

Onderwerp: Actualisatie producten Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)

Ons kenmerk: 2023-051203

Nummer.

Elst, 12 september 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2023 vast te stellen.
2. De Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Overbetuwe 2023 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.

Op 11 april 2023 heeft uw raad de evaluatie van de SVn producten en de uitkomsten van het Artikel 213a onderzoek naar doelmatigheid en doeltreffendheid van de SVn producten ontvangen. Uit de evaluatie en het onderzoek volgen enkele aanbevelingen. Deze aanbevelingen hebben we verwerkt in het voorstel dat nu ter besluitvorming voorligt. De meer procedurele aanbevelingen gaan we toepassen in onze werkwijze. In de bijlage is aan de hand van een stoplichtmodel een overzicht opgenomen of en hoe deze aanbevelingen doorgevoerd zijn.

Het SVn biedt ook een nieuw product aan, de Toekomstbestendig Wonen lening, specifiek voor VvE's. Verschillende buurgemeenten bieden dit product al aan, zoals gemeente Lingewaard en gemeente Nijmegen. Het uitbrengen van een advies of het wenselijk is om ook in Overbetuwe dit product in te voeren kost wat meer tijd. We brengen graag in kaart of er in Overbetuwe behoefte is aan dit SVn product en wat de financiële consequenties zijn. Daarom komen we op dit specifieke punt in Q1 2024 terug bij uw raad.

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 verwerken we de aanbevelingen die uit de evaluatie en het Artikel 213a onderzoek volgen.

4. Argumenten

1.1. Door de maximale koop prijs te koppelen aan de prijs grens die de Rijksoverheid hanteert voor betaalbare koop, zorgen we ervoor dat we voortdurend bij de markt blijven aansluiten.

Op dit moment geldt voor de starterslening een vaste maximale koop prijs van €310.000,-. Deze was gebaseerd op de NHG-grens uit 2020. Inmiddels is de NHG-grens gestegen naar €405.000,-. Bovendien zijn de woningprijzen in Nederland in de periode Q4-2020 tot en met Q1-2023 met gemiddeld bijna 24% gestegen. Doordat de maximale koop prijs van de starterslening niet geïndexeerd is, loopt het aantal aanvragen van de starterslening terug. Door de maximale koop prijs in de verordening te koppelen aan de prijs grens die de Rijksoverheid hanteert voor een betaalbare koopwoning, beweegt de prijs grens mee met de marktontwikkelingen.

1.2. Door een koppeling te maken met de prijs grens voor betaalbare koop, zorgen we ervoor dat de starterslening beschikbaar blijft voor de doelgroep die afhankelijk is van het betaalbare koopsegment.

Het is mogelijk om de maximale koop prijs voor de starterslening op te hogen tot aan de NHG-grens (€ 405.000, prijspeil 2023). Dit voorstel gaat daar echter niet van uit, omdat we voor de gemeente vooral een rol zien in het stimuleren van de starters die afhankelijk zijn van het kopen van een woning in het sociale koopsegment en niet in de vrije sector. Bovendien is er in Overbetuwe ook aanbod beschikbaar met een prijs tot €355.000. Door de koppeling met de grens die de Rijksoverheid hanteert voor betaalbare/sociale koopwoningen, volgen we wel de marktontwikkeling.

1.3. Het verruimen van de mogelijkheden voor het afsluiten van een starterslening zal de positieve maatschappelijke effecten van de starterslening versterken.

Zoals ook in de evaluatie aangegeven heeft de starterslening een aantal positieve effecten. Zo heeft de starterslening een positief effect op het aantrekken van jonge mensen in onze gemeente en stimuleert het de doorstroming in de sociale huursector. Uit onderzoek van het Kadaster is gebleken dat de Starterslening niet zorgt voor een prijsopdrijvend effect, wel zorgt de Starterslening ervoor dat men op jongere leeftijd in staat is een eigen woning te kunnen kopen. Door het verruimen van de mogelijkheden verwachten we een toename van het aantal verstrekte startersleningen. Als gevolg hiervan zullen de positieve effecten worden versterkt.

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 is er in Artikel 2 een lid opgenomen over energiebesparende voorzieningen.

2.1. Er is behoefte aan de Toekomstbestendig Wonen lening.

In oktober 2020 heeft uw raad de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Overbetuwe vastgesteld. We zien dat de Toekomstbestendig Wonen lening goed te vinden is door inwoners en weer vaak aangevraagd wordt (na een tijdelijke dip in de coronaperiode). Om op deze manier een bijdrage te kunnen leveren aan de

duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente, blijven we de Toekomstbestendig Wonen lening graag continueren.

2.2. De Toekomstbestendig Wonen lening draagt bij aan de doelstellingen van de Routekaart Duurzaamheid.

Door het faciliteren van onze inwoners met een financiële regeling om duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren draagt de TBWL bij aan het realiseren van dit speerpunt voor het thema energiebesparing.

In de nieuwe maatregelenlijst zijn de mogelijkheid voor laadpalen voor particulier gebruik opgenomen, alsmede maatregelen op het gebied van waterbesparing en klimaatadaptatie.

2.3. Met de voorgestelde verordening kan ook via een collectieve aanpak gebruik gemaakt worden van de Toekomstbestendig Wonen lening voor verduurzamingsmaatregelen.

De geactualiseerde verordening biedt de mogelijkheid om voor maatregelen in een collectieve aanpak een maatwerklening aan te vragen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de aanpak van een complete straat, een bouwblok woningen of om woningen die aangepakt worden in middels een "proeftuin aanpak".

2.4. Door de nieuwe verordening vast te stellen, kunnen ook kleine verhuurders gebruik maken van de Toekomstbestendig Wonen lening.

In de nieuwe verordening worden naast de eigenaar-bewoner, ook kleine verhuurders genoemd als mogelijke aanvragers. Daarmee is het ook voor verhuurders die maximaal 3 woningen bezitten mogelijk om hun woningbezit te verduurzamen met een Toekomstbestendig Wonen lening.

2.5. 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 is bijvoorbeeld in Artikel 6 opgenomen dat een aanvraag door het college wordt afgewezen indien het budget niet meer toereikend is.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1. Het aantal verstrekte startersleningen kan stijgen als gevolg van de verhoging van de maximale koopprijs. Daarmee wordt in grotere mate aanspraak gemaakt op het budget.

Op dit moment is het budget nog ruim voldoende (voor alle SVn producten samen afgerond € 2,7 miljoen per 31 juli 2023). Het bedrag dat starters kunnen lenen verandert niet, dit blijft 30.000 euro. Doordat de rente op de starterslening hoger ligt dan de hypotheekrente zijn starters geneigd als eerste extra af te lossen op de starterslening. Dit komt ten goede aan het revolverende karakter van het fonds, waardoor bijstorting naar verwachting het eerste jaar niet noodzakelijk is. Meteen na het ingaan van de gewijzigde verordening zullen we de ontwikkelingen blijven monitoren.

1.2. De doelgroep starters die voornemens is een woning aan te kopen boven de betaalbaarheidsgrens komt niet in aanmerking voor de starterslening.

De ter besluitvorming voorliggende verordening gaat uit van een maximale koopprijs die gekoppeld is aan de prijsgrens die de Rijksoverheid hanteert voor betaalbare koop. Uw

raad kan er ook voor kiezen om de maximale koopprijs te koppelen aan de NHG-grens (€ 405.000, prijspeil 2023). In dat geval kan een groter aandeel van de starters aanspraak maken op de starterslening.

1.3. De gemeente is geen bank. Waarom moet de gemeente dan startersleningen verstrekken?

Starters zijn vaak afhankelijk van een hypotheek voor de financiering van een woning. Zij hebben weinig aanvullende middelen voor de financiering. Hierdoor kunnen starters lastig concurreren met doorstromers en beleggers op de woningmarkt, omdat dergelijke partijen al over eigen geld beschikken. Door startersleningen te verstrekken wordt de toegankelijkheid tot koopwoningen voor starters vergroot. De feitelijke leenovereenkomst en de administratie rondom de leningen wordt uitgevoerd door het SVn, dat doen we dus niet zelf. Bovendien komen starters alleen in aanmerking voor een SVn lening voor het deel dat ze niet met een hypotheek kunnen financieren.

2.1. Het aantal aanvragen voor de Toekomstbestendig Wonen lening kan stijgen als gevolg van de maatregelen die toegevoegd zijn.

Op dit moment is het budget nog ruim voldoende (voor alle SVn producten samen afgerond € 2,7 miljoen per 31 juli 2023). Het bedrag dat inwoners kunnen lenen verandert niet. We verwachten dat het aantal aanvragen voor het plaatsen van een particuliere laadpaal of het nemen van maatregelen in het kader van waterbesparing en klimaatadaptatie geen dermate groot effect hebben dat het budget snel uitgeput wordt, gezien het ruim beschikbare budget.

2.2. Een deel van de maatregelen die men kan treffen met de Toekomstbestendig Wonen lening kan de problematiek rondom netcongestie vergroten.

We hebben landelijke en gemeentelijke doelstellingen om te komen tot een energie neutrale samenleving. Ook maatregelen als zonnepanelen, laadpalen en warmtepompen dragen bij aan die energie neutrale samenleving. Bovendien willen we met de Toekomstbestendig Wonen lening ook de lagere inkomens de mogelijkheid bieden deze maatregelen te treffen.

2.3. 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 is er nog ruim voldoende budget aanwezig voor het verstrekken van SVn leningen (€ 2,7 miljoen per 31 juli 2023). Door het revolverende karakter van de leningen valt niet te verwachten dat het budget op korte termijn aangevuld dient te worden.

De gemeente betaalt jaarlijks aan SVn een beheervergoeding van ca. € 23.000 (waarvan € 3.000 en rest variabel) voor het uitvoeren van toetsing en administratie van de producten. Deze kosten zullen naar verwachting niet of nauwelijks hoger worden met de gewijzigde verordeningen.

7. Duurzaamheid

De Toekomstbestendig Wonen lening en de Non-profit stimuleringslening stimuleren duurzame ontwikkelingen. Dit heeft vooral betrekking op de opwek van energie (zonnepanelen), beperken van het energieverbruik (isolatie) en de transitie naar een gasloze samenleving. In de nieuwe maatregelenlijst zijn ook maatregelen opgenomen ten aanzien van waterbesparing en klimaatadaptatie.

8. Vervolg

Planning

Uw raad behandelt dit voorstel op 31 oktober 2023 in een voorbereidende vergadering. Vervolgens neemt uw raad op 21 november 2023 een besluit over de verordeningen. Een dag na bekendmaking treden de nieuwe verordeningen in werking.

Communicatie

Een aantal aanbevelingen uit de evaluatie en het Artikel 213a onderzoek heeft betrekking op het aspect communicatie. Met de afdeling communicatie werken we de komende periode een aanpak uit om meer bekendheid te geven aan de SVn producten die we in Overbetuwe aanbieden.

Communicatie over dit raadsvoorstel vindt plaats via de griffie.

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.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

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.

In deze actualisatie hebben we ook signalen meegenomen die we van inwoners ontvangen hebben. Bijvoorbeeld over onduidelijkheden met betrekking tot de maximale koopprijs voor de starterslening en de koppeling hiervan aan de marktontwikkeling.

Evaluatie

Twee jaar na vaststelling van de nieuwe verordeningen, zullen we uw raad opnieuw een evaluatie aanbieden. Indien er aanleiding is om uw raad te informeren over de ontwikkeling van het budget, zullen we dat tussentijds doen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Evaluatie SVn producten (d.d. 11 april 2023);
2. Artikel 213a Onderzoek SVn producten (d.d. 11 april 2023);
3. Overzicht verwerkte aanbevelingen aan de hand van stoplichtmodel;
4. Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2020 (oud);
5. Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2023;
6. Verordening Toekomstbestendig Wonen lening Gelderland gemeente Overbetuwe 2020 (oud);
7. Verordening Toekomstbestendig Wonen lening Gelderland gemeente Overbetuwe 2023;
8. Maatregelenlijst Toekomstbestendig Wonen lening.

Portefeuillehouder: Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

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