

Evaluatie SVn producten 2023

Inleiding

Zoals afgesproken met de raad evalueren we na twee jaar het verloop van de SVn producten (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting). In juli 2020 is voor het laatst gerapporteerd over de evaluatie en vervolgens heeft de raad in het najaar van 2020 enkele zaken gewijzigd (20rv000064).

De belangrijkste wijzingen betroffen;

- de maximale koopsom van een starterswoning opgehoogd van € 200.000 naar € 310.000;
- de duurzaamheidslening en blijverslening zijn vervangen door de toekomstbestendig wonen Gelderland lening met cofinanciering van de provincie;
- integraal beschikbaar stellen van de middelen van alle SVn rekeningen.

Door middel van de inzet van de SVn 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:

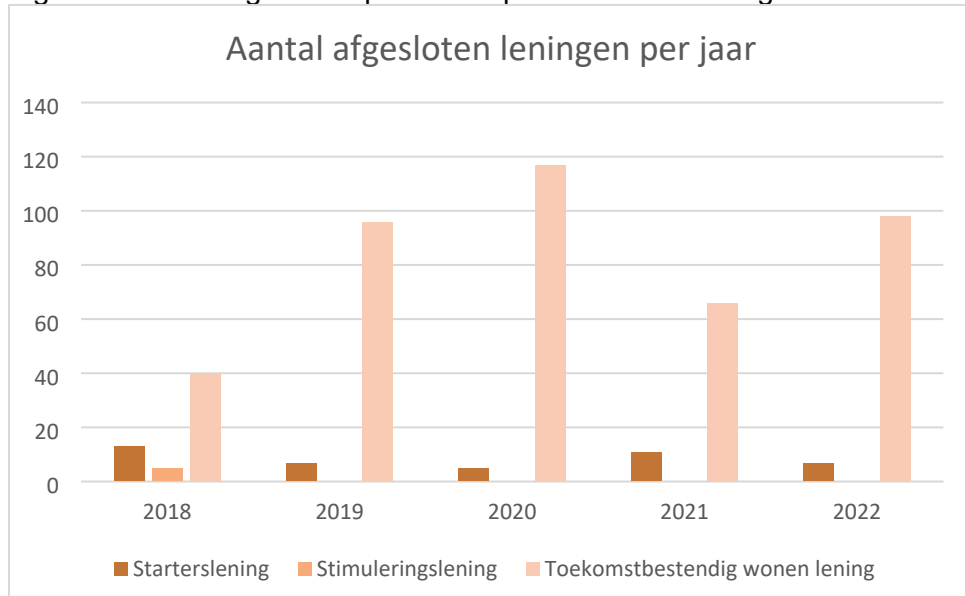
- Starterslening;
- Toekomst bestendig wonen lening (voorheen Duurzaamheidslening en Blijverslening);
- Non-profit stimuleringsregeling.

Via deze evaluatie krijgt u een beeld van de leningen die de afgelopen jaren zijn verstrekt (periode 2018 t/m 2022).

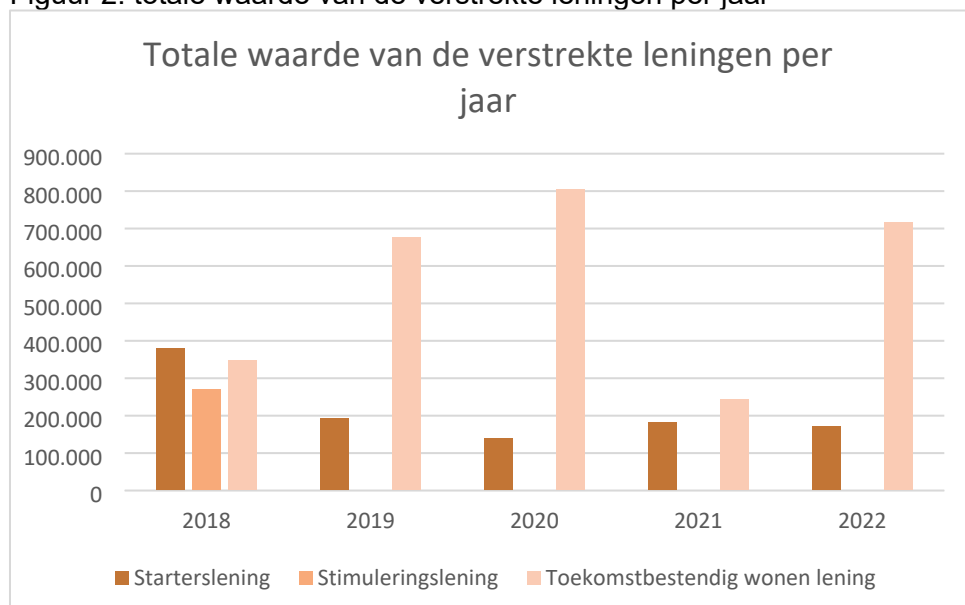
Verstrekte leningen & budget (algemeen)

De volgende drie figuren geven een beeld van het aantal afgesloten producten, de totale waarde van de leningen en het (resterend) budget van de drie SVn producten. We zien dat het totaal aantal afgesloten leningen per jaar in 2021 op lag 66 en in 2022 op 98. In 2021 is er voor circa € 426.000 aan leningen verstrekt, in 2022 lag dit bedrag op circa € 889.000.

Figuur 1: aantal afgesloten producten periode 2018-2022 gemeente Overbetuwe

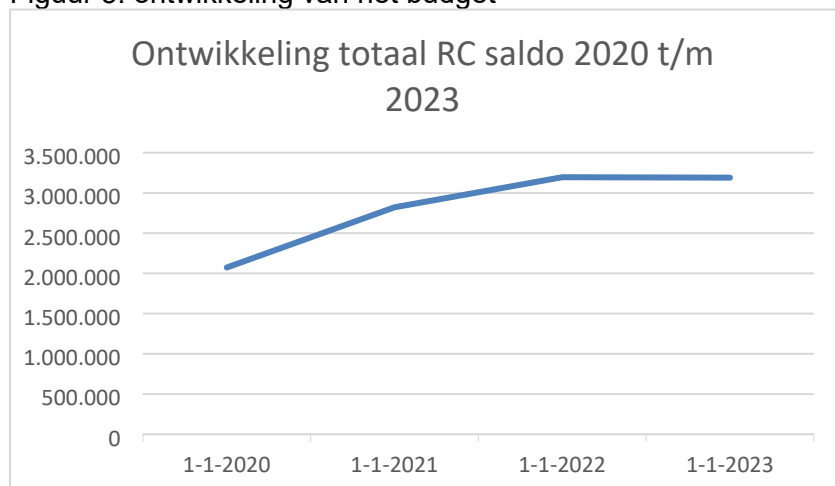


Figuur 2: totale waarde van de verstrekte leningen per jaar



Onderstaande grafiek geeft een beeld van het verloop van de saldi op de rekeningen van de SVn. Het totale saldo is licht gestegen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door aflossingen van starterslening. Het totale budget is gestegen van circa 2 miljoen euro naar circa 3,2 miljoen euro. Door het revolverende karakter van de leningen (waarbij door aflossingen geld terugkomt op de rekening) is er ruim voldoende budget en zal er voorlopig niet bijgestort hoeven worden.

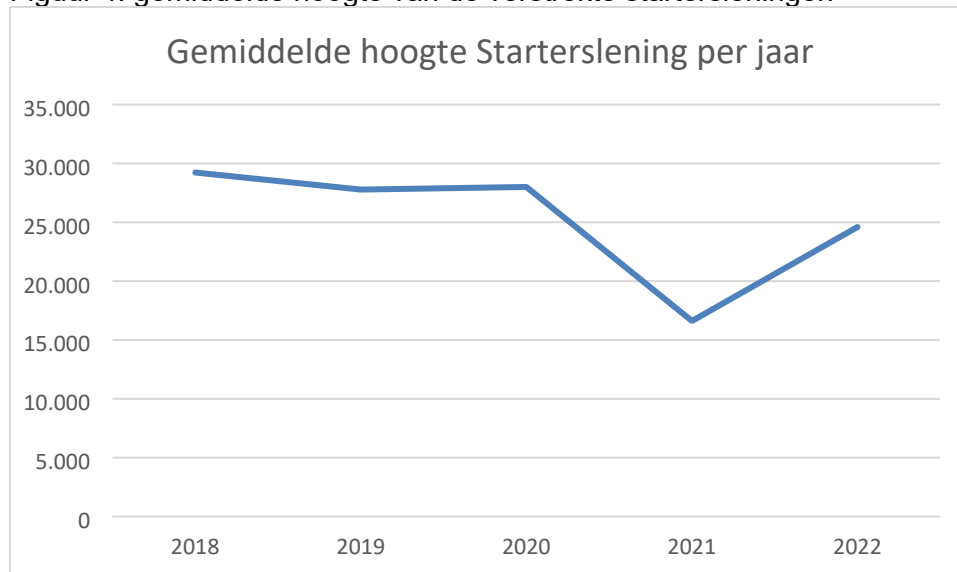
Figuur 3: ontwikkeling van het budget



Starterslening

Sinds 2008 verstrekt de gemeente Overbetuwe de starterslening aan starters die voor het eerst een koopwoning kopen geholpen. Sinds de opwaartse aanpassing van de grenswaarde in 2020, zien we een lichte stijging van de verstrekte leningen, gevolgd door in 2022 weer een daling ten opzichte van 2021. Dit heeft mogelijk te maken met de gestegen woningprijzen. In de huidige woningmarkt tot € 310.000 is het aanbod erg beperkt. In onderstaande figuur hebben we inzichtelijk gemaakt wat de gemiddelde hoogte van de startersleningen de afgelopen jaren is. In 2021 bedroeg de gemiddelde hoogte circa € 17.000, in 2022 bedroeg de gemiddelde hoogte van een verstrekte Starterslening circa € 25.000.

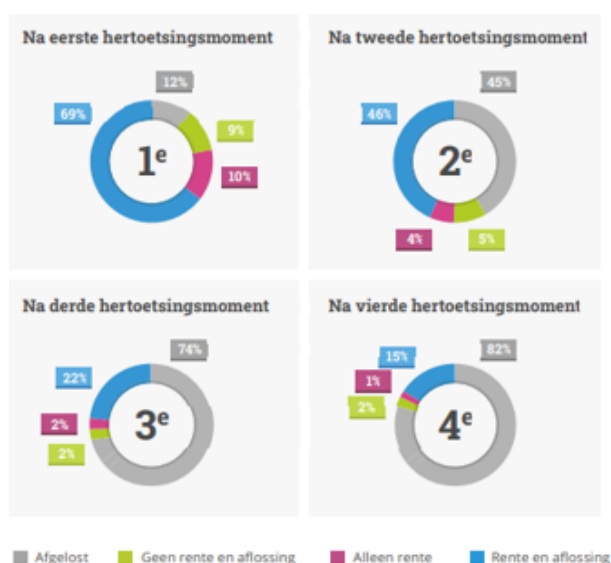
Figuur 4: gemiddelde hoogte van de verstrekte startersleningen



De Startersregeling werkt voor gemeenten als een revolverend fonds. Terugbetaling van rente en aflossing vindt plaats als de starter voldoende financieringscapaciteit of andere middelen heeft.

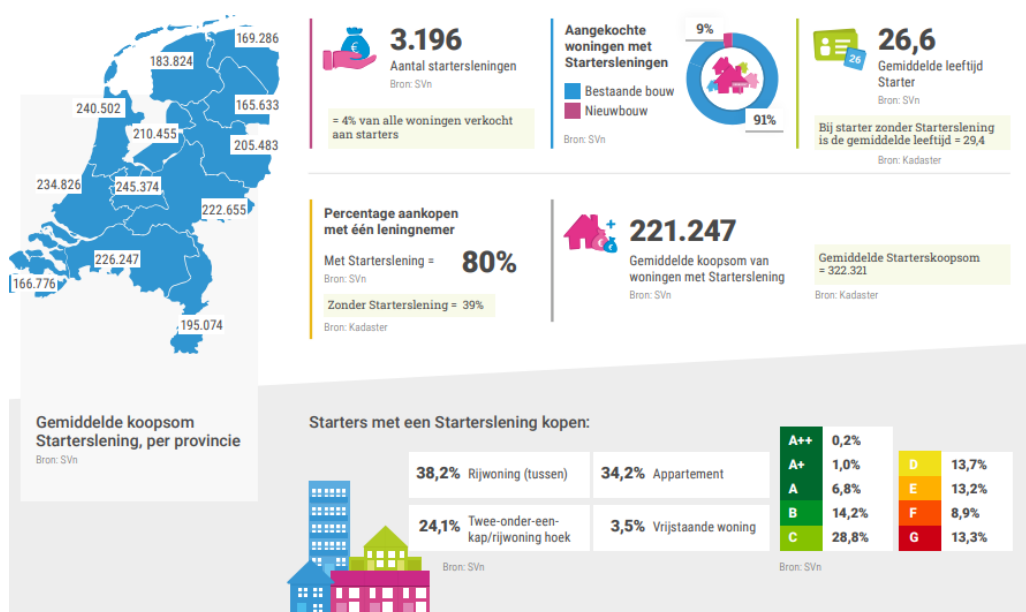
De langjarige gemiddelden laten zien dat na het eerste hertoetsmoment (na drie jaar) over 69% van de leningen volledige rente en aflossing betaald wordt (zie figuur 5 hiernaast). Gemiddeld 12% van de leningen is op dat moment volledig afgelost. 19% van de woningeigenaren heeft na drie jaar onvoldoende betaalcapaciteit om de volledige maandlasten te kunnen betalen. Na het tweede hertoetsmoment (na zes jaar) heeft nog maar 9% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. Op dat moment is 45% van de leningen volledig afgelost. Na het derde hertoetsmoment (na tien jaar) heeft nog slechts 4% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. 74% van de leningen is op dat moment volledig afgelost. De allereerste Startersleningen hebben inmiddels het vierde hertoetsmoment (na vijftien jaar) gehad. Hiervan is 82% volledig afgelost en heeft 3% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. De overige 15% betaalt rente en aflossing.

Figuur 5: aflossing op de Starterslening



Figuur 6: Overzicht landelijke ontwikkelingen met betrekking tot de Starterslening

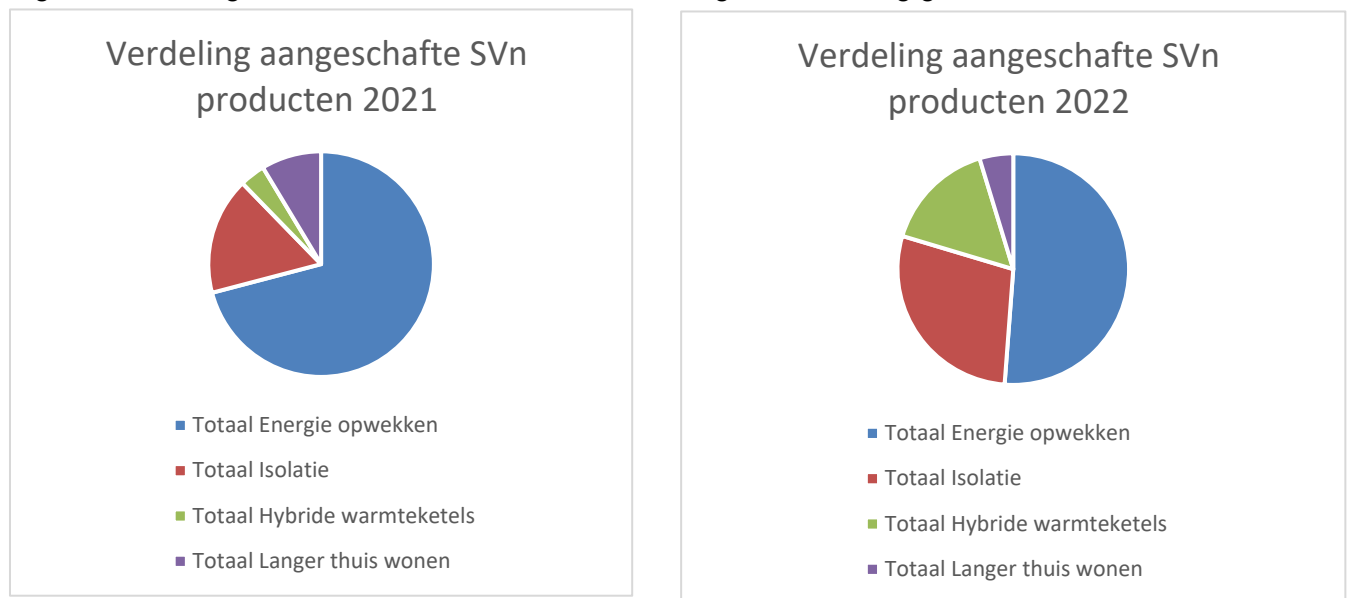
Maatschappelijke impact Starters 2021



Toekomstbestendig Wonen lening

In 2020 is deze nieuwe leningsvorm gestart waarbij de duurzaamheidslening en blijverslening zijn samen gevoegd. De lening kan worden ingezet voor verduurzaming en langer thuiswonen gecombineerd met een duurzaamheidsmaatregel. In de gepresenteerde grafieken zijn de verstrekte Blijversleningen en duurzaamheidsleningen bij elkaar gevoegd zodat de data beter te vergelijken zijn. Omdat de toekomstbestendig wonen lening voor meerdere doelen is in te zetten, hebben we een uitsplitsing gemaakt voor de afgelopen 2 jaar:

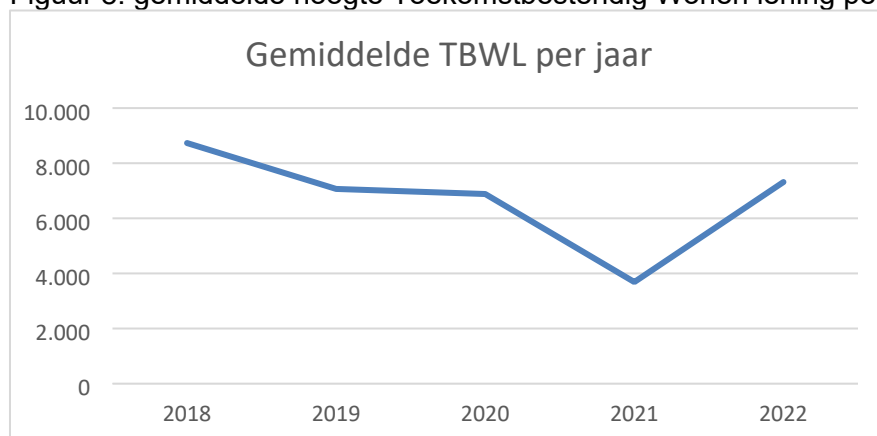
Figuur 7: maatregelen waarvoor de Toekomstbestendig wonen lening gebruikt is



We zien dat het totaal aantal afgesloten leningen per jaar in 2021 op lag 66 en in 2022 op 98 (zie ook figuur 1). In 2021 is er voor circa € 426.000 aan leningen verstrekt, in 2022 lag dit bedrag op circa € 889.000 (zie ook figuur 2). In 2021 bedroeg de gemiddelde toekomstbestendig wonen lening circa € 4.000 en in 2022 bedroeg deze € 7.300 (zie ook figuur 8). In 2021 zien we een dip in het aantal verstrekte leningen. Deze trend zien we ook op landelijk niveau. De terugloop van het aantal leningen is opvallend, omdat er in 2021 juist veel aandacht was voor klimaat en energiebesparing. Ook blijkt uit onderzoek een grotere bereidheid van huiseigenaren om te investeren in verduurzaming (ABN AMRO, 2021). Een verklaring voor de terugloop kan zijn dat huiseigenaren liever spaargeld gebruiken dan een geldlening (TNO, 2021). Dit als gevolg van de door Covid-19 toegenomen spaartegoeden van particulieren en de extreem lage rente op deze tegoeden (bron jaarverslag SVn 2021). Verder zien we een verschuiving van energie opwekkende maatregelen naar isolatie. Daarnaast is er een enorme toename van de aanschaf van hybride warmteketels zichtbaar.

Het aandeel verstrekte leningen voor langer thuis wonen, blijft bescheiden. In de vorige verslagperiode waren ook slechts 2 leningen verstrekt. Een soortgelijke ontwikkeling zien we ook bij andere gemeenten. In Nijmegen is sinds de start van de Blijverslening in januari 2016 slechts 1 aanvraag ingediend, welke vervolgens afgewezen is. Landelijk zien we hetzelfde beeld. Volgens opgave van SVn bleef het aantal verstrekte leningen in 2021, evenals in 2020, beperkt. Enkele redenen zouden onbekendheid met de regeling, leenaversie en andere financieringsmogelijkheden kunnen zijn.

Figuur 8: gemiddelde hoogte Toekomstbestendig Wonen lening per jaar



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. In de verslagperiode zijn geen aanvragen geweest. We gaan de komende periode na wat de mogelijke oorzaken hiervoor zouden kunnen zijn en hoe we de lening beter onder de aandacht kunnen brengen van de doelgroep.

Conclusie

Aan de hand van deze evaluatie kunnen we de volgende conclusies trekken:

- Na een dip in 2021 is er in 2022 een flink herstel van het aantal verstrekte leningen en bedragen. Dit wordt veroorzaakt door het aandeel van de Toekomstbestendig Wonen leningen.
- Het aantal verstrekte Startersleningen blijft op een lager niveau. Mogelijk doordat de huizenprijzen flink gestegen zijn en het aanbod betaalbare woningen relatief klein was.

Vervolg

In de actualisatie, welke volgt in de zomerperiode, geven we meer duiding aan de uitkomsten van de evaluatie en onze aanbevelingen. De volgende wijzigingen nemen we hierin in ieder geval in overweging:

- Verhogen van de maximale koopprijs bij de Starterslening, bijvoorbeeld tot € 355.000 (grens die landelijk gehanteerd wordt voor betaalbare koop). Omdat we zien dat de woningprijzen de afgelopen twee jaar flink gestegen zijn en de Rijksoverheid ook de grens voor betaalbare koop mee heeft laten bewegen van € 310.000 naar € 355.000;
- Het beschikbaar stellen van een extra product binnen de regeling Toekomstbestendig Wonen lening voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's).

We nemen bij het actualiseren van de SVn producten ook de aanbevelingen uit het Artikel 213a Onderzoek mee.