

Aan de Raad

Made, 11 november 2025

Raadsvergadering 18 december 2025		Registratienummer: 2025024621
Onderwerp: Verhogen Budget Leningen Duurzaam Wonen		Casnr: Meerdere
Portefeuillehouder: R.M.E.L. Pruijsers P.P.A.J. Akkermans Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: I. Coenders	Bijlagen: 1. Raadsbesluit	Vorbereiden op: ☐ Informatietafels ☐ Gesprekstafel
SAMENVATTING Het plafond van het budget Leningen Duurzaam Wonen is bijna in zicht. Uit dit budget worden de starterslening en de duurzaamheidslening die de gemeente verstrekt betaald. De starterslening is de afgelopen twee jaar erg in trek en de duurzaamheidslening, hoewel minder in trek op het moment, betreft gemiddeld genomen hogere leenbedragen vanwege duurdere verduurzamingsingrepen. We verwachten dat deze trends zich de komende jaren voortzetten. In principe kunnen met de aflossingen van de verstrekte leningen op den duur nieuwe leningen verstrekt worden, maar de inkomsten uit aflossingen blijven de komende twee jaar aan de lage kant. Toch blijven we onze inwoners graag een duwtje in de rug geven wat betreft het verduurzamen van hun woning of het kopen van een eerste woning. Zodoende wordt uw raad voorgesteld het budget Leningen Duurzaam Wonen op te hogen met € 2.800.000 voor de komende twee jaar. Daarnaast wordt uw raad voorgesteld de gelden die via aflossingen terugkomen, in te mogen zetten voor het verstrekken van nieuwe leningen, waarmee het budget op den duur revoluerend wordt.		

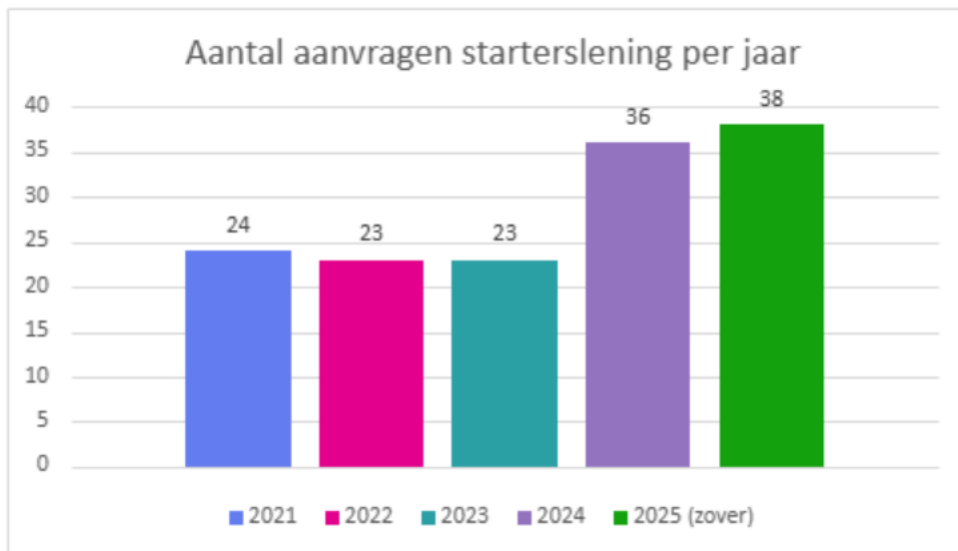
VOORGESCHIEDENIS

In het budget Leningen Duurzaam Wonen zijn de Startersverordening, de Duurzaamheidsverordening en de Blijversverordening opgenomen. Middels de starterslening reikt de gemeente starters op de woningmarkt een helpende hand in het kunnen kopen van hun eerste woning. Met een lening van maximaal € 35.000 kunnen zij geholpen worden met het kopen van een woning onder de NHG-grens (€ 450.000 in 2025). Daarnaast kent de gemeente een Duurzaamheidslening waarvan inwoners gebruik kunnen maken bij het verduurzamen van hun woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het plaatsen van zonnepanelen, een warmtepomp of het beter isoleren van de woning.

Voor de Starterslening samen met de Duurzaamheidslening en de Blijverslening (van deze laatste is tot op heden geen gebruik gemaakt) is destijds een budget van € 2.000.000 toegekend. Op 17 november 2022 is uw raad gevraagd het plafond van het originele budget op te hogen met € 1.000.000. Vanwege de populariteit van de duurzaamheidslening in met name 2022 en de verhoging van het maximale leenbedrag van de starterslening is uw raad op 16 november 2023 opnieuw gevraagd het plafond van het budget voor deze leningen te verhogen, met € 2.750.000. Dit om de leningen te kunnen blijven verstrekken in de twee jaar die volgden.

Nu, twee jaar later, is het limiet van dit budget inderdaad in zicht. Hoewel de Duurzaamheidsleningsaanvragen na de piek in 2022 wat gestabiliseerd zijn, heeft de

starterslening in 2024 en tot zo ver in 2025 een grote impuls gezien, zie ook figuur 1. Dit komt niet alleen door de ophoging van het maximale leenbedrag eind 2023, maar ook met name door de populariteit van de Starterslening bij betaalbare nieuwbouwwoningen in de gemeente in de afgelopen twee jaar. Zo zien we bij de verkoop van de betaalbare woningen in de Willibrordushof en de Biezen in Lage Zwaluwe, Made Oost in Made en de Molenweel in Terheijden een piek in aanvragen. Daarmee zijn veel jonge inwoners, met name vanuit de gemeente, geholpen bij het verkrijgen van hun eerste koopwoning. Hierdoor is de bodem van de € 2.750.000 die in 2023 beschikbaar is gesteld in zicht. Met het huidige overgebleven budget kunnen nog maar enkele leningen verleend worden en zullen daaropvolgende aanvragen afgewezen moeten worden.



Figuur 1: aantal aanvragen voor een starterslening op jaarbasis van 2021 t/m 2025 (tot zover).

Voorgesteld wordt om:

1. het budget Leningen Duurzaam Wonen op te hogen met € 2.800.000 voor de komende twee jaar;
2. het binnenkomende geld uit aflossingen van verstrekte starters- en duurzaamheidsleningen in te mogen zetten voor het verstrekken van nieuwe starters- en duurzaamheidsleningen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Graag willen we in staat blijven zowel de starters- als de duurzaamheidsleningen toe te kennen aan inwoners die hier rechtmatig beroep op doen. Hiermee bieden we starters in onze gemeente een helpende hand met het kopen van een eerste woning in tijden waarin starters op de woningmarkt moeilijk aan een woning komen. Dit is een impuls om onze starters te behouden binnen de gemeente, door ze een duwtje in de rug te geven om de financiering van een eerste koopwoning helpen rond te krijgen. Ook bieden we de vele inwoners van onze gemeente die hun woning willen verduurzamen een goede impuls om hen te helpen deze verduurzaming te bewerkstelligen. Zo verduurzaamt de gemeentelijke woningvoorraad en gaan de gas- en energierekeningen van onze inwoners omlaag.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Het plafond van de Leningen Duurzaam Wonen ophogen en daarmee de leningen voor onze inwoners beschikbaar te houden is in lijn met de wensen van het coalitieakkoord, zoals te lezen onder het punt “we storten extra middelen in het fonds voor duurzaamheidsleningen en startersleningen. Zo maken we het voor onze inwoners makkelijker om hun woning te verduurzamen of om als starter een 1e woning aan te kopen”. Het continueren van de starterslening in het kader van betaalbaarheid staat ook opgenomen in het Programma

Wonen 2030. Het continueren van de duurzaamheidsleningen past ook binnen het Programma Duurzaamheid.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF

De duurzaamheidslening draagt bij aan het realiseren van energiebesparende en duurzame energieopwekkende maatregelen in de woningvoorraad van de gemeente. De starterslening kan bijdragen in het behouden van koopstarters in de gemeente, en kan starters ook het financiële duwtje in de rug geven om een kluswoning te verduurzamen.

WAT GAAN WE DOEN?

Graag continueren we met het verstrekken van starters- en duurzaamheidsleningen binnen de gemeente Drimmelen. Om in de verwachte aanvragen te kunnen voorzien, is een ophoging van het plafond van het budget Leningen Duurzaam Wonen nodig van € 2.800.000 voor de komende twee jaar.

Daarnaast wordt uw raad voorgesteld om de gelden die bij de gemeente binnenkomen uit aflossingen van verstrekte starters- en duurzaamheidsleningen in te mogen zetten voor het verstrekken van nieuwe starters- en duurzaamheidsleningen. Hiermee verwachten we op de langere termijn een steeds groter wordend aandeel aanvragen te kunnen honoreren.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

Allereerst zijn de directe betrokkenen de starters die een eerste koopwoning willen kopen en inwoners die hun woning willen verduurzamen. Voor het verstrekken van de leningen hebben wij SVn ingehuurd. Het ophogen van het plafond voor het budget heeft op SVn geen invloed.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Verwachte kosten duurzaamheidslening

Wat betreft de duurzaamheidslening zien we in 2023 88 aanvragen, in 2024 31 en in 2025 26 (tot zover). De lijn is dus behoorlijk gedaald. Dit is een direct effect van algemene ontwikkelingen de afgelopen jaren. Zo was in 2022 en 2023 de gedachte zo snel mogelijk van het gas af te gaan vanwege de hoge kosten en leken investeringen in zonnepanelen nog meer op te leveren. A la 2025 zijn deze trends afgenomen of omgekeerd. Dat vermindert momenteel de prikkel om een lening aan te gaan voor verduurzaming. We verwachten dat er de komende twee jaar ongeveer 25 aanvragen op jaarbasis zullen komen op basis van deze ontwikkelingen.

Daarnaast zien we wel dat de aanvragen die gedaan zijn voor een duurzaamheidslening een hoger bedrag bedragen. Dat heeft te maken met dat mensen over het algemeen minder geneigd zijn nu een lening aan te gaan voor zonnepanelen (voor een relatief lager bedrag) en juist wel geneigd zijn hun ketel te vervangen voor een gasloos alternatief (wat een relatief duurdere investering is). Een groot gedeelte van de aanvragen voor de duurzaamheidslening betreffen daarmee aanvragen tussen de € 9.000 tot € 15.000. Het ligt in de lijn der verwachting dat deze trend de komende jaren aanhoudt.

Daarmee verwachten we 25 aanvragen in een jaar x een gemiddeld gevraagd leenbedrag van € 12.000 = € 300.000 per jaar. Om de lening twee jaar voort te kunnen zetten, verwachten we voor de duurzaamheidslening een bedrag van $2 \times € 300.000 = € 600.000$ nodig te hebben.

Verwachte kosten starterslening

De aanvragen voor een starterslening zijn de afgelopen jaren gestegen, zie ook figuur 1. Waar het aantal aanvragen stabiel lag in de periode 2021 – 2023 met ongeveer 24 aanvragen per jaar, is dit in 2024 gestegen naar 36 aanvragen en in 2025 naar 38 (per oktober). Deze stijging

heeft twee grote drijfveren: 1) het maximaal leenbedrag is verhoogd van € 25.000 naar € 35.000 in 2023 en 2) er komen veel aanvragen binnen wanneer betaalbare nieuwbouw in de verkoop gaat – iets waar we steeds steviger op in zijn gaan zetten de afgelopen jaren. Kijkend naar de behoorlijke verwachte hoeveelheid betaalbare nieuwbouwwoningen die de komende twee jaar in de verkoop komen, ligt het in de verwachting om de stijgende lijn door te trekken voor 2026 en 2027. We verwachten de komende twee jaar ongeveer 40 aanvragen per jaar. We zien daarnaast dat vrijwel alle aanvragen het maximale leenbedrag van € 35.000 betreffen.

Daarmee komen we op de volgende berekening: 40 aanvragen x € 35.000 = € 1.400.000, x 2 jaar = € 2.800.000.

Totale kosten

Bij elkaar opgeteld verwachten we dat een bedrag van € 600.000 + € 2.800.000 = € 3.400.000 benodigd is om de leningen door te zetten. Daarvan kunnen de inkomsten van verwachte aflossingen de komende twee jaar worden afgetrokken, mits uw raad hiermee instemt. In de periode 2026 en 2027 verwachten we iets minder dan € 450.000 terug te ontvangen via aflossing en rente-inkomsten. Deze ontvangsten blijven op de rekening courant verhouding met SVn om leningen te kunnen verstrekken. Daarnaast verwachten we nog ongeveer € 100.000 tot € 200.000 over te hebben vanuit het huidige budget. De totale som komt daarmee uit op: € 3.400.000 - € 450.000 aan aflossing en rente inkomsten - € 150.000 restant = € 2.800.000 gevraagd bedrag van de ophoging van het budget.

Effecten

Om het plafond van het budget met € 2.800.000 te verhogen, moet een lening worden aangegaan. Dit bedrag wordt over een periode van 30 jaar weer terugbetaald. De kosten voor de gemeente liggen dus in de rentekosten en de kosten voor beheer.

De verhoging van de hoofdsom met € 2.800.000 brengt de volgende inkomsten en kosten met zich mee:

Exploitatie effecten	2026	2027	Totaal 2026-2027
Rente-inkomsten	€ 5.048	€ 9.157	€ 14.205
Beheervergoeding kosten	€ -11.851	€ -4.669	€ -16.520
Rentekosten	€ -77.000	€ -81.200	€ -158.200
Netto effect	€ -83.803	€ -76.712	€ -160.515

Tabel 1: exploitatie effecten ophogen budget met € 2.800.000 voor 2026 en 2027

De rente-inkomsten en beheervergoeding kosten zijn gebaseerd op de dienstverleningsovereenkomst met SVn en de rentepercentages in de huidige tarieventabel op de website van SVn. De starterslening kent in de eerste drie jaar geen aflossing, noch rentebetalingen door de starters. Dit leidt tot zeer lage rente-inkomsten in 2026 en 2027. Dit loopt op vanaf 2029.

De rentekosten worden veroorzaakt doordat de hoofdsom in zijn totaliteit geleend moet worden door gemeente Drimmelen. Uitgangspunten zijn daarbij een looptijd van 30 jaar, overeenkomstig de starterslening looptijd, verwacht rentepercentage van 3% en start lening per februari 2026.

Effecten op solvabiliteit van de gemeente

De solvabiliteitsratio geeft weer wat de schulden van de gemeente zijn ten opzichte van het eigen vermogen van de gemeente. In de begroting 2026 is rekening gehouden met een stijgende schuldpositie, wat de solvabiliteit verlaagt.

Deze stijgende schuldpositie is gebaseerd op de uitgaven die de gemeente in het verleden heeft gedaan en de veronderstelling van gelijkblijvend beleid. Onder uitgaven uit het verleden zijn ook de starters- en duurzaamheidsleningen. Vooruitlopend op de bevestiging van het bestaande beleid voor het verstrekken van starters- en duurzaamheidsleningen, is in de begroting 2026 rekening gehouden met één miljoen toename van de schuldpositie.

Het raadsvoorstel heeft een financiële impact van € 2,8 miljoen, waarvan € 2 miljoen al voorzien is in de begroting 2026, verdeeld over jaarschijf 2026 en 2027. Derhalve is het resultaatseffect in de exploitatie zeer gering voor 2026 omdat slechts gerekend dient te worden met € 0,4 miljoen aanvullende schulden.

Indien uw raad beslist tot niet ophogen van het plafond, dan resulteert dit in een lagere schuld in de begroting 2026 en iets lagere rentelasten.

Solvabiliteit als kengetal kent de volgende ontwikkeling bij de verschillende scenario's:

Solvabiliteitsratio	2026	2027	2028	2029
Begroting 2026	32,4%	31,2%	29,4%	27,8%
Raadsvoorstel, incl. 400k in 2026 en 2027	32,4%	31,2%	29,4%	27,8%
Niet ophogen plafond, -1mln t.o.v. begroting 2026 en verder	32,7%	31,8%	30,2%	28,8%

Tabel 2: Solvabiliteitsratio uitgedrukt in percentages bij de verschillende scenario's

Bij de berekening is rekening gehouden met het effect op de exploitatie door middel van hogere dan wel lagere rentelasten, afhankelijk van het scenario.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Niet ophogen van het budget

Het alternatief is om het plafond niet op te hogen en daarmee de mogelijkheid te ontzeggen om duurzaamheids- en startersleningen te blijven verstrekken. Dit zou betekenen dat de aanvragen bevroren en de gemeente binnen afzienbare tijd geen nieuwe leningen meer kan uitkeren.

De gemeente zou op deze manier geen nieuwe starters meer kunnen helpen bij het vinden van een betaalbare woning in een huizenmarkt waar starters zich toch al in een zeer moeilijke positie begeven. Risico is dat starters hierdoor hun geluk kunnen zoeken in andere gemeenten in de regio die wel een toereikend budget hebben om een starterslening toe te kennen wanneer dit nodig is. Daarnaast zou het kunnen kopen van een woning hierdoor meer en meer bepaald worden door het eigen vermogen en/of bijdrage, wat ongelijkheid verder in de hand zou werken. Verstrekte startersleningen kennen een aflossingstermijn van 30 jaar, welke pas na 3 jaar vanaf de aanvraag begint, waardoor het zonder een verhoging van het plafond nog vele jaren zal duren voordat het (revolverende) fonds zichzelf voldoende herstelt om in de huidige vraag te kunnen volstaan.

De duurzaamheidslening is een lening die zich goed zelf kon dekken bij een bepaald volume, omdat de afbetalingen reeds van het begin van start gaan en de aflossingstermijn 15 jaar is. Ook daar zien we echter door de dermate vele aanvragen van de afgelopen jaren, dat het huidige fonds zichzelf niet tijdig kan herstellen. Het alternatief is dan ook dat de duurzaamheidslening stil komt te vallen. Als we stoppen met het toekennen tot er weer ruimte ontstaat door aflossingen op de bestaande leningen, dan liggen beide leningen de komende jaren grotendeels stil. De gemeente geeft daarmee geen verduurzamingsimpuls af in een tijd waarin dit juist aangemoedigd zou moeten worden.

Gedeeltelijke ophoging van het budget

De begroting voor 2026 laat zien dat, ondanks het voorspelde ravijnjaar, de balans van de gemeente Drimmelen positief uitpakt met ongeveer € 27.000 in de plus. Daarbij is al rekening gehouden met 2 miljoen verhoging van het budget. Bij een gedeeltelijke ophoging van 2 miljoen (of minder), heeft dit dus geen tot een positief effect op de kosten en solvabiliteit.

Wanneer dit alternatief wordt gekozen, verwachten we ongeveer 70% van de voorziene aanvragen te kunnen honoreren. Effectief betekent dat de pot met een lager bedrag wordt aangevuld en inwoners aanvragen kunnen doen voor de duurzaamheids- en/of de starterslening zolang deze pot strekt. Met de huidige populariteit van de starterslening, betaalbare nieuwbouwwoningen op komst en de hoogte waarvoor gemiddeld een duurzaamheids- of starterslening wordt aangevraagd, voorzien we dat het budget (ruim) voor het einde van 2026 op zal zijn. Aanvragen die vanaf dat moment binnen komen, kunnen niet gehonoreerd worden. Zo ontstaat een 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' situatie. Aanvragers hebben echter vaak niet de mogelijkheid om eerder een aanvraag te doen, zeker in het kader van het kopen van een eerste woning, aangezien ze eerst moeten slagen in het kopen van een woning alvorens ze een aanvraag kunnen indienen.

Het is van belang op te merken dat de solvabiliteit van de gemeente (uitgedrukt in kengetallen in tabel 2) nauwelijks beïnvloed wordt wanneer 2 x € 400.000 minder geleend wordt. Dit bedrag maakt wel het verschil tussen het kunnen honoreren van alle verwachte aanvragen de komende twee jaar, of slechts ongeveer 70%.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

De benodigde informatie voor inwoners om een duurzaamheids- of startersleningen aan te vragen is reeds openbaar. Middels een (pers)bericht zal de continuering van de starters- en duurzaamheidslening de komende jaren bekend gemaakt worden aan onze inwoners en betrokken instanties.

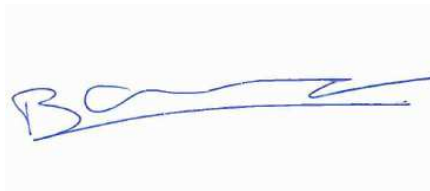
WAT IS DE VERVOLGPCEDURE?

Voorgesteld wordt om het plafond voor het budget leningen duurzaam wonen met € 2.800.000 te verhogen voor de komende twee jaar. Hiermee kunnen zowel onze inwoners (nu en in de toekomst) geholpen blijven worden in het verduurzamen van hun woning of het kopen van hun eerste woning.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen



S.K. Maas
Loco-gemeentesecretaris



B.H.G. Scholtze
Burgemeester

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.; 11 november 2025

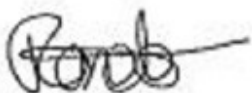
gelet op dat het plafond van het budget Leningen Duurzaam Wonen in zicht is;

B e s l u i t :

1. Het plafond van het budget Leningen Duurzaam Wonen op te hogen tot €2.000.000,-- zoals is voorzien in de begroting 2026 en bij de begroting van 2027 pas de resterende 8 ton te verwerken
2. Het binnenkomende geld uit aflossingen van verstrekte starters- en duurzaamheidsleningen in te mogen zetten voor het verstrekken van nieuwe starters- en duurzaamheidsleningen

Made, 18 december 2025

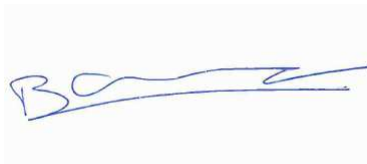
de raad voornoemd,



Deze brief is getekend namens:

F.M.C. Ronde

Griffier



B.H.G. Scholtze

Voorzitter raad