

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Startersleningen 2025

Zaaknummer: 49951-2025

Datum: 12 mei 2025

Inleiding

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

De Provincie Limburg financiert momenteel 75% en de gemeente draagt 25% aan de Starterslening. Provinciale Staten Limburg hebben op 1 november 2024 besloten dat de regeling wordt gecontinueerd maar dat vanaf 2026 de provincie 50% gaat bijdragen aan de leningen. De provinciale verordening startersleningen zal daartoe in 2025 worden aangepast. Het besluit van Provinciale Staten van 1 november 2024 betekent dat gemeenten vanaf 1 januari 2026 50% gaan bijdragen. Wijziging van de gemeentelijke verordening (Verordening startersleningen gemeente Roermond 2018) is daarvoor niet nodig. Dat de gemeente per 1 januari 2026 50% moet gaan bijdragen is wel een aanzienlijke wijziging in het financiële kader van de startersleningen zoals die op dit moment door de gemeente Roermond wordt gehanteerd. Daarom is in dit voorstel een concept-raadsvoorstel opgenomen met als doel opnieuw de kaders vast te stellen met betrekking tot de doelstellingen en de financiering van de startersleningen.

Daarnaast geldt conform de gemeentelijke "Verordening Startersleningen gemeente Roermond 2018" dat het maximum aankoopbedrag van een woning waarvoor een starterslening kan worden verleend gelijk is aan het maximum dat de provincie hanteert, op dit moment € 280.000,-. De provincie heeft bij de behandeling van het voorstel over de toekomst van de startersleningen op 1 november 2024 dit maximum ongewijzigd gelaten. Binnen de gemeente Roermond is het aandeel woningen in het woningaanbod dat een prijs heeft tot € 280.000,- nu aanzienlijk lager dan het door de provincie gehanteerde minimumaandeel van 20% van het aanbod (gemiddeld over de periode januari-april 2025: 13%). Daarmee is er reden Gedeputeerde Staten te vragen de door de gemeente Roermond gehanteerde maximale aankoopsom te verhogen. Indien Gedeputeerde Staten daarmee instemmen is een besluit van de raad met betrekking tot aanpassing van de gemeentelijk verordening aan de orde. In voorliggend voorstel wordt daarvoor een voorstel gedaan, inclusief concept raadsvoorstel.

In het voorstel aan uw college van 2 juli 2024 is vermeld dat tot medio 2025 voldoende middelen voor startersleningen beschikbaar zijn. In dit voorstel wordt daarom ook voorgesteld aanvullende middelen beschikbaar te stellen om daarna ook startersleningen te kunnen verstrekken.

Voorstel:

1. De raad voor te stellen conform bijgevoegd concept raadsvoorstel (bijlage 1) en concept-raadsbesluit (bijlage 2) het verstrekken van startersleningen met ingang van 1 januari 2026 te continueren met de door de provincie per genoemde datum te hanteren gewijzigde verdeelsleutel voor de financiering van startersleningen waarin 50% van de starterslening voor rekening van de gemeente komt;
2. Gedeputeerde Staten te verzoeken de gemeente Roermond ontheffing te verlenen van het maximumaankoopbedrag van € 280.000,- en in te stemmen met een maximumbedrag van € 310.000,- conform bijgevoegde concept-brief (bijlage 3);
3. De raad voor te stellen conform bijgevoegd raadsvoorstel (bijlage 1) en concept-raadsbesluit (bijlage 4)

de "Verordening starterslening gemeente Roermond 2018" te wijzigen onder voorbehoud van het verlenen van ontheffing door Gedeputeerde Staten (zoals vermeld onder 2 van dit besluit);

4. op grond van artikel 3, vierde lid, aanhef en onder b en c van de "Verordening starterslening gemeente Roermond 2018" € 162.021,52 beschikbaar te stellen voor startersleningen en van de door de raad beschikbaar gestelde leningfaciliteit voor startersleningen € 775.478,48 beschikbaar te stellen;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken aanvullend € 1.562.500,- beschikbaar te stellen te behoeve van startersleningen conform bijgevoegde concept-brief (bijlage 5);
6. het maximale toekenningsbudget in artikel 3, eerste lid van de "Verordening Starterslening gemeente Roermond 2018" vast te stellen op € 6.918.728,03 conform bijgevoegd concept besluit (bijlage 6).

Argumenten

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

De starterslening heeft in Roermond vanaf 2007 ruim 600 starters geholpen bij het verwerven van een eigen woning. Dat is ca. 12% van alle in Limburg verstrekte startersleningen. In de periode 2002-2024 is bij 5,7% van alle verkochte woningen in Roermond een starterslening verstrekt. In de laatste jaren ligt dat percentage hoger (2021 t/m 2024 ca. 8%). Naast het aantal woningen dat door toekenning van een starterslening direct bij deze regeling is betrokken vinden er op grond van eerdere onderzoeken 2-3 verhuizingen plaats die met de startersregeling te maken hebben, dat is ca. 15% van alle kooptransacties.

1.2. Er is aanvullend behoefte aan sociale koopwoningen, ook met het oog op Roermond als doorgroeistad

Op grond van het Woningmarktonderzoek uit 2025 komt naar voren dat er een belangrijke behoefte is aan sociale koopwoningen en dat er actueel ook al een tekort is. Die behoefte is ook weer van belang voor de doorstroming, onder andere vanuit de sociale huur. Met het belang voor de doorstroming ligt er niet alleen een effect op de woningmarkt, maar ook op de sociaal-economische positie en rol van Roermond. In de Economische visie Roermond (2017) is aangegeven dat Roermond een doorgroeistad is. Roermond is aantrekkelijk voor vestiging en ontplooiing en doorgroei op de arbeidsmarkt en daarmee samenhangend de woningmarkt. Naast de doorstroming is uiteraard het gegeven dat de starterslening er toe leidt dat meer mensen een eigen woning kunnen financieren.

2.1. Het aandeel te koop staande starterswoningen is afgenomen

Het aandeel op Funda te koop staande woningen met een vraagprijs tot € 280.000,- is gemiddeld over januari-april 2025 ongeveer 13%. De provincie hanteert een minimumaanbod van 20% dat in de categorie woningen voor starters valt. Indien wordt uitgegaan van deze 20% zou, volgens gegevens van Funda gemiddeld over de periode januari-april 2025, een maximale koopsom van € 300.000,- gehanteerd moeten worden. Omdat het aandeel te koop staande woningen met een prijs tot € 280.000,- de laatste maanden is afgenomen naar de actuele 13% wordt voorgesteld met een maximale koopsom van € 310.000,- enige marge in te bouwen.

2.2. Door het verhogen van de maximale koopsom komen meer woningen in aanmerking voor een starterslening.

Door het verhogen van de maximale koopsom kan geen hogere lening gevraagd worden. Deze blijft conform de provinciale verordening gemaximeerd op € 56.000,-, 20% van € 280.000,-. Door het verhogen van de maximale koopsom naar € 310.000,- komen wel meer woningen in aanmerking voor een starterslening, waardoor de reikwijdte van de regeling wordt vergroot.

2.3. Voor verhoging van de maximale koopsom hoger dan de provincie hanteert dient ontheffing gevraagd te worden bij Gedeputeerde Staten.

De provincie blijft een maximum koopsom hanteren van € 280.000,-. Om als gemeente een hogere maximale koopsom te kunnen hanteren dienen Gedeputeerde Staten conform artikel 10, tweede lid van de Verordening

Startersleningen Provincie Limburg aan de gemeente Roermond ontheffing te verlenen van het maximaaankoopbedrag van € 280.000,- en in te stemmen met een maximumbedrag van € 310.000,-.

3.1. Voor verhoging van de maximale koopsom dient de gemeentelijke verordening aangepast te worden

In de geldende "Verordening starterslening gemeente Roermond 2018" is de maximale koopsom gekoppeld aan de provinciale verordening. De provinciale verordening blijft ongewijzigd met een maximum van € 280.000,-. Een verhoging door de gemeente naar € 310.000,- dient in de gemeentelijke verordening te worden verwerkt waarvoor aan raadsbesluit nodig is. Omdat de mogelijkheid bestaat dat de ontheffing van Gedeputeerde Staten wordt afgegeven na de voorziene raadsbehandeling (3 juli 2025) is in het besluit een voorbehoud gemaakt met betrekking tot de verlening van de betreffende ontheffing door Gedeputeerde Staten.

3.2. De raad wordt voorgesteld het college de mogelijkheid te geven de maximale koopsom aan te passen.

In 2021 is door de raad de maximale koopsom gekoppeld aan het in de provinciale verordening genoemde bedrag met als doel te voorkomen dat bij wijzigingen een raadsprocedure nodig is. Met, zoals nu wordt voorgesteld, de opname van een maximum van de koopsom in de gemeentelijke verordening dat afwijkt van het in de provinciale verordening opgenomen bedrag (mits Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen) zou voor een eventuele toekomstige wijziging van de koopsom weer een raadsprocedure nodig zijn in het geval het aandeel in de gemeente Roermond te koop staande woningen waarvoor een vraagprijs geldt onder of gelijk aan de maximale koop(/-aanneem)som weer substantieel zou gaan afwijken van het streefpercentage van 20%. Om eventuele toekomstige aanpassingen dan sneller te kunnen doorvoeren wordt voorgesteld de raad te vragen de mogelijkheid de verordening op dit punt aan te passen te delegeren aan het college.

4.1. Er is vanaf medio 2025 geen budget meer beschikbaar voor startersleningen.

Naar verwachting zal het beschikbare budget voor startersleningen medio 2025 zijn benut. Om voor het komende jaar (het tweede deel van 2025 en eerste deel van 2026) over voldoende middelen te beschikken zijn aanvullende middelen nodig voor 60 leningen. Dit is opgebouwd uit 50 leningen die op basis van historische informatie naar verwachting regulier worden aangevraagd én 10 leningen die naar verwachting extra worden verleend omdat de maximale koopsom wordt verhoogd naar € 310.000,-. Gemiddeld is op dit moment per lening € 40.000,- nodig (inclusief provinciaal aandeel). Voor de leningen die het gevolg zijn van de verhoogde koopsom naar € 310.000,- wordt een gemiddeld leningbedrag van € 50.000,- aangenomen. Het gaat dus in totaal om een benodigd budget van 2,5 miljoen euro. Voor de berekening van het gemeentelijk respectievelijk provinciaal aandeel daarin moet rekening gehouden worden met het feit dat de provincie per 1 januari 2026 nog maar 50% bijdraagt en tot en met 31 december 2025 75%. Uitgaande van 30 leningen in 2025 en 30 leningen in 2026 komt het gemeentelijk aandeel op € 937.500,- en het provinciaal aandeel op € 1.562.500,- van het totaal naar verwachting benodigde budget van 2,5 miljoen euro.

4.2. Dekking benodigde gemeentelijke middelen ad € 937.500,-

De dekking van de benodigde gemeentelijk middelen ad € 937.500,- is op basis van de gemeentelijke verordening mogelijk door aanvullende middelen voor startersleningen beschikbaar te stellen op grond van ontvangen rente en aflossingen (verminderd met beheerkosten) op reeds verstrekte leningen én de verruimde leenfaciliteit (conform raadsbesluit 22 februari 2024). In 2024 is aan rente en aflossingen (minus beheerkosten) € 162.021,52 aan revolverende middelen beschikbaar. De raad heeft op 22 februari 2024 besloten de door de raad in december 2016 bepaalde leningsfaciliteit voor startersleningen te verhogen van 3 miljoen euro naar 5 miljoen euro. Van de leningfaciliteit ad 5 miljoen euro is op dit moment € 3.429.039,49 gebruikt. Voorgesteld wordt € 775.478,48 beschikbaar te stellen uit de leningfaciliteit.

Kanttekeningen en risico's

In november 2024 hebben Provinciale Staten met betrekking tot de maximale koopsom een motie aangenomen waarin Gedeputeerde Staten de opdracht krijgen om in 2025 te kijken naar de maximale koopsom en of deze passend is binnen de verschillende regio's in Limburg. Mocht dit leiden tot een wijziging van de maximale koopsom dan dient de Provinciale Verordening Startersregeling aangepast te worden. Dit voorstel is nog niet bekend. Omdat niet duidelijk is wat dit voorstel gaat inhouden en omdat in de gemeente Roermond het aandeel koopwoningen, dat een koopprijs heeft op of onder € 280.000,-, al substantieel lager is dan 20%, namelijk 13%, wordt nu al in voorliggend voorstel voorgesteld de maximale koopsom te verhogen. In voornoemde motie worden Gedeputeerde Staten tevens verzocht maatwerk te hanteren op basis van de huidige provinciale verordening zodat ook voor gemeenten waar het genoemde aandeel van 20% niet gehaald wordt, het gehanteerde uitgangspunt van ten minste 20% woningaanbod voor die betreffende gemeente alsnog waargemaakt kan worden. Aan dit laatste punt wordt ook gerefereerd in de concept brief aan Gedeputeerde Staten (bijlage 3).

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.

Het risico op hogere gemeentelijke lasten is in die zin beperkt dat het leningen betreffen onder de NHG.

Provinciaal budget

Provinciale Staten hebben op 1 november 2024 besloten aanvullende middelen beschikbaar te stellen waarmee er in 2025 voldoende middelen beschikbaar zijn. Met de provincie heeft ambtelijk overleg over voorliggend voorstel plaatsgevonden.

Financieel kader

Voor de gemeente Roermond geldt dat de raad bij besluit van 22 december 2016, 20 oktober 2022 en 22 februari 2024 een financieel kader heeft vastgelegd. Het verstrekken van startersleningen verloopt via een balansmutatie, waardoor dit geen effect heeft op het begrotingssaldo. De beheervergoeding voor het verstrekken van de starterslening wordt gedekt uit de ontvangen rente en aflossing. In het voorstel is rekening gehouden met de financiële effecten van de voorgestelde wijzigingen aangaande de maximum koopsom en provinciale bijdrage. Na beschikbaar stellen van de aanvullende middelen van € 775.478 uit de leningfaciliteit is er nog ca. € 800.000 ruimte binnen de vastgestelde faciliteit.

Advies bedrijfsvoering

Juridische zaken: Akkoord. Dit voorstel, concept-raadsvoorstel en daarbij behorende concept-besluiten zijn in afstemming met Juridische Zaken opgesteld. Bij het raadsvoorstel treft u twee concept-raadsbesluiten aan in de vorm van twee aparte documenten. Hiervoor is gekozen omdat de tekst van het raadsbesluit tot wijziging van de verordening (bijlage 4) als zodanig integraal dient te worden geplaatst in het Gemeenteblad.

Financiën: Vanuit financiën kan ingestemd worden met dit voorstel. Financieel zijn alle aspecten verwerkt in het voorstel onder financiële gevolgen. De voornaamste wijzigingen hebben betrekking op de koopsom en de aanpassing van de provinciale bijdrage. Hiermee is rekening gehouden bij de totstandkoming van de berekeningen in dit voorstel rekening. Het beschikbaar stellen van de middelen uit de leningfaciliteit betreft een balansmutatie. Een begrotingswijziging is derhalve niet van toepassing. De revolverende middelen zijn gecheckt in de financiële administratie en aangesloten op dit voorstel.

Bijlagen

Bijlage 1: concept raadsvoorstel

Bijlage 2: concept raadsbesluit inzake het continueren van het verstrekken van startersleningen na 1 januari 2026

Bijlage 3: concept-brief verzoek aan Gedeputeerde Staten met betrekking tot het verlenen van ontheffing voor het hanteren van een maximale koopsom van € 310.000,-

Bijlage 4: concept raadsbesluit inzake de wijziging van de "Verordening startersleningen gemeente Roermond 2018" in verband met de aanpassing van de maximale koopsom

Bijlage 5: concept-brief verzoek aan Gedeputeerde Staten om aanvullende middelen voor startersleningen beschikbaar te stellen

Bijlage 6: concept collegebesluit vaststelling toekenningsplafond startersleningen