

Verordening Toekomstbestendig Wonen gemeente Oldebroek 2025

De raad van de gemeente Oldebroek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 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 gemeente Oldebroek 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 en 4, 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 Oldebroek;
- 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) *Kleine verhuurder*: een particulier met maximaal drie woningen in eigendom voor verhuur/ maximaal drie box 3 objecten;
- j) *Maatregelen*: maatregelen die het college toestaat zoals bedoeld in artikel 5 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;
- k) *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;
- l) *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;
- m) *Provincie*: Provincie Gelderland;
- n) *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- o) *'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;

- p) *'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;
- q) *'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;
- r) *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;
- s) *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;
- t) *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 of kleine verhuurder is van een woning in de gemeente Oldebroek. 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 of kleine verhuurder is van een woning in de gemeente Oldebroek, die niet in aanmerking komt voor één 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 Oldebroek; 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 combinatie van lening 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 de 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.
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 geoffeerde '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 KfiD, 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 clause:

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 Inwerkingtreding:

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

Artikel 14 Citeertitel:

Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Oldebroek 2025'.

Artikel 15 Bijlage

Bijlage I. Criteria inzet Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland en Toekomstbestendig Wonen VvE Gelderland, als bedoeld in artikel 2 lid 5.

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

van 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.