

Subsidieregeling isolatie koopwoningen Verenigingen van Eigenaars gemeente Soest 2026

Burgemeester en wethouders van Soest;

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

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de Algemene Subsidieverordening Soest 2020;

besluit vast te stellen: Subsidieregeling isolatie koopwoningen Verenigingen van Eigenaars gemeente Soest 2026.

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a) *appartement*: deel van een gebouw waarop een appartementsrecht rust en waarvoor een VvE is opgericht;
- b) *Asv*: Algemene subsidieverordening Gemeente Soest;
- c) *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;
- d) *bouwdeel*: één van de volgende vier categorieën: 1.vloer en/of bodem; 2.gevel waaronder spouw; 3. dak en/of zolder en of vlieringvloer; 4. glas en ramen;
- e) *eigenaar-bewoner*: meerderjarig natuurlijk persoon, die blijkens de kadastrale gegevens eigenaar is van een appartement en in de gemeentelijke basisregistratie personen staat ingeschreven op het adres van dit appartement;
- f) *ISDE*: investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland;
- g) *Rc waarde*: totale isolatiewaarde van een bepaald constructieonderdeel;
- h) *Rd waarde*: waarde die de isolerende werking van een enkel materiaal in een constructie weergeeft;
- i) *Slecht geïsoleerd bouwdeel*:
 - i. dak, hellend/plat: geen, slechte en matige isolatie. Minder dan 9 cm aanwezig, $R_c \leq 2,0$
 - ii. dak, zolder-/vlieringvloerisolatie: Als er geen zolder-/vlieringvloerisolatie aanwezig is, $R_c \leq 0,5$
 - iii. gevel: geen spouwmuurisolatie, voorzetwand of buitengevelisolatie aanwezig $R_c \leq 1,1$
 - iv. vloer-/bodemisolatie: geen of slechte vloer- en bodemisolatie aanwezig. Minder dan 5cm aanwezig, $R_c \leq 1,3$
 - v. glas: Enkel glas, oud dubbelglas en HR glas. U-waarde $\geq 1,6$
- j) *SVVE*: subsidieregeling verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland;
- k) *Ug waarde*: waarde die aangeeft in hoeverre glas de warmte doorlaat;
- l) *VvE*: vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112, eerste lid, onderdeel e, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- m) *WOZ-waarde*: Waardering Onroerende Zaken.

Artikel 2. Doel van de regeling

Het doel van deze regeling is het isoleren van slecht geïsoleerde bouwdelen in gebouwen van VvE's.

Artikel 3. Activiteiten die voor subsidie in aanmerking komen

1. Burgemeester en wethouders verstrekken uitsluitend subsidie ten behoeve van het laten uitvoeren van één of meer van de in het tweede lid genoemde energiebesparende isolatiemaatregelen aan appartementen die aan alle volgende eisen voldoen:
 - a) het appartement is onderdeel van een VvE;
 - b) het appartement wordt bewoond door de eigenaar-bewoner;
 - c) het appartement had in januari 2022 een maximale WOZ-waarde van € 552.000;
 - d) het gebouw van de VvE waarin het appartement zich bevindt heeft ten minste twee slecht geïsoleerde bouwdelen;

- e) het appartement grenst fysiek aan het slecht geïsoleerde bouwdeel waaraan de energiebesparende isolatiemaatregel wordt uitgevoerd, met uitzondering van gevelisolatie, hierbij mogen alle appartementen worden meegeteld.
2. De energiebesparende isolatiemaatregelen bedoeld in het eerste lid zijn:
- a) dakisolatie dan wel zolder- of vlieringvloerisolatie, waarbij:
- minimaal 70% van de oppervlakte van het gehele dak behorend tot de bestaande thermische schil wordt geïsoleerd;
 - het toegevoegde isolatiemateriaal een Rd-waarde van ten minste 3,5 m²K/W heeft en in geval van een monument een Rd-waarde van ten minste 2,5 m²K/W heeft; en
 - het aanbrengen van lokaal gespoten PIR of PUR gebeurt met HFK-vrije blaasmiddelen;
- b) gevelisolatie, waarbij:
- gemiddeld minimaal 10 m² per appartement van de oppervlakte van de binnen- of buitengevel van de bestaande thermische schil wordt geïsoleerd; en
 - het toegevoegde isolatiemateriaal een Rd-waarde van ten minste 3,5 m²K/W heeft en in geval van een monument een Rd-waarde van ten minste 2,5 m²K/W heeft;
- c) spouwmuurisolatie, waarbij:
- gemiddeld minimaal 10 m² per appartement van de oppervlakte van bestaande spouwmuren in de bestaande thermische schil wordt geïsoleerd;
 - het toegevoegde isolatiemateriaal een Rd-waarde van ten minste 1,1 m²K/W heeft; en
 - het aanbrengen van lokaal gespoten PIR of PUR gebeurt met HFK-vrije blaasmiddelen;
- d) vloer- dan wel bodemisolatie, waarbij:
- minimaal 70% van de oppervlakte van de gehele vloer of bodem behorend tot de bestaande thermische schil wordt geïsoleerd;
 - het toegevoegde isolatiemateriaal voor de vloer of bodem een Rd-waarde van ten minste 3,5 m²K/W heeft; en
 - het aanbrengen van lokaal gespoten PIR of PUR gebeurt met HFK-vrije blaasmiddelen.
- e) glas-, kozijnpaneel- of deurisolatie in de bestaande thermische schil door het vervangen van:
- gemiddeld minimaal 3 m² per appartement van de oppervlakte van glas, kozijnpanelen of deuren door HR++ glas met een U-waarde van ten hoogste 1,2 W/m²K, eventueel in combinatie met nieuwe isolerende kozijnpanelen met een U-waarde van ten hoogste 1,2 W/m²K of nieuwe isolerende deuren met een U-waarde van ten hoogste 1,5 W/m²K;
 - gemiddeld minimaal 3 m² per appartement van de oppervlakte van glas, kozijnpanelen of deuren door triple-glas, met een U-waarde van ten hoogste 0,7 W/m²K, in combinatie met een nieuw isolerend kozijn met een U-waarde van ten hoogste 1,5 W/m²K, eventueel in combinatie met nieuwe isolerende kozijnpanelen met een U-waarde van ten hoogste 0,7 W/m²K of nieuwe isolerende deuren met een U-waarde van ten hoogste 1,0 W/m²K;
 - gemiddeld minimaal 3 m² per monumentaal appartement van de oppervlakte van glas, kozijnpanelen, deuren met hoogrendementsglas of het plaatsen van voor- of achterzetbeglazing met een U-waarde van ten hoogste 3,0 W/m²K, eventueel in combinatie met kozijnpanelen met een U-waarde van ten hoogste 3,0 W/m²K of nieuwe isolerende deuren met een U-waarde van ten hoogste 2 W/m²K; of
 - glas, kozijnpanelen, deuren in een monumentaal appartement door hoogrendementsglas of het plaatsen van voor- of achterzetbeglazing met een U-waarde van ten hoogste 2,0 W/m²K, eventueel in combinatie met kozijnpanelen met een U-waarde van ten hoogste 2,0 W/m²K of nieuwe isolerende deuren met een U-waarde van ten hoogste 2,0 W/m²K.

Artikel 4. Indieningstermijn en Duur

1. Subsidieaanvragen kunnen doorlopend worden ingediend bij het college vanaf de datum van inwerkingtreding van deze regeling.

2. Indien door toekenning van subsidie het subsidieplafond wordt overschreden, wordt de aanvraag geweigerd op grond van het bereikte subsidieplafond.

Artikel 5. Eisen aan de aanvrager

Subsidie kan enkel worden aangevraagd door een VvE.

Artikel 6. Eisen aan de aanvraag

1. Een aanvraag wordt ingediend op het online aanvraagformulier. Op het aanvraagformulier wordt de volgende informatie ingevuld:
 - a) adresgegevens VvE;
 - b) bouwjaar gebouw;
 - c) indien van toepassing, verklaring dat het gebouw een monument is;
 - d) naam en contactgegevens VvE;
 - e) registratie KvK;
 - f) IBAN nummer VvE;
 - g) gegevens per appartement in de VvE die voldoet aan de eisen gesteld in artikel 3, lid 1: adres, WOZ-waarde, te isoleren oppervlak in m², grenzend aan welk slecht geïsoleerde bouwdeel waarvoor de subsidie wordt aangevraagd.
2. In afwijking van Artikel 6, tweede lid, van de Algemene Subsidieverordening Soest 2020, wordt de aanvraag ingediend middels een online aanvraagformulier. De aanvraag wordt enkel in behandeling genomen als de volgende, specifieke gegevens worden verstrekt:
 - a) een afschrift van de akte van splitsing;
 - b) een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP);
 - c) bewijs van minimaal twee slecht geïsoleerde bouwdelen waarvoor de subsidie wordt aangevraagd, dit is een van de volgende bewijsmiddelen:
 - 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 2 slecht geïsoleerde bouwdelen;
 - d) 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;
 - e) één offerte van een bouwbedrijf, 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 isolatiewaarden en het aantal geïsoleerde vierkante meters per isolatiemaatregel;
 - iv. isolatiematerialen (meldcodes);
 - 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 Soest worden nageleefd);
 - vi. verwachte datum van installatie;
 - vii. verdeling materiaalkosten/arbeidskosten.

Artikel 7. Subsidiabele kosten

1. De volgende kosten komen in aanmerking voor subsidie:
 - a) kosten van het door een bouwbedrijf laten uitvoeren van energiebesparende isolatiemaatregelen als bedoeld in artikel 3.
2. De volgende kosten komen niet in aanmerking voor subsidie:
 - a) kosten om te voldoen aan wettelijke verplichtingen of aan gangbare minimumkwaliteitseisen;
 - b) arbeidskosten van doe-het-zelvers;
 - c) zelf ingekochte apparatuur en materialen;
 - d) kosten voor regulier onderhoud;
 - e) kosten voor het opstellen van een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP);
 - f) kosten voor adviezen en/of onderzoeken;
 - g) kosten voor procesbegeleiding;
 - h) vervoerskosten;
 - i) verzendkosten;

- j) afwerkingskosten;
- k) kosten gemaakt na beëindiging van de activiteiten waarvoor de subsidie wordt aangevraagd;
- l) kosten van gelieerde rechtspersonen die onderling in rekening worden gebracht.

Artikel 8. Hoogte subsidie

1. De hoogte van de subsidie is niet hoger dan 100% van de kosten van de activiteiten, met een maximum van €1000 inclusief btw per appartement en een maximum van €50.000 per VvE.

Artikel 9. Subsidieplafond

1. Burgemeester en wethouders stellen het subsidieplafond voor deze regeling voor de kalenderjaren 2026 tot en met 2028 vast op € 303.000.
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 mogelijkheid van verlaging en de gevolgen daarvan voor reeds ingediende aanvragen.

Artikel 10. Weigeringsgronden

In aanvulling op artikel 9 van de Asv beslissen burgemeester en wethouders afwijzend op de aanvraag als:

- a) de aanvrager al eerder subsidie heeft ontvangen vanuit deze subsidieregeling;
- b) de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden en eisen gesteld in deze subsidieregeling;
- c) het subsidieplafond is bereikt.

Artikel 11. Wijze van verdeling

1. Verstrekking van subsidie vindt plaats op volgorde van ontvangst van complete aanvragen die voor subsidie in aanmerking komen, totdat het voor de betrokken subsidie vastgestelde subsidieplafond is bereikt.
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, op dat moment kunnen burgemeester en wethouders besluiten de opvolgende aanvrager deze mogelijkheid te bieden.

Artikel 12. Bevoorschotting

1. Het subsidiebedrag wordt voor maximaal 80% bevoorschot.
2. De wijze van bevoorschotting wordt in de verleningsbeschikking opgenomen.

Artikel 13. Verplichtingen

In aanvulling op Artikel 11 van de Asv is de subsidieontvanger verplicht:

- a) de verkregen subsidie ook daadwerkelijk in te zetten voor de uitvoering van de activiteit;
- b) te beschikken over de benodigde publiekrechtelijke en/of privaatrechtelijke toestemmingen voor het uitvoeren van de activiteit.

Artikel 14. Vaststelling

1. Overeenkomstig de artikelen 13t/m 16 van de Asv dient de aanvraag tot vaststelling van de subsidie binnen 8 weken na afronding van de werkzaamheden te worden ingediend.
2. Het aanvragen van de vaststelling van de subsidie geschiedt met het e-formulier op de website van de gemeente.
3. De subsidieontvanger dient de volgende documenten bij zijn aanvraag voor vaststelling in:
 - a) kopie van factuur van bouwbedrijf voor de uitvoering van de maatregelen, waarop de volgende informatie vermeld is:

- i. naam en KvK nummer bouwbedrijf;
 - ii. naam VvE en bijbehorende adressen;
 - iii. datum van werkzaamheden;
 - iv. uitgevoerde maatregelen, inclusief isolatiewaarde en het aantal geïsoleerde vierkante meters per isolatiemaatregel;
 - v. isolatiematerialen (meldcodes);
 - vi. totale kosten uitvoering in euro's met verdeling arbeidskosten/materiaalkosten.
- b) afschriften van betaalbewijzen aan bouwbedrijf voor uitvoering van de maatregelen;
 - c) minimaal één foto van de aanleg per energiebesparende isolatiemaatregel. Hieruit moeten blijken: de naam, soort, dikte en merk van het materiaal. Deze zijn te zien op de productsticker;
4. Aanvragen tot vaststelling kunnen worden ingediend tot uiterlijk 1 oktober 2028, met inachtneming van de in de artikelen 13 tot en met 16 van de ASV genoemde termijn van 8 weken na afronding van de werkzaamheden.

Artikel 15. Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen afwijken van bepalingen in deze regeling, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, gelet op het doel en de strekking van deze regeling.

Artikel 16 Slotbepalingen

1. Deze subsidieregeling treedt in werking op 1 januari 2026.
2. Deze subsidieregeling wordt aangehaald als: *Subsidieregeling isolatie Verenigingen van Eigenaars Soest 2026*.
3. Deze subsidieregeling vervalt van rechtswege op 1 januari 2029, tenzij het college haar vóór die datum wijzigt, intrekt of vervangt.
4. Deze subsidieregeling blijft van toepassing op subsidies die vóór de vervaldatum op grond van deze subsidieregeling zijn verstrekt.

Vastgesteld in de vergadering van 6 januari 2026

*De secretaris,
L. Vermond*

*De burgemeester,
R. Metz*

Toelichting subsidieregeling

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Biobased isolatiemateriaal: voor deze subsidieregeling wordt de meldcodelijst van de landelijke ISDE-subsidie van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland gehanteerd. Deze is te vinden op [ISDE: Meldcodelijst Isolatiematerialen | RVO.nl](#).

Rc waarde: totale isolatiewaarde van een bepaald constructieonderdeel, zoals de buitenmuur of het dak. De Rc waarde is de optelsom van de Rd waardes. Bij de Rc waarde is niet alleen het isolerend vermogen van de isolatie belangrijk, maar ook dat van de constructie (bv. de stenen van de spouwmuur, de dakconstructie of het buitenschrijnwerk). Hoe hoger de Rc-waarde, hoe beter het isoleert.

Rd waarde: Hoe hoger de Rd waarde, hoe beter het isoleert.

Ug waarde: Hoe lager de Ug-waarde, hoe beter het glas isoleert.

Artikel 3 Activiteiten die voor subsidie in aanmerking komen

In deze regeling gaat het uitsluitend om appartementen binnen een VvE. Dus geen schuren, garages of andere bijgebouwen.

De energiebesparende isolatiemaatregelen genoemd in het tweede lid, zijn de maatregelen als bedoeld in artikel 7, tweede lid, van de SVVE, zoals die gelden op de datum van de vaststelling van deze subsidieregeling. De SVVE is te vinden op [SVVE: Subsidieregeling verduurzaming voor VvE's](#).

HR++ glas: bij de berekening van de oppervlaktes gelden de 'binnenwerkse maten'. Deze krijgt u door de hele oppervlakte van het element van binnenuit te meten, met het kozijn meegeteld. Deze berekening geldt voor het glas en de deuren en panelen.

Isolerende panelen in het kozijn met HR++ glas: u moet altijd glas vervangen. De oppervlaktes van de isolerende panelen en/of deuren mag u bij het glasoppervlakte optellen. Zo krijgt u makkelijker de minimaal vereiste oppervlakte.

Artikel 5 Eisen aan de aanvrager

Een VvE wordt rechtsgeldig vertegenwoordigd door het bestuur.

Subsidie gaat naar de VvE en niet naar individuele appartement eigenaren.

Artikel 6 Eisen aan de aanvraag

De subsidieaanvrager vraagt de subsidie aan via het digitale systeem van de gemeente Soest.

Een meldcode zoals genoemd in het tweede lid is een uniek kenmerk voor de isolatiemaatregel. Dit bestaat uit een letter- en cijfercombinatie. Voor deze subsidieregeling wordt de meldcodelijst van de landelijke ISDE-subsidie van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland gehanteerd. Deze is te vinden op [ISDE: Meldcodelijst Isolatiematerialen | RVO.nl](#).

Voor wat betreft staatssteun is er, gezien de reikwijdte en activiteiten van deze subsidieregeling, geen sprake van een selectief voordeel van aanvragers. Tevens is er geen sprake van vervalsing van concurrentie tussen marktpartijen waarbij de Europese interne markt wordt verstoord.

Qua beslistermijnen worden voor deze subsidieregeling de beslistermijnen uit de Asv van de gemeente Soest gehanteerd.

Artikel 7 Subsidiabele kosten

In het tweede lid staan enkele kostenposten opgesomd die per definitie niet subsidiabel zijn. Als de aanvrager wel deze kosten moet maken in het kader van het project, dienen er voldoende eigen middelen of andere bijdragen dan de gevraagde subsidie van de gemeente in de begroting te zijn opgenomen. Het artikel verbiedt dus niet om projecten aan te vragen waarin deze kosten worden gemaakt, maar geeft aan dat deze kosten niet door de gemeente worden gesubsidieerd. Dit overzicht is niet uitputtend.

Artikel 8 Hoogte subsidie

Het gaat in het eerste lid om appartementen die voldoen aan de voorwaarden in artikel 3, eerste lid.

De subsidie is te combineren met de landelijke SVVE en met andere financiële regelingen.

Artikel 9 Subsidieplafond

Burgemeester en wethouders stellen jaarlijks een subsidieplafond vast. Dit besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Artikel 10 Weigeringsgronden

Subsidieaanvragen worden afgewezen als één van de in dit artikel opgesomde weigeringsgronden van toepassing zijn. Deze gronden zijn een aanvulling op de weigeringsgronden uit de Asv.

Er wordt maar een keer subsidie verleend voor hetzelfde gebouw (ook al gaat het om andere appartementen).

Artikel 11 Wijze van verdeling

Indien het vastgestelde subsidieplafond dreigt te worden overschreden of wordt overschreden als gevolg van het aantal aanvragen dat op dezelfde dag en hetzelfde tijdstip is ontvangen, worden de desbetreffende aanvragen door middel van loting gerangschikt.

Artikel 13 Verplichtingen

Subsidieontvangers moeten voldoen aan alle in dit artikel opgesomde verplichtingen. Deze verplichtingen zijn een aanvulling op de verplichtingen uit de artikelen 11 en 12 van de Asv. Als er niet aan de verplichting voldaan wordt, krijgen de subsidieontvangers de mogelijkheid om als nog te voldoen aan de verplichtingen. Blijkt dit niet te kunnen of dat na een week geen geplande acties zijn ondernomen tot verbetering. Dan kan de subsidie lager worden vastgesteld of teruggevorderd.

Wanneer de subsidieontvanger constateert dat de kans bestaat dat de activiteit niet wordt uitgevoerd, of hiervan reeds zeker is, dient de subsidieontvanger direct contact op te nemen met de contactpersoon van de gemeente.

Artikel 14 Vaststelling

De gevraagde foto in het eerste lid mag geen persoonsgegevens bevatten. Dit betekent dat er geen personen zichtbaar mogen zijn op de foto. Indien dit wel het geval is zal de aanvrager worden gevraagd om een nieuwe foto aan te leveren.