

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 1363016
 Raadsvergadering : 23 juni 2026

Onderwerp : Aanpassing verordening toekomstbesteding wonen lening

Collegevergadering : 26 mei 2026
 Portefeuillehouder : Wethouder H.A. Leliveld
 Steller : Manon van Lent tel. : 0545-250250
 Team Ruimte en economie

Te nemen besluit

1. Vaststellen van de nieuwe Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Berkelland 2026 en de huidige verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland', gemeente Berkelland 2020 intrekken.
2. Toestaan dat kleine particuliere verhuurders gebruik kunnen maken van de Toekomstbestendig Wonen leningen (hierna genoemd TBW-leningen).
3. Bij uitputting van de provinciale cofinanciering de TBW-leningen tijdelijk voor 100% financieren vanuit gemeentelijk budget.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

De provincie Gelderland heeft de voorwaarden en het budget voor de TBW-lening gewijzigd. Dit vraagt om aanpassing van het gemeentelijk instrumentarium en biedt de kans om samen met andere Achterhoekse gemeenten te komen tot één uniforme werkwijze. Dit sluit aan bij bestaande kaders waaronder het Klimaatakkoord, het regionale Akkoord van Groenlo en provinciaal beleid voor verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Om deze nieuwe werkwijze te kunnen uitvoeren, is het noodzakelijk een nieuwe Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Berkelland 2026 vast te stellen. Dit raadsvoorstel voorziet hierin.

Argumentatie

1.1 Vaststellen van de nieuwe verordening maakt gebruik van provinciale cofinanciering mogelijk

Door wijzigingen van de provincie in de voorwaarden van hun cofinanciering past deze niet meer bij onze huidige verordening. Door het vaststellen van de nieuwe verordening kunnen we de uitgifte van TBW-leningen voortzetten op basis van de nieuwe provinciale voorwaarden, met gebruik van 50% provinciale cofinanciering. Door de provinciale cofinanciering is het risico voor uitgifte leningen voor de gemeente lager.

1.2 Uit een regionale heroriëntatie kwam deze werkwijze als voorkeursoptie

De provincie kwam met nieuwe voorwaarden voor cofinanciering van de lening. Deze waren niet altijd gunstiger voor onze inwoners. Om die reden hebben we enkele scenario's bestudeerd. De conclusies hieruit kunt u lezen in een regionale heroriëntatie. Wij concludeerden dat nieuwe provinciale insteek nadelen heeft en de cofinanciering beperkt is, maar dat dit alles afwegend de beste keuze blijft. *Zie de toelichting '1. Regionale heroriëntatie' voor een specificatie.*

1.3 Nadelen van provinciale insteek zoveel mogelijk gematigd via een 'Achterhoekse aanpak'

In overleg met de provincie Gelderland hebben we een aantal wijzigingen in de aanpak van de provincie doorgevoerd, om te komen tot een 'Achterhoekse aanpak'. Deze invulling doet recht aan de wensen van de provincie qua sturing op beleidsdoelen, energielabel en netbewuste maatregelen. Tegelijkertijd is er sprake van een voor de Achterhoek generieke en praktisch uitvoerbare insteek. *Zie bijlage 1: Uitgangspunten 'Achterhoekse aanpak' TBW-leningen*

1.4 Vaststellen verordening voor het verstrekken van leningen is een raadsbevoegdheid

In te vullen door Griffie:

Raadsvergadering
 0 zonder hoofdelijke stemming
 0 met algemene stemmen
 0 stemmen voor, stemmen tegen
 0 aangenomen
 0 verworpen

Volgens artikel 149 van de Gemeentewet is het vaststellen van een verordening een raadsbevoegdheid.

1.5 De huidige verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland', gemeente Berkelland 2020 is niet meer nodig.

Zodra de nieuwe Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Berkelland 2026 wordt vastgesteld, verzoeken we de huidige verordening in te trekken.

2.1 Kleine particuliere verhuurders hebben moeite om hun woning(en) toekomstbestendig te maken

De Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Berkelland 2026 is van toepassing op eigenaar-bewoners. De verordening kan optioneel worden ingezet voor kleine particuliere verhuurders. Onder een kleine particuliere verhuurder wordt verstaan: een particulier met maximaal drie woningen in eigendom voor verhuur (maximaal drie box 3-objecten). Aangezien de TBW-leningen, op een klein deel van de kosten na, revolverend zijn en de middelen terugvloeien naar gemeente en provincie, zijn de kosten beperkt. Daarom geven wij ook kleine particuliere verhuurders toegang tot de TBW-leningen. *Zie de toelichting '2. Kleine particuliere verhuurders' voor een specificatie.*

3.1 Bij uitputting van de provinciale cofinanciering kunnen er anders geen leningen meer verstrekt worden

De provincie stelt 16 miljoen euro aan cofinanciering beschikbaar. Dit bedrag is beperkt, aangezien in de Achterhoek jaarlijks ongeveer 5 miljoen euro nodig is.

Het is onzeker tot wanneer de provinciale cofinanciering beschikbaar blijft. Een plotselinge beëindiging van financiering voor woningeneigenaren is onwenselijk. Daarom stellen wij voor om bij uitputting van de provinciale cofinanciering de TBW-leningen tijdelijk volledig uit gemeentelijk budget te financieren. Deze tijdelijke situatie duurt zolang we beschikbaar krediet hebben.

Kanttekeningen en risico's

1.2 De voorgestelde werkwijze is de beste keuze maar kent ook een paar (mogelijke) nadelen

De voorgestelde werkwijze van de provincie kent een aantal (mogelijk) nadelige wijzigingen, waaronder:

- Maximale leenbedrag verlaagd van € 50.000,- naar € 35.000,-
- De rente wordt verhoogd met 1% (alleen voor consumptief, van 1,6% naar 2,6%)

Zie de toelichting '1. Regionale heroriëntatie' voor een specificatie.

3.1 Het (tijdelijk) financieren via gemeentelijk budget verhoogt gemeentelijk betalingsrisico

Bij uitputting van de provinciale cofinanciering worden de TBW-leningen (tijdelijk) voor 100% vanuit gemeentelijk krediet gefinancierd. Theoretisch betekent dit meer risico voor de gemeente. In de praktijk is er, sinds de start met duurzaamheidsleningen in 2014, geen lening komen te vervallen. Het aanvullend risico is dus verwaarloosbaar.

Financiën

Voor de financiering van TBW-leningen hebben we nu nog een krediet van € 3.800.000. Het tempo van aanvragen neemt op dit moment sterk toe. Wij schatten dat we hiermee tot eind 2027 voldoende middelen hebben. Bij een risico van uitputting zullen we met een nieuw raadsvoorstel komen. *Zie de toelichting '3. Financiën' voor een specificatie.*

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Het verstrekken van deze TBW-leningen aan eigenaar/bewoners en kleine particuliere verhuurders draagt bij aan het energetisch verbeteren en verduurzamen van woningen en daarmee aan de

landelijke doelen van het Klimaatakkoord (55% CO2-besparing in 2030 en klimaatneutraal in 2050) en het regionale Akkoord van Groenlo (energieneutraal in uiterlijk 2050).

Communicatie

Op de gemeentelijke website, de website van het Energieloket Achterhoek en de website van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna genoemd SVn) kunnen inwoners informatie vinden over de mogelijkheden. Daarnaast volgt er een persbericht.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De voorgestelde werkwijze is afgestemd met de provincie Gelderland, het SVn en de Achterhoekse gemeenten.

Planning en evaluatie

Na het vaststellen van de nieuwe verordening en de maatregelenlijst starten we met de implementatie van de nieuwe werkwijze. De verwachting is dat de TBW-leningen dan vanaf juli 2026 via de nieuwe werkwijze afgesloten kunnen worden.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J. Jonker

drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 23 juni 2026

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 mei 2026

b e s l u i t:

1. Vaststellen van de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Berkelland 2026 en de huidige verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland', gemeente Berkelland 2020 intrekken.
2. Toestaan dat kleine particuliere verhuurders gebruik kunnen maken van de TBW-leningen.
3. Bij uitputting van de provinciale cofinanciering de TBW-leningen tijdelijk voor 100% financieren vanuit gemeentelijk budget.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 23 juni 2026

de griffier, de voorzitter,

drs. J.A. Satijn drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Aanpassing verordening toekomstbesteding wonen lening

1. Regionale heroriëntatie

In de regionale heroriëntatie zijn drie mogelijkheden bekeken.

Optie 1 om samen met het SVn een Achterhoekse variant van de TBW-leningen op te zetten zonder provinciale cofinanciering geeft meer flexibiliteit in de voorwaarden van de TBW-leningen (bijvoorbeeld hoogte van de rente). Daar staat echter een hogere gemeentelijke bijdrage en een hoger betalingsrisico tegenover.

Optie 2 om helemaal te stoppen met de TBW-leningen en inwoners te verwijzen naar het landelijke Nationale Warmtefonds. Dit zorgt voor een besparing op de ambtelijke en uitvoerende capaciteit. Daarnaast heeft het Warmtefonds aantrekkelijke voorwaarden zoals de 0% rente voor inwoners met een verzamelinkomen tot €60.000,-. Het Warmtefonds heeft als nadelen dat het aanvraagproces lastiger is; er alleen energiemaatregelen gefinancierd kunnen worden; de hogere rente van 3,6% tot 4,2% voor verzamelinkomens vanaf € 60.000,-; en het feit dat gemeenten geen invloed hebben op welke maatregelen wel en niet gefinancierd worden.

De conclusie van de regionale heroriëntatie was dat er weliswaar nadelen zitten aan, optie 3, de nieuwe provinciale insteek en dat het bedrag aan provinciale cofinanciering beperkt is, maar dat de totale propositie wel de beste keuze is. De voorgestelde werkwijze kent de volgende wijzigingen:

- Geen hypothecaire leenvorm meer (wel consumptief, Verzilverlening en Maatwerklening)
- Maximale leenbedrag verlaagd van € 50.000,- naar € 35.000,-
- De rente wordt verhoogd met 1% (alleen voor consumptief, van 1,6% naar 2,6%)
- Focus op energetische en levensloopbestendige maatregelen, niet op klimaatadaptatie en renovatie
- Woningen met energielabel B of beter worden uitgesloten
- Alleen netbewuste maatregelen

Het vervallen van de hypothecaire leenvorm zien we niet als problematisch, deze leenvorm werd relatief al weinig gebruikt. Via de Verzilverlening en de Maatwerklening is er nog wel een hypothecaire lening beschikbaar voor specifieke doelgroepen.

De hogere rente voor de consumptieve leenvorm heeft waarschijnlijk tot gevolg dat inwoners vaker voor alternatieven zoals het Nationale Warmtefonds zullen kiezen. Via het Nationaal Warmtefonds kunnen inwoners met een verzamelinkomen tot € 60.000,- tegen 0% rente lenen, hogere inkomens betalen 3,6% tot 4,2% rente. Voordeel van de hogere rente die de provincie rekent is wel dat de financieringskosten van gemeenten hiermee ook lager worden. Ter indicatie: bij een rente van ongeveer 1,8% zijn de kosten van het SVn voor de uitvoering van de TBW-leningen gedekt, dat is nog wel exclusief de eigen gemeentelijke financieringslasten. Houd er rekening mee dat de rente voor de Verzilverlening (1,7%) en de Maatwerklening (0,0%) in de nieuwe werkwijze wel laag blijven.

De lagere maximale leenbedragen zien we als een verstandige beheersmaatregel, op die manier kun je met minder budget zo veel mogelijk inwoners helpen. Je maakt het voor sommige inwoners misschien wel lastiger om de stap naar helemaal aardgasvrij of helemaal levensloopbestendig te zetten.

De nadelen in relatie tot het energielabel, de netbewuste maatregelen en de focus op energetische en levensloopbestendige maatregelen hebben we zoveel mogelijk kunnen mitigeren door in overleg met de provincie een 'Achterhoekse aanpak' af te spreken. Daarin hebben we bijvoorbeeld afgesproken dat de lening voor maximaal 25% bestaat uit maatregelen voor klimaatadaptatie en/of renovatie. Ook hebben we afgesproken dat woningen die al goed geïsoleerd en/of aardgasvrij zijn

niet in aanmerking komen voor een financiering voor isolatiemaatregelen. Hierdoor kunnen woningen met energielabel B of beter nog wel andere maatregelen treffen, bijvoorbeeld op het gebied van levensloopbestendigheid of klimaatadaptatie.

Wat betreft de netbewuste maatregelen is de insteek dat we geen maatregelen financieren die een onevenredige belasting van het elektriciteitsnet veroorzaken. Dat geldt alleen voor maatregelen die door een gemeente (bv. via het Warmteprogramma) of een netbeheerder zijn uitgesloten.

2. Kleine particuliere verhuurders

Onder een kleine particuliere verhuurder wordt verstaan: een particulier met maximaal drie woningen in eigendom voor verhuur (maximaal drie box 3-objecten). Dit betreft alle verhuurde woningen in Nederland. SVn kan het aantal woningen controleren.

De particuliere verhuurders kunnen geen gebruikmaken van leningen van het Nationaal Warmtefonds, maar komen wel in aanmerking voor subsidie via de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH). In de praktijk blijkt dat deze doelgroep moeite heeft met het treffen van energetische maatregelen. De verhuurder doet de investering terwijl de huurder profiteert van bijvoorbeeld lagere energielasten. Deze zogenoemde split-incentive is niet altijd te compenseren met hogere huurinkomsten en vertraagt daarmee de overgang naar een toekomstbestendige en energieneutrale gebouwde omgeving.

3. Financiën

In het raadsbesluit bij de start van de TBW-lening is vastgelegd dat de leningen via SVn worden verstrekt tot een vooraf vastgesteld maximum. Aan deze voorziening zijn, afgezien van beheerkosten, geen lasten verbonden. Het betreft revolverende middelen: rente- en aflossingsbetalingen zorgen ervoor dat opnieuw middelen beschikbaar komen voor nieuwe aanvragen. De financiële positie van de gemeente wordt hiermee niet aangetast. Voor al verstrekte leningen verandert er niets. Periodiek worden de betaalde rente en aflossingen van lopende leningen door SVn terugboekend naar de SVn-rekening van de Toekomstbestendig Wonen-verordening.

Sinds de start van de TBW-lening in 2020 is voor bijna € 9 miljoen aan leningen verstrekt. Hiervan is ruim € 5 miljoen door de gemeente gefinancierd; van dit bedrag staat momenteel circa € 4 miljoen open. Het aantal aanvragen in het eerste en tweede kwartaal van 2026 ligt hoger dan tijdens de start van de oorlog in Oekraïne. Deze stijging is eind 2025 ingezet en de verwachting is dat het aantal aanvragen verder zal toenemen.

Bijlagen

- **Bijlage 1:** Uitgangspunten 'Achterhoekse aanpak' TBW-leningen
- **Bijlage 2:** Verordening Toekomstbestendig wonen Gelderland gemeente Berkelland 2026