



Samenvatting

Het college heeft de subsidieregeling isolatiemaatregelen VvE/GVvE gemeente Maastricht 2025 vastgesteld.

Maastricht stapt uiterlijk in 2050 af van aardgas. Isolatie is daarbij een belangrijke eerste stap. Veel eigenaren van appartementen zijn onderdeel van verenigingen van eigenaren. Deze groep moet gezamenlijk besluiten nemen over het gebouw en loopt vaak vast door hoge kosten en ingewikkelde besluitvorming.

De subsidieregeling helpt vve's bij het isoleren van gezamenlijke bouwdelen. Ook vve's met huurwoningen doen onder voorwaarden mee. De subsidie bedraagt maximaal € 2.000,- per woning, met drie keer € 500,- extra voor biobased materialen, een tweede maatregel en gemeentelijke monumenten. De regeling is laagdrempelig, breed toegankelijk en sluit aan op bestaande gemeentelijke dienstverlening.

De subsidieregeling geeft uitvoering aan de doelstellingen uit de Transitievisie Warmte en Energie. Daarnaast draagt de regeling bij aan lagere energielasten, meer comfort en minder CO₂-uitstoot. Het subsidieplafond bedraagt € 3.294.760,- en wordt volledig gedekt via de SPUK Lokale Aanpak Isolatie.

1. Beslispunten

1. De Subsidieregeling isolatiemaatregelen VvE/GVvE gemeente Maastricht 2025 vast te stellen.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 15 september 2025:

Conform.



2. Aanleiding

De gemeente Maastricht is uiterlijk in 2050 aardgasvrij. Isolatie is daarbij een essentiële eerste stap, zoals benadrukt in de [Transitievisie Warmte en Energie](#) uit 2025. Een aanzienlijk deel van de woningvoorraad bestaat uit appartementen binnen verenigingen van Eigenaren (vve's). Circa 7.500 woningen binnen vve's zijn onderdeel van de isolatieopgave.

Vve's ervaren vaak financiële en organisatorische belemmeringen bij het treffen van verduurzamingsmaatregelen. Hoge kosten, beperkte reserves en besluitvorming met een 70%-meerderheid maken uitvoering lastig. Hierdoor blijven noodzakelijke isolatiemaatregelen vaak uit.

Om deze doelgroep beter te ondersteunen, wordt voorgesteld de *Subsidieregeling isolatiemaatregelen VvE/GVvE gemeente Maastricht 2025* vast te stellen, gefinancierd uit de SPUK Lokale Aanpak Isolatie. De regeling richt zich op collectieve isolatie van gemeenschappelijke bouwdelen bij vve's waarvan ten minste 80% van de woningen een WOZ-waarde heeft tot € 477.000,- (prijspeil 2024).

Veel vve's bevatten ook huurwoningen. Om te voorkomen dat de aanwezigheid van huurwoningen de stap naar uitvoering bemoeilijken komt een beperkt aantal huurwoningen in aanmerking voor de regeling. Indien er op gebouwniveau meer dan 30% aan wooneenheden een huurwoning betreft, wordt het totaal aan wooneenheden vermenigvuldigd met 0.3. Deze uitkomst zijn het aantal huurwoningen die voor subsidie in aanmerking komen. De uitkomst wordt in het voordeel van de aanvrager naar boven toe afgerond. Hierdoor is de subsidieregeling toegankelijk voor een brede groep vve's.

De subsidie bedraagt:

- Tot € 2.000,- per wooneenheid grenzende aan de te nemen isolatiemaatregel
- Dit bedrag kan worden verhoogd met maximaal drie keer € 500,- bij toepassing van
 - biobased materialen
 - een tweede maatregel bij dezelfde wooneenheid
 - gemeentelijke monumenten

Deze regeling is onderdeel van de doelgroepgerichte aanpak die in de TVWE omschreven staat. De regeling voor vve's sluit daarin aan op het ondersteuningsaanbod voor andere doelgroepen, zoals de aanpak energiearmoede en de bestaande [subsidieregeling voor eigenaar-bewoners van grondgebonden woningen](#). De rijksoverheid heeft de voorwaarden voor deze laatste regeling aangepast. Daarom wordt de subsidieregeling voor eigenaar-bewoners van grondgebonden



woningen binnenkort aangepast, inhoudelijk afgestemd op de voorwaarden uit deze subsidieregeling voor vve's.

3. Beoogd effect

Het effect van dit besluit is dat er een gemeentelijke subsidieregeling beschikbaar komt voor isolatiemaatregelen bij vve's. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de TVWE-doelstelling om jaarlijks 1.000 gebouwen te ondersteunen en de isolatieopgave in 2030 met minimaal 25% te reduceren. De regeling maakt het voor meer vve's haalbaar om hun gebouw toekomstbestendig te maken, met als resultaat een lager energieverbruik, meer wooncomfort en een lagere CO₂-uitstoot. Ook worden meer gebouwen klaargemaakt om van het aardgas af te gaan.

In de Stadsvisie 2040 staat de gezonde stad centraal en ligt extra nadruk op het hebben van geschikte woningen. Een lagere CO₂-uitstoot en een kwaliteitsimpuls voor bestaande woningen dragen daaraan bij.

Hiermee wordt bijgedragen aan vier Sustainable Development Goals (SDG):

SDG 1 – Geen armoede:

- Verlagen van vaste lasten en vergroten van bestaanszekerheid;

SDG 7 – Betaalbare en duurzame energie:

- Structurele energiebesparing woningisolatie;

SDG 11 - Duurzame steden en gemeenschappen:

- De nadelige milieu-impact van steden wordt minder doordat gebouwen minder CO₂-uitstoten;

SDG 13 – Klimaatactie:

- Reductie van CO₂-uitstoot door minder energieverbruik.

4. Argumenten

1.1 Het vaststellen van de subsidieregeling voor isolatiemaatregelen bij vve's geeft uitvoering aan de beleidsdoelstellingen en bijbehorende aanpak uit de Transitievisie Warmte en Energie doordat een extra doelgroep ondersteund wordt bij het nemen van isolatiemaatregelen. CO₂-uitstoot wordt verminderd en er worden meer gebouwen klaargemaakt om van het aardgas af te gaan.

1.2 De regeling is toegankelijk opgezet voor een brede doelgroep. Dit komt doordat:

- de regeling bestemd is voor vve's waarvan ten minste 80% van de woningen een WOZ-waarde heeft tot € 477.000,-;



- er diverse methodes toegestaan zijn om aan te tonen dat de vve twee of meer slecht geïsoleerde bouwdelen heeft;
- gemengde vve's waarin ook huurwoningen zitten onder voorwaarden ook mee kunnen doen met de regeling.

1.3 Het totale budget € 3.294.760,- wordt gedekt via de SPUK Lokale Aanpak Isolatie.

1.4 Bij het opstellen van de regeling is inspiratie opgedaan uit subsidieregelingen voor vve's bij andere gemeenten en is gebruikgemaakt van een model subsidieregeling van de VNG.

1.5 De subsidieregeling sluit aan bij bewezen effectieve strategieën tegen energiearmoede. Onderzoek van TNO en landelijke praktijkvoorbeelden laten zien dat structurele maatregelen zoals woningisolatie de meest effectieve manier zijn om energielasten te verlagen.

1.6 Isolatiemaatregelen kunnen een kwaliteitsimpuls geven aan de uitstraling van het gehele gebouw. Dat verhoogt de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

1.7 Een subsidieregeling is in dit geval passender dan een inkooptraject omdat:

- vve's zelfstandige rechtspersonen zijn die zelf verantwoordelijk zijn voor besluitvorming en uitvoering van onderhoud en verduurzaming. Een subsidieregeling past beter bij deze autonomie;
- isolatie bij vve's maatwerk per gebouw vereist, afhankelijk van de technische en sociale staat van de vve. Een subsidieregeling biedt ruimte voor deze variatie;
- een subsidieregeling aansluit bij de bestaande gemeentelijke dienstverlening, zoals het Klimaat huis, de VvE-energiebalie (cursussen en netwerksessies voor vve's) en de maatwerk begeleiding voor vve's die momenteel samen met het CNME ontwikkeld wordt.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 De aanvragen zullen een lange aanlooptijd hebben vanwege de interne voorbereiding en besluitvorming binnen de vve's voorafgaand aan de subsidieaanvraag. Desondanks kan de deelname lager uitvallen dan geraamd. Dit risico wordt beperkt door:

- het persoonlijk aanschrijven van de doelgroep;
- communicatie via gemeentebrede en lokale kanalen;
- promotie op buurtniveau bij bijvoorbeeld de bewonersbijeenkomsten binnen de gebiedsaanpakken richting aardgasvrij of bij de buurtgerichte acties van het CNME;
- promotie en ondersteuning door de VvE-energiebalie en later de maatwerk begeleiding van het CNME;
- tussentijdse evaluaties en de mogelijkheid om de subsidieregeling aan te passen;
- de openstelling van de regeling tot 1 januari 2029. Dit is ook de looptijd van de SPUK Lokale Aanpak Isolatie. Het is maximaal 2 keer mogelijk om uitstel van één jaar aan te vragen.



1.2 Het begrijpen van de doelgroep, subsidievoorwaarden en de aanvraagprocedure kunnen voor sommige inwoners complex zijn. Dit risico wordt beperkt door:

- heldere publiekscommunicatie in B1-taal;
- praktische toelichting en voorbeelden via de website en het subsidieportaal;
- de mogelijkheid tot persoonlijk contact met de VvE-energiebalie.
- begeleiding van vve's door het CNME. In de loop van 2026 wordt gestart in een aantal buurten. Deze nieuwe dienstverlening wordt in de jaren daarna opgeschaald.

1.3 Niet alle eigenaren hebben voldoende kennis over de technische, juridische en sociale aspecten rondom het isoleren van hun complex. Dit kan een belemmering zijn om over te gaan tot uitvoering, ondanks de financiële prikkel. Dit wordt ondervangen door de cursussen, netwerk- en informatiesessies van de VvE-energiebalie en vanaf volgend jaar de nieuwe dienstverlening van het CNME. Tot slot zijn veel vve's al aangesloten bij een beheerkantoor dat hierin kan ondersteunen.

1.4 De regeling is bewust laagdrempelig en breed toegankelijk opgezet. Er zijn meerdere soorten bewijsstukken voor isolatiekwaliteit en eigendomsverhouding (koop vs huur) toegestaan. Deze liggen in lijn met de bewijsstukken die andere gemeenten hanteren. Om misbruik te voorkomen, kunnen steekproefsgewijs controles plaatsvinden. Bij constatering van fraude wordt de subsidie teruggevorderd. Bij de subsidieaanvraag geeft de gemeente aan wat goede bewijsstukken zijn.

6. Financiële gevolgen

Het subsidieplafond voor de regeling is € 3.294.760,- Btw is hierop niet van toepassing. Dit bedrag wordt volledig gedekt via de SPUK Lokale Aanpak Isolatie. De looptijd van deze SPUK is tot 1 januari 2029. Het is maximaal 2 keer mogelijk om uitstel van één jaar aan te vragen.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Nadat de subsidieregeling door het college is vastgesteld zal de publicatie in nadere samenspraak met team subsidies en team communicatie eind september 2025 plaatsvinden. De subsidieregeling vervalt op 1 januari 2029. De gemeenteraad wordt op de hoogte gehouden van de voortgang via de periodieke raadsinformatiebrieven over het uitvoeringsprogramma energie- en warmtetransitie.

Begin 2026 start het CNME met het project "samen duurzaam" waarin stapsgewijze begeleiding voor vve's wordt aangeboden bij het isoleren en/of het aardgasvrij maken van een vve-gebouw. Deze nieuwe dienstverlening ondersteunt de vve bij hun interne voorbereiding en besluitvorming, het laten opstellen van benodigde adviezen, het aanvragen van subsidies en financiering en bij de uitvoering. De nieuwe dienst wordt als pilot opgestart in de buurten Vroendaal en Amby en wordt in een later



stadium uitgerold in Nazareth, Mariaberg en Pottenberg. Vanaf 2027 wordt de dienst verder opgeschaald.

8. Communicatie

De communicatie over de subsidieregeling wordt uitgevoerd in samenwerking met team communicatie, CNME (Klimaathuis) en de WoonWijzerWinkel (uitvoerder VvE-energiebalie).

Communicatie bestaat uit:

- een persoonlijke brief;
- aanvullende informatie via de gemeentelijke website over de subsidie(aanvraag);
- promotie via de gemeentelijke nieuwsbrief voor de vve's
- het benaderen van vve-beheerkantoren met veel vve's in Maastricht;
- promotie op buurtniveau bij bijvoorbeeld de bewonersbijeenkomsten binnen de gebiedsaanpakken richting aardgasvrij of bij de buurtgerichte acties van het CNME;
- promotie en ondersteuning door de VvE-energiebalie en later via de maatwerkbegeleiding van het CNME.

De communicatie wordt afgestemd op de communicatie over andere subsidieregelingen voor isolatie- en energetische maatregelen en de communicatie binnen de gebiedsaanpakken. Bij de start van de uitvoering kan een persbericht worden uitgebracht, afgestemd met de portefeuillehouder en de BCA.