

Subsidieregeling isolatie voor VvE's met woningen van 300.000 euro tot en met 429.300 euro

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam, gelezen het voorstel van de concerndirecteur van het cluster Stadsontwikkeling van 27 juni 2024 kenmerk M2406-6934,

gelet op artikel 3, derde lid, 6, derde lid, 12a en 17, eerste lid, van de Subsidieverordening Rotterdam 2014;

overwegende, dat het wenselijk is een subsidieregeling vast te stellen voor VvE's ten behoeve van isolatie- of installatiemaatregelen;

besluit:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze subsidieregeling wordt verstaan onder:

- *Energielabel*: een energielabel als bedoeld in bijlage I bij artikel 1.1. van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- *KVK*: Kamer van Koophandel;
- *VvE*: vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112, eerste lid, onderdeel e, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2 Reikwijdte

Deze subsidieregeling is uitsluitend van toepassing op verstrekking van een eenmalige subsidie door het college voor de in artikel 3 bedoelde activiteiten.

Artikel 3 Activiteiten

1. Subsidie wordt uitsluitend verstrekt voor ten hoogste twee van de onderstaande activiteiten:
 - a. het aanbrengen van nieuwe of extra dakisolatie in een schuin dak aan de binnen- of buitenkant, voor de woningen op de bovenste woonlaag;
 - b. het aanbrengen van nieuwe of extra zolder- of vlieringisolatie, voor de woningen op de bovenste woonlaag;
 - c. het aanbrengen van dakisolatie aan de buitenkant van een plat dak, ook van op- en aanbouwen, voor de woningen op de bovenste woonlaag ;
 - d. het aanbrengen van spouwmuurisolatie;
 - e. het aanbrengen van nieuwe of extra gevelisolatie en isolerende voorzetwanden aan de binnen- of buitenzijde van buitengevels;
 - f. het aanbrengen van nieuwe of extra isolatie in kozijnpanelen;
 - g. het aanbrengen van nieuwe of extra vloerisolatie onder de begane grondvloer en onder vloeren van woningen die gelegen zijn boven onverwarmde ruimtes, waarbij geldt dat bij vloerisolatie onder de begane grondvloer het toepassen van bodemfolie op de kruipruimte-vloer verplicht is, voor de woningen op de onderste woonlaag;
 - h. het aanbrengen van nieuwe of extra isolatie in kruipruimten lager dan 50 cm, voor de woningen op de onderste woonlaag;
 - i. het aanbrengen van nieuwe of vervangende isolerende beglazing en kozijnen in buitengevels, waarbij geldt dat bij vervanging van beglazing of kozijnen voldoende ventilatioeroosters in of bij het glas of de kozijnen verplicht is in verblijfsruimten, tenzij hier mechanische balansventilatie aanwezig is;
 - j. het aansluiten op stadsverwarming, mits de woningen buiten een gebiedsaanpak aardgasvrij vallen.
2. De activiteiten hebben in ieder geval betrekking op het voorbereiden, leveren, en installeren dan wel uitvoeren van maatregelen die aantoonbaar de isolatiegraad van een woning structureel verbeteren of ervoor zorgen dat de woning aardgasvrij wordt verwarmd.
3. Voor wat betreft de energiebesparende isolatiemaatregelen, geldt dat aanvrager uitsluitend in aanmerking komt voor subsidie indien wordt voldaan aan de isolatiewaarden en oppervlakte-eisen, genoemd in artikel 7, tweede lid, van de Subsidiereling verduurzaming voor Vereniging van Eigenaars, zoals deze luidde op de datum van inwerkingtreding van deze regeling, en gebruik wordt gemaakt van de goedgekeurde merken en materialen, genoemd in de maatregelenlijsten op www.rvo.nl, zoals deze luidde op de datum van inwerkingtreding van deze regeling.

4. Het is toegestaan om biobased-producten uit de gids van Holland Houtland, toe te passen, zoals deze luidde op de datum van inwerkingtreding van deze regeling.

Artikel 4 Uitzondering isolatiewaarden en oppervlakte-eisen

1. Het college kan op aanvraag in bijzondere gevallen subsidie verstrekken indien niet aan de isolatiewaarden en oppervlakte-eisen, bedoeld in artikel 3, derde lid, kan worden voldaan, onder de voorwaarde dat alle aanwezige oppervlakken van dit bouwdeeltype in het VvE-complex worden geïsoleerd tot het hoogst haalbare niveau.
2. In de aanvraag wordt ingegaan:
 - a. op welke punten niet aan de eisen, bedoeld in artikel 3, derde lid, kan worden voldaan en waarom;
 - b. op wat het hoogst haalbare te isoleren oppervlak of de hoogst haalbare isolatiewaarde van de alternatieve oplossing is.

Artikel 5 Doelgroep

1. De subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan een VvE die blijkens een uittreksel van de KvK gevestigd is in de gemeente Rotterdam.
2. Voor een subsidie als bedoeld in artikel 3, eerste lid, aanhef en onderdelen a tot en met i, komt een VvE uitsluitend in aanmerking indien:
 - a. ten minste 30% van de woningen die vallen onder de VvE een energielabel D of slechter heeft of als het energielabel van het gebouw van de VvE slechter is dan energielabel D;
 - b. de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen die vallen onder de VvE hoger is dan € 300.000 per woning en ten hoogste € 429.300 per woning bedraagt, waarbij 1 januari 2022 als peildatum geldt.
3. Voor een subsidie als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdeel j, komt een VvE uitsluitend in aanmerking indien:
 - a. ten minste één woning met energielabel C of slechter in de VvE aanwezig is;
 - b. de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de VvE hoger is dan € 300.000 per woning en ten hoogste € 429.300 per woning bedraagt waarbij 1 januari 2022 als peildatum geldt.
4. Indien er geen energielabel van na 1 januari 2021 aanwezig is, kan een VvE alsnog in aanmerking komen voor subsidie indien het gebouw vóór 1992 is gebouwd en het aannemelijk is dat de energetische staat vergelijkbaar is met hetgeen vereist wordt in lid 2 onderdeel a. of lid 3 onderdeel a.
5. Het college kan besluiten subsidie aan een VvE te verstrekken indien de VvE motiveert dat sprake is van een uitzonderlijke situatie van energiearmoede die subsidieverstrekking noodzakelijk maakt.

Artikel 6 Hoogte van de subsidie en stapeling

1. De subsidie bedraagt ten hoogste 100% van de kosten van de activiteit, met een maximum van € 1.000 per activiteit per woning. Aan de aanvrager kan voor ten hoogste twee activiteiten per woning in de VvE een subsidie worden verstrekt, met een totale maximumhoogte van € 2.000 per woning.
2. Voor een activiteit als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdeel h, geldt een maximum van € 2.000 per woning, indien isolerende kozijnen worden gecombineerd met HR++ glas of triple glas. De hoogte van de subsidie voor twee activiteiten bedraagt in dat geval maximaal € 3000 per woning.

Artikel 7 Subsidieplafond en wijze van verdeling

1. Voor subsidieverlening op grond van deze regeling geldt een subsidieplafond van € 1.500.000.
2. Verstrekking van subsidie vindt plaats op volgorde van ontvangst van complete aanvragen, totdat het subsidieplafond is bereikt.
3. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van ontvangst van de aanvraag de datum waarop de aangevulde aanvraag is ontvangen.

Artikel 8 Aanvraag

1. De subsidieaanvraag wordt via www.rotterdam.nl/subsidies ingediend onder gebruikmaking van eHerkenning voor een vereniging, met het vastgestelde digitale aanvraagformulier.
2. Aanvragen kunnen uitsluitend worden ingediend in samenwerking met VVE-010.
3. Alleen volledige aanvragen worden in behandeling genomen. Een aanvraag voor subsidieverlening is volledig indien:
 - a. de aanvrager het aanvraagformulier volledig en naar waarheid heeft ingevuld;
 - b. alle gevraagde gegevens en bescheiden zijn bijgevoegd.
4. Met het aanvraagformulier wordt in ieder geval de volgende informatie verstrekt:

- a. per uit te voeren activiteit een op naam van de VvE gestelde en door de VvE goedgekeurde offerte met vermelding van KvK-nummers van leverancier en aannemer, waaruit de te maken kosten van de activiteit blijkt;
- b. in geval van een activiteit als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdeel h, wordt bij de offerte tevens aangeleverd:
 - 1° een beoordeling van de draagconstructie boven het kozijn en, indien de beoordeling daartoe aanleiding geeft, extra geoffreerde constructieve maatregelen;
 - 2° een beoordeling van de kierdichtheid;
- c. energielabel van na 1 januari 2021 van het gebouw waarin de woningen zich bevinden of, indien er geen energielabel van na 1 januari 2021 aanwezig is, een onderbouwing waarom de woningen een vergelijkbare energetische staat hebben als bedoeld in artikel 4, vierde lid, en het gebouw is gebouwd voor 1992;
- d. een meerjarenonderhoudsplan;
- e. een verslag van de VvE-ledenvergadering met het besluit van de VvE over de voorgenomen activiteiten, de financiële consequenties en de aanvraag van subsidie bij het college, conform splitsingsakte;
- f. bewijs van begeleiding door VVE-010;
- g. een omgevingsvergunning, indien deze noodzakelijk is voor het uitvoeren van de maatregelen.

Artikel 9 Aanvraagtermijn

Aanvragen kunnen worden ingediend tot en met 30 september 2025.

Artikel 10 Aanvullende weigeringsgronden

Subsidieverlening kan worden geweigerd indien eerder door het college een subsidie is verstrekt voor dezelfde activiteiten.

Artikel 11 Verplichtingen subsidieontvanger

1. Een aanvraag om een subsidie wordt ingediend voordat de aanvrager aanvangt met de activiteiten waarvoor de subsidie wordt aangevraagd.
2. De subsidiabele activiteiten worden uiterlijk acht maanden na de datum van subsidieverlening gerealiseerd.
3. De subsidiabele activiteiten worden uitgevoerd door één of meer bouwbedrijven met een inschrijving bij de KvK.
4. Bouwdelen die worden aangepakt, worden in het geheel geïsoleerd.
5. De ontvanger werkt desgevraagd mee aan een controle van de isolatiewerkzaamheden bij de VvE.
6. Indien bij de controle tekortkomingen worden geconstateerd in de uitvoering dan worden de aanwijzingen van het college door de VvE opgevolgd.

Artikel 12 Hardheidsclausule

Het college kan besluiten subsidie aan een VvE te verstrekken indien de VvE motiveert dat sprake is van een uitzonderlijke situatie van energiearmoede die subsidieverstreking noodzakelijk maakt.

Artikel 13 Inwerkingtreding

1. Deze subsidieregeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het gemeenteblad waarin zij wordt geplaatst en vervalt op 31 december 2025.
2. Deze subsidieregeling blijft van toepassing op subsidies die krachtens deze regeling zijn verstrekt.

Artikel 14 Citeertitel

Deze subsidieregeling wordt aangehaald als: Subsidierегeling isolatie VvE's met woningen van 300.000 euro tot en met 429.300 euro.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 9 juli 2024.

*De secretaris,
G.J.D. Wigmans*

*De burgemeester,
A. Aboutaleb*

Dit gemeenteblad ligt ook ter inzage bij het Concern Informatiecentrum Rotterdam (CIC): 010-267 2514 of bir@rotterdam.nl

Toelichting

Algemene toelichting

Het doel van deze regeling is om Rotterdammers met een laag inkomen die eigenaar zijn van een appartement in een VvE-complex, te helpen een of meerdere isolatie- of installatiemaatregelen te treffen waardoor hun maandelijkse energieverbruik structureel afneemt.

De doelgroep van deze regeling zijn VvE's met een slecht energielabel (D of lager voor isolatiemaatregelen, en C of lager voor aansluiting op stadsverwarming) met een maximale gemiddelde WOZ-waarde van 429.300 euro. Deze doelgroep is zo gekozen dat juist de Rotterdammers met risico op energiearmoede, of die al energiearmoede ondervinden, gebruik kunnen maken van de subsidie.

Eerder is al een subsidie gecreëerd voor vve's met een gemiddelde WOZ-waarde tot en met € 300.000 (zie <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR694267/1>). Met behulp van voorliggende subsidie wordt de doelgroep uitgebreid. De overige voorwaarden van beide subsidies zijn hetzelfde. De bovengrens van € 429,300 is de Nationale Hypotheekgarantie-grens van 2023, tevens de grens die het Nationaal Isolatieprogramma hanteert als de bovenkant van de doelgroep.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3 Activiteiten

In artikel 3, derde lid, is de bepaling opgenomen dat maatregelen alleen in aanmerking komen voor deze subsidie als ze na toepassing ervan voldoen aan de isolatiewaarden en oppervlakte-eisen zoals vermeld in de voorwaarden subsidie energiebesparende isolatiemaatregelen van de Subsidie voor verduurzaming VvE's (SVVE) (artikel 7, tweede lid). Vanuit de SVVE en de ISDE zijn maatregelenlijsten voor isolatiematerialen en voor hoogrendementsglas beschikbaar. Hierin staat een overzicht van goedgekeurde merken en materialen per isolatiecategorie (dak, gevel, spouw, vloer, bodem, glas).

Er is bewust voor gekozen om de oppervlakte- en kwaliteitsvereisten uit de landelijke SVVE voor vve's over te nemen voor deze gemeentelijke subsidie. Op deze manier geldt namelijk één uniform uitgangspunt voor de minimale isolatiewaarde na ingreep en de minimaal te isoleren oppervlakte. Voor de aanvrager van de subsidie maakt dat het doen van een gestapelde subsidieaanvraag eenvoudiger: er hoeft maar één keer gekeken te worden of producttypen en isolatiewaarden in aanmerking komen voor subsidie. Gebruik van dezelfde lijst werkt ook prettig voor de uitvoerende instanties, want de meeste isolatie- en installatiebedrijven zijn bekend met de producten en kwaliteitseisen die op deze lijst staan. Zij kunnen schaalvoordelen halen door producten groot in te kopen, waarmee de isolatiekosten voor (eigenaar-)bewoners van vve's kunnen dalen.

De producten die in de SVVE-isolatiemaatregelenlijst staan genoemd, komen onder de daarin opgenomen voorwaarden in aanmerking voor een bijdrage uit deze subsidieregeling (met inachtneming van eerdergenoemde maxima per activiteit en in totaal). De SVVE-maatregelenlijst isolatiematerialen wordt door RVO periodiek bijgewerkt. Aan deze lijst worden eveneens (na controle en goedkeuring van nieuw gemelde materialen) nieuwe producten die op de markt zijn gekomen toegevoegd. In de lijst zijn uitsluitend producten opgenomen waarvan de kwaliteit door de fabrikant kan worden aangetoond. Voor wat betreft voorliggende gemeentelijke regeling geldt dat de maatregelenlijsten die op het moment van vaststelling golden (zomer 2024), van toepassing zijn en blijven. Wanneer de landelijke voorwaarden wijzigingen, zal ook deze gemeentelijke regeling gewijzigd worden.

In aanvulling op de materialenlijst van de SVVE wordt voor deze specifieke regeling ook toegestaan om biobased-producten uit de gids van Holland Houtland toe te passen. Ook hiervoor geldt dat de gids zoals die goldt ten tijde van vaststelling van deze regeling, blijven gelden.

Benodigde vergunningen

Mogelijk is voor een te treffen maatregel of bijbehorende voorzieningen een vergunning nodig. Denk aan het veranderen van het uiterlijk van gevels, het innemen van buitenruimte horizontaal of verticaal, een ingreep in een monument, het kappen van een boom of het tijdelijk plaatsen van steigers en afvalcontainers. Dit kan worden nagegaan op www.omgevingsloket.nl.

Het is ook mogelijk via dit digitale loket een vraag te stellen. Zonodig neemt een inspecteur van de Gemeente contact op. De aanvrager is ervoor verantwoordelijk dat eventuele benodigde vergunningen verkregen zijn vóór uitvoering van het werk.

Aannemerskeuze

In aansluiting op de materiaalkeuzes en kwaliteitsdoelstellingen van de subsidieregeling, ligt het voor de hand te kiezen voor aannemers die hiermee ervaring hebben, maar dit is niet verplicht voor het verkrijgen van subsidie. Voorbeelden van geschikte aannemers zijn:

- Bedrijven die zich profileren op het vlak van biobased isolatiematerialen kunnen worden gevonden in de webbased Bedrijvengids Biobased Bouwen, opgesteld door Holland Houtland;
- Woonwijzerwinkel;
- Dealers uit Rotterdam en regio van landelijke leveranciers en importeurs van alle genoemde subsidiabele materialen/ producten;
- Aannemers uit Rotterdam en regio, verbonden aan Onderhoud.nl;
- Groendak-leveranciers uit Rotterdam en regio.

Leveranciers stellen soms als voorwaarde voor product- of prestatie-garanties dat een door hen erkende dealer het werk uitvoert. Een vve kan daarmee gebruikmaken van deze kwaliteitscontrole.

De woningeigenaren mogen de maatregelen niet zelf uitvoeren.

Artikel 4 Doelgroep

De subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan een vve die blijkens een uittreksel van de Kamer van Koophandel is gevestigd in de gemeente Rotterdam. Binnen de vve kunnen zowel eigenaar-bewoners als niet-eigenaar bewoners (zoals verhuurders) actief zijn. Verhuurders horen weliswaar niet tot de doelgroep energiearmoede, maar hun huurders (mogelijk) wel. Daarom kiezen we ervoor het geld ook voor deze doelgroep in te zetten. Niet-woningen in de vve komen niet in aanmerking voor subsidie.

Artikel 5 Hoogte van de subsidie en stapeling

We kiezen ervoor om voor maximaal twee verschillende typen maatregelen subsidie toe te kennen per VvE om het beschikbare budget zo breed mogelijk in te zetten. Het is toegestaan om deze subsidie te stapelen met andere subsidies, zoals de SVVE-subsidie vanuit de Rijksoverheid. Hierdoor wordt de financiële haalbaarheid van de maatregelen hoger.

Deze subsidie betreft een aanvulling op de SVVE-regeling, de SAH, de VvE Energiebespaarlening uit het Nationaal Warmtefonds en de PWVB-subsidies voor woningverbetering. Deze subsidie mag gestapeld worden met voorgenoemde regelingen.

De vve kan subsidie aanvragen voor alle woningen die direct grenzen aan het te isoleren oppervlak. Dat betekent dat voor glas-, spouwmuur- en gevelisolatie alle woningen in aanmerking komen voor subsidie. Voor dakisolatie komt alleen de bovenste woonlaag in aanmerking. Voor vloerisolatie komt alleen de onderste woonlaag in aanmerking.

Artikel 7 Aanvraag

We kiezen ervoor om VvE's te verplichten een aanvraag in te dienen onder begeleiding van VVE-010. VVE-010 kent de subsidieregeling en weet hoe een aanvraag ingediend moet worden. Daarom hebben aanvragen die zij begeleiden een hogere slagingskans. VVE-010 controleert of de VvE en de maatregelen voldoen aan de voorwaarden, en of de basis van de VvE op orde is. Bijvoorbeeld of er een meerjaren-onderhoudsplan is en of de afspraken over de te nemen maatregelen op juiste wijze zijn vastgelegd. Dat voorkomt problemen in de toekomst.

Mocht de basis nog niet op orde zijn bij betreffende VvE, dan kan VVE-010 direct ondersteunen bij het op orde brengen daarvan.

We kiezen voor deze samenwerking met VVE-010 omdat we verwachten dat dit zowel aan de kant van de VvE als aan de kant van het college veel tijd bespaart. VVE-010 begeleidt VvE's kosteloos bij een aanvraag. De intensiteit van de begeleiding zal per VvE verschillen. VvE's kunnen indien gewenst zelf een conceptaanvraag opstellen die VVE-010 controleert. Het is ook mogelijk dat VVE-010 begeleiding biedt bij de keuze van maatregelen, offertetrajecten etc.

Bij de aanvraag verwachten we dat per activiteit één (door de VvE goedgekeurde) offerte wordt toegevoegd. Het is niet nodig om meerdere offertes te tonen.

Artikel 10 Verplichtingen subsidieontvanger

De subsidie wordt aangevraagd vóórdat de werkzaamheden plaatsvinden, zodat ook vve's met een bescheiden investeringsvermogen een maatregel kunnen uitvoeren. Het college wil wel controleren of het geld is uitgegeven aan de juiste isolatie-werkzaamheden. Voor alle subsidies boven de € 25.000 wordt een aanvraag tot vaststelling ingediend. De subsidies onder de € 25.000 worden direct bij verlening vastgesteld, maar kunnen wel steekproefsgewijs gecontroleerd worden.

Van de VvE wordt verwacht om – bij een controle - achteraf alle rekeningen toe te sturen, waarop de leveranciers en aannemers helder moeten beschrijven wat geleverd en uitgevoerd is. Het college zal tevens steekproefsgewijs bij de VvE's komen controleren of het werk goed is uitgevoerd, conform de eisen. Als er zaken niet in orde zijn, krijgt de VvE de kans ze in orde te maken, of te laten maken door de aannemers die betrokken waren. Het college zal daar dan een praktische instructie voor geven.

Dit betekent dat de kostenspecificatie van de maatregelen waarvoor subsidie is aangevraagd wordt verstrekt, en eventueel een controle op locatie wordt uitgevoerd om te controleren of de werkzaamheden zijn uitgevoerd conform de gestelde eisen zoals beschreven in artikel 3.