

Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE gemeente Oldebroek 2025

De raad van de gemeente Oldebroek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Oldebroek van 23 september 2025;

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

vast te stellen de volgende:

Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE gemeente Oldebroek 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 Oldebroek;
- 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: 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;
- 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 Oldebroek waar de noodzaak voor verduurzaming het grootst is. De doelgroep en de voorwaarden voor deelname zijn nader uitgewerkt in Bijlage I;

2. Voor een Toekomstbestendig Wonen Lening kleine VvE die wordt verstrekt aan kleine VvE's, met of zonder NHG-borg.;
3. Waarvan de Aanvrager een grote of kleine VvE is.

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 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 Oldebroek 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 Inwerkingtreding:

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking;
2. Met de inwerkingtreding van de 'Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE gemeente Oldebroek 2025' wordt de 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening Verenigingen van Eigenaren' ingetrokken.

Artikel 15 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE gemeente Oldebroek"

Artikel 16 Bijlage

Bijlage I. Criteria inzet Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland en Toekomstbestendig Wonen VvE Gelderland, als bedoeld in artikel 1 lid 2.

*Aldus besloten in de openbare vergadering
van de gemeenteraad van Oldebroek*

op 6 november 2025.

, voorzitter T.H. Haseloop-Amsing

, griffier J. Tabak.

Bijlage I - Criteria inzet Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland en Toekomstbestendig Wonen VvE Gelderland

Inleiding

Deze bijlage bevat de criteria en definities met betrekking tot de inzet van de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland en Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE Gelderland. De bepalingen zijn opgesteld om verduurzaming van de woningvoorraad te bevorderen en tegelijkertijd een betrouwbaar en toekomstbestendig energiesysteem te ondersteunen.

Artikel 1 – Definities

Grondgebonden woning: Een 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.

VvE: Vereniging van Eigenaars, zoals bedoeld in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Energielabel: Het energielabel van een woning, zoals geregistreerd op energielabel.nl. Energielabels C, D, E, F en G worden aangemerkt als 'C of lager'.

Bevoegde gemeente: De gemeente waarin de betreffende woning is gelegen.

Leningen: Financiële middelen beschikbaar gesteld op grond van de provinciale regeling Toekomstbestendig Wonen, niet zijnde een subsidie, in samenwerking met gemeenten.

Maatregelen: De verduurzamingsmaatregelen die gefinancierd mogen worden met leningen uit de verordeningen Toekomstbestendig Wonen en Toekomstbestendig Wonen VvE.

Artikel 2 – Toepassingsbereik

Deze bijlage is van toepassing op:

- a. Grondgebonden woningen; en
- b. Woningen die deel uitmaken van een VvE;

waarbij de noodzaak voor verduurzaming het grootst is. Richtlijn hierbij zijn woningen met een energielabel C of lager (D, E, F of G), evenals VvE's waarbij ten minste één appartementsrecht een energielabel C of lager heeft.

Artikel 3 – Vaststelling energielabel

1. Het energielabel wordt vastgesteld op basis van de gegevens zoals geregistreerd op energielabel.nl.
2. Als gegevens ontbreken, beslist de bevoegde gemeente over de toepasselijkheid van de regeling.

Artikel 4 – Pragmatische toepassing

Bij de uitvoering van de regeling wordt een pragmatische benadering gehanteerd. Een controle via energielabel.nl geldt als voldoende bewijs voor de vaststelling van het energielabel.

Artikel 5 – Uitzonderingen en bijzondere gevallen

1. Woningen waarvan de energieprestatie recent substantieel is verbeterd, kunnen worden uitgesloten van de regeling, ook wanneer zij voldoen aan de energielabelcriteria.
2. In bijzondere gevallen kan de bevoegde gemeente, in overleg met de provincie Gelderland, afwijken van de criteria.
3. Voorbeelden van bijzondere gevallen:
 - a. Een woning met energielabel B die levensloopbestendig moet worden gemaakt;
 - b. Woningverbeteringen zoals funderingsherstel of asbestsanering;
 - c. In alle situaties dient minimaal één verduurzamingsmaatregel te worden toegepast.
4. In dergelijke gevallen kan de bevoegde gemeente, in overleg met SVn en de provincie Gelderland, besluiten om de regeling toch toe te passen.

Artikel 6 – Maatregelen

1. Deze regeling is gericht op het verduurzamen van de woningvoorraad in de provincie Gelderland.
2. Netbewuste maatregelen:

Maatregelen die een onevenredige belasting van het elektriciteitsnet veroorzaken, zonder dat daarvoor passende oplossingen beschikbaar zijn, worden geacht niet in overeenstemming te zijn met de doelstellingen van deze verordening.
3. Afwijkingsmogelijkheid:

Afwijken van lid 2 is uitsluitend mogelijk na voorafgaand overleg met de provincie Gelderland en/of SVn. Een afwijking kan worden toegestaan als:

- a. overleg heeft plaatsgevonden met de regionale netbeheerder (bijv. Liander), of
- b. de aangevraagde maatregel aantoonbaar aansluit bij gemeentelijke warmteplannen.

Artikel 7 – Overzicht voorwaarden

Soort woning	Toepassing Energielabel	Controle / bewijs	Opmerkingen / uitzonderingen
Grondgebonden woning	C of lager (C–G)	energielabel.nl	Recent verbeterde woningen kunnen worden uitgesloten
Appartement (VvE)	C of lager (C–G)	Minimaal één appartement met label C of lager	Uitzonderingen mogelijk in overleg met gemeente/provincie
Uitzonderingen	-	-	Alleen mogelijk bij bijzondere omstandigheden, door gemeente in overleg met provincie

Artikel 8 – Slotbepalingen

Deze bijlage maakt integraal onderdeel uit van de verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland en de verordening Toekomstbestendig Wonen VvE Gelderland. Als enige bepaling van deze bijlage wordt vernietigd, nietig of onafdwingbaar blijkt, blijven de overige bepalingen volledig van kracht.