Evaluatie SVn-producten 2025

Inleiding
Door middel van de inzet van de SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland) leningen werken we aan de volgende opgaven: betaalbaarheid van woningen, doorstroming vanuit sociale huur, verduurzaming en ten slotte het faciliteren van het langer zelfstandig wonen. Dit doen we middels de volgende producten:

- Starterslening;
- Toekomst bestendig wonen lening;
- Non-profit stimuleringsregeling.

In de raadsvergadering van 11 maart jl. informeerde de portefeuillehouder uw raad over het stopzetten van de cofinanciering van de Provincie Gelderland bij de Toekomstbestendig wonen lening. Inmiddels heeft Gedeputeerde Staten besloten extra budget ter beschikking te stellen en hiermee cofinanciering opnieuw mogelijk te maken. Hiervoor moet de verordening aangepast worden. Tevens gelden de huidige verordeningen eind dit jaar alweer twee jaar, wat maakt dat er al een evaluatie gepland stond voor de SVn-producten.

Op 21 november 2023 vond de vorige actualisatie plaats. Uw raad besloot toen het volgende te wijzigen:

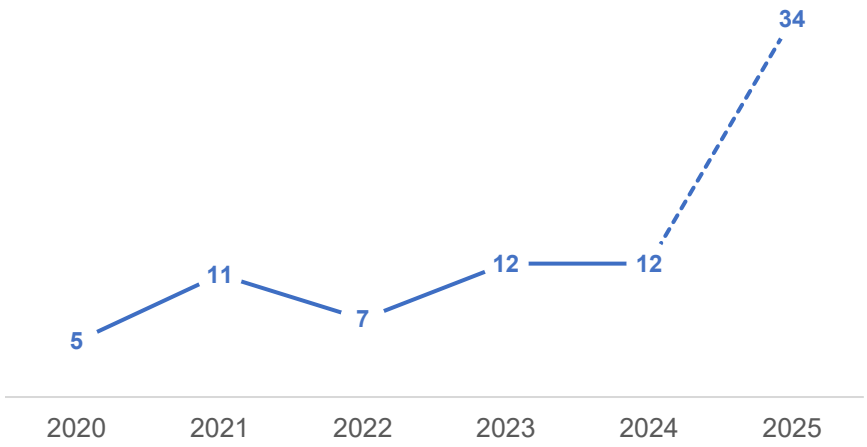
- Het koppelen van de maximale koopprijs voor de Starterslening aan de prijsgrens voor betaalbare koop (€ 405.000,-, prijspeil 2025).
- Het mogelijk maken van het gebruik van de Toekomstbestendig wonen lening in een collectieve setting, bijvoorbeeld voor verduurzaming van een hele straat.
- Het mogelijk maken van het gebruik van de Toekomstbestendig wonen lening door kleine verhuurders (met maximaal 3 woningen).
- Het gebruik van de nieuwste modelverordeningen van het SVn, waarmee enkele verduidelijkingen in de verordening doorgevoerd werden.

Naar aanleiding van de vorige evaluatie en actualisatie hebben we gewerkt aan het beter bekend maken van de regelingen onder inwoners en verenigingen. We hebben een advertentie geplaatst in het Gemeentenieuws voor het onder de aandacht brengen van de Starterslening en Toekomstbestendig wonen lening en hebben gesproken met diverse verenigingen. Ondanks dat de non-profit stimuleringslening onder de aandacht is gebracht, zijn er geen leningen verstrekt. Ook zijn er geen vragen vanuit organisaties binnen gekomen over de lening.

Starterslening
Sinds 2008 verstrekt de gemeente Overbetuwe de starterslening aan starters die voor het eerst een koopwoning kopen geholpen. We zien dat er in 2023 en 2024 iets meer startersleningen verstrekt zijn dan in de periode daarvoor. In 2025 zien we tot nu toe een extreme stijging aan verstrekte starterslening. In de eerste helft dat jaar zijn er al 17 verstrekt. Indien die trend doorzet, leidt dat tot ruim 30 verstrekte startersleningen in 2025. We zien dat een aanzienlijk deel aangevraagd is voor woningen op de Pas. Het bedrag dat per Starterslening aangevraagd wordt, is stabiel gebleven en ligt net onder het maximum van €30.000,-. In *figuur 1* is het aantal verstrekte Startersleningen inzichtelijk gemaakt.

Uit navraag bij SVn blijkt dat de stijging van het aantal startersleningen een landelijke trend is. Mogelijke verklaringen die SVn geeft is meer aanbod van betaalbare koopwoningen doordat verhuurders middenhuurwoningen verkopen en de stijging van de huizenprijzen, waardoor meer starters afhankelijk zijn van financiering bovenop hun hypotheek. Het is lastig om te voorspellen of de stijgende trend de komende jaren doorzet. Dit is erg afhankelijk van economische ontwikkelingen en landelijk beleid zoals het huurprijsbeleid en de hypotheekrenteaftrek.

Figuur 1: aantal verstrekte Startersleningen per jaar

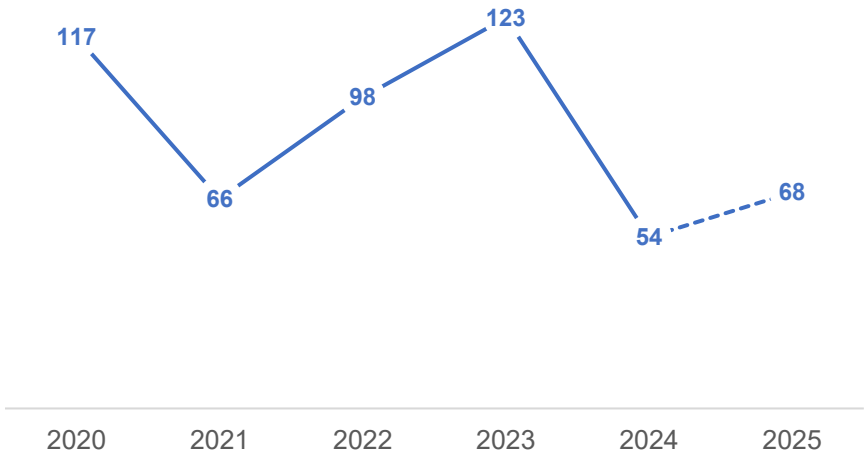


Toekomstbestendig wonen lening

In 2020 werden de Duurzaamheidslening en Blijverslening samengevoegd tot de Toekomstbestendig wonen lening. De lening kan worden ingezet voor verduurzaming en langer thuis wonen gecombineerd met een duurzaamheidsmaatregel. We zien in *figuur 2* dat het aantal leningen in 2021 flink gezakt is, net als de landelijke trend. Een mogelijke verklaring die hiervoor is dat spaartegoeden in de coronaperiode opliepen, in combinatie met een extreem lage rente en men daarom bereid was spaartegoeden te gebruiken voor het aanpassen van de woning[1].

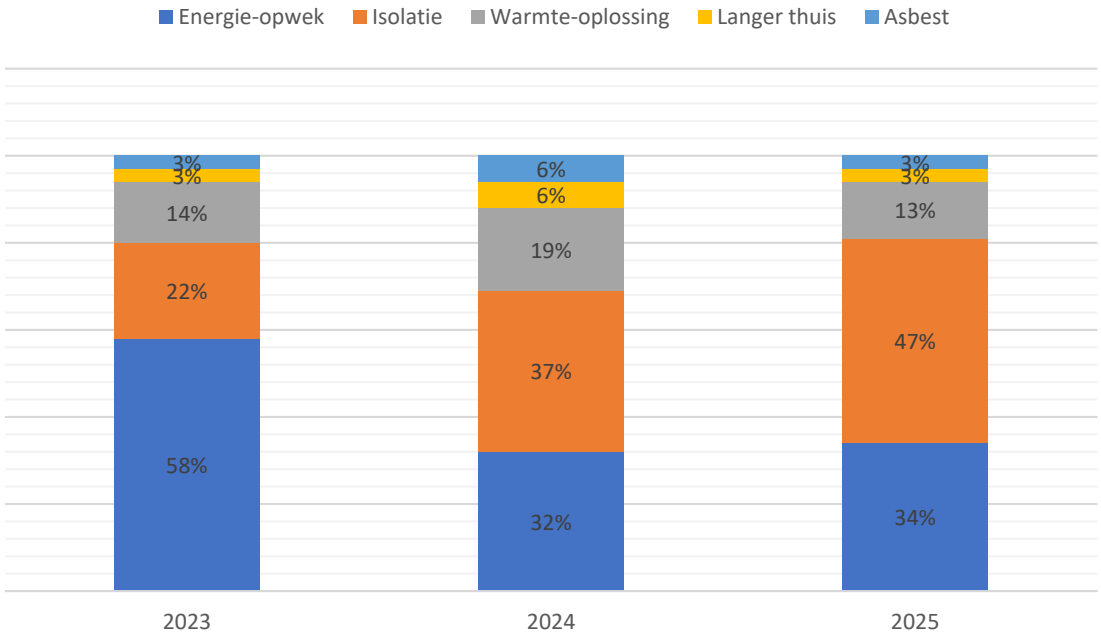
Begin 2024 hebben we een inventarisatie gehouden naar de behoefte aan de Toekomstbestendig wonen lening voor VvE's. Omdat er weinig respons is gekomen vanuit VvE's en tot nu toe ook geen vragen over dit product zijn binnengekomen, is onze verwachting dat er weinig behoefte is aan de Toekomstbestendig wonen lening voor VvE's.

Figuur 2: aantal verstrekte toekomstbestendig wonen leningen per jaar



[1] Bron: jaarverslag SVn 2021

Figuur 3: doel toekomstbestendig wonen leningen[2]



We zien de volgende ontwikkelingen met betrekking tot de Toekomstbestendig wonen lening:

- Het aantal verstrekte Toekomstbestendig wonen leningen flink is afgenomen in 2024 ten opzichte van 2022 en 2023. Naar verwachting laat 2025 eenzelfde beeld zien als 2024. De aangekondigde afschaffing van de salderingsregeling is hiervan de meest voor de hand liggende oorzaak. We zien namelijk dat tot en met 2023 een groot aantal leningen het plaatsen van zonnepanelen betrof, vanaf 2024 is dit zeer sterk afgenomen.
- De leningen voor isolatie zijn de afgelopen jaren stabiel gebleven, waardoor dit aandeel toegenomen is in verhouding tot andere maatregelen.
- Het aantal maatregelen in het kader van langer thuis wonen en asbestsanering blijft heel beperkt.
- Sinds 2025 is er een opvallende stijging van het aantal aanvragen voor een thuisbatterij in combinatie met energie-opwek. Hierdoor neemt het aandeel energie-opwek ten opzichte van andere maatregelen weer lichtelijk toe.
- Een opvallende ontwikkeling is de stijging van het gemiddelde bedrag van de verstrekte Toekomstbestendig wonen leningen. Waar in 2023 sprake was van een gemiddeld bedrag van € 8.500,- per lening is dit in 2025 opgelopen tot € 17.500,-. De oorzaak hiervan is dat minder leningen aangevraagd worden voor zonnepanelen (relatief goedkope maatregel) en nu meer aanvragen komen voor HR+++ glas met nieuwe kozijnen (wat een relatief dure maatregel is).

<u>Stimuleringslening non-profitorganisaties</u>

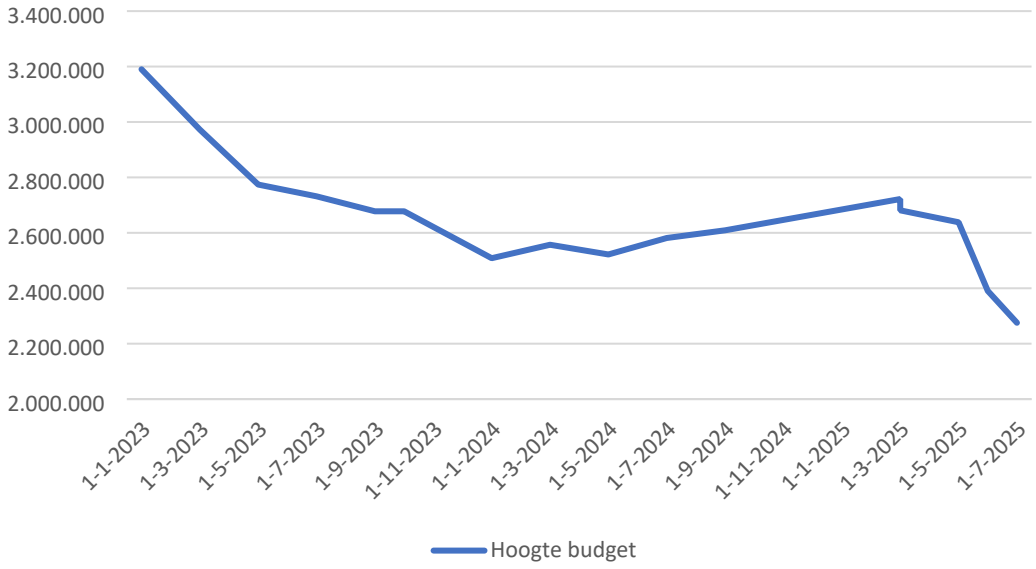
De afgelopen jaren is er geen enkele non-profit Stimuleringslening aangevraagd. In het verleden zijn vooral leningen verstrekt aan sportverenigingen. De lening werd vooral gebruikt voor ledverlichting van de sportvelden en het aanbrengen van zonnepanelen. Bij veel clubs zijn de lichtarmaturen aangepast en voorzien van ledverlichting. Deze kosten waren voor rekening van de gemeente. Tijdens gesprekken met verenigingen is gepeild of men behoefte had aan extra financiering. Dit bleek niet het geval.

[2] Een lening kan aangevraagd worden voor meerdere soorten maatregelen. Deze grafiek geeft het percentage aan t.o.v. het totaal aantal genomen maatregelen. Cijfers over 2025 zijn minder betrouwbaar, omdat alleen de 1e helft van 2025 meegenomen is.

Ontwikkeling budget

In de evaluatie van november 2023 gaven we aan dat het budget gestegen was door de vele aflossingen. Hierdoor had het fonds een revolverend karakter gekregen, waarbij rente en aflossingen steeds voorzien in budget voor nieuwe leningen. We zien sinds maart 2025 een sterke daling van het budget. Dit wordt veroorzaakt door het stopzetten van de cofinanciering voor de Toekomstbestendig wonen lening door de provincie Gelderland, een opvallende stijging van het aantal aangevraagde Startersleningen en een stijging van het gemiddelde bedrag per lening voor de Toekomstbestendig wonen lening. Desondanks verwachten we dat bijstorten voorlopig nog niet noodzakelijk is, mede gezien het hervatten van de cofinanciering door de provincie Gelderland.

Figuur 4: ontwikkeling van het budget



Aanbevelingen voor het vervolg

Naar aanleiding van deze evaluatie en de genoemde ontwikkelingen hebben we de volgende aanbevelingen voor het vervolg:

- Het actualiseren van de verordening voor de Toekomstbestendig wonen lening, conform de modelverordening zorgt ervoor dat cofinanciering vanuit de Provincie Gelderland weer mogelijk is. De verwachting is dat het budget hierdoor minder snel uitgeput raakt.
- Sommige maatregelen die gefinancierd kunnen worden met de Toekomstbestendig wonen lening kunnen leiden tot verergering van netcongestie. We stellen voor om conform het advies van de Provincie Gelderland in de maatregelenlijst op te nemen dat alleen netbewuste maatregelen genomen mogen worden.
- Het is verstandig om de ontwikkeling van het budget nauwlettend te blijven monitoren, zodat tijdig bijgestort kan worden. Dit geldt met name als de trend van de stijging van het aantal verstrekte Startersleningen doorzet.
- Blijven monitoren of er interesse ontstaat vanuit VvE's om te verduurzamen en daarbij gebruik te maken van de Toekomstbestendig wonen lening.
- Blijven inzetten op communicatie om zodoende meer bekendheid te geven aan de SVn-producten.
- Voor de non-profit Stimuleringslening stellen we voor om de lening wel op het palet van SVn-producten te laten staan. Dit heeft geen extra kosten en kost ook geen extra inzet. Hiermee blijft wel de mogelijkheid bestaan om non-profit organisaties een aantrekkelijke lening te bieden, mocht daar in de toekomst vraag naar zijn.