

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000224148
Datum:	23 september 2025
Opsteller:	W.A.M. Oude Vrielink
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Doorstart Toekomstbestendig Wonen lening

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen om:
 - 1.1. de verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland', gemeente Harderwijk in te trekken.
 - 1.2. de verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's gemeente Harderwijk in te trekken.
 - 1.3. de verordening Toekomstbestendig Wonen Lening particulieren Harderwijk 2025 vast te stellen.
 - 1.4. de verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE's Harderwijk 2025 vast te stellen.
 - 1.5. om een bedrag van € 500.000,- beschikbaar te stellen voor aanvulling van het fonds voor de Toekomstbestendig Wonen Lening voor particulieren bij SVn.
 - 1.6. ter dekking van eventuele rentelasten jaarlijks een bedrag van € 2.500 vanuit het fonds voor de Toekomstbestendig Wonen Lening voor particulieren bij SVn als rentebaar terug te laten vloeien naar het begrotingssaldo.
 - 1.7. om een bedrag van €500.000,- beschikbaar te stellen voor aanvulling van het fonds van de Toekomstbestendig Wonen Lening voor VvE's bij SVn.
 - 1.8. ter dekking van eventuele rentelasten jaarlijks een bedrag van € 2.500 vanuit het fonds voor de Toekomstbestendig Wonen Lening voor VvE's bij SVn als rentebaar terug te laten vloeien naar het begrotingssaldo.
2. Beide verordeningen niet ter inzage te leggen.

Inleiding

Aanleiding

De afgelopen maanden was het niet mogelijk om een toekomstbestendig wonen lening aan te vragen, omdat het cofinancieringsbudget van provincie Gelderland op was. Onlangs heeft de provincie Gelderland nieuw budget beschikbaar gesteld voor een gewijzigde versie van deze regeling. Het vaststellen van een nieuwe verordening is nodig om een doorstart te maken met de toekomstbestendig wonen lening.

Kader

Collegeprogramma 2022-2026 – Vandaag bouwen aan morgen

Omgevingsvisie Harderwijk 2040

Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Harderwijk

Uitvoeringsagenda duurzaamheid 2025-2026

Alternatieven

- Stoppen met de toekomstbestendig wonen lening. Hierdoor hebben minder inwoners de mogelijkheid om hun woning te verduurzamen, levensloopbestendig te maken en/of asbest te verwijderen.
- Een andere verordening vaststellen voor een toekomstbestendig wonen lening. In dit geval zal cofinanciering vanuit de provincie Gelderland niet mogelijk zijn.
- Een aanvullend budget beschikbaar stellen. In dat geval zal de regeling naar verwachting binnen een jaar weer worden stopgezet vanwege ontoereikend budget. Het fonds is nog niet groot genoeg om revolverend te zijn zoals de bedoeling is.

Beoogd effect

Het toekomstbestendig maken van de koopwoningvoorraad in gemeente Harderwijk, door meer inwoners de kans te geven hun woning te verduurzamen, levensloopbestendig te maken en/of asbest te verwijderen.

Argumenten

- 1.1 Deze verordening kan niet meer worden gebruikt met cofinanciering van provincie Gelderland en wordt via besluit 1.3 vervangen.
- 1.2 Deze verordening kan niet meer worden gebruikt met cofinanciering van provincie Gelderland en wordt via besluit 1.4 vervangen.
- 1.3 De toekomstbestendig wonen lening draagt bij aan gemeentelijke ambities rondom duurzaamheid en volkshuisvesting. De lening zorgt ervoor dat meer woningeigenaren in staat worden gesteld om hun woning te verbeteren, tegen aantrekkelijke voorwaarden. Tot nu toe hebben 115 huishoudens kunnen helpen, waarmee voor ruim €2 miljoen is geïnvesteerd in het toekomstbestendig maken de woningvoorraad. Omdat de leningen revolverend zijn, zijn er nauwelijks kosten voor de gemeente.

De lening wordt voor 50% gefinancierd door provincie Gelderland. Om in aanmerking te komen voor deze cofinanciering, moet gemeente Harderwijk aanvragen toewijzen in lijn met de voorwaarden die provincie Gelderland heeft vastgesteld. De aanpassingen zijn bedoeld om te voorkomen dat het budget opnieuw versneld opdraakt, zie onderstaande afbeelding

- 1.4 Zie bovenstaande argumenten. Tot nu toe hebben 4 VvE's een lening gekregen voor in totaal 184 appartementen, waarmee voor ruim €2,5 miljoen kan worden geïnvesteerd in het toekomstbestendig maken de woningvoorraad.
- 1.5 Op dit moment is er vanuit gemeentelijke middelen minder dan 3 ton beschikbaar voor leningen voor particulieren. De komende tijd communiceren we extra over de beschikbaarheid van de toekomstbestendig wonen lening en vragen we extra aandacht voor verduurzaming van de woning, waarvoor ook de isolatie subsidie beschikbaar is. Dit kan ertoe leiden dat het huidige budget binnen enkele maanden opdraakt. Door het fonds aan te vullen, kunnen we duidelijkheid geven over toekomstige beschikbaarheid van de lening en daardoor forser inzetten op het toekomstbestendig maken van woningen. Omdat het om een revolverend fonds gaat, en de rentelasten gedekt kunnen worden uit het fonds (zie besluit 1.6), zitten hier weinig nadelen aan.
- 1.6 We stellen voor de gemeentelijke rentelasten van het extra budget uit besluit 1.5 te compenseren door jaarlijks een deel van de inkomsten op het fonds terug te boeken naar de gemeentelijke begroting. Op basis van de omslagrente van 0,5% wordt een bedrag van € 2.500 voorgesteld.
- 1.7 Op dit moment is er vanuit gemeentelijke middelen nog ongeveer 3 ton beschikbaar voor leningen van VvE's. Uit ervaring blijkt dat VvE's vaak grote leningen aanvragen van enkele tonnen tegelijk. Dit maakt de beschikbaarheid van deze lening onvoorspelbaar: Met één grote aanvraag kan het fonds gelijk benut zijn. We vinden het belangrijk om ook VvE's voldoende te ondersteunen, omdat het voor hen moeilijk is om elders financiering te vinden. Omdat het om een revolverend fonds gaat, en de rentelasten gedekt kunnen worden uit het fonds (zie besluit 1.8), zitten hier weinig nadelen aan.
- 1.8 We stellen voor de gemeentelijke rentelasten van het extra budget uit besluit 1.7 te compenseren door jaarlijks een deel van de inkomsten op het fonds terug te boeken naar de gemeentelijke begroting. Op basis van de omslagrente van 0,5% wordt een bedrag van € 2.500 voorgesteld.
2. Om aanspraak te kunnen maken op cofinanciering van de provincie voor particulieren en VvE's, dienen beide verordeningen te worden vastgesteld zoals aangeleverd. Omdat het in deze constructie niet mogelijk is om wijzigingen door te voeren, is het niet zinvol reacties op te halen door de verordeningen ter inzage te leggen. Het vaststellen van de verordening is, ook zonder inspraak, in het voordeel van de betrokkenen, omdat geïnteresseerde inwoners hierdoor weer een lening kunnen aanvragen.



Omgevingswet

De invloed op de fysieke leefomgeving is dat woningen toekomstbestendig gemaakt worden door verduurzaming, levensloopbestendige maatregelen in en rond de woningen, en door asbestsanering. Dit sluit aan bij de doelen uit de omgevingsvisie.

Financiën

De fondsen zijn revolverend. Dit houdt in dat ontvangen aflossings- en rentebedragen opnieuw worden uitgeleend. Aan het uitlenen van financiële middelen zit risico verbonden, om welke reden de SVn altijd een krediettoets uitvoert. Ter dekking van mogelijke rentelasten volgend uit het beschikbaar stellen van de lening van in totaal € 1.000.000 stellen wij voor de actuele interne rekenrente (0,5%) jaarlijks vanuit het fonds terug te laten vloeien naar de gemeentebegroting. Het gaat voor beide samen om een bedrag van structureel € 5.000.

Stand van zaken rekening-courant particulieren

Sinds de start hebben we €1.000.000 uitgetrokken voor leningen voor particulieren. Inmiddels zijn voor €1.010.216,00 (exclusief provinciaal budget) aan leningen verstrekt aan 115 particuliere woningeigenaren. Daarop hebben we inmiddels ongeveer €270.000 aan aflossing en €12.000 aan rente terug ontvangen. Op dit moment is er op de rekening-courant bij SVn vanuit het gemeentelijk budget €281.135,66 beschikbaar voor leningen voor particulieren. Daarnaast komt er maandelijks gemiddeld bijna €10.000 terug aan rente en (versnelde) aflossing. Afgelopen jaar werd er ongeveer €25.000 per maand uitgeleend, exclusief cofinanciering.

Stand van zaken rekening-courant VvE's

Voor VvE's is er een aparte rekening-courant bij SVn, waarop we in totaal €1.500.000 hebben gestort. Sinds 2023 hebben we €1.251.060,50 (exclusief provinciaal budget) aan leningen verstrekt voor de verduurzaming van in totaal 184 appartementen verdeeld over 4 VvE's. Daarop hebben we inmiddels ongeveer €54.000 aan aflossing en €4.000 aan rente ontvangen. Op dit moment is er nog €300.834,76 beschikbaar. Met cofinanciering kan er dus nog ongeveer €600.000 aan leningen worden verstrekt. Als een VvE een lening aanvraagt, gaat dat meestal over meerdere tonnen per keer. Daarom is het lastig in te schatten hoe snel het budget uitgeput zal zijn.

Duurzaamheid

De toekomstbestendig wonen levert een positieve bijdrage aan de energietransitie en het tegengaan van hittestress, doordat de lening huiseigenaren, die bijvoorbeeld zelf de financiële middelen niet hebben, de mogelijkheid biedt om toch hun woning te verduurzamen.

Inwonerperspectief

Als overheid vragen we woningeigenaren om hun woning te verduurzamen. Ook sturen we erop dat inwoners zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Beide vragen woningaanpassingen, waarvoor een deel van de inwoners met een koopwoning onvoldoende financiële middelen heeft. Via de lening kunnen meer woningeigenaren meegaan in deze ontwikkelingen.

Communicatie

De besluiten van college en raad worden gecommuniceerd via persbericht, gemeentepagina, eigen website, de website van het duurzaamheidsloket en sociale media. Daarnaast kunnen energiecoaches en energieadviseurs ze wijzen op het bestaan van de lening.

Uitvoering

Beide verordeningen treden in werking de dag na bekendmaking. Uitvoering van de lening blijft zoals voorheen: de gemeente verstrekt toewijzingen aan inwoners of VvE's en de SVn voert de financiële toets uit en verstrekt de leningen.

De inspiratielijst met maatregelen die onder deze lening vallen wordt op dit moment niet aangepast. In de toekomst, bij vaststelling van het programma Energie, wordt de lijst met toegelaten maatregelen mogelijk wel aangepast in verband met netcongestie en aardgasvrije wijken.

Evaluatie

De regeling is onlangs geëvalueerd door de provincie Gelderland. De regeling wordt behandeld in de jaarlijkse voortgangsrapportage duurzaamheid.

Bijlagen

1. Verordening Toekomstbestendig Wonen particulieren Harderwijk 2025
2. Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's Harderwijk 2025
3. Criteria inzet Verordeningen Toekomstbestendig Wonen