Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE gemeente Beuningen 2025

De raad van de gemeente Beuningen;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 november 2025;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet

B E S L U I T om de volgende verordening vast te stellen:

Verordening ‘Toekomstbestendig Wonen Lening VvE 2025 gemeente Beuningen’

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

a) *Aanvrager:* een grote of kleine VvE (of bestuurder/beheerder namens een grote of kleine VvE), zoals omschreven in artikel 2 en 3, die een aanvraag voor een Toekomstbestendig Wonen Lening VvE doet.

b) *Appartementsrecht:* Een appartementsrecht in een VvE bestemd voor en gebruikt als woonruimte in overeenstemming met de splitsingsakte.

c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beuningen.

d) *Grote VvE*: De aanvrager is een grote VvE met 8 of meer appartementsrechten met betrekking tot woonruimte.

e) *Kleine VvE*: De aanvrager is een kleine VvE met minimaal 2 en maximaal 7 appartementsrechten met betrekking tot woonruimte

f) *Maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 6 waarbij men minimaal één energetische maatregel dient te treffen.

g) *Maximaal leenbedrag:* het maximale leenbedrag dat totaal door een VvE kan worden aangevraagd per lening of als het totaal van meerdere aanvragen bij elkaar opgeteld voor een woning.

h) *NHG*: De instantie die de lening borgt: Nationale Hypotheek Garantie, statutair bekend als Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

i) *NHG*-borg: een speciaal voor kleine VvE’s ontwikkelde borgstelling. De inhoud en reikwijdte van de borgstelling is te vinden op de website van NHG.

j) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunning nummer 12013647; en

k) *Toekomstbestendig Wonen Lening grote VvE:* een zakelijke stimuleringslening aan een grote VvE ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen.

l) *Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE*: een zakelijke stimuleringslening met of zonder NHG-borg aan een kleine VvE ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen.

m) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Toekomstbestendig Wonen Lening grote VvE, Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE, of Toekomstbestendig Wonen Lening Kleine VvE met NHG bij SVn.

n) *VvE:* Vereniging van Eigenaars met in ieder geval meerdere appartementsrechten bestemd voor en gebruikt als woonruimte, waarbij garages en bergingen niet meetellen. VvE's met ondersplitsingen en/of commerciële ruimten zijn duidelijk ondergeschikt aan de appartementsrechten bestemd voor en gebruikt als woonruimte.

o) *Werkelijke kosten*: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen met de volgende kenmerken:

1. De Toekomstbestendig Wonen Lening VvE (Stimuleringslening) wordt zakelijk verstrekt.
2. De Aanvrager is een VvE.
3. De maatregelen worden getroffen in een VvE c.q. het woongebouw in de gemeente Beuningen.

Artikel 3 Kenmerken Toekomstbestendig Wonen Lening

A. Kleine VvE (2 tot en met 7 appartementsrechten met betrekking tot woonruimte):

1. De Toekomstbestendig Wonen Lening Kleine VvE wordt annuïtair verstrekt vanuit een bouwdepot.
2. Van de Toekomstbestendig Wonen Lening Kleine VvE wordt een onderhandse akte opgemaakt.
3. Het rentepercentage voor de Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE bedraagt 2,6% voor leningen met NHG borg en 2,8% zonder NHG. De rente staat vast gedurende de looptijd van de lening.
4. De looptijd van de Toekomstbestendig Wonen Lening VvE met of zonder NHG borg bedraagt 20 jaar.
5. Het minimale leenbedrag is € 5.000,- per kleine VvE, maximaal € 25.000, - per appartementsrecht, met een maximum van € 175.000, - per kleine VvE.

6. De Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE wordt op twee manieren aangeboden, met en zonder NHG-borg. De Aanvrager maakt de keuze tussen de twee mogelijkheden. De gemeente wijst de gekozen variant toe.

B. Grote VvE (vanaf 8 appartementsrechten met betrekking tot woonruimte):

1. De Toekomstbestendig Wonen Lening grote VvE wordt annuïtair verstrekt vanuit een bouwdepot.
2. Van de Toekomstbestendig Wonen lening grote VvE wordt een onderhandse akte opgemaakt.
3. Het rentepercentage voor de Toekomstbestendig Wonen Lening grote VvE bedraagt 2,8%. De rente staat vast gedurende de looptijd van de lening.
4. De looptijd voor de Toekomstbestendig Wonen Lening grote VvE bedraagt: 180 maanden bij leenbedragen vanaf € 20.000, - tot € 500.000, -.
5. Het minimale leenbedrag is € 20.000,- per grote VvE, maximaal € 35.000,- per appartementsrecht, met een maximum van € 500.000, - per grote VvE.

Artikel 4 Beleidsdoelen

Wanneer uit de aanvraag blijkt dat met het treffen van de maatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende beleidsdoelen, kan het college besluiten een aanvrager te verwijzen naar SVn voor het aanvragen van een Toekomstbestendig Wonen Lening kleine of grote VvE:

- Verduurzaming (energiebesparing/energie opwekking);
- Klimaatadaptatie;
- Energietransitie;
- Levensloopbestendig maken/langer zelfstandig thuis wonen;
- Asbestsanering;
- Funderingsherstel.

Artikel 5 Maatregelen

1. Tot de maatregelen behoren maatregelen die bijdragen aan het toekomstbestendig maken van de VvE c.q. het gebouw met bijbehoren. De maatregelen hebben betrekking op het verduurzamen, het levensloopbestendig maken, asbestsanering, en/of sloop van opstallen in combinatie met energiemaatregelen. Ten alle tijden dient minimaal één energetische maatregel te worden gerealiseerd met de Toekomstbestendig Wonen Lening grote VvE, kleine VvE of kleine VvE met NHG.
2. Het College kan de in het eerste lid vermelde maatregelen nader specificeren en wijzigen.
3. Als de aanvrager kiest voor de Toekomstbestendig Wonen Lening VvE Kleine VvE met NHG-borg is de lijst van maatregelen van toepassing volgens de tijdelijke regeling hypothecair krediet en de Voorwaarden en Normen NHG (nhg.nl/verduurzamen/nhg-borg-voor-kleine-VvEs/)

Artikel 6 Budget

1. De ‘Toekomstbestendig Wonen lening grote VvE, de ‘Toekomstbestendig Wonen kleine VvE’ en de ‘Toekomstbestendig Wonen kleine VvE met NHG’ zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
2. Als het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college afgewezen.

Artikel 7 Bevoegdheid college

1. Het college toetst de aanvraag aan het bepaalde in deze verordening en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een Toekomstbestendig Wonen Lening grote VvE, kleine VvE of kleine VvE met NHG.
2. Rentepercentages en voorwaarden genoemd in deze verordening kunnen door het college worden gewijzigd wanneer maatschappelijke en/of politieke ontwikkelingen. renteontwikkeling op de geldmarkt en/of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven. Het college is met deze verordening gemandateerd om deze wijzigingen door te voeren.
3. Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE, een Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE met NHG of Toekomstbestendig Wonen Lening grote VvE wordt schriftelijk of digitaal bij het college ingediend op een door de gemeente aangewezen wijze en gaat gepaard met de opgave van:
    - De te treffen maatregelen.
    - De werkelijke kosten van het treffen van de maatregelen en ook een financiële onderbouwing van deze opgave, bijvoorbeeld offertes en/of een begroting opgesteld door een professionele partij.
    - Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Wanneer de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Wanneer de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die door middel van een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

8. De in lid 6 bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Artikel 9 Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag voor een Toekomstbestendig Wonen Lening grote VvE, kleine VvE of kleine VvE met NHG af, wanneer:
    - Het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
    - De werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat; of
    - De werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500, - per appartementsrecht; of
    - Niet is voldaan aan de bij of op grond van deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
    - De maatregelen en werkzaamheden die hiermee gepaard gaan waarvoor de lening wordt aangevraagd al zijn begonnen of gerealiseerd voordat de lening tot stand is gekomen; of
    - De lening niet tot stand komt.
2. Het college trekt een toewijzing Toekomstbestendig Wonen Lening grote VvE, kleine VvE, of Kleine VvE met NHG in wanneer deze is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
3. De toewijzing Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE, kleine VvE met NHG of grote VvE verloopt van rechtswege wanneer de deze niet tot stand komt binnen de in de toewijzing genoemde termijn.

Artikel 10 Financiële toets, verstrekken en beheer Toekomstbestendig Wonen Lening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE, kleine VvE met NHG of grote VvE uit het gemeentelijke en/of provinciaal budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE, kleine VvE met NHG of grote VvE vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties stimuleringslening zakelijk van SVn en de samenwerking tussen gemeente Beuningen en SVn.
3. Het kredietbeleid en ook de productspecificaties van SVn zijn ten alle tijden leidend
4. SVn stelt de definitieve hoogte van de Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE, kleine VvE met NHG of Toekomstbestendig Wonen Lening grote VvE vast en bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
5. SVn verstrekt en beheert de geoffreerde Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE, kleine VvE met NHG of grote VvE. Als de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en/of kan de aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 11 Aanbieden van twee producten

1. De gemeente biedt de Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE aan zowel met NHG-borg als zonder NHG-borg aan zolang NHG de borgstelling aanbiedt. De aanvrager maakt de keuze tussen de twee producten.
2. De NHG-borg is speciaal voor de Kleine VvE's ontwikkeld (de NHG borg geldt niet voor Grote VvE's). De actuele inhoud en reikwijdte van de borgstelling is te vinden op de website van NHG.

Artikel 12 Hardheidsclausule

Als vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college gemotiveerd afwijken van het bepaalde in deze verordening mits dit geen strijdigheid oplevert met de productspecificaties, het kredietbeleid van SVn.

Artikel 13 Intrekking oude verordening

De verordening ''Toekomstbestendig Wonen Gelderland VvE gemeente Beuningen'' zoals vastgesteld op 18 april 2023 wordt ingetrokken per 31 december 2025.

Artikel 14 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2026.

Artikel 15 Citeertitel:

Deze verordening wordt aangehaald als verordening 'Toekomstbestendig Wonen Lening VvE gemeente Beuningen 2025'.

Aldus vastgesteld door de raad van Beuningen in de vergadering van 16 december 2025.

De griffier,

De voorzitter,