gemeente Zaanstad
ZNSTD
GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Zaanstad
Nr. 479869
14 oktober
2026

Besluit tot wijziging van de Subsidieregeling Verduurzamen Woningen Zaandam Oost 2024 – 2028

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad;
gelet op artikel 3, tweede lid, van de Algemene Subsidieverordening (ASV) Zaanstad 2023;
besluit:

ARTIKEL I
De Subsidieregeling Verduurzamen Woningen Zaandam Oost 2024 – 2028 wordt als volgt gewijzigd:

A
In de intitulé wordt 'Zaandam Oost 2024 – 2028' telkens vervangen door 'postcodes 1501 t/m 1508 en 1541 (2024-2028)' en wordt 'om de woningen rondom Zaandam Oost' vervangen door 'in het kader van de regeling Volkshuisvestingsfonds 1 om woningen in en rondom Zaandam-Oost'.

B
Artikel 1 komt als volgt te luiden:

Artikel 1 Definities
In aanvulling op de begripsomschrijvingen in de ASV wordt in deze subsidieregeling verstaan onder:
- adviesbureau: een door de gemeente Zaanstad aangewezen partij die bewoners ondersteunt bij het verduurzamen van hun woning;
- appartementsrecht: appartementsrecht als bedoeld in artikel 106, vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- ASV: Algemene Subsidieverordening (ASV) Zaanstad 2023;
- Awb: Algemene wet bestuursrecht;
- bestaande woning: een woonhuis of appartement dat al bewoond wordt of is geweest, gelegen binnen de Gemeente Zaanstad in de postcodegebieden die zijn genoemd in deze regeling;
- college: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad;
- duurzame energiemaatregelen: maatregelen in, op of aan een bestaande woning om energie te besparen of duurzame energie op te wekken op een wijze die het energieverbruik van de woning vermindert en het energielabel verbetert;
- eigenaar-bewoner: een natuurlijk persoon, die:
  a. een woning in eigendom heeft waarin hij zijn hoofdverblijf heeft of binnen drie maanden na renovatie van deze woning zal hebben;
  b. gerechtigde is van een bestaand appartementsrecht en in het desbetreffende appartement zijn hoofdverblijf heeft of binnen drie maanden na renovatie van dat appartement zal hebben;
- energielabel: een label voor een woning om het energieverbruik van een woning aan te geven volgens de berekeningsmethode NTA 8800;
- erkend bedrijf: een gecertificeerd bedrijf of ondernemer gespecialiseerd in het uitvoeren van verduurzaming en/of renovatie van woningen;
- GVvE: gemengde vereniging van eigenaars, zijnde een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112, eerste lid, onderdeel e, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van één of meerdere gebouwen waarin zich naast één of meer verhurende eigenaars ten minste één woning van een eigenaar-bewoner bevindt;
- ISDE-subsidie: de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde/woningeigenaren) van het Rijk als bedoeld in titel 4.5 van de Regeling nationale EZ-, LVVN en KGG-subsidies;
- NHG: De Nationale Hypotheek Garantie (NHG), dit is een garantie op hypotheken tot een bepaalde hoogte, waarbij jaarlijks de maximale hoogte wordt vastgesteld;
- SVVE: Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars;
- VHF: Volkshuisvestingsfonds; door het Rijk beschikbaar gesteld fonds voor de verbetering, herstructurering en verduurzaming van woningen en woongebieden, dat door de gemeente Zaanstad in en om Zaandam-Oost mede wordt ingezet voor de ondersteuning van particuliere woningeigenaren bij de aanpak van funderingsproblemen en woningen met een slechte energieprestatie;
- VvE: vereniging van eigenaars, een rechtspersoon die de gemeenschappelijke belangen van appartementseigenaars behartigt, het beheer voert over de bij de VvE betrokken woningen, en zorgt voor de naleving van de regels;
- woningplan: een advies waarin alle te nemen duurzaamheidsactiviteiten zijn beschreven inclusief uitleg hoe deze activiteiten leiden tot verbetering van de energieprestatie van de woning met 3

energielabelstappen of het bereiken van energielabel B, opgesteld door het door de gemeente aangewezen adviesbureau;
- woonboot: in Zaanstad geregistreerde woonboot met een vaste ligplaats én een WOZ-waarde. Een woonboot die aan deze voorwaarden voldoet wordt in het licht van deze regeling beschouwd als een bestaande woning.
- WOZ: Waarde Onroerende Zaak zoals vastgesteld door de gemeente Zaanstad en vermeld op https://www.wozwaardeloket.nl/ of Hoe kan ik controleren of de WOZ-waarde klopt? | Rijksoverheid.nl;
- zakkingsgedrag: het aantal millimeters dat een woning per jaar zakt.

C
Artikel 2 komt als volgt te luiden:

Artikel 2 Doel van de regeling
Doel van deze subsidieregeling is het verduurzamen van tenminste 650 bestaande woningen met 3 labelstappen of minimaal naar label B in de postcodegebieden 1501 tot en met 1508 én 1541 in Zaanstad. Met deze subsidie wordt een bijdrage geleverd aan het met behulp van fysieke maatregelen verbeteren van de bestaande woningvoorraad, woonkwaliteit en leefbaarheid in een duurzame en veilige woonomgeving. Daarnaast draagt het bij aan de gestelde klimaatdoelstellingen van de gemeente voor het reduceren van de uitstoot van CO2 in de gebouwde omgeving.

D
Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:
1. In het eerste lid wordt na het woord ‘postcodegebied’ een dubbele punt toegevoegd, wordt ‘label’ vervangen door ‘energielabel’ en wordt ‘de NHG grens (€ 477.000,- peildatum 2022)’ vervangen door ‘€ 477.000,- in 2022 of in een van de latere jaren’.
2. In het tweede lid wordt na ‘bestaande woning’ ingevoegd ‘of door een VvE of GVvE in het in het’.

E
Na artikel 3 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 3a Staatssteun
Bij verstrekking van een subsidie aan een GVvE wordt toepassing gegeven aan de de-minimisverordening (Verordening (EU) nr. 2023/2831).

F
Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:
1. In het eerste lid, onderdeel a, wordt ‘Dakisolatie’ vervangen door ‘dakisolatie’.
2. In het eerste lid, onderdeel b, wordt ‘HR++ glas’ vervangen door ‘glas met de (minimale) kwaliteit HR++;’
3. Aan het slot van onderdeel c wordt een puntkomma toegevoegd.
4. In het eerste lid, onderdeel g, wordt ‘is alleen mogelijk in combinatie met 2 of meer labelstappen’ vervangen door ‘, mits in combinatie met één van de isolatiemaatregelen genoemd in de onderdelen a tot en met f.
5. In het eerste lid, onderdeel h, wordt ‘of het verbeteren ervan van systeem C naar D’ vervangen door ‘, mits sprake is van een nieuwe installatie of van het verbeteren van systeem C naar D en dit gebeurt in combinatie met één van de isolatiemaatregelen a tot en met f’.
6. In het eerste lid, onderdeel i, wordt ‘hybride warmtepomp’ vervangen door ‘warmtepomp, mits in combinatie met één van de isolatiemaatregelen bedoeld in de onderdelen a tot en met f’.
7. Het tweede lid komt als volgt te luiden:
   2. De verduurzamingmaatregelen die betrekking hebben op isolatie moeten voldoen aan de minimale isolatiewaarden en minimale m2-eisen zoals omschreven in de ISDE-maatregelenlijst van de RVO. Voor VvE’s en GVvE’s gelden de minimale isolatiewaarden en minimale m2-eisen zoals omschreven in de SVVE.

8. Het derde lid komt als volgt te luiden:
   3. Indien de activiteit, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, buitendakisolatie betreft, mag deze alleen worden uitgevoerd nadat is onderzocht of er beschermde diersoorten aanwezig zijn.

9. Het vierde lid komt als volgt te luiden:
   4. De activiteit, bedoeld in het eerste lid, onderdeel g, kan alleen worden uitgevoerd nadat is onderzocht of er beschermde diersoorten aanwezig zijn.

10. Het vijfde lid komt als volgt te luiden:

5. Bij VvE's en GVvE's komen uitsluitend woningen voor subsidie in aanmerking die grenzen aan het slecht geïsoleerde bouwdeel waarop de energiebesparende isolatiemaatregel wordt uitgevoerd.

G
Artikel 5, lid 2 wordt als volgt gewijzigd:
1. Kosten die niet in aanmerking komen voor subsidie zijn:
   a. kosten voor eigen arbeid;
   b. kosten voor isolatiemaatregelen die gemaakt zijn zes maanden voorafgaand aan de aanvraag;
   c. kosten voor ondersteuning of het vaststellen van een energielabel die gratis door het college aan aanvragers ter beschikking wordt gesteld.

H
Aan artikel 6 wordt een lid toegevoegd, luidende:
3. Deze subsidie is stapelbaar met andere gemeentelijke, landelijke en provinciale subsidies zolang er niet meer dan 100% van de subsidiabele kosten van de maatregelen wordt gesubsidieerd.

I
Artikel 8 komt als volgt te luiden:

Artikel 8 Aanvragen subsidie
1. De subsidieaanvrager maakt - voorafgaand aan het indienen van de subsidieaanvraag - gebruik van het door de gemeente aangewezen adviesbureau voor het maken van een woningplan en andere voorbereidende maatregelen;
2. De subsidie wordt digitaal aangevraagd door middel van een volledig ingevuld en digitaal ondertekend aanvraagformulier.
3. Bij de aanvraag moeten, in afwijking van artikel 7 van de ASV, de volgende stukken worden gevoegd:
   a. een woningplan waarin alle te nemen duurzaamheidsactiviteiten zijn beschreven, inclusief:
      - een onderbouwing dat de activiteiten leiden tot een verbetering van ten minste drie energielabelstappen of tot het bereiken van energielabel B;
      - een overzicht van de begrote kosten en de wijze waarop deze worden gefinancierd;
      - het (indicatieve) energielabel van de woning vóór uitvoering van de werkzaamheden en het verwachte (indicatieve) energielabel na uitvoering van de werkzaamheden.

   b. een op naam van de eigenaar gestelde offerte voor de in het woningplan benoemde activiteiten;
   c. kopie van de eigendomsakte van de bestaande woning, indien het een nieuwe eigenaar betreft.

4. Een maatregel als bedoeld in artikel 4, die maximaal zes maanden voor de aanvraag is uitgevoerd, kan worden opgenomen in het woningplan en worden meegewogen bij de beoordeling of met de combinatie van reeds uitgevoerde en nog uit te voeren maatregelen drie energielabelstappen worden behaald of minimaal energielabel B wordt bereikt. De reeds uitgevoerde maatregel komt niet voor subsidie op grond van deze regeling in aanmerking.
5. Bij een GVvE: de-minimisverklaring dat de leden van een GVvE die geen eigenaar-bewoner zijn niet meer subsidie ontvangen dan is toegestaan op grond van de de-minimisverordening.
6. Indien de aanvraag de activiteit zoals benoemd in artikel 4, eerste lid, onderdelen a en/of d betreft en wanneer dit is vereist: een ontheffing op de natuurregels uit de Omgevingswet (voorheen Wnb) door het bevoegd gezag, of een andere door de gemeente erkende methode, zoals een negatieve uitslag van een eDNA-onderzoek (bij spouwmuurisolatie) of een ecologische quickscan-rapport (bij dakisolatie van buitenaf).

J
In artikel 10 vervallen de onderdelen c en e, onder verlettering van onderdeel d tot c en onderdeel f tot d.

K
Artikel 11 wordt als volgt gewijzigd:
1. In onderdeel a wordt na 'activiteiten' ingevoegd 'Indien dit niet mogelijk is, geeft de subsidieontvanger dit met redenen omkleed door aan het college'.
2. In onderdeel b wordt 'subsidieverlening' vervangen door 'subsidieaanvraag'.
3. In onderdeel d vervalt 'getekende'.

L
Artikel 12 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt ‘3 maanden’ vervangen door ‘13 weken’.
2. In het tweede lid, onderdeel c, wordt de puntkomma vervangen door een punt.
3. Het tweede lid, onderdeel d, vervalt.

M
Artikel 13 komt als volgt te luiden:

Artikel 13 Betaling en voorschot
1. De subsidie wordt voor 75% bevoorschot bij verlening.
2. Het restant van 25% wordt na vaststelling betaald, indien de subsidie overeenkomstig de verlening wordt vastgesteld.

M
In artikel 16, vierde lid, wordt ‘Zaandam 2024 – 2028’ vervangen door ‘Zaanstad postcodes 1501 t/m 1508 en 1541 (2024 – 2028)’.

O
De toelichting wordt vervangen door de toelichting zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

ARTIKEL II
Dit besluit treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Zaanstad, 28 september 2026.

drs. J. Hamming, burgemeester

mr. L. Graaff, gemeentesecretaris

Bijlage behorende bij artikel I, wijziging M, van het Besluit tot wijziging van de Subsidieregeling Verduurzamen Woningen Zaandam Oost 2024 – 2028

Toelichting op de subsidieregeling

Voorwaarden subsidieregeling

Deze gemeentelijke subsidieregeling stimuleert huiseigenaren om hun woning te isoleren zodat zij voortaan op hun energierekening kunnen besparen. De voorwaarden van deze regeling zijn:

a. De subsidie bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten per isolerende maatregel tot een maximum van €7.500,00 inclusief btw per woning;
b. Indien de woning van label C naar label B wordt gebracht, bedraagt de subsidie maximaal 50% van de subsidiabele kosten per isolerende maatregel tot maximaal € 3.000 inclusief btw per woning;
c. De subsidie is uitsluitend bedoeld voor woningen met een energielabel C, D, E, F of G;
d. De woning heeft een maximale WOZ-waarde van € 477.000 (peildatum 1 januari 2022 of later);
e. De werkzaamheden mogen maximaal zes maanden voor de aanvraag zijn uitgevoerd;
f. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een erkend bedrijf;
g. De eigenaar bewoner dient voor de aanvraag gebruik te maken van de door de gemeente aangewezen adviesbureau, dat advies geeft over de verduurzamingsmogelijkheden, de eerste toetsing doet op de haalbaarheid van de subsidieaanvraag en indien nodig een financieel advies voorbereidt.

Gratis maar verplichte ondersteuning voor eigenaar-bewoners

Eigenaar-bewoners zijn verplicht gebruik te maken van een door het college aangewezen adviesbureau. Dit adviesbureau voert kosteloos een uitgebreide woningopname uit. Deze opname resulteert in een woningplan waarin onder andere in beeld is gebracht welke duurzaamheidsmaatregelen er genomen kunnen worden aan de woning, wat de kosten hiervan zijn en wat de voorgestelde maatregelen opleveren. Het adviesbureau levert, indien gewenst, aannemers aan die de werkzaamheden kunnen uitvoeren. Verder ondersteunt het adviesbureau bij het beoordelen van offertes, bij het indienen van subsidieaanvragen en bij het leveren van de verantwoording.
Indien nodig kan er via een financieel adviseur gekeken worden hoe de kosten gedekt kunnen worden. De financieel adviseur biedt vervolgens waar mogelijk hulp bij het aanvragen van subsidies en regelingen en eventueel een product van het Nationaal Warmtefonds.

ISDE aanvragen via het Rijk

Eigenaar-bewoners kunnen voor isolatiemaatregelen ook rechtstreeks subsidie aanvragen bij de Rijksoverheid; de zogenaamde ISDE-subsidie. ISDE: Subsidie voor verduurzaming van uw woning | RVO.nl

Isolatie van spouwmuren, daken en gevels kan alleen onder speciale voorwaarden

Op 2 augustus 2023 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over de relatie tussen natuurwaarden (zoals een goede leefomgeving voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen) en het isoleren van muren, daken en gevels. Kort samengevat: het is niet toegestaan om deze bouwdelen te isoleren zonder dat daar een faunaonderzoek aan voorafgaat en - zo nodig - vervangende leefruimte te realiseren voor bedreigde soorten. Gebouweigenaren moeten hiervoor in de meeste gevallen een ontheffing aanvragen op de Wet natuurbescherming (inmiddels vergunning in het kader van de Omgevingswet). Om te voorkomen dat zij dit individueel moeten doen, werkt de gemeente aan het opstellen van een stadsbreed soortenmanagementplan (SMP). De verwachte goedkeuring van het SMP in Zaanstad is eind 2026. Spouwmuurisolatie, gevelisolatie en buitendakisolatie zijn dus wel opgenomen in deze subsidieregeling, maar met de harde eis dat bij de uitvoering van deze isolatiemaatregelen wordt voldaan aan de geldende wettelijke voorschriften. De actuele stand van zaken over de voorwaarden is te vinden op: https://www.zaanstad.nl/direct-regelen/bouwen-en-verbouwen/bouwen-en-de-natuurwetgeving/natuurvriendelijk-isoleren/

Biobased materialen

De toepassing van natuurlijke, zogenaamde ‘biobased’ materialen wordt steeds gangbaarder. Deze isolatieproducten worden gemaakt van natuurlijk materiaal als hennep en vlas. Ze zijn gezonder, comfortabeler en milieuvriendelijker dan de huidige meest gebruikte materialen. Zie voor meer informatie: zoekwoord ‘milieuvriendelijk isoleren’ of ‘biobased’ voor erkende bedrijven die natuurvriendelijk isoleren en werken met biobased materialen.
Biobased materialen zijn vaak nog wel iets duurder dan traditionele isolatiematerialen. Vanaf 1 januari 2024 kan er via de rijkssubsidie ISDE een extra bijdrage worden verkregen bij het gebruik van biobased isolatiemateriaal. Zie ISDE: Subsidie voor verduurzaming van uw woning | RVO.nl voor de ISDE-regeling en de voorwaarden.

Warmtepomp

Deze subsidieregeling maakt het mogelijk om - in combinatie met tenminste een isolatiemaatregel – ook subsidie te ontvanger voor installatie van een warmtepomp. Het college bepaalt, mede op basis van het gemeentelijke warmtebeleid, welk type warmtepomp (hybride, all-electric ready, all-electric)

voor subsidie in aanmerking komt. Het door het college aangewezen adviesbureau adviseert hierover in het woningplan. Alleen slimme warmtepompen komen voor subsidie in aanmerking. Eigenaar-bewoners kunnen met het adviesbureau overleggen welke warmtepomp het meest gunstig is in hun geval. Dit varieert per wijk, buurt tot soms zelfs woning.

Eigenaar-bewoners van een woning in een Vereniging van Eigenaren (VvE)
Bewoners van een appartement in een VvE kunnen ook gebruik maken van deze subsidie. De manier waarop is afhankelijk van de splitsingsakte. Als de bewoner volgens de splitsingsakte zelf verantwoordelijk isvoor een specifiek - te isoleren - onderdeel van de woning, dan kan hij individueel deze subsidie aanvragen. Dit kan bijvoorbeeld (HR++-)glas zijn. Zie hiervoor de splitsingsakte of check bij het VvE-bestuur.
Valt het te isoleren bouwdeel onder de verantwoordelijkheid van de VvE? Dan dient de aanvraag door de VvE te worden ingediend.

Wat zijn de minimale isolatiewaarden voor maatregelen?
Voor grondgebonden woningen die geen onderdeel uitmaken van een VvE hanteert deze subsidie dezelfde minimale isolatiewaarden en oppervlakten als de ISDE-subsidie van het Rijk. Deze minimale isolatiewaarden en minimaal te isoleren oppervlakten is te vinden op de volgende website: https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde/woningeigenaren/isolatiemaatregelen.
Voor maatregelen in een (G)VvE gelden de voorwaarden van de SVVE (https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsmaatregelen/voorwaarden-isolatiemaatregelen#eisen-isolatiemaatregelen

Onderdeel	Kwalificatie slecht geïsoleerd	Definitie slecht geïsoleerd	Isolatie-maatregel	Minimale waarde maatregelen
Hellend/plat dak	Geen, slechte of matige isolatie	Minder dan 9cm	Dak- zolder of vlieringvloer-isolatie	Zie minimumeisen ISDE of SVVE
Zolder-/ vlieringvloerisolatie	Geen isolatie			
Gevel	Geen spouwmuurisolatie, voorzetwand of buitengevelisolatie aanwezig		Gevelisolatie	Zie minimumeisen ISDE of SVVE
Spouw			Spouwmuurisolatie	Zie minimumeisen ISDE of SVVE
Vloer-/bodemisolatie	Geen of slechte isolatie	Minder dan 5cm	Vloer- of bodemisolatie	Zie minimumeisen ISDE of SVVE
Glas	Enkel, oud dubbel of HR -glas	U-waarde ≥1,6	Vervanging door HR++ of beter	Zie minimumeisen ISDE of SVVE
			Vervanging door triple	Zie minimumeisen ISDE of SVVE

Kaart postcodegebieden


1541
1508
1502
1503
1507
1506
1501
1504
1505