

Verordening starterslening gemeente Emmen 2025

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 oktober 2024, 229759-2024;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen:

de Verordening starterslening gemeente Emmen 2025.

Artikel 1. Begrippen

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 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 beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen.
- b. afwijzingsbesluit: het besluit van het college op basis waarvan de aanvrager géén aanvraag kan doen om een starterslening bij SVn;
- c. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen;
- d. combinatielening: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit 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;
- e. energiebespaarbudget: een bouwdepot tot maximaal 106% van de woningwaarde voor de financiering van erkende energiebesparende maatregelen van de woning waarbij het niet nodig is om vooraf een specificatie van kosten of maatregelen op te geven.
- f. 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;
- 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 een aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn aan te kopen 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, zijnde een financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- j. toewijzingsbesluit: het besluit van het college op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen om een starterslening bij SVn;
- k. verblijfsgerechtigde personen: vreemdeling die beschikt over een vergunning tot verblijf.

Artikel 2. Doelgroep, voorwaarden en hoogte

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op een aanvraag om een starterslening:
 - a. van in de gemeente Emmen woonachtige, verblijfsgerechtigde, meerderjarige natuurlijke personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel minimaal een jaar inwonend zijn op het moment van het indienen van de aanvraag om een starterslening. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt deze bindingseis tenminste voor één van beide aanvragers;
 - b. van in Nederland woonachtige, verblijfsgerechtigde, meerderjarige natuurlijke personen die op het moment van de aanvraag een maatschappelijke en/of economische binding met de gemeente Emmen hebben, onder de navolgende voorwaarden:
 - i. *voor maatschappelijke binding* – geldt dat aanvrager in de periode van twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag minimaal zes maanden in de gemeente Emmen heeft gewoond of in de afgelopen tien jaar een periode van vier jaar aaneengesloten in de gemeente Emmen heeft gewoond;

- ii. voor *economische binding* – geldt dat men op het moment van aanvraag minimaal een jaar een aanstelling heeft binnen de gemeente Emmen van tenminste achttien uur per week;
 - c. in geval van twee aanvragers geldt de maatschappelijke of economische bindingseis voor tenminste één van beide aanvragers;
 - d. voor de aankoop van een bestaande woning of een nieuw te bouwen woning in de gemeente Emmen met een maximale koopsom of aanneemsom van € 300.000,- exclusief maximaal € 30.000,- voor verbeterkosten en/of meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten en/of meerwerk. De maximale starterslening bedraagt € 30.000,-. De aankoop van de bestaande woning of nieuw te bouwen woning dient altijd te voldoen aan de meest actuele voorwaarden en normen van de NHG.
2. De aanvrager mag energiebesparende voorzieningen treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen.
 3. De aanvrager moet de woning waarvoor een starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
 4. Een starterslening wordt niet verstrekt voor de aankoop van een niet-permanente woning, bedrijfs-woning of een recreatiewoning.

Artikel 3. Budget

1. Het college stelt jaarlijks het budget vast dat gedurende een kalenderjaar ten hoogste beschikbaar is voor het toewijzen van startersleningen.
2. Een aanvraag om een toewijzing van een starterslening wordt alleen toegewezen voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
3. Een aanvraag om een toewijzing van een starterslening wordt geweigerd voor zover door verstrekking van de starterslening het budget wordt overschreden.

Artikel 4. Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag om een toewijzing van een starterslening aan het bepaalde in de artikelen 2 en 3 van deze verordening. Met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, beslist het college of de aanvrager een starterslening mag aanvragen bij SVN.

Artikel 5. Aanvraag en besluitvorming

1. Een aanvraag om een toewijzing van een starterslening wordt elektronisch ingediend bij het college door middel van het invullen van een daartoe bestemd formulier. Dit formulier is te downloaden via de gemeentelijke website.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de elektronisch ingediende aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag of de voorbereiding van het besluit, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken aan te vullen.
4. Indien de aanvraag onvoldoende voor een beoordeling is aangevuld of niet binnen de aangegeven termijn is aangevuld, besluit het college de aanvraag niet te behandelen als bedoeld in artikel 4:5, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.
5. Het college handelt aanvragen af in volgorde van binnenkomst.
6. Het college beslist binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het aanvullen van de aanvraag, middels het toezenden van een toewijzingsbesluit of een afwijzingsbesluit aan de aanvrager.
7. Uit een overschrijding van de in het zesde lid bedoelde beslistermijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. In het toewijzingsbesluit wordt de maximale hoogte van de starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van 20% van de koopsom of aanneemsom (koop prijs inclusief verbeterkosten of meerwerk) met een maximum van € 30.000,- of op basis van het nog beschikbare budget.
9. Het in het zesde lid van dit artikel genoemde toewijzingsbesluit of afwijzingsbesluit is een besluit in de zin van artikel 1:3, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen door een belanghebbende bezwaar kan worden gemaakt of beroep kan worden ingesteld.

Artikel 6. Afwijzen aanvraag en intrekking toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag om een toekenning van een starterslening af, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
 - b. niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit voor een starterslening in, indien:
 - a. de starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens of bescheiden;

- b. de starterslening niet tot stand komt bij SVn.

Artikel 7. Toetsen, verstrekken en beheren door SVn

1. Een toewijzingsbesluit van het college betreft een reservering voor een starterslening uit het gemeentelijke budget. Een toewijzing voor een starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. Met een toewijzingsbesluit kan een verzoek om een starterslening worden ingediend bij SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de starterslening vast op basis van een financiële toets. Dit houdt mede in dat SVn:
 - a. bij een positieve financiële toets een offerte uitbrengt;
 - b. bij een negatieve toets het verzoek om een starterslening afwijst en de aanvrager en het college hiervan op de hoogte stelt.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde starterslening. Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan een klachtprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het Klachteninstituut voor Financiële Dienstverleners of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
5. SVn wijst een verzoek om een starterslening in ieder geval af als sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente-)kortingsregelingen of financiële regelingen, die strijdig zijn met de starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of de eerste geldverstrekker.
6. Deze verordening is in overeenstemming met de productspecificaties van een starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Emmen en SVn.

Artikel 8. Hardheidsclausule

Het college kan van de bepalingen in deze verordening afwijken, gelet op het belang dat deze verordening beoogt te beschermen, als de toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9. Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2025.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening starterslening gemeente Emmen 2025 wordt de Verordening VROM Starterslening gemeente Emmen 2007 ingetrokken.

Artikel 10. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als: Verordening starterslening gemeente Emmen 2025.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 december 2024.

*de griffier,
S. Engelen*

*de voorzitter,
H.F. van Oosterhout*