

Onderwerp: Evaluatie en actualisatie producten Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)

Ons kenmerk: 2025-056684

Nummer.

Elst, 7 oktober 2025

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Overbetuwe 2025 vast te stellen.

2. Inleiding

Sinds 2008 verstrekt de gemeente Overbetuwe de starterslening, in 2017 zijn daar de Duurzaamheidslening, non-profit stimuleringslening en Blijverslening aan toegevoegd. In 2020 zijn de duurzaamheidslening en Blijverslening samengevoegd tot de Toekomstbestendig Wonen lening. Hiermee voert de gemeente Overbetuwe momenteel drie producten van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). SVn biedt financieringsoplossingen die maatschappelijke waarde helpen creëren. Samen met gemeenten en andere overheden wordt zo bijgedragen aan het verbeteren van de kwaliteit van wonen en leven in Nederland.

Twee jaar geleden stelde uw gemeenteraad de nieuwe verordeningen vast voor de Starterslening en de Toekomstbestendig wonen lening (zie ook [link](#)). Na twee jaar zouden we opnieuw evalueren. Een korte evaluatie is bijgevoegd. Op basis van de evaluatie en wijzigingen vanuit de Provincie Gelderland stellen we voor om de verordening Toekomstbestendig wonen aan te passen. Met de beoogde aanpassingen maken we weer aanspraak op de in maart 2025 gestopte provinciale cofinanciering.

3. Doel en beoogd effect

Het doel van de SVn producten is om een maatschappelijke bijdrage te leveren op de thema's wonen en duurzaamheid. Door aanscherping van de verordeningen dragen we er zorg voor dat de SVn producten effectief blijven en maken we weer aanspraak op provinciale cofinanciering.

4. Argumenten

1.1. Er is behoefte aan de Toekomstbestendig wonen lening.

In november 2023 stelde uw raad de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Overbetuwe vast. We zien dat de Toekomstbestendig wonen lening goed te vinden is door inwoners. Ondanks een daling van het aantal leningen vanwege minder interesse in zonnepalen, zien we dat de lening wel steeds meer gebruikt wordt voor isolatie. Om een bijdrage te kunnen leveren aan de doelstellingen van Programma Duurzaamheid van de gemeente, blijven we de Toekomstbestendig wonen lening graag continueren.

1.2. Door de nieuwe verordening vast te stellen, maken we weer aanspraak op cofinanciering van de Provincie Gelderland.

De Provincie Gelderland besloot in maart 2025 de cofinanciering voor de Toekomstbestendig wonen lening stop te zetten omdat er onvoldoende budget beschikbaar was. De Provincie heeft een aantal aanpassingen doorgevoerd, opnieuw budget ter beschikking gesteld en geeft nu de mogelijkheid om weer aanspraak te maken op cofinanciering. De volgende aanpassingen zijn door de Provincie doorgevoerd:

- Het maximale leenbedrag voor grondgebonden woningen is verlaagd van € 50.000,- naar € 35.000,-.
- De rente op persoonlijke leningen is verhoogd met 1%.
- Het aantal leenvarianten is beperkt.
- Mogelijkheden voor stapeling zijn beperkt.
- Aanscherping van de doelgroep tot label C en lager (zie ook volgende argument).
- Alleen bij netbewuste maatregelen.

1.3. De verordening is zodanig aangescherpt dat de regeling doelgerichter ingezet kan worden en we netcongestie niet verergeren.

Door de nieuwe voorwaarden die de Provincie Gelderland stelt, komen alleen huishoudens met energielabel C of lager in aanmerking voor de Toekomstbestendig wonen lening voor het treffen van verduurzamingsmaatregelen. Hierdoor bereiken we de groep huishoudens waar de duurzaamheidswinst het grootst is. Tegelijkertijd zijn er uitzonderingsmogelijkheden voor bijzondere gevallen, bijvoorbeeld een woning met energielabel B die levensloopbestendig gemaakt wordt of waar funderingsherstel plaats moet vinden.

1.4. De verordening gaat uit van de nieuwste modelverordening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

In de modelverordening van het SVn zijn enkele zaken verduidelijkt ten aanzien van de vorige verordening. Zo zijn er definities toegevoegd en beter uitgelegd.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1. Door de extra voorwaarden die de Provincie Gelderland stelt komt een deel van de huishoudens niet meer in aanmerking.

Met de huidige verordening kunnen ook huishoudens met energielabel A of B aanspraak maken op de lening (mits ze voldoen aan de andere voorwaarden). Met de nieuwe voorwaarden worden deze huishoudens uitgesloten, ook als zij bijvoorbeeld de lening willen gebruiken om van het gas af te willen. Het Warmtefonds biedt met de energiebespaarlening een alternatief voor de Toekomstbestendig wonen lening. Hogere inkomens (vanaf € 60.000,-) betalen hierbij echter wel een hogere rente, waardoor deze lening voor hen minder aantrekkelijk is.

1.2. Door de extra voorwaarden gaat mogelijk iets meer tijd zitten in het beoordelen van een individuele aanvraag.

De gemeente toetst samen met SVn of iemand voldoet aan de voorwaarden voor de lening. Door de extra voorwaarden gaat hier mogelijk iets meer tijd in zitten. Enerzijds doordat uitzonderingsgevallen besproken moeten worden met SVn en de Provincie, anderzijds doordat bekeken moet worden of er sprake is van maatregelen die netbewust zijn en netcongestie dus niet verergeren. Dit laatste is niet altijd even gemakkelijk vast te stellen en kan ook per locatie verschillen. We verwachten echter dat de totale tijd die

besteed wordt niet toeneemt, doordat er nu minder leningen aangevraagd worden dan enkele jaren terug. Bovendien komt met de nieuwe maatregelen een deel van de huishoudens niet meer in aanmerking, waardoor het aantal leningen dat verstrekt wordt iets verder terug zou kunnen lopen.

1.3. De gemeente is geen bank, waarom moet de gemeente dan toekomstbestendig wonen leningen verstrekken?

Het maatschappelijke doel dat ten grondslag ligt aan het verstrekken van Toekomstbestendig wonen leningen is het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad en het stimuleren van duurzaamheidsmaatregelen. Door leningen met een lage rente aan te bieden zijn inwoners sneller geneigd een dergelijke lening af te sluiten voor het treffen van maatregelen. Door de lage rente die het SVn hanteert is het zelfs mogelijk dat de maatregelen meer opleveren dan dat aan aflossingen en rente betaald wordt. Hierdoor wordt een stijging van de woonlasten ten gevolge van duurzaamheidsmaatregelen voorkomen. Bovendien wordt de feitelijke leenovereenkomst en de administratie uitgevoerd door het SVn en draagt ook de provincie Gelderland de helft bij, waardoor de gemeente niet het volledige risico draagt.

6. Financiën

Op dit moment (1 oktober 2025) is er nog circa € 2,1 miljoen aan budget beschikbaar voor het verstrekken van SVn-leningen. Onze verwachting is dat ondanks de daling van het budget, bijstorten de komende twee jaar niet noodzakelijk is. Dit komt door het terugkomen van de cofinanciering van de Provincie Gelderland na vaststelling van de nieuwe verordening, de maatregelen die daarin genomen zijn en het revolverende karakter van het fonds (waarbij rente en aflossingen weer terugvloeien). Indien bijstorten onverhoopt toch noodzakelijk is, zullen we uw raad tijdig een voorstel voorleggen om extra budget ter beschikking te stellen.

De gemeente betaalt jaarlijks aan SVn een beheervergoeding van ca. € 33.000 (waarvan € 3.500 vast en het overige deel variabel, afhankelijk van het aantal leningen dat verstrekt wordt) voor het uitvoeren van toetsing en administratie van de producten. Deze kosten zullen naar verwachting niet of nauwelijks hoger worden met de gewijzigde verordeningen. In 2024 hadden we circa € 80.000,- aan rentekosten, de opbrengsten uit rente bedroegen ongeveer € 160.000,-. Per saldo leverden de SVn-producten (rekening houdende met de beheervergoeding) de gemeente dus ruim € 40.000,- op in 2024.

7. Duurzaamheid

a. Energietransitie

De Toekomstbestendig wonen lening biedt een mogelijkheid voor huishoudens om maatregelen in het kader van de energietransitie te financieren. Dit kunnen maatregelen op het gebied van onder andere opwek, energiebesparing en de transitie naar aardgasvrij zijn.

b. Circulaire Economie

De Toekomstbestendig wonen lening is niet specifiek gericht op het bevorderen van de circulaire economie.

Klimaatadaptatie is ook één van de beleidsdoelen van de Toekomstbestendig wonen lening. Maatregelen zoals groene daken of groene gevels kunnen bijdragen aan een meer klimaatadaptieve leefomgeving.

Uw raad behandelt dit voorstel in een voorbereidende vergadering op 25 november 2025. Besluitvorming vindt dan naar verwachting plaats tijdens de raadsvergadering van 9 december 2025. Een dag na bekendmaking treden de nieuwe verordeningen in werking.

Indien uw raad besluit de nieuwe verordeningen vast te stellen, zullen wij dit publiceren op www.overheid.nl en tevens hierover communiceren via onze website.

Inwoners of non-profit organisaties nemen het initiatief om een lening aan te vragen. De gemeente toetst samen met het SVn de aanvraag en gaat indien de aanvraag voldoet aan de eisen over tot het afgeven van een lening aan de aanvrager.

Twee jaar na vaststelling van de nieuwe verordeningen, zullen we opnieuw evalueren. Indien er aanleiding is om de raad tussentijds te informeren, zullen we dat ook doen.

R.P. Hoytink-Roubos

1. Evaluatie SVn-producten
2. Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Overbetuwe 2023 (oud)
3. Maatregelenlijst Toekomstbestendig Wonen Gelderland lening
4. Bijlage 1 Criteria inzet Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland
5. Concept raadsbesluit Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Overbetuwe 2025

De behandelend ambtenaren zijn Ysbrand Blanken en Gijs Wolters. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl