

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000258500
Datum:	23 juni 2026
Opsteller:	W.A.M. Oude Vrielink
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Financiering toekomstbestendig wonen lening VvE's

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen om
 1. de verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's Harderwijk 2025 in te trekken.
 2. de verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's Harderwijk 2026 vast te stellen (bijlage 1).
 3. een bedrag van €2.500.000,- beschikbaar te stellen voor aanvulling van het fonds voor de Toekomstbestendig Wonen Lening voor VvE's bij SVn.
 4. jaarlijks de gemeentelijke rentelasten voor het totaal voor toekomstbestendig wonen leningen beschikbaar gestelde budget op basis van de omslagrente terug te laten vloeien naar het begrotingssaldo vanuit de fondsen voor toekomstbestendig wonen leningen bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
2. De aangepaste verordening niet ter inzage te leggen.

Inleiding

Aanleiding

Via de toekomstbestendig wonen lening helpen gemeente Harderwijk en provincie Gelderland woningeigenaren en VvE's met het verduurzamen en/of levensloopbestendig maken van woningen. In 2025 hebben gemeente Harderwijk en provincie Gelderland op basis van nieuwe verordening nieuw budget beschikbaar gesteld voor de toekomstbestendig wonen lening, waarbij gemeente Harderwijk €500.000 extra heeft uitgetrokken voor VvE's. De provinciale cofinanciering van €8.000.000 voor VvE's is inmiddels volledig gereserveerd, waardoor er geen nieuwe aanvragen kunnen worden toegekend. Van het budget van gemeente Harderwijk is nog €98.812 beschikbaar. Onlangs kwam er een aanvraag binnen vanuit Westrak C voor €350.000, die het college op basis van de huidige verordening moet afwijzen. Ook verwachten we op korte termijn nog een leningaanvraag van ongeveer €1 miljoen vanuit VvE de Doelenstraat. Op basis van de huidige verordening, moet het college de aanvragen afwijzen en worden de VvE's niet verder geholpen.

Kader

Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's Harderwijk 2025
Collegeprogramma 2022-2026 – Vandaag bouwen aan morgen
Omgevingsvisie Harderwijk 2040
Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Harderwijk
Uitvoeringsagenda duurzaamheid 2025-2026

Alternatieven

- **Leningaanvragen afwijzen.** Zonder raadsbesluit moet het college de ingekomen leningaanvragen afwijzen. We verwijzen VvE's naar het nationale warmtefonds en/of onderhoudsfonds. Omdat andere leningen minder volledig en/of minder aantrekkelijk zijn, bestaat de kans dat de plannen van VvE's hierdoor niet door gaan. De langjarige processen van deze VvE's kunnen daardoor mogelijk niet worden omgezet in resultaat.
- **Per grote aanvraag een raadsbesluit nemen over budget.** De raad kan ervoor kiezen om alleen het inmiddels aangevraagde budget uit te trekken. Bij volgende aanvragen, zou er opnieuw een raadsbesluit genomen moeten worden. Dit wordt afgeraden, vanwege het risico op willekeur in of een aanvrager een lening krijgt, en de onduidelijkheid die dit oplevert voor potentiële aanvragers.
- **Meer of minder geld uittrekken.** De raad kan een groter bedrag beschikbaar stellen voor toekomstbestendig wonen leningen voor VvE's. Dit zou VvE's die overwegen te verduurzamen meer zekerheid geven over de beschikbaarheid van een lening. Ook kan de raad ervoor kiezen om minder budget uit te trekken, om de financiële risico's (zie financiële paragraaf) te beperken.

Beoogd effect

Bijdrage aan leefbare en duurzame woningen: Via de lening blijven we appartementseigenaren de kans geven hun woning te verduurzamen, levensloopbestendig te maken en/of asbest te verwijderen. Dit zorgt rechtstreeks voor het besparen van energie met lagere lasten voor de bewoners, en het gezond en aantrekkelijk houden van de woningvoorraad.

Het beschikbaar stellen van een lening voor VvE's is hiervoor belangrijk omdat:

- VvE's zitten vaak klem zonder lening: Het verduurzamen van een VvE is qua financiering en besluitvorming een complex, langjarig proces. Doordat onderhoudsprijzen zijn gestegen en verduurzamingsmaatregelen niet altijd zijn meegerekend in het MJOP, hebben veel VvE's onvoldoende gespaard. VvE's kunnen geen bankfinanciering krijgen en extra spaargeld inleggen is vaak niet voor alle eigenaren tegelijkertijd mogelijk, waardoor de hele VvE niet kan verduurzamen of zelfs onderhoud uitstelt. Dit maakt het toekomstbestendig maken van een VvE een stuk ingewikkelder dan grondgebonden woningen. De toekomstbestendig wonen lening is vaak de meest aantrekkelijke oplossing, omdat onderhoud kan worden meegefinancierd en de rente betaalbaar is.
- VvE's werken jaren aan de plannen: Met de VvE-aanpak stimuleren we verduurzaming van VvE's. De betreffende VvE's kunnen als koploper een voorbeeld zijn voor andere Harderwijkse VvE's. De bewoners van de VvE's die nu een lening aanvragen werken al jaren aan een plan, waarbij de toekomstbestendig wonen lening één van de laatste stappen voor uitvoering is. Het zou zonde zijn als de plannen niet doorgaan omdat het budget op is.

Gemeente Harderwijk heeft 3591 appartementen die onderdeel zijn van één van de in totaal 226 VvE's. Het grootste deel van die appartementen heeft een energielabel B of hoger, of een relatief nieuw bouwjaar, waardoor de verduurzamingsvraag naar verwachting beperkt is.

Ruim 900 koopappartementen hebben nog een lager label. Hierbij gaat het met name over 36 grote VvE's met een aanzienlijk aantal lage labels, en om 189 appartementen met lage labels in kleine VvE's tot 7 appartementen.

In deze 36 grote VvE's zitten in totaal 896 appartementen, waarvan naar verwachting 692 lage labels. Inmiddels hebben we voor 272 van deze 896 appartementen een lening verstrekt en/of leningaanspraak binnen. Van de overige 31 grote VvE's (624 appartementen) is het merendeel gebouwd in de jaren 90, waardoor de verduurzamingsbehoefte waarschijnlijk lager ligt. 11 grote VvE's (195 appartementen) hebben een ouder bouwjaar en laag energielabel.

Argumenten

1. De raad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen, zodat de betreffende VvE's een toekomstbestendig wonen lening kunnen krijgen.
 1. Op basis van de huidige verordening moet het college aanvragen afwijzen als er geen provinciale cofinanciering beschikbaar is. Deze verordening wordt onder besluit 1.2 vervangen voor een nieuwe verordening.
 2. Deze verordening is een kopie van de verordening uit 2025, waarbij alleen artikel 6 is aangepast. Met deze aanpassing heeft het college de mogelijkheid leningaanspraak van VvE's ook toe te wijzen als er geen cofinanciering beschikbaar is.
 3. Om de twee gevraagde leningen toe te kennen, is een aanvulling van ongeveer €1,3 miljoen nodig. Door €2,5 miljoen uit te trekken is er budget om daarnaast nog 80 appartementen een lening toe te kennen van gemiddeld €15.000 per lening, of het dubbele indien de provincie weer cofinanciering beschikbaar stelt. Omdat het om een klein aantal grote aanvragen gaat, is het lastig een goede inschatting te maken van de financieringsvraag.
 4. We stellen voor om jaarlijks ter dekking van de financieringslasten de omslagrente (0,5% in 2026) terug te boeken naar de gemeentelijke begroting. Op dit moment is de omslagrente lager dan de rente die we ontvangen op de VvE-leningen (2,6-2,8%, waarvan 0,61% punt wordt gebruikt ter dekking van de Svn beheervergoeding).
2. Doordat alleen een kleine aanpassing wordt gedaan in de verordening, is ter inzage legging niet nodig.

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

Het langdurig, in de vorm van leningen, vastleggen van direct beschikbare middelen levert maatschappelijk effect op, maar beperkt tegelijkertijd de financiële bewegingsruimte en vergroot de risico-exposure van de gemeente.

- Risico op niet terugbetalen: Aan het uitlenen van financiële middelen zijn risico's verbonden. Om het risico op niet terugbetalen te minimaliseren voert de SVn bij iedere aanvraag standaard een krediettoets uit.
- Liquiditeit verslechtert: De inzet van het revolverend fonds leidt tot een structurele vermindering van de gemeentelijke liquiditeit, omdat middelen voor 15-25 jaar zijn vastgelegd en aflossing en rente (1,6% tot 2,8%) grotendeels (m.u.v. omslagrente 0,5%) binnen het fonds blijven.
- Op dit moment betalen we geen vennootschapsbelasting (VPB) wanneer het vermogen op de rekening bij SVn groeit, omdat dit wordt gezien als normaal vermogensbeheer zonder winsttoegmerk. Er bestaat een kleine kans dat er in de toekomst belastingplicht ontstaat door een te verwachten uitspraak van de Hoge Raad.

Compensatie rentelasten

De gemeente Harderwijk trekt leningen aan o.b.v. totaalfinanciering. Ter dekking van de financieringslasten wordt jaarlijks de omslagrente (0,5% in 2026) teruggeboekt naar de gemeentelijke begroting.

Stand van zaken rekening-courant VvE's

Voor VvE's is er een aparte rekening-courant bij SVn, waarop we in totaal €2.000.000 hebben gestort, waarvan €500.000 in 2023, €1.000.000 in 2024 en €500.000 in 2025.

Sinds 2023 hebben we €2.010.264,50 (exclusief cofinanciering) aan leningen verstrekt voor de verduurzaming van in totaal 184 appartementen, verdeeld over 4 VvE's. Daarop hebben we inmiddels ongeveer €91.000 aan aflossing en €34.000 rente ontvangen, waarvan €13.000 voor beheervergoeding voor Svn en €2.500 ter dekking van de gemeentelijke rentelasten.

Op dit moment is er nog €98.812 beschikbaar op de rekening-courant voor VvE's. Dat is te weinig voor de aanvragen die nu voorliggen.

Duurzaamheid

De toekomstbestendig wonen levert een positieve bijdrage aan de energietransitie en het tegengaan van hittestress, doordat de lening appartementseigenaren die onvoldoende financiële middelen hebben, de mogelijkheid biedt om toch hun woning te verduurzamen en te besparen op hun energierekening.

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 die vaak niet in het meerjarenonderhoudsplan zijn meegenomen, en waarvoor VvE's mede door de gestegen bouwkosten onvoldoende financiële middelen hebben. We kunnen niet verwachten dat alle eigenaren binnen een VvE voldoende spaargeld hebben om de benodigde aanpassingen in één keer te betalen.

Deze lening maakt het appartementsbewoners mogelijk om toch mee te gaan in deze ontwikkelingen.

Communicatie

Er wordt rechtstreeks gecommuniceerd naar de VvE's die al een aanvraag hebben gedaan. Richting andere grote VvE's wordt onder andere op onze website en VvE-informatieavonden aangegeven dat een lening aanvragen mogelijk blijft.

Uitvoering

De verordening treedt in werking de dag na bekendmaking. De gemeente zal leningen toewijzen aan de VvE's die een aanvraag hebben ingediend. Daarna voert de SVn de financiële toets uit en verstrekt de leningen.

Evaluatie

De regeling wordt behandeld in de jaarlijkse voortgangsrapportage duurzaamheid. Daarnaast werkt provincie Gelderland aan een monitor.

Bijlagen

1. Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's Harderwijk 2026