

Subsidieregeling 'Bloemenbuurt isoleert VvE's'

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwijndrecht, Gelet op artikel 3 van de Algemene Subsidieverordening Zwijndrecht 2015, Besluit vast te stellen de volgende nadere regeling (hierna te noemen: Subsidieregeling 'Bloemenbuurt isoleert VvE's'):

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 gemeente Zwijndrecht 2015;
- 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 Zwijndrecht;
- 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 (natuurlijke of rechtspersoon) die een appartement verhuurt, niet zijnde een woningcorporatie;
- i. energiebesparende isolatiemaatregel: een maatregel om energie te besparen die voldoet aan de minimale isolatiewaarden en minimale m2 eisen zoals omschreven in de Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (verder: SVVE) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (verder: RVO). 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 Zwijndrecht;
- l. gemengde VvE: een Vereniging van Eigenaars waarbinnen naast eigenaar-bewoners ook eigenaar-verhuurders eigenaar zijn.
- m. Insula: een onafhankelijke certificatie-instelling gespecialiseerd in isolatiematerialen en de verwerking daarvan;
- n. 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;
- o. maatregelen: verzamelnaam voor energiebesparende isolatiemaatregelen, energiezuinige ventilatiemaatregelen en technisch noodzakelijk achterstallig onderhoud;
- p. noodzakelijk achterstallig onderhoud: werkzaamheden die noodzakelijk zijn om betreffend bouwdeel te kunnen laten isoleren;
- q. particuliere woningeigenaar: de natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)n(en) die het volledige eigendom heeft/hebben van de woning. Hierbij uitgesloten zijn woningcorporaties;
- r. proceskosten: de kosten die een Vereniging van Eigenaren maakt om het traject van verduurzaming te organiseren en begeleiden, los van de daadwerkelijke bouw- of investeringskosten;
- 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. technisch noodzakelijk achterstallig onderhoud: onderhoudswerkzaamheden die onvermijdelijk moeten worden uitgevoerd om de toepassing van een energiebesparende isolatiemaatregel

technisch mogelijk te maken. Dit betreft uitsluitend werkzaamheden die direct verband houden met het realiseren van de isolatiemaatregel en zonder welke de maatregel niet kan worden aangebracht of functioneren.

- x. woningcorporatie: toegelaten instelling, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam, in de zin van art. 19 van de Woningwet.

Artikel 2 Doelstelling Subsidieregeling

Het doel van deze subsidieregeling is te stimuleren dat VvE's in de Bloemenbuurt M-Z, Bloemenbuurt B-C en Bloemenbuurt D-G in Zwijndrecht met een slecht geïsoleerd VvE-gebouw, energiebesparende isolatiemaatregelen en energiezuinige ventilatiemaatregelen laten uitvoeren om zo minder energie te verbruiken, de woningen toekomstbestendig te maken en het wooncomfort te verbeteren.

Artikel 3 Subsidiebele activiteiten

Het college verstrekt uitsluitend subsidie tijdens de looptijd van deze regeling voor de volgende onderdelen:

1. Energiebesparende isolatiemaatregel(en).
2. Energiezuinige ventilatiemaatregel(en) (alleen in combinatie met isolatiemaatregelen). Voor deze maatregel kan alleen subsidie worden verstrekt als deze wordt gecombineerd met minimaal één energiebesparende isolatiemaatregel.
3. Technisch noodzakelijk achterstallig onderhoud. Dit betekent dat dit onderhoud noodzakelijk moet zijn om een energiebesparende isolatiemaatregel te nemen.
4. Proceskosten voor VvE's:
5. Proceskosten dienen te zijn gericht op het ondersteunen van de VvE bij het voorbereiden, organiseren en begeleiden van verduurzamingsbesluitvorming.
6. De subsidiebele activiteiten en kosten dienen in lijn te zijn met de voorwaarden zoals opgenomen in de SVVE-regeling van het Rijk.

Artikel 4 Aanvrager

1. Het college verstrekt alleen subsidie aan Verenigingen van Eigenaren (VvE's) en gemengde Verenigingen van Eigenaren op het grondgebied van de gemeente in de buurten Bloemenbuurt M-Z, Bloemenbuurt B-C en Bloemenbuurt D-G met een slecht geïsoleerd VvE-gebouw met een gemiddelde WOZ-waarde van maximaal €380.000 per appartement op peildatum 01-01-2024.
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 alleen subsidie ten behoeve van appartementen van particuliere woningeigenaren;
4. 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.
5. In het geval van energiebesparende isolatiemaatregelen dient het bouwbedrijf een garantie van tenminste tien jaar te geven op de geleverde respectievelijk geïnstalleerde producten.
6. In afwijking van artikel 8 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

Energiebesparende isolatiemaatregelen en energiebesparende ventilatiemaatregelen:

1. De subsidie bedraagt maximaal 100% van de investeringskosten voor de maatregelen, 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 verhuurd worden door een andere natuurlijke of rechtspersoon, niet zijnde een woningcorporatie.
3. Het maximale bedrag per VvE voor maatregelen wordt berekend als: aantal appartementen x €17.000.
4. Een VvE met een slecht geïsoleerd VvE-gebouw kan subsidie aanvragen voor ten minste twee energiebesparende isolatiemaatregelen.

5. Per VvE kan voor hetzelfde gebouw of dezelfde groep van gebouwen slechts éénmaal subsidie voor maatregelen worden aangevraagd
6. 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.

Proceskosten:

1. De subsidie bedraagt maximaal 100% van de subsidiabele proceskosten, verminderd met het bedrag dat door de aanvrager is ontvangen op grond van de SVVE-subsidie voor proceskosten;
2. Per VvE kan voor hetzelfde gebouw of dezelfde groep van gebouwen slechts éénmaal subsidie voor proceskosten worden aangevraagd.
3. Alleen proceskosten (bijvoorbeeld procesbegeleiding, voorbereiding en begeleiding van besluitvorming) die zijn gemaakt binnen 24 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag komen voor subsidie in aanmerking.
4. Voor de proceskosten is lid 2 ook van toepassing.
5. Het maximale bedrag per VvE voor proceskosten wordt berekend als: aantal appartementen x €500.

Artikel 6 Subsidieplafond en wijze van verdeling

1. Het subsidieplafond voor de maatregelen genoemd in artikel 3 leden 1 tot en met 3 bedraagt €4.127.034
2. Het subsidieplafond voor de proceskosten genoemd in artikel 3 lid 4 bedraagt €121.000
3. Het totale subsidieplafond voor deze regeling bedraagt €4.248.034
4. Verstrekking van subsidie vindt plaats op volgorde van ontvangstdatum van complete aanvragen, totdat het subsidieplafond is bereikt.

Hoofdstuk 2 Aanvraag subsidie

Artikel 7 Aanvullende/afwijkende aanvraagvereisten

1. Een aanvraag wordt via het subsidieportaal van de gemeente Zwijndrecht ingediend voorafgaand aan de start van de werkzaamheden.
2. De aanvraag voor maatregelen 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:
 - 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. De aanvraag voor proceskosten wordt voorzien van:
 - a. Een kopie van de beschikking op grond van de SVVE-regeling van de RVOK, waaruit blijkt of en in welke mate subsidie is toegekend;
 - b. Facturen voor de proceskosten, waarop verplicht moet staan:
 - datum factuur
 - naam van de VvE

- beschrijving van de verrichte werkzaamheden
 - aantal uren
 - uurtarief
 - btw-bedrag
 - totaalbedrag
- c. Betaalbewijzen: Bankafschriften of betalingsbewijzen waaruit blijkt dat de facturen volledig zijn betaald.
4. In het geval van verhuurders binnen de VvE: een verklaring staatssteunkaders per verhuurder.
5. Het college kan aanvullende informatie opvragen.

Artikel 8 Beslistermijn

Het college beslist op een aanvraag om een subsidie binnen 8 weken na ontvangst van een volledige subsidieaanvraag.

Hoofdstuk 3 Beoordeling subsidieaanvraag

Artikel 9 Aanvullende weigerings- en intrekingsgronden

De subsidie wordt, onverminderd artikel 10, 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 proceskosten of 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 indieningsdatum 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 1 januari 2035 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 1 januari 2035.

Hoofdstuk 4 Vaststelling subsidie en uitbetaling

Artikel 11 Verzoek vaststelling

De aanvrager dient uiterlijk 13 weken na uitvoering, doch uiterlijk 1 januari 2035, een verzoek tot subsidievaststelling via het subsidieportaal in, vergezeld van de volgende documenten:

- a. kopie vaststellingsbesluit op grond van de SVVE (alleen bij SVVE subsidiebedragen vanaf € 25.000,-).
- b. de vastgestelde 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 vlieringvloer: 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;
- e. fotobewijs waaruit blijkt dat de maatregel(en) bij de betreffende VvE is/zijn uitgevoerd.

Hoofdstuk 5 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 na besluitvorming in het college met terugwerkende kracht per 1 april 2026 in werking
2. Deze subsidieregeling vervalt op 1 april 2036
3. Deze subsidieregeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling 'Bloemenbuurt isoleert VvE's'.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwijndrecht in de vergadering van 17 maart 2026.

De gemeentesecretaris

Ella Croonenberg-Borst

De burgemeester

Leon Anink

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	Ug-waarde $\geq 1,6$