

Onderwerp

Verordening toekomstbestendig wonen lening

Programma	Openbare ruimte Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum	28 oktober 2025
Portefeuillehouder	T.F.A. van Elferen en G. Visser	Status	Openbaar

Advies

1. De Nadere regels 'Toekomstbestendig Wonen 2026' vast te stellen, onder gelijktijdige intrekking van de Maatregelenlijst 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Nijmegen - B, vastgesteld op 25 februari 2025.
2. De Nadere regels 'Toekomstbestendig Wonen VvE's 2026' vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de Maatregelenlijst 'Toekomstbestendig Wonen VvE' gemeente Nijmegen, vastgesteld op 25 februari 2025.

Aan de raad voor te stellen:

1. De 'Verordening Toekomstbestendig Wonen 2026' vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Nijmegen - B, zoals vastgesteld op 26 april 2025.
2. De 'Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's 2026' vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de verordening 'Toekomstbestendig Wonen VvE's', zoals vastgesteld op 14 maart 2023.

Aanleiding

De regeling 'Toekomstbestendig wonen' is een initiatief van de provincie dat het mogelijk maakt voor huiseigenaren en (vanaf 2023 ook voor VvE's) om een lening af te sluiten om energiebesparende en levensloopbestendige maatregelen in een woning te treffen. Tot maart 2025 droegen provincie en gemeenten beiden 50% bij aan de financiering van de lening. Vanaf 25 maart 2025 is de cofinanciering stopgezet door een tekort aan budget bij de provincie. Sindsdien voert de gemeente Nijmegen de lening tijdelijk zonder cofinanciering uit.

Op 2 juli 2025 heeft provincie besloten om alsnog € 24 miljoen beschikbaar te stellen voor de toekomstbestendig wonen lening voor alle deelnemende gemeenten in Gelderland. Dit bedrag is verdeeld onder grondgebonden woningen (€16 miljoen) en VvE's (€8 miljoen) en beschikbaar t/m 2027. Alhoewel het positief is dat de provincie opnieuw budget beschikbaar heeft gesteld voor deze regeling, kan de inzet van dit budget snel gaan omdat alle deelnemende gemeenten in de provincie Gelderland hiervan gebruik kunnen maken. Om hierop in te spelen voert de provincie wijzigingen door in beide verordeningen (voor grondgebonden woningen en VvE's). Enerzijds is er met de voorgestelde wijzigingen meer grip op het budget, anderzijds is er inhoudelijk ook meer focus aangebracht.

Beoogde impact: Uitvoering

Dit voorstel draagt bij aan de volgende ambities:

Collegevoorstel

- We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners
- We zijn een duurzame en energie neutrale stad, waarin we inwoners en bedrijven ondersteunen bij de energie- en warmte transitie en duurzame inwoners initiatieven stimuleren.

Argumenten

1.1. De gemeenteraad is bevoegd om de verordening vast te stellen

Daarom legt het college deze ter besluitvorming voor aan de raad. Dit geldt voor beide verordeningen.

1.2. Levensloopgeschikte maatregelen mogen ook worden toegepast bij woningen met energielabel B

Levensloopgeschikte maatregelen dragen bij aan een toekomstbestendige woning. Hoewel er voor deze maatregelen ook altijd 1 energiemaatregel nodig is, ligt de focus op het levensloopbestendig maken van een woning. Om een bredere doelgroep aan te spreken mogen daarom ook huiseigenaren met energielabel B gebruikmaken van de lening.

1.3. Energie maatregelen mogen, bij het ontbreken van een energielabel, ook worden ingezet bij woningen met bouwjaar 1992 of ouder

Hiermee wordt voorkomen dat alle inwoners die een aanvraag voor een lening willen indienen, verplicht worden tot het overleggen van een energielabel bij hun aanvraag. Aan het aanvragen van een energielabel zijn namelijk kosten verbonden. Er is gekozen voor 1992 omdat vanaf dat jaar het bouwbesluit in werking is getreden. Als gevolg van die wetgeving werden er vanuit het Rijk nieuwe eisen en strengere bouwvoorschriften aan woningbouw gesteld op het gebied van bijvoorbeeld isolatie van nieuwbouwwoningen. De noodzaak tot verduurzaming is bij woningen van voor 1992 het grootst.

1.4. Toevoeging dat een warmtepomp ook hybride dient te zijn

Hierdoor wordt netcongestie tegengegaan: de dreigende overbelasting van het stroomnet op piekmomenten in het gebruik en de teruglevering van elektriciteit. In tijden van netcongestie is het verwarmen van bestaande woningen met hybride - in plaats van volledig elektrische - warmtesystemen netbewuster; met name 's winters is er met een hybride systeem een minder grote netbelasting. Het stimuleren van hybride warmtesystemen is daarom het afgelopen jaar als uitgangspunt opgenomen in de gemeentelijke Warmtevisie en de Lokale Energiestrategie. Netbeheerders Liander en TenneT achten samen met de provincie dat specifiek deze maatregel urgenter is geworden nu sinds het voorjaar bekend is dat de benodigde verzwaring van het hoogspanningsnet voor Gelderland langer gaat duren dan voorzien. Dit argument geldt voor beide maatregelenlijsten.

2.1. De wijzigingen in beide verordeningen ook toepassen in de maatregelenlijsten

Zo sluiten de verordening en maatregelenlijst op elkaar aan. Dit geldt voor beide verordeningen.

3.1 Maximaal leenbedrag verlagen van € 50.000 naar € 35.000, zodat we meer mensen kunnen ondersteunen

Om er ervoor te zorgen dat het budget minder snel is uitgeput wordt het maximaal leenbedrag verlaagd. Dit geldt voor VvE's en woningen. Uit onderstaande tabel blijkt dat de gemiddelde lening waarde voor woning eigenaren in 2025 ca € 16.900 bedraagt. Het nieuwe maximale leenbedrag (€ 35.000) is dus nog steeds ruim voldoende om maatregelen te treffen. Voor de meeste VvE's is het maximale leenbedrag ook voldoende. Mocht dit in specifieke gevallen, zoals bij zeer omvangrijke projecten, toch niet toereikend zijn, dan bestaat de mogelijkheid tot een combinatiefinanciering met het Nationaal Warmtefonds (NWF). Op deze manier kunnen ook grote VvE's hun verduurzamingsmaatregelen financieren.

Jaar	Aantal verstrekte leningen	Totaal verstrekte bedrag	Gemiddelde waarde per lening
2021	30	€ 332.383,00	€ 11.079,43
2022	172	€ 1.740.382,98	€ 10.118,51
2023	240	€ 2.645.519,43	€ 11.023,00
2023 (VvE's)	0	-	-
2024	130	€ 2.217.891,92	€ 17.060,71
2024 (VvE's)	3	€ 4.255.874,00	€ 1.418.624,67
2025 tm maart*	25	€ 208.021,00	€ 8320,84
2025 april tm augustus	34	€ 789.003,00	€ 23.205,97
2025 (VvE's) tm maart	2	€ 1.700.000,00	€ 850.000,00
2025 (VvE's) april tm augustus	5	€ 2.179.768,00	€ 435.954,00

Tabel 1. Overzicht verstrekte leningen toekomstbestendig wonen.

* Vanaf 25 maart 2025 financiert de gemeente Nijmegen de toekomstbestendig wonen lening tijdelijk zonder cofinanciering van de provincie.

3.2 Het verhogen van het rentepercentage, omdat deze sinds 2019 nooit zijn aangepast.

Met deze wijziging worden de rentepercentages geactualiseerd. Voor woningen geldt dat de consumptieve lening stijgt van 1,6% naar 2,6%, De verzilverlening lening behoudt een rentepercentage van 1,7% en de maatwerklening heeft een rente van 0,0%. Deze laatste lening wordt alleen onder bepaalde voorwaarden verstrekt.

Voor kleine VvE's met NHG (tot 8 appartementen) is de rente verhoogd van 1,80% naar 2,60%. Voor kleine VvE's zonder NHG en grote VvE's is de rente verhoogd van 1,80% naar 2,80%.

3.3 Versimpeling door beperking van leenvarianten, zodat de regeling overzichtelijker is

Voor de inwoners is de beperking van de leenvarianten overzichtelijker. Daarbij werden de afgeschafte leenvarianten weinig gebruikt. In 2024 ging het om 13% van de totaal aantal verstrekte leningen (130 leningen totaal). Met de beperking van de leenvarianten bestaan er nog steeds voldoende mogelijkheden van de toekomstbestendig wonen lening.

3.4 Stapeling van leningen wordt beperkt, waardoor het budget minder snel raakt uitgeput

Hierdoor kunnen er meer inwoners van de toekomstbestendig wonen lening gebruik maken. Deze wijziging geldt voor beide verordeningen (woningen en VvE's).

3.5 Aanscherping doelgroep, zodat de lening zich richt op woningen die het slechtst geïsoleerd zijn.

Hierdoor richt de regeling zich nu op woningen met een energielabel C of lager. Zo wordt het budget ingezet voor woningen die het slechtst geïsoleerd zijn. Er blijven nog wel uitzonderingen mogelijk, bijvoorbeeld wanneer de lening wordt ingezet voor voornamelijk levensloopbestendige maatregelen, dan mogen ook huiseigenaren met energielabel B een lening aanvragen. Deze wijziging geldt voor beide verordeningen (woningen en VvE's).

3.6 We gaan netcongestie tegen door netbewuste toepassing

Dit helpt het tegengaan van netcongestie: de dreigende overbelasting van het stroomnet op piekmomenten in het gebruik en de teruglevering van elektriciteit. De netbeheerders en provincie geven aan dat maatregelen tegen netcongestie urgent blijven, nu het verzwaren van het hoogspanningsnet langer duurt dan voorzien. Het stimuleren bij bestaande woningen van hybride, in plaats van volledig elektrische warmtesystemen is zo'n maatregel, passend bij de gemeentelijke warmtevisie en de Lokale Energiestrategie. Deze wijziging geldt voor beide verordeningen (woningen en VvE's).

3.7 We hebben grip op het budget door het beschikbaar stellen van financiële middelen door de gemeente

Tot nu toe werd er, als het gemeentelijke budget op dreigde te raken, extra gemeentelijk budget beschikbaar gesteld. Door het toevoegen van dit artikel (artikel 5 in de verordeningen), geven we aan dat er alleen budget is als dit ook beschikbaar wordt gesteld. Op die manier is er dus sprake van een limiet. Zo is er meer grip. Daarbij kan de lening ook worden verstrekt als het provinciale budget niet toereikend is (zolang het gemeentelijk budget beschikbaar is). Dit jaar bleek het provinciale budget uitgeput. Doordat de gemeente Nijmegen in staat was de lening tijdelijk zonder cofinanciering te verstrekken hebben inwoners toch hun woning kunnen verduurzamen. Deze wijziging geldt voor beide verordeningen (woningen en VvE's).

3.8 Mogelijk maken van cofinanciering

Met het vaststellen van de nieuwe verordening is cofinanciering met de provincie weer mogelijk. Zo dragen beide 50% bij aan de toekomstbestendig wonen lening. Deze wijziging geldt voor beide verordeningen (woningen en VvE's).

4.1 VvE kan maximaal € 2.500.000 lenen, in plaats van € 5.000.000

Met het verlaagde maximale leenbedrag is er meer grip op het budget en kunnen er meer VvE's worden geholpen. Naar verwachting dekt het verlaagde maximale leenbedrag de financieringsbehoefte van de meeste VvE's. Voor de gevallen waarin dit bedrag ontoereikend is, bijvoorbeeld bij zeer grote of complexe verduurzamingsprojecten, biedt een combinatie van de lening van het Nationaal Warmtefonds (NWF) en de toekomst bestendig wonen lening een uitkomst. Grote VvE's kunnen via deze gecombineerde constructie alsnog de benodigde financiële ruimte creëren om hun maatregelen te realiseren.

4.2 Toewijzing vindt plaats na bevestiging budget door Svn

Met leningen die worden verstrekt aan VvE's gaan grote bedragen gemoeid. De controle bij Svn zorgt ervoor dat er zekerheid is over voldoende budget voor het verstrekken van een lening. VvE's worden ook geïnformeerd dat pas na deze controle de toewijzing plaatsvindt.

Kanttekeningen

Provincie Gelderland heeft een budget vastgesteld van € 24 miljoen voor alle deelnemende gemeenten. Het is niet zeker of de provincie de regeling daarna verlengd.

Gesprek met de stad

Voor de totstandkoming van de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 is via stadsgesprekken en gesprekken met woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen en regiogemeenten input opgehaald. In de Nijmeegse Woonagenda wordt het belang van de toekomstbestendig wonen lening onderstreept en aangegeven dat we dit continueren.

Financiën

De verordening betreft revolverende leningen. Dit houdt in dat aflossingen op de al verstrekte leningen van de ene inwoner worden gebruikt voor het verstrekken van nieuwe leningen aan een andere inwoner. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) continueert het beheer van deze fondsen en geeft uitvoering aan de leningen. Door middel van een Deelnemersovereenkomst die is gesloten met SVn regelen we de wederzijdse rechten en plichten.

Vervolg

Na vaststelling door het college worden de nadere regels 'Toekomstbestendig Wonen 2026' en de nadere regels "Toekomstbestendig Wonen VvE's 2026' bekend gemaakt op www.overheid.nl. De nadere regels treden alleen in werking als de raad ook de verordeningen vaststelt.

De eerste dag na bekendmaking treden deze Verordeningen en de hiervan deel uitmakende nadere regels in werking. Ook worden de verordeningen en de bijbehorende nadere regels geplaatst op de website van de gemeente Nijmegen.

Bijlage(n)

1. Verordening 'Toekomstbestendig Wonen 2026'
2. Verordening 'Toekomstbestendig Wonen VvE's 2026'
3. Raadsvoorstel 'Toekomstbestendig Wonen 2026'
4. Nadere regels 'Toekomstbestendig Wonen 2026'
5. Nadere regels 'Toekomstbestendig Wonen VvE's 2026'