Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE 2026

De raad van de gemeente Nijmegen; bijeen in zijn openbare vergadering van xx-xx-xxxx;

Gelezen het raadsvoorstel 'Vaststellen verordening Toekomstbestendig Wonen 2026'

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Besluit: Vast te stellen de Verordening '**Toekomstbestendig Wonen VvE 2026'**

Artikel 1 - Begrippen
Deze verordening verstaat onder:

a) *Aanvraag*: het door aanvrager bij de gemeente ingediende verzoek om een 'Toekomstbestendig Wonen Lening grote VvE of ', 'Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE.

b) *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.

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

d) *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.

e) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen.

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

g) *Kifid*: Klachteninstituut financiële dienstverlening;

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

i) *Maatregelen*: maatregelen zoals bedoeld in artikel 4.

j) *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.

k) Netbewust: het slim beheren en afstemmen van energiegebruik en -opwekking op de capaciteit en status van het elektriciteitsnet om overbelasting (netcongestie) te voorkomen en een duurzaam energiesysteem te realiseren.

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

m) *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.

n) *Provincie*: Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland.

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

p) 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.

q) 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.

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

s) *VvE:* Vereniging van Eigenaren 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.

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

u) *Woning*: een bouwwerk of een deel daarvan, bestemd om in te wonen.

Artikel 2 - Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op:

a) VvE's van woningen gelegen in de gemeente Nijmegen waar de noodzaak voor verduurzaming het grootst is.
b) Een Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE, die wordt verstrekt aan kleine VvE's, met of zonder NHG-borg en waarvan de aanvrager een kleine VvE is.
c) Een Toekomstbestendig Wonen Lening grote VvE, die wordt verstrekt aan grote VvE's en waarvan de aanvrager een grote VvE is.

3. De leningen, zoals opgenomen in artikel 3 worden verstrekt ter realisatie van de maatregelen die zijn genoemd in artikel 4 en de Nadere regels behorend bij deze verordening.

Artikel 3 - Voorwaarden 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 borg. 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 NHG-borg en zonder NHG-borg. De aanvrager maakt de keuze tussen deze twee mogelijkheden.

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 - Maatregelen

1. De maatregelen, waarvoor de lening als bedoeld in artikel 3 wordt aangevraagd, dienen aantoonbaar bij te dragen aan de volgende (beleids)doelen:

   a. Verduurzaming (energiebesparing/energie opwekking);
   b. Klimaatadaptatie;
   c. Energietransitie;
   d. Levensloopbestendig maken/langer zelfstandig thuis wonen;
   e. Asbestsanering;
   f. Funderingsherstel;
   g. Renovatie, waarbij minimaal 25% van de investering samenhangt met investeringen ten behoeve van onder de a tm f genoemde beleidsdoelen.

2. Het college kan nadere regels vaststellen.
3. Gelet op het bepaalde in lid 1 en 2 stelt het college een lijst van maatregelen vast waarbij

uitvoering wordt gegeven aan de in dit artikel vermelde (beleids)doelen. De Nadere regels in de bijlage bevat een opsomming van deze maatregelenlijst.
4. Een lening wordt alleen verstrekt voor die maatregelen die in de Nadere regels worden genoemd. Deze maatregelen kunnen door het college worden gewijzigd.
5. De investeringen dienen te allen tijde te worden gecombineerd met minimaal één energiemaatregel, zoals opgenomen in de lijst van maatregelen van de Nadere regels.
6. Indien de aanvrager kiest voor de Toekomstbestendig Wonen Lening 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 5 – Subsidieplafond

1. Het college stelt het subsidieplafond vast.
2. Leningen op basis van deze verordening kunnen alleen worden toegekend indien dit subsidieplafond toereikend is voor de ingediende aanvragen.

Artikel 6 - Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan de bepalingen in deze verordening en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van een lening zoals omschreven in artikel 3.

Artikel 7 - Procedure, verdeling leningen en toewijzing aanvraag

1. Een aanvraag voor een lening, zoals omschreven in artikel 3, wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door de gemeente aangewezen website. Deze aanvraag dient in ieder geval de navolgende gegevens te bevatten:
   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. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht en daarmee niet compleet is, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken compleet te maken.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn compleet is gemaakt, kan het college besluiten de aanvraag buiten behandeling te stellen.
5. Het college handelt aanvragen af op volgorde van binnenkomst, waarbij de ontvangstdatum van de aanvraag leidend is.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag een beslissing en deelt die mee aan de aanvrager met een toewijzings- of afwijzingsbesluit.
7. Uit overschrijding van de termijn in het zesde lid kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. De beslissing genoemd in het zesde lid, 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 8 - Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag voor een lening, zoals omschreven in artikel 3, af, indien:

    a. Het subsidieplafond is bereikt; 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; of
    e. De werkzaamheden die gepaard gaan met de investering waarvoor de lening, zoals omschreven in artikel 3, wordt aangevraagd, al zijn begonnen of gerealiseerd voordat de lening tot stand is gekomen.
2. De werkzaamheden die gepaard gaan met de investering waarvoor de lening wordt aangevraagd mogen pas starten nadat een toewijzingsbesluit door de gemeente is genomen én de overeenkomst voor de lening met de SVn is getekend.
3. Het college trekt een toewijzing voor een lening, zoals omschreven in artikel 3, in, indien:
    a) De lening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
    b) De lening niet tot stand komt.
4. De toewijzing voor een lening, zoals omschreven in artikel 7 lid 6, verloopt van rechtswege wanneer de lening, zoals omschreven in artikel 3, niet tot stand komt binnen de termijn die in het toewijzingsbesluit is opgenomen.

Artikel 9 - Financiële toets, verstrekken en beheer Toekomstbestendig Wonen Lening door SVn

1. De toewijzing door het college, zoals omschreven in artikel 7 lid 6, vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. SVn stelt de definitieve hoogte van de lening, zoals omschreven in artikel 3, voor een aanvrager 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.
3. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde lening, zoals omschreven in artikel 3.
4. Rentepercentages genoemd in deze verordening kunnen wijzigen wanneer de renteontwikkeling op de geldmarkt en/of de rentetarieven van Svn daar aanleiding toe geven. De productspecificaties en uitvoeringsregels van Svn zijn leidend.
5. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn, en vervolgens bij het KifiD. Aanvrager kan zich ook wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 10 - Aanbieden van twee producten

1. De gemeente biedt de Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE aan zowel met NHG-borg als zonder NHG-borg zolang NHG de borgstelling aanbiedt. De aanvrager maakt de keuze tussen deze twee producten.
2. De NHG-borg is speciaal voor de Kleine VvE's ontwikkeld. Deze 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 11 – Overgangsbepaling

1. Op aanvragen, die zijn ingediend onder de oude verordening maar waar nog niet op is besloten ten

tijde van inwerkingtreding van deze nieuwe verordening, wordt de oude verordening toegepast.
2. Besluiten zoals bedoeld in artikel 7 lid 6, die genomen zijn krachtens de Verordening Toekomstbestendig wonen Nijmegen – A en B en zoals sindsdien gewijzigd en voor zover nog van kracht, gelden als besluiten, genomen krachtens deze verordening, totdat zij zijn ingetrokken.

Artikel 12 – Hardheidclausule

Indien 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.

Artikel 13 - Inwerkingtreding nieuwe verordening en intrekking oude verordening

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2026 onder gelijktijdige intrekking van de Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's zoals vastgesteld op 14 maart 2023.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als *"Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE 2026".*

Aldus vastgesteld in de vergadering van xx-xx-xxxx te Nijmegen

De Griffier;

Drs. S.J. Ruta

De Voorzitter;

Drs. H.M.F Bruls