

Nadere regels Lenen Duurzaam Wonen Almere 2026

Het college van de gemeente Almere,

Gelet op artikel 13 van de Verordening Lenen Duurzaam Wonen Almere 2026

Overwegende dat het nader verduidelijken van de regels voor het aanvragen van een lening belangrijk is om woning eigenaren beter te kunnen ondersteunen;

BESLUIT:

vast te stellen de

Nadere regels Lenen Duurzaam Wonen Almere 2026

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

Artikel 1 Begrippen

1. Begrippen opgenomen in artikel 1 van de Verordening zijn onverkort van toepassing op deze Nadere regels en zijn met een hoofdletter geschreven.
2. In deze Nadere regels wordt verstaan onder:
 - a. EP-adviseur: een vakbekwaam energieprestatie-adviseur;
 - b. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
 - c. Verordening: de Verordening Lenen Duurzaam Wonen Almere 2026;
 - d. VvE: Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2 Doelstelling

De Nadere regels geven uitvoering aan de Verordening en hebben tot doel:

- a. het verduidelijken van de procedure voor aanvragen, toetsing en afhandeling;
- b. het specificeren van de maatregelen die voor financiering in aanmerking komen;
- c. het vastleggen van actuele rentetarieven en leenspecificaties;
- d. het bepalen van de wijze waarop wordt vastgesteld dat aanvragers voldoen aan de in de Verordening genoemde voorwaarden.

Artikel 3 Particuliere eigenaren en aanvullende situaties

1. In aanvulling op de categorieën Eigenaar, Eigenaar-bewoner en Eigenaar-verhuurder zoals gedefinieerd in de Verordening, kunnen ook aanvragen worden ingediend door particuliere eigenaren waarvan de woning:
 - a. tijdelijk leegstaat in afwachting van verkoop;
 - b. leegstaat na aankoop en nog niet in gebruik is genomen; of
 - c. tijdelijk wordt verhuurd met vergunning ingevolge de Leegstandswet.
2. De aanvrager overlegt bewijsstukken (zoals eigendomsakte of een uittreksel van het Kadaster) waaruit blijkt tot welke situatie de woning behoort. Indien de Woning binnen 6 maanden na uitvoering in gebruik wordt genomen, meldt de aanvrager dit aan het college.

Artikel 4 Rentepercentage en leenspecificaties

1. Conform artikel 11 van de Verordening gelden de volgende rentepercentages:
 - a. Duurzaam Wonen Persoonlijke Lening: 1,7% (annuïtair; looptijd max. 10 jaar t/m € 15.000 en max. 15 jaar vanaf € 15.001 tot € 25.000).
 - b. Duurzaam Wonen Hypothecaire Lening: 1,7% (annuïtair; looptijd max. 10 jaar t/m € 15.000, max. 15 jaar vanaf € 15.001 t/m € 25.000, en max. 30 jaar vanaf € 25.001 tot € 50.000).
 - c. Duurzaam Wonen Verzilverlening: 1,7% (hypothecair en opeisbaar bij verkoop; geen maandlasten; looptijd max. 75 jaar).
 - d. Duurzaam Wonen Maatwerklening (incl. combinatielening): 1,7% (annuïtair; looptijd max. 30 jaar).



2. De in deze Nadere regels genoemde leningen worden verstrekt als stimuleringslening(en) in de zin van artikel 1 van de Verordening Lenen Duurzaam Wonen Almere en conform de door de SVn vastgestelde productspecificaties.
3. Indien het door SVn gehanteerde (advies)tarief wijzigt, kan het College de rentepercentages bij besluit aanpassen. Wijzigingen worden bekendgemaakt en gelden voor nieuwe toewijzingen.

HOOFDSTUK 2: MAATREGELLEN EN BESTEDINGSKADER

Artikel 5 Primaire (isolatie)maatregelen (minimaal 80%)

1. Van het aangevraagde leenbedrag wordt minimaal 80% besteed aan primaire (isolatie)maatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1.
2. Primaire (isolatie)maatregelen voldoen ten minste aan de technische eisen uit Bijlage 1 en, waar van toepassing, aan de actuele ISDE-voorwaarden.
3. Uitvoering van de maatregelen geschiedt door een vakbekwaam uitvoerend bedrijf dat is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met bedrijfsactiviteiten passend bij de uit te voeren werkzaamheden.
4. De technische eisen en meldcodes zoals opgenomen in Bijlage 1 worden toegepast overeenkomstig de ISDE-voorwaarden van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) zoals die gelden op de datum van indiening van de aanvraag.
5. De eis dat minimaal 80% van het leenbedrag wordt besteed aan primaire isolatiemaatregelen is niet van toepassing op aanvragen waarvoor het college toepassing geeft aan de landelijke cofinanciering via SVn voor de sanering van asbestdaken.

Artikel 6 Secundaire maatregelen (maximaal 20%)

1. Tot maximaal 20% van het leenbedrag kunnen secundaire maatregelen worden gefinancierd die bijdragen aan de secundaire beleidsdoelen zoals genoemd in hoofdstuk 3, artikel 10, eerste lid, onder b, van de Verordening, mits gecombineerd met ten minste één primaire maatregel.
2. De subsidiabele secundaire maatregelen zijn maatregelen zoals genoemd in Bijlage 2.
3. Deze secundaire maatregelen kunnen uitsluitend worden gefinancierd wanneer zij in combinatie worden uitgevoerd met ten minste één primaire (isolatie)maatregel.

Artikel 7 Offertevereisten en technische specificaties

1. De Aanvrager dient bij de aanvraag, zoals bedoeld in artikel 8 van deze Nadere regels, één of meer offertes te voegen voor de voorgenomen maatregelen.
2. De offerte moet ten minste voorzien zijn van de volgende gegevens:
 - a. het KvK-nummer van het uitvoerende bedrijf;
 - b. de naam van het (isolatie)bedrijf of uitvoerder;
 - c. een omschrijving van het uit te voeren maatregel waaronder dak, gevel, vloer, spouw of glas;
 - d. de prijs van de maatregel;
 - e. de ISDE meldcode van het (isolatie)materiaal en/of maatregel;
 - f. de oppervlakte van de toe te passen maatregelen zoals isolatie en glas in vierkante meters (m²);
 - g. de isolatiewaarde (Rd- of U-waarde) van de maatregel, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de minimale eisen zoals opgenomen in Bijlage 1.
3. Het College kan aanvullende bewijsstukken vragen waaruit blijkt dat de maatregel voldoet aan de eisen van deze Nadere regels.
4. Offertes die niet aan deze vereisten voldoen, kunnen door het College buiten beschouwing worden gelaten bij de beoordeling van de aanvraag.

HOOFDSTUK 3: PROCEDURE EN VERPLICHTINGEN

Artikel 8 Aanvraagvereisten en toetsingskader

1. De aanvraag wordt ingediend bij het College via het door de gemeente beschikbaar gestelde formulier (digitaal of schriftelijk), conform artikel 6 van de Verordening.
2. De aanvraag bevat in ieder geval:
 - a. een maatregelenspecificatie met aanduiding primair en secundair en de raming per maatregel;
 - b. offertes conform artikel 7 van deze Nadere regels;
 - c. een planning (start- en einddatum);
 - d. bewijs van Eigendom en dat de Woning ten minste 25 jaar geleden is opgeleverd;
 - e. (indien van toepassing) vergunningen/vergunningplichten (Omgevingswet) en VvE-besluit;
 - f. (indien van toepassing) een energieadvies van een EP-adviseur.



3. De Aanvrager toont aan dat een lening bij het Nationaal Warmtefonds niet beschikbaar of aanneembaar financieel ongunstiger is, door middel van:
 - a. een afwijzingsbericht van het Nationaal Warmtefonds, of
 - b. een rekenvergelijking van maandlasten opgesteld door een onafhankelijk financieel adviseur.
4. Het College toetst de aanvraag op basis van de Verordening en deze Nadere regels en neemt een toewijzings- of afwijzingsbesluit.
5. Na toewijzing volgt een autonome financiële toets door SVn.

Artikel 9 Bouwdepot, betaling en controle

1. Leningen worden verstrekt via een bouwdepot bij SVn.
2. Declaratie uit het bouwdepot vindt plaats op basis van facturen en, indien gevraagd, bewijs van uitvoering.
3. Het College kan steekproefsgewijs controles uitvoeren.
4. Declaraties zijn niet mogelijk voor werkzaamheden die al zijn gestart vóór de datum van het toewijzingsbesluit van het college.

Artikel 10 Verplichtingen van de Aanvrager

1. De werkzaamheden waarvoor een lening wordt verstrekt, dienen doelmatig te worden uitgevoerd.
2. De Aanvrager meldt onverwijld schriftelijk aan het College zodra aannemelijk is dat:
 - a. de activiteiten niet of niet volledig zullen worden verricht; of
 - b. niet of niet volledig wordt voldaan aan de aan de toewijzing verbonden verplichtingen.

Artikel 11 Hardheidsclausule

1. Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze Nadere regels naar het oordeel van het College zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het College afwijken van het bepaalde in deze Nadere regels.
2. Toepassing van het vorige lid wordt gemotiveerd in de toewijzingsbesluit.

HOOFDSTUK 4: SLOTBEPALINGEN

Artikel 12 Inwerkingtreding

Deze Nadere regels treden in werking op de dag na bekendmaking. Indien de Verordening op een latere datum in werking treedt, treden deze Nadere regels gelijktijdig in werking met de Verordening.

Artikel 13 Citeertitel

Deze Nadere regels worden aangehaald als "Nadere regels Lenen Duurzaam Wonen Almere 2026".

Aldus vastgesteld in het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 december 2025,

burgemeester en wethouders van Almere,

*de secretaris,
A. van Mazijk*

*de burgemeester,
W.H.J.M. van der Loo*



BIJLAGE I Primaire (isolatie)maatregelen

Een lening wordt voor minimaal 80% besteed aan onderstaande primaire maatregelen. De primaire maatregelen hebben betrekking op energiebesparing door isolatie van de gebouwschil en moeten voldoen aan de hieronder opgenomen technische minimumeisen.

Bouwdeel	Isolatiemaatregel	Criterium
Dak	Dakisolatie of zolder-/vlier-ringvloerisolatie	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 20 m² van het dak of (bij onverwarmde zolder/vliering) van de zolder-/vlieringvloer binnen de thermische schil; • Isolatiemateriaal een $R_d \geq 3,5$ m²K/W; en • Lokaal gespoten PIR/PUR uitsluitend met HFK-vrije blaasmiddelen.
Gevel	Gevelisolatie	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 10 m² geveloppervlak binnen de thermische schil; en • Isolatiemateriaal met $R_d \geq 3,5$ m²K/W.
Glas en kozijnen	HR++ of triple glas	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 3 m² glas vervangen; • HR++ glas: met een $U \leq 1,2$ W/m²K, eventueel met isolerende kozijnen $U_f \leq 1,5$ W/m²K; of • Triple-glas: met een $U \leq 0,7$ W/m²K, en verplicht met isolerende kozijnen $U_f \leq 1,5$ W/m²K.
Spouw	Spouwmuurisolatie	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 10 m² spouwmuuroppervlak van bestaande spouwmuren binnen de thermische schil; • Isolatiemateriaal met $R_d \geq 1,1$ m²K/W; en • Lokaal gespoten PIR/PUR uitsluitend met HFK-vrije blaasmiddelen.
Vloer	Vloer- of bodemisolatie	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 20 m² vloer- of bodemoppervlak binnen de thermische schil; • Isolatiemateriaal een $R_d \geq 3,5$ m²K/W; en • Lokaal gespoten PIR/PUR uitsluitend met HFK-vrije blaasmiddelen.
	Mechanische ventilatie	<ul style="list-style-type: none"> • CO₂-gestuurde ventilatie; of • Balansventilatie met warmteterugwinning (WTW).

Algemene eis: alle maatregelen moeten voldoen aan de actuele ISDE-voorwaarden van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO):

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde/woningeigenaren/isolatiemaatregelen>

Maatregelen die voorkomen op de actuele ISDE-lijst worden tevens aangemerkt als primaire maatregelen in de zin van deze Nadere regels en dienen te voldoen aan de bijbehorende ISDE-eisen.



BIJLAGE II Secundaire maatregelen

Een lening kan voor maximaal 20% van het totale leenbedrag worden besteed aan secundaire maatregelen. De secundaire maatregelen hebben betrekking op het verder verduurzamen van de woning door middel van voorzieningen die in brede zin bijdragen aan energiebesparing, CO₂-reductie of duurzame energieopwekking, aan de sanering van asbesthoudende materialen, aan het levensloopbestendig maken van de woning (gericht op het langer zelfstandig kunnen blijven wonen) en aan de renovatie of het herstel van de woning.

Beleidsdoelen:	Maatregelen:
<i>Verdere verduurzaming van de eigen woning (energiebesparing en/of energieopwekking)</i>	<ul style="list-style-type: none"> Overige maatregelen die aantoonbaar bijdragen aan energiebesparing, CO₂-reductie of de opwekking van duurzame energie. De overige maatregelen dienen aantoonbaar bij te dragen aan de Visie op de Almeerse Energietransitie.
<i>Sanering van asbesthoudende materialen</i>	<ul style="list-style-type: none"> Maatregelen voor het saneren van asbesthoudende toepassingen in of aan de woning, inclusief inventarisatie, verwijdering, vervanging en herstel van daarmee samenhangende bouwdelen of verontreinigde bodem.
<i>Het levensloopbestendig maken van de woning, gericht op langer zelfstandig thuis wonen</i>	<ul style="list-style-type: none"> Maatregelen die bijdragen aan het levensloopbestendig maken van de woning, waaronder begrepen aanpassingen die de woning toegankelijker, bruikbaar of veiliger maken voor zelfstandig wonen.
<i>Renovatie van de woning</i>	<ul style="list-style-type: none"> Maatregelen die bijdragen aan de renovatie van de woning, waaronder begrepen werkzaamheden ter vervanging of herstel van bouwdelen waarvan de levensduur is verstreken, het verhelpen van vocht- en schimmelproblemen en het verbeteren van ventilatie, zo mogelijk in combinatie met isolatie.

Daarnaast kunnen bijkomende en daarmee samenhangende kosten worden gefinancierd, zoals afsluit-, notaris-, advies- en legeskosten, voor zover deze direct verband houden met de uitvoering van maatregelen die bijdragen aan de in de Verordening, artikel 10, benoemde primaire en secundaire beleidsdoelen. Tevens kunnen andere maatregelen worden gefinancierd die naar het oordeel van het college aantoonbaar bijdragen aan deze beleidsdoelen.