
Onderwerp	Verordening Starterslening gemeente Venray 2021		
Zaaknummer	524300	Teammanager	Margon van den Hoek
B & W datum	16 november 2020	Afdeling/Team	Stad Dorpen en Wijken/Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Leon Langenhuizen	Portefeuillehouder	Jan Jenneskens
Besproken met portefeuillehouder	Ja, met Jan Jenneskens op 26 oktober 2020		
Openbaarheid	Deze adviesnota is openbaar	Na informeren betrokkenen. Openbaar op 16 november 2020 De verordening dient door de raad te worden vastgesteld, het is zaak dat zij eerst de stukken ontvangen voordat deze openbaar worden.	
Bevoegd orgaan	Raad		
Ter advisering	Aanbieden via de Griffie aan Commissie Wonen		

ADVIES

1. In te stemmen met het concept-raadsvoorstel, -raadsbesluit en de concept-Verordening Starterslening gemeente Venray 2021.
2. De raad voor te stellen om:
 - De "Verordening Starterslening gemeente Venray 2021" vast te stellen.
 - De "Verordening Starterslening gemeente Venray 2021" op 1 februari 2021 in werking te laten treden.
 - De huidige "Verordening Starterslening Venray 2017" (identificer "gmb-2017-188526") gelijktijdig met de inwerkingtreding van de "Verordening Starterslening gemeente Venray 2021" in te trekken.

De raad van de gemeente Venray;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 november 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 Venray 2021

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 woning te hebben gekocht of verkregen;
- b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray;
- 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) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f) *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- g) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- h) *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. Doelgroep: Van in Nederland verblijfsgerechtigde personen.

b. Markt-/woning en prijssegment

Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Venray met een maximale koop(-aanneem)som als bedoeld in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg artikel 10 lid 1, inclusief verbeterkosten en meerwerk. 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 gemeente Venray 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.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid College

1. 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. 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. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. 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.
6. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
7. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van de maximale hoogte van de starterslening als bedoeld in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg artikel 9. en maximaal 20% van de kostengrens van NHG, met inachtneming van de maximale koopsom/aanneemsom zoals opgenomen in artikel 2, lid 1 sub b. of op basis van het nog beschikbare budget, zulks met inachtneming van de provinciale kaders.
8. De in lid 5 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 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.

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 Venray en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 1 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 februari 2021.
2. Met de inwerkingtreding van de "Verordening Starterslening gemeente Venray 2021" wordt de verordening "Starterslening gemeente Venray 2017" (identificer "gmb-2017-188526") ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Venray 2021'.

Aldus vastgesteld te Venray op 14 januari 2021

Onderwerp

Verordening Starterslening gemeente Venray 2021

Datum 14 januari 2021

Pagina 1 van 1

De raad van Venray,

gelezen het advies van B en W,

gelezen het advies van de commissie,

besluit:

1. De "Verordening Starterslening gemeente Venray 2021" vast te stellen.
2. De "Verordening Starterslening gemeente Venray 2021" op 1 februari 2021 in werking te laten treden.
3. De huidige "Verordening Starterslening Venray 2017" (identificer "gmb-2017-188526") gelijktijdig met de inwerkingtreding van de "Verordening Starterslening gemeente Venray 2021" in te trekken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 januari 2021

De voorzitter,

De griffier,

L.M.C. Winants

S.A. Boere

Onderwerp
Starterslening gemeente Venray 2021

Datum 16 november 2020

Berichtnummer

Pagina 1 van 1

Venray vernieuwt starterslening voor koop van eerste woning

De gemeente Venray wil nieuwkomers op de markt voor een koopwoning nog meer steun in de rug geven. Daartoe vernieuwt de gemeente de bestaande starterslening.

Burgemeester en wethouders stellen voor om de maximale koopsom voor een starterslening te verhogen van € 200.000,- naar € 225.000,-. Dat betekent dat kopers uit meer woningen kunnen kiezen. Ook is het verschil in het bedrag dat een starter kan lenen voor een bestaande of een nieuwbouwwoning verdwenen. Een starter kan nu ook voor een nieuwbouwwoning van maximaal € 225.000,- een lening krijgen. Eerder mocht een nieuwbouwwoning niet meer dan € 150.000,- kosten. Ook die verandering zorgt ervoor dat het woningaanbod voor starters op de kopersmarkt groter wordt.

Aanbod kleiner

Volgens het college is de aanpassing nodig omdat de woningmarkt de afgelopen paar jaar is veranderd. Het aanbod van woningen voor starters is kleiner geworden en de bouwkosten zijn gestegen. Dat maakt het bijvoorbeeld nagenoeg onmogelijk om nog een nieuwwoning te kopen voor anderhalve ton.

De gemeente Venray verstrekt al sinds 2007 startersleningen aan inwoners die voor het eerst een woning kopen. De lening geeft de starters het financiële steuntje in de rug om de financiering van de woning rond te krijgen. De lening wordt voor 25% door de gemeente gefinancierd, de resterende 75% komt voor rekening van de provincie Limburg. De starterslening wordt jaarlijks nog goed gebruikt. In 2019 verstrekte de gemeente 27 startersleningen, met een gemiddelde waarde van iets meer dan € 31.000,-. Het Venrayse aandeel in de leningen was in totaal ruim € 209.000,-.

Kwaliteit

De starterslening past volgens wethouder Jan Jenneskens in de visie op wonen van de gemeente Venray. "We willen woningen kunnen aanbieden voor elke portemonnee en voor alle leeftijden. Met als gemeenschappelijk kenmerk kwaliteit."

De gemeenteraad bespreekt het voorstel voor de vernieuwde starterslening in de vergadering van 14 januari 2021.

Noot aan de redactie/Niet voor publicatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de persdesk van de gemeente Venray, tel: 06 – 18 29 62 82.

Onderwerp	Verordening Starterslening gemeente Venray 2021		
Zaaknummer	524300	Teammanager	Margon van den Hoek
B & W datum	16 november 2020	Afdeling/Team	Stad Dorpen en Wijken/Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Leon Langenhuizen	Portefeuillehouder	Jan Jenneskens
Besproken met portefeuillehouder	Ja, met Jan Jenneskens op 26 oktober 2020		
Openbaarheid	Deze adviesnota is openbaar	Na informeren betrokkenen. Openbaar op 16 november 2020 De verordening dient door de raad te worden vastgesteld, het is zaak dat zij eerst de stukken ontvangen voordat deze openbaar worden.	
Bevoegd orgaan	Raad		
Ter advisering	Aanbieden via de Griffie aan Commissie Wonen		

ADVIES

1. In te stemmen met het concept-raadsvoorstel, -raadsbesluit en de concept-Verordening Starterslening gemeente Venray 2021.
2. De raad voor te stellen om:
 - De "Verordening Starterslening gemeente Venray 2021" vast te stellen.
 - De "Verordening Starterslening gemeente Venray 2021" op 1 februari 2021 in werking te laten treden.
 - De huidige "Verordening Starterslening Venray 2017" (identificer "gmb-2017-188526") gelijktijdig met de inwerkingtreding van de "Verordening Starterslening gemeente Venray 2021" in te trekken.