

## **Subsidieregeling Verduurzamen Woningen Zaandam Oost 2024 – 2028**

Het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad;

gelet op artikel 3, tweede lid, van de Algemene Subsidieverordening (ASV) Zaanstad 2023;

overwegende dat de gemeente subsidie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft ontvangen om de woningen rondom Zaandam Oost te verduurzamen en dat de gemeente door middel van deze subsidieregeling de bewoners wil helpen om bij te dragen aan verduurzaming van de bestaande woningen door het laten aanbrengen van maatregelen die het energielabel van de woning verbeteren met 3 labelstappen óf minimaal 2 labelstappen naar B;

besluit de volgende regeling vast te stellen:

### **Subsidieregeling Verduurzamen Woningen Zaandam Oost 2024 – 2028**

#### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

In aanvulling op de begripsomschrijvingen in de verordening wordt in deze subsidieregeling verstaan onder:

- a. college: het college van burgemeester en wethouders van gemeente Zaanstad;
- b. Awb: Algemene wet bestuursrecht;
- c. eigenaar-bewoner: een natuurlijk persoon, die een woning in eigendom heeft waarin hij zijn hoofdverblijf heeft of direct doch binnen drie maanden na renovatie, van deze woning zal hebben;
- d. bestaande woning: een woonhuis of appartement dat al bewoond wordt of is geweest, gelegen binnen de Gemeente Zaanstad;
- e. VvE: vereniging van eigenaars is een rechtspersoon die de gemeenschappelijke belangen van appartementseigenaars behartigt, het beheer voert over de gemeenschap en zorgt voor de naleving van de regels;
- f. woningplan: een advies waarin alle te nemen duurzaamheidsactiviteiten zijn beschreven inclusief uitleg hoe deze activiteiten leiden tot 3 energielabelstappen vooruit, of het bereiken van energielabel B met 2 labelstappen, opgesteld door het door de gemeente beschikbaar gestelde adviesbureau;
- g. 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;
- h. energielabel: een label voor een woning om het energieverbruik van een woning aan te geven volgens de berekeningsmethode NTA 8800;
- i. zakkingsgedrag: het aantal millimeters dat een woning per jaar zakt.
- j. erkend bedrijf: een gecertificeerd bedrijf of ondernemer gespecialiseerd in het uitvoeren van verduurzaming en renoveren van woningen;
- k. ISDE-subsidie: De Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde/woningeigenaren>) van het Rijk die door een eigenaar-bewoner wordt aangevraagd om de woning te verduurzamen. Via deze subsidie kan er onder andere een bijdrage worden aangevraagd voor het isoleren van de woning. Deze subsidie kan worden gestapeld met onderhavige regeling;
- l. ISDE-subsidiechecker: website van de RVO om te checken hoeveel subsidie kan worden verkregen en te vinden op webadres <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde/woningeigenaren>;
- m. NHG: De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een garantie op hypotheek tot een bepaalde hoogte, waarbij jaarlijks de maximale hoogte wordt vastgesteld ;
- n. ASV: Algemene Subsidieverordening (ASV) Zaanstad 2023;
- o. VHF: Volkshuisvestingsfonds;
- p. Wnb: Wet Natuurbescherming;

- q. 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](#);

### **Artikel 2 Doel van de regeling**

Doel van deze subsidieregeling is het verduurzamen van tenminste 650 bestaande woningen met 3 labelstappen of met minimaal 2 labelstappen naar label B in Zaandam. Middels deze subsidie wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de bestaande woning voorraad, woonkwaliteit en leefbaarheid in een duurzame en veilige woonomgeving met behulp van fysieke maatregelen. Daarnaast draagt het bij aan de gestelde klimaat-doelstellingen van de gemeente voor het reduceren van CO2.

### **Artikel 3 Doelgroep**

1. Voor subsidie op grond van deze regeling komen bestaande woningen in aanmerking in de volgende postcodegebieden 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508 en 1541, label CDEFG en met een WOZ-waarde van maximaal de NHG grens (€ 435.000,- peildatum 2024).
2. Subsidie kan alleen worden aangevraagd door een natuurlijk persoon die eigenaar - bewoner is van een bestaande woning in het vorige lid genoemde postcodegebied.

### **Artikel 4 Subsidiabele activiteiten**

1. Subsidie kan alleen worden aangevraagd voor één of meerdere van de volgende duurzame energiemaatregelen:
  - a. Dakisolatie;
  - b. vervangen van de kozijnen in de voor- en achtergevel als dit gebeurt in combinatie met vervanging van het glas door HR++ glas
  - c. vervanging van het glas door glas met de (minimale) kwaliteit HR++
  - d. spouwmuurisolatie;
  - e. vloerisolatie;
  - f. muurisolatie binnenzijde gevels;
  - g. zonnepanelen is alleen mogelijk in combinatie met 2 of meer labelstappen;
  - h. ventilatie of het verbeteren ervan van systeem C naar D;
2. De verduurzamingmaatregelen die betrekking hebben op isolatie moeten voldoen aan de bij de aanvraag geldende isolatiewaarden uit de ISDE maatregelenlijst van het RVO.
3. De activiteit benoemd in lid 1 g is alleen subsidiabel wanneer met de uitvoering van deze activiteiten minimaal energielabel B wordt behaald.
4. De activiteit benoemd in lid 1 i is alleen subsidiabel in combinatie met het uitvoeren van de activiteit benoemd in lid 1 a.
5. De activiteit benoemd in lid 1 d kan alleen aangevraagd worden nadat het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over natuur-inclusief isoleren waardoor het isoleren van spouwmuren weer is toegestaan volgens Wnb.

### **Artikel 5 Subsidiabele kosten**

1. Alle kosten die noodzakelijk en redelijkerwijs nodig zijn voor het uitvoeren van de activiteit komen voor subsidie in aanmerking.
2. Kosten die niet in aanmerking komen voor subsidie zijn:
  - a. kosten voor eigen arbeid;
  - b. kosten die gemaakt zijn voorafgaand aan de indiening van de aanvraag;
  - c. kosten voor ondersteuning of het vaststellen van een energielabel die gratis door het college aan aanvragers ter beschikking wordt gesteld.

### **Artikel 6 Hoogte subsidie**

1. De subsidie bedraagt per aanvraag maximaal 50% van de subsidiabele kosten tot een maximum van € 7.500,- .

2. In afwijking van het eerste lid wordt, indien de aanvrager het recht heeft voor dezelfde activiteiten als waarvoor subsidie wordt aangevraagd, de indicatieve ISDE subsidie afgetrokken van de subsidiabele kosten.

#### **Artikel 7 Subsidieplafond en wijze van verdeling**

1. Het subsidieplafond is € 4.875.000,- tot en met 31 december 2028.
2. Het subsidieplafond wordt verdeeld op volgorde van binnenkomst van volledige aanvragen.
3. Indien een aanvrager niet heeft voldaan aan een bij deze regeling gesteld voorschrift voor het in behandeling nemen van de aanvraag en met toepassing van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt de dag waarop de aanvraag voldoet aan dat voorschrift, als datum van ontvangst.

#### **Artikel 8 Aanvragen subsidie**

1. De subsidie wordt digitaal aangevraagd door middel van een volledig ingevuld en digitaal ondertekend aanvraagformulier.
2. Bij de aanvraag moeten, in afwijking van artikel 7 van de ASV, de volgende stukken worden gevoegd:
  - a. een afschrift van het energielabel of voorlopig energielabel van de bestaande woning dat opgevraagd is via [www.mijnoverheid.nl](http://www.mijnoverheid.nl);
  - b. een woningplan waarin alle te nemen duurzaamheidsactiviteiten zijn beschreven inclusief uitleg hoe deze activiteiten leiden tot 3 energielabelstappen vooruit, of met 2 labelstappen het bereiken van energielabel B, met begrote kosten en dekkingsplan van deze kosten;
  - c. een op naam van de eigenaar gestelde offerte die door de aannemer en de aanvrager is ondertekend, voor de in het woningplan benoemde activiteiten;
  - d. kopie van de eigendomsakte van de bestaande woning
  - e. kopie bankpas of bankafschrift, of indien gebruik wordt gemaakt van een bouwdepot, de gegevens van het bouwdepot.
  - f. een uitdraai of print screen van de indicatieve hoogte van de ISDE-subsidie, gegenereerd door de ISDE-subsidiechecker waarin alle aangevraagde subsidiabele activiteiten zijn opgenomen.
3. Een eigenaar-bewoner van een bestaande woning genoemd in artikel 3 lid 2 kan slechts één subsidieaanvraag indienen op grond van deze regeling.
4. Voor elke bestaande woning, zoals genoemd in artikel 3 lid 1 wordt slechts één subsidie verstrekt op grond van deze regeling.

#### **Artikel 9 Indieningstermijn**

Subsidie kan worden aangevraagd vanaf één dag na bekendmaking op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) tot en met 31 december 2028 of tot het subsidieplafond is bereikt.

#### **Artikel 10 Aanvullende weigeringsgronden**

In aanvulling op de artikelen 4:25 en 4:35 van de Awb en artikel 10 van de ASV wordt de subsidie geweigerd indien:

- a. de woning geen bestaande woning betreft of de subsidieaanvraag niet door een eigenaar-bewoners is aangevraagd;
- b. er naar het oordeel van het college met de aangevraagde maatregelen geen 3 labelstappen behaald of met 2 labelstappen geen energielabel B behaald;
- c. de aanvraag alleen zonnepanelen betreft;
- d. de woning een zakkingsgedrag van meer dan 6 mm per jaar vertoont ten gevolge van funderingsproblemen;
- e. de aanvrager via een andere gemeentelijke regeling subsidie voor dezelfde maatregelen heeft ontvangen.
- f. de subsidieaanvrager geen gebruik maakt van het door de gemeente beschikbaar gestelde adviesbureau voor begeleiding van de aangevraagde activiteiten.

### **Artikel 11 Verplichtingen van de subsidieontvanger**

In aanvulling op de verplichtingen genoemd in artikel 11 van de ASV, gelden voor de subsidieontvanger de volgende verplichtingen:

- a. de subsidieontvanger start binnen 3 maanden na subsidieverlening met de uitvoering van de activiteiten;
- b. de gesubsidieerde activiteiten worden uitgevoerd binnen 12 maanden na de subsidieverlening;
- c. de subsidieontvanger informeert onverwijld schriftelijk aan het college wanneer de subsidieontvanger verhuist en de verduurzaming daardoor niet heeft kunnen realiseren;
- d. alle gesubsidieerde activiteiten worden uitgevoerd door een erkend installateur op basis van een getekende offerte;
- e. indien noodzakelijk worden de gesubsidieerde activiteiten alleen uitgevoerd met een daarvoor benodigde vergunning.

### **Artikel 12 Vaststelling**

1. In afwijking van artikel 14 van de ASV dient een subsidieontvanger 3 maanden na afronden van de activiteit een aanvraag tot vaststelling in.
2. In afwijking van artikel 14 en 15 van de ASV bestaat een aanvraag tot vaststelling uit de volgende stukken:
  - a. facturen van de gesubsidieerde activiteiten;
  - b. betaalbewijzen behorende bij de aangeleverde facturen;
  - c. een afschrift van het nieuwe energielabel van de woning na uitvoering van de gesubsidieerde activiteiten;
  - d. een uitdraai of print screen van de indicatieve hoogte van de ISDE-subsidie, gegenereerd door de ISDE-subsidiechecker waarin alle aangevraagde subsidiabele activiteiten zijn opgenomen.

### **Artikel 13. Betaling en voorschot**

1. Indien er voor de uitvoering van de gesubsidieerde werkzaamheden een bouwdepot is opgezet, wordt de subsidie betaald en gestort in het bouwdepot na vaststelling van de subsidie.
2. Indien er voor de uitvoering van de gesubsidieerde werkzaamheden geen bouwdepot is opgezet, wordt de subsidie uitbetaald na vaststelling van de subsidie.
3. Indien geen gebruik gemaakt wordt van een bouwdepot kan eenmalig om een voorschot worden aangevraagd.
4. Een verzoek voor een voorschot bestaat uit:
  - a. een factuur waaruit blijkt dat de aanvrager een aanbetaling moet voldoen;
  - b. een voorschot zoals bedoeld in lid 3 is nooit hoger dan 75% van het toegewezen subsidiebedrag.

### **Artikel 14 Algemene Subsidieverordening (ASV) Zaanstad 2023**

De ASV is van toepassing voor zover daarvan in deze regeling niet uitdrukkelijk is afgeweken.

### **Artikel 15 Hardheidsclausule**

1. Het college kan, in bijzondere gevallen, afwijken van het bepaalde in deze regeling, indien een strikte toepassing daarvan zal leiden tot een onevenredige benadeling van de aanvrager of subsidieontvanger.
2. Toepassing van het vorige lid wordt gemotiveerd in het besluit.

### **Artikel 16 Slotbepalingen**

1. Deze subsidieregeling treedt in werking op de dag na bekendmaking.

2. Deze subsidieregeling vervalt op 1 januari 2029, met dien verstande dat deze van toepassing blijft op subsidies die voor laatstgenoemde datum zijn aangevraagd en/of verleend.
3. Deze regeling wordt na 1 jaar geëvalueerd en desgewenst aangepast.
4. Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling verduurzamen woningen Zaandam 2024 – 2028.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de vergadering van [datum].

Burgemeester,

drs. J. Hamming

Gemeentesecretaris,

drs. G. Blom

### **Toelichting op de subsidieregeling**

In de Transitievisie Warmte van de gemeente Zaanstad is de route naar een energieneutraal Zaanstad in 2040 weergegeven. De eerste stap is het gebruik van energie terugdringen. Warmte en elektriciteit die niet gevraagd wordt hoeft ook niet opgewekt te worden. Goede isolatie is een belangrijke randvoorwaarde om woningen, op termijn, duurzaam en comfortabel te verwarmen.

#### 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. Aanvragen waarbij men de woning met 3 labelstappen verbeterd krijgen voorrang boven aanvragen die minder labelstappen maken;
- b. De subsidie bedraagt, na aftrek van de ISDE subsidie, maximaal 50% van de subsidiabele kosten per isolerende maatregel tot €7.500,00 inclusief btw per woning;
- c. De subsidie is uitsluitend bedoeld voor woningen met een bouwjaar tot 1995 en Energielabel (C, D, E, F of G) of een met die labelklassen vergelijkbare energetische staat;
- d. De woning heeft een maximale WOZ-waarde van € 435.000. Kijk hiervoor op de site van het [WOZ-waardeloket](#);
- e. De werkzaamheden mogen nog niet zijn gestart voordat de subsidieaanvraag wordt ingediend bij de gemeente Zaanstad;
- f. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een erkend bedrijf;
- g. De eigenaar bewoner dient voor de aanvraag gebruik te maken van het externe bureau dat de 1e toetsing doet op de haalbaarheid van de subsidieaanvraag en advies geeft over de verduurzamingsmogelijkheden en indien nodig financieel advies voorbereid.
- h. Er kan niet meer dan 100% per maatregel worden vergoed.

#### Gratis ondersteuning voor eigenaar-bewoners

Eigenaar-bewoners kunnen gratis gebruik maken van een door een gespecialiseerde duurzaamheidsorganisatie uitgevoerde uitgebreide woningopname. Deze opname resulteert in een woningadvies 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. 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. De subsidieaanvrager dient de uitkomsten van de ISDE-subsidiechecker te overleggen. Deze te verkrijgen ISDE-subsidie wordt in mindering gebracht op de investering. Over het resterende deel van de kosten van de maatregel(en) wordt de gemeentelijke subsidie berekend.

#### Isolatie van spouwmuur, daken en gevels kan alleen onder speciale voorwaarden

Op 2 augustus 2023 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over het spanningsveld tussen natuurwaarden (als vleermuizen 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 woonruimte wordt gerealiseerd 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). Het

traject om tot een geaccordeerd SMP te komen duurt naar verwachting circa 2 jaar. De verwachte goedkeuring van het SMP is begin 2026.  
Spouwmuurisolatie, gevelisolatie en buitendakisolatie zijn dus wel opgenomen in deze subsidieregelingen, maar met de harde eis dat bij de uitvoering van de isolatiemaatregelen wordt voldaan aan de geldende wettelijke voorschriften.

In afwachting van een goedgekeurd soortenmanagementplan heeft het Rijk recent aangekondigd dat natuurvriendelijk isoleren een tussenoplossing is om muren, daken en gevels toch te kunnen isoleren (met behoud van de natuurwaarden). Hier zijn verschillende randvoorwaarden aan verbonden. Op de volgende websites vindt u de actuele situatie over isolatiemogelijkheden van spouw, gevel en dak:

[Natuurvriendelijk isoleren | Duurzaam bouwen en verbouwen | Rijksoverheid.nl](#)  
[Natuurvriendelijk isoleren](#)

Op deze laatste website vindt u ook een lijst met gecertificeerde bedrijven. Ook op de website van de gemeente vindt u doorverwijzingen naar relevante websites waar de laatste stand van zaken te vinden is.

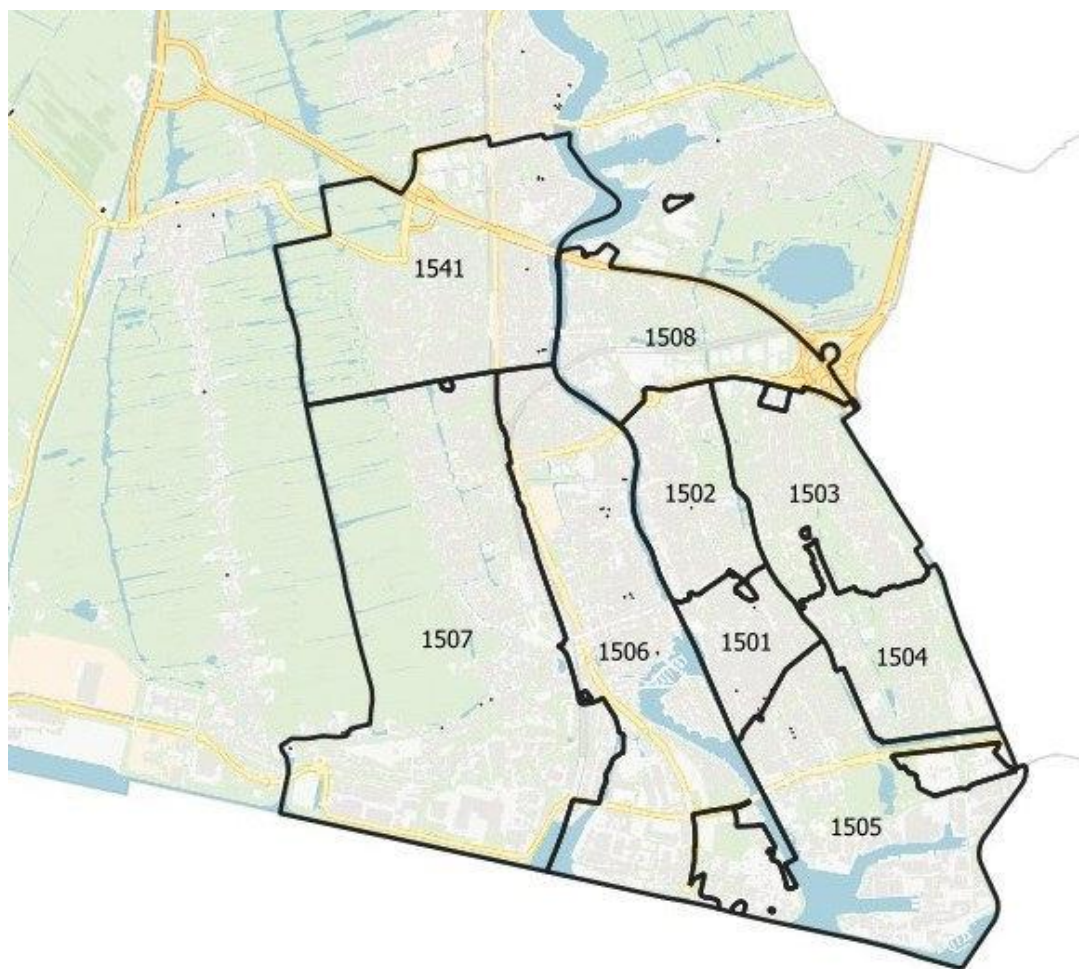
#### Biobased materialen

De toepassing van natuurlijke, zogenaamde 'biobased' materialen wordt steeds gangbaarder. Deze isolatieproducten worden gemaakt van natuurlijk materiaal als hennep en schapenwol. Ze zijn gezonder, comfortabeler en milieuvriendelijker dan de huidige meest gebruikte materialen. Zoek op internet (zoekwoord "milieuvriendelijk isoleren" of "biobased") voor erkende bedrijven bij u in de buurt die natuurvriendelijk isoleren en werken met biobased materialen.

Biobased materialen worden bij voorkeur ingezet voor het verduurzamen van woningen. Vanaf 1 januari 2024 kan er via de rijkssubsidie ISDE een extra bijdrage worden aangevraagd bij het gebruik van biobased isolatiemateriaal. Kijk op de website van het RVO voor de [ISDE-regeling en de voorwaarden](#).

Kaart postcodegebieden







**Bijlage: Subsidiabele maatregelen**

| Onderdeel                     | Kwalificatie slecht geïsoleerd   | Definitie slecht geïsoleerd     | Isolatie-maatregel                    | Minimale waarde maatregelen                                                                             |
|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hellend/plat dak              | Geen, slechte of matige isolatie | Minder dan 9cm / $R_c \leq 2,0$ | Dak- zolder of vlieringvloer-isolatie | $R_d \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$                                                                    |
| Zolder-/vlieringvloerisolatie | Geen isolatie                    | $R_c \leq 0,5$                  |                                       |                                                                                                         |
| Gevel                         | Geen isolatie                    | $R_c \leq 1,1$                  | Gevelisolatie                         | $R_d \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$                                                                    |
| Spouw                         |                                  |                                 | Spouwmuur-isolatie                    | $R_d \geq 1,1 \text{ m}^2\text{K/W}$                                                                    |
| Vloer-/bodemisolatie          | Geen of slechte isolatie         | Minder dan 5cm / $R_c \leq 1,3$ | Vloer- of bodemisolatie               | $R_d > 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$                                                                       |
| Glas                          | Enkel, oud dubbel of HR - glas   | Ug waarde $\geq 1,6$            | Vervanging door HR++ of beter         | HR++ glas                                                                                               |
|                               |                                  |                                 |                                       | Kozijnpanelen of deuren $U_d: < 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$                                              |
|                               |                                  |                                 | Vervanging door triple                | Triple glas                                                                                             |
|                               |                                  |                                 |                                       | Kozijn $U_f: < 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$<br>Kozijnpanelen of deuren $U_d: < 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ |