

Heerlen

Raadsvoorstel

Heerlen,
16 december 2025

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Datum
raadsvergadering
28 januari 2026
Documentnummer
610509
Agendapunt

Onderwerp

Subsidieregeling Volkshuisvestingsfonds Vrieheide-de Stack voor particuliere verhuurders

Aanleiding/inleiding

Het Volkshuisvestingsfonds (VHF) is opgericht om de verduurzaming van de particuliere huurmarkt te ondersteunen, met name voor verhuurders die onvoldoende financiële middelen hebben om zelf te investeren in verbeteringen aan hun woningen.

De wijk Vrieheide-de Stack is een van de kwetsbare wijken waar de verduurzamingsopgave urgent is. Het is tevens één van de focuswijken binnen het Nationaal Programma Heerlen-Noord.

In deze wijk bevinden zich 145 blokken en 837 woningen waarvan 30% panden van verhuurders zijn, dit zijn er ongeveer 250. Een groot deel heeft lage energielabels en vertoont achterstallig onderhoud. Professionele verhuurders beschikken vaak over eigen middelen, maar particuliere verhuurders hebben financiering nodig om de verduurzamingsmaatregelen daadwerkelijk uit te voeren.

In december 2022 heeft uw raad ingestemd met de eerste subsidieverordening voor Vrieheide-de Stack voor het uitvoeren van een pilot, waarmee de basis is gelegd voor de uitrol van het VHF naar particuliere verhuurders in deze wijk. Op 24 mei jl. hebben wij een gewijzigde subsidieregeling vastgesteld die geldend is voor alle inwoners van de woningen in Vrieheide-de Stack. Inmiddels blijkt dat de verduurzamingsopgave in deze wijk vastloopt door het gespikkeld bezit van particuliere verhuurders. Het bezit van deze verhuurders is verspreid en versnipperd over meerdere woningen en panden. Veel particuliere verhuurders hebben slechts een klein aantal woningen in bezit, waardoor de coördinatie van grootschalige verduurzaming bemoeilijkt wordt. Daarnaast maakt dit het financiële instrumentarium minder effectief, omdat kleinere, verspreide investeringen moeilijker te financieren zijn via standaardleningen of subsidies. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat sommige woningen of blokken buiten de verduurzamingsmaatregelen vallen, waardoor het beoogde effect op wijkniveau beperkt blijft.

Om deelname van particuliere verhuurders in Vrieheide zo veel als mogelijk te stimuleren wordt voorgesteld om aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) een renteloze lening van maximaal € 5.600.000 te verstrekken. Bij de verstrekking van de renteloze lening aan SVn wordt uitgegaan van volledige aflossing gedurende de looptijd. Hiermee kan SVn leningen verstrekken aan verhuurders met beperkte investeringscapaciteit, zodat zij toch kunnen deelnemen aan de noodzakelijke verduurzamingsopgave. SVn verstrekt leningen van maximaal € 45.000 aan de

verhuurders. Dit zijn renteloze leningen voor een periode van 30 jaar. Als er hierdoor bij een verhuurder sprake is van staatssteun (gebaseerd op de afgelopen 3 jaar) dan is een lening van € 64.000 mogelijk tegen een marktconform rentetarief.

Deze financieringsconstructie is een essentieel onderdeel van het totaalpakket aan maatregelen om het VHF effectief uit te voeren. Uit gesprekken met particuliere verhuurders blijkt dat zij bereid zijn deel te nemen, mits er een passende regeling en financieringsmogelijkheid beschikbaar is. Het voorstel draagt dan ook bij aan de verbetering van de kwaliteit van het woningbestand, het behalen van klimaatdoelstellingen en het versterken van de positie van particuliere verhuurders in kwetsbare wijken.

Kader

Programma Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing (VHROSV): We versterken de woon- en leefkwaliteit.

Kernthema

Wonen: We dragen bij aan het meerjarig programma voor Heerlen-Noord met als doel de leefbaarheid in en het welbevinden van inwoners van de buurt Vrieheide – de Stack structureel te verbeteren. Vanuit wonen is daarbij aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en uitvoering van het Volkshuisvestingsfonds.

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

In te stemmen met het verstrekken van een renteloze lening van maximaal € 5.600.000 aan Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten SVn in 4 tranches van € 1.400.000, waarbij:

- de eerste tranche direct wordt verstrekt;
- de volgende 3 tranches verstrekt worden als 80% van de vorige tranche gebruikt is.

Argumenten

1.1 Verduurzaming en verbetering van de particuliere huurwoningen

De lening maakt het mogelijk dat particuliere verhuurders met beperkte financiële middelen investeren in verduurzaming, waardoor woningen energiezuiniger worden. De lening als onderdeel van het VHF zorgt dat meer woningen worden opgeknapt en verbeterd.

1.2 Ondersteuning van kwetsbare wijken en huurders

Door de financiering kunnen particuliere verhuurders alsnog de woningen verduurzamen. Dit draagt bij aan een bredere sociale en fysieke verbetering in de wijk. Vrieheide is een focuswijk binnen het Nationaal Programma Heerlen-Noord. Het programma is gericht op een sociale inhaalrace. Door verduurzaming ook mogelijk te maken voor deze woningen in Vrieheide wordt ook bijgedragen aan de doelstelling van het Nationaal Programma Heerlen-Noord.

1.3 Financieel haalbare deelname voor verhuurders

De lening is renteloos en kan in vier tranches van maximaal € 45.000 per woning worden uitgezet, met een looptijd van 30 jaar. Dit verlaagt de drempel voor deelname aanzienlijk.

Zonder deze aanvullende lening dreigt de uitvoering in Vrieheide vast te lopen omdat particuliere verhuurders anders niet kunnen meedoen. De lening is dus essentieel voor het succes van het fonds.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Financiële risico's voor de gemeente

Het verstrekken van een renteloze lening van maximaal € 5.600.000 betekent een aanzienlijke financiële verplichting voor ons. We hebben daarom extra aandacht voor het beheer van de lening, inclusief toezicht op correcte besteding en naleving van afspraken met huurders.

1.2 Afhankelijkheid van particuliere verhuurders

De uitvoering van het programma is afhankelijk van de bereidheid van particuliere verhuurders om mee te doen. Als een groot deel niet participeert, kan het beoogde effect beperkt zijn. We achten dit risico klein, omdat er geanticipeerd wordt met dit voorstel op basis van het signaal van de particuliere verhuurders. Het voorstel neemt een aanzienlijke drempel weg bij hen.

Kosten en dekking

De kosten van het verstrekken van een lening aan SVn zijn voor de gemeente 1,5% over het verstrekte bedrag. Dit houdt in dat de kosten per tranche maximaal € 21.000 per jaar betreffen.

Bij een volledige verstrekking van het bedrag van € 5.600.000 zijn de gemiddelde kosten over de looptijd maximaal € 42.000 per jaar. Deze kosten kunnen binnen de huidige begroting opgevangen worden als onderdeel van de totaalfinanciering van de gemeente.

SVn vraagt een vergoeding van 0,9% over de door haar verstrekte leningen. Deze kosten betreffen per tranche maximaal € 12.600 per jaar

Bij een volledige verstrekking van het bedrag van € 5.600.000 zijn de gemiddelde kosten over de looptijd voor de vergoeding aan SVn maximaal € 25.200 per jaar.

Deze kosten kunnen wij voor een groot deel van de looptijd dekken doordat wij een bedrag van € 250.000 vanuit de aanjaaggelden Heerlen-Noord uit de begroting 2025 hiervoor reserveren. Er worden met de overeengekomen vergoeding van 0,9% geen financiële risico's gelopen voor de gemeente.

Doordat de leningen niet allemaal tegelijk verstrekt worden en er op de leningen afgelost wordt, zijn de daadwerkelijke kosten in de praktijk altijd lager dan de maximale bedragen die hierboven genoemd worden. Bovendien dalen de kosten per jaar naar mate de looptijd verstrekt.

Communicatie

De particuliere verhuurders die het betreft gaan we actief informeren na instemming gemeenteraad.

Evaluatie

We evalueren uitputting en werking van deze renteloze lening periodiek.

Planning, procedure en uitvoering

Na instemming van de gemeenteraad starten wij met de contractvorming met SVn (vervolgens zetten we in op communicatie richting de prioritaire verhuurders).

Bijlagen

/

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester,

de secretaris a.i.,

drs. R. Weaver

drs. R. van Wuijtswinkel

Raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

documentnummer ;

gezien het advies van de raadscommissie;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Weaver