

Subsidieregeling 'Crabbehof isoleert VvE's' Gemeente Dordrecht

Het COLLEGE van BURGEMEESTER en WETHOUDERS van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel inzake vaststellen van de SUBSIDIEREGELING 'Crabbehof isoleert VvE's' GEMEENTE DORDRECHT;

gelet op de artikelen 4, 5, tweede lid, 6, eerste lid, 7, zesde lid, 9, vierde lid, 10, tweede lid, 16, derde lid, 17, derde lid, 18 derde lid en 20, eerste lid, van de Algemene subsidieverordening Dordrecht

B E S L U I T :

vast te stellen de navolgende Subsidieregeling 'Crabbehof isoleert VvE's' Gemeente Dordrecht;

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. aanvrager: het bestuur, of de middels het machtigingsformulier gemachtigde partij die namens de VvE de aanvraag indient;
- b. appartement: woning als bedoeld in artikel 5:106, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek;
- c. ASV: Algemene subsidieverordening Dordrecht;
- d. bouwbedrijf: bedrijf dat in een handelsregister van een lidstaat van de Europese Unie of een van de overige staten die partij zijn bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte, is ingeschreven in de sectie bouwnijverheid of een vergelijkbare sectie;
- e. bouwdeel: delen van de thermische schil van het VvE-gebouw die in aanmerking komen voor na-isolatie: dak, zolder-/vlieringvloer, gevel, vloer/bodem, glas, kozijnen en deuren;
- f. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht;
- g. eigenaar-bewoner: natuurlijk persoon die een appartementsrecht van een woning in eigendom heeft waarin hij zijn hoofdverblijf heeft of direct na renovatie van deze woning zal hebben;
- h. eigenaar-verhuurder: een eigenaar die een appartement verhuurt;
- i. energiebesparende isolatiemaatregel: een maatregel om energie te besparen die voldoet aan de minimale isolatiewaarden en minimale m2 eisen zoals omschreven in de subsidieregeling SVVE. De energiebesparende isolatiemaatregel(en) dient(en) bedrijfsmatig te worden uitgevoerd;
- j. energiezuinige ventilatiemaatregel: een maatregel waarmee energiezuinig geventileerd wordt en die voor de eerste keer wordt aangelegd. Het gaat om een systeem voor CO₂-gestuurde ventilatie of balansventilatie met een minimaal rendement (85%) aan warmteterugwinning (WTW);
- k. gemeente: de gemeente Dordrecht;
- l. gemengde VvE: een Vereniging van Eigenaars waarbinnen naast eigenaar-bewoners ook eigenaar-verhuurders eigenaar zijn.
- m. gespikkelde VvE: een Vereniging van Eigenaars waarbinnen naast eigenaar-bewoners en eigenaar-verhuurders, ook één of meerdere appartementen in het bezit van een woningcorporatie zijn;
- n. huurwoning: een woning die verhuurd wordt;
- o. Insula: een onafhankelijke certificatie-instelling gespecialiseerd in isolatiematerialen en de verwerking daarvan;
- p. isolatieadviseur: een adviseur die bij een bezoek aan het VvE-gebouw vaststelt of het VvE-gebouw tenminste twee slecht geïsoleerde bouwdelen heeft en de bevindingen vastlegt in de verklaring energetische staat;
- q. noodzakelijk achterstallig onderhoud: werkzaamheden die noodzakelijk zijn om betreffend bouwdeel te kunnen laten isoleren;
- r. particuliere verhuurder: natuurlijk persoon die in de kadastrale registers als eigenaar van een appartement staat ingeschreven en dit appartement verhuurt;
- s. Rc-waarde: het isolerend vermogen van een bouwdeel uitgedrukt in m² K/W en berekend volgens de NTA 8800;
- t. Rd-waarde: door de fabrikant aangegeven isolatiewaarde van isolatiemateriaal uitgedrukt in m² K/W;
- u. SKG IKOB: Een geaccrediteerde certificatie- en keuringsinstelling op het gebied van bouwproducten en -processen;
- v. slecht geïsoleerd VvE-gebouw: een VvE-gebouw waarin ten minste twee bestaande bouwdelen binnen de thermische schil, gelet op de criteria uit bijlage 1, niet, matig of slecht geïsoleerd zijn;

- w. SVVE: Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO);
- x. U-waarde: isolatiewaarde glas uitgedrukt in m² W/K;
- y. VvE: Vereniging van Eigenaars van een woongebouw als bedoeld in artikel 112, eerste lid, onderdeel e, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- z. VvE-gebouw: een gebouw bestaande uit appartementen en waarin tenminste één appartement in gebruik is door een eigenaar-bewoner;
- aa. verklaring energetische staat: een verklaring die de aanvrager van de isolatieadviseur ontvangt na beoordeling van de energetische staat van het VvE-gebouw;
- bb. woningcorporatie: een organisatie zonder winstoogmerk die zich richt op het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte.

Artikel 2 Doelstelling subsidieregeling

Het doel van deze subsidieregeling is te stimuleren dat VvE's in de wijk Crabbefhof binnen de gemeente Dordrecht met een slecht geïsoleerd VvE-gebouw, energiebesparende isolatiemaatregelen en energiezuinige ventilatiemaatregelen laten uitvoeren teneinde minder energie te verbruiken.

Artikel 3 Subsidiabele activiteiten

Het college verstrekt uitsluitend subsidie voor (een) tijdens de looptijd van deze regeling uitgevoerde:

- a. energiebesparende isolatiemaatregel(en);
- b. energiezuinige ventilatiemaatregel. Voor deze maatregel kan alleen subsidie worden verstrekt als deze wordt gecombineerd met minimaal één energiebesparende isolatiemaatregel.

Artikel 4 Aanvrager

1. Het college verstrekt uitsluitend een subsidie aan VvE's en gemengde VvE's op het grondgebied van de gemeente in de buurten Crabbefhof Noord en Crabbefhof Zuid met een slecht geïsoleerd VvE-gebouw met een gemiddelde WOZ-waarde van maximaal € 380.000,- per appartement op peildatum 01-01-2024 voor een energiebesparende isolatiemaatregel of energiezuinige ventilatiemaatregel als bedoeld in artikel 3;
2. Het college verstrekt uitsluitend subsidie aan VvE's en gemengde VvE's die de subsidie SVVE toegekend hebben gekregen. Het besluit op de aanvraag SVVE wordt toegevoegd bij de aanvraag.
3. Het college verstrekt geen subsidie aan gespikkelde VvE-gebouwen.
4. Subsidiëring van noodzakelijk achterstallig onderhoud is ook mogelijk onder de voorwaarde dat dit nodig is om de maatregelen uit artikel 3 uit te kunnen voeren.
5. Subsidiëring van de niet-verduurzamende, maar technisch noodzakelijke afwerking van isolatie (zoals bijvoorbeeld gipsplaten) is ook mogelijk onder de voorwaarde dat een van de maatregelen uit artikel 3 wordt uitgevoerd.
6. In het geval van na-isolatie van de vloer, bodem, spouwmuur of gevel, alsmede van het dak vanuit de binnenzijde, de zoldervloer en/of de vlieringsvloer, komen de kosten uitsluitend voor subsidiëring in aanmerking indien het bouwbedrijf, dan wel de betrokken onderaannemer, beschikt over een door Insula of SKG IKOB afgegeven procescertificaat dat specifiek betrekking heeft op de isolatiemaatregel waarvoor subsidie wordt aangevraagd. Indien voor de desbetreffende energiebesparende isolatiemaatregel geen procescertificaat bij SKG IKOB of Insula bestaat, vervalt deze verplichting. In dat geval geldt dat de maatregel dient te voldoen aan de eisen zoals vastgesteld in de subsidieregeling SVVE.
7. In het geval van energiebesparende isolatiemaatregelen dient het bouwbedrijf een garantie van tenminste tien jaar te geven op de geleverde respectievelijk geïnstalleerde producten.
8. In afwijking van artikel 9 van de ASV, mogen de werkzaamheden starten op de indieningsdatum van de aanvraag. Dit is voor risico van de aanvrager.

Artikel 5 Hoogte van de subsidie

1. De subsidie bedraagt ten hoogste 100% van de investeringskosten voor de maatregel(en), na aftrek van het subsidiebedrag verleend op grond van SVVE, zoals vermeld in het besluit van RVO.
2. Een gemengde VvE ontvangt uitsluitend subsidie voor appartementen die in gebruik zijn door eigenaar-bewoners en appartementen die particulier verhuurd worden. Een gemengde VvE ontvangt geen subsidie voor appartementen die bedrijfsmatig worden verhuurd.

3. Het maximale subsidiebedrag op basis van het aantal appartementen wordt berekend door het aantal appartementen in het bezit van eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders te vermenigvuldigen met € 15.000,-.
4. Een VvE met een slecht geïsoleerd VvE-gebouw kan subsidie aanvragen voor ten minste twee energiebesparende isolatiemaatregelen.
5. In afwijking van lid 4, kan aan een VvE en gemengde VvE subsidie worden verstrekt voor één energiebesparende isolatiemaatregel indien deze maatregel isolerende kozijnen in combinatie met isolatieglas of van gevelisolatie aan de binnen- of buitenzijde van de gevel, niet zijnde spouwmuurisolatie betreft. Deze maatregelen dienen bij alle appartementen in het VvE-gebouw te worden toegepast.

Artikel 6. Subsidieplafond en wijze van verdeling

1. Voor deze regeling geldt een subsidieplafond van € 9.345.000,- voor de maatregelen als bedoeld in artikel 3 en artikel 4 leden 4 en 5 van deze regeling.
2. Verstrekking van subsidie vindt plaats op volgorde van ontvangstdatum van complete aanvragen, totdat het subsidieplafond is bereikt.

Hoofdstuk 3 Aanvraag subsidie

Artikel 7 Aanvullende/afwijkende aanvraagvereisten

1. Een aanvraag wordt via het subsidieportaal ingediend voorafgaand aan de start van de werkzaamheden.
2. De aanvraag wordt, in afwijking van artikel 7 van de ASV, voorzien van:
 - a. het besluit tot toekenning van subsidie op grond van SVVE;
 - b. een verklaring energetische staat waaruit blijkt dat sprake is van een slecht geïsoleerd VvE-gebouw;
 - c. een offerte die ten minste bevat:
 - een uitsplitsing van de maatregelen in werkzaamheden en materialen;
 - een uitsplitsing van eventuele overige werkzaamheden die betrekking hebben op de energiebesparende isolatiemaatregel of de energiezuinige ventilatiemaatregel;
 - de meldcode van het te gebruiken isolatiemateriaal of glas;
 - in geval van na-isolatie van vloer, bodem, spouwmuur, gevel, dak vanuit de binnenzijde, zoldervloer en/of vlieringsvloer: het Insula- of SKG IKOB-procescertificaat voor de specifieke energiebesparende isolatiemaatregel waarvoor subsidie wordt aangevraagd;
 - het aantal vierkante meters per energiebesparende isolatiemaatregel;
 - de isolatiewaarde van het aan te brengen isolatiemateriaal;
 - de garantietermijn of -termijnen.
 - d. KvK-uittreksel van de VvE, niet ouder dan 1 maand;
 - e. kopie bankafschrift van de VvE, niet ouder dan 2 maanden;
 - f. een overzicht van alle appartementen, inclusief adres, WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2024) en eigendomssituatie.
3. In het geval van verhuurders binnen de VvE: een verklaring staatssteunkaders per verhuurder.
4. Het college kan aanvullende informatie opvragen.

Artikel 8 Beslistermijn

Het college beslist op een aanvraag om een subsidie, in afwijking van artikel 10 lid 1 ASV, binnen 8 weken na ontvangst van een volledige subsidieaanvraag.

Hoofdstuk 4 Beoordeling subsidieaanvraag

Artikel 9 Aanvullende weigerings- en intrekingsgronden

De subsidie wordt, onverminderd artikel 11, van de ASV, geweigerd, lager of op nihil vastgesteld als:

- a. er niet is voldaan aan de in de verleningsbeschikking vermelde verplichtingen;
- b. het bedrag op de ingediende nota lager is dan het bedrag op de ingediende offerte;

- c. voor dezelfde maatregel(en) al eerder een subsidie is verstrekt aan de VvE op grond van deze subsidieregeling;
- d. de maatregel(en) niet zijn uitgevoerd, gefactureerd en betaald voor de in artikel 10 lid 1 genoemde datum;
- e. er is gestart met uitvoering van de maatregel(en) vóór de inwerkingtreding van deze regeling;
- f. er is gestart met uitvoering van de maatregel(en) vóór de datum van de aanvraag van deze subsidie;
- g. de maatregel(en) niet is/zijn uitgevoerd door hetzelfde bouwbedrijf waarvan de offerte bij de subsidieaanvraag was ingediend;

Artikel 10 Algemene verplichtingen van de subsidieontvanger

1. De subsidieontvanger is verplicht de gesubsidieerde activiteiten binnen vierentwintig maanden na verlening van de subsidie, doch uiterlijk op 30 juni 2034 uitgevoerd te hebben;
2. Indien de uitvoering van de activiteiten binnen de termijn, bedoeld in het eerste lid buiten de schuld van de subsidieontvanger niet mogelijk is, kan het college besluiten de termijn van 24 maanden op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de subsidieontvanger eenmaal te verlengen. Er vindt echter geen verlenging plaats tot een datum na 30 juni 2034.

Hoofdstuk 5 Vaststelling subsidie en uitbetaling

Artikel 11 Verzoek vaststelling

In afwijking van artikel 16 van de ASV dient de aanvrager uiterlijk 13 weken na uitvoering, doch uiterlijk 30 juni 2034, een verzoek tot subsidievaststelling in, vergezeld van de volgende documenten:

- a. kopie vaststellingsbesluit op grond van de SVVE (alleen bij SVVE subsidiebedragen vanaf € 25.000,-).
- b. de vastgesteld notulen van de VvE-ledenvergadering met hierin opgenomen het VvE-besluit waaruit blijkt dat de VvE heeft ingestemd met de maatregel(en) en het besluit om hier subsidie voor aan te vragen;
- c. een nota van het bouwbedrijf als van onder artikel 7, lid 2 ingediende offerte van de genomen maatregel(en) inclusief een omschrijving van:
 - een uitsplitsing van de maatregelen in werkzaamheden en materialen;
 - een uitsplitsing van eventuele overige werkzaamheden die betrekking hebben op de energiebesparende isolatiemaatregel of de energiezuinige ventilatiemaatregel;
 - de meldcode van het te gebruiken isolatiemateriaal of glas;
 - in geval van na-isolatie van vloer, bodem, spouwmuur, gevel, dak vanuit de binnenzijde, zoldervloer en/of vlieringsvloer: het Insula- of SKG IKOB-procescertificaat voor de specifieke energiebesparende isolatiemaatregel waarvoor subsidie wordt aangevraagd;
 - het aantal vierkante meters per energiebesparende isolatiemaatregel;
 - de isolatiewaarde van het aan te brengen isolatiemateriaal;
 - de garantietermijn of -termijnen;
 - de datum van uitvoering van de maatregelen;
- d. betaalbewijzen waaruit blijkt dat de nota(s) is/zijn voldaan;
- f. fotobewijs waaruit blijkt dat de maatregel(en) bij de betreffende VvE is/zijn uitgevoerd.

Hoofdstuk 6 Hardheidsclausule en slotbepalingen

Artikel 12 Hardheidsclausule

Het college kan, in bijzondere gevallen, een of meerdere artikelen van deze regeling buiten toepassing laten of daarvan afwijken, met uitzondering van de artikelen 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 11 en bijlage 1 indien onverkorte toepassing ervan gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. De reden voor het toepassen van dit artikel wordt gemotiveerd in het besluit.

Artikel 13 Slotbepalingen

1. Deze subsidieregeling treedt in werking op 1 oktober 2025.
2. Deze subsidieregeling vervalt op 30 juni 2034.
3. Deze subsidieregeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling 'Crabbehof isoleert VvE's'.

*Aldus besloten in de vergadering van 23 september 2025
Het college van Burgemeester en Wethouders
C.H.W.M. Post, N. Mol
secretaris, burgemeester*

Bijlage 1: Wanneer is een bouwdeel niet, slecht of matig geïsoleerd

Bouwdeel	Wanneer aanpakken?	Indicatie dikte of Rc of U-waarde
Dak, hellend/plat	Geen, slechte en matige isolatie	Minder dan 9 cm aanwezig / een $R_c \leq 2,0$
Dak, zolder-/vlieringvloerisolatie	Als er geen zolder-/vlieringvloerisolatie aanwezig is	$R_c \leq 0,5$
Gevel	Geen spouwmuurisolatie, voorzetwand of buitengevelisolatie aanwezig	$R_c \leq 1,1$
Vloer-/bodemisolatie	Geen of slechte vloer- en bodemisolatie aanwezig	Minder dan 5 cm aanwezig, $R_c \leq 1,3$
Glas	Enkel glas, oud dubbelglas en HR glas	U_g -waarde $\geq 1,6$