Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VVE's Harderwijk 2025

De raad van de gemeente Harderwijk,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 september 2025;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B e s l u i t :

Vast te stellen de volgende:

Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VVE's Harderwijk 2025

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) *Cofinanciering:* de gezamenlijke financiering van een lening waarbij vijftig procent (50%) van het leenbedrag wordt verstrekt door de gemeente en vijftig procent (50%) door de provincie.
d) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk;
e) *Grote VvE*: De aanvrager is een grote VvE met 8 of meer appartementsrechten met betrekking tot woonruimte.
f) *Kleine VvE*: De aanvrager is een kleine VvE met minimaal 2 en maximaal 7 appartementsrechten met betrekking tot woonruimte
g) *Maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 6 waarbij men minimaal één energetische maatregel dient te treffen;
h) 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.
i) *NHG*: De instantie die de lening borgt: Nationale Hypotheek Garantie, statutair bekend als Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
j) *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.
k) Provincie: Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland
l) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunning nummer 12013647; en
m) *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;
n) *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;
o) *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.
p) *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.

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

Artikel 2 Toepassingsbereik:

1. De verordening is bedoeld voor VvE's gelegen in de gemeente Harderwijk waarvan de Aanvrager een grote of kleine VvE is
2. Voor een Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE die wordt verstrekt aan kleine VvE's, met of zonder NHG-borg.
3. De regeling is bedoeld voor VvE's waar de noodzaak voor verduurzaming het grootst is. De doelgroep en de voorwaarden voor deelname zijn nader uitgewerkt in Bijlage I.

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:

A. 180 maanden bij leenbedragen vanaf € 20.000, - tot € 500.000, -
B. 240 maanden bij leenbedragen vanaf € 500.000, - tot € 1.000.000, -
C. 300 maanden bij leenbedragen vanaf € 1.000.000, - tot € 2.500.000, -

5. Het minimale leenbedrag is € 20.000,- per grote VvE, maximaal € 35.000,- per appartementsrecht, met een maximum van € 2.500.000, - 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:

a. Verduurzaming (energiebesparing/energie opwekking);
b. Klimaatadaptatie;
c. Energietransitie;
d. Levensloopbestendig maken/langer zelfstandig thuis wonen;
e. Asbestsanering;

f. Funderingsherstel;
g. Renovatie.

Artikel 5 Maatregelen:

1. Tot de maatregelen worden verduurzaming, het treffen van maatregelen voor verbetering, renovatie, levensloopbestendig maken en asbestverwijdering gerekend. De maatregelen dienen netbewust te worden toepast, uitgelegd in bijlage I.
2. 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.
3. Het College kan de in het eerste lid vermelde maatregelen nader specificeren en wijzigen voor leningen voor grote VvE's en kleine VvE's zonder NHG.
4. 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, inclusief cofinanciering, 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 artikel 2, 4, 5 en 6 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. Het college is bevoegd om het bepaalde in Bijlage I te wijzigen, zowel naar aanleiding van aanpassingen in de regeling vanuit de Provincie Gelderland ten behoeve van de cofinanciering, als om andere redenen van beleidsmatige of uitvoeringsmatige aard. Wijzigingen van Bijlage I behoeven geen voorafgaande goedkeuring van de raad.
3. Rentepercentages en voorwaarden genoemd in deze verordening kunnen door de provincie 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.
4. 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:
   a. De te treffen maatregelen.
   b. 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.
   c. 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:
   a. Het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
   b. De werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat; of
   c. De werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500, - per appartementsrecht; of
   d. Niet is voldaan aan de bij of op grond van deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
   e. 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
   f. 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 Harderwijk 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:
Wanneer vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening mits dit geen strijdigheid oplevert met de productspecificaties van SVn, het kredietbeleid van SVn en/of de kaders voor de cofinanciering vanuit de Provincie Gelderland.

Artikel 13 Salvatorische clausule:
1. Als een bepaling van deze verordening door een bevoegde rechter geheel of gedeeltelijk nietig, vernietigd of onafdwingbaar wordt verklaard, laat dit de geldigheid en toepasselijkheid van de overige bepalingen van deze verordening onverlet.
2. Voor zover mogelijk wordt de nietige, vernietigde of onafdwingbare bepaling geacht te worden vervangen door een bepaling die, naar aard en strekking, zoveel mogelijk aansluit bij de bedoeling van de oorspronkelijke bepaling.

Artikel 14 Intrekking oude verordening:
De verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's gemeente Harderwijk, zoals vastgesteld op 14 september 2023 wordt ingetrokken op de dag na bekendmaking van deze verordening.

Artikel 15 Inwerkingtreding:
Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 16 Citeertitel:
Deze verordening wordt aangehaald als verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VVE's Harderwijk 2025.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Harderwijk in zijn openbare vergadering van
16 oktober 2025.

de heer J. Joon
voorzitter

de heer H.R. Lanning
raadsgriffier