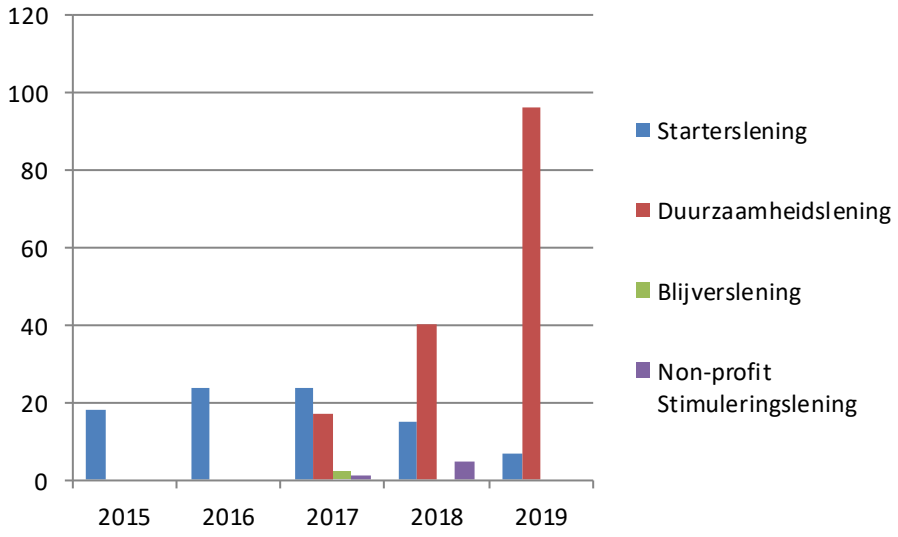
Evaluatie van de SVn producten gemeente Overbetuwe

Inleiding
Door middel van de inzet van de leningen van het Stimuleringsfonds Huisvesting (SVn) 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 vier producten:

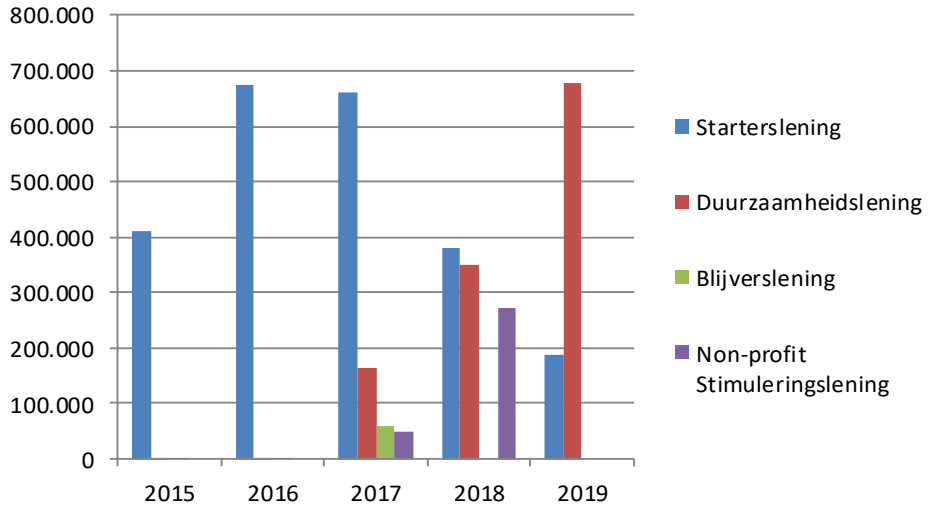
- Starterslening.
- Duurzaamheidslening.
- Blijverslening.
- Stimuleringslening non-profitorganisaties.

De volgende drie figuren geven een beeld van het aantal afgesloten producten, de totale waarde van de leningen en het (resterend) budget van de vier SVn producten.

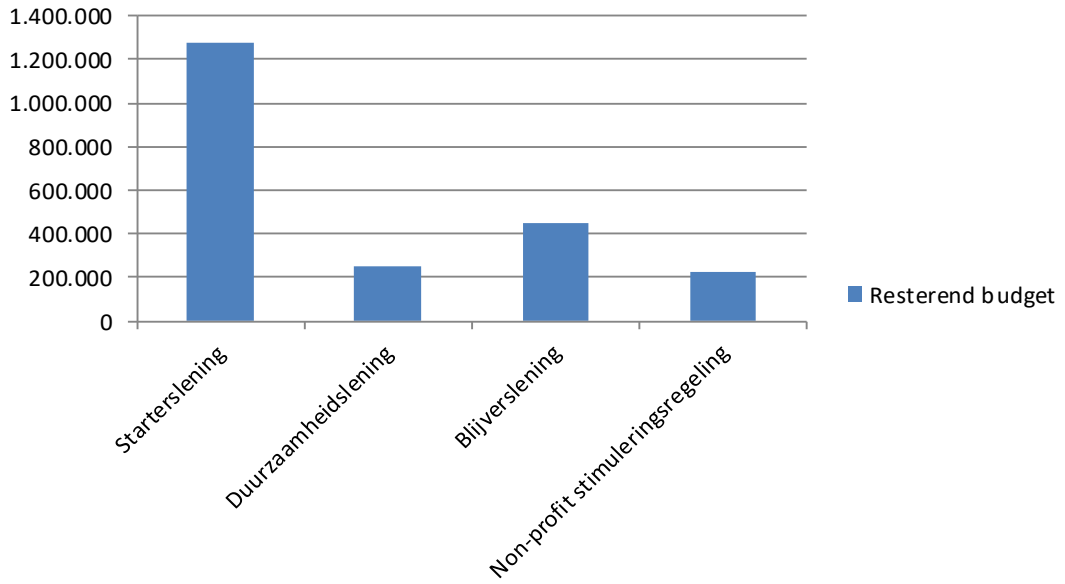
Figuur 1: aantal afgesloten producten periode 2015-2019 gemeente Overbetuwe



Figuur 2: totale waarde van de verstrekte leningen per jaar



Figuur 3: resterend budget bij SVn, per lening (stand per 3 juli 2020)



Het budget voor de starterslening is nog ruim € 1,2 miljoen. Dit is nog ruim voldoende voor het verstrekken van startersleningen in de toekomst. Het budget voor de duurzaamheidslening is ongeveer € 250.000. We verwachten dat (indien de dezelfde trend doorzet) dat er aanvullend budget benodigd is voor de duurzaamheidslening in 2020. Het budget voor de Blijverslening en non-profit stimuleringslening is nog toereikend omdat deze slechts enkele keren gebruikt zijn en er ook geen stijgende trend zichtbaar is. Naast de resterende budgetten bij het SVn is er nog € 725.000 beschikbaar vanuit de investeringskredieten voor het verduurzamen van woningen en non-profit organisaties. Deze middelen kunnen ook nog worden ingezet.

Starterslening
Sinds 2008 verstrekt de gemeente Overbetuwe de starterslening, de volgende doelen waren hierbij gesteld:

- Verruiming van het instrumentarium om starters een betere toegang te geven op de markt voor koopwoningen.
- Bevordering van doorstroming vanuit de sociale huursector naar de koopsector.
- Vergroting keuzevrijheid van woonconsumenten.
- Bevordering eigen woningbezit onder lage- en middeninkomens.
- Stimulering van de woningbouw.

Met de starterslening worden starters die voor het eerst een koopwoning kopen geholpen. Het is bedoeld voor inwoners die hun eerste woning niet volledig kunnen financieren met een hypotheek. Het geleende bedrag mag maximaal € 30.000 bedragen, de maximale koopsom (inclusief bijkomende kosten) maximaal € 200.000. Het rentepercentage op de starterslening is op dit moment (juli 2020) 2,40%.

Maximale koopsom
Uit een evaluatie van de starterslening Overbetuwe in 2011 blijkt dat deze destijds als een zeer succesvol product gezien werd. Er was een stijgende lijn in het aantal startersleningen dat verstrekt werd. De doorstroming vanuit sociale huur kwam op gang en hielp de mensen met een middeninkomen die te veel verdienen voor sociale huur, maar te weinig om zonder starterslening te kunnen kopen. Uit *figuur 3* blijkt dat het aantal aanvragen voor de starterslening vanaf 2017 aan het dalen is. In de evaluatie van 2011 is de maximale koopprijs van € 200.000 gehandhaafd, omdat dit paste bij de marktomstandigheden. Nu zien we dat de gemiddelde prijs van een koopwoning in Overbetuwe tussen 2011 en 2019 met ruim 32% gestegen is. Het aantal woningen met een prijsklasse tot maximaal € 200.000 is daarmee veel schaarser geworden, dit verklaart grotendeels het teruglopende aantal aanvragen van de starterslening. We krijgen regelmatig signalen van inwoners met interesse in een starterslening, dat voor € 200.000, weinig of niets te koop is in

Overbetuwe. Voor starters staan er op huizensite Funda momenteel[1] 95 woningen te koop in de prijsklasse € 200.000 tot € 300.000. Dit zijn voornamelijk hoek- en tussenwoningen en appartementen.
Tot € 200.000 staan er slechts 4 te koop. Ook zien we dat het woningbouwprogramma van 948 woningen uit slechts 25 woningen met een prijsklasse tot € 200.000 bestaat, het gaat daarbij deels om tiny houses. Makelaars bevestigen het beeld dat een maximumprijs van € 200.000 voor de starterslening te laag is.

De Rijksoverheid heeft besloten dat de grens voor een sociale koopwoning in een bestemmingsplan gekoppeld wordt aan de NHG-grens. De NHG-grens ligt op dit moment op € 310.000. De grens voor een sociale koopwoning verschuift dus van € 200.000 naar € 310.000, dit is opgenomen in de Omgevingswet. De sociale koop is een manier om meer koopwoningen voor starters en middeninkomens beschikbaar te stellen. Om starters in Overbetuwe een betere concurrentiepositie te geven ten opzichte van beleggers voor het sociale koopsegment moet de maximale koopsom waarbij gebruik gemaakt kan worden van de starterslening mee bewegen met de lijn die de Rijksoverheid hierbij hanteert.

Alternatieven
Uit onderzoek van het Nibud blijkt dat de prijzen van koopwoningen harder gestegen zijn dan de leencapaciteit van starters op de koopmarkt. Starters zijn vrijwel volledig afhankelijk van een hypotheek en kunnen daarom moeilijk concurreren met doorstromers en beleggers op de koopmarkt, omdat zulke partijen al over eigen geld beschikken. Doordat starters gebruik kunnen maken van de starterslening hebben zij aanvullende middelen naast het afsluiten van een hypotheek. Hierdoor kunnen zij in grotere mate concurreren met doorstromers en beleggers op de koopmarkt. Voor het verkrijgen van financiering naast een hypotheek zijn weinig alternatieven voor starters. Wel is er de mogelijkheid om een ‘‘familiebank’’ in te richten, waarbij bijvoorbeeld de ouders van de starter geld uitlenen aan hun kind.

Effecten starterslening
In april vorig jaar is er een onderzoek geweest naar een mogelijk prijsopdrijvend effect van de starterslening[2]. Hieruit is gebleken dat de starterslening geen prijsopdrijvend effect heeft, maar wel meer mogelijkheden schept voor starters om een woning boven hun betaalcapaciteit te kopen. Koopstarters in Nederland met een SVn-lening zijn gemiddeld jonger dan koopstarters zonder een SVn-lening. Dat betekent dat de starterslening een geschikt middel is om jonge mensen aan te trekken of te behouden in de gemeente. Uit eerdere onderzoeken[3] worden ook de volgende conclusies getrokken:

- De gebruikers komen deels vanuit het ouderlijk huis (47%) en deels vanuit een huurwoning (53%), in dat laatste geval met name uit de sociale huursector.
- De Starterslening wordt veelal gebruikt voor de aankoop van een bestaande woning (80%) en in mindere mate voor de aankoop van een nieuwbouwwoning.
- Als de starters geen gebruik hadden kunnen maken van de Starterslening had 72% gewacht met het kopen van een woning. Hieruit blijkt dat de Starterslening vooral inspeelt op vervroeging van de vraag. De meeste starters zouden één tot twee jaar hebben gewacht met het kopen van een woning. Ongeveer één vijfde zou zonder Starterslening helemaal geen woning hebben gekocht.
- Op korte termijn zorgt de starterslening voor een stimulering van de vraag, op de middellange termijn heeft het een negatief effect op het aantal transacties. Dit wordt veroorzaakt doordat de starterslening grotendeels een vervroeging van de vraag veroorzaakt, een groot deel van de gebruikers had namelijk anders later een woning gekocht.

Budget
Op dit moment is er nog ruim voldoende budget (ruim € 1,2 miljoen) voor het verstrekken van startersleningen. Op dit moment is er dus geen aanleiding om extra budget vrij te maken. Tevens zien we bij de starterslening het revolverende karakter, verstrekte leningen worden afgelost en rente wordt betaald waardoor dit geld weer beschikbaar komt voor verstrekking van nieuwe leningen. De rente is hoger dan de hypotheekrente omdat het hier een tweede hypotheek betreft. Daarom zullen starters eerder geneigd zijn de starterslening af te lossen dan hun hypotheek. Dit komt het revolverende karakter van de lening ten goede. De eerste drie jaar na afsluiting van een starterslening hebben starters nog geen extra maandlasten, omdat ze dan nog geen rente en aflossingen hoeven te betalen. In de jaren 2015 en 2016, toen het aantal verstrekte leningen hoger lag, werd er voor bijna 700.000 euro verstrekt aan startersleningen. Het is daarom wel denkbaar dat na ophoging van de maximale koopsom, over een jaar wel extra budget benodigd is.

---

[1] Ten tijde van schrijven, juli 2020
[2] Kadaster (2019).
[3] Economisch instituut voor de Bouw (2014).

Samenvatting
Kortom, de starterslening is een succesvol product maar in huidige vorm kunnen starters in onze gemeente vaak geen gebruik maken van de starterslening bij de aankoop van hun eerste woning vanwege de nu nog geldende eis in de verordening dat de koopsom maximaal 200.000 euro mag bedragen.

Duurzaamheidslening
Sinds 2017 wordt de duurzaamheidslening verstrekt, inwoners kunnen maximaal €25.000 lenen voor het bekostigen van duurzaamheidsmaatregelen zoals het aanbrengen van PV-panelen, de installatie van een warmtepomp of het isoleren van de schil. De duurzaamheidslening is erg breed inzetbaar. De lening dient in maximaal 25 jaar terugbetaald te worden. De lening is voor huiseigenaren aantrekkelijk omdat zij door het treffen van duurzaamheidsmaatregelen hun geleende bedrag terug kunnen verdienen doordat zij minder energielasten hebben.

Ontwikkelingen
We zien de volgende ontwikkelingen:
- Er heeft een enorme stijging plaatsgevonden van het aantal duurzaamheidsleningen dat verstrekt werd. In 2019 zijn er bijna 100 duurzaamheidsleningen verstrekt.
- We zien dat het gemiddelde bedrag dat geleend wordt voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen ongeveer € 7.500 is.
- In ongeveer 80% van de gevallen wordt de duurzaamheidslening gebruikt voor het aanbrengen van PV-panelen. We zien in de tijd geen verschuiving van het type maatregelen dat getroffen wordt.
- In de periode 2017 tot en met 2019 is de gemiddelde hoogte per lening wel iets afgenomen. Mogelijk wordt dit veroorzaakt doordat PV-panelen steeds goedkoper worden.
- De interesse in de duurzaamheidslening is nog groter dan het aantal keren dat deze verstrekt wordt, regelmatig worden namelijk aanvragen afgewezen op basis van de financiële toets die plaatsvindt (draagkrachttoets).
- De rente van de duurzaamheidslening is op dit moment 1,6% (juli 2020).

Verduurzamingsmaatregelen
Iedere gemeente heeft zelf de vrijheid om te bepalen voor welk type verduurzamingsmaatregelen de lening bruikbaar is. Op deze wijze is het mogelijk om maatwerk te bieden aan onze inwoners. Op dit moment is het ook mogelijk om een duurzaamheidslening aan te vragen voor energieopwekking met behulp van een pelletkachel. De Rijksoverheid heeft de subsidies voor pelletkachels stopgezet, vanwege de uitstoot van fijnstof. Met behulp van de duurzaamheidslening is het nog wel mogelijk om deze maatregelen te financieren. Om ook in Overbetuwe de uitstoot van fijnstof te verminderen zullen we echter mee moeten gaan in de lijn die de RVO hanteert. Bovendien beschrijven we in onze transitievisie warmte dat we houtachtige biomassa niet moeten stimuleren, vanwege de risico's op fijnstof en de schaarste en betaalbaarheid van de pellets op de langere termijn.

Alternatieven
Er is ook een aantal andere stimuleringsregelingen beschikbaar voor het treffen van verduurzamingsmaatregelen:
- Energiebespaarlening: dit is een nationale lening die ook door het SVn verstrekt wordt. De voorwaarden van deze lening zijn echter strenger dan de duurzaamheidslening en tevens wordt een hogere rente berekend.
- Subsidieregeling energiebesparing eigen huis (SEEH): dit geldt alleen voor isolatiemaatregelen en niet voor bijvoorbeeld de plaatsing van PV-panelen.
- Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE): subsidie voor het installeren van een warmtepomp of zonneboiler.

Loket Duurzaam Wonen+
Het regionaal opererende Loket Duurzaam Wonen+ heeft zich ook in Overbetuwe gevestigd. Inwoners kunnen hier terecht voor vragen over duurzaamheidsmaatregelen. Ook kunnen ze advies krijgen over financiële regelingen en subsidies. Het Loket Duurzaam Wonen+ is erg tevreden over de duurzaamheidslening in de huidige vorm en adviseert dan ook de lening bij veel inwoners die bij het loket langskomen. Het Loket Duurzaam Wonen+ berekent voor inwoners binnen hoeveel tijd een af te sluiten lening terugverdiend kan worden door het treffen van maatregelen.

Budget
Op dit moment (juli 2020) is er nog ongeveer € 600.000 beschikbaar voor het verstrekken van duurzaamheidsleningen (€ 250.000 bij SVn en € 350.000 restant investeringskrediet). Indien in 2020 dezelfde lijn doorzet als in 2019 zal het budget aan het eind van dit jaar ontoereikend zijn. Om duurzaamheidsleningen te kunnen blijven verstrekken is het vrijmaken van aanvullend budget noodzakelijk.

Samenvatting
De populariteit van de duurzaamheidslening is ongekend. Tevens zijn er geen volwaardige alternatieven voor de duurzaamheidslening. Zo is er bijvoorbeeld geen subsidie voor de aanschaf van PV-panelen. Kortom, de duurzaamheidslening is een zeer succesvol product. Het aantal duurzaamheidsleningen is explosief gestegen. Indien dezelfde trend zich doorzet zal het budget dit jaar ontoereikend zijn, aanvullend budget is noodzakelijk.

Blijverslening
Tegelijkertijd met de duurzaamheidslening is in 2017 ook de Blijverslening ingesteld. Inwoners die hun woningen aan willen passen vanwege een zorgvraag of hun woning levensloopbestendig willen maken, komen in aanmerking voor de Blijverslening. Het maximale leenbedrag is bij de Blijverslening maximaal € 50.000. In drie jaar tijd zijn er slechts twee Blijversleningen verstrekt, één consumptieve lening van € 10.000 en één hypothecaire lening van € 50.000. Het feit dat er zo weinig gebruik gemaakt is van de Blijverslening kan twee achterliggende oorzaken hebben: de lening is onvoldoende bekend of er is geen behoefte aan het product in huidige vorm. Tevens is deze doelgroep niet gewend om veel geld uit te geven voor eigen ”luxe”.

Maatregelen
De Blijverslening kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor het treffen van de volgende maatregelen:
- Het realiseren van een gelijkvloerse woning door bijvoorbeeld een slaapkamer en badkamer op de begane grond te realiseren bij een eengezinswoning;
- Het beter toegankelijk maken van bijvoorbeeld badkamer/toilet/slaapkamer/woonkamer/keuken/hal;
- Het verbouwen van de woning waardoor de maatvoering van woonkamer/slaapkamer/keuken/badkamer minimaal gaan voldoen aan de noodzakelijke toegankelijkheid;
- Technologische maatregelen ter vergroting van het wooncomfort (Domotica);
- Het aanpassen van de directe omgeving van de woning om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken;
- Het samenvoegen van twee woningen tot één levensloopbestendige woning

Bekendheid Blijverslening
De Blijverslening is opgenomen in de brochure Fijn Thuis en tevens is er bij het opstellen van de lening een Tv-opname geweest van TV Gelderland. Daarnaast is er net als over de overige leningen informatie te vinden via de website van de gemeente of de website van het SVn. Na het openstellen zijn er twee aanvragen geweest voor de Blijverslening, vervolgens zijn er geen leningen meer verstrekt. Het is onduidelijk of deze lening nu voldoende bekend is bij de doelgroep.

Gebruik van de Blijverslening landelijk
We zien dat ook in andere gemeenten het aantal aanvragen van de Blijverslening laag is. Uit onderzoek van het SVn blijkt dat mensen vaak pas in actie komen en hun woning aan willen passen als het écht nodig is. Mensen zijn nog niet bezig met het onderwerp, wanneer ze niets mankeren. Als mensen iets mankeren dan zijn zij mogelijk al ouder dan 75 jaar en komen daarom niet meer in aanmerking voor de Blijverslening (tenzij men de hypothecaire versie afsluit). Ze kunnen dan wel een beroep doen op de WMO voor bijvoorbeeld aanpassingen aan hun woning. De grootste doelgroep die om woningaanpassing vraagt via de WMO is ouder dan 75 jaar.

Een andere reden die in onderzoeken genoemd wordt is het feit dat mensen met een koopwoning (die mogelijk al hypotheekvrij is) geen lening nodig hebben om een aanpassing te financieren.

Samenvatting
Kortom, er wordt nauwelijks gebruik gemaakt van de Blijverslening. Mogelijk wordt dit veroorzaakt door het feit dat mensen zich nog onvoldoende bewust zijn van het onderwerp als ze nog gezond zijn en terugvallen op de WMO als aanpassingen daadwerkelijk nodig zijn. De brochure Fijn Thuis, waarin ook de Blijverslening

opgenomen is, is op dit moment geactualiseerd. Verspreiding van de folder onder mensen van middelbare leeftijd kan ertoe leiden dat er meer belangstelling ontstaat voor de Blijverslening.

Er is op dit moment nog voldoende budget (ruim € 450.000) om te voorzien in toekomstige behoefte aan de Blijverslening. Aanvullend onderzoek onder de doelgroep zal uit kunnen wijzen wat de exacte oorzaak is van de achterblijvende vraag.

Stimuleringslening non-profit organisaties
De Stimuleringslening non-profit organisaties kan gebruikt worden voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed (bijv. het clubgebouw van een voetbalclub). De lening kan gebruikt worden voor het treffen van energiebesparende maatregelen, zoals isolatie of voor duurzame opwek, zoals het aanbrengen van PV-panelen. Non-profitorganisaties kunnen een bedrag tot € 100.000 lenen, met een looptijd van 240 maanden. Voor sportclubs is het alleen mogelijk om een Stimuleringslening af te sluiten als zij geen aanspraak maken op een commerciële lening. Aan overige non-profit organisaties wordt deze voorwaarde niet gesteld.

Gebruik van de lening
Zoals te zien in figuur 1 zijn er zes leningen verstrekt, één lening in 2017 en vijf leningen in 2018. In 2017 en 2018 is de lening onder de aandacht gebracht bij voornamelijk voetbalverenigingen, tennisverenigingen en de hockeyclub in Elst. In 2018 en 2019 zijn alle verenigingen benaderd, de wethouder sport heeft kennis gemaakt met tennis- en voetbalverenigingen en daarbij heeft hij ook de stimuleringslening onder de aandacht gebracht. Vier leningen zijn verstrekt aan sportverenigingen, de andere twee leningen zijn verstrekt aan cultuurinstellingen. Dit heeft niet geleid tot extra aanvragen van de stimuleringslening.

Om de lening opnieuw onder de aandacht te brengen wordt in 2020 opnieuw contact opgenomen met verenigingen. Verenigingen met een eigen accommodatie zijn zelf verantwoordelijk voor de verduurzaming, maar we willen hen stimuleren maatregelen te treffen door te adviseren en te faciliteren. Dit jaar brengt de gemeente in kaart welke maatregelen verenigingen reeds getroffen hebben en welke behoeften er nog zijn.

Op dit moment is het ook mogelijk om een stimuleringslening aan te vragen voor pelletkachels. De Rijksoverheid heeft de subsidies voor pelletkachels stopgezet, vanwege de uitstoot van fijnstof. Met behulp van de stimuleringslening is het net als met de duurzaamheidslening op dit moment nog wel mogelijk om deze maatregel te financieren. Om ook in Overbetuwe de uitstoot van fijnstof te verminderen zullen we echter mee moeten gaan in de lijn die de RVO hanteert. Bovendien beschrijven we in onze transitievisie warmte dat we houtachtige biomassa niet moeten stimuleren, vanwege de risico's op fijnstof en de schaarste en betaalbaarheid van de pellets op de langere termijn.

Budget
De gemiddelde hoogte van de verstrekte leningen is ongeveer € 50.000. Er is nog ongeveer € 600.000 beschikbaar voor het verstrekken van de stimuleringslening non-profit organisaties (€ 225.000 bij SVn en € 375.000 restant investeringskrediet). Wanneer dit jaar een gemiddeld aantal stimuleringsleningen verstrekt wordt, is bijstorting niet noodzakelijk. Mocht het aantal vragen toenemen, dan is aanvullend budget voor de Stimuleringslening noodzakelijk.