

Verordening Startersleningen gemeente Simpelveld

De Raad van de gemeente Simpelveld, in vergadering bijeen op 25 september 2025.

Gelezen het voorstel van Leefomgeving d.d. 19 augustus 2025 inzake Wijzigingen voorwaardenstarterslening (i.c. een aanvullende lening op de reguliere hypotheek voor een eerste woonhuis)

BESLUIT:

1. Aangepaste Verordening Startersleningen gemeente Simpelveld d.d. 6-8-2025 vast te stellen (bijlage) en de vigerende verordening in te trekken.
2. Verzoek aan Provincie tot aanvulling van rekening courant 9542 'Provinciale rekening gemeente Simpelveld' tot nihil (- €54.624,54 d.d.6/8/2025).
3. In te stemmen met het verwerven van nieuw budget bij de Provincie van € 400.000,- op de rekening courant 9542 'Provinciale rekening gemeente Simpelveld'.
4. In te stemmen met de storting van een aanvullend budget groot € 300.000,- op de rekeningcourant 1103 'starterslening gemeente Simpelveld'.
5. In te stemmen met een nieuwe verdeelsleutel van 50% vs 50% (gemeente versus provincie) m.i.v. 1 januari 2026.
6. Uitvoering geven aan de motie starterslening coalitiepartijen d.d. 27 maart 2025 en de maximale koopsom te verleggen van € 245.000,- naar € 280.000,- en de daaruit volgende maximale starterslening van 20% (in deze € 56.000,-).

De raad van de gemeente Simpelveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 augustus 2025;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen de volgende:

Wijziging: Verordening Startersleningen gemeente Simpelveld

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *Aanvrager*: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;
- b. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Simpelveld;
- c. *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning, de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.
- d. *Financiële toets*: de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend.
- e. *Koopsom*: aankoopbedrag van een woning bij bestaande woningen inclusief verbeterkosten, bij nieuwbouwwoningen inclusief meerwerk;
- f. *KIFID*: het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, hier kan een ontvanger van een Starterslening terecht indien hij/zij een klacht heeft over een financieel product of financiële dienst van SVn. Zie voor meer informatie www.kifid.nl;
- g. *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- h. *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn/haar eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;

- i. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- j. *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen.
 - b. voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Simpelveld, met een maximale koopsom van € 280.000,-. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.
2. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Simpelveld stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is. Voor de verdeling van het budget is de datum beslissend waarop de aanvraag volledig bij de gemeente Simpelveld ontvangen en geregistreerd is.

Artikel 4 Bevoegdheid College

1. Het college is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Starterslening toe te wijzen.
2. Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de koopsom met een maximum van € 56.000,-, zulks met inachtneming van de provinciale kaders.
3. Het college kan aan de toewijzing nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op het door de gemeente Simpelveld beschikbaar gestelde aanvraagformulier.
2. Aanvragen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Voor de datum van binnenkomst is bepalend wanneer de aanvraag compleet door de gemeente Simpelveld is ontvangen. De registratie van de aanvraag door de gemeente Simpelveld is hierbij leidend.
3. 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.
4. Het college kan de in het derde lid van dit artikel genoemde beslistermijn van 8 weken voor ten hoogste 8 weken verdagen. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
5. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 56.000,- of maximaal 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget, zulks met inachtneming van de provinciale kaders.
6. Tegen de toewijzing danwel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren of
 - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - b. de Starterslening niet tot stand komt; of
 - c. de koopovereenkomst van de betreffende woning wordt ontbonden.
3. Bij de intrekking vordert het college de openstaande schuld (inclusief Combinatielening) en de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
4. Ingeval van overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten om bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. 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 een geoffreerde Starterslening.
Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
5. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
6. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Simpelveld en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan van het gestelde in artikel 2, eerste lid afwijken, voor zover toepassing ervan, gelet op het belang van de aanvrager, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 oktober 2025.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Startersleningen gemeente Simpelveld'.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Simpelveld, in zijn openbare vergadering d.d. 25-09-2025.

*De griffier,
De heer J. Vaesen*

*De voorzitter,
Mevrouw S.C.J. Scheepers*