

Subsidieregeling isolatie kleine Verenigingen van Eigenaren

Het College van burgemeester en wethouders van Zeist;

Overwegende dat gewenst is activiteiten te stimuleren die bijdragen aan de verduurzaming van gebouwen van kleine Verenigingen van Eigenaren (VvE's) en dat eigenaar-bewoners binnen kleine VvE's gestimuleerd moeten worden om samen met de VvE energiebesparende isolatiemaatregelen te treffen;

Dat het proces van verduurzaming voor kleine VvE's complex is voor het bestuur vanwege het ontbreken van de benodigde kennis, financiële middelen en dat het uitvoeren van isolatiemaatregelen het gehele gebouw treft en unanieme besluitvorming van alle bewoners vereist;

Gelet op de Algemene subsidieverordening Zeist;

Gelet op de SPUK LAI in opdracht van het ministerie van VRO;

besluit vast te stellen de Subsidieregeling isolatie kleine Verenigingen van Eigenaren.

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a) *aanvraagformulier*: de aanvraag tot subsidieverlening die een VvE-bestuur op de website van de gemeente doet;
- b) *appartement*: deel van een gebouw met twee tot en met zeven appartementen waarop een appartementsrecht rust en waarvoor een VvE is opgericht;
- c) *Asv*: Algemene subsidieverordening;
- d) *bestaande thermische schil*: de bouwkundige constructies die de verwarmde ruimten omhullen en die hiermee het appartement afscheiden van de buitenomgeving, bodem of aangrenzende onverwarmde ruimten;
- e) *biobased isolatiemateriaal*: isolatiemateriaal dat voor minstens 70% bestaat uit natuurlijk materiaal (zoals houtvezel, vlas of hennep) zoals vastgelegd in de meldcodelijst van de landelijke ISDE-subsidie van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland;
- f) *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 vergelijkbare sectie;
- g) *bouwdeel*: één van de volgende vier categorieën: 1. vloer en/of bodem; 2. gevel waaronder spouwmuur; 3. dak en/of zoldervloer en/of vlieringvloer; 4. glas en ramen;
- h) *CO₂-gestuurde ventilatie*: sensor gedreven systeem dat op basis van gemeten luchtkwaliteit ventileert;
- i) *eigenaar-bewoner*: meerderjarig natuurlijk persoon, die volgens de kadastrale gegevens eigenaar is van een appartement en in de gemeentelijke basisregistratie personen staat ingeschreven op het adres van dit appartement;
- j) *gemeente*: gemeente Zeist;
- k) *gebouw*: bouwwerk met een dak en muren gebruikt voor huisvesting;
- l) *ISDE*: investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland;
- m) *methode natuurvriendelijk isoleren (NVI)*: methode om de woning te isoleren waarbij vogels en vleermuizen veilig kunnen vertrekken en nestelen;
- n) *monument*: historisch huis, wettelijk beschermd als Rijksmonument, Gemeentelijk monument of provinciaal monument;
- o) *Rc-waarde*: totale isolatiewaarde van een bepaald constructieonderdeel;
- p) *Rd-waarde*: waarde die de isolerende werking van een enkel materiaal in een constructie weergeeft;
- q) *RVO*: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland;
- r) *slecht geïsoleerd bouwdeel*: bouwdeel waarvan de waarden gelijk zijn aan of lager zijn dan onderstaande waarden:

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

- s) *soortenmanagementplan*: plan dat de gemeente opstelt om de bescherming van kwetsbare dieren en plantensoorten - vooral in het kader van bouw- en renovatieprojecten - in een gebied te waarborgen;
- t) *subsidieplafond*: het bedrag dat gedurende het genoemde tijdvak maximaal beschikbaar is voor de verstrekking van subsidies op grond van deze subsidieregeling;
- u) *SVVE*: subsidieregeling verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland;
- v) *thermische schil*: de bouwkundige constructies die de verwarmde ruimten omhullen en die hiermee het appartement afscheiden van de buitenomgeving, bodem of aangrenzende onverwarmde ruimten;
- w) *Ug-waarde*: waarde die aangeeft in hoeverre glas de warmte doorlaat;
- x) *VvE*: vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112, eerste lid, onderdeel e, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- y) *WOZ-waarde*: Waardering Onroerende Zaken;
- z) *WTW*: warmteterugwinsysteem. Energiebesparende techniek die warmte uit afgevoerde lucht of water hergebruikt om verse aanvoerlucht of koud leidingwater vóór te verwarmen.

Artikel 2. Doel van de regeling

Het doel van deze regeling is het verbeteren van de isolatie van slecht geïsoleerde bouwdelen in gebouwen van kleine VvE's. De subsidieregeling zorgt voor CO₂-reductie, meer woningcomfort en het structureel verlagen van de energierekening voor eigenaar-bewoners. De regeling draagt eraan bij dat woningen in de toekomst aardgasvrij kunnen worden verwarmd.

Artikel 3. Criteria

1. Subsidie kan worden verstrekt ten behoeve van een gebouw:
 - a) bestaande uit 2 tot en met 7 appartementen die onderdeel uitmaken van een kleine VvE;
 - b) binnen het grondgebied van de gemeente Zeist;
 - c) opgeleverd vóór 1995;
 - d) dat in de huidige staat ten minste twee slecht geïsoleerde bouwdelen heeft.
2. Subsidie kan worden verstrekt onder de volgende voorwaarden:
 - a) het appartement is eigendom van de bewoner;
 - b) het appartement had in januari 2022 een maximale WOZ-waarde van € 700.000;
 - c) in het geval van gevelisolatie, tellen alle appartementen uit de VvE mee voor subsidie. Voor de andere vormen van isolatie geldt het aantal appartementen die geheel of gedeeltelijk grenzen aan het bouwdeel;
 - d) als voor een appartement eerder een gemeentelijke subsidie uit de Subsidieregeling Lokale Aanpak Isolatie Zeist is verstrekt, ontvangt deze niet nogmaals subsidie;
3. Voor gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten is de Duurzame Monumentenregeling Zeist 2025 van toepassing. Ook geldt een vergunningplicht voor isolatiemaatregelen;

Artikel 4. Subsidiabele activiteiten

1. Subsidie wordt uitsluitend verstrekt voor het uitvoeren van isolatiemaatregelen, waarbij één of meer slechte of niet geïsoleerde bouwdelen van het gebouw worden geïsoleerd. De isolatiemaatregelen moeten voldoen aan de eisen, zoals gesteld in de SVVE-regeling van de RVO;
2. Als voor de eerste keer een systeem voor CO₂-gestuurde ventilatie of voor de eerste keer een systeem voor balansventilatie met WTW met een rendement van ten minste 90% wordt aangelegd,

wordt uitsluitend subsidie verleend als dit wordt gecombineerd met het uitvoeren van isolatiemaatregelen zoals genoemd in artikel 4, lid 1.

Artikel 5. Subsidiabele kosten

1. In aanvulling op artikel 2, eerste lid, Asv komen de volgende kosten in aanmerking voor subsidie:
 - a) kosten (materiaal en arbeid) van het door een bouwbedrijf laten uitvoeren van energiebesparende isolatie- en ventilatiemaatregelen als bedoeld in artikel 4.
2. In aanvulling op artikel 9, tweede lid, Asv komen de volgende kosten niet in aanmerking voor subsidie:
 - a) arbeidskosten van doe-het-zelvers;
 - b) vergunningskosten;
 - c) zelf ingekochte of gehuurde apparatuur en materialen;
 - d) kosten voor regulier onderhoud;
 - e) kosten voor het opstellen van een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP);
 - f) kosten voor procesbegeleiding, adviezen en/of onderzoeken;
 - g) verzendkosten, afwerkingskosten, vervoerskosten van mensen, middelen, materialen;
 - h) kosten gemaakt na beëindiging van de activiteiten waarvoor de subsidie wordt aangevraagd, zoals onderhoud, reparatie, extra maatregelen;
 - i) kosten van gelieerde rechtspersonen die onderling in rekening worden gebracht;
 - j) kosten om te voldoen aan wettelijke verplichtingen of aan gangbare minimumkwaliteitseisen;
 - k) kosten die redelijkerwijs geen verband houden met het uitvoeren van de isolatiemaatregelen;
 - l) nader te bepalen andere kosten.

Artikel 6. Hoogte subsidie

1. Indien voor een activiteit gebruik wordt gemaakt van biobased isolatiemateriaal dan wordt de subsidie, per appartement die voor deze activiteit subsidie ontvangt, verhoogd met een bedrag van €200 inclusief btw.
2. De hoogte van de subsidie is niet hoger dan 100% van de kosten van de activiteiten, met een maximum van €1.500 inclusief btw per appartement en een maximum van €11.900 per VvE.

Artikel 7. Subsidieplafond

1. Burgemeester en wethouders stellen het subsidieplafond voor deze regeling voor de kalenderjaren 2026 tot en met 2027 vast op € 100.000.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een subsidieplafond verlagen als:
 - a) het plafond is vastgesteld voordat de begroting voor het betrokken jaar is vastgesteld of goedgekeurd, en
 - b) de subsidieaanvragen waarop het subsidieplafond betrekking heeft, moeten worden ingediend voordat de begroting voor het betrokken jaar is vastgesteld of goedgekeurd.
3. Bij de bekendmaking van een subsidieplafond dat kan worden verlaagd overeenkomstig het vorige lid, wordt gewezen op de mogelijke verlaging en de gevolgen daarvan voor reeds ingediende aanvragen.
4. Het subsidieplafond kan worden verhoogd. Bij de verlening van subsidie na verhoging van het plafond wordt rekening gehouden met volgorde van binnenkomst van de aanvragen die voor de verhoging zijn ingediend en niet of slechts gedeeltelijk konden worden gehonoreerd, en aanvragen die na de verhoging zijn ingediend.

Artikel 8. Indieningstermijn aanvraag

Een subsidieaanvraag kan uiterlijk tot en met 31 december 2026 worden ingediend.

Artikel 9. Eisen aan de aanvrager

Subsidie kan enkel worden aangevraagd door een VvE-bestuur.

Artikel 10. Eisen aan de aanvraag

1. Een aanvraag wordt ingediend via het daarvoor bestemde aanvraagformulier op de website van de gemeente Zeist. De aanvraag voldoet aan alle eisen zoals gesteld in artikel 6 van de Asv. De aanvraag wordt enkel in behandeling genomen als met het aanvraagformulier, voor zover nodig in aanvulling op artikel 6 van de Asv, de volgende informatie wordt verstrekt:
 - a) naam VvE;
 - b) adresgegevens VvE;
 - c) bouwjaar gebouw;
 - d) indien van toepassing, bewijs dat het gebouw een monument is;
 - e) naam en contactgegevens VvE;

- f) registratie KvK;
 - g) IBAN-nummer en tenaamstelling VvE;
 - h) gegevens per appartement in de VvE waarvoor subsidie wordt aangevraagd en dat voldoet aan de eisen gesteld in artikel 3: adres, WOZ-waarde, specificatie van de locatie van het slecht geïsoleerde bouwdeel waarvoor de subsidie wordt aangevraagd, specificatie van de in artikel 4 lid 1 genoemde maatregelen (bouwdeel, oppervlak).
2. In aanvulling op het eerste lid wordt de aanvraag enkel in behandeling genomen als met het aanvraagformulier de volgende gegevens worden verstrekt:
- a) een afschrift van de akte van splitsing;
 - b) bewijs van slechte isolatie van minimaal twee slecht geïsoleerde bouwdelen waarvoor de subsidie wordt aangevraagd. Bewijsmiddelen zijn:
 - i. energielabel D of slechter per appartement; of
 - ii. bouwkundig rapport; of
 - iii. rapport van een gecertificeerd energieadviseur; of
 - iv. offerte voor het isoleren van twee slecht geïsoleerde bouwdelen;
 - c) een verslag van de Algemene Ledenvergadering van de VvE met daarin het besluit van de VvE over de voorgenomen activiteiten en om een subsidieaanvraag op grond van de regeling in te dienen;
 - d) instemming van alle leden van de VvE op de voorgenomen activiteiten zoals genoemd in lid 2 c door middel van naam en handtekening;
 - e) de offerte van het bouwbedrijf dat de maatregelen kan uitvoeren, met daarin minimaal:
 - i. naam en KvK-nummer bouwbedrijf;
 - ii. naam VvE en adressen die vallen onder de VvE;
 - iii. uit te voeren maatregelen, inclusief nieuwe isolatiewaarden en het aantal geïsoleerde vierkante meters per isolatiemaatregel;
 - iv. isolatiematerialen en meldcodes zoals vermeldt op <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde/meldcodelijsten/isolatiematerialen>;
 - v. indien van toepassing: hoe wordt gehandeld conform de methode natuurvriendelijk isoleren of hoe bij het uitvoeren van isolatiemaatregelen in spouwmuur of dak de regels en voorschriften uit het Soortmanagementplan (SMP van de gemeente Zeist) worden nageleefd;
 - vi. verwachte datum van oplevering;
 - vii. verdeling materiaalkosten/arbeidskosten, gezien artikel 5, lid 1 en 2; de verdeling tussen subsidiabele en niet subsidiabele kosten.

Artikel 11. Weigeringsgronden

1. In aanvulling op artikel 9, Asv beslissen burgemeester en wethouders afwijzend op de aanvraag als:
 - a) de aanvrager al eerder subsidie heeft ontvangen voor de VvE vanuit deze subsidieregeling;
 - b) de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden en eisen gesteld in deze subsidieregeling;
 - c) het subsidieplafond is bereikt.
2. De aanvraag wordt in overleg met de aanvrager gedeeltelijk toegekend voor het gedeelte waarmee het subsidieplafond niet wordt overschreden.

Artikel 12. Wijze van verdeling

1. Verstrekking van subsidie vindt plaats op volgorde van ontvangst van aanvragen die voor subsidie in aanmerking komen, totdat het vastgestelde subsidieplafond is bereikt of overschreden.
2. Als de aanvrager op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt met betrekking tot de verdeling als datum van ontvangst van de aanvraag de datum waarop de aangevulde aanvraag is ontvangen.
3. Indien door verlening het subsidieplafond wordt overschreden en de aanvraag gedeeltelijk kan worden verleend, wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om aan te geven welk deel van zijn aanvraag voor het resterende subsidiebedrag binnen het subsidieplafond kan worden uitgevoerd. Een aanvrager kan besluiten van deze mogelijkheid geen gebruik te maken, en op dat moment kunnen burgemeester en wethouders besluiten de opvolgende aanvrager deze mogelijkheid te bieden. Artikel 7 lid 4 is op beide situaties van toepassing.

Artikel 13. Verplichtingen

In aanvulling op artikel 11 en 12 van de Asv is de subsidieontvanger verplicht:

- a) de verkregen subsidie in te zetten voor de uitvoering van de in het aanvraagformulier vermelde activiteit(en);
- b) de benodigde vergunningen en/of ontheffingen, en/of privaatrechtelijke toestemmingen voor het uitvoeren van activiteit te verkrijgen.

Artikel 14. Vaststelling

1. De aanvrager dient het verzoek tot vaststelling in via de online aanvraagomgeving van mijn.zeist.nl.
2. De aanvrager kan eenmalig de in het eerste lid genoemde termijn met 12 maanden verlengen, als de gesubsidieerde werkzaamheden nog niet zijn voltooid. Voorwaarde is dat de oorzaak van de vertraging niet aan de VvE kan worden toegerekend.
3. In aanvulling op artikel 13 t/m 15 van de Asv dient de subsidieontvanger de volgende documenten bij zijn aanvraag voor vaststelling in:
 - a) kopie van de factuur van het bouwbedrijf voor de uitvoering van de maatregelen, waarop de volgende informatie vermeld is:
 1. naam en KvK nummer bouwbedrijf;
 2. naam van de VvE en bijbehorende adres(sen);
 3. datum van de werkzaamheden;
 4. uitgevoerde maatregelen, inclusief isolatiewaarde en het aantal geïsoleerde vierkante meters per isolatiemaatregel;
 5. isolatiematerialen (meldcodes);
 6. totale kosten uitvoering in euro's met verdeling arbeidskosten/materiaalkosten.
 - b) afschriften van betaalbewijzen aan het bouwbedrijf voor de uitvoering van de maatregelen;
 - c) minimaal één foto van de aanleg per energiebesparende isolatiemaatregel. Hieruit moeten blijken: waar in het gebouw de installatie plaatsvindt, de soort en / of de dikte en het merk van het materiaal. Deze zijn te zien op de productsticker;
4. Aanvragen voor vaststelling kunnen uiterlijk tot en met 30 juni 2028, tenzij het tweede lid van toepassing is, worden ingediend.

Artikel 15. Slotbepalingen

1. Deze subsidieregeling treedt in werking op 1 maart 2026.
2. Deze subsidieregeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling isolatie kleine VvE's 2026.
3. De subsidieregeling vervalt op 31 december 2028.
4. Deze subsidieregeling blijft van toepassing op subsidies die voor de vervaldatum onder deze subsidieregeling zijn verleend.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist,

24 februari 2026,

*de gemeentesecretaris,
dr. H.S. Grotens*

*de burgemeester,
drs. J. Langenacker*