

PROVINCIAAL BLAD
JAARGANG: 2010
NR.: 58

Officiële naam regeling:	Verordening impulsplan "Starters een eigen thuis!" Provincie Limburg
Citeertitel:	Verordening impulsplan "Starters een eigen thuis!" Provincie Limburg
Naam ingetrokken regeling:	n.v.t. (De verordening is door Provinciale Staten vastgesteld op 30 juni 2006 en nadien gewijzigd bij besluit van 19 december 2008, 20 november 2009 en 1-8 oktober 2010.)
Besloten door:	Provinciale Staten in hun vergadering van 1-8 oktober 2010
Onderwerp:	Stimuleren eigen woningbezit starters
Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd:	art. 145 Provinciewet
Datum inwerkingtreding:	15 oktober 2010
Looptijd regeling:	tot en met 2011
Verantwoordelijke afdeling:	Ruimtelijke Ontwikkeling

Provinciale Staten van Limburg,

maken ter voldoening aan het bepaalde in de Provinciewet bekend dat zij in hun vergadering van 1-8 oktober 2010 hebben vastgesteld de:

Verordening tot wijziging van de Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg

Artikel I Wijziging verordening

De Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg wordt als volgt gewijzigd.

A. Artikel 1, onder c, wordt als volgt gewijzigd:

- a. in de tweede volzin wordt achter "en gewijzigd door Provinciale Staten op 19 december 2008" toegevoegd: 20 november 2009 en 8 oktober 2010.
- b. In de laatste zin vervalt "nu".

B. Artikel 4, tweede lid, komt te luiden:

2. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt naar gelang de omvang van de toegekende trekkingsrechten aan SVn ter beschikking gesteld.

C. Artikel 4, vierde lid, komt te luiden:

4. Gedeputeerde Staten van Limburg zijn bevoegd om de bedragen voor trekkingsrechten zoals in het tweede lid genoemd te bepalen. Deze trekkingsrechten en bedragen kunnen nooit leiden tot een overschrijding van het in het eerste lid genoemde bedrag.

D. Artikel 5, eerste lid, komt te luiden.

1. De omvang van de trekkingsrechten per deelnemende gemeente in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg is gemaximeerd op de behoefte zoals de gemeente die aangeeft in haar verzoek om toekenning van trekkingsrechten. Gedeputeerde Staten van Limburg beslissen over de hoogte van de provinciale bijdrage. Deze zal nooit meer zijn dan de gemeentelijke bijdrage.

E. In artikel 5, tweede lid, wordt aan het eind toegevoegd:

Herijking betekent zowel het terugtrekken van trekkingsrechten als het bij behoefte opnieuw toekennen van deze middelen aan andere gemeenten.

F. Artikel 5, derde lid, komt te luiden:

3. De omvang van de trekkingsrechten per deelnemende gemeente in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg is maximaal gelijk aan de bijdrage van de deelnemende gemeente impulsplan "Starters: een eigen thuis!" zoals bedoeld in artikel 6.

G. Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

a. Het eerste lid komt te luiden:

1. Uitoefening van de trekkingsrechten in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg is slechts mogelijk indien door Gedeputeerde Staten van Limburg trekkingsrechten zijn toegekend aan een deelnemende gemeente. Voor trekkingsrechten toegekend vóór 15 oktober 2010 geldt dat zowel de deelnemende gemeente als de binnen de deelnemende gemeente opererende woningcorporatie(s) op lokaal niveau samenwerken binnen het impulsplan "Starters: een eigen thuis!".

Voor trekkingsrechten toegekend vanaf 15 oktober 2010 is de medewerking van binnen de deelnemende gemeente opererende woningcorporatie(s) niet meer verplicht. Een eventuele samenwerking wordt wel geadviseerd maar overgelaten aan de lokale partijen.

b. Als vierde lid wordt toegevoegd:

4. Alleen gemeenten die vanaf 15 oktober 2010 de startersregeling voeren bij SVn kunnen provinciale trekkingsrechten aanvragen. Dit kan op ieder moment geschieden middels een gemotiveerd verzoek van de deelnemende gemeente aan Gedeputeerde Staten van Limburg, mits de gemeentelijke bijdrage definitief is vastgesteld.

H. Artikel 10, vierde lid, komt te luiden:

4. Bij de beoordeling van de aanvraag kunnen Gedeputeerde Staten van Limburg gebruik maken van de expertise van aan te wijzen of in te huren deskundigen.

I. In artikel 13, eerste lid, wordt de volzin toegevoegd:

Voor besteding van trekkingsrechten toegekend vanaf 15 oktober 2010 is de deelname aan de samenwerking door de woningcorporatie(s) facultatief.

J. In artikel 14, tweede lid, vervalt: en het Bemiddeld Orgaan (BO)

K. Artikel 15, derde lid, komt te luiden:

3. In het zesde (en eventueel in het 10e en 15e) jaar kan de starter wederom een hertoets aanvragen om zijn dan actuele betaalcapaciteit, zoals bedoeld in het tweede lid, vast te laten stellen. Eventuele nieuwe inkomensruimte wordt gebruikt om eerst rente en daarna de annuïteit te voldoen. Betalingen vloeien terug in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg.

L. Artikel 19 komt te luiden:

Artikel 19 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg.

Artikel II Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 15 oktober 2010.

Artikel III Nieuwe integrale tekst

De nieuwe integrale tekst van de Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg wordt in het provinciaal blad geplaatst.

Mevr. drs. J.J. Braam,
griffier

Provinciale Staten voornoemd,
L.J.P.M. Frissen, voorzitter

Uitgegeven, 14 oktober 2010

Verordening impulsplan “Starters: een eigen thuis!”

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- b. NHG: Nationale Hypotheek Garantie;
- c. Impulsplan “Starters: een eigen thuis!”: een door de provincie Limburg geïnitieerd plan met als doel om in een tripartiete samenwerking met Limburgse gemeenten en woningcorporaties en met inzet van het instrument starterslening en andere instrumenten starters op de koopwoningenmarkt financieel te ondersteunen bij de aankoop van een eigen woning. Met dit plan, vastgesteld in Provinciale Staten van Limburg op 30 juni 2006 en gewijzigd door Provinciale Staten op 19 december 2008, 20 november 2009 en 8 oktober 2010, kan een impuls worden gegeven aan het verbeteren van de positie van starters op de Limburgse koopwoningenmarkt en aan het bevorderen van de doorstroming in de Limburgse woningmarkt. Bovendien is in 2009 de doelstelling verbreed. Het impulsplan is ook expliciet bedoeld om de gevolgen van de kredietcrisis te verzachten;
- d. Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg: het fonds waaruit de provincie Limburg, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, startersleningen kan toekennen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
- e. Starterslening: een lening met als doel om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een eigen woning te kopen, en die wordt verstrekt op basis van de productspecificaties zoals vastgelegd in de SVn-informatiemap;
- f. Deelnemende gemeente: een Limburgse gemeente die een deelnemingsovereenkomst met SVn heeft gesloten en een lokale verordening ‘starterslening’ heeft vastgesteld;
- g. Aanvrager: de aanstaande potentiële eigenaar van een woning die de aanvraag voor een starterslening doet. Bij twee of meer aanstaande potentiële eigenaren gelden beiden gezamenlijk als aanvrager;
- h. Koopsom: dit is de kosten koper prijs (k.k.) bij bestaande woningen of de vrij op naam prijs (v.o.n.) bij nieuwbouwwoningen;
- i. Verwervingskosten: dit zijn de kosten voor het in eigendom krijgen van een woning zoals vastgelegd in de hoofdstukken 6, 7 en 8 van de ‘Voorwaarden & Normen 2006’ van de NHG.

Artikel 2 Delegatie

1. De bevoegdheid om aanvragen voor startersleningen uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg af te handelen en reeds verstrekte startersleningen uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg in te trekken, wordt door Gedeputeerde Staten van Limburg overgedragen aan het college van Burgemeester en Wethouders van de deelnemende gemeente;
2. Bij de uitoefening van de in lid 1 bedoelde bevoegdheden houdt het college van Burgemeester en Wethouders van de deelnemende gemeente zich aan de bepalingen van hoofdstuk 2, 3 en 4 van deze verordening. Dit komt in de door de deelnemende gemeente vastgestelde lokale verordening ‘starterslening’ tot uitdrukking.

Hoofdstuk 2 Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg

Artikel 3 Stimuleringsfonds

1. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben een Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg ingericht waaruit startersleningen kunnen worden toegekend voor de verwerving van in artikel 8 bedoelde woningen;
2. Het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg is ondergebracht bij SVn.

Artikel 4 Fondshoogte

1. Uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg kunnen de komende zes jaren (2006 t/m 2011) startersleningen van de provincie Limburg worden toegewezen en verstrekt tot een maximum van €10.000.000,-;
2. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt naar gelang de omvang van de toegekende trekkingsrechten aan SVn ter beschikking gesteld.
3. De gedeerde rente-inkomsten gedurende de eerste drie jaren van de looptijd van startersleningen uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg en de beheerkosten van het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg zijn voor naam en rekening van de provincie Limburg. Vanaf het vierde jaar zijn de kosten verbonden aan de starterslening (rente en aflossing) voor rekening van de starter;
4. Gedeputeerde Staten van Limburg zijn bevoegd om de bedragen voor de trekkingsrechten zoals in het tweede lid genoemd te bepalen. Deze trekkingsrechten en bedragen kunnen nooit leiden tot een overschrijding van het in het eerste lid genoemde bedrag.

Artikel 5 Hoogte van de bijdrage

1. De omvang van de trekkingsrechten per deelnemende gemeente in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg is gemaximeerd op de behoefte zoals de gemeente die aangeeft in haar verzoek om toekenning van trekkingsrechten. Gedeputeerde Staten van Limburg beslissen over de hoogte van de provinciale bijdrage. Deze zal nooit meer zijn dan de gemeentelijke bijdrage.
2. Gedeputeerde Staten van Limburg kunnen besluiten tot een herijking van de aan deelnemende gemeenten toegekende trekkingsrechten in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg mocht blijken dat één of meerdere (deelnemende) gemeenten niet of slechts gedeeltelijk gebruik maken van de aan hen toegekende trekkingsrechten in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg. Herijking betekent zowel het terugtrekken van trekkingsrechten als het bij behoefte opnieuw toekennen van deze middelen aan andere gemeenten.
3. De omvang van de trekkingsrechten per deelnemende gemeente in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg is maximaal gelijk aan de bijdrage van de deelnemende gemeente impulsplan "Starters: een eigen thuis!" zoals bedoeld in artikel 6.

Artikel 6 Aanspraak op de bijdrage

1. Uitoefening van de trekkingsrechten in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg is slechts mogelijk indien door Gedeputeerde Staten van Limburg trekkingsrechten zijn toegekend aan een deelnemende gemeente. Voor trekkingsrechten toegekend vóór 15 oktober 2010 geldt dat zowel de deelnemende gemeente als de binnen de deelnemende gemeente opererende woningcorporatie(s) op lokaal niveau samenwerken binnen het impulsplan "Starters: een eigen thuis!".
Voor trekkingsrechten toegekend vanaf 15 oktober 2010 is de medewerking van binnen de deelnemende gemeente opererende woningcorporatie(s) niet meer verplicht. Een eventuele samenwerking wordt wel geadviseerd maar overgelaten aan de lokale partijen.
2. Ter voldoening van haar bijdrage zoals bedoeld in het eerste lid stort een deelnemende gemeente een zelf te bepalen bedrag in een fonds bij SVn waaruit startersleningen kunnen worden verstrekt. De gedeerde rente-inkomsten gedurende de eerste drie jaren van de looptijd van startersleningen uit deze bijdrage en de aan deze bijdrage gekoppelde beheerkosten van het fonds zijn voor naam en rekening van de deelnemende gemeente. Vanaf het vierde jaar betaalt de starter de rente en aflossing verbonden aan de starterslening;
3. De bijdrage van de in een deelnemende gemeente opererende woningcorporatie(s) zoals bedoeld in het eerste lid vormt een equivalent van het in het tweede lid genoemde bedrag. In plaats van fondsvorming bij het SVn kan zij ter voldoening van deze bijdrage andere instrumenten zoals kortingsregelingen of erfpachtconstructies inzetten;
4. Alleen gemeenten die vanaf 15 oktober 2010 de startersregeling voeren bij SVn kunnen provinciale trekkingsrechten aanvragen. Dit kan op ieder moment geschieden middels een gemotiveerd verzoek van de deelnemende gemeente aan Gedeputeerde Staten van Limburg, mits de gemeentelijke bijdrage definitief is vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Voorschriften

Artikel 7 Definitie starter

1. Een starterslening van de provincie Limburg wordt verstrekt aan een persoon of huishouden die voor de eerste keer een eigen woning wil/willen kopen. Deze persoon of personen (bij een huishouden) heeft/hebben nooit eerder een eigen huis op zijn/haar/hun naam gekocht;
2. De in het eerste lid bedoelde persoon/personen kan/kunnen vanuit een huurwoning naar een koopwoning en/of vanuit het ouderlijk huis of studentenkamer naar een koopwoning doorstromen.

Artikel 8 Woningsegment

1. Een starterslening van de provincie Limburg wordt verstrekt voor de aanschaf van een bestaande koopwoning, de aanschaf van een huurwoning die door een woningcorporatie voor verkoop wordt aangeboden of de aanschaf van een koopwoning in de nieuwbouw.

Artikel 9 Hoogte van de starterslening

1. De hoogte van een starterslening van de provincie Limburg bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten van een woning met een maximum van €30.000,- per starterslening.

Artikel 10 Koopsom van de woning

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen voor startersleningen ten behoeve van de verwerving van een woning zoals omschreven in artikel 8 met een koopsom tot maximaal €170.000,-;
2. Burgemeester en Wethouders van de deelnemende gemeente kunnen Gedeputeerde Staten van Limburg verzoeken een ontheffing van het in het eerste lid genoemde bedrag te verlenen, indien zij op lokaal niveau de starterslening willen inzetten in een hoger prijssegment;
3. De aanvraag tot ontheffing zoals bedoeld in het tweede lid dient schriftelijk te gebeuren. Het verzoek tot ontheffing wordt met duidelijke argumenten, relevante informatie en gegevens nader omkleed;
4. Bij de beoordeling van de aanvraag kunnen Gedeputeerde Staten van Limburg gebruik maken van de expertise van aan te wijzen of in te huren deskundigen.
5. Gedeputeerde Staten van Limburg maken binnen 6 weken na de datum van ontvangst van de aanvraag zoals bedoeld in het derde lid, aan de gemeente schriftelijk haar besluit betreffende het verzoek tot ontheffing zoals bedoeld in het tweede lid aan het college van Burgemeester en Wethouders van de deelnemende gemeente kenbaar.

Artikel 11 Relatie met provinciale thema's

1. Een starterslening van de provincie Limburg draagt op lokaal niveau bij aan het programma "Investeren in steden en dorpen" van de provincie Limburg en in het bijzonder de Limburgse wijkenaanpak;
2. In de voorwaarden die door de deelnemende gemeente op lokaal niveau aan de inzet van de starterslening kunnen worden gesteld, de lokale verordening starterslening, komen de bijdragen zoals bedoeld in het eerste lid tot uitdrukking.

Artikel 12 Kwalitatief aanbod

1. Op provinciaal niveau wordt met de uitvoering van het impulsplan "Starters: een eigen thuis!" gestreefd naar een inzet van 25% van de bijdragen zoals bedoeld in artikel 6, lid 2, 3 en 4 ten behoeve van de vervangende en/of additionele nieuwbouw in de deelnemende gemeenten;
2. In de voorwaarden die de deelnemende gemeenten op lokaal niveau aan de inzet van de starterslening stellen, kunnen, rekening houdende met de situatie en omstandigheden binnen de lokale woningmarkt, hiertoe nadere afspraken worden gemaakt.

Artikel 13 Tripartiete samenwerking

1. Provincie Limburg, de deelnemende gemeenten en de binnen de deelnemende gemeenten opererende woningcorporaties werken op lokaal niveau samen aan de uitvoering van het impulsplan "Starters: een eigen thuis!". Voor besteding van trekkingsrechten toegekend vanaf 15 oktober 2010 is de deelname aan de samenwerking door de woningcorporatie(s) facultatief.
2. De deelnemende gemeente en/of de binnen de deelnemende gemeenten opererende woningcorporaties kunnen in goed overleg op lokaal niveau andere partijen uitnodigen deel te nemen aan de in het eerste lid bedoelde samenwerking. Daarbij kunnen met deze partijen afspraken gemaakt worden over hun inbreng en bijdrage in de uitvoering van het impulsplan op lokaal niveau.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsbepalingen

Artikel 14 Aanvraag en toekenning

1. Burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeente toetsen of de aanvraag voor een starterslening voldoet aan de criteria en voorwaarden zoals verwoord in haar verordening zoals bedoeld in artikel 6, lid 1;
2. De deelnemende gemeente handelt in overleg met het SVn de aanvraag geheel af, inclusief de verstrekking van de starterslening conform de binnen de deelnemende gemeente geldende Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening en de Productspecificaties Starterslening die zijn vastgelegd in de SVn-informatiemap;
3. Burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeente kunnen bij haar beslissing rekening houden met financiële steun die op grond van enige andere regeling is of kan worden toegekend;
4. De starterslening en de 1e hypotheek dienen te worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Artikel 15 Rente en aflossing

1. Een starterslening uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg is de eerste drie jaren renteloos. Vanaf het vierde jaar geldt het rentepercentage van het SVn zoals vastgelegd bij de toewijzing van de starterslening. Een starterslening uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg is bij aanvang aflossingsvrij. Vanaf het vierde jaar geldt een jaarannuïteit op basis van de restant looptijd en het geldende rentepercentage. De rente en aflossing worden verricht volgens het in de productspecificaties en leningovereenkomst met SVn bepaalde;
2. Aan het einde van het derde jaar van de looptijd van een starterslening uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg kan een starter bij het SVn een hertoets aanvragen indien, op basis van zijn inkomen, de verschuldigde maandtermijn die geldt vanaf het vierde jaar van de starterslening (de annuïteit) niet of niet volledig kan worden betaald. Bij deze hertoets wordt de actuele betaalcapaciteit van de starter berekend op basis van het (dan geldende) inkomen van de starter en rekening houdende met de normen van de NHG. Indien deze hertoets leidt tot een aanpassing van de verschuldigde maandtermijn, ontvangen Gedeputeerde Staten van Limburg van SVn een schriftelijke verantwoording van deze aanpassing. Eventuele gedeferde rente-inkomsten als gevolg van deze aanpassing zijn voor naam en rekening van de provincie Limburg;
3. In het zesde (en eventueel in het 10e en 15e) jaar kan de starter wederom een hertoets aanvragen om zijn dan actuele betaalcapaciteit, zoals bedoeld in het tweede lid, vast te laten stellen. Eventuele nieuwe inkomensruimte wordt gebruikt om eerst rente en daarna de annuïteit te voldoen. Betalingen vloeien terug in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg.
4. Extra aflossing op een starterslening uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg is altijd en zonder boete mogelijk;
5. Bij verkoop van de woning wordt het restant van de starterslening uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg ineens en volledig afgelost.

Artikel 16 Rapportageverplichting

1. Burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeente stellen Gedeputeerde Staten van Limburg eenmaal per half jaar (in de maanden januari en juli) schriftelijk op de hoogte van toegekende aanvragen voor startersleningen uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg door het toezenden van een kopie van de toekenningsbrieven.

Artikel 17 Intrekken

1. Burgemeester en Wethouders van de deelnemende gemeente kunnen een toewijzingsbrief waarin wordt voorzien in de toekenning van een starterslening uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg geheel of gedeeltelijk intrekken als:
 - Er niet is voldaan aan de bij of krachtens de lokale verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - De starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
2. Burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeente trekken een toewijzingsbrief waarin wordt voorzien in de toekenning van een starterslening uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg in ieder geval in als de koopovereenkomst wordt ontbonden;
3. Bij de intrekking vorderen Burgemeester en Wethouders van de deelnemende gemeente de contante waarde van het reeds genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging. Dit bedrag vloeit terug in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg;
4. In geval van overtreding van de voorschriften in de lokale verordening van de deelnemende gemeente de eigenaar verschoonbaar is, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten;
5. Burgemeester en Wethouders van de deelnemende gemeente stellen bij het intrekken van een starterslening uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg binnen vier weken na het besluit tot het intrekken van de starterslening Gedeputeerde Staten van Limburg schriftelijk in kennis van dit besluit, inclusief de onderbouwing ervan.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 18 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na publicatie in het provinciaal blad.

Artikel 19 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg.