

Raadsvoorstel

Onderwerp	Actualisatie leningenpakket duurzaamheid
Datum beeldvormende raadsbijeenkomst	28 oktober 2025
Datum raadsvergadering	19 november 2025
Zaaknummer	61623-2025:428187
Steller	Robert Bekker
Medeverantwoordelijke(n)	Nienke Schuur, Daan Hendriks
Portefeuillehouder(s)	Jurrie Nieboer en Gert Engelkens

Eerdere besluitvorming en/ of vastgesteld beleid	Verordening Verzilverlening gemeente Oldambt 2023. Verordening Duurzaamheidslening gemeente Oldambt 2017. Verordening Stimuleringslening Maatschappelijk Vastgoed en Detailhandel gemeente Oldambt 2023.
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: - De verordening “Verzilverlening gemeente Oldambt 2023” te wijzigen door: - Art. 2.5 te wijzigen met een verhoging van het maximale leenbedrag van € 15.000,- naar € 50.000,-. - Art. 2.7 over de woningwaarde te laten vervallen. - Art. 2.8 over inkomensvoorwaarden te laten vervallen, - De verordening “Duurzaamheidslening gemeente Oldambt 2017” in te trekken, - Het bijbehorende ter beschikking gestelde budget van € 100.000 van de duurzaamheidslening na terugbetaling van de leningen toe te voegen aan het budget ten behoeve van de “Verordening Stimuleringslening Maatschappelijk Vastgoed en Detailhandel gemeente Oldambt 2023”.
Samenvatting	Oldambt biedt meerdere leningsmogelijkheden aan om onze inwoners te stimuleren en ondersteunen bij woningverduurzaming. Voor dit raadsbesluit is een voorstel uitgewerkt om het pakket aan leningen te actualiseren. Door het verruimen van de voorwaarden van de verzilverlening kunnen meer inwoners binnen de doelgroep van 57-plussers gebruik maken van dit leenproduct. Met de verzilverlening wordt de overwaarde uit de woning ingezet om verduurzaming te realiseren en/of het verbeteren van de levensloopbestendigheid. Voor de duurzaamheidslening wordt voorgesteld om deze in te trekken. Het Nationaal Warmtefonds biedt de meest geschikte lening met ruim voldoende budget voor een grotere doelgroep. Met de regeling Isolatieaanpak wordt vanuit SNN ook met het Warmtefonds samengewerkt om onze inwoners te faciliteren. Hiermee heeft de huidige duurzaamheidslening onvoldoende toegevoegde waarde in

	haar huidige vorm. Het voorstel is om het op termijn beschikbare budget van de duurzaamheidslening toe te voegen aan het budget van de Stimuleringslening Maatschappelijk Vastgoed en Detailhandel. De opgave voor het Oldambtster maatschappelijk vastgoed en detailhandel is nog onderbelicht. Hier komt met het programma Klimaat en Energie meer aandacht voor.
Bijlage(n)	1. Verordening Verzilverlening gemeente Oldambt 2025
AVG	Ja

TOELICHTING

Inleiding

Achtergrond

Met het Nationaal Klimaatakkoord (2019) werkt Nederland de internationale klimaatafspraken van Parijs (2015) uit. Hierin is het verminderen van de CO₂-uitstoot een belangrijk onderdeel. In de gemeente Oldambt willen we onze inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners in deze warmtetransitie ondersteunen met de verduurzaming, energiebesparing en verbetering van de woning of pand. Om hen financiële mogelijkheden te geven biedt de gemeente verschillende leningen aan via de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Het doel is om naast woning- en pandverbeteringen, energie- en aardgasbesparingen, ook in te zetten op het betaalbaarder, comfortabeler en aantrekkelijker maken van het wonen in Oldambt voor jong en oud.

- Op 17 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Oldambt ingestemd met de verordening duurzaamheidslening, een gemeentelijk revolverend fonds. De duurzaamheidslening maakte het voor particuliere eigenaren mogelijk om tegen aantrekkelijke voorwaarden geld te lenen voor het treffen van energiebesparende maatregelen in en aan de eigen woning.
- Op 28 juni 2023 heeft de gemeenteraad van Oldambt ingestemd met de Verzilverlening gemeente Oldambt 2023. Met de verzilverlening kunnen eigenaar-bewoners met een minimale leeftijd van 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd en met voldoende overwaarde in de woning via de SVn een lening aangaan om hun woning te verduurzamen en levensloopbestendig te maken.
- Op 12 juli 2023 heeft de gemeenteraad van Oldambt ingestemd met de Stimuleringslening Maatschappelijk Vastgoed en Detailhandel gemeente Oldambt 2023. Hiermee biedt de gemeente Oldambt via SVn een lening voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed en detailhandel. Zo zijn er ook financiële mogelijkheden voor de doelgroep van ondernemers en maatschappelijke organisaties.

Overzicht (huidig)

Particulier	Duurzaamheidslening	Onderhandse	min. € 2.500 max. € 7.499; looptijd 10 jr.; annuïtair
	Verzilverlening	Hypothecaire	min. € 2.500 max. € 15.000; looptijd 75 jr.; geen
Zakelijk	Stimuleringslening	Onderhandse	min. € 2.500 max. €15.000; looptijd 15 jr.; annuïtair
		Hypothecaire	min. € 15.001 max. € 50.000; looptijd 30 jr.; annuïtair

Actualisatie leningen

De actualisatie van het leningenpakket zorgt ervoor dat de leningen beter aansluiten op de huidige ontwikkelingen. Het Nationaal Programma Groningen (NPG) heeft met het project Fonds Toekomstbestendig Woning de verzilverlening mogelijk gemaakt. Hiermee is de ambitie gesteld om in 2025 € 250.000 aan leningen uit te zetten. Het is niet waarschijnlijk dat deze ambitie gerealiseerd wordt. Om de beschikbare middelen beter bij de doelgroep te laten landen is het idee om de voorwaarden te verruimen.

De ontwikkelingen die aanleiding zijn voor de actualisatie van het leningenpakket zijn onder andere:

- De start van de regionale subsidieregeling Isolatieaanpak Nij Begun met als gevolg toename in woningverduurzaming en vraag naar aanvullende financiële ondersteuning.
- De stijgende WOZ-waarden en inkomens.
- De stijgende kosten in levensonderhoudsvoorzieningen en energie.
- Het vervolg op de Transitievisie Warmte met een doorkijk naar een aardgasvrije gemeente in het te ontwikkelen warmteprogramma.
- De inrichting van een gemeentelijk programma Klimaat en Energie met een lijn voor circulaire economie en MKB waarmee meer aandacht komt voor communicatie
- Een toekomstig vervolg op Oldambt Verwarmt als communicatiecampagne op het gebied van woningverduurzaming.

Doel

In 2035 wil de gemeente Oldambt haar woningvoorraad aardgasvrij-gereed hebben. In 2050 is de gebouwde omgeving aardgasvrij. Hiervoor staan woningeigenaren in Oldambt mede aan de lat. Naast woning verduurzaming werkt de gemeente Oldambt ook aan het beschikbaar houden van een aantrekkelijk en breed woningaanbod welke aansluit op de vraag. Onderdeel daarvan is een kwaliteitsimpuls geven aan de beschikbare woningvoorraad.

Het doel van dit raadsvoorstel is de investeringskracht van inwoners met beperkte leencapaciteit of onvoldoende financiële middelen te vergroten, ten behoeve van woningverduurzaming en hun woonbehoeften. Daardoor worden inwoners in de gelegenheid gesteld aanpassingen te doen aan hun woning aansluitend op hun woonbehoefte. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de aardgasvrij ambities en woningverduurzaming, de kwaliteitsimpuls van particuliere woningvoorraad en de sociaaleconomische situatie.

Door de verzilverlening te verruimen geeft Oldambt de doelgroep van 57-plussers perspectief om hun woning te verduurzamen én levensloopbestendig te maken. Om dit te bekostigen is het via de verzilverlening mogelijk om overwaarde uit de woning in te zetten in een lening. Zo kunnen inwoners mee met de verduurzamingsopgave en biedt het tegelijkertijd kansen om langer in de woning te blijven wonen. Hierdoor neemt de druk op zorginstellingen mogelijk af. Met de verruiming van de verzilverlening wordt bijgedragen aan zowel de nationale en lokale duurzaamheidsdoelen als de levensloopbestendige woonbehoeften voor ouderen.

Voor de duurzaamheidslening wordt voorgesteld om deze in te trekken. Het Nationaal Warmtefonds biedt de meest geschikte lening met ruim voldoende budget voor een grotere doelgroep. Waarbij mensen met een verzamelinkomen tot €60.000 met 0% rente een lening kunnen afsluiten. De duurzaamheidslening van Oldambt is hier geen aanvulling op wegens minder aantrekkelijke voorwaarden. Het budget van €100.000 van de duurzaamheidslening wordt dan toegevoegd aan het budget voor de stimuleringslening verduurzaming maatschappelijk vastgoed en detailhandel. De opgave voor het Oldambtster maatschappelijk vastgoed en detailhandel is nog onderbelicht. Hier komt met het programma Klimaat en Energie meer aandacht voor.

Motivatie

1. Aanpassing Verordening Verzilverlening

Met de verzilverlening kan de doelgroep eigenaar-bewoners met een minimale leeftijd van 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd (momenteel: vanaf 57 jaar) en met voldoende overwaarde in hun woning via de SVn een hypothecaire lening aangaan om hun woning te verduurzamen en levensloopbestendig te maken. Bij het vaststellen van de verzilverlening in 2023 is gekozen om de doelgroep verder bij te stellen door een inkomensgrens te hanteren. Het doel hiervan was om specifiek inwoners te bereiken met onvoldoende eigen financiële middelen en investeringsvermogen. De aflossing van de lening met rente wordt betaald bij verkoop van de woning dan wel na het overlijden van de eigenaar.

De lening blijft echter momenteel onderbenut, ondanks de promotie destijds door Oldambt Verwarmt. Er zijn vanaf de start van de verzilverlening (2023) vijf leningen verstrekt (augustus 2025) en meerdere aanvragen afgewezen. De belangrijkste reden hiertoe is dat de verzilverlening met de huidige voorwaarden niet voor de volledige doelgroep toegankelijk is. In 2023 is bewust gekozen voor aanvullende voorwaarden ten aanzien van inkomen en WOZ-waarde, zodat de groep die deze lening het hardste nodig heeft niet achter het net zou vissen. Nu blijkt dat een groot deel van het budget onbesteed blijft is het voorstel om de voorliggende verordening uit 2023 op een aantal punten te wijzigen. Daarnaast zijn er tekstuele aanpassingen gedaan ter verduidelijking van de wettekst naar advies van SVn.

1. De inhoudelijke wijzigingen betreffen:
 - Artikel 2. 5 te wijzigen met een verhoging van het maximale leenbedrag van € 15.000,- naar € 50.000,-.
 - Artikel 2.7 over de woningwaarde te laten vervallen.
 - Artikel 2.8 over inkomensvoorwaarden te laten vervallen.
2. De tekstuele wijzigingen betreffen:
 - Artikel 1 te wijzigen door het begrip 'maatregelen' toe te voegen: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 3.
 - Artikel 1 te wijzigen door het begrip 'toewijzing' toe te voegen: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Verzilverlening bij SVn.
 - Artikel 2.4 te verwijderen. Dit zijn productkenmerken en behoren niet in de verordening omdat deze gewijzigd kunnen worden.
 - Artikel 2.5 te wijzigen door deze te verplaatsen naar artikel 3.3 in lijn met de modelverordening van SVn.
 - Artikel 2.6 te verwijderen. Het rentepercentage wordt vastgesteld op het moment dat de aanvraag door SVn is ontvangen en is de door SVn vastgestelde rente voor verzilverleningen. Deze wordt niet door de gemeente vastgesteld.
 - Artikel 8, lid 8 te wijzigen door deze te specificeren naar: 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 te wijzigen door een lid toe te voegen: f: De toewijzing Verzilverlening verloopt van rechtswege indien de Verzilverlening niet tot stand komt binnen de in de toewijzing genoemde termijn.
 - Artikel 10.1 te wijzigen door deze te verplaatsen naar artikel 7 conform de modelverordening. Hierdoor verschuiven de opvolgende artikelnummers.
 - Artikel 10.2 en 11 te verwijderen omdat dit deel de leningnemer betreft en niet in de verordening thuishoort
 - Artikel 14 Citeertitel te wijzigen naar 'Verordening Verzilverlening gemeente Oldambt 2025'

Voorgestelde wijziging toegelicht: De beperking op inkomen en woningwaarde laten vallen.

- a) Vanuit het NPG is een budget van circa € 700.000 ten behoeve van de verzilverlening beschikbaar gesteld. Zonder realisatie van het volledige project is het mogelijk dat delen

terugvloeien naar het NPG.

- b) De verzilverlening vormt een aanvullend instrument op het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Het doel hiervan is om de doelgroep 57-plussers die anders niet tot verduurzaming van de woning en levensloop bestendig maken van de woning over zouden gaan te stimuleren en waar nodig in staat te stellen om dit wel te doen. De huidige voorwaarden op de inkomensgrens en de WOZ-waarde beperkt echter de beoogde doelgroep om in aanmerking te komen voor de verzilverlening. Afhankelijk was dit ook de bedoeling, om te voorkomen dat het beschikbare budget te snel uitgeleend zou zijn. Inwoners met een beperkte WOZ-waarde en -inkomen hebben de afgelopen twee jaar voorrang gekregen op de lening. Nu blijkt dat er slechts vijf lening verstrekt zijn, lijkt het passend om de voorwaarden te verruimen.
- c) Daarnaast blijken het inkomen en de WOZ-waarde niet de ideale graadmeters voor het verstrekken van de lening. Het doel van de lening is om inwoners met onvoldoende financiële middelen of investeringsvermogen te ondersteunen bij woningverduurzaming en dit te combineren met het levensloopbestendig maken van de woning. Inwoners met energiearmoede zouden in het bijzonder geholpen moeten worden, destijds is daarom gekozen voor aanvullende voorwaarden op inkomen en WOZ-waarde. Energiearmoede is echter niet per se inkomens en WOZ-waarde afhankelijk. Voortschrijdend inzicht leert ons dat een slecht geïsoleerd huis en een (daardoor) hoge energierekening ook een reden is voor energiearmoede. Zo kan een inwoner met een relatief hoger inkomen of een hogere WOZ-waarde hoge maandlasten hebben, waardoor er een laag besteedbaar inkomen overblijft en weinig financiële ruimte voor woningverduurzaming.
- d) Verder is vanuit Nij Begun de Isolatieaanpak (Maatregel 29) inmiddels gestart. Binnen deze aanpak is nadrukkelijk aandacht voor energiearmoede, gebaseerd op het inkomen. Inwoners met een inkomen tot 140% van het sociaal minimum krijgen vanuit deze regeling 100% van de isolatiekosten vergoed.
- e) De insteek vanuit de Isolatieaanpak is ook om te voorkomen dat inwoners in de toekomst problemen krijgen. Het is de verwachting dat door schaarste (zowel van aardgas maar ook groen gas) de energiekosten de komende decennia gaan oplopen. Voor een groot gedeelte van de inwoners is het niet mogelijk te investeren in verduurzaming. Deze groep inwoners heeft op dit moment nog geen directe financiële problemen, maar bij (verdere) stijging van de energiekosten of bij het teruglopen van het inkomen, bijvoorbeeld wanneer inwoners met pensioen gaan, zal dit wel een probleem kunnen worden. Door het wegnemen van de inkomensgrens krijgen oudere inwoners die nu een te hoog inkomen hebben, maar onvoldoende eigen investeringsruimte hebben in hun woning, wel deze mogelijkheid.
- f) De komende jaren stijgt het aantal inwoners van 57 jaar of ouder in Oldambt. Oudere inwoners blijven vaker langer thuis wonen. Hiervoor zijn mogelijk aanpassingen in de woning nodig. Het kan gaan om bouwkundige aanpassingen in of aan het huis zoals het verplaatsen van de badkamer naar de benedenverdieping.
- g) Daarnaast zijn inkomens maar ook kosten van levensonderhoud de afgelopen jaren fors gestegen. De verwachting is dat dit de komende jaren verder zal stijgen. De inkomensgrens van maximaal het bedrag van de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen was op het moment van vaststellen € 48.625,-. In 2025 ligt deze inkomensgrens al op € 54.847. De eisen zijn niet meer representatief voor de doelgroep. Hierdoor wordt het lastig voor inwoners om aanspraak te maken op deze leenvariant.
- h) De groep inwoners van 57 plus met een laag inkomen of weinig investeringsvermogen maar wel met een eigen woning met overwaarde is beperkt. Dit blijkt uit het aantal aanvragen tussen 2023 en 2025.

Voorgesteld wijziging: Leenbedrag verruimen naar max € 50.000:

De verzilverlening is een hypothecaire lening met als doel woningverduurzamingsmaatregelen te nemen, daarnaast hebben inwoners de optie om ook levensloopbestendige maatregelen te nemen. Het maximale leenbedrag van € 15.000,- blijkt voor een dergelijke hypothecaire lening relatief laag te zijn. Doordat de afsluitkosten van een hypothecaire lening relatief hoog zijn t.o.v. het leenbedrag van € 15.000 bestaat de kans dat dit niet als een voordelige lening wordt gezien.

Concluderend

Bij het verruimen van de verzilverlening raadt het College aan om de voorwaarden op inkomen en de WOZ-waarde te laten vallen. Het streven is de volledige doelgroep aan te spreken en de regeling optimaal te benutten. Reden hiertoe is dat het doelbereik van zowel Wonen als Klimaat en Energie toeneemt. De verwachting dat mensen met ruim voldoende financiële middelen gebruik maken van deze lening is klein, terwijl op deze manier een groep bereikt kan worden die op papier beschikken over voldoende geld maar niet in staat is om de woning te verduurzamen en levensloopbestendig te maken.

2. Intrekken van de verordening “Duurzaamheidslening gemeente Oldambt 2017”

Overwegende redenen tot het intrekken van de verordening en het inzetten op de promotie van het Nationaal Warmtefonds:

- a) De huidige gemeentelijke duurzaamheidslening is alleen van toepassing op woonruimten in de gemeente Oldambt tot het bouwjaar 1990 met een WOZ-waarde van maximaal € 200.000,-. Hier is in 2017 voor gekozen om te waarborgen dat inwoners met weinig financiële draagkracht voor de lening in aanmerking komen, ervanuit gaande dat zij een woning bezitten met een lagere WOZ-waarde en vanwege de wens om de beperkte middelen in te zetten voor deze specifieke doelgroep. Door de stijgende WOZ-waarden komen veel inwoners niet meer in aanmerking voor deze lening.
- b) Bij de duurzaamheidslening geldt het rentepercentage dat SVn op dit moment hanteert (1.7%). Het Nationaal Warmtefonds biedt inwoners met een verzamelinkomen onder de € 60.000 (bruto) een lening met 0% rente. Voor inwoners met weinig leencapaciteit is er de mogelijkheid voor een combinatielening. Ook hier is de rente altijd 0% en hoeven de inwoners de eerste vijf jaar niet af te lossen. Inwoners met een inkomen boven de € 60.000 betalen afhankelijk van de looptijd en leenbedrag een rentepercentage vanaf 3,61%. In de gemeentelijke leningsvariant is de 0% rente mogelijkheid voor inwoners met beperkte leencapaciteit niet ingebouwd. Dit maakt dat de doelgroep van dit leeninstrument met dit alternatief beter bediend kan worden.
- c) De regeling Isolatieaanpak vergoedt vanaf 2 september 2025 veel isolatie en ventilatie maatregelen waar de duurzaamheidslening nu ook uitkomst in biedt voor woningisolatie. Met de Isolatieaanpak kunnen inwoners afhankelijk van hun situatie 100% of 50% vergoed krijgen bij isolerende en ventilerende maatregelen aan hun woning. Binnen de regeling Isolatieaanpak en de ondersteuning van inwoners daarbij, is de koppeling met het Nationaal Warmtefonds gelegd wanneer kosten niet (volledig) door de Isolatieaanpak worden gedekt.
- d) De gemeentelijk ambitie is om uiteindelijk de stap naar een aardgasvrij Oldambt in 2050 te maken. De Isolatieaanpak biedt via de ISDE onder bepaalde voorwaarden subsidie aan voor warmtealternatieven zoals de warmtepomp. Echter dekt de ISDE niet het gehele aankoopbedrag. Hiervoor wordt ook verwezen naar het Nationaal Warmtefonds. Vanuit de gemeentelijke duurzaamheidslening kan hier wel zonder aanvullende voorwaarden voor geleend worden.
- e) Het leenbedrag van de duurzaamheidslening is minimaal € 2.500,- en maximaal € 7.499,- incl. BTW per woning. Dit bedrag biedt inwoners onvoldoende ruimte voor het nemen van verduurzamingsmaatregelen die inwoners willen nemen om hun woning op de juiste isolatiestandaard te brengen voor aardgasvrij-gereed. Bij het Warmtefonds kan een inwoner minimaal € 1.000 en maximaal € 28.000 lenen.
- f) Het budget achter de duurzaamheidslening bedraagt € 100.000. Maar de duurzaamheidslening bevat, ook wanneer het volledige budget beschikbaar zou zijn, onvoldoende budget om de verwachte vraag ten gevolge van Nij Begun naar financiële ondersteuning te kunnen dekken. Een versimpeling van het financiële pakket door het intrekken van de lening is daarom wenselijk.

Nationaal Warmtefonds en Duurzaamheidslening Oldambt

Het Nationaal Warmtefonds is een initiatief van de Rijksoverheid. Het biedt verantwoorde en betaalbare financiering voor de verduurzaming van huizen en gebouwen van eigenaar-bewoners, ook voor inwoners met laag inkomen of onvoldoende leencapaciteit. Verder kunnen ook VvE's en scholen

een verduurzamingslening afsluiten. Het Nationaal Warmtefonds biedt dan ook voor de meeste particulieren een goede uitkomst, al dan niet als aanvulling op de andere regelingen.

Concluderend

Onderzocht is of de gemeentelijke lening met geüpdatete voorwaarden weer een rol van betekenis kan spelen voor de inwoners. Daarbij is er op basis van de bovenstaande overwegende redenen een afweging gemaakt of het verruimen van de middelen en voorwaarden opweegt tegen de bestaande lening die het Nationaal Warmtefonds biedt.

Lenen is een grote stap. Daarom is het zorg dat inwoners hier ook zo min mogelijk last bij ervaren wanneer zij hier gebruik van willen maken. Meerdere beschikbare leningsvormen kunnen verwarring veroorzaken bij inwoners: welke vorm is voor mij? Daarnaast vermeld SNN bij de subsidieaanvraag Isolatieaanpak dat er leenmogelijkheden zijn via het Nationaal Warmtefonds wanneer dit nodig is. Door in te zetten op één leningsvariant die er voor iedereen kan zijn wordt het voor inwoners duidelijker waar ze terecht kunnen.

3. Herbestemming budget - Stimuleringslening Maatschappelijk Vastgoed en Detailhandel gemeente Oldambt 2023

Het voorstel is om het door de gemeenteraad van Oldambt beschikbaar gestelde bedrag van € 100.000 voor de duurzaamheidslening te herbestemmen bij de Stimuleringslening Maatschappelijk Vastgoed en Detailhandel wanneer deze uitgezette leningen zijn terugbetaald. De opgave om ook deze doelgroep te ondersteunen bij verduurzaming is van groot belang om te komen tot een aardgasvrije gemeente in 2050. Op dit moment wordt het programma Klimaat en Energie ingericht. Eén van de pijlers zal betrekking hebben op circulaire economie en MKB. Daar zal aandacht komen voor betere ondersteuning aan lokale ondernemingen en maatschappelijke partners met betrekking tot verduurzaming en hoe we dat gemeentelijk willen gaan organiseren.

Het budget voor de huidige gemeentelijke stimuleringslening is relatief ruim, namelijk € 1 miljoen. Toch is het advies om het budget van de duurzaamheidslening toe te voegen aan het budget van de gemeentelijke Stimuleringslening verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed en Detailhandel. Huurders en eigenaren van bedrijfspanden en maatschappelijk vastgoed ontvangen namelijk niet dezelfde aandacht en ondersteuning als particuliere woningbezitters bij de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Terwijl dit wel wenselijk is en een grote opgave is voor de komende jaren. Daarnaast hebben niet alle bedrijven en maatschappelijke partijen de financiële middelen om de gevraagde investering te doen.

Risicoprofiel

Verzilverlening

De wijzigingen hebben als doel om de verzilverlening optimaal te benutten door de doelgroep die in aanmerking komt voor de verzilverlening. Door de wijzigingen willen we de middelen vanuit het NPG project Fonds Toekomstbestendig Wonen beter benutten.

Risico:

Meerdere inwoners hebben interesse getoond in de verzilverlening, maar zijn afgewezen op grond van de huidige voorwaarden, of hebben afgezien van een aanvraag. Door de aanpassingen door te voeren wordt de Verzilverlening beschikbaar voor een grotere groep inwoners. Dit kan er toe leiden dat het beschikbare budget voor dit leeninstrument volledig benut wordt. Echter is de verzilverlening een revoluerend leeninstrument, wat inhoudt dat de middelen terug zullen vloeien naar het beschikbare leenbudget. Bij een sterk stijgende hoeveelheid aanvragen kan er worden geëvalueerd of er toch nieuwe geformuleerde beperkingen moeten worden toegepast.

Duurzaamheidslening:

Met het intrekken van de duurzaamheidslening valt één van onze leeninstrumenten weg. We verwachten dat de impact hiervan relatief klein is door de beschikbaarheid van het Warmtefonds. Bovendien waren de jaarlijkse aanvragen sinds de energiecrisis van enkele jaren geleden flink

afgenomen. Ondanks het beschikbare budget is er momenteel ruimte voor 3-4 aanvragen.

Alternatieve keuzes of scenario's

1. Verzilverlening

Alternatief één: Beperking op WOZ-waarde laten vallen en alleen een inkomensgrens hanteren.

- De inkomensgrens wordt gesteld op 140% van het sociaal minimum. Deze inkomensgrens staat gelijk aan de grens die de regeling Isolatieaanpak Nij Begun hanteert voor de 100% subsidie voor woningverduurzaming. Daarnaast wordt met deze inkomensgrens voorkomen dat inwoners die wel financiële ruimte hebben om aanpassingen zelf te bekostigen, gebruik maken van deze leenvariant.
- Deze optie is niet de lijn van het College. Ten eerste omdat de inkomensgrens niet alleen bepaalt of de inwoner voldoende financiële middelen heeft voor aanpassingen aan de woning. Ten tweede omdat de opgave binnen de energietransitie en het kwalitatief verbeteren van woningen in Oldambt dermate groot is, dat de doelgroep verkleinen in de fase niet langer passend lijkt. Het is van belang dat alle inwoners die deze leenvariant nodig hebben om tot deze stappen te komen ook toegang hebben tot de leenvariant. Lenen is voor veel inwoners in Oldambt een grote stap. De verwachting is daarnaast dat inwoners die beschikken over de benodigde financiële middelen, geen gebruik maken van een lening met rente.
- Er is een budget van circa € 700.000 uit het Nationaal Programma Groningen. Zonder realisatie van het volledige project is het mogelijk dat delen terugvloeien naar het NPG
- Door de beperking op de WOZ-waarde te laten vallen valt er alsnog één belangrijk belemmerende voorwaarde voor het aanvragen van de verzilverlening weg. De voorwaarde op WOZ-waarde staat gelijk aan het gemiddelde prijspeil in de gemeente. Echter zegt de WOZ-waarde weinig over de investeringsruimte die een inwoner heeft voor woning verduurzaming.

Alternatief twee: akkoord gaan met de verruiming van het leenbedrag maar de huidige eisen aanhouden.

- Gelet op de onderbouwing van scenario 1 en 2 is de kans groot dat er maar een aantal leningen uitgezet worden en de doelen van Wonen noch Klimaat en Energie worden bereikt.

2. Duurzaamheidslening intrekken en inwoners voor dit doel verwijzen naar het Nationaal Warmtefonds

Het alternatief is om de duurzaamheidslening niet in te trekken.

3. Herbestemming budget duurzaamheidslening bij de Stimuleringslening Maatschappelijk Vastgoed en Detailhandel:

Het alternatief is dat het budget van € 100.000 niet wordt toegevoegd voor ondernemers maar het bedrag laten vallen waardoor deze terugvloeit naar de algemene reserves.

Betrokkenheid (externe) partners

Om tot de bovenstaande suggesties te komen is er over de Verzilverlening in een eerder stadium een toetsend overleg geweest met collega's van Woonbeleid en WMO, Gebiedsregie, Sociaal Werk Oldambt en van de Verenigingen Dorpsbelangen. Daarnaast zijn er ook gesprekken gevoerd met het NPG en SVn. Het is daarin wenselijk dat de gemeente meer ruimte neemt in de bepaling van de doelgroep voor de lening doormiddel van het verwijderen van de inkomensgrens en de WOZ-waarde en ook is het wenselijk om een hoger leenbedrag ter beschikking te stellen.

Leningenpakket:

SVn voert de regelingen al uit en zal de wijzigingen overnemen nadat deze zijn vastgesteld. Het SVn heeft geen commercieel belang en is opgericht door de overheden om overheden te ondersteunen bij het oplossen van volkshuisvestingsvraagstukken. SVn werkt kostendekkend en is niet gericht op het

maken van winst. SVn verstrekt financieringsproducten voor rekening en risico van de gemeente.

Consequenties

Door het aanbod in leningen aan te passen vindt er een wijziging plaats in het lening aanbod van de gemeente Oldambt.

Door het verruimen van de verzilverlening zullen er naar waarschijnlijkheid meer aanvragen gedaan worden. Het veranderen van de voorwaarden vraagt een vernieuwing van communicatiemateriaal. Ook zal er opnieuw aandacht moeten worden besteed aan de communicatie over de aangepaste leningsvarianten.

Doordat er in het programma Klimaat en Energie, welke nu ingericht wordt, meer aandacht zal komen voor maatschappelijke partners en bedrijven is de verwachting dat er vanuit deze groep meer beweging zal komen. Het extra budget aan de stimuleringslening zal bijdragen aan deze impuls en biedt mogelijkheid om opnieuw over dit instrument te communiceren.

Vervolg

De actualisatie van het leningenpakket wordt meegenomen in het vervolg van de communicatiecampagne Oldambt Verwarmt en wordt gedeeld en beschikbaar gesteld op onze website en van ons energieloket: [Gemeente Oldambt | Regionaal Energieloket](#). Oldambt Verwarmt communiceert binnen de Isolatieaanpak onder andere over de mogelijkheden die inwoners hebben om hun woning te verduurzamen. Daarin vormt de Verzilverlening onderdeel van het pakket aan financiële mogelijkheden welke aan de inwoners wordt aangeboden.

De verzilverlening is een leningsvariant die is samengesteld vanuit het Nationaal Programma Groningen. Waar veel projecten vanuit het NPG eindig zijn, is de verzilverlening dat niet. De NPG subsidie wordt in dit geval gebruikt voor het uitlenen van geld. De insteek is om dit budget blijvend beschikbaar te houden.

Verdere aandacht over de inzet van onze gemeente en het verweven van de financiële mogelijkheden zal plaatsvinden bij het oprichten van het programma Klimaat en Energie.

Winschoten, 30 september 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



Berlinda Aukema
Secretaris



Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Datum raadsvergadering 19 november 2025	Agendapunt	Zaaknummer 61623-2025
Onderwerp Actualisatie leningenpakket duurzaamheid		

De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 september 2025

Besluit

1. De verordening “Verzilverlening gemeente Oldambt 2023” te wijzigen door:
 - o Art. 2.5 te wijzigen met een verhoging van het maximale leenbedrag van € 15.000,- naar € 50.000,-.
 - o Art. 2.7 over de woningwaarde te laten vervallen.
 - o Art. 2.8 over inkomensvoorwaarden te laten vervallen,
2. De verordening “Duurzaamheidslening gemeente Oldambt 2017” in te trekken,
3. Het bijbehorende ter beschikking gestelde budget van € 100.000 van de duurzaamheidslening na terugbetaling van de leningen toe te voegen aan het budget ten behoeve van de “Verordening Stimuleringslening Maatschappelijk Vastgoed en Detailhandel gemeente Oldambt 2023”.

Winschoten, 19 november 2025

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter