliere verhuurders om hun woningen wel of niet te verduurzamen. Het doel van deze verdiepende interviews is het dieper ingaan op de motieven die verhuurders hebben met betrekking tot verduurzaming. De kwantitatieve onderzoeksresultaten kunnen daarmee beter geduid worden.

Methode en verantwoording

Ipsos I&O heeft van 29 februari t/m 8 maart acht interviews met verhuurders van woningen afgenomen. In de selectie is zoveel mogelijk rekening gehouden met verschillende achtergrondkenmerken. Hieronder is een overzicht van de verschillende kenmerken van de verhuurders opgenomen.

Overzicht geïnterviewde verhuurders.

	Aantal verhuurde woningen	Huidige status verduurzaming	Verwachting over 3 jaar	Ervaring SVOH	Wil subsidies verkennen in geval van verduurzaming	Vindt aanvragen subsidies te veel moeite
#1	5	Gedeeltelijk	Gedeeltelijk	Goed	Helemaal eens	Eens
#2	85	Grotendeels	Grotendeels	Zeer slecht	Neutraal	Helemaal eens
#3	30	Gedeeltelijk	Gedeeltelijk	Zeer goed	Helemaal eens	Helemaal oneens
#4	27	Gedeeltelijk	Grotendeels	-	Neutraal	Helemaal eens
#5	9	Helemaal niet	Een beetje	-	Eens	Neutraal
#6	5	Gedeeltelijk	Grotendeels	-	Helemaal oneens	Eens
#7	6	Gedeeltelijk	Grotendeels	-	Helemaal oneens	Helemaal eens
#8	3	Gedeeltelijk	Gedeeltelijk	-	Helemaal eens	Helemaal eens

	Verduurzamen woningen is technisch niet mogelijk	Behoeft aan praktische begeleiding bij verduurzaming
#1	Mee eens	Niet genoemd
#2	Mee eens	Niet genoemd
#3	Mee oneens	Niet genoemd
#4	Mee eens	Genoemd
#5	Neutraal	Genoemd
#6	Zeer mee oneens	Niet genoemd
#7	Mee eens	Niet genoemd
#8	Mee oneens	Genoemd

Houding verduurzaming

De verhuurders staan overwegend positief tegenover verduurzaming van hun huurwoningen. Ze geven aan dat ze het belangrijk vinden dat de woningen die ze verhuren in een goede staat zijn en dat ze dit als huurder ook van hun verhuurder zouden verwachten. Dat is wat veel verhuurders verstaan onder goed verhuurderschap. Ook vinden huurders het tegenwoordig belangrijker dat de woning een goed label en lage energielasten heeft waar dit volgens een verhuurder 'een paar jaar eerder nog niemand interesseerde'. Daarnaast zijn verhuurders ook gedreven doordat het aantal punten van hun woning omhooggaat en ze zo boven de puntennorm voor de middenhuur uit kunnen komen.

Toekomstplannen en overheidsbeleid

De meeste verhuurders zijn afwachtend met hun toekomstplannen voor de huurwoningen. Dat komt vooral door de regulering middenhuur en veranderingen in box 3. Voor sommige verhuurders speelt dit minder mee of maar voor een deel van hun bezit, omdat ze woningen hebben die al boven de WWS-punten voor middenhuur uitkomen of waar het mogelijk is om door enkele ingrepen boven dit puntenaantal uit te komen. Verhuurders willen deze woningen aanhouden en blijven verhuren. Voor de andere woningen wachten verhuurders af tot er meer duidelijkheid is over regulering van de middenhuur. Belangrijk is dan vooral het rendement dat men nog denkt te kunnen behalen. Als dit te laag is, dan overweegt men te verkopen. Dit speelt veelal bij woningen in de grote steden.

De eisen aan de verhuur van “slechte labels” speelt bij verhuurders in mindere mate mee dan de regulering middenhuur. Verhuurders willen voor deze panden bekijken of het mogelijk is om ze te verduurzamen. Als dat niet kan of te duur is, overweegt men deze te verkopen. In sommige gevallen is de verhuurder ook afhankelijk van bijvoorbeeld een VvE/huurder die niet meewerkt. Zij vragen zich af hoe daar in deze regeling mee om wordt gegaan. Zo is een verhuurder met een niet meewerkende huurder bang dat deze straks kan afdwingen dat de huur verlaagd wordt.

Toegepaste maatregelen

De meeste verhuurders hebben al verduurzamingsmaatregelen getroffen en hier goede ervaringen mee. Wel ervaren verhuurders dat personeel om de maatregelen uit te voeren lastig te vinden is. Dat zorgt soms voor problemen omdat de werkzaamheden van verschillende partijen niet goed op elkaar aansluiten, bijvoorbeeld de voorbereidende werkzaamheden en de uitvoering zelf. Zo had een verhuurder te maken met een steiger die gebouwd was, maar dat het vervolgens lang duurde voordat iemand deze kon gebruiken. De aanleiding voor verduurzaming is voor verhuurders divers. Maatregelen worden vooral meegenomen tijdens periodiek onderhoud of bij een huurderswisseling. Verhuurders geven aan dat in sommige gevallen de huurder uit de woning moet voor verduurzamingsmaatregelen. Dit kan ervoor zorgen dat de verduurzaming langzamer gaat dan voor de verhuurder gewenst.

Plannen voor verduurzaming

Als verhuurders een deel van de woningen nog niet verduurzaamd heeft, willen ze dat meestal nog wel doen. Voorwaarde hierbij is wel dat de kosten niet te hoog zijn en terugverdiend kunnen worden. Men heeft vooral nog plannen voor isolatie. Voor relatief kleine en dure woningen (in grote steden) zijn de verduurzamingsmaatregelen naar verhouding kostbaar en indien de Wet regulering middenhuur ingaat zijn deze kosten volgens de verhuurders niet terug te verdienen. Een aantal verhuurders wacht daarom af. De mogelijkheid om de huur te verhogen door EPV was niet bij iedereen bekend. De meeste verhuurders vinden dit ook niet zo interessant aangezien hierbij best hoge standaarden gehaald moeten worden. Ook zeggen sommige verhuurders niet per se alles via hogere huren – die volgens hen al best hoog zijn – op te willen lossen.

Barrières en ondersteuningsbehoefte

Technische beperkingen spelen in beperkte mate een rol bij de verduurzaming. Soms hebben verhuurders te maken met woningen die een beschermd stadsgezicht zijn, geen spouwmuur hebben of ongeschikt voor een warmtepomp zijn (klein en/of niet goed genoeg geïsoleerd). Ook de afhankelijkheid van een VvE speelt voor een aantal verhuurders mee. Deze omstandigheden maken verduurzaming ingewikkelder, maar de meeste verhuurders zijn van mening dat hier wel oplossingen voor zijn.

Sommige verhuurders zouden meer praktische ondersteuning willen bij verduurzaming. Bijvoorbeeld door een loket waar ze terecht kunnen met vragen of door een overzicht van *best practices* bij bepaalde typen woningen (bouwjaar, appartement, monument, woning zonder spouwmuur, etc.). Daarnaast hebben sommige verhuurders behoefte aan ondersteuning voor de VvE's. Ze ervaren dat hier soms weinig kennis is en dat een vorm van ondersteuning – bijvoorbeeld in de vorm van een adviseur – zou helpen.

Gebruik subsidies

Een deel van de verhuurders in de gesprekken heeft geen subsidies gebruikt. Ze hebben het beeld dat het te veel moeite is en weinig oplevert. Daarnaast geven zij aan dat ze als niet-bedrijf en niet-particulier tussen wal en schip vallen bij veel regelingen.

De verhuurders die gebruik hebben gemaakt van de SVOH hebben hier wisselende ervaringen mee. Bij de een ging de subsidieprocedure soepel en bij de ander niet. Eén gebruiker gaf aan dat de aanvraag ingewikkeld was en de voorwaarden niet duidelijk. Uiteindelijk had de verhuurder maar een klein bedrag gekregen omdat de verhuurder (die de panden bedrijfsmatig bezit) de verduurzamingsmaatregelen door eigen professionals had laten uitvoeren.

Ervaringen en verbetermogelijkheden subsidies

Verhuurders ervaren dat de voorwaarden van subsidies strikt zijn. Zo moeten verduurzamingsmaatregelen binnen een bepaalde tijd worden uitgevoerd, terwijl de praktijk weerbarstiger is omdat men bijvoorbeeld een tijd op uitvoerend personeel moet wachten. Ook gebeurt het dat tijdens het proces toch ook nog andere werkzaamheden nodig zijn en de subsidies zijn dan onvoldoende flexibel om hier rekening mee te houden.

Een verhuurder vertelde voor de verduurzamingsmaatregelen afhankelijk te zijn van een huurderswisseling. Op dat moment wil de verhuurder snel een subsidieprocedure doorlopen zodat de ingrepen snel genomen kunnen worden en de woning weer verhuurd kan worden. De procedure kon wel iets sneller volgens deze verhuurder.

De meeste verhuurders vinden subsidies wel nuttig, maar ze vinden dat de relatie tussen de overheid en verhuurders eerst verbeterd moet worden. Het zou volgens verhuurders goed zijn om perspectief te geven. Een verhuurder verwoordde: 'Je kunt wel subsidiëren, maar uiteindelijk zal men niet willen investeren als men geen vertrouwen heeft in de continuïteit van het beleid.' De wantrouwende houding is iets wat opgelost moet worden volgens verhuurders. Ook vinden veel verhuurders dat particuliere verhuur nu onterecht een negatief imago heeft gekregen. Meer financieringsopties zouden ook nuttig kunnen zijn, maar dat hangt erg af van de voorwaarden. De meeste verhuurders hebben in elk geval geen moeite met de financiering. Bij een adviesgesprek informatie krijgen over de subsidie is ook nuttig maar de informatiebehoefte zit vooral bij mogelijkheden tot verduurzaming.

Afsluiting

Verhuurders geven RVO en BZK mee dat ze graag zouden zien dat BZK en RVO flexibeler zouden zijn in het subsidiebeleid en dan vooral de voorwaarden waaronder subsidies afgegeven worden. Ook vinden ze dat de subsidies nog beter gepromoot kunnen worden en is er bij een enkeling behoefte aan een duidelijk overzicht in welke subsidies het rijk beschikbaar stelt en welke de gemeente aanbiedt. Sommige verhuurders wensen een duidelijker aanvraagproces en duidelijkere voorwaarden voor subsidies.

Contactgegevens

Ipsos I&O Enschede

Zuiderval 70

Postbus 563

7500 AN Enschede

053 - 200 52 00

KVK-nummer 08198802

info@ioresearch.nl

www.ioresearch.nl

Ipsos I&O Amsterdam

Piet Heinkade 55

1019 GM Amsterdam

020 - 308 48 00

info@ioresearch.nl

www.ioresearch.nl

