

Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg 2012

Provinciale Staten van Limburg

maken ter voldoening aan het bepaalde in de Provinciewet de nieuwe integrale tekst van de Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg 2012 bekend die zij in hun vergadering van 13 mei 2016 gewijzigd hebben vastgesteld:

Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg 2012

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 samenwerking met Limburgse gemeenten en met inzet van het instrument starterslening 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, 1 oktober 2010, 21 oktober 2011, 14 december 2012 en 9 oktober 2015, 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 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 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' 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 het eerste lid 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 Looptijd van de regeling en fondshoogte

1. De feitelijke looptijd van het impulsplan 'Starters: een eigen thuis!' is beperkt tot en met 31 december 2019, waarbij potentiële gebruikers van de regeling tot en met 31 december 2019 een leningsverzoek kunnen indienen.
2. Gedeputeerde Staten zullen (het gebruik van) de regeling jaarlijks evalueren naar aanleiding waarvan ook besloten kan worden de regeling tussentijds te beëindigen.
3. Als de regeling tussentijds beëindigd wordt blijven reeds toegekende trekkingsrechten aan gemeenten nog maximaal 1 jaar beschikbaar. De middelen die na ommekomst van dat jaar nog niet zijn ingezet, vloeien terug naar de provincie.
4. Als het budget voor trekkingsrechten eerder is uitgeput, zullen geen trekkingsrechten meer worden toegekend totdat het budget mogelijk is aangevuld met vrijvallende middelen, terugontvangen aflossing of een nieuwe kredietfaciliteit. Dit laatste is ter besluitvorming aan Provinciale Staten.
5. Uit dit Stimuleringsfonds startersregeling Provincie Limburg kunnen Gedeputeerde Staten tot en met 31 december 2019 trekkingsrechten toekennen aan deelnemende gemeenten waarmee startersleningen voor maximaal 75% worden gefinancierd.
6. Het totaal beschikbare budget wordt naar gelang de omvang van de toegekende trekkingsrechten aan SVn ter beschikking gesteld.
7. De gederfde 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 (tenzij door hertoets uitgevoerd door SVn anders is bepaald).
8. Gedeputeerde Staten van Limburg zijn bevoegd om de bedragen voor de trekkingsrechten te bepalen. Deze trekkingsrechten en bedragen kunnen nooit leiden tot een overschrijding van het beschikbare budget.

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.
2. Gedeputeerde Staten van Limburg kunnen besluiten tot een herijking van de aan deelnemende gemeenten toegekende trekkingsrechten in het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg indien blijkt dat een deelnemende gemeenten onjuist, niet of slechts gedeeltelijk gebruik maakt van de van haar 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 deelnemende gemeenten.

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.
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 (tenzij door hertoets uitgevoerd door SVn anders is bepaald).
3. Alle Limburgse gemeenten kunnen een deelnemingsovereenkomst met SVn sluiten, een gemeentelijke verordening 'starterslening' vaststellen en een gemeentelijke bijdrage voor de startersregeling ter beschikking stellen. Op basis hiervan kunnen zij door middel van een gemotiveerd verzoek aan Gedeputeerde Staten van Limburg provinciale trekkingsrechten aanvragen. Dit kan op ieder gewenst moment geschieden. Gemeenten die voor het eerst trekkingsrechten aanvragen dienen naast hun motivatie ook de gemeentelijke verordening startersregeling en de deelnemingsovereenkomst met SVn te overleggen.
4. Bij wijziging van de gemeentelijke verordening stelt de deelnemende gemeente Gedeputeerde Staten van Limburg hiervan binnen vier weken na vaststelling van de verordening in kennis. Mocht naar oordeel van Gedeputeerde Staten van Limburg daarbij niet meer zijn voldaan aan de bepalingen van hoofdstuk 2, 3 en 4 van de provinciale verordening impulsplan 'Starters: een eigen thuis!' Provincie Limburg, 2012, dan kunnen Gedeputeerde Staten van Limburg de nog niet in leningen omgezette trekkingsrechten van deze deelnemende gemeente terugtrekken.

Hoofdstuk 3 Voorschriften

Artikel 7 Definitie starter

Een starterslening van de Provincie Limburg wordt verstrekt aan één persoon of twee personen die voor de eerste keer een eigen woning wil/willen kopen. Deze persoon of personen heeft/hebben nooit eerder een eigen huis op zijn/haar/hun naam gekocht.

Artikel 8 Woningsegment

Een starterslening van de Provincie Limburg wordt verstrekt voor de aanschaf van een bestaande koopwoning, de aanschaf van een huurwoning die (bijvoorbeeld door een woningcorporatie) voor verkoop wordt aangeboden of de aanschaf van een koopwoning in de nieuwbouw.

Artikel 9 Hoogte van de starterslening

De hoogte van een starterslening van de Provincie Limburg bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten van een woning met een maximum van € 37.000,- 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 € 173.000,--.
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 zes weken na de datum van ontvangst van de aanvraag zoals bedoeld in het derde lid, 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.
6. Gedeputeerde Staten van Limburg kunnen de beslissing bedoeld in het vijfde lid, onder opgaaf van redenen, eenmaal voor ten hoogste zes weken verlengen.

Artikel 11 Relatie met provinciale thema's

1. Een starterslening van de Provincie Limburg draagt bij aan de provinciale ambities op het gebied van wonen, zoals omschreven in de voorjaarnota 2015 (op blz. 28) en het coalitieakkoord 2015-2019 op (blz. 45).
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

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, nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de betrokken woningen en doelgroep. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het bepaalde in deze provinciale verordening.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsbepalingen

Artikel 13 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 gemeentelijke verordening zoals bedoeld in artikel 6, derde en vierde lid.
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).

5. Aanvragen kunnen worden ingediend tot en met 31 december 2019.

Artikel 14 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, informeert SVn de gemeente hierover. De gemeente informeert Gedeputeerde Staten van Limburg schriftelijk over deze aanpassing. Eventuele gedeelde rente-inkomsten over het door de Provincie Limburg gefinancierde deel van de lening die het gevolg zijn 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 naar rato 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 15 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:
 - a. er niet is voldaan aan de bij of krachtens de lokale verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - b. de starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens Hoofdstuk 2 Titel hoofdstuk 2
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 naar rato 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 16 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 20 december 2012.

Artikel 17 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg 2012.

Provinciale Staten voornoemd

de voorzitter,
dhr. drs. Th.J.F.M. Bovens
de griffier,
mw. drs. J.J. Braam