

**PROVINCIAAL BLAD
VAN LIMBURG
2006 / 48**

Provinciale Staten van Limburg

maken ter voldoening aan het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en de Provinciewet bekend dat zij in hun vergadering van 30 juni 2006 hebben besloten als volgt:

VERORDENING IMPULSPLAN “STARTERS: EEN EIGEN THUIS!” PROVINCIE LIMBURG

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, 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;
- 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 drie jaren (2006 t/m 2008) 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 in drie jaarlijkse tranches ter beschikking gesteld. De omvang van de eerste tranche (jaar 2006) bedraagt maximaal € 4.000.000,-, de tweede tranche (jaar 2007) maximaal € 4.000.000,- en de derde tranche (jaar 2008) maximaal € 2.000.000,-;
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 van de tranches zoals in het tweede lid genoemd tussentijds aan te passen. Deze aanpassingen 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 tot de in bijlage 2 genoemde bedragen;

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;
3. De omvang van de trekkingsrechten per deelnemende gemeente in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg is gelijk aan de bijdrage van de deelnemende gemeente impulsplan "Starters: een eigen thuis!" zoals bedoeld in artikel 6 en is gemaximaliseerd tot het in bijlage 2 voor de deelnemende gemeente genoemde bedrag.

Artikel 6 Aanspraak op de bijdrage

1. Uitoefening van de trekkingsrechten in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg is slechts mogelijk indien zowel de deelnemende gemeente als de binnen de deelnemende gemeente opererende woningcorporatie(s) op lokaal niveau samenwerken binnen het impulsplan "Starters: een eigen thuis!". Dit blijkt uit een door de deelnemende gemeente in overleg met de woningcorporatie(s) vastgestelde verordening starterslening en de concrete bijdragen die deze partijen leveren in de uitvoering van het impulsplan;
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 gederfde 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.

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 het Adviesteam Woningbouw Limburg (A-team), waar nodig aangevuld met advies van andere 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 thema 2 ("Jong zijn in Limburg") en thema 5 ("Vitale kernen en buurten") van de provincie Limburg, in het bijzonder de actieprogramma's 2.4 ("Ruimte voor jonge mensen") en 5.3 ("Goed wonen en werken in een leefomgeving met kwaliteit");
2. In de voorwaarden die door de deelnemende gemeente op lokaal niveau aan de inzet van de starterslening worden stellen, 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!";
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 en het Bemiddeld Orgaan (BO) 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 1^e 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 gedeerde rente-inkomsten als gevolg van deze aanpassing zijn voor naam en rekening van de provincie Limburg;

3. In het zesde (en eventueel in het 10^e en 15^e) jaar vindt er automatisch door SVn een hertoets plaats om de dan actuele betaalcapaciteit van deze starter, zoals bedoeld in het tweede lid, vast te stellen. Eventuele nieuwe inkomensruimte wordt gebruikt om eerst rente en daarna de annuïteit te voldoen en vloeien terug in het Stimuleringsfonds Startersfonds 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 kan worden aangehaald als 'Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" provincie Limburg'.

Toelichting op de verordening impulsplan “Starters: een eigen thuis” Provincie Limburg

Algemeen

De stagnatie in de doorstroming vormt al enkele jaren een belangrijk knelpunt binnen de Limburgse woningmarkt. Het sterk gestegen prijspeil van zowel bestaande als nieuwe woningen, de economische terugval in de afgelopen jaren en de vaak hoge bijkomende kosten bij aanschaf van een woning hebben geleid tot een terughoudend en risicomijdend gedrag op de woningmarkt. Als gevolg van de prijsstijgingen is de toegankelijkheid en financiële bereikbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters, onder meer jongeren en mensen met lagere inkomens, de afgelopen (verder) verslechterd. Ook de aankoop van (bestaande) huurwoningen die door woningcorporaties worden aangeboden, blijkt voor starters financieel een brug te ver te zijn. Als gevolg hiervan stagneert de doorstroming in de Limburgse woningmarkt, wordt de doelgroep starters niet of onvoldoende op de woningmarkt bediend en neemt de druk op de (sociale) huursector verder toe.

Om de doorstroming in de woningmarkt te bevorderen en de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters te verbeteren, heeft de provincie Limburg begin 2006 het nut en noodzaak, draagvlak en uitvoerbaarheid van het instrument starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (kortweg SVn) verkend. Uit deze verkenning blijkt dat de starterslening een krachtig en aantrekkelijk instrument is die maximale ruimte en vrijheid biedt om op lokaal niveau maatwerk te leveren en daarmee concreet kan inspelen op lokaal-specifieke situaties en de positie van starters binnen de lokale woningmarkt. Bovendien sluit de starterslening als instrument goed aan op de filosofie van de provincie, namelijk alert en pro-actief reageren en inspelen op knelpunten en problemen in de samenleving en samen met betrokken partijen zoeken naar wegen en instrumenten om deze op te lossen. Op 19 mei 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg ingestemd met de geformuleerde uitgangspunten van de starterslening als instrument voor de Limburgse woningmarkt. Met de opstart en uitvoering van het impulsplan “Starters: een eigen thuis!” wil de provincie Limburg in een tripartiete samenwerking met Limburgse gemeenten en woningcorporaties starters op de Limburgse woningmarkt, dat wil zeggen mensen die voor het eerst een eigen woning willen kopen, financieel ondersteunen bij de aankoop van een eigen woning. Dit doen zij door inzet van de starterslening en andere instrumenten op lokaal niveau die de doelstellingen van het impulsplan ondersteunen.

Artikelsgewijs

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In dit artikel worden de definities van begrippen en omschrijvingen van afkortingen gegeven die in de verordening worden gehanteerd. Deze definities en begrippen zijn afkomstig van het besluit van Provinciale Staten op 19 mei 2006 inzake de op basis van de verkenning geformuleerde uitgangspunten ten aanzien van de starterslening als instrument voor de Limburgse woningmarkt en van de productspecificaties van de starterslening van het SVn.

Artikel 2 Delegatie

De bevoegdheid tot het verstrekken van startersleningen wordt gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeenten die deze onder eigen verantwoordelijkheid zullen gaan uitvoeren. Het college van burgemeester en wethouders zal zich bij de uitoefening van de bevoegdheid moeten houden aan de voorschriften zoals opgenomen in hoofdstuk 2, 3 en 4 van deze onderhavige verordening. Het besluit tot toekenning van een bijdrage aan de gemeente zal tevens moeten voorzien in de overdracht (delegatie) van de bevoegdheid tot het verstrekken van startersleningen en de hieraan verbonden instructies. Het college van Gedeputeerde Staten van Limburg is te allen tijde bevoegd het delegatiebesluit in te trekken.

Artikel 3 Stimuleringsfonds

Het financiële aandeel van de provincie Limburg binnen het impulsplan “Starters: een eigen thuis!” wordt voldaan door het openen van een (niet revolverend) Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg bij het SVn waaruit startersleningen kunnen worden verstrekt.

Artikel 4 Fondshoogte

Provincie Limburg zal de komende drie jaren maximaal € 10.000.000,-, verdeeld over een drietal tranches, voorfinancieren waarmee zij haar aandeel in het impulsplan “Starters: een eigen thuis!” kan voldoen. Voor 2006 zal een eerste tranche van maximaal € 4.000.000,- beschikbaar worden gesteld. Al naar gelang de snelheid waarmee het beschikbare bedrag in de tranche wordt omgezet in startersleningen, kan in 2007 respectievelijk 2008 de tweede (groot maximaal € 4.000.000,-) en de derde tranche (groot maximaal € 2.000.000,-) beschikbaar worden gesteld. 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 komen op naam en rekening van de provincie Limburg.

Artikel 5 Hoogte van de bijdrage

De provincie verstrekt aan iedere Limburgse gemeente voor de periode 2006 tot en met 2008 trekkingsrechten in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg tot de maximumbedragen zoals in bijlage 2 van deze verordening aangegeven. Mocht blijken dat één of meerdere gemeenten niet of niet volledig gebruik maakt of zal maken van de aan haar/hen toegekende rechten, kan de provincie besluiten om tussentijds deze rechten over de andere deelnemende gemeenten te verdelen. Deze verdeling zal na rato van inwonertal geschieden. De hoogte van de trekkingsrechten in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg is gelijk aan het door de deelnemende gemeente bij het SVn in een fonds gestorte bedrag waaruit startersleningen kunnen worden verstrekt, zoals bedoeld in artikel 6 van onderhavige verordening, en gemaximeerd tot de in bijlage 2 genoemde bedragen voor de betreffende gemeente.

Artikel 6 Aanspraak op bijdrage

Het uitoefenen van de aan de deelnemende gemeente toegekende trekkingsrechten in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg is slechts mogelijk indien zowel de deelnemende gemeente en de binnen de deelnemende gemeente opererende woningcorporatie(s) concreet bijdragen in de uitvoering van het impulsplan “Starters: een eigen thuis!” op lokaal niveau. In een door de gemeente

vastgestelde lokale verordening starterslening wordt aangegeven op welke wijze en voorwaarden de gemeente een starterslening zal verstrekken. Ter voldoening van haar aandeel in het impulsplan "Starters: een eigen thuis!" stort de 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 de startersleningen uit deze bijdrage van de gemeente en de aan deze bijdrage gekoppelde beheerkosten van het fonds zijn voor naam en rekening van de deelnemende gemeente. De woningcorporatie(s) kunnen in plaats van fondsvorming bij het SVn haar (hun) bijdrage(n) in het impulsplan voldoen door inzet van instrumenten zoals kortingsregelingen en/of erfpachtconstructies die een equivalente waarde vertegenwoordigen als de bijdrage van de deelnemende gemeente.

Artikel 7 Definitie starter

Dit artikel geeft de definitie van het begrip starter weer zoals wordt gehanteerd binnen deze verordening en binnen het impulsplan "Starters: een eigen thuis!".

Artikel 8 Woningsegment

Een starterslening van de provincie Limburg kan generiek worden ingezet. In de lokale verordening starterslening is de deelnemende gemeente vrij om hier nadere voorwaarden aan stellen. Zo kan de deelnemende gemeente bijvoorbeeld ervoor kiezen om de starterslening alleen in te zetten in bepaalde herstructureringswijken of alleen voor koopwoningen in de bestaande woningvoorraad.

Artikel 9 Hoogte van de starterslening

Een starterslening van de provincie Limburg bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning met als maximumbedrag € 30.000,- per starterslening.

Artikel 10 Koopsom van de woning

Een starterslening van de provincie Limburg wordt verstrekt voor de aanschaf van een woning tot een maximale koopsom van € 170.000,-. Mocht een deelnemende gemeente de starterslening in een hoger prijssegment dan maximaal € 170.000,- willen inzetten, dan kan zij Gedeputeerde Staten van Limburg om een ontheffing van de gestelde prijsgrens voor een starterslening uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg verzoeken. In dit verzoek zal de deelnemende gemeente moeten aangeven:

- het woningsegment, het prijssegment van de woningen en het soort en type woningen;
- nadere informatie over de (wijze van) prijstelling van de woningen;
- de argumentatie voor ontheffing, in het licht van de doelstellingen van het impulsplan "Starters: een eigen thuis!";
- eventuele andere informatie die van belang kan zijn voor de beoordeling van het verzoek tot ontheffing.

Bij de beoordeling van het verzoek tot ontheffing kan Gedeputeerde Staten van Limburg gebruik maken van de ervaring en expertise van (leden van) het Adviesteam Woningbouw Limburg (A-team), waar nodig c.q. wenselijk aangevuld met advies en informatie van andere deskundigen. Gedeputeerde Staten van Limburg kunnen de deelnemende gemeente verzoeken om meer informatie aan te leveren, mocht blijken dat het gedane verzoek niet volledig is of meer gegevens nodig zijn om een besluit te nemen. Binnen zes

weken na datum van ontvangst van de aanvraag zullen Gedeputeerde Staten van Limburg hun besluit betreffende het verzoek tot ontheffing aan het college van Burgemeester en Wethouders van de deelnemende gemeente schriftelijk kenbaar maken. Indien aan de deelnemende gemeente ten behoeve van de beoordeling van het verzoek tot ontheffing aanvullende informatie is gevraagd, gaat de hierboven genoemde termijn van zes weken in vanaf de dag waarop deze aanvullende informatie aan Gedeputeerde Staten van Limburg is toegekomen.

Artikel 13 Tripartiete samenwerking

De deelnemende gemeente en/of de binnen de deelnemende gemeente opererende woningcorporatie(s) kunnen in goed onderling overleg besluiten om andere partijen uit te nodigen deel te nemen aan de samenwerking binnen het impulsplan “ Starters: een eigen thuis!” op lokaal niveau. Hierbij kan gedacht worden aan een projectontwikkelaar, een makelaar, een bank of financiële instelling die materieel of immaterieel een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van het impulsplan.

Artikel 14 Aanvraag en toekenning

De deelnemende gemeente vormt voor de provincie Limburg het loket voor de aanvraag en toekenning van startersleningen uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg. Dit houdt in dat de deelnemende gemeente het volledige traject van de aanvraag tot en met de toekenning of afwijzing van een starterslening voor haar rekening neemt. Daarbij houdt zij zich aan de eisen, regels en procedures zoals deze in de Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening en de Productspecificaties Starterslening van het SVn zijn vastgelegd en overeengekomen.

Artikel 15 Rente en aflossing

De starterslening is een annuïteitenlening met een theoretische looptijd van 30 jaar en is de eerste drie jaren renteloos en aflossingsvrij. Uiterlijk drie maanden voor afloop van de rente- en aflossingsvrije periode (de eerste drie jaren van de looptijd van de starterslening uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg) ontvangt de starter van SVn bericht over de herziening van de verschuldigde maandtermijn. Deze verschuldigde maandtermijn is bij de toewijzing van de starterslening vastgelegd. De starter kan uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de herzieningsdatum een hertoets bij SVn aanvragen indien, op basis van het inkomen, de verschuldigde maandtermijn door de starter 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. De starter ontvangt een maand voor de herzieningsdatum van SVn bericht over de vastgestelde verschuldigde maandtermijn van rente en aflossing in de volgende periode. Leidt deze aanpassing ertoe dat de rente van de verschuldigde maandtermijn door de starter niet of niet volledig kan worden betaald, dan zijn de hieraan verbonden gedeerde rente-inkomsten (het verschil tussen de rente die de starter op basis van de hertoets kan betalen en de rente die de starter zou moeten betalen op basis van de verschuldigde maandtermijn) voor naam en rekening van de provincie Limburg. Automatisch zal door SVn in het zesde (en eventueel 10^e en 15^e) jaar een hertoets plaatsvinden om de dan actuele betaalcapaciteit van deze starter te kunnen bepalen. Nieuwe inkomensruimte wordt benut om eerst rente en daarna de annuïteit van de starterslening te betalen en vloeien terug in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg. De starter kan gedurende de looptijd ervoor kiezen de starterslening

over te sluiten naar de 1^{ste} hypotheek. Bij verkoop van de woning wordt de starterslening altijd volledig afgelost.

Artikel 17 Intrekken

De deelnemende gemeente verzorgt namens de provincie Limburg de intrekking van startersleningen uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg, mocht blijken dat bij deze lening niet voldaan is aan de krachtens de lokale verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen of dat de starterslening op grond van onjuiste gegevens is toegekend. In het geval dat de koopovereenkomst wordt ontbonden, wordt de starterslening in ieder geval ingetrokken. De deelnemende gemeente draagt verder zorg voor de uitvoering van de benodigde financiële en administratieve handelingen als gevolg van het intrekken van een starterslening uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg. Gedeputeerde Staten van Limburg worden binnen vier weken schriftelijk op de hoogte gesteld van het besluit van de gemeente tot het intrekken van een starterslening uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg, inclusief de onderbouwing van dit besluit.

Provinciale Staten voornoemd,

L.J.P.M. Frissen, voorzitter,
mr. J.B.J.M. Stijnen, griffier.

Uitgegeven, Maastricht, 6 juli 2006.

De Griffier der Staten van Limburg,
mr. J.B.J.M. Stijnen.