gemeente **Roermond**

**VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND**

---

**Onderwerp:** Verruiming leningfaciliteit startersleningen en aanpassing verordening startsleningen
**Zaaknummer:** 124157-2023 (verruiming leningfaciliteit) en 124163-2023 (aanpassing verordening startersleningen)
**Datum:** 19 december 2023

---

## Inleiding

In dit voorstel wordt voorgesteld de leningfaciliteit voor startersleningen te verruimen van 3 miljoen naar 5 miljoen euro én de gemeentelijke verordening startersleningen op het onderdeel van het verplicht woonachtig zijn in Nederland aan te passen.

## Historisch overzicht

De gemeente Roermond verstrekt vanaf 2007 leningen aan starters op de woningmarkt. Daartoe heeft de raad de Verordening startersleningen gemeente Roermond 2018 (hierna; de verordening) vastgesteld.

Uw raad heeft op 20 oktober 2022 besloten de door de raad in december 2016 bepaalde leningsfaciliteit voor startersleningen te verhogen van 2 miljoen euro naar 3 miljoen euro. De leningfaciliteit ad 3 miljoen euro is nagenoeg geheel ingezet.

De provincie heeft de provinciale startersregeling geëvalueerd. Provinciale staten hebben op 3 november 2023 de regeling ongewijzigd gelaten, waarmee de principebijdrage van 75% door de provincie is gehandhaafd. Tevens hebben Provinciale Staten op 3 november jl. aanvullende middelen beschikbaar gesteld.

## Argumenten

1. Het voorstel aan uw raad van 20 oktober 2022 inzake de verruiming van leningfaciliteit van 2 naar 3 miljoen euro is gebaseerd op de verwachting dat 40 leningen per jaar verstrekt zouden worden met een gemiddeld leningbedrag van ca. 42.000 euro. Het aantal aanvragen voor een starterslening is in 2023 echter fors hoger dan 40, namelijk ca. 75. De stijging van het aantal leningen wordt volgens het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn; uitvoerder van de gemeentelijke startersregeling) informatie van veroorzaakt door de grote woningbehoefte in combinatie met de problematiek rond betaalbaarheid en financierbaarheid van koopwoningen. Een verdere stijging van het gemiddelde leningbedrag heeft niet meer plaatsgevonden na 20 oktober 2022.

2. Op basis van de gemeentelijke verordening heeft het college de mogelijkheid aanvullende middelen voor startersleningen beschikbaar te stellen op grond van de leenfaciliteit én ontvangen rente en aflossingen (verminderd met beheerkosten) op reeds verstrekte leningen. De leningfaciliteit ad 3 miljoen euro is nagenoeg geheel ingezet. De inzet van ontvangen rente en

aflossingen biedt op dit moment onvoldoende ruimte voor een robuuste dekking van de middelen voor startersleningen.

3. In het raadsvoorstel van 20 oktober 2022 is op basis van de aanname dat er 40 leningen per jaar worden verstrekt en dat de helft van de daarvoor benodigde middelen uit revolverende middelen kunnen worden onttrokken aangegeven dat ca. 200.000 euro per jaar extra beschikbaar moet komen uit de leningsfaciliteit om de startersleningen te kunnen voortzetten. De verwachting was dat met een verhoging van de leningsfaciliteit van 2 naar 3 miljoen euro er voor enkele jaren voldoende middelen beschikbaar zouden zijn om startersleningen te kunnen verstrekken. Deze verwachting is niet uitgekomen door de sterke stijging van het aantal leningen. Tevens is het feitelijk beschikbare revolverende budget lager dan verwacht. Met name het tussentijdse aflossingen dragen in belangrijke mate bij aan de revolverende middelen, maar deze zijn afhankelijk van omstandigheden als de verhouding tussen spaarrente en hypotheekrente, de economische verwachtingen, lastenontwikkeling (inflatie, energielasten). Deze hebben zich ongunstig ontwikkeld.

4. Voorgesteld wordt de leningsfaciliteit te verruimen van 3 naar 5 miljoen euro. Op basis van de veronderstelling dat het aantal leningen structureel komt te liggen op het niveau van 2023 (75) en de in het raadvoorstel van 20 oktober 2022 opgenomen berekening dat ca. € 215.000,- per jaar beschikbaar is uit revolverende middelen zou € 572.500,- per jaar uit de leningfaciliteit nodig zijn. Een verruiming van de leningsfaciliteit van 3 naar 5 miljoen geeft op basis van voornoemde veronderstellingen voor 3 tot 4 jaar voldoende ruimte.

5. De vigerende gemeentelijke verordening (Verordening starterslening gemeente Roermond 2018; verder; de verordening) bevat met artikel 2, lid 1 onder a de bepaling dat de verordening uitsluitend van toepassing is op in Nederland woonachtige personen. Het is ongewenst dat woningzoekenden die aan Roermond zijn gebonden en niet in Nederland wonen door de genoemde bepaling in de verordening een belemmering ondervinden om een starterslening te verkrijgen. Deze woningzoekenden zijn aan Roermond gebonden aangezien ze een woning willen kopen en gaan bewonen in Roermond. Om bovengenoemde belemmering weg te nemen wordt voorgesteld de betreffende bepaling (het woonachtig zijn in Nederland) aan te vullen met het voornemen om zich in Nederland te vestigen. Door deze aanpassing van de verordening speelt de huidige woonplaats van aanvrager geen rol meer bij het verkrijgen van de starterslening omdat de aanvrager met de aanvraag van de starterlening immers het voornemen zich in Nederland te vestigen. Dit voornemen volgt uit de aanvraag voor een starterslening omdat voor het verkrijgen van een starterslening de aanvrager van de starterslening zelf de aan te kopen woning in de gemeente Roermond dient te gaan bewonen (artikel 2, lid 2 van de verordening). Van de zijde van provincie en SVn (uitvoerder van de starterslening) bestaan geen bezwaren tegen deze aanpassing.

**Kanttekeningen en risico's**

1. Het voorstel is gebaseerd op een aantal aannames met betrekking tot het aantal startersleningen, de te ontvangen rente en aflossingen en het gemiddeld leningbedrag. Al deze factoren kunnen in realiteit hiervan afwijken.
2. Het risico op hogere gemeentelijke lasten is in die zin beperkt dat het leningen betreffen onder de NHG.

**Financiële gevolgen**

Voor de gemeente Roermond geldt dat de raad bij besluit van 22 december 2016 en 20 oktober 2022 (en het voorliggende voorstel) een financieel kader heeft vastgelegd. Het verstrekken van startersleningen kost de gemeente Roermond feitelijk geen budget, aangezien hier een vordering tegenover geplaatst wordt. Technisch verloopt alles middels diverse balansmutaties. Met het herinzetten van middelen en de verruiming van het leningplafond is er meer budget beschikbaar.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris, De burgemeester,

J. van Putten Y.F.W. Hoogtanders

Ter inzage:
Bijlage(n):
Bijlage 1; concept raadsbesluit verruiming leningfaciliteit
Bijlage 2; concept raadsbesluit aanpassing verordening startersleningen