

Subsidieregeling “VHF-regeling Verduurzamen VvE’s in de wijk Meerzicht 2025”

Het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

Overwegende dat:

- Gemeente Zoetermeer heeft een financiële bijdrage ontvangen vanuit het Volkshuistingsfonds (VHF) voor het verduurzamen van particuliere woningen in de 10 VvE's in de Bossenbuurt in de wijk Meerzicht.
- De bijdragen uit het VHF in Zoetermeer wordt ingezet voor verbetering van de woonkwaliteit, duurzaamheid, toekomstbestendigheid en wooncomfort van de particuliere woningen die deel uitmaken van de VvE's in de wijk Meerzicht,
- De investeringscapaciteit en het draagvlak voor het verhogen VvE bijdragen voor verbeteren van de woningen beperkt is bij de eigenaar-bewoners binnen de VvE's,
- Het project maakt onderdeel uit van de integrale aanpak “Meer voor Meerzicht 2035” en is gericht op de thema's leefbaarheid, veiligheid, sociaal en economisch sterker en toekomstbestendig wonen.
- Het gemeentebestuur de eigenaar-bewoners binnen de VvE's wil ondersteunen door het verstrekken van subsidies voor activiteiten die daaraan bijdragen;

Gelet op de algemene subsidieverordening (ASV) van gemeente Zoetermeer 2016;

Besluit vast te stellen de Subsidieregeling “VHF-regeling Verduurzamen VvE's in de wijk Meerzicht 2025”

Artikel 1. Definities

In deze regeling wordt verstaan onder:

- Aandeel: Het aandeel in de kosten van de verduurzamingsmaatregelen, die de eigenaren middels een eenmalige extra storting aan de VvE of met een verhoging van de maandelijkse VvE bijdrage dienen te betalen, conform de hiervoor geldende kostenverdeelsleutel uit de Akte van Splitsing.
- Akte van Splitsing: Een notariële akte die een gebouw en bijbehorende grond verdeelt in appartementsrechten en is geregistreerd in het Kadaster.
- Appartement(srecht): Een aandeel in een splitsing betrokken woongebouw, met het recht op al-leengebruik van een woning en toebehoren, zoals beschreven in Artikel 106 Burgerlijk Wetboek Boek 5, en als dusdanig staan geregistreerd in het BAG register.
- ASV: Algemene Subsidieverordening Zoetermeer
- Bouwdepot: Een speciale rekening waarop de subsidie gestort zal worden en die enkel gebruikt mag worden voor doelstellingen van deze regeling.
- College: Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Zoetermeer
- Eigenaar-bewoner: Een natuurlijke persoon die als eigenaar van het appartementsrecht staat ge-registreerd bij het Kadaster en het conform de Basisregistratie Personen (BRP) gebruikt als (hoofd)verblijfplaats.
- Isolatiestandaard: De (maximale) netto warmtevraag van een woning in KWh/m² per jaar (aansluitend op de NTA8800-bepalingsmethodiek), welke aangeeft of een woning voldoende is geïso-leerd om zonder aardgas te kunnen verwarmen, zoals omschreven op de website van het RVO: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/standaard-streefwaarden-woning-isolatie>
- Overige eigenaren: Eigenaren van een appartementsrecht die met of zonder financiële vergoeding het gebruiksrecht van het appartement lasten uitoefenen door een ander, het appartement niet als hoofdverblijf gebruiken of niet als dusdanig staan geregistreerd, of het appartement geen woonbestemming heeft.
- Resterende warmtevraag: De netto warmtevraag in KWh/m² per jaar (aansluitend op de NTA8800-bepalingsmethodiek), na uitvoeren van het verbeterplan.
- RVO: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
- SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
- SVVE: Subsidieregeling verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars.
- Verbeterplan: Het totaal aan verduurzamingsmaatregelen, die na uitvoering leiden tot de reductie van de netto warmtevraag, welke lager of gelijk is aan de berekende isolatiestandaard.
- Verdeelsleutel: De verhouding waarin de deelnemers gerechtigd zijn in de baten van het VvE woonlastenfonds. Hiervoor zal gelden het in de splitsingsakte vastgestelde “aandeel in de gemeen-schap”, waarbij de optelling van de tellers van de aandelen van de deelnemers de noemer zal vormen.

- Verduurzamingsmaatregelen: Maatregelen ter reductie van de warmtevraag van het gebouw/de woningen, zoals beschreven in bijlage 1 van deze regeling.
- VvE: Vereniging van Eigenaars, rechtspersoon als bedoeld in Artikel 124 Burgerlijk Wetboek Boek 5;
- VvE besluit: Rechtsgeldig en onomkeerbaar besluit van de algemene ledenvergadering van de VvE als bedoeld in Artikel 127 Burgerlijk Wetboek Boek 5.
- VvE lening: Een lening die door de VvE wordt aangegaan voor het verduurzamen van het bebouw.
- VvE's in Meerzicht: Een VvE zoals genoemd in artikel 4 van deze regeling.
- VvE woonlastenfonds: Een bestemmingsreserve op bankrekening van de VvE, ten behoeve van het financieren van verduurzamingsmaatregelen en/of reduceren van de maandelijkse VvE bijdragen van de deelnemers in het fonds, in geval dat de VvE een lening is aangegaan ter financiering van verduurzamingsmaatregelen.

Artikel 2. Toepassingsbereik

1. Het bepaalde in deze subsidieregeling is enkel van toepassing op de verstrekking van subsidies door burgemeester en wethouders voor de in artikel 5 bedoelde activiteiten.
2. De ASV is van toepassing, tenzij daarvan in deze regeling uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Artikel 3. Activiteiten

Subsidie kan enkel worden verstrekt voor het realiseren van verduurzamingsmaatregelen die:

- a) Staan vermeld in bijlage 1 van deze regeling.
- b) Voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve eisen zoals gesteld in bijlage 1.
- c) Worden afgerond binnen 2 jaar na toekennen van deze subsidie.
- d) Passen in een verbeterplan tot behalen van de isolatiestandaard.
- e) Na 1 juli 2024 zijn uitgevoerd.
- f) Voor 1 januari 2034 zijn uitgevoerd, afgerond, gefactureerd en betaald.

Artikel 4. Doelgroep

Subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan en ten behoeve van eigenaar-bewoners van de volgende VvE's :

- VvE Belvederebos 1-246,
- VvE Meerzicht (Bagijnenwaard 6-350, Eesterwaard 6-74, 72-130, Herenwaard 101-145),
- VvE Kadoelbos 1-191,
- VvE Jonkerbos 1-252,
- VvE Zalkerbos 10-318,
- VvE Binnenwater 2-183,
- VvE Jagersbos 3-137,
- VvE Hoevenbos 2-309,
- VvE Alferbos 2-246
- VvE Laveibos 3-218, allen gelegen in Zoetermeer

Artikel 5. Kosten die voor subsidie in aanmerking komen

Voor subsidie komt in aanmerking: Het aandeel in de kosten van eigenaar-bewoners binnen de in artikel 4 genoemde VvE's voor het collectief aanbrengen van verduurzamingsmaatregelen.

Tot de kosten van verduurzamingsmaatregelen behoren onder andere:

- De kosten van aanschaf van de in bijlage 1 genoemde materialen.
- De arbeidskosten voor het aanbrengen van deze materialen.
- Indirecte materiaal- en arbeidskosten, die noodzakelijk zijn om de maatregelen aan te kunnen brengen.

Artikel 6. Hoogte van de subsidie.

1. Er wordt maximaal 1 subsidieaanvraag per VvE als genoemd in artikel 4 toegekend.
2. De subsidie bedraagt maximaal:
 - a) 75% van het aandeel van de eigenaar-bewoners, in de kosten van minimaal 3 verduurzamingsmaatregelen uit bijlage 1.
 - b) €11.159,- inclusief BTW per appartement van een eigenaar-bewoner op moment van aanvraag, op basis van 3 verduurzamingsmaatregelen.
 - c) De optelling van deze subsidie en het aandeel in de rijkssubsidie (waaronder de SVVE) mag niet hoger zijn dan het aandeel in de kosten van de eigenaar-bewoners; er moet sprake zijn van een financieringstekort.

- d) Het College kan het maximum subsidiebedrag aanpassen na controle van het aantal eigenaar-bewoners en het aantal verduurzamingsmaatregelen.

Artikel 7. Subsidieplafond en wijze van verdelen

1. Het subsidieplafond voor de looptijd van deze regeling bedraagt € 16.694.000,-
2. Verstrekking van subsidie vindt plaats op volgorde van ontvangst van complete aanvragen, totdat het voor de betrokken subsidie vastgestelde 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.
4. Indien het vastgestelde subsidieplafond dreigt te worden overschreden of wordt overschreden als gevolg van het aantal aanvragen dat op dezelfde dag wordt ontvangen, worden de aanvragen die op die dag ontvangen zijn, door middel van loting gerangschikt.

Artikel 8. Aanvraagprocedure

In afwijking van artikel 4 van de ASV geldt de volgende procedure voor aanvragen van subsidie:

1. De hiervoor door de VvE aangewezen vertegenwoordiger maakt een afspraak met een adviseur van het Zoetermeerse VvE loket voor een intakegesprek. Tijdens het intakegesprek worden de plannen van de VvE besproken en zal de VvE worden begeleid bij de verdere subsidieaanvraag.
2. De aanvraag voor subsidie wordt digitaal ingediend bij burgemeester en wethouders, met een daarvoor bestemd digitaal aanvraagformulier. Bij de aanvraag moeten de volgende documenten worden meegestuurd:
 - a) Overzicht van verduurzamingsmaatregelen waarvoor de subsidie wordt aangevraagd.
 - b) Beschikking van RVO voor aanvraag van de SVVE-regeling.
 - c) Offerte voor uitvoeren verduurzamingsmaatregelen, waarin per maatregel de isolatiewaarden, hoeveelheden en prijs staat gespecificeerd.
 - d) Een volledig ingevulde rekentool VHF-subsidie VvE's in de wijk Meerzicht 2025
 - e) Gemotiveerd verzoek indien een voorschot van de te ontvangen subsidie gewenst is.
3. Als de VvE voor de eerste keer subsidie aanvraagt bij gemeente Zoetermeer, dan dienen aanvullende de volgende stukken worden bijgevoegd:
 - a) Akte van Splitsing
 - b) Volmacht van de rechtsgeldig vertegenwoordiger van de VvE, indien deze aanvraag door een derde partij namens de VvE wordt verricht.

Artikel 9. Aanvraagtermijn

De aanvraagtermijn start op moment van publicatie van deze regeling en sluit op 31 december 2031 of zoveel eerder als het subsidieplafond is bereikt.

Artikel 10. Subsidievaststelling

In aanvulling van artikel 13b, tweede lid van de ASV, zal de aanvraag tot vaststelling bevatten:

- Een verklaring van de aannemer of installateur van de verduurzamingsmaatregelen, waaruit blijkt dat de uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen voldoen aan de minimale eisen van deze regeling, bijvoorbeeld het model van het Nationaal Warmtefonds

Artikel 11. Betaling en verantwoording

In aanvulling op artikel 8 van de ASV geldt het volgende:

1. In het besluit tot subsidieverlening kan worden bepaald dat de subsidie bij voorschot in een bouwdepot bij SVn of een vergelijkbare organisatie wordt gestort, ten gunste van het woonlastenfonds van de VvE.
2. Betaling van het toegekende subsidiebedrag in het bouwdepot vindt pas plaats nadat het investeringsbesluit van de VvE onomkeerbaar is geworden. Hiertoe dient het VvE-bestuur de gewaarmerkte notulen te verstrekken, waarin de ledenvergadering heeft besloten tot:
 - Het uitvoeren en financieren van de verbetermaatregelen die bijdragen aan het behalen van de isolatiestandaard.
 - Het gebruikmaken van deze subsidieregeling en de hieraan verbonden voorwaarden.
 - Het inrichten van een woonlastenfonds ten behoeve van deze subsidieregeling, waarin enkel de eigenaar-bewoners naar breukdeel participeren, volgens de voorbeeldtekst in bijlage 2.
3. Uitkeringen uit het bouwdepot worden alleen verricht ten gunste van het woonlastenfonds van de VvE en vinden plaats:

- a) Nadat alle werkzaamheden zijn voltooid middels een verzoek tot vaststelling van de subsidie.
 - b) Tijdens de werkzaamheden wanneer de gesubsidieerde maatregelen aantoonbaar zijn voltooid.
 - c) Als laatste termijn aan de aannemer.
4. Uitkeringen uit het bouwdepot bedragen maximaal 90% van het subsidiebedrag tot het moment dat de subsidie wordt vastgesteld.
5. Na het besluit tot vaststelling van de subsidie wordt de resterende subsidie in het bouwdepot uitgekeerd ten gunste van het woonlastenfonds van de VvE en wordt het bouwdepot opgeheven.
6. In de beschikking kan van bovengenoemde voorwaarden worden afgeweken in het voordeel van de VvE.

Artikel 12. Verrekening en terugvordering

Onverschuldigd betaalde voorschotten kunnen worden verrekend met het resterende subsidiebedrag, dan wel bij de Aanvrager worden teruggevorderd.

Artikel 13. Hardheidsclausule

Het college kan artikel 3 lid a, b, en d en artikel 6 lid 2 sub b in individuele gevallen (gedeeltelijk) buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing van die bepalingen voor de subsidieaanvrager of -ontvanger gevolgen zou hebben die onevenredig zijn in verhouding tot de met de betrokken bepalingen te dienen doelen.

Artikel 14. Verplichtingen

1. De subsidie dient in het woonlastenfonds van de VvE gestort/geboekt te worden, en mag alleen gebruikt worden voor:
 - a) Het (gedeeltelijk) financieren van de eigen bijdrage van de eigenaar-bewoners voor de verduurzamingsmaatregelen.
 - b) Het reduceren van de maandelijkse VvE bijdrage van de eigenaar-bewoner door middel van subsidie voor een periode van minimaal 10 jaar.
 - c) Het (gedeeltelijk) financieren van de eigen bijdrage van de eigenaar-bewoners bij (extra) aflossing van de VvE-lening van het Nationaal Warmtefonds.
2. De aanvrager is bereid de opgedane kennis, ervaring en resultaten in het verbetertraject te delen, zodat dit andere VvE's kan helpen en het de energietransitie in Zoetermeer kan versnellen. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een video, presentatie of interview op Energieloketzoetermeer.nl, en/of artikelen in de krant;
3. De aanvrager rapporteert minimaal twee keer per jaar over de voortgang van het project.

Artikel 15. Slotbepalingen

1. Deze subsidieregeling treedt in werking op de dag na de bekendmaking daarvan. Deze subsidieregeling vervalt op 31 december 2031.
2. Deze subsidieregeling wordt aangehaald als: VHF-regeling Verduurzamen VvE's in de wijk Meerzicht 2025.

Bijlage 1

Gesubsidieerde verduurzamingsmaatregelen

Behorende bij VHF-regeling Verduurzamen VvE's in de wijk Meerzicht 2025

Maatregel	Minimale isolatiewaarde
1. Dakisolatie	Rc-waarde: $\geq 6,5$ m ² K/W
2. Gevelisolatie	Rc-waarde: $\geq 5,0$ m ² K/W
3. Triple-glas en panelen	U-waarde: $\leq 0,7$ W/m ² K
Isolerende kozijnen***	U-waarde: $\leq 1,5$ W/m ² K
Isolerende deuren***	U-waarde: $\leq 1,0$ W/m ² K
4. Vloerisolatie	Rc-waarde: $\geq 4,0$ m ² K/W
5. CO ₂ -gestuurde ventilatiesysteem of balansventilatie met warmteterugwinning (Mits deze voor de eerste keer wordt aangelegd)	

*** deze maatregelen zijn alleen subsidiabel in combinatie met isolatieglas en gelden samen als één verduurzamingsmaatregel

*Als genoemde waarden redelijkerwijs niet kunnen worden gehaald, kan er op basis van artikel 12 van de subsidieregeling een gemotiveerd beroep worden gedaan op de hardheidsclausule. De ondergrens voor de maatregelen zijn echter altijd minimale kwalitatieve en kwantitatieve eisen van de SVVE-regeling van het Rijk.

Voor zover er onduidelijkheid bestaat over kwalitatieve eisen van de verduurzamingsmaatregelen, dan gelden de minimale eisen zoals die opgesteld voor het ZEP-pakket van de SVVE-regeling, zoals gepubliceerd op de website van RVO.

Belangrijk:

De kosten voor het aanschaffen en installeren van installaties voor opwekken van warmte of elektriciteit komen NIET voor subsidie in aanmerking.

Bijlage 2:

Voorbeeld tekst voor besluitvorming woonlastenfonds voor eigenaar-bewoners

Behorende bij VHF-regeling Verduurzamen VvE's in de wijk Meerzicht 2025

Onderstaande voorbeeldtekst is aanvullend op de voorbeeldteksten voor de VvE lening van het Nationaal Warmtefonds

Besluiten die in stemming worden gebracht:

F. Het openen van een "VvE woonlastenfonds" op rekening van de VvE ten behoeve van de "VHF-regeling Verduurzamen VvE's in de wijk Meerzicht 2025 "

1. Het fonds zal de naam "VvE woonlastenfonds" dragen en is een geormerkte reserve ter reductie van de woonlasten van eigenaar-bewoners, ten gevolge van het besluit tot uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen.
2. Alleen eigenaren die ten tijde van dit besluit zoals eigenaar als formeel bewoner zijn van het appartement, zullen deelnemer zijn in dit woonlastenfonds. Een overzicht alle eigenaar-bewoners zal aan de notulen worden toegevoegd.
3. De gemeente kan op basis van Basisregistratie Personen (BRP) het aantal deelnemers corrigeren.
4. De deelnemers in het woonlastenfonds zijn gerechtigd zijn in de baten van het VvE woonlastenfonds, conform de in de splitsingsakte vastgestelde "aandelen in de gemeenschap". Hierbij zal de optelling van de tellers van de aandelen, de nieuwe noemer vormen in de verdeelsleutel van het VvE woonlastenfonds.
5. De reserves in het woonlastenfonds mogen alleen worden gebruikt ten behoeve van de deelnemers in het woonlastenfonds.
6. De reserves in het VvE woonlastenfonds kunnen alleen worden ingezet voor:
 - a) Het geheel of gedeeltelijk betalen van de eigen bijdrage ten behoeve van de financiering van energiebesparende maatregelen.
 - b) Het reduceren van de maandelijkse VvE bijdrage ten gevolge van het aangaan van de VvE lening, gedurende de hele looptijd van de lening.
 - c) Het vroegtijdig aflossen van de VvE lening, MITS de overige eigenaren hun aandeel in de vroegtijdige aflossing betalen middels een eigen bijdrage.

G. De betalingen van de in de beschikking genoemde subsidie van de VHF-regeling Verduurzamen VvE's in de wijk Meerzicht 2025 zullen worden gestort in het VvE woonlastenfonds, onder in F genoemde voorwaarden.

In de notulen dienen te worden opgenomen:

- Totaal uitgebrachte stemmen
- Voor
- Tegen
- Blanco/onthoudingen