Bijlage 6: Financiële onderbouwing budgetten, kosten en rentes

Huidige Situatie SVn rekeningen courant

Alle leningen zijn revolverende leningen en geen subsidies. Het verschil is dat subsidies eenmalige schenkingen zijn terwijl leningen worden terugbetaald met rente. Hiermee blijven de door de gemeente beschikbaar gestelde middelen beschikbaar voor de doelgroepen/ doelstellingen. Per (sub)regeling wordt een aparte rekening courant ingesteld, zodat deze beter gemonitord kunnen worden.
Gemeente heeft nu diverse rekeningen courant bij SVn (status 01-07-2025):

Nr.	**Omschrijving**	**Huidig Saldo**	**Bestedingsruimte**
3031	Gemeenterekening	€ 0,00	€ 0,00
3035	Startersfonds	€ 1.052,49	€ 1.052,49
3036	VROM Startersfonds gemeente Laarbeek	€ 529.740,58	€ 529.740,58
3037	Duurzaamheidslening gem. Laarbeek	€ 13.502,94	€ 13.502,94
3038	Stimuleringslening gem. Laarbeek	€ 0,00	€ 0,00
3039	Stimuleringslening gem. Laarbeek Nieuwbouw	€ 540,94	€ 540,94
3040	Duurzaamheidslening 2020 gemeente Laarbeek	€ 94.523,82	€ 84.523,82

Daarmee wordt de bestedingsruimte van de huidige rekeningen courant teruggestort naar de algemene middelen. Dit gebeurt jaarlijks. Voor de nieuwe rekeningen courant wordt door de gemeenteraad nieuw budget vastgesteld.

Kosten SVn (status 2025)

Vaste beheervergoeding per jaar is 2.375 euro (huidig). Deze wordt apart gefactureerd aan gemeente Laarbeek en is niet afhankelijk van het aantal leningen of rekeningen courant. Wordt voldaan uit dekking op budget in begroting Laarbeek: 52041000/ 34224U.

Variabele beheersvergoeding (huidig) over openstaand saldo rekening courant bij SVn is 1 maands euribor – 0,25%. Bij een negatief saldo is dit 1 maands euribor + 0,25%.

Rente ontvangsten worden bijgeschreven op openstaand saldo rekening courant en komen opnieuw ter beschikking voor het verstrekken van leningen zo lang de verordening behorende bij de rekening courant nog van toepassing is.

SVn Starterslening Laarbeek

De leningen over het afgelopen jaar zien er als volgt uit:

Starterslening	**Aantal verstrekt**	**Gemiddelde hoofdsom**	**Gemiddelde leeftijd**
2017	7	€ 29.125	27 jaar
2018	3	€ 30.000	29 jaar
2019	2	€ 30.000	28 jaar
2020 t/m 2022	0	-	-
2023	2	€ 30.000	24 jaar
2024	3	€ 30.000	24 jaar
2025 (t/m 01-07-2025)	0	-	-
Totaal	**17**	**€ 29.639,71**	**26 jaar**

Sinds 2017 zijn er in Laarbeek 17 startersleningen verstrekt. We zien dat alle leningen die sinds 2018 verstrekt zijn het maximaal te lenen bedrag van € 30.000 bedroegen.

Landelijk ligt de gemiddelde geleende hoofdsom de afgelopen jaren rond de € 35.000. Naar aanleiding daarvan adviseren wij de raad het maximaal te lenen bedrag op te hogen naar € 35.000. SVn heeft aan dat het gemiddeld aantal startersleningen per jaar in de provincie Noord-Brabant 20 stuks bedraagt.

Voor de ‘SVn starterslening Laarbeek 2025’ adviseren een budget ter beschikking te stellen dat toereikend is om 20 starters het volledige maximaal te lenen bedrag van € 35.000 te kunnen lenen. 20 * € 35.000 = € 700.000

Geadviseerd Budget: € 700.000

SVn Stimuleringslening

Op basis van gemiddeldes in Brabant over de afgelopen jaren ligt het gemiddelde voor de stimuleringsleningen rond de € 20.000. Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen hypothecair en consumptief. SVn adviseert Laarbeek uit te gaan van gemiddeld 10 tot 20 stimuleringsleningen.

10 * € 20.000 = € 200.000
20 * € 20.000 = € 400.000

De gemiddelde verstrekte verzilverlening in Brabant ligt rond de € 25.000 a € 30.000 per lening. De bandbreedte ligt tussen de € 20.000 en € 50.000. SVn geeft aan uit te gaan van 5 tot 8 verzilverleningen per jaar.

5 * € 25.000 = € 125.000
8 * € 30.000 = € 240.000

Omdat we in Laarbeek kiezen om de stimuleringslening ook in te kunnen zetten voor levensloopbestendig maken van de woning. En we de verzilverlening niet aanbieden vanwege het ontbreken van financiële toetsing en/of financieel advies. Nemen we de gemiddeldes voor de verzilverlening mee in het ter beschikking te bestellen bedrag.

Dit betekent dat op basis van gemiddeldes per jaar tussen de € 325.000 en € 640.000 aan budget nodig is voor de SVn leningen Toekomstbestendig Wonen om het verwachte aantal aanvragen te kunnen verwerken. Gezien de uitdagingen met betrekking tot de woningmarkt, energietransitie en de stijgende prijzen voor grondstoffen en arbeid is het aan te raden bij de start ten minste € 500.000 ter beschikking te stellen zodat er voldoende ruimte is voor 25 stimuleringsleningen a 20.000 euro.

Geadviseerd Budget: € 500.000

Rentepercentages stimuleringsleningen

Er wordt in dit raadsvoorstel gekozen voor vaste rentetarieven voor de stimuleringsleningen in verband met de uitvoerbaarheid. SVn hanteert geen vaste rentes voor de stimuleringsleningen en is vooralsnog niet in staat de rente voor Laarbeek te koppelen (al dan niet met een opslag of korting) aan een rentepercentage dat SVn bepaalt. Daarom worden de rentes voor de stimuleringslening in eerste instantie door de raad vastgesteld en wordt de rente vervolgens jaarlijks door het college vastgesteld. Wanneer daar aanleiding toe is het college bevoegd de rente tussentijds te wijzigen.

Het advies van SVn is om de huidige rente van de duurzaamheidslening over te nemen. In tegenstelling tot de genoemde adviesrentes op de website van SVn, welke meer in lijn liggen met de huidige hypotheekrentes bij de bank. Bij andere gemeentes zien we percentages van rond de 1,7 tot 1,9%. In gemeente Nuenen zien we dat er ook voor de consumptieve lening een iets hoger rentepercentage (2,5%) wordt gevraagd dan voor de hypothecaire leningen. Door te kiezen voor lage rentepercentages maken we het financieel interessanter voor duurzame keuzes te gaan, waarbij reguliere lening-verstrekkers vaak hogere rentepercentages hanteren en geen voorwaarden stellen voor de materiaal- of systeemkeuzes.

Totaal 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 hypothecair en consumptief). Totaal vrijkomend budget oude rekeningen courant is circa 600.000 euro.

Dit betekend dat er netto vanuit de algemene reserves 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.

Financiële risico's - rente

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.

Financiële risico's - niet terug betalen

Voor de startersleningen wordt het risico op dit moment volledig afgedekt. Hierbij zorgt NHG voor 90% borging en de overige 10% door SVn. Jaarlijks stelt SVn vast of zij het restrisico van 10% continueren en tot op heden is dat altijd het geval geweest.

Het risico voor het niet terug betalen van de stimuleringslening ligt bij de gemeente. In het geval van de consumptieve lening is er sprake van een vordering bij niet terug betalen. In het geval van de hypothecaire lening geld er ook nog een zogenaamde harde dekking in de vorm van de woning.

SVn geeft aan dat het bij SVn leningen vaak gaat om relatief lage bedragen wat het risico verkleind. En dat zij vooraf toetsen op de kredietwaardigheid en moraliteit. Ook geeft SVn aan dat het aantal zogenaamde defaults erg laag is.