



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1113393

Onderwerp:	Verordeningen Toekomstbestendig Wonen Lening 2025
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Gemeenteraad:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder:	Sjoerd Wannet	
Inlichtingen bij:	Galen, Sabine van	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Kaderstellend Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Ruim
Programmabegrotingswijziging:	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. de bijgaande Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2025 en de bijgaande Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE Gelderland gemeente Zutphen 2025 vast te stellen;
2. het Zutphens Energiefonds met € 3.000.000,- aan te vullen voor VvE's, waarvan € 500.000,- bestemd is voor kleine VvE's;
3. het jaarlijkse budget voor de bijbehorende rentelast te verhogen met € 27.500,- ten laste van kostenplaats 6725001 Energie neutrale gemeenten;
4. de begroting 2026 dienovereenkomstig te wijzigen (BW 2026-5).

Inleiding

Gemeenten kunnen de regeling Toekomstbestendig Wonen Lening (TWL) weer openstellen, nadat deze een half jaar gesloten is geweest. De Provincie Gelderland heeft namelijk haar fondsdeel aangevuld. De voorwaarden zijn wel gewijzigd om:

1. te voorkomen dat het fonds opnieuw snel leeg is, en
2. de rentelast voor gemeenten en provincie betaalbaar te houden.

De TWL beperkt zich vanaf nu alleen tot slecht geïsoleerde woningen. En er moet voldoende ruimte op het elektriciteitsnet zijn als een lening wordt aangevraagd voor maatregelen die het elektriciteitsnetwerk zwaar belasten, zoals warmtepompen en zonnepanelen. Het maximale leenbedrag gaat daarnaast omlaag en de rente iets omhoog (zie bijlage 1). Deze wijzigingen moeten wij overnemen in onze verordeningen (bijlage 2 en 3). Daarnaast stimuleren wij in buurten waar een collectief warmtenet is voorzien, geen maatregelen meer die de realisatie van het warmtenet moeilijker maken. Dit betekent dat wij geen lening meer verstrekken voor all-electric warmtepompen waar een collectief warmtenet is voorzien.

Beoogd effect

We hebben vanaf 2026 weer een Zutphens Energiefonds voor bijna iedereen die zijn koopwoning wil verduurzamen. Dit draagt bij aan een rechtvaardige energietransitie.

Argumenten

1.1 Alleen zo kunnen we het Zutphens Energiefonds weer openstellen.

Wij moeten de wijzigingen één op één overnemen in onze verordeningen, om de regeling weer te kunnen openstellen. Het voordeel van deze gewijzigde TWL is dat de provincie bij elke lening 50% inlegt en onze rentelast betaalbaar blijft. We kunnen leningen verstrekken zolang er voldoende provinciale én gemeentelijke middelen in het TWL-fonds zitten.

2.1 Extra middelen zijn nodig om VvE's te kunnen blijven helpen.

Ons VvE fonds van € 3.000.000,- heeft na zes leningen in twee jaar tijd nog maar € 480.000,- aan vrije ruimte. Hiermee kunnen we op korte termijn nog maar één grote VvE helpen verduurzamen. Het fonds groeit langzaam weer aan door aflossing en rente van uitstaande leningen. Door het fonds nu extra aan te vullen, kunnen wij het blijven aanbieden aan de ruim honderd Zutphense VvE's.

Onze ervaring tot nu toe is dat alleen grote VvE's een TWL aanvragen. Hierdoor is het fonds snel leeg. Daarom stellen we voor € 500.000,- specifiek voor kleine VvE's te reserveren.

3.1 Deze kostenplaats heeft voldoende ruimte voor de rentelast.

Met deze extra rentelast blijft er nog € 100.000,- over in het structurele budget voor de Energietransitie.

Kanttekeningen

1.1 Het Zutphens Energiefonds is niet meer voor iedereen beschikbaar.

De TWL kan niet meer worden aangevraagd voor:

- woningen die goed geïsoleerd zijn;
- maatregelen die het netwerk zwaar belasten terwijl hiervoor onvoldoende ruimte op het elektriciteitsnet is;
- all-electric warmtepompen waar een collectief warmtenet is voorzien.

Voor de woningen en maatregelen die buiten de TWL-regeling vallen, kan men een lening aanvragen bijvoorbeeld bij het Nationaal Warmtefonds.

1.2 De regeling is minder aantrekkelijk geworden.

Toch is de regeling nog steeds aantrekkelijker dan het Nationaal Warmtefonds en de landelijke Onderhoudslening VvE's: de rente is 1 tot 3% lager en het aanvraagproces is eenvoudiger.

2.1 De netto schuldquote en het solvabiliteitssaldo worden slechter.

De provincie maakt hiervan gebruik bij de beoordeling van onze financiële positie. Dit is niet onoverkomelijk, maar wel belangrijk om te beseffen.

3.1 Er is zo minder beschikbaar voor andere energieprojecten.

Binnen de kostenplaats is er vooralsnog ruimte voor de rentelast. Dit betekent echter wel dat als het Rijk over een paar jaar stopt met de extra uitkeringen voor de energietransitie, als de adviezen uit het inwonersberaad extra budget vragen, of als we bijvoorbeeld VvE's beter willen ondersteunen, er minder beschikbaar is in het reguliere Energietransitie budget.

Financiën

We storten stapsgewijs € 3.000.000,- op het rekening-courant bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn):

1. € 2.500.000,- extra op de bestaande Zutphense rekening courant Toekomstbestendig Wonen VvE's.
2. € 500.000,- op een nieuwe Zutphense rekening courant Toekomstbestendig Wonen kleine VvE's.

Ons TWL fonds particulieren van € 4.000.000,- bevat nog ruim voldoende middelen.

We hevelen structureel € 27.500,- over uit kostenplaats 6725001 Energie neutrale gemeenten naar het budget voor de rente- en beheerskosten van SVn (6913101).

Communicatie

De verordeningen worden bekend gemaakt in het elektronische Gemeentebld. We nemen de verordeningen ook op in onze Regelingendatabank. De bekendmaking, verordeningen, en maatregelenlijsten zijn daarna via www.overheid.nl in te zien. De verordeningen treden op 1 januari 2026 in werking.

We passen onze website aan, en communiceren via de gebruikelijke wegen dat de TWL weer aangevraagd kan worden.

Uitvoering

We gaan een nieuwe rekening courant kleine VvE's openen, waarna we stapsgewijs bijstorten op de rekeningen courant TWL VvE's.

Evaluatie

We houden een overzicht bij van de uitstaande leningen en de vrije bestedingsruimte. We rapporteren als de bodem in zicht komt.

Bijlagen

- 1113393 - bijlage 1 - Wijzigingen in de verordeningen
- 1113393 - bijlage 2 - Verordening Toekomstbestendig Wonen 2025
- 1113393 - bijlage 3 - Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE 2025
- 1113393 - bijlage 4 - Begrotingswijziging 2026-5 Verordeningen Toekomstbestendig Wonen Lening 2025

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 1113393;

gelet op artikel(en) 147 en 149 en 189 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. de bijgaande Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2025 en de bijgaande Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE Gelderland gemeente Zutphen 2025 vast te stellen;
2. het Zutphens Energiefonds met € 3.000.000,- aan te vullen voor VvE's, waarvan € 500.000,- bestemd is voor kleine VvE's;
3. het jaarlijkse budget voor de bijbehorende rentelast te verhogen met € 27.500,- ten laste van kostenplaats 6725001 Energie neutrale gemeenten;
4. de begroting 2026 dienovereenkomstig te wijzigen (BW 2026-5).

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,