Verordening Toekomstbestendig Wonen particulieren 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 particulieren Harderwijk 2025

Artikel 1 Begrippen:
Deze Verordening verstaat onder:

a) *Aanvraag:* het door aanvrager bij de gemeente ingediende verzoek om een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
b) *Aanvrager:* een natuurlijk persoon zoals omschreven in artikel 2 lid 2; 3; 4 en 5, die een aanvraag doet voor een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
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) *Combinatielening:* een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Maatwerklening aangeboden en blijft beperkt tot maximaal het bedrag van de Maatwerklening;
f) *Eigenaar-bewoner:* de natuurlijke persoon die het eigendom heeft van een woning en deze woning zelf als hoofdverblijf bewoont of zal gaan bewonen
g) *Energielabel:* het door een gecertificeerd adviseur vastgestelde label als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen, dat de energieprestatie van een woning aanduidt met een letter van A++++ (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig)
h) *Hypothecaire lening*: een geldlening die wordt verstrekt voor de financiering van onroerend goed, waarbij de geldnemer aan de geldverstrekker een recht van hypotheek verstrekt op dat onroerend goed als zekerheid voor de terugbetaling van de lening
i) *Maatregelen:* maatregelen die het college toestaat zoals bedoeld in artikel 6 en kunnen worden gefinancierd met de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'; De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' is alleen beschikbaar voor noodzakelijke investeringen, zoals asbestsanering, funderingsherstel en voor wat de energietransitie betreft alleen in geval van collectieve aanpak, zoals bijvoorbeeld een proeftuin aanpak en is niet generiek inzetbaar. Ten alle tijden dient minimaal één energetische maatregel te worden gefinancierd met de leningen in deze verordening.
j) *Maximaal leenbedrag:* het maximale leenbedrag dat totaal door een aanvrager kan worden aangevraagd per lening of als het totaal van meerdere aanvragen bij elkaar opgeteld door deze aanvrager voor een woning binnen deze regeling.
k) *Persoonlijke lening*: een vorm van consumptief krediet waarbij de geldnemer eenmalig een vastgesteld bedrag ontvangt en dit bedrag, vermeerderd met rente, in vaste maandelijkse termijnen binnen een vooraf overeengekomen looptijd terugbetaalt, zonder mogelijkheid tot heropname van afgeloste bedragen.
l) *Provincie:* Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland

m) *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647.
n) *'Toekomstbestendig Wonen Lening'*: een Stimuleringslening die als persoonlijke lening wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen;
o) *'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'*: een hypothecaire lening die door SVn kan worden verstrekt aan de Aanvrager ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen, tezamen met een aan de Maatwerklening gekoppelde Combinatielening. Deze (Toekomstbestendig Wonen) Maatwerklening is uitsluitend beschikbaar voor noodzakelijke investeringen ten behoeve van asbestsanering en/of funderingsherstel en/of verduurzaming in een collectieve aanpak. De Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening is een hypothecaire lening, bedoeld voor aanvragers die op grond van hun inkomen niet op een andere manier financierbaar zijn en niet in aanmerking komen voor een lening zoals beschreven in lid p en q; Deze lening is uitsluitend mogelijk als uit de toewijzing de noodzakelijkheid blijkt en niet generiek inzetbaar.
p) *'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening':* een Verzilverlening die als hypothecaire lening wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen.
q) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Toekomstbestendig Wonen lening, Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening of Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening bij SVn.
r) *Werkelijke kosten:* de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering, voor zover noodzakelijk voor het treffen van de maatregelen en ook de kosten die gepaard gaan met het aanvragen en aangaan van de Toekomstbestendig Wonen Lening, Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening of Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening;
s) *Woning:* een (grondgebonden) woning die rechtstreeks toegankelijk is vanaf straatniveau en waarvan ten minste één bouwlaag aansluit op het maaiveld, met uitzondering van appartementen die deel uitmaken van een VvE.

Artikel 2 Toepassingsbereik:

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
2. Waarvan de aanvrager van een *Toekomstbestendig Wonen Lening* een eigenaar-bewoner is van een woning in de gemeente Harderwijk. Indien er sprake is van twee of meer eigenaren, gelden deze gezamenlijk als aanvrager. Ten minste één van de aanvragers is jonger dan 76 jaar op het moment van indiening van de aanvraag bij SVn;
3. Waarvan de aanvrager van een *Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening* een eigenaar-bewoner is van een woning in de gemeente Harderwijk, die niet in aanmerking komt voor een van de andere leenvormen uit deze regeling of op andere wijze financierbaar is. Indien er sprake is van twee of meer eigenaren, gelden deze gezamenlijk als aanvrager;
4. Waarvan de aanvrager van een *Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening* een eigenaar-bewoner is van een woning in de gemeente Harderwijk; De minimale leeftijd van de aanvrager bedraagt tien jaar voor het bereiken van de wettelijke AOW-leeftijd en er geldt geen maximumleeftijd. Als er sprake is van twee aanvragers (bewoners/eigenaren), geldt deze voorwaarde voor beiden;
5. De regeling is bedoeld voor woningen en huishoudens waar de noodzaak voor verduurzaming het grootst is. Dit is nader uitgewerkt in Bijlage I.

Artikel 3 Kenmerken:

A. *De 'Toekomstbestendig Wonen lening':*

- Wordt verstrekt als persoonlijke lening vanuit een bouwdepot
- Bedraagt minimaal € 2.500, - en maximaal € 35.000, -

- Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 15.000, - en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 15.001, -
- Heeft een rentepercentage van 2,6%
- Is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties van de Stimuleringslening van SVn.

B. *De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening':*
- Wordt hypothecair verstrekt vanuit een bouwdepot
- Bedraagt minimaal € 2.500, - en maximaal € 35.000, -
- Heeft een rentepercentage van 1,7%
- De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' kent geen rente en aflossingsverplichting gedurende de looptijd. Jaarlijks wordt de rente bij de hoofdsom opgeteld. De hoofdsom met samengestelde rente is opeisbaar bij verkoop. De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' is in overeenstemming met de productspecificaties van de Verzilverlening van SVn.

C. *De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening':*
- Wordt hypothecair verstrekt vanuit een bouwdepot
- Bedraagt minimaal € 2.500, - en maximaal € 35.000, -
- De looptijd is maximaal 30 jaar
- Heeft een rentepercentage van 0,0 %
- De Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening wordt verstrekt met een restschuldgarantie door gemeente en provincie.
- De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' is een annuïtaire lening met een combinatielening en is in overeenstemming met de productspecificaties van de Maatwerklening van SVn.
- De Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening is altijd maatwerk voor noodzakelijke investeringen ten behoeve van asbestsanering en/of funderingsherstel of verduurzaming in een collectieve aanpak en is niet generiek inzetbaar.

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, Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening of Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening

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. Te realiseren maatregelen die bijdragen aan het meer toekomstbestendig maken van woning met bijgebouwen en betrekking hebben op het verduurzamen en het levensloopbestendig maken van de woning, asbestsanering, en/of sloop van opstallen in combinatie met energetische maatregelen. De maatregelen dienen netbewust te worden toegepast, zie ook bijlage I. De investeringen dienen te allen tijde gecombineerd te worden met minimaal één energiemaatregel. In Bijlage I is dit nader gespecificeerd
2. Het college kan de in het eerste lid vermelde beleidsdoelen nader specificeren en wijzigen.

Artikel 6 Budget:

1. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' en de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' 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 artikel 2:2, 2:3, 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, Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening of Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening
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', een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door de gemeente aangewezen website/portal en gaat onder opgave van:
   a. De te treffen maatregelen.
   b. Een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld offertes.
   c. Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
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', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' af, als:
   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, -; of
d. Aanvrager het maximaal toegestane (gestapelde) bedrag van € 35.000, - wordt overschreden.
e. Er niet is voldaan aan de bij of op grond van deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen; of
f. De werkzaamheden die gepaard gaan met de investering waarvoor de lening wordt aangevraagd al zijn begonnen of gerealiseerd.

2. Het college trekt een toewijzing voor een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en/of 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' in, als:
   a. De lening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
   b. De lening niet tot stand komt.

Artikel 10 Financiële toets, verstrekken en beheer 'Toekomstbestendig Wonen lening, Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening en Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' door SVn:

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Toekomstbestendig Wonen Lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' uit het gemeentelijke en/of provinciale budget. De toewijzing voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn, productspecificaties Verzilverlening van SVn of de productspecificaties van de Maatwerklening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' 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.
4. Het kredietbeleid en ook de productspecificaties van SVn zijn ten alle tijden leidend.
5. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' en de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'. Wanneer de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn, en vervolgens eventueel bij het KifiD, of zich wenden tot de bevoegde burgerlijk rechter.

Artikel 11 Hardheidclausule:

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 en/of de kaders voor de cofinanciering vanuit de Provincie Gelderland.

Artikel 12 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 13 Intrekking oude verordening:

1. De verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland', gemeente Harderwijk, zoals vastgesteld 9 januari 2020, wordt ingetrokken op de dag na bekendmaking van deze verordening.
2. De Nadere regel stapeling leningen Toekomstbestendig Wonen, zoals vastgesteld 11 februari 2025, wordt ingetrokken op de dag na bekendmaking van deze verordening.

Artikel 14 Inwerkingtreding:

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 15 Citeertitel:

Deze verordening wordt aangehaald als verordening Toekomstbestendig Wonen particulieren 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