

Subsidieregulering Volkshuisvestingsfonds Vrieheide – de Stack 2025 t.b.v. particuliere woningeigenaren

Doel van de regulering

De regulering heeft tot doel het stimuleren van het renoveren en verduurzamen van particuliere woningen door bewoners en particuliere verhuurders in het toepassingsgebied.

HOOFDSTUK 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

In deze regulering wordt verstaan onder:

- beeldkwaliteitsplan: het Beeld- en Kwaliteitsplan Vrieheide, de witte woningen, vastgesteld door de gemeenteraad van Heerlen op 24-01-2016 en de Aanvulling Beeld & Kwaliteitsplan Vrieheide vastgesteld 22-11-2023;
- bouwblok: een aaneengesloten blok van drie tot maximaal 6 individuele woningen;
- woning: een woning die tevens een geheel pand vormt en vanuit bouwtechnisch oogpunt blijvend is bestemd voor permanente bewoning door één particulier huishouden.
- bloksgewijze aanpak: samenhangende aanpak van drie of meer aaneengesloten woningen in één bouwblok;
- energielabel: de energetische waarde van woningen en gebouwen, die de energiezuinigheid van een woning aangeeft en wordt bepaald in kWh/m²jaar, uitgedrukt in een waarde van A t/m G, waarbij A het meest zuinig en G het minst zuinig is;
- gebouw: bouwwerk als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet;
- gezinsinkomen: het bruto jaarinkomen van de eigenaar-bewoner als die alleen woont of de bruto jaarinkomens van de eigenaar-bewoner en zijn partner (al dan niet mede-eigenaar) als die samenwonend of gehuwd te zijn;
- renovatie-activiteiten: activiteiten waarbij een bestaande woning wordt hersteld, of gedeeltelijk wordt vernieuwd en de uitstraling wordt verbeterd conform het beeldkwaliteitsplan;
- toepassingsgebied: de buurt Vrieheide – de Stack, zoals weergegeven op de bij deze regulering horende kaart;
- particuliere eigenaar-bewoner: een natuurlijk persoon die particuliere eigenaar en tevens bewoner is van de woning;
- particuliere verhuurder: een natuurlijk persoon die particuliere eigenaar van een woning is maar die de woning niet zelf bewoont en verhuurt aan een particuliere huurder (natuurlijk persoon)
- ISDE-subsidie: Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing van het Ministerie van EZK en eventuele opvolgende reguleringen.
- de-minimisregeling Een steunregeling waarbij de decentrale overheid een relatief laag steunbedrag verleent aan een onderneming. Afhankelijk van de hoogte van het steunbedrag en de betrokken sector, kunnen decentrale overheden steun verlenen op basis van een van de drie de-minimisverordeningen. Zie ook <https://europadecentraal.nl/onderwerp/staatssteun/vrijstellingsmogelijkheden/de-minimis/>
- gecoördineerde renovatie- en verduurzamingstraject, dit is het traject waarbij het gehele blok wordt voorzien van advies, uitvoeringsbegeleiding en realisatie door één orgaan (Projectgroep Vrieheide verduurzaamt).

Artikel 1.2 Randvoorwaarden

- Voor de subsidie komen alleen eigenaren in aanmerking die een natuurlijke persoon zijn. Daarmee gelijkgesteld is een VVE waarvan de leden natuurlijke personen zijn.
- Subsidie wordt alleen verstrekt voor maatregelen waarbij woningen een energiesprong maken van ten minste 3 stappen naar minimaal label B.
- Subsidie wordt alleen verstrekt als alle aanvragers tenminste besluiten om zowel de dakrenovatie als beide kopgevels als de vliesgevels met kokerprofielen en overstekken gezamenlijk te realiseren.
- Subsidie wordt alleen verstrekt als binnen een bouwblok, bestaande uit 3, 4, 5 of 6 woningen alle woningen / eigenaren mee de werkzaamheden bedoeld in het vorig lid uitvoeren.

Artikel 1.3 Weigeringsgronden

Subsidie wordt geweigerd als niet wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de aanvraag maakt deel uit van een bloksgewijze aanpak;

- b. de aanvraag voldoet aan het Beeld & Kwaliteitsplan Vrieheide en is vergunningplichtig;
- c. de aanvrager neemt deel aan het gecoördineerde renovatie- en verduurzamingstraject;
- d. subsidie voor dakrenovatie wordt alleen toegekend mits de daken van alle woningen van een bouwblok tegelijk worden vernieuwd en geïsoleerd. De aanvragers dienen zich over en weer hiertoe tegenover elkaar te verplichten;
- e. de navolgende isolatiewaarden van de bouwdelen na renovatie niet gehaald worden: kopgevel $R_c=5.2$, dak $R_c=6.3$ en vliesgevel HR++, overstek $R_c=5$;
- f. de ramen van alle woningen van een bouwblok tegelijk worden geïsoleerd door middel van HR++ of Tripleglasrenovatie al dan niet in combinatie met nieuwe kozijnen;
- f. het bouwkundig intakerapport c.q. energie-bespaarplan niet laat zien dat de woning nog geen energielabel B heeft;

Artikel 1.4 Hoogte eigenbijdrage particuliere eigenaar - bewoner

- a. Voor particuliere eigenaar -bewoner geldt een eigenbijdrage voor de renovatie en verduurzaming van de woningen op basis van het gezinsinkomen. Over de eerste € 29.000,- van de totale bouwkosten (€65.000 prijspeil 2025) per woning hoeft geen eigen bijdrage betaald te worden. De eigen bijdrage wordt berekend over het meerdere. Hierbij worden de volgende staffel aangehouden:
- b.

Inkomens type per jaar	Gezinsinkomen	Eigen bijdrage
Laagste inkomens	€ 0- € 60.000	€5000,-
Middeninkomens (max 2 x modaal)	€ 60.001- € 93.000	Eigen inkomen - €60.000 x 5/33 + €5.000
Hoge inkomens (meer dan 2x modaal)	€ 93.001- en hoger	Eigen inkomen - €60.000 x 5/33 + €5.000

Eigen bijdrage = (inkomen - €60,000) x 5.000/33.000 + €5.000

- c. Dit artikel geldt onverlet de maximale hoogte van de subsidie ingevolge artikel 1.7.

Artikel 1.5 Hoogte eigen bijdrage particuliere verhuurder

De eerste € 19.000,- van totale bouwkosten per woning zijn voor particuliere verhuurder vrijgesteld van eigen bijdrage. De overige kosten komen volledig voor rekening van de particuliere verhuurder.

Artikel 1.6 Subsidiabele activiteiten

Voor subsidie komen de navolgende maatregelen in aanmerking:

- a. Het gecoördineerde bewonersbegeleidingstraject (het zogenaamde "ontzorgings-traject"), bestaande uit:
 - bouwkundig advies
 - energie bespaarplan
 - financiële begeleiding
 - vergunningstraject
 - bouwvoorbereiding
- b. Bouwbegeleiding directievoering;
- c. het uitvoeren van een nieuwe kopgevel;
- d. het isoleren van de overstek;
- e. het aanpakken van de schil van de woning conform het beeldkwaliteitsplan (stucwerk, kokers);
- f. het laten aanbrengen van een geïsoleerd (conform gecoördineerde blokaanpak) dak;
- g. het laten aanbrengen van een vliesgevel met kozijnen met HR++ glas;

Met een maximum van €65.000 per woning.

Artikel 1.7 Subsidieplafond

Het subsidieplafond als bedoeld in artikel 4:22 Awb bedraagt tot en met 31 december 2029 € 31.131.964,-.

Artikel 1.8 Verdelingsregime

- a. Subsidieaanvragen die betrekking hebben op bouwblokken die door het college zijn aangewezen als geprioriteerd, worden met voorrang in behandeling genomen.
- b. Binnen deze geprioriteerde bouwblokken geldt de volgorde van ontvangst van volledige en ontvankelijke aanvragen.

- c. Subsidieaanvragen buiten de geprioriteerde bouwblokken kunnen eveneens worden gehonoreerd, voor zover het subsidieplafond dit toelaat. Deze aanvragen worden op volgorde van ontvangst behandeld zodra de aanvragen binnen de geprioriteerde blokken zijn toegekend.
- d. Het college kan nadere regels stellen over de fasering, spreiding of prioritering van aanvragen, met het oog op een evenwichtige en doelmatige uitvoering van de regel.

Artikel 1.9 Verplichtingen van de subsidieontvanger

De subsidieontvanger is verplicht om de volledige eigen bijdrage bij de start van de werkzaamheden te voldoen aan de aannemer.

HOOFDSTUK 2: Vaststelling en afwikkeling

Artikel 2.1 Rolverdeling

- a. De opdrachtgever van de renovatie-verduurzaamheidsactiviteiten is de particuliere eigenaar-bewoner of particuliere verhuurder, de opdrachtnemer is de aannemer en de garantsteller is de gemeente Heerlen. De gemeente is geen opdrachtgever, maar fungeert enkel als subsidieverlener en 'doorgeefluik' van (Rijks)subsidie tus-sen de particuliere woningeigenaren en de uitvoerder /aannemer.
- b. De ontvanger van de subsidie zal de gemeente machtigen om de subsidie rechtstreeks aan de aannemer te voldoen.
- c. De gemeente staat ervoor in dat Opdrachtgever aanspraak kan maken op een subsidiebedrag. Subsidies worden door de Gemeente niet uitgekeerd aan Opdrachtgever, maar worden door de Gemeente gebruikt om, namens Opdrachtgever, rechtstreeks facturen van de Opdrachtnemer (aannemer) te betalen.
- d. 4. De Gemeente is door Opdrachtgever gemachtigd om namens Opdrachtgever de mogelijke ISDE-subsidies aan te vragen en af te handelen en ontvangt deze subsidies ook. De Gemeente gebruikt de subsidies om, namens Opdrachtgever, facturen van Aannemer rechtstreekst te betalen. Hiertoe wordt gebruikt gemaakt van een machtigingsformulier.

Artikel 2.2 Antiespeculatiebeding

1. De subsidieontvanger is verplicht aan het college het voornemen tot verkoop van een met subsidiegelden verbeterde woning te melden. Is een VvE subsidieontvanger dan dient de particuliere verhuurder van de woning een voornemen tot verkoop te melden.
2. Het college is bevoegd om de subsidie, indien deze hoger is dan € 19.000, binnen een maand na de verkoop van de woning terug te vorderen, overeenkomstig de hieronder vermelde tabel. De daarin genoemde termijn geldt vanaf de datum van het besluit tot subsidieverlening.

Verkoop binnen periode	Percentage bedrag terugvordering
1 jaar	50%
2 jaar	40%

3. Het college kan vanwege dringende redenen en/of persoonlijke omstandigheden van de bewoner-eigenaar van terugvordering afzien.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 3.1 Hardheidsclausule

Indien toepassing van deze regel zou leiden tot een onbillijkheid en/of onredelijkheid van overwegende aard, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de bepalingen in deze regel.

Artikel 3.2 Inwerkingtreding en duur

Deze regel treedt in werking met ingang van de dag, volgend op de publicatie in het Gemeenteblad ingevolge de Wet elektronische publicaties. Zij vervalt van rechtswege per 31 december 2029.

Artikel 3.3 Overgangsrecht

1. Op ontvankelijke aanvragen ingediend voor het 31 december 2029, wordt overeenkomstig deze regel beslist.
2. Op beschikkingen, genomen op basis van deze regel, blijven de voorwaarden ingevolge deze regel of gesteld in de beschikking van toepassing.

Artikel 3.4 Citeertitel

Subsidieregulering Volkshuisvestingsfonds Vrieheide – de Stack 2025 t.b.v. particuliere woningeigenaren.

Aldus besloten tijdens Collegevergadering d.d. 20 mei 2025

*de secretaris
drs. R. van Wuijtswinkel*

*de burgemeester,
drs. R. Wever*



Figuur 1: Toepassingsgebied behorende bij de regel subsidie Volkshuisvesting Vrieheide - de Stack 2025 t.b.v. particuliere woningeigenaren

Formulier algemene informatie

Vastgesteld door:	Gemeenteraad van Heerlen
Officiële naam van de regel:	Regel subsidie Volkshuisvestingsfonds Vrieheide - de Stack 2025 t.b.v. particuliere woningeigenaren

Citeertitel van de regel:	Subsidieregul Volkshuisvestingsfonds Vrieheide - de Stack 2025 t.b.v. particuliere woningeigenaren
Publiceertitel	Regel van Heerlen houdende Subsidieregul Volks- huisvestingsfonds Vrieheide - de Stack 2025 t.b.v. particuliere woningeigenaren
Onderwerp van de regel:	Verduurzaming woningvoorraad i.h.k.v. het Volks- huisvestingsfonds
Wettelijke grondslag:	artikelen 147 en 149 Gemeentewet
Afdelingscode:	Domein Organisatie
Registratienummer van de regel:	
Registratienummer collegevoorstel:	
Beleidsonderwerp	Ruimte en infrastructuur
Datum inwerkingtreding:	
Datum inwerkingtreding:	1 dag(en) na publicatie
Datum inwerkingtreding:	Na publicatie
Datum terugwerkende kracht (t/m) (indien van toepassing)	Nee
Datum besluit/ondertekening:	
Geldig voor bepaalde duur: (ja/nee)	Ja tot 31 december 2029
Algemeen verbindend voorschrift?	Ja
de regel in de plaats van:	
Registratienummer vorige regel:	
Onderstaande gegevens niet zelf invullen.	
Datum besluit intrekking:	
Datum publicatie intrekking:	
Datum inwerkingtreding intrekking	