



Verordening starterslening gemeente Nuenen c.a. 2019, tweede herziening

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 april 2020;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

vast te stellen de volgende:

Verordening starterslening gemeente Nuenen c.a. 2019, tweede herziening

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. *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;
- b. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nuenen c.a.
- 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. *KIFID*: Klachteninstituut Financiële Dienstverlening.
- f. *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht.
- g. *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 gekoppelde Combinatielening.
- h. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.
- i. *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 de aanvragers:
 - a. in Nederland verblijfsgerechtigd zijn;
 - b. niet eerder eigenaar zijn geweest van een woning;
 - c. maximaal 35 jaar oud zijn op het moment van de aanvraag Starterslening;
 - d.
 - i. op het moment van de aanvraag 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;of:
 - ii. op het moment van de aanvraag niet in de gemeente Nuenen woonachtig zijn, maar in het verleden minimaal 3 jaar in Nuenen zelfstandig in een huurwoning hebben gewoond dan wel in de gemeente Nuenen inwonend zijn geweest (bijvoorbeeld bij ouders). In geval er sprake is van twee aanvragers, geldt deze bindingseis voor één van beide aanvragers;of:
 - iii. een dienstverband hebben van minimaal 20 uur per week bij een werkgever in de gemeente Nuenen dat op het moment van aanvraag nog minimaal één jaar doorloopt. In geval er sprake is van twee aanvragers, geldt deze bindingseis voor één van 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 compleetheit en de ontvankelijkheid van de aanvraag zijn de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht 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 verwervingskosten 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 onbillijke of onredelijke gevolgen.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking daags na publicatie in het Gemeenteblad. 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, tweede herziening'.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 28 mei 2020

DE RAAD VOORNOEMD,

de voorzitter, M.J. Houben MBA

de griffier, M.C.P. Laurensen Msc

Toelichting

Artikel 2 lid 1 van de verordening is 31 oktober 2019 aangepast via een (geamendeerd) initiatiefvoorstel (eerste herziening). Dit als wijziging op de oorspronkelijke verordening (6 juni 2019).

Hiermee bleef de Verordening starterslening van toepassing op inwoners van de gemeente Nuenen, die hier minimaal drie jaar hebben gewoond.

Ook werd de starterslening mogelijk voor in Nederland verblijfsgerechtigde personen die nu buiten de gemeente Nuenen wonen. Het gaat dan om mensen die door studie of werk elders wonen, en in het verleden minimaal drie jaar aaneengesloten in de gemeente Nuenen hebben gewoond en waarvan de ouders nu in de gemeente Nuenen wonen.

Artikel 2 lid 1 van de verordening is op 28 mei 2020 opnieuw aangepast naar aanleiding van een evaluatie van de verordening (tweede herziening).

De verordening is van toepassing op aanvragen om een Starterslening voor zover de aanvragers:

a. in Nederland verblijfsgerechtigd zijn;

b. niet eerder eigenaar zijn geweest van een woning;

c. maximaal 35 jaar oud zijn op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening;

d. i. op het moment van de aanvraag 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;

of:

ii. op het moment van de aanvraag niet in de gemeente Nuenen woonachtig zijn, maar in het verleden minimaal 3 jaar in Nuenen zelfstandig in een huurwoning hebben ge-woond dan wel in de gemeente Nuenen inwonend zijn geweest (bijvoorbeeld bij ouders). In geval er sprake is van twee aanvragers, geldt deze bindingseis voor één van beide aanvragers;

of:

iii. een dienstverband hebben van minimaal 20 uur per week bij een werkgever in de gemeente Nuenen dat op het moment van aanvraag nog minimaal één jaar doorloopt. In geval er sprake is van twee aanvragers, geldt deze bindingseis voor één van beide aanvragers.