

Subsidieregeling 'Subsidie Isolatie voor VvE's'

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Zoetermeer;

overwegende dat:

- Het gemeentebestuur acht het van belang de energetische kwaliteit van woningen te verbeteren, zowel binnen Verenigingen van Eigenaren (VvE's) die uitsluitend bestaan uit particuliere woningeigenaren, als voor particuliere woningeigenaren binnen gemengde VvE's en particuliere verhuurders met maximaal vijf woningen in hun bezit. Dit wordt gestimuleerd door het verstrekken van subsidies voor isolatiemaatregelen die hieraan bijdragen;
- De subsidie namens de gemeente wordt uitgekeerd aan de VvE of aan een particuliere woningeigenaar binnen een VvE, mits voldaan is aan de voorwaarden zoals gesteld in deze subsidieregeling;

gelet op de Algemene Subsidieverordening Zoetermeer 2016 én de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 25 maart 2025, nr. 2025-0000052054 houdende regels met betrekking tot de verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van de verduurzaming van slecht geïsoleerde woningen;

besluit vast te stellen de Subsidieregeling 'Subsidie Isolatie voor VvE's'.

Artikel 1. Definities

In deze regeling wordt verstaan onder:

- ASV: Algemene Subsidieverordening Zoetermeer;
- College: het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) van de gemeente Zoetermeer;
- Complete subsidieaanvraag: een aanvraag voorzien van de informatie als bedoeld in artikel 8 van deze regeling;
- Energiebesparende isolatiemaatregel: verandering/aanpassing aan de woning om de isolatie van de woning te verbeteren waardoor warmte langer wordt vastgehouden, het energieverbruik afneemt en het comfort in de woning toeneemt;
- Energielabel van de woning: een energielabel is een maatstaf om te zien hoe energiezuinig de woning is;
- Factuur: een door een erkend installatie- of aannemersbedrijf opgestelde rekening van de duurzame maatregel waarvoor subsidie wordt aangevraagd;
- Gemengde VvE: VvE waarin zowel huurders als particuliere eigenaren wonen;
- ISDE: staat voor Investeringssubsidie Duurzame Energie en Energiebesparing en is een subsidie voor woningeigenaren en gebouweigenaren voor het treffen van energiebesparende en duurzame maatregelen in een woning of bedrijfspand (Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing - ISDE);
- Offerte: een door een erkend installatie- of aannemersbedrijf opgestelde schriftelijke prijsopgave;
- Particuliere verhuurder: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die één of meer woonruimten verhuurt, niet zijnde een bedrijf.
- Particuliere woningeigenaar binnen een VvE: een individuele woningeigenaar binnen een Vereniging van Eigenaren;
- Rd-waarde: indicator voor de warmteweerstand van de woning, en zegt iets over het vermogen van een materiaal om warmte en kou te weren;
- Slecht geïsoleerde woning: een woning met een energielabelklasse D, E, F, G of een woning waarin ten minste twee bouwdelen niet of slecht geïsoleerd zijn. Zie bijlage 1 voor meer toelichting;
- SPUK: Specifieke Uitkering Lokale Aanpak Isolatie die de gemeente Zoetermeer bij het Rijk heeft aangevraagd om woningen in Zoetermeer te ondersteunen met isoleren;
- Subsidieplafond: het bedrag dat ten hoogste beschikbaar is gesteld voor het verlenen van subsidies op grond van deze subsidieregeling;
- SVVE regeling: Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaren waarbij VvE's subsidie kunnen aanvragen bij het Rijk voor verduurzaming (SVVE: Subsidieregeling verduurzaming voor VvE's);
- Thermische schil: isolerende laag aan de buitenkant van een gebouw (evt woning) die de invloed van het weer buiten houdt en de binnenkant van de buitenkant scheidt (muren, dak, vloeren, ramen, deuren);
- VvE: Vereniging van Eigenaren is een gebouw of kadastrale eenheid, welke gesplitst is in appartementsrechten. De eigenaren van een appartementsrecht zijn van rechtswege verplicht lid van de VvE;

- WOZ-waarde: de waarde die een woning op grond van de Wet waardering onroerende zaken toegekend heeft gekregen van de gemeente. In deze subsidieregeling is de WOZ-waarde gebaseerd op gegevens uit het meetjaar 2022.

Artikel 2. Toepassingsbereik

1. Het bepaalde in deze subsidieregeling is enkel van toepassing op de verstrekking van subsidies door het college voor de in artikel 4 bedoelde activiteiten.
2. De ASV is van toepassing, tenzij daarvan in deze regeling uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Artikel 3. Doelgroep van de subsidie

Subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan:

1. VvE's in Zoetermeer ten behoeve van eigenaar-bewoners binnen de VvE die voldoen aan:
 - a. een gemiddeld energielabel D, E, F, G of een aantoonbare vergelijkbare energetische staat (zoals opgenomen in bijlage 1) en;
 - b. 80% van de woningen heeft een gemiddelde WOZ-waarde van maximaal € 477.000,- (peildatum 2022) en;
 - c. volledig bestaat uit particuliere woningeigenaren, met een uitzondering op particuliere verhuurders binnen de VvE met niet meer dan 5 woningen in bezit, niet zijnde een verhuurbedrijf of een woningcorporatie.
2. Particuliere woningeigenaar binnen een (gemengde) VvE die voldoet aan deze criteria:
 - a. een energielabel D, E, F, G of een aantoonbare vergelijkbare energetische staat (zoals opgenomen in bijlage 1) en;
 - b. een WOZ-waarde van maximaal €477.000 (peildatum 2022).
3. Particuliere verhuurders binnen een VvE waarbij de verhuurder niet meer dan 5 woningen bezit, niet zijnde een verhuurbedrijf of een woningcorporatie, die voldoen aan de gestelde criteria.

Artikel 4. Activiteiten die voor subsidie in aanmerking komen

1. Subsidie kan uitsluitend worden verstrekt voor:
 - a. energiebesparende isolatiemaatregelen (geplaats na 1 januari 2025) die voldoen aan de minimale isolatiewaarden en minimale m² eisen zoals omschreven in de ISDE-regeling. Voor VvE's gelden de minimale isolatiewaarden en minimale m² eisen zoals omschreven in de SVVE-regeling.
Het gaat hierbij om:
 - Dakisolatie; alleen als er een vergunning is op grond van de Wet Natuurbescherming, bijvoorbeeld door een gebiedsvergunning met een SMP of een onderzoek waaruit blijkt dat een vergunning of vervolgonderzoek niet nodig is;
 - Bodem- of vloerisolatie;
 - Muur- gevelisolatie;
 - Spouwmuurisolatie; alleen als er een vergunning is op grond van de Wet Natuurbescherming, bijvoorbeeld door een gebiedsvergunning met een SMP of een onderzoek waaruit blijkt dat een vergunning of vervolgonderzoek niet nodig is;
 - HR++ of triple glas.
 - b. energiezuinige ventilatiemaatregel die voor de eerste keer wordt aangelegd. Het gaat om een systeem voor een CO₂ gestuurde ventilatie of een systeem voor balansventilatie met warmteterugwinning met een rendement van ten minste 90%. Deze maatregel komt alleen voor subsidie in aanmerking als deze is gecombineerd met minimaal één energiebesparende isolatiemaatregel uit onderdeel a.
 - c. dak- en vloerisolatie ten behoeve van het appartement dat grenst / de appartementen die grenzen aan het te isoleren bouwdeel (dak of vloer).
2. De onder lid 1 genoemde maatregelen dienen te worden uitgevoerd door een erkend bedrijf dat ingeschreven staat bij de Kamer van Koophandel.
3. De subsidie voor de onder lid 1 genoemde maatregelen mag in combinatie met landelijke regelingen zoals de ISDE en de SVVE niet hoger uitkomen dan 100% van de kosten van de maatregelen.
4. Het college kan van de in het eerste lid, onder a, bedoelde minimale m² eisen afwijken als hier niet aan kan worden voldaan omdat het een zeer kleine woning betreft.
5. Bij het treffen van isolatiemaatregelen geldt op grond van de Omgevingswet een zorgplicht voor flora en fauna; initiatiefnemers zijn daarbij altijd verantwoordelijk om te voorkomen dat aanwezige diersoorten worden verstoord.

Artikel 5. Kosten die voor subsidie in aanmerking komen

1. Voor subsidie komen de redelijk gemaakte kosten in aanmerking die direct verbonden zijn met de uitvoering van de activiteiten als bedoeld in artikel 4.
2. Deze kosten zijn inclusief arbeidskosten en btw.
3. Niet voor subsidie in aanmerking komen de kosten:
 - A van isolatiemaatregelen die zijn getroffen vóór 1 januari 2025 of;
 - B die verband houden met het plaatsen van een aan- of uitbouw en dus niet in een bestaande woning of bouwdeel wordt aangebracht;

Artikel 6. Hoogte van de subsidie

1. Er wordt maximaal één subsidieaanvraag per appartement binnen een VvE toegekend of één subsidieaanvraag per VvE.
2. De hoogte van de subsidie bedraagt voor een particuliere woningeigenaar/verhuurder maximaal €1.460,- per appartement.
3. De hoogte van de subsidie bedraagt voor een VvE maximaal €1.460,- per appartement, tot een maximum van €50.000 per VvE.
4. Het college kan in afwijking van lid 3 een subsidie van meer dan € 50.000,- toekennen aan een VVE voor zo ver dit het deelplafond als genoemd in artikel 7 lid 2 niet overschrijdt.

Artikel 7. Subsidieplafond en wijze van verdelen

1. Het college stelt voor de looptijd van deze regeling een subsidieplafond vast van €800.000,-.
2. Binnen het subsidieplafond van lid 1 is een deelplafond beschikbaar van 400.000,- voor VVE's die een aanvraag van meer dan € 50.000,- indienen.
3. Verstrekking van subsidie vindt plaats op volgorde van ontvangst van complete subsidieaanvragen, totdat het voor de betrokken subsidie vastgestelde subsidieplafond is bereikt.
4. Het college kan, indien sprake is van een hogere benutting van het ene deelplafond ten opzichte van een ander deelplafond, de deelplafonds onderling herverdelen.
5. 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. Subsidieaanvraag

1. Een aanvraag voor subsidie wordt na afronding van de werkzaamheden ingediend via het subsidieportaal met behulp van een door het college vastgesteld aanvraagformulier.
2. De aanvraag wordt in aanvulling op artikel 4 van de ASV voorzien van:
 - a. het adres van de woning, of in geval van een VvE de adressen van de woningen, waarvoor de subsidie wordt aangevraagd;
 - b. WOZ waarde van het appartement of de gemiddelde WOZ waarde van de VvE;
 - c. Het energielabel van het appartement of het gemiddelde energielabel van de VvE. Indien er geen energielabel bekend is dan dient er aangegeven te worden welke twee bouwdeelen slecht geïsoleerd zijn, zoals beschreven in bijlage 1;
 - d. een kopie van een gespecificeerde factuur met daarop het aantal m² en de isolatiewaarde van de geplaatste isolatiemaatregel(en), zoals bedoeld in artikel 4, en een datum waarop de duurzame maatregel is geplaatst. Op de factuur moet een specifiek onderscheid zijn gemaakt tussen de verschillende kostenposten;
 - e. een kopie van het betalingsbewijs: het bankafschrift moet voorzien zijn van de originele datum en indien namens een VvE op naam van de VvE. De overige gegevens die niet van belang zijn voor de behandeling van deze aanvraag kunnen onzichtbaar gemaakt worden;
 - f. Bij dak- en spouwmuurisolatie een advies waaruit blijkt dat er geen (beschermd) diersoorten zijn verstoord;
 - g. een ingevuld monitoringsbestand;
 - h. toegekende of te verwachten SVVE of ISDE subsidie;
3. Indien de aanvrager een individuele woningeigenaar is binnen een VvE en subsidie aanvraagt voor een bouwdeel dat niet gezamenlijk is bevat de aanvraag:
 - o een ingevuld toestemmingsformulier waaruit blijkt dat de VvE goedkeuring verleent voor de energiebesparende maatregel;
4. Indien de aanvraag is ingediend door een VvE bevat de aanvraag:
 - o een kopie van een splitsingsakte waarin de juiste passage wordt gearceerd en;
 - o de notulen van de ledenvergadering waaruit blijkt dat de VvE heeft besloten tot het aanbrengen van de energiebesparende maatregelen waarvoor subsidie wordt aangevraagd;

- o Als de aanvrager niet de rechtsgeldig vertegenwoordiger van de VvE betreft, dient een volmacht van het bestuur meegestuurd te worden, waaruit blijkt dat de aanvrager gerechtigd is namens de VvE de subsidie aan te vragen.
5. Bij verstrekking van subsidie aan een particuliere verhuurder binnen een VvE moet een de-minimisverklaring worden meegestuurd bij de aanvraag.

Artikel 9. Beslistermijn, vaststelling en uitbetaling van de subsidie

1. In afwijking van artikel 12 en 13 b van de ASV toont de subsidieaanvrager reeds bij de aanvraag conform artikel 8 van deze regeling aan dat de activiteiten zijn verricht.
2. Het college stelt bij beschikking de subsidie op basis van de complete aanvraag binnen een termijn van 13 weken vast. Deze termijn kan eenmaal voor ten hoogste 6 weken worden verdaagd.
3. De betaling van de subsidie geschiedt binnen 6 weken nadat de beschikking als genoemd in lid 2 is verzonden.
4. Het college voert jaarlijks standaard een onderzoek uit naar de rechtmatige besteding van de subsidies bij tenminste 5 aanvragers door steekproefsgewijs te controleren of de energiebesparende maatregel is geplaatst.

Artikel 10. Hardheidsclausule

Algemeen: In bijzondere gevallen kan het college afwijken van de bepalingen van deze subsidieregeling indien strikte toepassing zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard. Afwijking vindt uitsluitend plaats gemotiveerd, onder uitzonderlijke omstandigheden en voor zover dit aantoonbaar bijdraagt aan het doel van de subsidieregeling.

Afwijking doelgroep (Artikel 3): In afwijking van Artikel 3 (Doelgroep) kan het college, onder de in lid 1 genoemde voorwaarden, afwijken van de bepaling dat particuliere verhuurders binnen een VvE niet meer dan vijf woningen mogen bezitten, mits zij voor het overige aan de gestelde criteria voldoen en het belang van de aanvrager zwaarder weegt dan het belang van strikte toepassing van de regeling.

Afwijking minimale maatvoering (Artikel 4): In afwijking van de maatvoeringseisen in Artikel 4 (het minimaal te plaatsen aantal m²) kan het college, onder de in lid 1 genoemde voorwaarden, de gerealiseerde maatvoering toch honoreren wanneer aantoonbaar niet aan de daar genoemde voorwaarden kan worden voldaan bij maximaal 10% van de totale aanvragen, mits de uitgevoerde maatregel:

- a. aantoonbaar doelmatig is in het licht van de doelstellingen van deze subsidieregeling, en
- b. voldoet aan de overige toepasselijke kwaliteitseisen en uitvoeringsvoorwaarden.

Artikel 11. Slotbepalingen

1. Deze subsidieregeling treedt in werking op 26 maart 2026.
2. Deze subsidieregeling vervalt op 1 december 2028.
3. Deze subsidieregeling wordt aangehaald als 'Subsidie Isolatie voor VvE's Zoetermeer'.

Bijlage 1. Slecht geïsoleerde woning

Een slecht geïsoleerde woning is gedefinieerd als woongegelegenheid als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet met een energielabelklasse D, E, F, G.

In veel gevallen hebben woningen echter nog geen energielabel als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van het Besluit Energieprestatie Gebouwen. Om in die gevallen een woning toch te kunnen kwalificeren als slecht geïsoleerd onder deze regeling, moet de energetische staat van de woning worden bepaald aan de hand van het aantal niet of slecht geïsoleerde bouwdelen. Het gaat daarbij om de volgende bestaande bouwdelen:

- a. De vloer/bodem;
- b. De gevel, waaronder de spouwmuur;
- c. Het dak/de zolder en de vliveringvloer;
- d. De ramen.

Er is sprake van een woning met een vergelijkbare energetische staat als ten minste twee van de genoemde bouwdelen niet of slecht geïsoleerd zijn. Bouwdelen zijn slecht geïsoleerd wanneer ze niet voldoen aan de huidige isolatie-eisen, zie hiervoor onderstaand schema.

Bouwdeel	Wanneer aanpakken?	Indicatie dikte of Rc of U-waarde
Dak, Hellend/plat dak	Geen, slechte en matige isolatie	Minder dan 9 cm aanwezig / een $R_c \leq 2,0$
Dak, zolder-/vliveringvloerisolatie	Als er geen zolder-/vliveringvloerisolatie aanwezig is (als alternatief voor dakisolatie, alleen toe te passen bij een onverwarmde zolder en gesloten vliveringluik of gesloten toegangsdeur)	$R_c \leq 0,5$
Gevel	Geen spouwmuurisolatie, voorzetwand of buiten-gevelisolatie aanwezig	$R_c \leq 1,1$
Vloer-/bodemisolatie	Geen of slechte vloer- en bodemisolatie aanwezig, aanpakken bij matige vloerisolatie niet perse noodzakelijk	Minder dan 5cm aanwezig, $R_c \leq 1,3$
Glas	Enkel glas, oud dubbelglas en HR glas	Ug waarde $\geq 1,6$

Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), Specifieke Uitkering (SpUk) Lokale Aanpak Isolatie.