

Onderwerp: Evaluatie en actualisatie Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) producten

Ons kenmerk: 20RV000064

Nummer:

Elst, 21 juli 2020

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Vaststellen van de Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2020.
2. Vaststellen van de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Overbetuwe 2020.
3. Vaststellen van enkele wijzigingen in de Verordening Stimuleringslening non-profit organisaties gemeente Overbetuwe 2017 met bijgaande wijzigingsverordening.
4. Instemmen met het integraal beschikbaar stellen van de middelen op de lopende rekeningen bij SVn voor alle SVn producten.

2. Inleiding

Sinds 2008 verstrekt de gemeente Overbetuwe de starterslening, in 2017 zijn daar de duurzaamheidslening, non-profit stimuleringslening en Blijverslening aan toegevoegd. Hiermee voert de gemeente Overbetuwe momenteel vier producten van het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting). 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. De verstrekking van deze leningen is om deze reden door uw raad aangemerkt als een activiteit van algemeen belang. Dat maakt het mogelijk om de integrale kostprijs niet geheel door te berekenen en deze leningen tegen aantrekkelijke voorwaarden aan te kunnen bieden.

De leningen hebben ieder een verschillend doel:

- De starterslening maakt een eerste passende koopwoning mogelijk. De starterslening overbruggt het verschil tussen de koopsom van het huis en het bedrag dat men bij de bank kan lenen. Het maximale leenbedrag bij de starterslening is € 30.000.
- De duurzaamheidslening is een consumptief krediet waarmee tegen aantrekkelijke voorwaarden energiebesparende maatregelen in en aan de eigen woning worden gefinancierd. Het maximale leenbedrag van de duurzaamheidslening is € 25.000.
- De stimuleringslening voor non-profit instellingen, kortweg non-profit lening, wordt ingezet in het kader van de duurzaamheid voor non-profit instellingen. De hoogte van de lening is maximaal € 100.000.
- De Blijverslening levert een bijdrage aan de invulling van de wens van ouderen om zolang mogelijk in hun huidige woning te blijven wonen. De hoogte van de lening is maximaal € 50.000.

Zoals toegezegd evalueren we nu, na drie jaar al deze leningsvormen. De evaluatie bevat een aantal aandachtspunten. Tevens dient zich momenteel een nieuwe leningsvorm aan waarbij de duurzaamheidslening en Blijverslening min of meer samengevoegd worden, met een cofinanciering van de provincie Gelderland. Deze nieuwe leningsvorm is de Toekomstbestendig Wonen Gelderland lening. Naast het feit dat hierbij cofinanciering van de Provincie plaatsvindt, heeft de lening een meer integraal

karakter dan de huidige duurzaamheidslening en Blijverslening. Bovendien heeft de inwoner een uitgebreidere keus aan financieringsvormen, dan bij de huidige duurzaamheidslening en Blijverslening.

3. Doel en beoogd effect

Door aanscherping van de SVn producten dragen we er zorg voor dat de producten effectief blijven.

4. Argumenten

1.1. De starterslening in huidige vorm sluit niet meer aan bij de omstandigheden op de huidige woningmarkt.

Sinds 2011 tot 2019 is de gemiddelde prijs van een koopwoning in Overbetuwe met ruim 32% gestegen (zie ook evaluatie 20int01114). Voor het gebruik van de starterslening geldt een maximale koopsom van 200.000 euro. Het woningaanbod in dit prijssegment is door de prijsstijging echter minimaal. Hierdoor loopt het aantal aanvragen van de starterslening terug. Om de mogelijkheden voor het gebruik van de starterslening voor starters te vergroten is verhoging van de maximale koopprijs noodzakelijk.

1.2. Door de maximale koopsom van een starterswoning op te hogen van € 200.000 naar € 310.000 worden de richtlijnen die de Rijksoverheid hanteert gevolgd.

In de nieuwe verordening is de maximale koopsom voor het gebruik van de starterslening € 310.000. Dit is gelijk aan de grens die de Rijksoverheid hanteert voor sociale koop en tevens de NHG-grens. De Rijksoverheid heeft de grens van sociale koop ook verruimd van € 200.000 naar € 310.000, om de koopmarkt toegankelijker te maken voor starters en middeninkomens. We anticiperen hiermee op de Omgevingswet, de grens voor sociale koop die het Rijk hanteert wordt daarin namelijk ook vastgelegd.

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. 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 Starterslening gemeente Overbetuwe 2020 sluit aan bij het format dat door het SVn gehanteerd wordt.

Het SVn heeft een nieuwe modelverordening opgesteld voor de starterslening. De Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2020 komt zoveel mogelijk overeen met de modelverordening.

2.1. Door de duurzaamheidslening en Blijverslening te vervangen door de toekomstbestendig wonen Gelderland lening wordt cofinanciering met de provincie mogelijk.

Op dit moment draagt de gemeente Overbetuwe de kosten voor het verstrekken van de duurzaamheidslening en de Blijverslening zelf. Wanneer de gemeenteraad de modelverordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Overbetuwe 2020' vaststelt, kan de gemeente Overbetuwe aanspraak maken op 50% cofinanciering van de provincie Gelderland. Dit betekent dat met hetzelfde gemeentelijk budget meer leningen verstrekt kunnen worden en dus meer inwoners van deze regeling gebruik kunnen maken. Bovendien leidt de cofinanciering tot een verkleining van het debiteurenrisico.

2.2. Door de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Overbetuwe 2020 vast te stellen is het niet meer mogelijk houtstook met pelletkachels te financieren met behulp van een SVn-lening.

Uit onderzoek is gebleken dat houtstook zorgt voor de uitstoot van extra fijnstof. De RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) heeft daarom de subsidie voor vormen van biomassa, zoals het installeren van een pelletkachel, stopgezet. Bij deze nieuwe lening wordt de lijn die de RVO hanteert overgenomen en is financiering van pelletkachels in tegenstelling tot bij de duurzaamheidslening in huidige vorm dus niet meer mogelijk.

2.3. De regeling heeft een integraal karakter

De Toekomstbestendig Wonen lening heeft als hoofddoel de woningvoorraad kwalitatief te verbeteren. De uitvoering van energiemaatregelen kan worden gecombineerd met het levensloopbestendig maken van de woning, asbestsanering, funderingsherstel en sloop. De basis is woningeigenaren ruimte bieden om duurzaamheidsmaatregelen te koppelen aan andere doelen. Zo wordt het draagvlak voor investeringen in de energietransitie vergroot. Bovendien worden de kansen die asbestsanering biedt voor dakisolatie en zonne-energie op daken benut. Binnen de nieuwe regeling stimuleren we ook dat er zoveel mogelijk bestaande woningen geschikt worden gemaakt voor het langer zelfstandig thuis wonen. Het ultieme doel is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen én de kwaliteit, veiligheid en bruikbaarheid van bestaande woningen omhoog gaat.

2.4. De inwoner heeft straks keuze uit verschillende type leningen, terwijl de Inwoner bij de duurzaamheidslening nu kan kiezen uit slechts één variant en bij de Blijverslening uit twee varianten.

Er zijn verschillende leningsvormen mogelijk waardoor steeds de vorm gekozen kan worden die het beste bij de situatie past. Meer informatie over de leningsvarianten staat in de verordening bij artikel 3 “Kenmerken” van de verordening (20rb000063).

2.5 Inwoners die ouder zijn dan 75 jaar en een eigen woning hebben, komen nu ook in aanmerking voor een SVn lening voor het verduurzamen van hun woning.

Een grote groep van vooral oudere woningeigenaren heeft haar vermogen in de stenen van de woning zitten, maar kan dit vermogen niet benutten om grote uitgaven zoals het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de woning te financieren. De Verzilverlening biedt mensen vanaf 10 jaar voor de pensioengerechtigde leeftijd, met een minimale leeftijd van 58 jaar de mogelijkheid om zonder eigen financiële middelen (zoals inkomen) hun woning te verduurzamen en levensloopbestendig te maken. Er is geen maximum leeftijd voor deze leningsvorm.

3.1. Door vaststelling van de Wijzigingsverordening non-profit stimuleringslening gemeente Overbetuwe 2017 is het niet meer mogelijk voor organisaties om de lening te gebruiken ten behoeve van houtstook.

Uit het aangehaalde onderzoek van de RVO blijkt dat stimuleren van energie uit pelletkachels of pelletketels middels houtstook niet wenselijk is.

Om mee te gaan in de lijn die de RVO hanteert is aanpassing van de Verordening Stimuleringslening non-profit organisaties gemeente Overbetuwe 2017 noodzakelijk.

3.2. Schrappen van de voorwaarde om eerst een lening aan te vragen bij een commerciële bank zorgt ervoor dat sportclubs gemakkelijker in aanmerking komen voor een stimuleringslening.

Deze verandering zorgt ervoor dat sportclubs en andere non-profit organisaties op gelijke wijze behandeld worden. Sportclubs kunnen een commerciële lening mogelijk lastiger financieren. Door deze eis te schrappen, kan het aantal aanvragen van de stimuleringslening toenemen.



4.1 Door integraal beschikbaar stellen van de middelen op de SVn rekeningen is er voorlopig voldoende budget.

De gemeente heeft afgerond € 2,4 miljoen op de lopende rekening staan bij SVn voor aanvragen voor alle SVn producten samen. Daarnaast is er nog € 725.000 investeringskrediet resterend. Door het gehele saldo integraal in te zetten voor alle SVn producten blijft het geld niet “geparkeerd” staan op een specifiek product maar kan het worden aangewend voor alle SVn leningen. Hierdoor worden de middelen efficiënter ingezet en hoeft er minder vaak bijgestort te worden.

4.2 Door samenvoeging één moment voor eventuele bijstorting van middelen.

De SVn producten worden samen geëvalueerd en mocht er aanleiding zijn om kapitaal bij te storten dan is dat gebaseerd op de ontwikkelingen van alle SVn producten. Elke regeling hoeft dan niet apart aan uw raad te worden voorgelegd.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1. Het aantal verstrekte startersleningen kan stijgen als gevolg van de verhoging van de maximale koopprijs. Het budget hiervoor schiet tekort.

Op dit moment is het budget nog ruim voldoende (voor alle SVn producten samen € 2,4 miljoen en daarnaast € 725.000 investeringsbudget). 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. Door het vaststellen van de Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2020 zal de vraag naar starterswoningen gestimuleerd worden, terwijl er al sprake is van een groot tekort in de regio.

Uit onderzoek (zie memo) blijkt dat er door het verstrekken van de starterslening op korte termijn een stimulering van de vraag naar woningen is. Op de middellange termijn zal het aantal transacties afnemen, doordat de starterslening voornamelijk zorgt voor een vervroeging van de vraag. Dit effect doet zich dus echter slechts tijdelijk voor. In de woningbouwprogrammering kan hier rekening mee gehouden worden door extra ruimte te geven aan koopwoningen tot 310.000 euro.

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.

2.1. De provincie Gelderland stelt in eerste instantie 10 miljoen euro ter beschikking voor alle deelnemende gemeenten in de provincie.

De provincie stelt € 10 miljoen ter beschikking voor alle aan deze regeling deelnemende gemeenten in Gelderland. Het is niet bekend hoeveel aanspraak er gemaakt wordt op het provinciale budget. Wanneer dit budget wordt overschreden, is de gemeente (tijdelijk) volledig verantwoordelijk voor de financiering van leningen. De provincie heeft de intentie uitgesproken tijdig geld naar voren te halen wanneer het budget uitgeput raakt, zodat de cofinancieringsregeling voortgezet kan worden. De provincie Gelderland onderzoekt de mogelijkheden om EIB (Europese Investeringsbank) gelden aan te trekken voor de inzet op duurzaamheid.

2.2. Een van de leningsvormen is een verzilverlening. Hierbij wordt de rente bij de schuld opgeteld. Dit brengt extra risico's met zich mee.

De Toekomstbestendig Wonen Gelderland lening kan zowel als hypotheecair of consumptief aangegaan worden. Een van de varianten is de verzilverlening. Op basis van deze lening kunnen ouderen het levensloopbestendig maken en verduurzamen van hun woning financieren met een lening op basis van de overwaarde van hun woning. Het SVn toetst de overwaarde van de woning van de aanvrager van de Verzilverlening. Om de risico's te minimaliseren wordt een Verzilverlening alleen toegekend indien de woning over ruim voldoende overwaarde beschikt. Hierbij wordt rekening gehouden met de lopende hypotheek van de aanvrager. Hierdoor is het risico van een eventuele waardedaling van het onderpand grotendeels ingecalculleerd.

2.3. De gemeente is geen bank, waarom moet de gemeente dan duurzaamheidsleningen verstrekken?

Het maatschappelijke doel dat ten grondslag ligt aan het verstrekken van duurzaamheidsleningen is het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. 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.

3.1. Door vaststelling van de Wijzigingsverordening Stimuleringslening gemeente Overbetuwe 2017 kan het aantal aanvragen voor een lening toenemen.

De regel dat een stimuleringslening niet verstrekt wordt indien een commerciële lening mogelijk is gold alleen voor sportclubs. Andere non-profitorganisaties hoefden al niet aan deze regel te voldoen. Bovendien blijkt uit de evaluatie dat het aantal aanvragen relatief klein is geweest de afgelopen jaren. Zoveel interesse in de stimuleringslening dat het budget tekort schiet wordt dus niet verwacht.

3.2. De gemeente is geen bank, waarom moet de gemeente dan leningen verstrekken aan non-profit organisaties?

Het maatschappelijke doel dat ten grondslag ligt aan het verstrekken van duurzaamheidsleningen is het verduurzamen van non-profitorganisaties. Non-profit organisaties kunnen zich het niet altijd veroorloven om een lening tegen een relatief hoge rente af te sluiten bij een commerciële partij en kunnen daarom besluiten niet te verduurzamen. Met behulp van de stimuleringslening krijgen zij toch de mogelijkheid om een lening af te sluiten ten behoeve van een maatschappelijk doel: verduurzaming.

4.1. Straks is er geen geld meer beschikbaar voor de specifieke doelen.

Voor alle SVn producten zijn er momenteel voldoende middelen aanwezig (zie *kanttekening 1.1*). Op basis van cijfers uit het verleden zien we dat het revolverend karakter van de leningen zijn vruchten afwerpt en er langere tijd met het kapitaal kan worden gedaan. De ontwikkelingen in de verstrekking van de verschillende producten worden gemonitord en zullen jaarlijks met uw raad worden gedeeld. Door het constant monitoren op de aanvragen voor alle SVn producten wordt tijdig gesignaleerd wanneer er kapitaalbehoefte is en zal dit zo nodig aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

6. Financiën

Met dit voorstel zijn geen financiële gevolgen op korte termijn gemoeid. Mogelijk is er in de loop van 2021 wel extra budget benodigd voor het verstrekken van SVn leningen. Aanvullend budget zal dan aangevraagd worden.



7. Vervolg

Planning

Na besluitvorming door uw gemeenteraad op 6 oktober 2020 wordt uw besluit bekend gemaakt. Vervolgens treden de nieuwe verordeningen in werking op 1 november 2020. De oude verordeningen (m.u.v. stimuleringslening) komen dan te vervallen. Ook worden dan de budgetten van de separate producten samengevoegd.

Communicatie

Naast bekendmaking op de internetpagina met decentrale regelgeving van de overheid zullen wij ook op onze eigen website een bericht plaatsen waarin de aanpassingen beschreven worden. Per 1 november wordt ook de website van de gemeente aangepast waar informatie te vinden is over de SVn leningen.

Participatie

Er zijn meermaals signalen binnengekomen van inwoners over het gebruik van de starterslening op de huidige woningmarkt. Deze hebben we meegenomen in de evaluatie. Bovendien hebben we makelaars benaderd voor de evaluatie van de starterslening, ook dit hebben we meegenomen in de afwegingen.

Evaluatie

Na twee jaar worden de SVn producten opnieuw geëvalueerd. De nieuwe Toekomstbestendig Wonen Gelderland lening wordt dan uitgebreid vergeleken met de huidige duurzaamheidslening en Blijverslening. Bovendien monitoren we de budgetten en rapporteren we hierover eens per jaar aan uw raad.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
mr. M.F.H. Knaapen R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. 20int01114 Evaluatie van de SVN producten.
2. 15rb000115 Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2016.
3. 20rb000072 Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2020.
4. 16rb000111 Verordening Duurzaamheidslening gemeente Overbetuwe 2017.
5. 16rb000113 Verordening Blijverslening gemeente Overbetuwe 2017.
6. 20rb000063 Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Overbetuwe 2020.
7. 16rb000112 Verordening Stimuleringslening non-profit organisaties gemeente Overbetuwe 2017.
8. 20rb000081 Wijzigingsverordening Stimuleringslening gemeente Overbetuwe 2017.
9. 20rb000087 Raadsbesluit integraal inzetten middelen voor alle SVN producten.

Portefeuillehouder: W.H. Hol

De behandelend ambtenaar is G. Wolters. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.