

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Verruiming krediet startersleningen
Zaaknummer: 54978-2026
Datum: 9 juni 2026

Inleiding

Uw raad heeft op 22 februari 2024 besloten de door de raad in december 2016 bepaalde leningfaciliteit voor startersleningen te verhogen naar € 5 miljoen. De leningfaciliteit ad € 5 miljoen is op dit moment geheel ingezet. In dit voorstel wordt voorgesteld de leningfaciliteit voor startersleningen te verruimen van € 5 miljoen naar € 8 miljoen.

In een informatiebrief aan de commissie ruimte van 6 augustus 2025 en de behandeling van het raadsvoorstel "Startersleningen 2025" in de raad van 3 juli 2025 is de verwachting uitgesproken dat de leningfaciliteit van € 5 miljoen tot in het voorjaar van 2027 voldoende ruimte biedt. In de commissie-informatiebrief van 6 augustus 2025 is ook aangegeven dat de feitelijke ontwikkelingen kunnen afwijken. Dit blijkt nu het geval. In de tweede helft van 2025 is het aantal leningen aanzienlijk toegenomen, waardoor het beschikbare budget naar verwachting in het derde kwartaal van 2026 is uitgeput. Tevens hebben wij besloten de maximale koopsom voor startersleningen te verhogen van € 310.000 naar € 345.000,-. Daarmee is de noodzaak tot verhoging -zoals al aangekondigd in de informatiebrief aan de commissie ruimte van 6 augustus 2025 en zoals opgenomen in de begroting voor 2026- van de leningsfaciliteit ad € 5 miljoen eerder aan de orde. Overigens hebben wij de verhoging van de maximale koopsom van € 310.000 naar € 345.000,- nog niet in laten gaan. Dit hebben wij afhankelijk gesteld van een positief besluit van uw raad inzake de verruiming van het krediet voor startersleningen van € 5 naar € 8 miljoen.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld:

1. het krediet voor startersleningen te verruimen van € 5 miljoen naar € 8 miljoen (zie bijlage 1 concept-raadsbesluit)

Argumenten

1.1. De starterslening speelt een belangrijke rol op de Roermondse woningmarkt.

De starterslening speelt een belangrijke rol op de Roermondse woningmarkt door de ondersteuning van koopstarters en maakt daarmee betaalbare koopwoningen beter bereikbaar, een categorie woningen waar aanvullend behoefte aan bestaat (Woningmarktonderzoek uit 2025). Die behoefte is ook weer van belang voor de doorstroming; de starterslening is direct en indirect bij een groot aantal kooptransacties betrokken. Ook voor de sociaal-economische positie en rol van Roermond als

doorgroeistad is de starterslening van belang om aantrekkelijk te blijven. In 2025 zijn 77 leningen gepasseerd zijn bij de notaris, in 2026 zijn er tot en met maart 30 leningen gepasseerd.

1.2. Er worden meer leningen verstrekt met een groter financieel aandeel voor de gemeente.

Dat de leningfaciliteit van € 5 miljoen binnen afzienbare termijn uitgeput zou raken was al voorzien met de verdubbeling van het gemeentelijk aandeel doordat de provincie haar aandeel per 1 januari 2026 heeft verlaagd van 75 naar 50% en door de verhoging van de maximale koopsom naar € 310.000,- medio 2025 (raadsbesluit 3 juli 2025). Daarna is het aantal verstrekte leningen aanzienlijk toegenomen. Een verdere stijging is te voorzien doordat wij hebben besloten de maximale koopsom te verhogen naar € 345.000,-. In de informatiebrief aan de commissie ruimte van 6 augustus 2025 is nog de verwachting uitgesproken dat er voldoende budget zou zijn tot in het voorjaar van 2027. Door de toename van het aantal leningen is nu de verwachting dat al in het derde kwartaal van 2026 het budget zal zijn uitgeput.

De verhoging van de maximale koopsom naar € 345.000,- heeft plaatsgevonden vanwege het door Provinciale Staten op 31 oktober 2025 verhogen van de maximale koopsom naar € 345.000,-. Provinciale Staten hebben daarmee de maximale koopsom niet meer gekoppeld aan het beschikbare aanbod, maar besloten gemeenten veel ruimte te bieden. Omdat de regiogemeenten in Midden-Limburg het maximum van € 345.000,- hanteren kent het woningaanbod in de gemeente Roermond een slechtere concurrentiepositie, wat wij niet wenselijk vinden. Overigens hebben wij de verhoging van de maximale koopsom van € 310.000,- naar € 345.000,- nog niet in laten gaan. Dit hebben wij afhankelijk gesteld van een positief besluit van uw raad inzake de verruiming van het krediet voor startersleningen van € 5 naar € 8 miljoen.

1.3. Het revolverend budget loopt achter bij het tempo van de verhoging gemeentelijk aandeel

In de Verordening Statersleningen gemeente Roermond 2018 is opgenomen dat revolverend budget opnieuw kan worden ingezet. Het college heeft het beschikbare revolverende budget steeds ingezet. Revolverend budget bestaat uit door de ontvangers van de startersleningen betaalde rente en aflossingen. Met name tussentijdse aflossingen dragen in belangrijke mate bij aan de revolverende middelen. Het beschikbaar komen van revolverend budget fluctueert (b.v. door economische omstandigheden, lastenontwikkeling) en komt pas na een aantal jaren nadat de lening is verstrekt beschikbaar. Aan de ene kant stijgt dus de gemeentelijke bijdrage aan startersleningen, terwijl het revolverend budget pas later beschikbaar komt.

1.4. Er is een verhoging nodig van het krediet voor startersleningen van €5 naar €8 miljoen.

Voor een inschatting van de benodigde verhoging van de leningfaciliteit staat een inschatting van het aantal te verstrekken leningen centraal. Vanwege de fluctuatie van het aantal leningen en de onzekerheden hierover wordt uitgegaan van 75 leningen per jaar, wat een hoger aantal is dan waar medio 2025 van is uitgegaan (60 per jaar). Hierin is de verhoging van de maximale koopsom naar € 345.000,- meegewogen. 75 leningen per jaar betekent een benodigd budget van € 3,3 miljoen per jaar, waarvan de gemeente € 1,65 miljoen dient bij te dragen aangezien de provincie 50% bijdraagt. Aan revolverende middelen wordt jaarlijks een bedrag van € 2,5 ton verwacht, waarmee per jaar € 1,4 miljoen benodigd is, zijnde € 1,65 miljoen minus € 2,5 ton. Met een verhoging van de leningfaciliteit van € 5 naar € 8 miljoen kunnen dan twee jaar leningen worden verstrekt. Verwacht wordt dat in 2028/2029 meer revolverende middelen beschikbaar komen.

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. Gemeentelijke financiële risico's lasten zijn in die zin beperkt omdat het leningen betreft onder de NHG.

Historisch overzicht

- 15 maart 2007: De raad besluit tot deelname aan de regeling startersleningen
- 22 december 2016: De raad stelt het plafond van de leningfaciliteit voor startersleningen op € 2 miljoen
- 20 september 2018: De raad stelt de "Verordening startersleningen gemeente Roermond 2018" vast
- 8 april 2021: De raad besluit tot koppeling van de maximale koopsom van starterslening aan de provinciale verordening startersleningen
- 20 oktober 2022: De raad stelt het plafond van de leningfaciliteit voor startersleningen op € 3 miljoen
- 22 februari 2024: De raad stelt het plafond van de leningfaciliteit voor startersleningen op € 5 miljoen
- 1 november 2024: Provinciale Staten besluiten de provinciale bijdrage aan startersleningen per 1 januari 2026 te verlagen van 75% naar 50%
- 3 juli 2025: De raad besluit het verstrekken van startersleningen te continueren in relatie tot het besluit van Provinciale Staten om per 1 januari 2026 de provinciale bijdrage te verlagen van 75% naar 50%. Tevens besluit de raad de maximale koopsom voor startersleningen los te koppelen van de provinciale verordening en de maximale koopsom te verhogen naar € 310.000,-.
- 31 oktober 2025: De provincie besluit de maximale koopsom te verhogen naar € 345.000,- en gemeente vrij te laten deze te volgen.

Financiële gevolgen

Voor de gemeente Roermond geldt dat de raad bij besluit van 22 december 2016, 20 oktober 2022 en 22 februari 2024, 3 juli 2025 (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,



J. van Putten

De burgemeester,



Y.F.W. Hoogtanders

Ter inzage:

Bijlage(n):

Bijlage 1; concept raadsbesluit verruiming leningfaciliteit