

Aanleiding

Naar aanleiding van vragen door de Raad over het vestigingsklimaat op bedrijventerrein Vijfhuizenberg is door de firma Ecorys onderzoek gedaan op de Vijfhuizenberg. Uit dit onderzoek is een financieringsprobleem met woon- werkkavels naar voren gekomen.

Doordat kavels waar een dienstwoning op staan volgens het bestemmingsplan een bedrijfsfunctie hebben, kan de bank geen woonhypothec, maar alleen een bedrijfshypothec verstrekken. Deze hypothec dekt echter maar 75% van de investering.

U heeft ons gevraagd of er een revolverend fonds ingesteld kan worden voor de ontbrekende financiering.

Gemeente Roosendaal is deelnemer aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De gemeente Roosendaal stort geld in dit revolverend fonds. Door de revolverende werking vloeit een deel van de gelden die worden weggezet weer terug in het fonds.

In samenwerking met de SVn biedt gemeente Roosendaal op dit moment drie stimuleringsregelingen aan. De starterslening voor het stimuleren van de doorstroming op de koopwoningmarkt en de stimulerings- en verzilverlening voor het stimuleren van huiseigenaren om hun eigen woning duurzamer, levensloopbestendiger en veiliger te maken. De "Stimuleringsregeling aankoop woon- en werkklocaties" zou hieraan toegevoegd kunnen worden.

Beoogd effect

Met de invoering van de "Stimuleringsregeling aankoop woon- werkklocaties" worden de ondernemers in staat gesteld om hun ondernemerschap verder te ontplooien. De woon- en werkklocaties worden aantrekkelijker voor ondernemers als vestigingslocatie zodat ook de leegstand op de bedrijventerreinen wordt teruggedrongen. En de bedrijventerreinen blijven vitaal en toekomstbestendig.

Na vaststelling van de Stimuleringsregeling door de Raad wordt de regeling geïmplementeerd, zodat deze per 1 oktober in werking kan treden

Argumenten

1.1 Hiermee biedt u ondernemers mogelijkheden om zich te vestigen op een bedrijventerrein

- De "stimuleringsregeling aankoop woon- en werkklocaties" biedt ondernemers meer financiële ruimte om zich te vestigen op een bedrijventerrein. Banken financieren bij aankoop van een woon- en werkklocatie op een bedrijventerrein slechts 75%. De stimuleringslening overbrugt een gedeelte van de ontbrekende 25%. Een stimuleringslening bedraagt 15% van de koopsom met een maximum van € 100.000

1.2 Hiermee biedt u een aantrekkelijke financiering

- Een Stimuleringsregeling biedt ondernemers een aantrekkelijke financiering om zich te vestigen op een bedrijventerrein. Banken bieden hiervoor beperkte financiering.
- De "stimuleringslening aankoop woon- werkklocaties" is een hypothecaire leningsvorm.
- De looptijd van de "stimuleringslening aankoop woon- werkklocatie" bedraagt 15 jaar.

1.3 Hiermee start u de regeling voor het bedrijventerrein Vijfhuizenberg

- Met het starten van de regeling op bedrijventerrein Vijfhuizenberg onderzoeken wij de behoefte vanuit de markt naar deze extra financieringsmogelijkheid, omdat daar de beschikbare woon-werkklocaties qua aanbod op een bedrijventerrein het hoogst is.
- Afhankelijk van de uitkomsten kan de stimuleringsregeling uitgebreid worden voor alle woon- en werkklocaties in Roosendaal. Hiervoor dient de Verordening gewijzigd te worden.

2.1 Hiermee kunnen naar schatting 5 leningen mee verstrekt worden

- Bij een maximum bestedingsbedrag (€100.000) per aanvraag kunnen 5 leningen verstrekt worden.
- Medio maart stonden 8 woon-werklocaties te koop met een budget voor 5 leningen lijkt dit voldoende ondersteuning.

2.2 Hiermee sluit u aan bij het bestaand budget voor de diverse stimuleringsregelingen

- De nieuwe regeling betreft een stimuleringsregeling die zou passen onder de reeds bestaande stimuleringsregelingen (starters-, stimulerings- en verzilverlening) die wij uitvoeren in samenwerking met de SVn.
- Als gevolg van de coronacrisis is het aantal aanvragen voor de huidige stimulerings- en verzilverleningen niet zoals verwacht. Het niet besteedde deel van het overallbudget 2020 van deze twee leningsvormen zou ingezet kunnen worden voor de nieuwe “stimuleringsregeling aankoop woon- en werklocaties”.

Kanttekeningen

Het maximaal leenbedrag van de huidige starters-, stimulerings- en verzilverlening ligt op respectievelijk € 40.000, € 35.000 en €35.000.

De stimuleringsregeling aankoop woon- en werklocaties overbrugt een gedeelte van de ontbrekende 25% financiering. Om het risico voor de gemeente te beperken is het maximum leenbedrag van deze nieuwe stimuleringslening vastgesteld op 15% van de koopsom met een maximum van € 100.000.

De stimuleringslening aankoop woon- en werklocaties wordt hypothecair verstrekt, waarmee dekking van het onderpand vereist is.

De beoordeling van de financiële situatie van een potentiële koper vindt plaats door de SVn op basis van landelijke richtlijnen. Hiermee worden de mogelijke financiële risico's voor de gemeente beheerst.

Financiën

Aangezien er gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de eerdere beschikbare middelen van het overall-budget stimuleringsregelingen 2020 (EUR 2.750.000) zijn er geen financiële consequenties; de lasten van het overall budget zijn namelijk al meegenomen in de huidige (meerjaren-) begroting.

Communicatie

Na vaststelling van de “Stimuleringsregeling aankoop woon- en werklocaties” in Roosendaal elektronisch bekend te maken op www.officielebekendmakingen.nl en daarvan mededeling te doen in de Roosendaalse Bode en op de gemeentelijke website.

Makelaars en financieel adviseurs zullen via een mailing geïnformeerd worden zodat zij hun klanten kunnen wijzen op de mogelijkheden.

Bijlagen

Stimuleringsregeling aankoop woon- en werklocaties;