



Provinciale Staten
van Limburg

Cluster WL
Ons kenmerk 2020/6077
Uw kenmerk -
Bijlage(n) 1

Behandeld H.G.M.J. Dello
Telefoon +31 6 55 33 24 42
Maastricht 11 februari 2020
Verzonden 11 februari 2020

Onderwerp

Statenvoorstel Voortgangsrapportage 2019 en verbetervoorstellen Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis! "Provincie Limburg 2016

Geachte Staten,

Bij dezen bieden wij u het Statenvoorstel Voortgangsrapportage 2019 en verbetervoorstellen Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis! "Provincie Limburg 2016 aan ten behoeve van de behandeling in de Statencommissie RLN van 13 maart 2020 en de Statenvergadering van 3 april 2020.

De huidige Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!", oftewel startersregeling, kent een looptijd tot en met 31 december 2023. In het collegeprogramma Vernieuwend Verbinden 2019-2023 is opgenomen; *De Startersleningen willen wij in stand houden en wij zullen met een nadere financiële uitwerking komen.*

Over 2019 is een Voortgangsrapportage opgesteld. Deze voortgangsrapportage met verbetervoorstellen is bijgevoegd als bijlage A bij dit Statenvoorstel.



Wij vragen u:

1. kennis te nemen van de verbetervoorstellen voor de Startersregeling;
2. het beschikbare provinciaal budget voor het verstrekken van Startersleningen raakt uitgeput. Om de startersregeling operationeel te houden zijn wij voornemens het krediet met € 7,0 miljoen op te hogen;
3. de Verordening Startersleningen Provincie Limburg vast te stellen, onder intrekking van de Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg 2016

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris



Statenvoorstel – 1 minuut versie

No: G-20-007

1 Onderwerp

Voortgangsrapportage 2019 en verbetervoorstellen Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg 2016.

2 Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

De huidige Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!", oftewel startersregeling, kent een looptijd tot en met 31 december 2023. In het collegeprogramma Vernieuwend Verbinden 2019-2023 is opgenomen; *De Startersleningen willen wij in stand houden en wij zullen met een nadere financiële uitwerking komen.*

In 2018 is de Startersregeling extern geëvalueerd, conclusie van deze evaluatie is:

De Startersregeling is een financieel rendabel instrument waarmee een specifieke doelgroep, die zich in een moeilijke positie op de woningmarkt bevindt, geholpen wordt met het vinden van goede huisvesting. Hiermee wordt bijgedragen aan de balans op de Limburgse woningmarkt

De externe evaluatie uit 2018 is te raadplegen via

<https://www.limburg.nl/onderwerpen/wonen/@1345/starterslening/>

Over 2019 is een Voortgangsrapportage opgesteld. Deze voortgangsrapportage over 2019, is bijgevoegd als bijlage A bij dit Statenvoorstel.

Het beoogd resultaat:

1. kennis te nemen van de verbetervoorstellen voor de Startersregeling;
2. het beschikbare provinciaal budget voor het verstrekken van Startersleningen raakt uitgeput. Om de startersregeling operationeel te houden zijn wij voornemens het krediet met € 7,0 miljoen op te hogen;
3. de Verordening Startersleningen Provincie Limburg vast te stellen, onder intrekking van de Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg 2016

3 Bevoegdheid

De Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg 2016 is door Provinciale Staten vastgesteld in 2006 en heeft thans een looptijd tot en met 31 december 2023.

Een wijziging/verlenging respectievelijk het nieuw vaststellen van een verordening moet door Provinciale Staten worden vastgesteld (conform art. 145 Provinciewet).

4 Voorstel aan Provinciale Staten

1. De verordening Startersleningen Provincie Limburg vast te stellen, onder intrekking van de Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg 2016
2. Deze Verordening bekend te maken door middel van publicatie in het provinciaal blad.
3. Kenbaar maken van wensen en bedenkingen inzake het voornemen van Gedeputeerde Staten om de kredietfaciliteit voor de Startersregeling te verhogen met € 7,0 miljoen waardoor de totale kredietfaciliteit € 55,3 miljoen zal bedragen.



5 Argumenten / toets duurzaamheidparagraaf

De Startersregeling is:

- een maatschappelijk verantwoord stimuleringsmiddel (helpt doelgroep die tussen wal en schip dreigt te vallen / moeite heeft om geheel zelfstandig aan woonruimte te komen);
- een instrument dat de doorstroming in de huurmarkt stimuleert (vermindert het scheefwonen);
- een instrument dat de starter op de woningmarkt helpt;
- een stimuleringsmiddel met veel zekerheid (NHG/SVn) en zonder grote financiële risico's voor partijen (provincie, gemeente en burger);
- een goed op de markt (vraag / behoefte) inspelend instrument.

6 Risico's

Geld lenen behelst risico. Gelet echter op het feit dat de leningen worden verstrekt onder hypothecaire zekerheid en daarenboven een NHG garantie wordt het risico voor de Provincie als hypotheeknemer als uiterst laag beoordeeld.



Statenvoorstel

No: G-20-007

1. Onderwerp

Voortgangsrapportage 2019 en verbetervoorstellen Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg 2016.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

De Starterslening 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. De huidige starterslening is de eerste drie jaren renteloos en aflossingsvrij. Vanaf het vierde jaar geldt in de regel een jaarannuïteit en het geldende rentepercentage.

Tevens is de jaarlijkse voortgangsrapportage 2019 van de Startersregeling uitgevoerd. Deze voortgangsrapportage over 2019, is bijgevoegd als bijlage A bij dit Statenvoorstel.

3. Bevoegdheid

De Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg 2016 is door Provinciale Staten vastgesteld in 2006 en heeft thans een looptijd tot en met 31 december 2023.

Een wijziging/verlenging respectievelijk het nieuw vaststellen van een verordening moet door Provinciale Staten worden vastgesteld (conform art. 145 Provinciewet).

4. Voorstel aan Provinciale Staten

1. De verordening Startersleningen Provincie Limburg vast te stellen, onder intrekking van de Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg 2016.
2. Deze Verordening bekend te maken door middel van publicatie in het provinciaal blad.
3. Kenbaar maken van wensen en bedenkingen inzake het voornemen van Gedeputeerde Staten om de kredietfaciliteit voor de Startersregeling te verhogen met € 7,0 miljoen waardoor de totale kredietfaciliteit € 55,3 miljoen zal bedragen.

5. Risico's

Vanaf het begin van de regeling zijn de startersleningen gedekt via de Nationale Hypotheek Garantie die verstrekt wordt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Deze staan garant voor het uitstaande volume van de hypotheek richting de hypotheeknemers. Sinds 2013 neemt SVn mogelijke betalingsachterstanden van haar deelnemers over bij een betalingsachterstand. Van een mogelijke default situatie voor de Provincie of Gemeente kan dan ook geen sprake zijn. Het risico op betalingsachterstanden is verwaarloosbaar.



6. Toelichting / kernargumenten/onderbouwing

Het is voor starters nog steeds moeilijk om toe te treden tot de Limburgse woningmarkt, terwijl het behouden en aantrekken van (jonge) inwoners in verband met de demografische ontwikkeling wel zeer gewenst is.

In 2018 is de Startersregeling op verzoek van uw Staten, door de Stec groep extern geëvalueerd (Toezegging 8105). Uit de externe evaluatie is gebleken dat de startersregeling een instrument is dat (door goede aansluiting bij de behoefte in de markt) een positieve impuls geeft aan de instroom van starters en een positief effect heeft op de doorstroming van de woningmarkt.

De Startersregeling is een financieel rendabel instrument waarmee een specifieke doelgroep, die zich in een moeilijke positie op de woningmarkt bevindt, geholpen wordt met het vinden van goede huisvesting. Hiermee wordt bijgedragen aan de balans op de Limburgse woningmarkt.

Naar aanleiding van deze Evaluatie heeft uw Staten op 14 december 2018 besloten de looptijd van de Startersregeling te verlengen. De externe evaluatie, is ter informatie bijgevoegd als bijlage D bij dit Statenvoorstel.

De meest recente stand van zaken m.b.t. de uitvoering en effecten van de startersregeling zijn weergegeven in de Voortgangsrapportage 2019

Enkele cijfers uit de Voortgangsrapportage

- in 2019 zijn 312 Startersleningen verstrekt met een totale hoofdsom van € 8.080,304,00
Gemiddeld is de hoofdsom € 25.898,00 per lening
- in 2018 werden nog 396 Startersleningen verstrekt,
- de afname in 2019 wordt voornamelijk veroorzaakt door de lage maximale koopsom (€185.000,00) in de Verordening van de Startersregeling. Het aanbod van woningen in deze prijsklasse was te gering.
- in totaal nemen 28 van de 31 Limburgse gemeenten deel aan de Startersregeling (mogelijk sluiten in 2020 de gemeenten Maastricht en Heerlen aan)

Financiële middelen

Gedeputeerde Staten zijn voornemens de kredietfaciliteit van de Verordening Startersleningen Provincie met € 7,0 miljoen, voor de uitvoering in 2020, op te hogen.

De Startersregeling heeft een revolverend en tevens renderend karakter. De eerste drie jaren wordt geen rente en aflossing ontvangen, maar daarna vindt normaliter (op basis van inkomenstoets) aflossing plaats en is de rentevergoeding gebaseerd op hypotheekrente. De rente en aflossingen worden opnieuw ingezet voor financiering van startersleningen. Balanstechnisch staat tegenover het gevoteerde bedrag voor het verstrekken van startersleningen geen dekking omdat het krediet revolverend is. Via de te ontvangen aflossingen op de verstrekte leningen verloopt de balansmutatie na ontvangst van alle aflossingen neutraal.

Treasury-aspecten

De inzet van financiële middelen ten behoeve van de Starterslening is geëffectueerd door middel van een verleende kredietfaciliteit door de Provincie Limburg. Het beheer en uitvoering van de Starterslening loopt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). De Provinciale middelen lopen via de rekening courant die wordt aangehouden bij het SVn. Met ingang van 2017 is de aflossingsvrije hypotheek fiscaal of een aflossingsvrije periode niet meer toegestaan. Daarom heeft SVn de zogenaamde combinatielening ontwikkeld. Deze blijft ook de eerste drie jaar maandlastenvrij, fiscaal aftrekbaar en geborgd door het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), verantwoordelijk voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Uit de combinatielening wordt de verplichte aflossing van de starterslening betaald. Voor de Provincie betekent dat in de eerste drie jaren sprake is van een rentederving. Zoals eerder gememoreerd is de rentederving vanaf 2016 nihil.

Vermeldenswaardig is het feit dat de terugverdientijd van de uitstaande hypothecaire startersleningen korter is geworden, omdat ondanks de dalende hypotheekrente de marge ten opzichte van de rente die wij als Provincie ontvangen van de middelen die wij bij de schatkist plaatsen, zijnde nihil, marginaal in absolute zin is verbeterd. Uiteindelijk is dus (al is het publiek belang aspect leidend) ook vanuit rendementsoogpunt (en zeer laag risicoprofiel) de starterslening voor de Provincie een aantrekkelijk instrument (dus niet alleen beleidsinhoudelijk, maar ook vanuit beleggingsoptiek).

Eindconclusie op basis van het bovenstaande is dan ook dat de starterslening vanuit de provinciale treasury:

1. beleidsinhoudelijk een belangrijke bijdrage levert aan de doorstroom op de woningmarkt;
2. als afgeleide ook vanuit rendementsoogpunt een substantieel beter rendement genereert dan de reguliere beleggingsmogelijkheden;
3. vanuit risicomanagement een solide vorm is vanwege de hypothecaire grondslag met daarenboven de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) door het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) met inbegrip van de afdekking voor het eigen risicodeel door SVn (zijnde 10% van de uitstaande lening).

Zie ook bijlage B “het Treasuryadvies”.

7. Afweging van alternatieven en motivering gemaakte keuze / toets duurzaamheidparagraaf

Vanaf het begin van de regeling zijn de startersleningen gedekt via de Nationale Hypotheek Garantie die verstrekt wordt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Deze staan garant voor het uitstaande volume van de hypotheek richting de hypotheeknemers. Sinds 2013 neemt SVn mogelijke betalingsachterstanden van haar deelnemers over bij een betalingsachterstand. Van een mogelijke default situatie voor de Provincie of Gemeente kan dan ook geen sprake zijn. Het risico op betalingsachterstanden is beperkt. Uit ervaringsgegevens blijkt dat bij slechts 1,2% van de lopende startersleningen hiervan sprake is. Tot nu toe is 1 casus bekend (van de 3260 leningen), waarbij de lening niet is afbetaald.

Aangezien de startersregeling in zijn huidige vorm goed functioneert en voldoet aan de behoeften in de markt is er geen reden om op dit moment naar alternatieven voor de startersregeling te zoeken.

Als de regeling tussentijds beëindigd wordt blijven reeds toegekende trekkingsrechten aan gemeenten nog maximaal 1 jaar beschikbaar. De kredieten die na afloop van dat jaar nog niet zijn ingezet, vloeien terug naar de provincie. Dit bevordert een efficiënte bedrijfsvoering van zowel gemeenten als Provincie.

Motivering gemaakte keuze

Alles overziende beantwoordt de voorgestelde wijziging en continuering van het Startersregeling aan de opgave een bijdrage te leveren aan de bevordering van de toetreding en doorstroming van starters binnen de Limburgse woningmarkt. Daarbij voorziet continuering van de regeling in een concrete maatschappelijke behoefte (van gemeenten en starters) en zijn de administratieve lasten gering (de regeling is al operationeel). De burger en gemeenten zijn reeds bekend en vertrouwd met de regeling. De financiering drukt niet op de provinciale begroting (zie punt 8) en het risicoprofiel is, gelet op de hypothecaire zekerheid en achtervang via de NHG garantie zeer laag.

8. Relatie met Programmabegroting – financiële aspecten

De startersregeling maakt beleidsinhoudelijk deel uit van de uitvoering transitie woningmarkt. De middelen bestemd voor de startersregeling zijn opgenomen in een kredietfaciliteit. Dit drukt niet op de programmabegroting aangezien het een voorfinancieringsfaciliteit (geldlening) betreft, waarbij de rente neutraal verloopt. Aangezien de inzet van middelen in het kader van deze kredietfaciliteit revolverend zijn wordt de bestedingsruimte in de programmabegroting niet belast. Daarom zijn er geen gevolgen voor de exploitatie en wordt de begrotingsruimte niet beïnvloed. De gevolgen voor de exploitatie betreft de ontvangen rente tegenover de in rekening gebrachte beheerskosten van de SVn

Daarbij kent de Startersregeling een revolverend en tevens renderend karakter. De eerste drie jaren wordt geen rente en aflossing ontvangen, maar daarna vindt normaliter (op basis van inkomenstoets) aflossing plaats en is de rentevergoeding gebaseerd op hypotheekrente. De aflossingen worden opnieuw ingezet voor financiering van startersleningen.

9. Juridische aspecten – deregulering

De Verordening Startersleningen Provincie Limburg is in samenwerking met het cluster Juridische Zaken en Inkoop tot stand gekomen.

De huidige provinciale Verordening impulsplan “Starters: een eigen thuis!” Provincie Limburg 2016 wordt ingetrokken, daarvoor in de plaats wordt de Verordening Startersleningen Provincie Limburg ter vaststelling aangeboden.

Deze naamsverandering is noodzakelijk doordat de Startersregeling niet meer valt onder het Impulsplan Starters een eigen thuis.

10. Verbindingslijnen en andere visies

De startersregeling valt onder de Agenda Limburgse Woningmarkt en het geformuleerde Woon beleid uit POL 2014. De regeling is in lijn met de Regionale Structuurvisies Wonen.



11. Effecten op CO₂ emissies

In de externe evaluatie wordt aanbevolen om de Startersregeling aanvullend in te zetten voor duurzaamheidsmaatregelen. Hiervoor kunnen gemeenten beleidsregels opnemen in de gemeentelijke verordening. Deze maatregelen leiden tot een reductie van de CO₂ emissie.

12. Verdere planning, procedure en uitvoering

De planning is dat de verordening Startersleningen Provincie Limburg na vaststellen door Provinciale Staten de dag na de dag van publicatie in het Provinciaal Blad in werking zal treden. De uitvoering ligt bij de gemeenten en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Jaarlijks wordt gezien of de startersregeling nog het gewenste effect behaalt en noodzakelijk geacht wordt.

13. Periodieke informatie/sturingsinformatie

☐ Via Jaarstukken en Begroting

- ☐ Paragraaf Projecten
- ☐ Paragraaf Financieringen
- ☐ Paragraaf Verbonden Partijen
- ☐ Paragraaf Bedrijfsvoering
- X Programmaverantwoording

☐ Voortgangsrapportages Regeling grote Projecten

14. Evaluatie

Jaarlijks wordt gezien of de startersregeling nog langer noodzakelijk is. Hiervoor wordt een rapportage opgesteld die o.a. inzicht geeft in de toegekende trekkingsrechten, het aantal verstrekte leningen, de te verwachten kasstroom, de defaults op de betalingen van rente en aflossing en actuele woningmarktgegevens.

Over 2019 is een Voortgangsrapportage opgesteld. Deze voortgangsrapportage over 2019, is bijgevoegd als bijlage A bij dit Statenvoorstel.

De beleidsmatige verbetervoorstellen worden uitgewerkt via de Agenda Limburgse Woningmarkt.

Verbetervoorstellen voor de Verordening Startersleningen Provincie Limburg

- a. Verbeteren van het aanbod voor Starters
 - Verhoog de maximale koopsom en het maximale leenbedrag van de Startersregeling
Voorstel is om de maximale koopprijs, zijnde € 185.000, voor een starterswoning te verhogen naar € 225.000,00. Zo komen meer woningen ter beschikking voor de starter die deel wil nemen aan de Startersregeling. Het maximale leenbedrag is 20% van de maximale koopsom.
 - Vergroot het aanbod van nieuwbouw koopwoningen in de prijsklasse van de Startersregeling, we zijn hiervoor met gemeenten in overleg (wordt reeds uitgewerkt via de Agenda Limburgse Woningmarkt)

- b. Verbeteren van de bekendheid van de Startersregeling (wordt via een regionale roadshow van SVn uitgevoerd)
- c. Vernieuwen van de Startersregeling
Voorstel is de Verordening Startersleningen Provincie Limburg vast te stellen, onder intrekking van de Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg 2016
In de nieuwe verordening zijn een aantal verbeteringen doorgevoerd:
 - aanpassen van de naam van de regeling naar "Startersleningen Provincie Limburg";
 - corrigeren van definities zodat ze in lijn zijn met de landelijke definities van de Startersregeling;
 - de afhandelprocedures en bevoegdheden van Provincie Limburg en de gemeenten, zijn in lijn gebracht met de landelijke model verordening Startersregeling van de SVn;
 - aanpassing van de maximale koopsom en het maximale leenbedrag;
 - de overige bepalingen en de looptijd van de Startersregeling zijn ongewijzigd.
- d. Financiële maatregelen:
 - Verhoog de kredietfaciliteit met € 7.000.000,00 voor uitvoer van de Startersregeling in 2020 en verder

Bovenstaande maatregelen (a t/m d) worden binnen de bestaande formatie met inzet van het additionele krediet met het reguliere budget uitgevoerd.

Door het realiseren van bovenstaande maatregelen kan, met een relatief geringe inspanning en binnen het reguliere budget een hoog maatschappelijk rendement behaald worden.

In 2018 heeft Stec becijferd dat de maatschappelijke baten op kunnen lopen tot €216 miljoen. De opbrengsten gaat vooral naar de starter op de woningmarkt, daarmee draagt de regeling bij aan het verbeteren van de positie van de koopstarters.

De Verordening Startersleningen Provincie Limburg biedt evenals zijn voorganger de mogelijkheid dat gemeenten een verhoging van de maximale aankoopsom bij GS kunnen aanvragen. Daarmee wordt voorzien in een lokale sturing van de woningmarkt.

De totale kredietfaciliteit voor de Startersregeling zal na verhoging van de krediet € 55,3 miljoen bedragen. Samen met de verleende revolverende middelen voor de Duurzaamthuis regeling (€ 234,1 miljoen) stelt de Provincie € 289,4 miljoen aan krediet beschikbaar voor verbetering van de Limburgse Woningmarkt.

15. Communicatie

De Verordening Startersleningen Provincie Limburg wordt na vaststelling door Provinciale Staten gepubliceerd in het provinciaal blad.

Het publiek zal via een persbericht geïnformeerd worden.

Gemeenten worden via regulier overleg op de hoogte gesteld.



16. Meegezonden bijlagen

- Voortgangsrapportage 2019 en verbetervoorstellen voor de Startersregeling.
- Treasuryadvies Startersregeling.
- Provinciaal blad: Verordening Startersleningen Provincie Limburg.



**ONTWERPBESLUIT
PROVINCIALE STATEN
VAN LIMBURG**

No: G-20-007

Onderwerp

Vaststelling Verordening Startersleningen Provincie Limburg, onder intrekking van de Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg 2016

Provinciale Staten van Limburg;

gezien het voorstel van Gedeputeerde Staten van Limburg van 11 februari 2020

besluiten:

1. de Verordening Startersleningen Provincie Limburg vast te stellen, onder intrekking van de Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg 2016
2. geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van de verlenging van de looptijd van de Startersregeling t/m 31 december 2023 en verhoging van de kredietfaciliteit voor de Startersregeling met € 7,0 miljoen en publicatie in het provinciaal blad.

Aldus vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg in hun vergadering van 3 april 2020

De heer mr. A.O.J. Pregled, waarnemend griffier

De heer drs. Th.J.F.M. Bovens, voorzitter

Voortgangsrapportage 2019 en verbetervoorstellen voor de Startersregeling



provincie limburg



Inhoud

1.	Samenvatting verbetervoorstellen	3
2.	Inleiding	4
3.	Relevante ontwikkelingen op de Limburgse Woningmarkt	5
3.1.	Verkoop bestaande woningen (CBS 2020)	5
3.2.	Gemiddelde verkoopprijs voor bestaande woningen.....	5
3.3.	Aanbod van koopwoningen in Limburg.....	6
3.4.	Ontwikkelingen voor Starters	7
4.	Voortgangsrapportage Startersregeling in 2019 (cijfers zijn afkomstig van de SVn).	8
4.1.	Aantal verstrekte Startersleningen.....	8
4.2.	Voortgang van de Startersregeling per gemeente.....	10
4.3.	Betalingsachterstanden	11
4.4.	Logboek van de Startersregeling in 2019	12
5.	Verbetervoorstellen voor de Startersregeling	13
5.1.	Voorstel verhogen maximale koopsom en leenbedrag	14
5.2.	Aanvraag hogere maximale koopsom per gemeente	15
5.3.	Aanpassingen van de Verordening.....	16
6.	Verhoging krediet voor de Startersregeling in 2020 en verder	17
7.	Nog uit te werken verbetervoorstellen	18
7.1.	Onderzoek naar de mogelijkheden van de Verzilverlening	18
7.2.	Verbeteren van de bekendheid van de regeling	18

1. Samenvatting verbetervoorstellen

Belang van de Startersregeling

Als gevolg van de hoge hypotheekkosten en (vergeleken met koop) relatief dure middenhuur, hebben starters het moeilijk op de woningmarkt. Met de starterslening maken we het mogelijk om jaarlijks enkele honderden starters een steuntje in de rug te bieden bij de aanschaf van hun eerste woning. Ook levert de startersregeling een impuls voor de doorstroming.

Verbetervoorstellen voor de Startersleningen Provincie Limburg

a. Verbeteren van het aanbod voor Starters

Verhoog de maximale koopsom en het maximale leenbedrag van de Startersregeling
Voorstel is om de maximale koopprijs, zijnde € 185.000, voor een starterswoning te verhogen naar € 225.000. Zo komen meer woningen ter beschikking voor de starter die deel wil nemen aan de Startersregeling.
Het maximale leenbedrag wordt € 45.000,- zijnde 20% van de maximale koopsom

b. Vernieuwen van de Startersregeling

Voorstel is de Verordening Startersleningen Provincie Limburg vast te stellen, onder intrekking van de Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg 2016

In de nieuwe verordening zijn een aantal verbeteringen doorgevoerd:

- Aanpassen van de naam van de regeling naar "Startersleningen Provincie Limburg"
- Corrigeren van definities zodat ze in lijn zijn met de landelijke definities van de Startersregeling
- De afhandelprocedures en bevoegdheden van Provincie Limburg en de gemeenten, zijn in lijn gebracht met de landelijke model verordening Startersregeling van de SVn
- Aanpassing van de maximale koopsom en het maximale leenbedrag.
- De overige bepalingen en de looptijd van de Startersregeling zijn ongewijzigd.

c. Financiële maatregelen:

Verhoog de kredietfaciliteit met € 7.000.000,- voor uitvoer van de Startersregeling in 2020 en verder

d. Nog uit te werken verbetervoorstellen

- Onderzoek naar de mogelijkheden van de verzilverlening
- Verbeteren van de bekendheid van de Startersregeling (wordt via een regionale roadshow van SVn uitgevoerd)

Bovenstaande maatregelen (a t/m d) worden binnen de bestaande formatie met het reguliere budget uitgevoerd.

2. Inleiding

De huidige Verordening impulsplan “Starters: een eigen thuis!”, oftewel startersregeling, kent een looptijd tot en met 31 december 2023. In het collegeprogramma Vernieuwend Verbinden 2019-2023 is opgenomen; *De Startersleningen willen wij in stand houden en wij zullen met een nadere financiële uitwerking komen.*

De Startersregeling is beleidsmatig gekoppeld aan de Limburgse Agenda Wonen.

In de Nieuwe Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023 wordt het belang van de Starterslening als volgt onderstreept.

Belang van de Startersregeling

Als gevolg van de hoge hypotheekkosten en (vergeleken met koop) relatief dure middenhuur, hebben starters het moeilijk op de woningmarkt. Met de starterslening maken we het mogelijk om jaarlijks enkele honderden starters een steuntje in de rug te bieden bij de aanschaf van hun eerste woning. Ook levert de startersregeling een impuls voor de doorstroming.

Wij zetten de starterslening door tot 2023. Voorziene aanpassingen, zoals ook al in collegeprogramma aangegeven: het verhogen van de maximale koopsom voor het verkrijgen van een starterswoning van € 185.000,- naar € 225.000, omdat veel gemeenten een hogere koopsom aanvragen. We onderzoeken bovendien of we de starterslening kunnen combineren met andere leningen zoals de Verzuilverlening. In het eerste kwartaal van 2020 zullen wij een voorstel aan PS aanbieden voor deze aanpassingen.

Evaluatie van de Startersregeling

In 2018 is een externe evaluatie van de Startersregeling uitgevoerd (Stec), naar aanleiding van deze evaluatie heeft PS op 14 december 2018 besloten de looptijd van de Startersregeling te verlengen t/m 31-12-2023.

De toegankelijkheid van de Limburgse koopwoningmarkt voor starters is de afgelopen jaren verder verslechterd. Als gevolg daarvan zijn starters vaak aangewezen op dure particuliere huurwoningen of blijven (scheef) wonen in sociale huurwoningen.

Vooraf voor startende jongeren is het zeer moeilijk om zonder financiële hulp een eerste woning te kopen. Dit wordt ondersteund door de vele berichten in de media. Daardoor stagneert de doorstroming op de Limburgse woningmarkt en wordt de doelgroep starters niet of onvoldoende op de woningmarkt bediend en neemt de druk op de huursector verder toe.

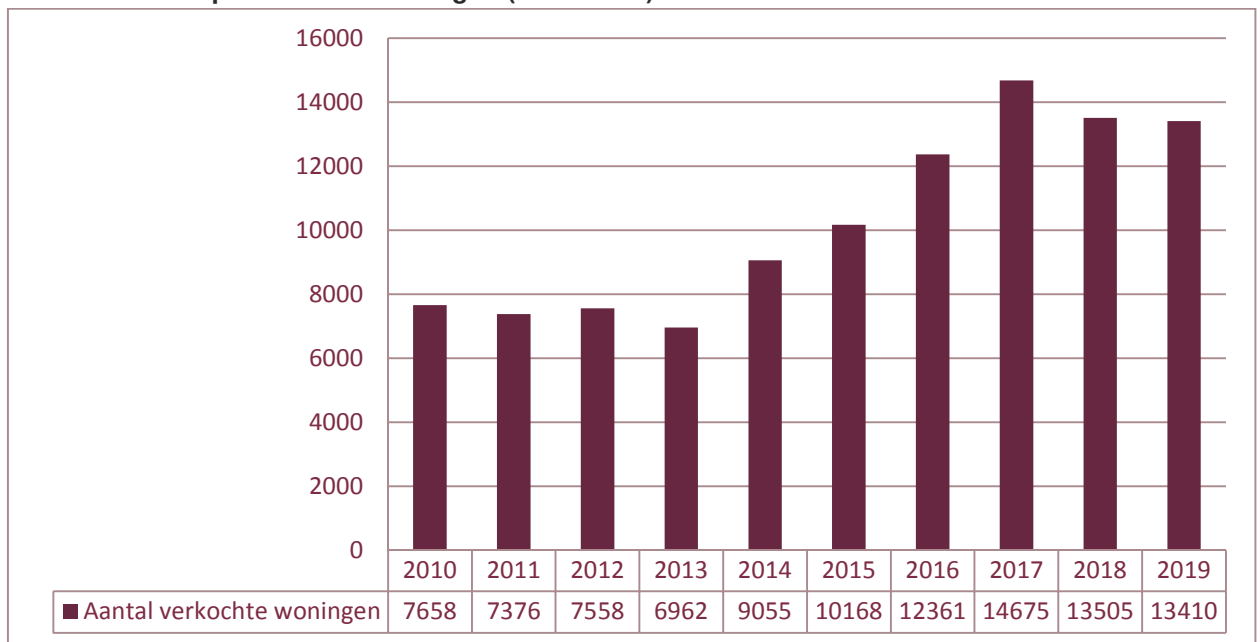
De Startersregeling ondersteunt de volgende beleidsdoelen:

1. Het verbeteren van de positie van starters op de Limburgse koopwoningenmarkt
2. Het bevorderen van de doorstroming in de Limburgse woningmarkt.

Deze nota beschrijft de voortgang van de Startersregeling in 2019 en bevat overzicht van mogelijke verbeterpunten van de Startersregeling.

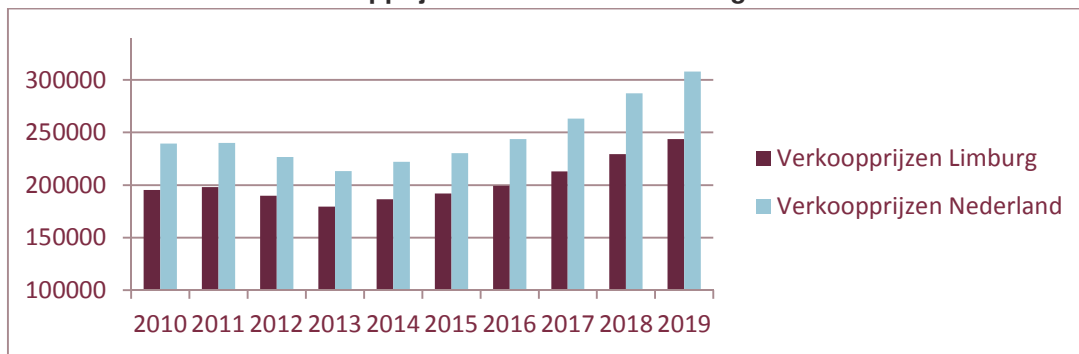
3. Relevante ontwikkelingen op de Limburgse Woningmarkt

3.1. Verkoop bestaande woningen (CBS 2020)



In 2019 zijn in Limburg 0,7 % minder woningen verkocht dan in 2018.

3.2. Gemiddelde verkoopprijs voor bestaande woningen



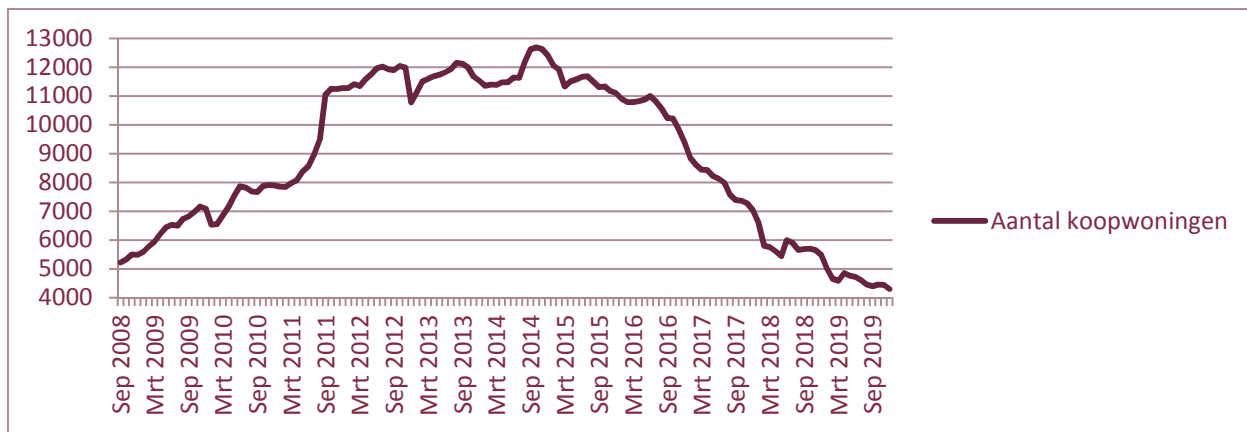
Duiding: Uit de agenda Limburgse Woningmarkt:

De woningmarkt in Limburg is niet oververhit. Prijzen zijn minder sterk gestegen dan landelijk en dat betekent dat binnen dezelfde inkomenscategorie een koopwoning in Limburg voor meer mensen binnen handbereik ligt. De inkomens in Limburg zijn echter niet gelijk verdeeld als landelijk.

In de bestaande voorraad constateren we tekorten in specifieke segmenten. Het betreft woningen voor met name ouderen, starters, (sociale) huurders, kwetsbare groepen en spoedzoekers.

3.3. Aanbod van koopwoningen in Limburg

Gebaseerd op cijfers van de verzamelwebsite Woningzoeker.nl



Duiding:

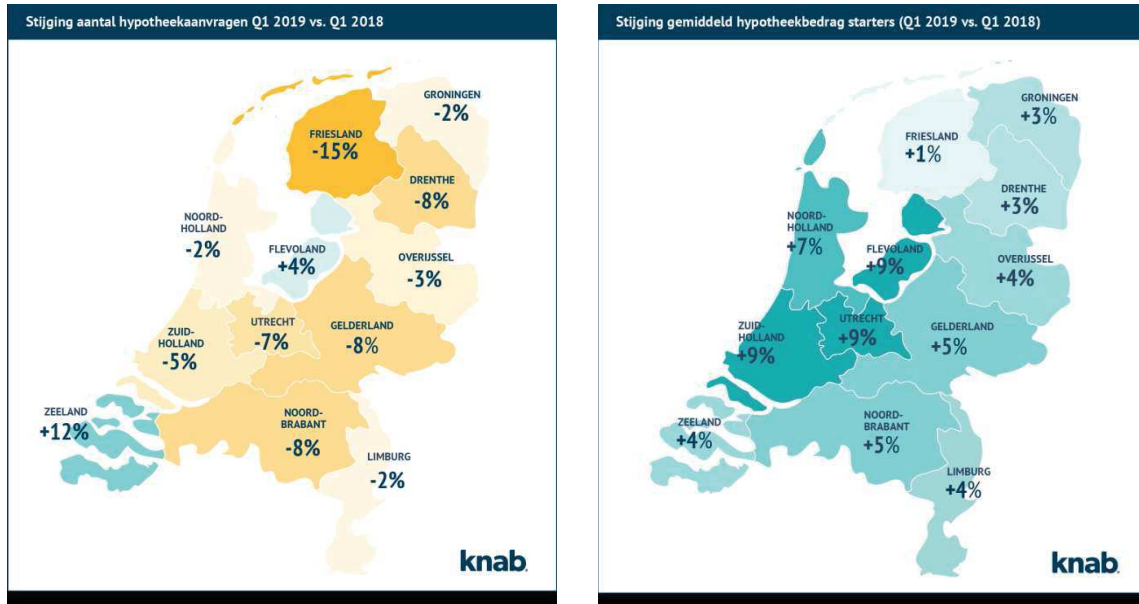
In Limburg hebben we net als in de rest van Nederland te maken met een verhoogde druk op de koopmarkt. Het aanbod van woningen neemt verder af. Dit duidt op een hogere verkoop snelheid, woningen staan niet meer zo lang te koop als bijv. in 2015. Dit is goed voor doorstromers die een eigen woning verkopen, niet alleen stijgt de verkoopwaarde maar ook wordt de woning gemiddeld sneller verkocht.

3.4. Ontwikkelingen voor Starters

Het aanbod van koopwoningen wordt steeds minder, woningen worden steeds sneller verkocht
De woningen die te koop staan worden steeds duurder.

Daardoor is het aantal hypotheek aanvragen door starters in 2019 verder afgenomen.

(gegevens van een onderzoek van Knab en Hypotheken Data Netwerk) ¹



Daarentegen is in 2019 het gemiddelde hypotheekbedrag van Starters met 4% gestegen in vergelijking met Q1-2018.

In Limburg was een daling van -2% van het aantal hypotheekaanvragen (tov 2018), hiermee steekt Limburg nog gunstig af tov Brabant(-8%) of Friesland(-15%)

¹Het hypotheek datanetwerk Nederland baseert de gegevens op informatie van de 54 aangesloten leden (vrijwel alle grote aanbieders van hypotheek- en hypotheekgerelateerde producten)

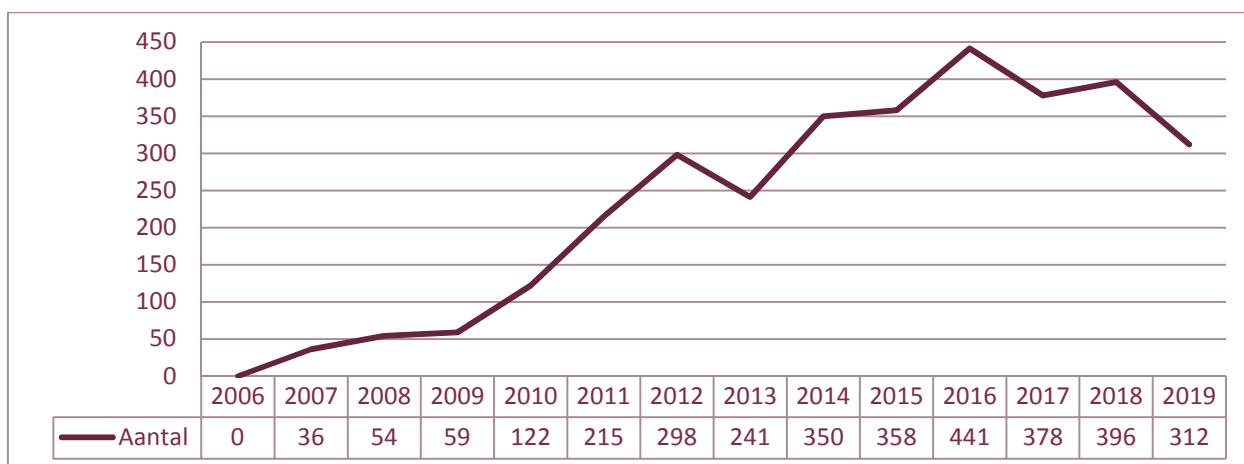
4. Voortgangsrapportage Startersregeling in 2019 (cijfers zijn afkomstig van de SVn).

Medio januari 2020 heeft SVn de financiële jaarrapportage 2019 van de Startersregeling opgeleverd.

De jaarrapportage bevat de volgende cijfers:

- Aantal verleende Startersleningen in 2019
- Aantal Starters met betalingsachterstanden
- Financieel overzicht van de Startersregeling

4.1. Aantal verstrekte Startersleningen



Jaaroverzicht provinciale bijdrage

	Aantal leningen	Provinciaal aandeel
2006	0	€ 0
2007	36	€ 247.713
2008	54	€ 367.544
2009	59	€ 421.773
2010	122	€ 1.126.479
2011	215	€ 2.907.385
2012	298	€ 4.081.342
2013	241	€ 1.982.506
2014	350	€ 2.292.912
2015	358	€ 3.377.417
2016	441	€ 8.035.384
2017	378	€ 7.524.289
2018	396	€ 7.480.635
2019	312	€ 6.060.228
Totaal	3.260	€ 45.905.605

Gemiddeld aandeel van de Provincie aan elke Starterslening is € 14.082,-

Afname van het aantal verstrekt leningen in 2019

Het aantal verstrekt Startersleningen is in 2019 sterk afgenomen t.o.v. 2018.

Het verschil bedraagt – 21% t.o.v. 2018. Deze afname is veel groter dan de totale afname van hypotheke voor Starters (-2%) en de afname van het aantal verkochte woningen (-0,7%).

Deels kan de afname verklaard worden door druk op de woningmarkt, daarnaast zijn een aantal factoren van invloed, te weten.

1. De huidige maximale koopsom (€ 185.000) is veel te krap in vergelijking met de groei van de koopprijzen in Limburg in 2019. Daardoor is in veel gemeenten het aanbod voor een starter extra beperkt.
2. In veel gemeenten is de Startersregeling nog onvoldoende bekend bij financiële adviseurs en makelaars.

4.2. Voortgang van de Startersregeling per gemeente

Gemeente	Aantal leningen 2019	Hoofdsom 2019 (gemeente en provincie samen)	Gemiddeld per lening (gemeente en provincie samen)
Beek	3	€ 81.605,-	€ 27.201,-
Beekdaelen	9	€ 210.717,-	€ 23.413,-
Beesel	4	€ 109.471,-	€ 27.367,-
Bergen	5	€ 102.023,-	€ 20.404,-
Brunssum	11	€ 219.288,-	€ 19.935,-
Echt-Susteren	5	€ 144.415,-	€ 28.883,-
Eijsden-Margraten	5	€ 147.900,-	€ 29.580,-
Gennep	7	€ 205.000,-	€ 29.285,-
Gulpen-Wittem	0	-	-
Horst aan de Maas	16	€ 461.023,-	€ 28.813,-
Kerkrade	20	€ 417.558,-	€ 20.877,-
Landgraaf	18	€ 431.270,-	€ 23.959,-
Leudal	15	€ 402.106,-	€ 26.807,-
Maasgouw	10	€ 304.757,-	€ 30.475,-
Meerssen	1	€ 31.200,-	€ 31.200,-
Mook en Middelaar	0	-	-
Nederweert	3	€ 59.812,-	€ 19.937,-
Peel en Maas	11	€ 342.050,-	€ 31.095,-
Roerdalen	12	€ 297.489,-	€ 24.790,-
Roermond	24	€ 584.001,-	€ 24.333,-
Simpelveld	0	-	-
Sittard-Geleen	27	€ 662.628,-	€ 24.541,-
Stein	5	€ 137.648,-	€ 27.529,-
Vaals	1	€ 13.000,-	€ 13.000,-
Venlo	54	€ 1.355.569,-	€ 25.103,-
Venray	23	€ 730.724,-	€ 31.770,-
Voerendaal	3	€ 97.450,-	€ 32.483,-
Weert	20	€ 531.600,-	€ 26.580,-
TOTAAL Limburg	312	€ 8.080.304,-	€ 25.898,-

In een aantal gemeenten blijft het aantal verleende Startersleningen sterk achter:

- De gemeente Simpelveld is medio 2019 gestart met de Startersregeling en heeft nog geen Startersleningen afgegeven. Waarschijnlijk komt dit door de onbekendheid van de starters in de gemeente met de Startersleningen.

- De gemeenten Mook en Middelaar en Gulpen – Wittem hebben geen Starterslening verleend in 2019. De gemeente Meerssen heeft 1 lening verleend. Waarschijnlijk komt dit door het lage aanbod van woningen in de prijsklasse van de Startersregeling voor die gemeenten.

4.3. Betalingsachterstanden

Vanaf het begin van de regeling zijn de startersleningen gedekt via de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) die verstrekt wordt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Vermogen. Deze staan garant voor het uitstaande volume van de hypotheek richting de hypotheeknemers. Sinds 1 januari 2014 geldt voor geldgevers van hypotheek met NHG een eigen risico van 10%.

SVn heeft besloten voor de startersleningen die worden verstrekt tot 2021 dit risico voor haar rekening te nemen. Deze garantie van SVn geldt eveneens voor de gewijzigde starterslening in de vorm van een combinatielening die per 1 januari 2017 haar intrede heeft gehad.

Uit de rapportage van de SVn blijkt dat in 2019, slechts een minimaal aantal betalingsachterstanden aan de orde waren. Alle betalingsachterstanden waren op 31-12-2019 opgelost.

Het risico op de startersleningen is vanaf het jaar van invoering, zijnde 2006, minimaal gebleken. Ook in 2019 waren slechts een minimaal aantal betalingsachterstanden en waren geen defaults aan de orde.

Daarom is voor de Startersregeling geen risicoreserve noodzakelijk.

4.4. Logboek van de Startersregeling in 2019

1. Bij het verlengen van de Provinciale Verordening startersregeling, op 14 december 2018 is de maximale koopprijs gezet op € 185.000,-
2. In 2019 hebben 7 gemeenten een aanvraag gedaan voor het verhogen van de maximale koopsom, hoger dan de provinciale limiet van € 185.000,-
Bij alle verzoeken is onderzoek gedaan naar de beschikbaarheid van het aantal woningen voor een starter in relatie tot de gehanteerde maximale koopprijs en naar de gemiddelde WOZ waarde in de gemeente. In 5 gevallen is het verzoek toegekend omdat in die gemeenten (uit Noord- en Midden Limburg) te weinig Starterswoningen beschikbaar waren voor de oude maximale koopprijs. In 2 gevallen (Vaals en Eijsden-Margraten) is het verzoek voor het verhogen van de maximale koopprijs afgewezen.
3. De gemeente Eijsden-Margraten heeft een verzoek gedaan voor het ophogen van de maximale koopsom tot € 265.000,-. Uit onderzoek bleek dat de WOZ waarde in de gemeente extreem hoog is in vergelijking tot de omliggende gemeente. Uit onderzoek van de plancapaciteitsmonitor bleek dat de gemeente actieve plannen heeft voor het realiseren van 67 woningen
In het GS besluit is een verhoging van de maximale koopsom tot € 210.000 goedgekeurd.
De gemeente wordt gevraagd het aanbod voor de woonstarter te verbeteren door de plancapaciteit van 67 Starterswoningen versneld te realiseren.
4. De Staten (via Statenvragen Lokaal Limburg) hebben gevraagd de provinciale maximale koopsom (nu €185.000) te verhogen (tot € 220.000,-) zodat meer woningen voor Starters beschikbaar komen.
5. In 2019 heeft 1 gemeente (Roerdalen) een aanvraag gedaan voor het verhogen van het maximale leenbedrag, tot € 42.000,-. Dit verzoek is afgewezen omdat de huidige provinciale Verordening geen hoger leenbedrag toelaat boven € 37.000,-
6. Bestuurlijke gesprekken met niet deelnemende gemeenten
Momenteel doen 3 gemeenten niet mee aan de regeling: Heerlen, Maastricht en Valkenburg a/d Geul. In bestuurlijke overleggen in Zuid-Limburg hebben de betrokken gemeenten toegezegd deelname aan de Startersregeling te heroverwegen. Wij zullen op alle mogelijke manieren blijven bevorderen dat de gemeenten meedoen met de Startersregeling. Uiteindelijk maakt de gemeenteraad de afweging om wel of niet deel te nemen aan de regeling.
We hebben Valkenburg via de bestuurlijke weg gevraagd deelname aan de regeling in heroverweging te nemen. Maastricht is voornemens om weer in 2020 deel te nemen.
7. De gemeenteraad van Heerlen heeft begin november 2019 een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht om in Heerlen van start te gaan met de Startersregeling en de uitvoering ervan in samenwerking met de Provincie te doen.

5. Verbetervoorstellen voor de Startersregeling

Verbeteren van het aanbod voor Starters

Verhoog de maximale koopsom en het maximale leenbedrag van de Startersregeling

Vernieuwen van de Verordening van de Startersregeling:

- Aanpassen van de naam naar “ Startersleningen Provincie Limburg”
- Verhogen van de maximale koopsom en leenbedrag
- Actualisatie en tekstuele verbeteringen van de Verordening

Financiële maatregelen:

Verhogen krediet voor uitvoer van de Startersregeling in 2020 en verder met € 7.000.000,-

Nog uit te werken:

1. Onderzoek naar het inzetten van de Verzilverlening ter ondersteuning van de Starters, samen met de Limburgse gemeenten.
2. Verbeteren van de bekendheid van de Startersregeling. Dit wordt samen met de SVn uitgewerkt.

5.1. Voorstel verhogen maximale koopsom en leenbedrag

Tot recent hebben we steeds de gemiddelde WOZ waarde voor Limburg gebruikt voor het bepalen van de maximale koopsom. Deze waarde is goed toe te passen om trends te signaleren. In de gemiddelde WOZ waarde wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen huurwoningen en koopwoningen. Dit geeft met name in steden een vertekend beeld van de werkelijke koopprijs ontwikkeling. De registratie van de WOZ waarde loopt bovendien minimaal 1 jaar achter, dit geeft geen actueel beeld.

Het is nauwkeuriger om de maximale koopsom te koppelen aan het actuele aanbod van woningen.

Uitgangspunt :

Stel de hoogte van de maximale koopsom van de Startersregeling zodanig in dat in de prijsklasse voor de Starters voldoende aanbod is voor starters (minimaal 20 %) in verhouding tot het totale aanbod van koopwoningen in alle prijsklassen nieuwbouw en bestaande koopwoningen.

Toetsing via Funda:

We bepalen het actuele aanbod via Funda, we voeren daarbij een selectie uit van beschikbare bestaande en nieuwbouw woningen. Woningen die verkocht zijn of in onderhandeling, en nog op de website staan, zijn niet meegenomen in de berekening.

Op 04-02-2020 werden in Limburg, in alle prijsklassen, 3322 bestaande- en nieuwbouw woningen te koop aangeboden

Aanbod per prijsklasse:

Prijsklasse	Aantal aangeboden koopwoningen	Percentage aanbod koopwoningen
Tot €185.000,-	354	11 %
Tot €200.000,-	503	15%
Tot €225.000,-	677	20%

Voorstel is om voor geheel Limburg de maximale koopsom in 2020 te verhogen naar minimaal € 225.000,- daardoor is voor Starters met een starterslening een aanbod van minimaal 20%, van het totale aanbod koopwoningen, beschikbaar.

Het is niet aan te raden om in de Provinciale Verordening de maximale koopprijs los te laten of op NHG waarde te zetten. Dit werkt de stijging van koopprijzen in de hand. Een limiet op de maximale koopsom is een extra stimulans om betaalbare woningen voor Starters te bouwen.

Maximale leenbedrag

Het maximale leenbedrag wordt voor de gehele provincie gezet op 20% van de maximale koopsom in de Provinciale Verordening.

Gemeenten kunnen geen verhoging van het maximale leenbedrag aanvragen. Gemeenten kunnen in de gemeentelijke verordening natuurlijk wel een lager maximaal leenbedrag opnemen.

Maximale koopsom	Huidige max leenbedrag (20% van koop/aanneem som)
€ 185.000,- (huidige limiet)	€ 37.000,-
€ 200.000,-	€ 40.000,-
€ 225.000,-	€ 45.000,-

De maximale koopsom in de provinciale verordening is gebaseerd op het gemiddelde aanbod van koopwoningen voor geheel Limburg. Voor veel gemeenten zal deze verhoging voldoende zijn.

Gemeenten kunnen de maximale koopsom en het maximale leenbedrag in de gemeentelijke verordening Startersregeling verhogen tot het provinciale maximum. Hiervoor hoeven ze geen aanvraag bij GS in te dienen.

Rekenvoorbeeld:

De gemeente Echt Susteren: heeft nu een maximale koopsom van € 185.000 in de verordening. Het actuele aanbod van koopwoningen in de gemeente Echt-Susteren is (op 4 februari 2020) als volgt:

Prijsklasse	Aantal aangeboden koopwoningen	Percentage aanbod koopwoningen
Geen maximum	122	100 %
Tot €185.000,- huidige gemeentelijke verordening	15	12 %
Tot €225.000,-	27	22%

Door de gemeentelijke maximale koopsom te verhogen tot de provinciale limiet kan de gemeente Echt-Susteren het aanbod van woningen voor starters bijna verdubbelen.

5.2. Aanvraag hogere maximale koopsom per gemeente

Indien de provinciale maximale koopsom wordt verhoogd naar € 225.000,- zullen nog steeds een aantal gemeenten een verhoging van de maximale koopsom moeten aanvragen omdat er voldoende aanbod is van bestaande koopwoningen.

Voor gemeenten blijft de mogelijkheid, mits goed onderbouwd, een lokale verhoging van de maximale koopsom bij GS aan te vragen.

Bij deze aanvraag moet de gemeente aantonen dat:

- het actuele aanbod voor starters in de gemeente te laag is (minder dan 20%);
- de gemeente maatregelen neemt om het aanbod voor Starters te verbeteren;

5.3. Aanpassingen van de Verordening

De huidige Verordening impulsplan “Starters: een eigen thuis!” is verouderd en wordt op een aantal punten vernieuwd.

- Een aantal definities zijn verouderd en zijn niet meer in lijn met de definities van de SVn
- De beschrijvingen van de afhandelprocedures en verantwoordelijkheden van de gemeenten en de SVn zijn niet meer actueel
- De maximale koopsom en het maximale leenbedrag zijn te laag en moeten aangepast worden.
- In de verordening staat nog een verwijzing naar het oude coalitieakkoord van de Provincie en het verouderde impulsplan Starters een eigen thuis
- Sinds 2015 is de Startersregeling beleidsmatig gekoppeld aan de Agenda Limburgse Woningmarkt. Het “Impulsplan Starters, een eigen thuis!” is niet meer van toepassing daarom wordt voorgesteld om de naam van de regeling te veranderen in Startersleningen Provincie Limburg.
- De overige bepalingen en de looptijd van de Startersregeling worden niet gewijzigd.

Voorstel:

Voer bovenstaande verbeteringen uit in de nieuwe Verordening Startersleningen Provincie Limburg, onder intrekking van de Verordening impulsplan “Starters: een eigen thuis!” Provincie Limburg 2016. Op de nieuwe Verordening is overgangsrecht van toepassing

6. Verhoging krediet voor de Startersregeling in 2020 en verder

Bij elke Starterslening, financiert de provincie 75% en de gemeente 25%. De provincie moet dus een 3 keer hoger bestedingsruimte hebben dan de gemeente. In 2019 hebben de gemeenten veel extra budget ter beschikking gesteld voor uitvoer van de Startersregeling.

De totale bestedingsruimte van alle Limburgse gemeenten samen is momenteel € 5.264.981,-

De provincie moet daar een bestedingsruimte van € 15.794.944,- tegenover stellen. De totale huidige Bestedingsruimte op de provinciale rekeningen van de gemeenten is € 10.979.965,-, Gemeenten kunnen over dit bedrag geen trekkingsrechten aanvragen en zullen daardoor problemen ondervinden bij het verlenen van nieuwe leningen. Dit vraagt om extra trekkingsrechten ter hoogte van € 4.814.978,- Naar verwachting zullen in 2020 de gemeenten Heerlen, Maastricht en mogelijk ook Valkenburg aan de Geul toetreden tot de Startersregeling.

Maastricht is voornemens om weer in 2020 deel te nemen.

Begin november heeft de gemeenteraad van Heerlen een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht om in Heerlen van start te gaan met de Startersregeling en de uitvoering ervan in samenwerking met de Provincie te doen. Voor de uitvoering van de regeling in deze gemeenten worden extra trekkingsrechten gereserveerd.

Overzicht

Gemeentelijke bestedingsruimte	€ 5.264.981,-
Totaal benodigde provinciale bestedingsruimte (3 keer zo hoog)	€ 15.794.944,-
Aanwezige provinciale Bestedingsruimte & kredietfaciliteit	€ 10.979.965,-
Benodigde extra trekkingsrechten	€ 4.814.978,-
Reserveren trekkingsrechten voor de mogelijke toetreding van Heerlen, Maastricht en voor het verhogen van het maximale leenbedrag.	€ 2.185.022,-
Totaal benodigde krediet voor uitvoering in 2020 en verder	€ 7.000.000,-

7. Nog uit te werken verbetervoorstellen

Onderstaande verbetervoorstellen worden in 2020 verder uitgewerkt.

7.1. Onderzoek naar de mogelijkheden van de Verzilverlening

Voorstel:

Onderzoek samen met de Limburgse gemeenten of de financiële positie van de Starter in Limburg verbeterd kan worden via de Verzilverlening

Beleidsdoel (uitwerking via de Agenda Limburgse Woningmarkt)

- De Verzilverlening levert een bijdrage aan het verbeteren van de positie van starters op de Limburgse koopwoningenmarkt.
- Via de Verzilverlening wordt het mogelijk dat ouders van Starters een lening afsluiten op de overwaarde van hun huis en dit inzetten voor de financiering van de Starterslening van een van hun kinderen. De Starter kan op deze manier meeprofiteren van de overwaarde van het ouderlijk huis.

Toelichting:

²De Verzilverlening van SVn is een hypothecaire lening op basis van de overwaarde van de woning. De Verzilverlening heeft geen gevolgen voor het maandelijkse besteedbare inkomen, maar zorgt wel voor de mogelijkheid van een modernere, comfortabelere en veiligere woning. In feite wordt met 'stenen' betaald. De lening wordt iedere maand hoger en de overwaarde lager.

Met de Verzilverlening van de gemeente sluit een huiseigenaar een hypothecaire lening af, op basis van de overwaarde van het huis.

Uitwerking

- Promoot het gebruik van de Verzilverlening bij de Limburgse gemeenten.
- Gemeenten met een Verzilverlening kunnen een hogere maximale koopsom hanteren indien de Starterslening deels wordt gefinancierd door een Verzilverlening van de ouders.
- Hanteer een zelfde financieringssleutel, als bij de Starterslening. De Provincie stelt 75% krediet ter beschikking en de gemeenten 25%, voor elke verleende Verzilverlening.
- De gemeenten kunnen een eigen gemeentelijke verordening Verzilverlening opstellen of deze combineren met de gemeentelijke verordening van de Startersregeling .

Planning voor de introductie van de Verzilverlening

- Q2- 2020 Voorstel Verzilverlening door ontwikkelen met een aantal gemeenten, via een pilot.
- In Q3-2020 wordt het voorstel aangeboden aan Provinciale Staten

7.2. Verbeteren van de bekendheid van de regeling

Voorstel:

Organiseer in samenwerking met SVn een regionale roadshow, waarbij de Startersregeling meer in de bekendheid wordt gebracht bij makelaars, financiële adviseurs, tussenpersonen etc.

² <https://www.svn.nl/zo-werkt-de-verzilverlening>



Treasury Advies

Voorstel ophoging kredietfaciliteit voor startersleningen

cluster Financiën

Stuknummer					

Onderwerp	Voortgangsrapportage en verbetervoorstellen Provinciale Startersleningen
Behandeld	Treasury (Loek Tax)
Datum	29 januari 2020
Bijlage(n)	-
Afschrift	
GS Nota	Voortgangsrapportage en verbetervoorstellen Provinciale Startersleningen

0. Advies

In te stemmen met het voorstel tot ophoging van de kredietfaciliteit Startersregeling met € 7.000.000 revolverend en renderend.

1. Aanvraag

Zoals in bijgaand voorstel aan uw Staten tot het kenbaar maken van wensen en bedenkingen in het kader van ophoging van de kredietfaciliteit Startersregeling voor totaal € 7.000.000 is gememoreerd wordt onderstaand dit voorstel op de treasury merites beoordeeld zoals toetsing aan de Kadernota Sturing in Samenwerking 2.0 en de Financiële Verordening 2016 Provincie Limburg.

2. Uitwerking

Provinciale regeling impulsplan: Starters, een eigen thuis!

De Startersregeling kent een revolverend en tevens renderend karakter. Voor de startersleningen die na 1 januari 2017 zijn afgesloten geldt dat geen aflossingsvrije periode meer mogelijk is. Daarom heeft SVn (de uitvoerende instantie van de regeling) de zogenaamde combinatielening ontwikkeld. Deze blijft ook de eerste drie jaar maandlastenvrij, fiscaal aftrekbaar en geborgd door het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), verantwoordelijk voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Uit de combinatielening wordt de verplichte aflossing van de starterslening betaald.

De rentevergoeding voor de startersregeling ligt op het niveau van een hypotheekrente. Daardoor biedt de starterslening, naast de beleidsinhoudelijke doelstelling, een solide rendement. Met de starterslening ontvangen renteopbrengsten (op het provinciale deel van de verstrekte leningen) worden sinds juni 2013 aan de Provincie uitgekeerd. De gedeerde renteopbrengsten voor de Provincie en de beheerskosten die door SVn bij de Provincie in rekening worden gebracht zijn als volgt. De rentelasten betreffen de gedeerde rente-inkomsten als gevolg van het feit dat de provinciale middelen gestort in de startersregeling geen onderdeel uitmaken van de algemene renteopbrengst voor de programmabegroting. De gemiste rente is een onderdeel van de kosten in het kader van uitvoering van de startersregeling voor de Provincie. De rekenrente waarop de

gederfde renteopbrengst is gebaseerd is de 5-jaars staatsobligatie. Vanaf 2016 is deze echter negatief en is er de facto geen sprake meer van gederfde rente-inkomsten.

Omdat de Provincie 0% ontvangt op uitgezette middelen (bij het Rijk) is het evident dat thans de rekenrente is gebaseerd op 0%. De kosten voor de Provincie zijn dan ook beperkt tot de beheerkosten die door de SVn bij de Provincie in rekening worden gebracht. Deze kosten bedragen 0,5% van de uitstaande bedragen. Dit betekent concreet dat de kosten in 2019 € 173.000 en in 2020 (prognose) € 190.000 bedragen.

Voor de uitvoering van de Startersregeling worden trekkingsrechten toegekend aan de deelnemende gemeenten. Thans draagt de Provincie Limburg 75% per verstrekte lening bij en is de gemeente aan zet voor de overige 25%. Door de Provincie Limburg is tot nu toe in totaal € 48,3 miljoen beschikbaar gesteld voor de uitvoering van de Startersregeling. De totale bestedingsruimte van alle Limburgse gemeenten samen is actueel € 5.264.981. De Provincie moet daar een bestedingsruimte van € 15.794.944 tegenover stellen (ratio 75%/25% Provincie/Gemeenten). De bestedingsruimte bij de Provincie is € 10.979.965. Het huidige tekort op de bestedingsruimte bedraagt derhalve € 4.814.978. Gemeenten kunnen over dit bedrag momenteel geen trekkingsrechten aanvragen en kunnen daardoor geen nieuwe startersleningen verstrekken. Daarnaast bestaat de verwachting dat dit jaar de gemeenten Heerlen, Maastricht en mogelijk ook Valkenburg aan de Geul gaan toetreden tot de regeling. Daarvoor is additioneel € 2.185.022 gereserveerd. De gevraagde ophoging van de kredietfaciliteit voor startersleningen bedraagt daarmee € 7.000.000

Het risico op de startersleningen is vanaf het jaar van invoering, zijnde 2006, minimaal gebleken. Ook in 2019 waren slechts een minimaal aantal betalingsachterstanden en waren geen defaults aan de orde.

Het in thans gedaan voorstel tot ophoging van de maximale koopsom naar € 225.000 en de daaraan gerelateerde ophoging van het maximale leenbedrag naar 20% van de maximale koopsom, om daarmee de starters meer aanbod te bieden en de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, heeft volgens treasury geen repercussies, ergo nadelig effect op het risicoprofiel van de verstrekte hypothecaire leningen. De onderliggende zekerheden blijven ongewijzigd en het zeer lage risicoprofiel wordt ook dan gehandhaafd. Daarom is voor de Startersregeling geen risicoreserve noodzakelijk.

Treasury-aspecten

De inzet van financiële middelen ten behoeve van de Starterslening is geëffectueerd door middel van een verleende kredietfaciliteit door de Provincie Limburg. Het beheer en uitvoering van de Starterslening loopt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). De Provinciale middelen lopen via de rekening courant die wordt aangehouden bij het SVn. Met ingang van 2017 is de aflossingsvrije hypotheek fiscaal of een aflossingsvrije periode niet meer toegestaan. Daarom heeft SVn de zogenaamde combinatielening ontwikkeld. Deze blijft ook de eerste drie jaar maandlastenvrij, fiscaal aftrekbaar en geborgd door het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), verantwoordelijk voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Uit de combinatielening wordt de verplichte aflossing van de starterslening betaald. Voor de Provincie

betekent dat in de eerste drie jaren sprake is van een rentederving. Zoals eerder gememoreerd is de rentederving vanaf 2016 nihil. Vermeldenswaardig is het feit dat de terugverdiëntijd van de uitstaande hypothecaire startersleningen korter is geworden, omdat ondanks de dalende hypotheekrente de marge ten opzichte van de rente die wij als Provincie ontvangen van de middelen die wij bij de schatkist plaatsen, zijnde nihil, marginaal in absolute zin is verbeterd. Uiteindelijk is dus (al is het publiek belang aspect leidend) ook vanuit rendementsoogpunt (en zeer laag risicoprofiel) de starterslening voor de Provincie een aantrekkelijk instrument (dus niet alleen beleidsinhoudelijk, maar ook vanuit beleggingsoptiek).

Onderbouwing advies

Eindconclusie op basis van het bovenstaande is dan ook dat het voorstel tot aanpassing van de modaliteiten van de huidige starterslening vanuit de provinciale treasury:

- a. beleidsinhoudelijk een belangrijke bijdrage levert aan de doorstroom op de woningmarkt;
- b. als afgeleide ook vanuit rendementsoogpunt een substantieel beter rendement genereert dan de reguliere beleggingsmogelijkheden;
- c. vanuit risicomanagement een solide vorm is vanwege de hypothecaire grondslag met daarenboven de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) door het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) met inbegrip van de afdekking voor het eigen risicodeel door SVn (zijnde 10% van de uitstaande lening).

PROVINCIAAL BLAD

JAARGANG: 2020

NR.:

Officiële naam regeling:	Verordening Startersleningen Provincie Limburg
Citeertitel:	Verordening Startersleningen Provincie Limburg
Naam ingetrokken regeling:	Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis! "Provincie Limburg 2016
Besloten door:	Provinciale Staten
Onderwerp:	Startersleningen Provincie Limburg
Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd:	artikel 105, eerste lid, van de Provinciewet juncto artikel 143, eerste lid van de Provinciewet
Datum inwerkingtreding:	De dag na de dag van publicatie in het Provinciaal Blad
Looptijd regeling:	Van de dag na de dag van publicatie in het Provinciaal Blad tot en met 31 december 2023
Verantwoordelijk Cluster:	Wonen en Leefomgeving

Provinciale Staten van Limburg

Gezien het voorstel van Gedeputeerde Staten van 11 februari 2020
Gelet op artikel 105, eerste lid, juncto artikel 143, eerste lid Provinciewet

BESLUITEN

In de vergadering van 3 april 2020 vast te stellen de volgende verordening

Verordening Startersleningen Provincie Limburg

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- College: het college van burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeente.
- Combinatielening: een extra lening, die naast een hypothecaire lening mag worden 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 samen met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.
- Deelnemende gemeente: een gemeente in Nederlands Limburg die een deelnemingsovereenkomst met SVn heeft gesloten en een lokale verordening 'starterslening' heeft vastgesteld.

- d. Gemeenterekening Starterslening: een fondsrekening waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen kunnen worden teruggestort.
- e. Koop(/-aanneem)som: aankoopbedrag van een woning. Bij bestaande woningen is dit aankoopbedrag inclusief verbeterkosten, bij nieuwbouwwoningen inclusief meerwerk.
- f. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht.
- g. Starter: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt. 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. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins.
- h. Starterslening: een lening die, na toewijzing door het College, door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening.
- i. 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.
- j. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.

Hoofdstuk 2 Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg

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.
2. Bij de uitoefening van de in het eerste lid bedoelde bevoegdheden houdt het college 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.

Artikel 3 Stimuleringsfonds

1. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben een Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg ingericht waaruit startersleningen door de colleges van de deelnemende gemeenten door middel van trekkingsrechten kunnen worden toegekend voor de aankoop van de in artikel 8 bedoelde woningen.
2. Het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg is ondergebracht bij SVn.

Artikel 4 Looptijd van de Verordening en provinciale budget ten behoeve van het fonds

1. De feitelijke looptijd van de Verordening Startersleningen Provincie Limburg is beperkt tot en met 31 december 2023, waarbij potentiële gebruikers van de regeling tot en met 31 december 2023 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. Indien 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. Indien het provinciale Budget ten behoeve van het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg 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 het Stimuleringsfonds startersregeling Provincie Limburg kunnen Gedeputeerde Staten tot en met 31 december 2023 trekkingsrechten toekennen aan deelnemende gemeenten waarmee startersleningen voor maximaal 75% worden gefinancierd.
6. Het totale provinciale beschikbare budget voor het Stimuleringsfonds startersregeling Provincie Limburg wordt naar gelang de omvang van de toegekende trekkingsrechten aan SVn ter beschikking gesteld.
7. 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 provinciale beschikbare budget.

Artikel 5 Hoogte van de bijdrage deelnemende gemeente

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 aan 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 om startersleningen toe te kennen, stort een deelnemende gemeente een zelf te bepalen bedrag op de Gemeenterekening Starterslening bij SVn.
3. Alle Limburgse gemeenten kunnen een deelnemingsovereenkomst met SVn sluiten, een gemeentelijke verordening met betrekking tot startersleningen vaststellen en een gemeentelijke bijdrage voor de gemeentelijke "startersregeling" ter beschikking stellen en op de Gemeenterekening Starterslening bij SVn storten. 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 bij Gedeputeerde Staten van Limburg aanvragen dienen 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.
5. Mocht naar het oordeel van Gedeputeerde Staten van Limburg na de wijziging zoals bedoeld in het vierde lid, van dit artikel, niet meer worden voldaan aan de bepalingen van hoofdstuk 2, 3 en 4 van deze verordening, dan kunnen Gedeputeerde Staten van Limburg de nog niet in leningen omgezette trekkingsrechten van deze deelnemende gemeente terugtrekken.

Hoofdstuk 3 Voorschriften

Artikel 7 Aanvrager

Een starterslening wordt uitsluitend verstrekt aan een starter.

Artikel 8 Woningsegment

Een starterslening wordt verstrekt voor de aankoop van een bestaande koopwoning, de aankoop van een huurwoning die (bijvoorbeeld door een woningcorporatie) voor verkoop wordt aangeboden of de aankoop van een nieuwbouwwoning, allen binnen de grenzen van de provincie Limburg en bestemd voor permanente bewoning.

Artikel 9 Hoogte van de starterslening

De hoogte van een starterslening bedraagt maximaal 20% van de koop(/-aanneem)som van een woning met een maximum van € 45.000,- per starterslening.

Artikel 10 Koop(/-aanneem)som van de woning

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen voor startersleningen ten behoeve van de aankoop van een woning zoals omschreven in artikel 8 met een koop(/-aanneem)som tot maximaal € 225.000,-.
2. Het college kan Gedeputeerde Staten van Limburg verzoeken een ontheffing van het in het eerste lid genoemde bedrag te verlenen, indien zij op lokaal niveau de starterslening wil 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 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 draagt bij aan de provinciale ambities op het gebied van wonen, zoals omschreven in de Agenda Limburgse Woningmarkt en het collegeprogramma Vernieuwend Verbinden 2019- 2023 op (blz. 40).
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 provinciale ambities 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 besluit

1. Het college toetst 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. Indien de aanvraag voldoet aan de criteria en voorwaarden van de gemeentelijke verordening, volgt er een toekenning en kan de aanvrager een Starterslening aanvragen bij SVn. Indien de aanvraag niet voldoet, dan wel het budget niet toereikend is, wordt de aanvraag afgewezen. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. Het college dient bij haar beslissing rekening te houden met financiële steun die op grond van enige andere regeling is of kan worden toegekend.
3. Aanvragen kunnen worden ingediend tot en met 31 december 2023.

Artikel 14 Intrekken toewijzingsbesluit

1. Het college kan een toewijzingsbesluit 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.
2. Het college trekt een toewijzingsbrief waarin wordt voorzien in de toekenning van een starterslening uit het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg in als:
 - a. als de koopovereenkomst wordt ontbonden.
 - b. de starterslening niet tot stand komt.
3. Bij de intrekking vordert het college 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, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.
5. Het college stelt 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 15 Overgangsrecht

1. De 'Verordening Impulsplan Starters: een eigen thuis! Provincie Limburg 2016' wordt bij inwerkingtreding van de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg' ingetrokken.
2. Voor besluiten die zijn genomen vóór de inwerkingtreding van de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg' blijft de 'Verordening Impulsplan Starters: een eigen thuis! Provincie Limburg 2016' waaronder de betreffende besluiten zijn genomen van toepassing, ook voor de volgende stappen in het leningstraject.
3. Voor aanvragen die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg' en waarover bij inwerkingtreding nog niet is beslist, is de 'Verordening Impulsplan Starters: een eigen thuis! Provincie Limburg 2016' van toepassing, tenzij Gedeputeerde Staten van oordeel zijn dat de aanvrager in zijn belangen wordt geschaad. In dat laatste geval handelen Gedeputeerde Staten overeenkomstig de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg', ook voor de volgende stappen in het leningstraject.

Artikel 16 Inwerkingtreding, beëindiging en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na de dag van publicatie in het Provinciaal Blad.
2. Deze Verordening vervalt met ingang van 1 januari 2024, met dien verstande dat deze van toepassing blijft op aanvragen die vóór die datum zijn ingediend en besluiten die vóór die datum zijn genomen, ook voor de volgende stappen in het leningstraject.
3. Deze verordening wordt aangehaald als: 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg'

Aldus besloten in de openbare vergadering van Provinciale Staten, gehouden op 3 april 2020.

Provinciale Staten voornoemd

Griffier,
de heer mr. A.O.J. Pregled

de voorzitter,
de heer drs. Th.J.F.M. Bovens