

Raadsvergadering d.d. 13 november 2025

Aan de raad,

Onderwerp

Herziening aanbod SVn leningen

Portefeuillehouder

R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1. De verordening 'SVn Starterslening Laarbeek 2025' vast te stellen.
2. De verordening 'SVn Leningen Toekomstbestendig Wonen Laarbeek 2025' vast te stellen.
3. Maatregelenlijst Verordening SVn Leningen Toekomstbestendig Wonen Laarbeek 2025 vast te stellen
4. €700.000 ter beschikking te stellen voor SVn Starterslening Laarbeek 2025'.
5. €500.000 ter beschikking te stellen voor SVn Leningen Toekomstbestendig Laarbeek 2025'.
6. Beschikbare ruimte lopende rekeningen courant bij SVn voor in te trekken verordeningen terug te laten boeken naar de gemeente.

Samenvatting

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk. Zij hebben de focus op volkshuisvesting, energietransitie en stedelijke vernieuwing. In Laarbeek worden SVn-leningen ingezet om starters te helpen bij het kopen van hun eerste woning en om woningeigenaren te ondersteunen bij verduurzaming en bij het levensloopbestendig maken van de eigen woning. Laarbeek stimuleert het gebruik van bio-based bouw- en isolatiematerialen en het gebruik van energiezuinige systemen voor verwarming, verkoeling en gebruik van zelf opgewekte energie. Met het herziene leningaanbod - bestaande uit de starterslening en stimuleringslening - krijgen meer inwoners toegang tot financiering voor een eerste woning, woningverbetering, verduurzaming en levensloopbestendig wonen. Zo draagt Laarbeek bij aan toekomstbestendige, comfortabele en veilige woningen voor jong en oud.

Aanleiding

Gemeente Laarbeek biedt momenteel twee SVn leningen aan:

- Starterslening
- Duurzaamheidslening

De starterslening biedt extra financiële ruimte voor starters bij het kopen van hun eerste woning. Echter zijn de woningprijzen zo hard gestegen en worden woningen zo snel verkocht, dat er voor starters binnen de huidige voorwaarden nauwelijks gebruik kan worden gemaakt van de starterslening. De duurzaamheidslening brengt de kans voor inwoners om een deel van de verduurzaming van de eigen woning te financieren. Vaak betekent verduurzamen ook het inhalen van achterstallig onderhoud, wat de nodige kosten met zich meebrengt.

Prettig kunnen blijven wonen in Laarbeek is een belangrijk speerpunt in het Beleidskader Wonen. Daarbij is speciale aandacht nodig voor de huisvesting van ouderen en starters, en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk. Zij hebben de focus op volkshuisvesting, energietransitie en stedelijke vernieuwing. SVn biedt financieringsoplossingen voor particulieren, bedrijven, VvE's, verenigingen, stichtingen en coöperaties. De leningen die verstrekt worden door SVn worden uitgekeerd vanuit revolverende fondsen. Gezien het tekort aan (geschikte) woningen, en het grote aantal woningen dat onvoldoende geïsoleerd is voor de toekomst, is een herziening en aanvulling van het SVn leningaanbod in Laarbeek wenselijk.

Naast het comfortabel, veilig en betaalbaar kunnen (blijven) wonen in Laarbeek, hebben we ook te maken met de energietransitie. Om de bestaande woningvoorraad klaar te maken voor de energietransitie en het met zo min mogelijk energie kunnen verwarmen en koelen van de woning is het van belang dat zo veel mogelijk mensen met een eigen koopwoning de financiële mogelijkheid hebben om mee te doen in deze transitie. Dit betekent niet alleen een comfortabelere woning en een besparing op de energielasten, maar ook een hogere woningwaarde dankzij een verbeterd energielabel.

Tegelijkertijd willen we dat de keuzes die inwoners maken geen negatieve impact hebben op het milieu. Daarom heeft gemeente Laarbeek het MRE-convenant bio-based bouwen en telen ondertekend. Isoleren en verbouwen met materialen van plantaardige oorsprong draagt niet alleen bij aan een lager CO₂e uitstoot ten opzichte van materialen van fossiele en minerale oorsprong. Het zorgt ook voor een beter leefklimaat, vochthuishouding en het langer buiten houden van warmte in de zomer.

Herzien aanbod van SVn leningen

Met het herziene aanbod aan SVn leningen in Laarbeek ziet dit er in hoofdlijnen als volgt uit:

SVn lening	Leningvorm	Maximaal bedrag	Rente percentage*
Starterslening	Hypothecair	max € 35.000	4,0% (SVn)
Stimuleringslening	consumptief	max € 25.000	2,5%
Stimuleringslening	Hypothecair	max € 50.000	1,7%

**Voor de Stimuleringslening stelt de gemeente Laarbeek de rente vast. Voor de starterslening stelt SVn het rentepercentage vast. Actuele SVn rentes zijn te raadplegen via:
<https://www.svn.nl/rentetarieven/>*

Nieuwe verordeningen

Voor dit nieuwe lening-aanbod worden twee verordeningen gehanteerd:

- Starterslening: Verordening SVn Starterslening Laarbeek 2025
- Stimuleringslening: Verordening SVn leningen Toekomst Wonen 2025
- inclusief de bijlage: Maatregelenlijst Verordening SVn Leningen Toekomstbestendig Wonen 2025.

Onderzoek blijversleningen en verzilverlening

Tijdens het verkennen van financieringsmogelijkheden zijn ook de blijverslening en verzilverlening meegenomen. Uiteindelijk is ervoor gekozen om deze SVn leningen niet in te zetten in gemeente Laarbeek. De belangrijkste redenen voor het niet aanbieden van de aflossingsvrije verzilverlening zijn het ontbreken van financieel advies én het ontbreken van financiële toetsing. Daarnaast wordt door lokale financieel adviseurs niet de voorkeur gegeven aan een aflossingsvrije constructie. De risico's worden als klein ingeschat omdat in de meeste gevallen van de verzilverlening gebruik wordt gemaakt door mensen die nog een lage of geen hypotheek hebben. Tegelijkertijd kan er wel tot 80% van de woningwaarde geleend worden en kan de woningwaarde dalen. Er is geen zicht op de financiële situatie van de aanvrager en ook de financiële zorgplicht die financieel adviseurs hebben is hier niet van toepassing omdat SVn geen advies geeft en financieel adviseurs veelal naar de gemeente doorverwijzen. Met de stimuleringslening bieden we een lening die voor maatregelen voor verduurzaming en levensloopbestendigheid kan worden ingezet. Daarmee is de duurzaamheidslening overbodig en ook de blijverslening niet nodig. Voor mensen met een laag inkomen kan het warmtefonds een passende oplossing bieden voor verduurzaming van de woning en besparing op energielasten.

Maatregelenlijst

De maatregelenlijst is van toepassing voor de stimuleringsleningen. Zo kunnen inwoners zelf, in overleg met hun financieel adviseur, kiezen welke leenvorm de voorkeur heeft voor de eigen specifieke situatie. De maatregelenlijst is opgesteld om voor aanvragers duidelijk te maken welke maatregelen wel en niet in aanmerking komen, en om verschillen in interpretatie bij de beoordeling van aanvragen te voorkomen.

De maatregelenlijst stimuleert toekomstbestendige investeringen en maakt onderscheid naar materiaalgebruik (natuurlijk/hernieuwbaar vs. synthetisch/niet-hernieuwbaar), energiezuinigheid, toekomstbestendigheid en milieubelasting van systeemoplossingen.

Voor de stimuleringslening geldt dat minimaal 50% van het leenbedrag aan verduurzaming besteed moet worden, tenzij de woning reeds energielabel A+ of beter heeft. Bij mantelzorgwoningen kan duurzaamheid ook in de materiaalkeuze tot uiting komen.

De eerste maatregelenlijst wordt vastgesteld door de raad; het college kan deze aanpassen op basis van maatschappelijke of technische ontwikkelingen.

Meer informatie in bijlage 5: Samenvatting leningen, verordeningen en maatregelenlijst

Van aanvraag tot lening

Via een aanvraagformulier beschikbaar via de gemeentelijke website wordt de lening aangevraagd. Op verzoek kan het aanvraagformulier ook op papier ter beschikking worden gesteld. De gemeente Laarbeek controleert de aanvraag en of deze overeenkomt met de voorwaarden gesteld in de verordening. Vervolgens krijgt de aanvrager een toewijzingsbrief of afwijzingsbrief. Met de toewijzingsbrief kan de aanvrager naar SVn. Financiële toetsing en verstrekken van de lening gebeurt door SVn.

Beoogd effect en/of resultaat

Het herziene SVn-leningaanbod ondersteunt het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad in Laarbeek. Starters die een binding hebben met Laarbeek krijgen via de starterslening financiële hulp bij het kopen van hun eerste woning. De stimuleringslening maakt het mogelijk om koopwoningen te renoveren en te verduurzamen, en om woningen levensloopbestendig te maken. Lagere rentes voor duurzame technieken, zoals (bodem)warmtepompen en bio-based materialen, stimuleren keuzes die het energieverbruik gedurende alle seizoenen verlagen. Tegelijkertijd wordt het gebruik van fossiele brandstoffen beperkt en de CO₂-uitstoot bij materiaalproductie gereduceerd.

Financiën

Beschikbaar te stellen budget

Totaal geadviseerd budget nieuwe rekeningen courant 1.200.000 euro. Waarvan € 700.000 voor de SVn starterslening en € 500.000 voor de SVn leningen toekomstbestending wonen (stimuleringsleningen consumptief en hypotheclair). Totaal vrijkomend budget oude rekeningen courant is circa 600.000 euro.

Dit betekent dat er netto circa 600.000 euro extra ter beschikking wordt gesteld aan rekeningen courant bij SVn, voor een groter aanbod aan leendoeleinden ten behoeve van een toekomstbestendig Laarbeek.

Lagere budgetten beschikbaar stellen betekent dat het budget snel leeg raakt. Wanneer er meer dan gemiddeld geleend wordt zou dat kunnen betekenen dat al binnen het jaar aanvragen moeten worden afgewezen vanwege onvoldoende budget.

Een hoger budget is mogelijk wanneer de raad wenst dat er ook bij veel aanvragen voor meerdere jaren voldoende budget beschikbaar is. Over het niet uitgeleende bedrag wordt door SVn 1 maands euribor minus 0,25% vergoed. Wanneer het rekening courant saldo negatief is wordt er 1 maands euribor + 0,25% in rekening gebracht.

Effecten

De financiële effecten van het verstrekken van extra middelen aan SVn zijn relatief beperkt: De gemeentelijke exploitatie/ begroting wordt niet beïnvloed door de hoogte van de middelen die we aan SVn verstrekken omdat het gaat om een wijziging op de balans. Dat leidt op de balans bijvoorbeeld van een wijziging van liquide middelen bij de bank naar het onderdeel "Financiële vaste activa" waar uitgeleende middelen onder vallen. De vaste beheervergoeding die verschuldigd is aan SVn van € 2.375 (2025) komt wél ten laste van de exploitatie maar dat past in het bestaande budget (52041000/34224U).

Financiële risico's

De gemeente loopt een risico dat de financiële middelen worden uitgeleend tegen een lager percentage dan dat gemeente zelf verschuldigd is wanneer zij middelen moet aantrekken. Hiervan is op dit moment geen sprake. Dit zogenoemde renterisico zal worden meegenomen in de inventarisatie van risico's voor de paragraaf Weerstandsvermogen die in de begroting en jaarrekening wordt gepresenteerd.

Meer informatie in bijlage 6: Financiële onderbouwing budgetten, kosten en rentes

Argumenten

1.1 We bieden starters een starterslening aan om de aanschaf van een eerste koopwoning mogelijk te maken. Door prijsstijgingen in de woningmarkt en het tekort aan woningen is het voor starters steeds lastiger om een betaalbare woning te vinden. De beschikbaarheid van starterslening kan net het verschil maken of een eerste woning wel of niet gekocht kan worden.

2.1 De stimuleringslening draagt bij aan groot onderhoud en verduurzaming van het Laarbeeks woningaanbod. De stimuleringsleningen kennen een bredere doelgroep en een groter toepassingsbereik dan de duurzaamheidslening. Voorbeelden zijn verduurzaming, asbestsanering, funderingsverbetering, onderhoud, levensloopbestendig maken en de aanschaf van een mantelzorgwoning.

2.2 Door de woning levensloop- en toekomstbestendig te maken, kan de huidige eigenaar langer thuis blijven wonen en wordt het huis voorbereid op verwarming zonder aardgas. Het kabinet heeft besloten de bouw van nieuwe verzorgingshuizen te stoppen en legt de focus nu op langer thuis wonen mét thuiszorg en het bieden van alternatieve woonvormen zoals mantelzorgwoningen. Deze woonvorm, stimuleert de doorstroming in de samenleving. De leningen voor toekomstbestendig wonen maken het (mede) mogelijk het huis toekomstbestendig te maken dan wel een mantelzorgwoning te plaatsen.

2.3 Door de rente voor de stimuleringslening aanzienlijk lager te houden dan de gangbare rente bij banken kan de gemeente bepaalde maatregelen aantrekkelijker maken dan minder duurzame alternatieven.

2.4 Mensen met een te laag inkomen voor het afsluiten van een stimuleringslening kunnen voor het financieren van verduurzaming terecht bij het warmtefonds voor leningen die passen bij de financiële situatie. Afhankelijk van het inkomen zijn er leningen tegen 0,0% en soms zelfs aflossingsvrij waarbij de financiële situatie op een later moment nogmaals getoetst wordt. Voor langer thuis wonen kan hulp gevraagd worden bij WMO.

3.1 De maatregelen van de verordening spitsen we toe op wat de gemeente wil stimuleren. We zorgen ervoor dat de toekomstbestendig wonen leningen (stimuleringsleningen) een financieel aantrekkelijker optie is voor inwoners, dan een lening bij het Warmtefonds of een commerciële bank. Zo maken we investeringen, die op korte termijn financieel duurder zijn dan minder energiezuinige oplossingen of materialen geproduceerd uit eindige grondstoffen, aantrekkelijker.

3.2 Tot slot draagt de gemeente bij aan de energietransitie en grondstoffentransitie door het gebruik van fossiele en eindige grondstoffen te beperken en energieverbruik te verminderen. De bestaande woningvoorraad is nog niet toekomstbestendig. In de Transitievisie Warmte en de Lokale Energiestrategie Laarbeek is de route naar aardgasvrij wonen uitgewerkt. Met het MRE-convenant voor bio-based bouwen en telen stimuleren we het gebruik van hernieuwbare grondstoffen. Een economie gebaseerd op hernieuwbare bronnen vormt de basis voor een circulaire en toekomstbestendige leefomgeving.

Kanttelingen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1.1 Starters die niet al in Laarbeek wonen, woonden of werken maken geen aanspraak op de starterslening wanneer zij als starter graag in Laarbeek hun eerste huis kopen.

2.1 Het maximale leenbedrag van 50.000, - is vaak onvoldoende voor een gehele renovatie/verduurzaming, maar kan wel bijdragen aan de betaalbaarheid van een verbouwing.

2.2 SVn geeft geen financieel advies. Het is raadzaam om financiële informatie of een financieel advies in te winnen bij een financieel adviseur. Hierop zal gewezen worden bij het aanvraagformulier en nogmaals in de eventuele toewijzingsbrief. In de gemeente Laarbeek zijn lokale financieel adviseurs die op de hoogte zijn van het aanbod in warmtefonds en SVn leningen en deze mee kunnen nemen in het financieel advies aan inwoners van gemeente Laarbeek.

2.3 Voor inwoners met een gezamenlijk inkomen lager dan €60.000 biedt het warmtefonds 0% rente voor verduurzamingsmaatregelen. Dit is goedkoper dan de SVn stimuleringslening consumptief. Warmtefonds biedt geen hypothecaire leningen of leningen voor maatregelen anders dan gebruikt voor verduurzaming.

3.1 Technische ontwikkelingen met betrekking tot isolatie, ventilatie, elektra, warmte en koeling maken dat de verordening of de maatregelen lijst op enig moment weer hernieuwd moet worden om up to date te blijven.

Vervolgstappen

1. Communiceren over nieuwe SVn leningen in Laarbeek
2. Bijstellen maatregelen lijst wanneer nodig
3. Bijstellen rentepercentages stimuleringsleningen wanneer nodig
4. Jaarlijkse evaluatie
5. Jaarlijks rentepercentages stimuleringsleningen vast te stellen door college

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

1. Verordening SVn Starterslening Laarbeek 2025
2. Verordening SVn Leningen Toekomstbestendig Wonen 2025
3. Maatregelenlijst Verordening SVn Leningen Toekomstbestendig Wonen 2025
4. Deelnemersovereenkomst SVn Laarbeek 2021
5. Samenvatting leningen, verordeningen en maatregelenlijst
6. Financiële onderbouwing
7. SVn Tariefkaart 2025

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



L.A.G.P. van der Aa