

De raad van de gemeente Ridderkerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 mei 2025;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

Verordening Stimuleringslening kleine en grote VvE's Ridderkerk 2025

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: een VvE (of bestuurder/beheerder namens een VvE), zoals omschreven in artikel 2 en 3, die een aanvraag voor een Stimuleringslening doet.
- b) *VvE*: Vereniging van Eigenaars met in ieder geval meerdere appartementsrechten bestemd voor en gebruikt als woonruimte, waarbij garages en bergingen niet meetellen. VvE's met ondersplitsingen en/of commerciële ruimten zijn duidelijk ondergeschikt aan de appartementsrechten bestemd voor en gebruikt als woonruimte.
- c) *Kleine VvE*: De aanvrager is een kleine VvE met minimaal 2 en maximaal 7 appartementsrechten met betrekking tot woonruimte.
- d) *Grote VvE*: De aanvrager is een grote VvE met 8 of meer appartementsrechten met betrekking tot woonruimte.
- e) *Appartementsrecht*: Een appartementsrecht in een VvE bestemd voor en gebruikt als woonruimte conform de splitsingsakte.
- f) *Stimuleringslening*: een lening ten behoeve van de financiering aan een VvE van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen.
- g) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ridderkerk.
- h) *Maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 5.
- i) *Werkelijke kosten*: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen.
- j) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.
- k) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Stimuleringslening bij SVn.
- l) *NHG*: De instantie die de lening borgt: Nationale Hypotheek Garantie, statutair bekend als Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
- m) *NHG-borg*: een speciaal voor kleine VvE's ontwikkelde borgstelling. De inhoud en reikwijdte van de borgstelling is te vinden op de website van NHG.

Artikel 2 Kenmerken en toepassingsbereik Kleine VvE (2 tot en met 7 appartementsrechten)

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:

1. Voor een Stimuleringslening die zakelijk wordt verstrekt aan kleine VvE's, met of zonder NHG-borg.
2. De Aanvrager van een Stimuleringslening is een kleine VvE.
3. De maatregelen worden getroffen in een VvE c.q. het woongebouw in de gemeente Ridderkerk.
4. De Stimuleringslening is annuïtair.
5. De Stimuleringslening wordt verstrekt via een bouwdepot.
6. Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.
7. Het rentepercentage voor de Stimuleringslening **kleine VvE met NHG-borg** bedraagt:
 - 2,1% bij een looptijd van 10 jaar
 - 2,2% bij een looptijd van 15 jaar
 - 2,3% bij een looptijd van 20 jaar

Het rentepercentage voor de Stimuleringslening **kleine VvE zonder NHG-borg** bedraagt:

- 2,3% bij een looptijd van 10 jaar
- 2,4% bij een looptijd van 15 jaar
- 2,5% bij een looptijd van 20 jaar

8. De rente staat vast gedurende de looptijd van de lening.
9. Het minimale leenbedrag is € 2.500,- per VvE en maximaal € 25.000,- per Appartementsrecht, met een maximum van € 175.000,- per VvE.
10. De Stimuleringslening wordt altijd op twee manieren aangeboden, met en zonder NHG-borg. De Aanvrager maakt de keuze tussen de twee mogelijkheden. De gemeente wijst de gekozen variant toe. Voorwaarde voor de NHG-borg is dat er minimaal één energetische maatregel wordt uitgevoerd.

Artikel 3 Kenmerken en toepassingsbereik Grote VvE (vanaf 8 appartementsrechten)

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen met de volgende kenmerken:

1. De Stimuleringslening wordt zakelijk verstrekt.
2. De Aanvrager is een VvE.
3. De maatregelen worden getroffen in een VvE c.q. het woongebouw in de gemeente Ridderkerk.
4. De Stimuleringslening wordt annuïtair verstrekt.
5. De Stimuleringslening wordt verstrekt via een bouwdepot.
6. Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.
7. Het rentepercentage voor de Stimuleringslening bedraagt:
 - 2,1% bij een looptijd van 10 jaar
 - 2,2% bij een looptijd van 15 jaar
 - 2,3% bij een looptijd van 20 jaar
 - 2,5% bij een looptijd van 30 jaar
8. De looptijd voor de Stimuleringslening bedraagt:
 - a. 120 maanden bij leenbedragen vanaf € 2.500,- tot € 250.000,-
 - b. 180 maanden bij leenbedragen vanaf € 250.000,- tot € 500.000,-
 - c. 240 maanden bij leenbedragen vanaf € 500.000,- tot € 1.000.000,-
 - d. 300 maanden bij leenbedragen vanaf € 1.000.000,- tot € 5.000.000,-
9. Het minimale leenbedrag is € 2.500,- per VvE en maximaal € 50.000,- per Appartementsrecht, met een maximum van € 5.000.000,- per VvE.
10. Het college is bevoegd om in individuele gevallen af te wijken van voornoemde looptijden. De looptijd bedraagt echter nooit meer dan 360 maanden.
11. Het college is bevoegd om in individuele gevallen maximale leenbedrag per Appartementsrecht te verhogen.

Artikel 4 Beleidsdoelen

Indien uit de aanvraag blijkt dat met het treffen van de maatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende beleidsdoelen, kan het college besluiten een aanvrager te verwijzen naar SVn voor het aanvragen van een Stimuleringslening:

- a. Verduurzaming (energiebesparing/energie opwekking);
- b. Klimaatadaptatie;
- c. Energietransitie;
- d. Levensloopbestendig maken/langer zelfstandig thuis wonen;
- e. Asbestsanering;
- f. Funderingsherstel;
- g. Renovatie.

Artikel 5 Maatregelen

1. Tot de maatregelen worden verduurzaming, het treffen van maatregelen voor verbetering, renovatie en asbestverwijdering gerekend.
2. Als de aanvrager kiest voor de stimuleringslening Kleine VvE met NHG-borg is één energiebesparende maatregel verplicht. Combineren met andere maatregelen is toegestaan. Maatregelen die kwalificeren zijn benoemd als energiebesparende voorzieningen in de tijdelijke regeling hypothecair krediet en de Voorwaarden en Normen NHG en zijn van toepassing op de zakelijke Stimuleringslening voor VvE's.
3. Het college kan de in het eerste lid vermelde maatregelen nader specificeren en wijzigen, alleen voor de leningen waarop de NHG-borg niet van toepassing is.

Artikel 6 Budget

1. De raad van de gemeente Ridderkerk stelt het budget vast dat beschikbaar is voor Stimuleringsleningen VvE.
2. Stimuleringsleningen VvE zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.

Artikel 7 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2, 3, 4, 5 en 6 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een Stimuleringslening.

Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Stimuleringslening wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente aangewezen wijze en gaat gepaard met de opgave van:
 - a. De te treffen maatregelen.
 - b. De werkelijke kosten van het treffen van de maatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave, bijvoorbeeld offertes en/of een begroting opgesteld door een professionele partij.
 - c. Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. De in lid 6 bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Artikel 9 Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag voor een Stimuleringslening af, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
 - b. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat; of
 - c. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,- per VvE; of
 - d. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen; of
 - e. de maatregelen en werkzaamheden die hiermee gepaard gaan waarvoor de lening wordt aangevraagd al zijn begonnen of gerealiseerd voordat de lening tot stand is gekomen.
2. Het college trekt een toewijzing Stimuleringslening in, indien:
 - a. De Stimuleringslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - b. De Stimuleringslening niet tot stand komt.

Artikel 10 Financiële toets, verstrekken en beheer Stimuleringslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Stimuleringslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Stimuleringslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening zakelijk van SVn en de samenwerking tussen gemeente Ridderkerk en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Stimuleringslening vast en bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert de geoffreerde Stimuleringslening. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en/of kan de aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 11 Aanbieden van twee producten

1. De gemeente biedt de Stimuleringslening aan Kleine VvE's zowel met NHG-borg als zonder NHG-borg aan zolang NHG de borgstelling aanbiedt. De aanvrager maakt de keuze tussen de twee producten.
2. De NHG-borg is speciaal voor de Kleine VvE's ontwikkeld (de NHG borg geldt niet voor Grote VvE's). De actuele inhoud en reikwijdte van de borgstelling is te vinden op de website van NHG.

Artikel 12 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening mits dit geen strijdigheid oplevert met de productspecificaties en/of het kredietbeleid van SVn.

Artikel 13 Overige bepaling

Het kredietbeleid, alsmede de productspecificaties van SVn zijn te allen tijde leidend.

Artikel 14 Wijzigingen

De rentepercentages en voorwaarden genoemd in deze verordening kunnen wijzigen wanneer maatschappelijke en/of politieke ontwikkelingen, renteontwikkeling op de geldmarkt en/of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven. Dit geldt ook voor productspecificaties en uitvoeringsregels. De productspecificaties en uitvoeringregels van SVn zijn leidend.

Artikel 15 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking de dag na bekendmaking, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2025.

Artikel 16 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening Stimuleringslening kleine en grote VVE's Ridderkerk 2025".

Aldus besloten in de raadsvergadering van de gemeente Ridderkerk van 15 juli 2025.

de griffier,

de voorzitter

mr. O. Vliegenthart

dhr. C.A. Oosterwijk