



Verordening starterslening gemeente Nuenen c.a. 2019

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2019;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

BESLUIT:

De Verordening starterslening gemeente Nuenen c.a. 2019 vast te stellen:

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

1. **Aanvrager:** de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. 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 koopwoning te hebben gekocht of verkregen;
2. **College:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nuenen c.a.
3. **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.
4. **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.
5. **KIFID:** Klachteninstituut Financiële Dienstverlening.
6. **NHG:** Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht.
7. **Starterslening:** een lening die door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, samen met een aan de Starterslening gekop-pelde Combinatielening.
8. **SVn:** Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.
9. **Toewijzing:** het besluit van de gemeente Nuenen c.a. 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 aanvragen om een Starterslening voor zover het gaat om:
 - a. in de gemeente Nuenen woonachtige en in Nederland verblijfsgerechtigde personen, die:
 - i. op het moment van de aanvraag minimaal één jaar in de gemeente Nuenen zelfstandig een huurwoning bewonen dan wel in de gemeente Nuenen inwonend zijn (bijvoorbeeld bij ouders). In geval er sprake is van twee aanvragers, geldt deze bindingseis voor één van beide aanvragers;
 - ii. niet eerder eigenaar zijn geweest van een woning;
 - iii. maximaal 35 jaar oud zijn op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt deze leeftijdseis voor beide aanvragers;
- of:
- a. meerderjarige studerende kinderen van in de gemeente Nuenen woonachtige en in Nederland verblijfsgerechtigde personen, die:
 - i. binnen een jaar na afronding van de studie zich opnieuw in de gemeente Nuenen willen vestigen en, voordat zij de studie aanvingen, minimaal drie aaneengesloten jaren in de gemeente Nuenen hebben gewoond. In geval er sprake is van twee aanvragers, geldt deze bindingseis voor één van beide aanvragers;

- ii. niet eerder eigenaar zijn geweest van een woning;
 - iii. maximaal 35 jaar oud zijn op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt deze leeftijdseis voor beide aanvragers;
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen om een Starterslening voor zover het gaat om de aankoop van woningen in de gemeente Nuenen met een maximale koopprijs of koop-/aanneemsom van ten hoogste de op het moment van de aanvraag geldende NHG-grens. (deze grens ligt per 1 januari 2019 op € 290.000,- en op € 307.400,- met investeringen in energiebesparende maatregelen).
3. De aankoop dient te voldoen aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG. Een Starterslening wordt uitsluitend verstrekt in combinatie met een Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
4. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De gemeenteraad stelt jaarlijks het subsidieplafond vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Het bepaalde in artikel 4:25 van de Algemene wet bestuursrecht betreffende het subsidieplafond is onverminderd van toepassing.

Artikel 4 Bevoegdheid College

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Wat betreft de compleetheid en de ontvankelijkheid van de aanvraag zijn de bepalingen van de Algemene wet bestuurskracht onverminderd van toepassing.
4. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. Het college neemt binnen acht weken na de ontvangst van de complete aanvraag een besluit. Artikel 4:14 van de Algemene wet bestuursrecht is onverminderd van toepassing.
6. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
7. Indien de aanvraag wordt toegewezen, wordt in die toewijzing de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de ver-wervingskosten met een maximum van € 40.000 en met inachtneming van het binnen het subsidieplafond nog beschikbare bedrag.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af indien niet is voldaan aan de bij of op grond van deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het bepaalde in artikel 4:35 van de Algemene wet bestuursrecht betreffende weigeringsgronden is onverminderd van toepassing.
3. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien de Starterslening niet tot stand komt.
4. Het bepaalde in Afdeling 4.2.6 van de Algemene wet bestuursrecht betreffende intrekking en wijziging van de toewijzing door het college is onverminderd van toepassing.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening binnen het gemeentelijke subsidieplafond. 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 het college 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 door hem een klacht worden ingediend bij SVn en vervolgens 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 Nuenen en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 1 geheel of gedeeltelijk buiten toepassing laten als de toepassing ervan zou leiden tot uitzonderlijk onbillijk of onredelijke gevolgen.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking daags na publicatie in het Gemeentebblad. Aanvragen kunnen na inwerkingtreding van de verordening worden ingediend.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Nuenen c.a. 2019'.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 6 juni 2019

DE RAAD VOORNOEMD,

de voorzitter, M.J. Houben MBA

de griffier, M.C.P. Laurensen Msc

TOELICHTING

Artikel 2 Toepassingsbereik

Bij de vaststelling van deze verordening is een amendement aangenomen, met de volgende inhoud:

De Verordening starterslening gemeente Nuenen c.a. 2019 gewijzigd wordt vastgesteld:

- a. de starterslening is mogelijk voor zowel bestaande woningen als nieuwbouw woningen;
- b. als bindingseis wordt toegevoegd, dat de aanvrager een in Nuenen c.a. woonachtige, verblijfsgerechtigde persoon dient te zijn, die op het moment van de aanvraag minimaal één jaar in Nuenen c.a. zelfstandig een huurwoning bewoont, dan wel in Nuenen c.a. inwonend is (bijvoorbeeld bij ouders); of
- c. meerderjarige studerende kinderen van in Nuenen woonachtige verblijfsgerechtigde personen, die binnen een jaar na afronding van de studie zich opnieuw in Nuenen willen vestigen en voordat zij de studie aanvingen minimaal drie aaneengesloten jaren in Nuenen hebben gewoond.
- d. de bindingseis komt te vervallen, nadat op SGE niveau bindende afspraken zijn gemaakt omtrent de toegankelijkheid tot de startersleningen van andere gemeenten.

Punt a is in de verordening opgenomen door de beperking tot bestaande woningen te schrappen. De punten b en c zijn opgenomen in artikel 2 van deze verordening.

Het vervallen van de bindingseis, als genoemd bij punt d, is afhankelijk van besluitvorming bij andere gemeenten. Voorkomen dient te worden dat er onduidelijkheid bestaat over het exacte moment waarop de bindingseis vervalt en de voorwaarden die dan gelden voor het verkrijgen van een starterslening. Zodra er in het samenwerkingsverband van het Stedelijk Gebied Eindhoven (portefeuillehoudersoverleg Wonen) overeenstemming bestaat omtrent de toegankelijkheid tot de startersleningen van de betrokken gemeenten over en weer, zal een herziening van deze verordening aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Met de afkondiging van deze herziening zal geen misverstand ontstaan over wie onder welke voorwaarden in aanmerking komt voor een starterslening.