



Raadsvoorstel

Onderwerp	Wijzigingen Toekomstbestendig Wonen Leningen	Behandelaar:	Duurzaamheidsregisseur
Datum	2 december 2025	Zaaknummer:	479430
Portefeuillehouder	B. Jeensma	Bijlagen	ja

Korte beschrijving voorstel:

Provincie Gelderland heeft besloten de regeling Toekomstbestendig Wonen te actualiseren. Deze regeling stimuleert woningeigenaren en Verenigingen van Eigenaren (VvE's) om woningen toekomstbestendig te maken door middel van leningen voor energiebesparende maatregelen, levensloopbestendig wonen en kwaliteitsverbeteringen. Om de regeling toekomstbestendig en uitvoerbaar te houden, zijn aanpassingen doorgevoerd in leencapaciteit, doelgroep en rentetarieven.

Te nemen besluit:

1. De 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening Elburg 2026' vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de verordening 'Toekomstbestendig Wonen Lening Elburg', zoals vastgesteld op 25 januari 2021.
2. De 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE's Elburg 2026' vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE's gemeente Elburg', zoals vastgesteld op 3 juli 2023.

Inleiding

Sinds 2019 bestaat de stimuleringsregeling 'Toekomstbestendig wonen' (verder: regeling) van de provincie Gelderland, waar verschillende gemeenten aan deelnemen, waaronder Elburg. De regeling maakt het mogelijk voor huiseigenaren en voor VvE's een lening af te sluiten om energiebesparende en levensloopbestendige maatregelen in een woning te treffen. Tot maart 2025 droegen provincie en gemeenten beiden 50% bij aan de financiering van een lening. Vanaf 25 maart 2025 is de cofinanciering stopgezet door een tekort aan budget bij de provincie. Sindsdien voert de gemeente Elburg de lening tijdelijk zonder cofinanciering uit. Op 2 juli 2025 heeft de provincie Gelderland besloten extra budget beschikbaar te stellen voor deze regeling, waardoor cofinanciering voor de toekomstbestendig wonen leningen weer mogelijk is.

Om te voorkomen dat het beschikbaar gestelde budget snel door de verschillende gemeenten wordt verbruikt, heeft de provincie een aantal wijzigingen in de regeling doorgevoerd en is er een nieuwe provinciale verordening vastgesteld. Om cofinanciering weer mogelijk te maken, moeten onze gemeentelijke verordeningen in overeenstemming met de provinciale wijzigingen worden gebracht en opnieuw worden vastgesteld.

Het gaat om de volgende wijzigingen per doelgroep:

1. Voor particulieren (grondgebonden woningen)
 - ❖ Maximaal leenbedrag per woning: van €50.000 naar €35.000
 - ❖ Rente persoonlijke lening: stijgt met 1%
 - ❖ Leenvarianten versimpeld voor duidelijkheid en beheersbaarheid
 - ❖ Stapeling van leningen beperkt
 - ❖ Doelgroep aangescherpt: enkel woningen met energielabel C of lager
 - ❖ Netbewuste toepassing

2. Voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

- ❖ Maximaal leenbedrag per VvE: van €5 miljoen naar €2,5 miljoen
- ❖ Maximaal leenbedrag per appartement: van €50.000 naar €35.000, en €25.000 bij kleine VvE's
- ❖ Renteverhoging met 0,8% tot 1%
- ❖ Stapeling van leningen beperkt
- ❖ Doelgroep aangescherpt tot label C of lager
- ❖ Toewijzing pas na bevestiging budgetreservering door SVn

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1/2.1 Door in te stemmen met de gewijzigde verordeningen is cofinanciering weer mogelijk

Om cofinanciering te kunnen blijven garanderen, heeft de Provincie besloten de regeling op enkele punten aan te passen. Om aanspraak te kunnen maken op deze cofinanciering, moeten deze wijzigingen onverkort worden doorgevoerd in de gemeentelijke verordeningen. Het is aan de gemeenteraad om verordeningen vast te stellen.

1.2/2.2 De verhoging van de rente, verlaging van de maximale leensom en beperkingen van stapeling van leningen beperken de risico's en zorgen voor een financieel duurzamer fonds.

- ❖ Het verlagen van de leenbedragen beperkt het risico op snelle uitputting van het fonds. Om er ervoor te zorgen dat het budget minder snel is uitgeput wordt het maximaal leenbedrag verlaagd. Dit geldt voor Vve's en woningen.
- ❖ De rentepercentages zijn sinds 2019 nooit aangepast en worden nu met 0,8% tot 1% verhoogd. Daarmee liggen ze nog steeds veel lager dan de rentetarieven van marktpartijen.
- ❖ Stapeling van leningen wordt beperkt, waardoor het budget minder snel raakt uitgeput. Daarnaast beperkt het ook het risico op overmatige schuldenlast bij bewoners. Deze wijziging was al doorgevoerd voor woningen en geldt nu ook voor VvE's.

1.3/2.3 Verbeteren efficiëntie en effectiviteit regeling

Tegelijkertijd met beheersmaatregelen zijn ook wijzigingen toegevoegd die de regelingen overzichtelijker en effectiever maken. Deze wijzigingen gelden voor beide verordeningen.

- ❖ Minder leenvarianten en duidelijke randvoorwaarden zorgen voor een eenvoudiger en sneller uitvoeringsproces. Daarbij werden de afgeschafte leenvarianten weinig gebruikt.
- ❖ Gerichtere inzet op de grootste verduurzamingsopgave: door de doelgroep te beperken tot woningen met energielabel C of lager, richt de regeling zich op waar de klimaatwinst het grootst is. Er blijven nog wel uitzonderingen mogelijk, bijvoorbeeld wanneer de lening wordt ingezet voor levensloopbestendige maatregelen, dan mogen ook huiseigenaren met energielabel B een lening aanvragen.

1.4 We gaan netcongestie tegen door netbewuste toepassing

Sommige verduurzamingsmaatregelen kunnen de overbelasting van het elektriciteitsnetwerk verergeren. Een voorbeeld daarvan is het toepassen van een volledig elektrische warmtepomp. Door te sturen op het toepassen van netbewuste maatregelen kunnen we verduurzamen zonder verdere overbelasting van het net.

2.4 Toewijzing vindt plaats na bevestiging budget door SVn

Met leningen die worden verstrekt aan Vve's gaan grote bedragen gemoeid. De controle bij SVn zorgt ervoor dat er zekerheid is over voldoende budget voor het verstrekken van een lening. Vve's worden ook geïnformeerd dat pas na deze controle de toewijzing plaatsvindt.

Kanttekeningen

1.2/2.2 Beperking van het maximale leenbedrag kan deelname remmen

Door het verlagen van het maximale leenbedrag kunnen sommige woningeigenaren en VvE's onvoldoende financiële ruimte ervaren om integrale verduurzamings- of renovatieplannen te realiseren. Als we echter kijken naar het gemiddelde leenbedrag van de inmiddels ruim 200 aangevraagde leningen

dan is dit € 13.500,00. Het nieuwe maximale leenbedrag (€ 35.000) is dus naar verwachting voldoende om de meeste aanvragers te bedienen.

VvE's hebben nog geen gebruik gemaakt van de lening, maar de verwachting is dat ook dit bedrag voldoende is om ook deze doelgroep te bedienen. Mocht dit in specifieke gevallen, zoals bij zeer omvangrijke projecten, toch niet toereikend zijn, dan bestaat de mogelijkheid tot een combinatiefinanciering met het Nationaal Warmtefonds (NWF). Op deze manier kunnen ook grote VvE's hun verduurzamingsmaatregelen financieren.

1.2/2.2 Hogere rente kan deelname ontmoedigen

De verhoging van de rente maakt de lening minder aantrekkelijk, zeker voor huishoudens met beperkte leencapaciteit. Hierdoor kan de regeling minder effectief worden in het bereiken van lagere inkomensgroepen, die vaak juist de grootste verduurzamingsopgave hebben. Maar een rentepercentage van (gemiddeld) 2% is altijd nog flink lager dan de rentepercentages die andere kredietverstrekkers hanteren. We gaan het effect van deze wijziging monitoren en leggen dit aan uw raad voor.

1.3/2.3 Aanscherping doelgroep kan leiden tot uitsluiting van woningeigenaren met hogere labels

Woningen met label B of hoger vallen buiten de regeling. Hoewel dit beleidsmatig verdedigbaar is, kan het leiden tot onbegrip of teleurstelling bij inwoners die alsnog hun woning verder willen verduurzamen (bijv. richting label A+++ of energieneutraal). We gaan het effect van deze wijziging monitoren en leggen dit aan uw raad voor.

Financiën

De wijzigingen hebben geen financiële consequenties.

Beide leningsvarianten zijn revolverend. Dit houdt in dat aflossingen op de al verstrekte leningen van de ene inwoner worden gebruikt voor het verstrekken van nieuwe leningen aan een andere inwoner. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) continueert het beheer van deze fondsen en geeft hier uitvoering aan. De gemeente Elburg heeft een overeenkomst met SVn gesloten waarin de wederzijdse (financiële) rechten en plichten tussen SVn en de gemeente zijn omschreven. Deze overeenkomst blijft in stand.

Communicatie/burgerparticipatie

De wijzigingen op de regelingen zullen we via verschillende kanalen bekend maken.

Vervolg

Na de besluitvorming door uw raad, worden de verordeningen bekendgemaakt via overheid.nl. Hierna treden ze in werking.

Bijlage(n)

1. De 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening Elburg 2026'
2. De 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE's Elburg 2026'
3. Bijlage I – Criteria inzet Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland en Toekomstbestendig Wonen VvE Gelderland

Elburg, 2 december 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

ir. J.N. Rozendaal

Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma