

De hiernavolgende notitie is een aaneengesloten beschrijving van de procedures en de gemeentelijke uitvoeringsregels rondom de VROM Starterslening

Algemeen

De VROM Starterslening is een financieringsproduct waarvan de kosten worden gedekt uit een door de gemeente bij SVn aangehouden revolving fund: de "Gemeenterekening VROM Starterslening" en uit een door VROM bij SVn aangehouden VROM Startersrekening. SVn verstrekt VROM Startersleningen binnen het kader van de van toepassing zijnde SVn productspecificaties VROM Starterslening, de algemene voorwaarden zoals tussen VROM en SVn overeengekomen en vastgelegd in het Convenant VROM Starterslening, en de door de gemeente vastgestelde gemeentespecifieke randvoorwaarden.

Hierbij wordt minimaal 50% van het leningbedrag VROM Starterslening gefourneerd door de gemeente en maximaal 50% door SVn. De totale rentekosten die de aanvrager gedurende de looptijd van de VROM Starterslening minder betaalt dan de marktconforme rentekosten komen voor minimaal 50% voor rekening van de gemeente en voor maximaal 50% voor rekening van VROM.

De ingangsdatum van de VROM Startersregeling is 1 januari 2007. De regeling is van toepassing zolang het saldo van de VROM Startersrekening positief en toereikend is.

Afhankelijk van de aard van de gemeentelijke regeling en het type project zijn er twee manieren waarop een aanvraag bij SVn terecht kan komen:

1. De gemeente heeft van een afgebakend complex woningen (nieuwbouw of bestaand) bepaald dat alle kopers in beginsel in aanmerking komen voor een VROM Starterslening. De gemeente stelt hierbij eventueel ook de procedure en de criteria voor de toewijzing van de woningen vast. De gemeente stelt SVn op de hoogte van het project, van de door de gemeente te volgen toewijzings-c.q. verkoopprocedure, en van eventuele overige bijzonderheden, zoals (maximale) verwervingskosten en de opname in de verwervingskosten van meerwerk en verbeterkosten. Binnen het betreffende project kunnen alle kopers rechtstreeks bij SVn een aanvraagformulier indienen, vergezeld van de gegevens conform de checklist VROM Starterslening.
2. De gemeente stelt een regeling open voor kopers die aan bepaalde randvoorwaarden voldoen. Aan een aanvrager die in beginsel in aanmerking komt voor een lening verstrekt de gemeente een aanvraagformulier VROM Starterslening, de checklist VROM Starterslening, de werkgeversverklaring en het benodigde informatiemateriaal. De gemeente stelt ook de (maximale) verwervingskosten vast. Het gaat hierbij ook om de vraag in welke mate de aanvrager meerkosten c.q. verbeterkosten in de verwervingskosten kan opnemen.

De procedures rondom de VROM Starterslening

Het proces rondom de VROM Starterslening valt uiteen in een viertal procedures. Deze procedures betreffen:

1. De procedure: "Vaststellen van de gemeentelijke verordening met betrekking tot de VROM Starterslening en de te stellen algemene en bijzondere voorwaarden".
2. De procedure "Aanvraag, toetsing, bepaling van de hoogte en toewijzing van de VROM Starterslening".
3. De procedure "Verstrekking van de bancaire hypothecaire lening en van de VROM Starterslening".
4. De procedure "Vaststelling maandtermijn en draagkrachthertoetsing".

Ter verduidelijking van het totale proces beschrijven wij onderstaand de genoemde procedures in procedurestappen.

Hierbij worden de volgende afkortingen gebruikt:

- SVn : stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- BO : Bemiddelend Orgaan te Hoevelaken danwel een door SVn te benoemen instantie danwel SVn zelf
- NHG : Nationale Hypotheek Garantie;
- WEW : Waarborgfonds Eigen Woningen;
- BKR : Bureau Krediet Registratie.

1. Procedure Vaststellen gemeentelijke verordening met betrekking tot de VROM Starterslening en vorming van resp. bijstorting op de Gemeenterekening VROM Starterslening

De gemeente bepaalt algemene en bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn.

De algemene voorwaarden betreffen:

- de doelgroep van de starters
 - het marktsegment van de woningobjecten: nieuwbouwprojecten en/of bestaande woningen)
 - de maximale koopprijsgrens wanneer deze lager is dan de maximale verwervingskosten die NHG jaarlijks heeft vastgesteld
 - de maximale hoogte van de VROM Starterslening is standaard maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning zijnde de aankoopkosten van de woning plus de bijkomende kosten conform de definitie van NHG
 - de voorwaarden die gesteld worden met betrekking tot de eerste hypothecaire lening en de VROM Starterslening in relatie tot de Nationale Hypotheek Garantie
 - de onverenigbaarheid van toekenning van een VROM Starterslening in combinatie met koopsubsidie BEW+voor een individueel startershuishouden
- De bijzondere voorwaarden hebben betrekking op individuele VROM Startersleningen.
 - De algemene voorwaarden worden vastgelegd in een gemeentelijk verordening VROM Startersleningen en schriftelijk ter kennis gebracht van SVn.
 - De gemeente stelt per jaar de prognose op van de verwachte aantallen VROM Startersleningen.
 - De gemeente draagt er zorg voor dat voor aanvang van de VROM Startersregeling resp. voor tijdstip van deelname aan de VROM Startersregeling, het benodigde gemeentelijke jaarbudget is overgemaakt naar de bij SVn aangehouden Gemeenterekening VROM Starterslening.
 - Na een mogelijke uitputting van de VROM Startersrekening komen de Startersleningen weer voor 100% voor rekening van de gemeente.

2. Procedure Aanvraag, toetsing, bepaling van de hoogte en toewijzing van de VROM Starterslening

- De gemeente toetst of de aanvrager in aanmerking komt voor een VROM Starterslening en zo ja, reikt het SVn-aanvraagformulier VROM Starterslening uit aan aanvrager, het formulier werkgeversverklaring en een checklist VROM Starterslening.
- Aanvrager vult het aanvraagformulier in, verzamelt de vereiste bijlagen en zendt dit aan SVn.
- SVn noteert de ontvangstdatum op het aanvraagformulier en stelt de rente voor de aanvraag vast op het op dat moment door SVn gehanteerde rentepercentage van 15 jaar vast.
- SVn toetst het aanvraagformulier en de bijlagen op volledigheid, vraagt zondig om aanvullende informatie en legt de verkregen informatie voor aan BO.
- BO voert de aanvangsdragkrachttoets uit, met als uitkomst een advies aan de gemeente met betrekking tot het wel of niet toewijzen van de VROM Starterslening en zo ja, een advies over de hoogte, het marktconforme rentepercentage van de VROM Starterslening na drie jaar en de marktconforme maandtermijn na drie jaar.
- BO zendt een kopie van dit advies aan SVn.

- De gemeente besluit over de toekenning en de te stellen condities (hoogte van de lening en bijzondere voorwaarden) en legt dit vast in een afwijzings-/toewijzingsbrief aan de aanvrager met vermelding van bedrag, looptijd, rentepercentage en uitbetalingsvoorwaarden.
- De gemeente zendt een kopie van deze brief aan SVn.

3. Procedure Verstreking van bancaire hypothecaire lening en VROM Starterslening

- De aanvrager vraagt een bancaire lening aan voor het resterende bedrag waarna de bank een hypotheekofferte verstrekt aan de aanvrager.
- Binnen vier weken na de verzenddatum van de toewijzingsbrief van de gemeente stuurt de aanvrager SVn een kopie toe van een door de aanvrager en de geldverstrekker getekende offerte voor een lening onder eerste hypotheek. Vóór afloop van deze termijn kan de aanvrager bij SVn éénmalig een verzoek indienen tot verlenging van de termijn met twee weken. Indien SVn van de aanvrager niet binnen deze indieningstermijn een getekende kopie van de offerte ontvangen heeft, is de toewijzingsbrief van de gemeente van rechtswege vervallen.
- De bank brengt een offerte uit aan de aanvrager met positieve NHG toetsing. De hoofdsom van de VROM Starterslening wordt bij de NHG-toetsing ingevoerd als "Contante waarde subsidie". De financiële instelling toetst conform de NHG-normen en kijkt ook naar de relatie tussen taxatiewaarde en verwervingskosten.
- De aanvrager stuurt een kopie van de door hem/haar getekende offerte naar SVn.
- Na ontvangst van de kopie van de getekende offerte toetst SVn:
 - of het bedrag in de offerte voldoende is;
 - of er voldaan is aan de voorwaarden gesteld in de toewijzingsbrief van de gemeente;
 - of de toewijzingsbrief van de gemeente niet vervallen is.

Bij een positieve uitkomst van deze toetsing brengt SVn de offerte voor de VROM Starterslening uit. SVn stuurt een kopie van de offerte naar de gemeente zodat de gemeente zicht kan houden op de mate van uitputting van het toegekende budget.

Bij een negatieve uitkomst van deze toetsing ontvangt de aanvrager een brief dat hij niet voor een offerte in aanmerking komt. SVn stuurt een kopie van deze brief onder vermelding van de reden(en) naar de gemeente.

- Aanvrager beoordeelt de SVn-offerte, geeft uitvoering aan de gestelde voorwaarden en bericht SVn inzake de acceptatie van de offerte door middel van terugzending van de voor akkoord getekende offerte.
- SVn bericht de notaris en zendt deze de vereiste stukken toe.
- Aanvrager laat de bancaire lening en de VROM Starterslening tegelijkertijd bij de notaris passeren.
- De notaris bericht SVn en de bank inzake het passeren van beide aktes.
- De bank verstrekt de lening onder eerste hypotheek; SVn verstrekt de VROM Starterslening onder tweede hypotheek waarbij het volgende van toepassing is:
 - Bij een nieuwbouwwoning wordt, indien de kosten en de eerste termijn kleiner zijn dan de hoofdsom van de VROM Starterslening, de VROM Starterslening in een te openen Bouwkrediet bij SVn gestort. De kosten en de eerste termijnbetaling worden direct in mindering gebracht op de hoofdsom van de VROM Starterslening. De volgende termijnen worden daarna gedeclareerd uit het bouwdepot van de VROM Starterslening en vervolgens uit het bouwdepot van de marktconforme bancaire lening.
 - Indien de hoofdsom van de VROM Starterslening kleiner is dan de kosten en de eerste termijnbetaling, wordt de hoofdsom van de VROM Starterslening ineens uitbetaald aan de notaris.
- De bank meldt de eigen lening onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij WEW en draagt de borgtochtprovisie af voor de eerste hypotheek
- SVn meldt de VROM Starterslening aan bij WEW en draagt de borgtochtprovisie voor de NHG af aan WEW voor de eigen, tweede hypotheek.

- De stichting WEW staat borg voor de lening conform het separate besluit van WEW.
- SVn brengt 50% van de geraamde rentedervingskosten van de verstrekte VROM Starterslening ten laste van de VROM Startersrekening. Hierbij geldt het “op-is-op principe”, waarbij bepalend is de rangorde van de offertes voor VROM Startersleningen zoals blijkt uit het unieke offertenummer.

4. Procedure Vaststelling maandtermijn en draagkrachthertoetsing

- SVn bericht aanvrager en gemeente drie maanden voor aanvang van de tweede periode en indien van toepassing, drie maanden voor aanvang van de volgende periode(n) de marktconforme rente en de annuïtaire aflossing op jaarbasis gedurende het restant van de looptijd en biedt de aanvrager de mogelijkheid om hertoetsing aan te vragen.
- De aanvrager vraagt een aanvraagformulier draagkracht hertoetsing aan maar zendt SVn dit formulier niet binnen de genoemde termijn terug of maakt de kosten hertoetsing niet tijdig over, dan wordt vanaf de herzieningsdatum de genoemde marktconforme rente en een maandtermijn gelijk aan eentwaalfde deel van de jaarannuïteit van kracht.
- De aanvrager vraagt een aanvraagformulier draagkracht hertoetsing aan en zendt SVn dit formulier inclusief bijlagen binnen de genoemde termijn terug en heeft de kosten hertoetsing tijdig overgemaakt, waarna SVn toetst of alle vereiste gegevens verstrekt zijn.
- Na ontvangst van het aanvraagformulier draagkracht hertoetsing stuurt SVn een kopie hiervan danwel een opgave van de hierin vermelde personalia aan de gemeente.
- De gemeente stuurt SVn binnen vijf werkdagen bericht indien zij aan de hand van de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) heeft vastgesteld dat:
 - de aanvrager de woning gebruikt voor eigen bewoning door zijn huishouden en/of de op de aanvraag vermelde partners overeenstemmen met de gegevens in de GBA;
 - indien bovenstaande gegevens niet kloppen, neemt de gemeente de hertoetsingaanvraag niet in behandeling en stuurt een brief naar de aanvrager en een kopie naar SVn dat de aanvraag niet ontvankelijk is verklaard. Vanaf de herzieningsdatum gaat dan de marktconforme rente en de maandelijkse annuïtaire aflossing gelden;
 - ontvangt SVn positief bericht van de gemeente, dan onderzoekt SVn of de aanvraag compleet is en vraagt zondig aanvullende informatie op (in praktijk start SVn hiermee doorgaans reeds direct na de ontvangst van de aanvraag)
- Vervolgens legt SVn de informatie voor aan BO ter uitvoering van de draagkracht hertoets.
- BO voert de draagkracht hertoets uit en brengt binnen de bij aanvang vastgestelde voorwaarden advies uit aan SVn over de hoogte van de rente en/of de aflossing.
- SVn stelt conform het advies van BO de rente en/of de aflossing vast. De aanvrager ontvangt uiterlijk een maand voor de herzieningsdatum bericht over de rente en aflossing ingaande en gedurende de volgende periode. De gemeente ontvangt van SVn een verantwoording over de aanpassing.
- SVn past de maandtermijn aan overeenkomstig het advies van BO.

Definities

In de uitvoeringsregels worden deze procedures nader beschreven.

Hierbij wordt bij de aanvangsdragkrachttoets gebruik gemaakt van de volgende definities bij de vaststelling van de hoogte van de VROM Starterslening:

1. Ontvangstdatum Datum waarop de aanvraag door SVn is ontvangen.
2. Aanvrager De aanstaande eigenaar die de aanvraag voor de VROM

- Starterslening doet. Bij twee of meer aanstaande eigenaren gelden beiden gezamenlijk als 'aanvrager'.
3. Huishouden
Het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem op de ontvangstdatum een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen.
Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.
4. Individueel toetsinkomen
Voor ieder lid van het huishouden wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld conform de dan geldende NHG-normen
5. Partner 1
Het lid van het huishouden met het hoogste individueel toetsinkomen op de ontvangstdatum.
6. Partner 2
Indien het huishouden twee personen telt: degene(n) die niet het hoogste individueel toetsinkomen op de ontvangstdatum heeft.
Indien partner 1 feitelijk met meer dan één andere persoon een gezamenlijke huishouding voert, wordt als partner 2 aangemerkt degene –naast partner 1- met het hoogste individueel toetsinkomen.
7. Toetsinkomen huishouden
95% van individueel toetsinkomen partner 1 en indien van toepassing, 95% van individueel toetsinkomen partner 2.
8. Toetsrente
Rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, zoals geldt op de ontvangstdatum van de aanvraag.
9. Financieringslastpercentage
Het financieringslastpercentage conform de op de ontvangstdatum geldende Normen NHG, dat behoort bij het individueel toetsinkomen van partner 1 en rekening houdend met de toetsrente.
Volgens de NHG norm wordt bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd de 'financieringslasttabel vanaf 65 jaar' van de NHG-voorwaarden en normen gehanteerd.
10. Peiljaar
Indien de ontvangstdatum in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin de ontvangstdatum ligt.
Indien de ontvangstdatum in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de ontvangstdatum ligt.
11. Beschikbaar eigen geld
25 x belastbaar inkomen in box 3 van de inkomstenbelasting in het peiljaar, van beide partners samen. (Op de aanslag Inkomstenbelasting staat vermeld het belastbaar inkomen. Dit is 4% van het belaste vermogen, het vermogen dus na aftrek van de vrijstelling).

12. Verwervingskosten Kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning zoals omschreven in de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.
De maximale hoogte van de verwervingskosten wordt vastgesteld door de gemeente.
13. Genormeerde last marktconforme lening De genormeerde bruto last van de marktconforme lening aan het begin van iedere periode ingaande periode 2, berekend op basis van jaarannuïteiten, de toetsrente, het restant van de oorspronkelijke looptijd van 30 jaar en de restanthoofdsom aan het begin van de betreffende periode.

In beginsel is deze last voor de resterende jaren steeds gelijk. Indien echter één of meer van de aanvragers 56 jaar of ouder zijn, maar nog geen 65 jaar, wordt de genormeerde last zodanig naar beneden bijgesteld dat deze past bij het alsdan geldende inkomen (uitgaande van een aanname dat het inkomen dan daalt tot 70%).
- In aanvulling op de voorgaande definities worden bij de draagkracht hertoets de volgende begrippen en definities gehanteerd:
14. Looptijd De looptijd van de VROM Starterslening bedraagt 30 jaar, verdeeld over 5 perioden.
15. Ingangsdatum lening Periode 1 gaat in op de ingangsdatum van de lening.
De ingangsdatum lening is de eerste dag van de maand volgend op de dag waarop de hypotheekakte wordt gepasseerd.
16. Periode Een aaneengesloten tijdvak waarin de maandelijkse som van rente en aflossing constant blijft.
De VROM Starterslening kent 5 perioden:
Periode 1 jaar 1 t/m jaar 3
Periode 2 jaar 4 t/m jaar 6
Periode 3 jaar 7 t/m jaar 10
Periode 4 jaar 11 t/m jaar 15
Periode 5 jaar 16 t/m jaar 30
17. Herzieningsdatum De eerste dag van een periode met ingang van periode 2.

Een herzieningsdatum valt altijd op de eerste dag van een kalendermaand.
18. Peildatum De dag die drie kalendermaanden voorafgaat aan de herzieningsdatum.
19. Huishouden (t.b.v. draagkracht hertoets) Het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem voorafgaand aan de peildatum draagkracht hertoets tenminste zes maanden een gezamenlijke huishouding voert, niet zijnde kinderen of pleegkinderen.
Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.

20. Hertoetsrente	<p>In de draagkracht hertoets voor de perioden 2, 3 en 4: de toetsrente draagkrachtaanvangstoets zoals vastgelegd in de offerte.</p> <p>In de draagkracht hertoets voor de periode 5: het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast zoals geldt op de peildatum draagkracht hertoets periode 5.</p>
21. Financieringslastpercentage draagkracht hertoets	<p>Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum draagkracht hertoets geldende NHG-normen dat behoort bij individueel toetsinkomen van partner 1 en rekening houdend met de hertoetsrente.</p> <p>Volgens de NHG-norm wordt bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd de 'financieringslasttabel vanaf 65 jaar' van de NHG-voorwaarden en normen gehanteerd.</p>
22. Peiljaar draagkracht hertoets	<p>Indien de peildatum draagkracht hertoets in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin de peildatum draagkracht hertoets ligt.</p> <p>Indien de peildatum draagkracht hertoets in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de peildatum draagkracht hertoets ligt.</p>
23. Restantlooptijd	<p>De resterende looptijd op de herzieningsdatum zijnde 30 jaar minus het aantal op de herzieningsdatum verstreken jaren van de looptijd, met de volgende uitzonderingen:</p> <ul style="list-style-type: none">- 10 jaar bij een hoofdsom tussen EUR 5.000 en EUR 10.000;- 5 jaar bij een hoofdsom lager dan EUR 5.000.
24. Marktconforme annuïteit VROM Starterslening	<p>De jaarannuïteit van de VROM Starterslening over de restantlooptijd en restanthoofdsom, bij gegeven hertoetsrente.</p>

Nadere toelichting bij de procedures van de VROM Starterslening

1. Nadere toelichting bij de procedure Vaststellen van de gemeentelijke verordening met betrekking tot de VROM Starterslening en de van toepassing zijnde voorwaarden

- De Gemeente maakt gebruik van de productspecificaties, uitvoeringsregels en procedures van de VROM Starterslening zoals deze door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) zijn vastgesteld.
 - De gemeente bepaalt de doelgroep, het marktsegment waarvoor ze de VROM Starterslening wil inzetten en de maximale verwervingskosten.
 - De gemeente bepaalt de bijzondere voorwaarden en de hoogte van de individuele VROM Starterslening mede op basis van een advies van nv. Bemiddelend Orgaan te Hoevelaken (BO).
 - De gemeente besluit over de toekenning van de VROM Startersleningen ten laste van het gemeentelijk fonds en – hieraan gerelateerd – ten laste van de VROM Startersrekening.
 - De Gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening mogen niet strijdig zijn met het besluit van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen inzake Nationale Hypotheek

Garantie en VROM Startersleningen, en met de bepalingen van het Convenant VROM Startersleningen.

- Indien sprake is van een draagkracht hertoets, voert BO deze uit op grond van de Gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening.

2. Nadere toelichting bij de Procedure Aanvraag, toetsing, bepaling van de hoogte en toewijzing van de VROM Starterslening

- De maximale verwervingskosten worden door de gemeente vastgesteld.
- De VROM Starterslening past binnen de door SVn gehanteerde productspecificaties
- De VROM Starterslening wordt verstrekt door SVn.
- Het rentepercentage van de lening bedraagt gedurende de eerste drie jaar 0,0%. Gedurende de eerste drie jaar is geen aflossing verschuldigd.
- Ingaande het 4^e jaar van de looptijd wordt de rente aangepast op [...] (SVn-rente 15 jaar vast vanaf de ingangsdatum lening). Het percentage staat vast tot en met het vijftiende jaar, gerekend vanaf het moment van de ingangsdatum van de lening.

3. Nadere toelichting bij de Procedure Verstrekking van bancaire (hypothecaire) lening en VROM Starterslening

- De VROM Starterslening wordt verstrekt onder hypotheek waarbij zonodig genoeg wordt genomen met een 2^e hypotheek.
- De VROM Starterslening wordt uitsluitend met Nationale Hypotheek Garantie afgesloten
- De rentevastheidsperiode van de bancaire hypothecaire lening moet tenminste 10 jaar bedragen.
- De bancaire hypothecaire lening mag niet hoger zijn dan een bedrag gelijk aan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie, minus de hoogte van de VROM Starterslening. Voor toetsing en advisering wordt de hoofdsom van de VROM Starterslening als "contante waarde subsidie" ingevoerd.
- De hypothecaire inschrijving voor de eerste, bancaire lening mag niet hoger zijn dan de maximum verwervingskosten volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.
- De bank verplicht zich na het ingaan van de lening geen gelden meer onder verband van de eerste hypotheekstelling ter leen te verstrekken aan de schuldenaar. Voormelde verplichting rust op de bank uitsluitend voor zolang als de door SVn aangegane VROM Starterslening niet volledig is afgelost.
- Voor de bancaire hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.
- De bank meldt de eigen financiering onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij het Waarborgfonds Eigen Woningen, waarbij de VROM Starterslening als contante waarde subsidie is opgenomen.
- De bank draagt de borgtochtprovisie voor Nationale Hypotheek Garantie af voor de eerste hypotheek, SVn doet dit voor de VROM Starterslening.
- De transportakte en de hypotheekakte voor uw eerste hypotheek en de akte voor uw tweede hypotheek (Starterslening) dienen in de gebruikelijke volgorde, maar beslist in één en dezelfde afspraak bij de notaris te passeren. Indien eigendom en eerste hypotheek eerder passeren kan de Starterslening **geen** doorgang vinden

4. Nadere toelichting bij de Procedure Vaststelling maandtermijn en draagkracht hertoetsing

- Voorafgaand aan het 4^{de}, 7^{de}, 11^{de} en 16^{de} jaar kan de aanvrager een draagkracht hertoetsing aanvragen op basis van een brief die SVn circa drie maanden van tevoren toestuurt. Indien uit

deze draagkracht hertoetsing blijkt dat de financiële draagkracht onvoldoende is om aan de marktconforme maandtermijn te voldoen, dan worden de rente en aflossing aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels.

- Op het moment dat de marktconforme maandtermijn is bereikt, is hertoetsen niet meer mogelijk.
- Indien na 15 jaar de marktconforme maandtermijn nog niet bereikt is, blijft de op dat moment door de gemeente vastgestelde maandtermijn voor de rest van de looptijd ongewijzigd.
- De lening wordt afgelost via jaarannuïteiten met een maandelijkse betaling van eentwaalfde deel.

Nadere toelichting bij uitvoeringsaspecten van de VROM Starterslening

1. UITGANGSPUNTEN VAN DE AANVANGSDRAAGKRACHTTOETS VOOR DE VROM STARTERSLENING

Voor de aanvangsdraagkrachttoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of een lening Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is met een bepaald inkomen. De kosten van de aanvangsdraagkrachttoets zijn voor rekening van SVn.

Uitzonderingen op de NHG-toetsingsregels:

1. Bij de aanvangsdraagkrachttoets wordt ook rekening gehouden met vermogen.
2. Het toetsinkomen dat in de draagkracht hertoets wordt meegeteld bedraagt 100% van het individuele toetsinkomen van partner 1 en partner-2.
3. Persoonlijke verplichtingen worden voor de aanvangsdraagkrachttoets van de VROM Starterslening buiten beschouwing gelaten. De persoonlijke verplichtingen worden wel meegenomen in de NHG-toets van de eerste hypothecaire lening.

Toetsinkomen

- Het actuele toetsinkomen van de partners, zoals dit geldt op de peildatum aanvangsdraagkrachttoets (de ontvangstdatum aanvraagformulier VROM Starterslening), wordt in beginsel vastgesteld aan de hand van de eigen opgave. Dit blijkt uit de bij het aanvraagformulier gevoegde werkgeversverklaring, een recente salarisstrook en/of andere bijlagen.
- Ter controle op de vraag of ieder van de partners een eigen inkomen heeft in box 1 maakt BO gebruik van de aanslag Inkomstenbelasting of een IB-60-formulier over het referentiejaar. Dit referentiejaar ligt twee of een jaar voor het jaar waarin de peildatum aanvangstoets ligt. Indien volgens de fiscale gegevens wel inkomen aanwezig is, maar van de betreffende partner geen opgave is bijgevoegd verzoekt BO de aanvrager om een nadere toelichting, zo mogelijk met schriftelijke bewijsstukken. Indien de verklaring van de aanvrager aannemelijk is, laat BO voor de betreffende partner het inkomen buiten beschouwing. Indien BO de verklaring niet aannemelijk acht, vermeldt zij dit in het advies aan de gemeente.
- Het toetsinkomen huishouden bedraagt in de aanvangsdraagkrachttoets de som van 95% van het individuele toetsinkomen van iedere partner.

Vermogen

- Het beschikbaar eigen geld is gelijkgesteld aan het belaste vermogen in box 3, dus het vermogen boven de individuele vrijstelling. Het belaste vermogen kan worden afgeleid van de aanslag, waarop vermeld staat: 'belastbaar inkomen box 3'. Het aldaar vermelde bedrag bedraagt 4% van het belaste vermogen. Het belaste vermogen is dus 25 x het belastbaar inkomen box 3.
- Het belastbaar inkomen box 3 blijkt uit de aanslag IB over het referentiejaar aanvangstoets, of indien deze ontbreekt uit het IB-60-formulier.
- Het beschikbaar eigen geld wordt per partner vastgesteld, en daarna opgeteld.

Kredietwaardigheid

BO vraagt, voorafgaand aan het uitbrengen van een advies, bij het Bureau Kredietregistratie (BKR) van elke aanvrager een opgave van de geregistreerde kredieten. Indien op de opgave registraties of codes voorkomen die, conform de NHG-normen, tot gevolg hebben dat geen Nationale Hypotheek Garantie wordt verstrekt, meldt BO dit in het negatieve advies.

2. Vaststelling gegevens t.b.v. de aanvangsdraagkrachttoets voor de VROM Starterslening

Hoogte VROM Starterslening

De geadviseerde hoogte van de VROM Starterslening wordt door BO berekend zoals onderstaand aangegeven. De gemeente bepaalt de uiteindelijke hoogte van de VROM Starterslening.

$$\text{Hoogte VROM Starterslening} = \frac{\text{Verwervingskosten} \text{ -/- beschikbaar eigen geld -/-}}{\text{genormeerde marktconforme lening}}$$

De berekening van de *genormeerde marktconforme lening* is gebaseerd op een simulatie van de marktconforme lening die de aanvrager met NHG kan krijgen.

Indien geen van de partners op de ontvangstdatum 56 jaar of ouder is, verloopt de berekening van de genormeerde marktconforme lening als volgt:

$$\text{Normfinancieringslast} = \text{Toetsinkomen huishouden} \times \text{financieringslastpercentage}$$

$$\text{Genormeerde marktconforme lening} = \text{de maximale marktconforme lening op basis van de geldende NHG-normen per peildatum aanvangsdraagkrachttoets.}$$

Toets bij 56 jaar of ouder

Indien per peildatum van de aanvangsdraagkrachttoets één of meer van de partners 56 jaar of ouder is, maar nog geen 65 jaar, gelden de volgende aanvullende regels:

- Vanaf het begin van een jaar waarin een partner 65 jaar wordt, wordt rekening gehouden met een inkomen van 70% van het actuele toetsinkomen. Hierbij wordt gerekend in hele jaren vanaf de peildatum aanvangsdraagkrachttoets. Het toetsinkomen huishouden wordt vanaf het begin van dat jaar overeenkomstig verlaagd.
- De financieringslast moet vanaf het begin van een jaar waarin een partner 65 jaar wordt passen bij het dan geldende toetsinkomen huishouden. Hiertoe wordt er in de berekening vanuit gegaan dat er gedurende de eerste periode extra wordt afgelost op de eerste, bancaire hypotheek.
- In de berekening van de nieuwe normfinancieringslast vanaf het begin van het jaar waarin een partner 65 jaar wordt, wordt steeds uitgegaan van het financieringslastpercentage van partner 1.

Normlast marktconforme lening

Als onderdeel van de aanvangsdraagkrachttoets wordt vastgesteld hoe hoog de genormeerde last van de marktconforme lening bedraagt aan het begin van ieder van de volgende perioden. Deze bedragen zijn van belang bij de hertoetsen.

Toets vermogen

Bij de toets wordt er vanuit gegaan dat het belastbare vermogen in box 3 (dus boven de vrijstelling) wordt gebruikt als eigen geld ter financiering van de verwervingskosten.

3. Toewijzing VROM Starterslening door de gemeente

BO brengt aan de gemeente advies uit over de hoogte van de VROM Starterslening.

De gemeente bepaalt de definitieve hoogte van de VROM Starterslening, binnen de randvoorwaarde dat de hoogte maximaal gelijk mag zijn aan 20% van de verwervingskosten volgens de normen van de NHG.

Het is denkbaar dat de gemeente op basis van de eigen verordening hierbij nog correcties toepast op het advies van BO, waarbij het onder meer kan gaan om:

- vaststelling van het vermogen uit een te verkopen woning, (indien de gemeente de VROM Starterslening van toepassing verklaart bij doorstroming van de ene naar de andere koopwoning), met als resultaat een overeenkomstig lagere VROM Starterslening;
- extra vrijgesteld vermogen in bijzondere omstandigheden, met als resultaat een overeenkomstig hogere VROM Starterslening;
- andere correcties.

Deze correcties mogen er niet toe leiden dat de randvoorwaarden zoals door VROM gesteld met betrekking tot de maximale hoogte van de VROM Starterslening en de rentedekkingsbijdrage door VROM ten laste van de VROM Startersrekening, worden overschreden.

Voor de eerste periode van 3 jaar is de VROM Starterslening renteloos en aflossingsvrij.

De gemeente wijst de VROM Starterslening toe, met een toewijzingsbrief.

Indien de aanvrager naar het oordeel van de gemeente niet in aanmerking komt voor een VROM Starterslening, stuurt de gemeente de aanvrager hierover schriftelijk bericht.

SVn ontvangt een kopie van de toewijzingsbrief c.q. van de brief met de afwijzing van de VROM Starterslening.

4. Doorlooptijd procedure aanvraag VROM Starterslening

- SVn stuurt binnen twee werkdagen nadat de aanvraag compleet is het aanvraagformulier met bijlagen door naar BO. BO brengt binnen vijf werkdagen na toezending door SVn van de aanvraag het advies op basis van de aanvangsdraagkrachttoets toe aan de gemeente tenzij de aanvangsdraagkrachttoets meer tijd in beslag neemt wanneer het nodig blijkt nadere informatie te vragen bij de aanvrager in aanvulling op de door aanvrager bij het aanvraagformulier verstrekte informatie.
- SVn stuurt de aanvrager een offerte voor een VROM Starterslening binnen vijf werkdagen na ontvangst van de kopie van de offerte van de financiële instelling, onder de voorwaarden dat SVn een kopie van de toewijzingsbrief van de gemeente heeft ontvangen en SVn heeft vastgesteld dat de geoffreerde lening van de financiële instelling in combinatie met de VROM Starterslening voldoende is voor de financiering van de verwervingskosten, en de offerte van de financiële instelling voldoet aan de voorwaarden in de toewijzingsbrief van de gemeente.
- De totale doorlooptijd van de procedure van toetsing, toewijzing en verstrekking is afhankelijk van de in het voorgaande beschreven behandeltijd bij SVn en BO, van de behandeltijd bij de gemeente na ontvangst van een advies van BO, van de reactietijd van de aanvrager bij een verzoek om nadere informatie en van de periode die de aanvrager nodig heeft voor het aanvragen van een offerte bij een financiële instelling.

5. Uitgangspunten van de draagkracht hertoets voor de VROM Starterslening

Belangrijk:

- Persoonlijke verplichtingen worden bij de draagkracht hertoets van de VROM Starterslening buiten beschouwing gelaten.
- Wanneer SVn op de mogelijke hertoetsmomenten, op verzoek van de aanvrager, een draagkracht hertoets uitvoert, bedraagt het tarief hiervoor EUR 140,-, prijspeil 2002. Na 2002 wordt het tarief jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex alle huishoudens (zie: scp1494b.htm: [Consumentenprijsindex totalen](#)), en wel als volgt:

$$\frac{\text{index september voorafgaand jaar}}{\text{index september 2006}} \times \text{EUR } 144,-$$

- De kosten van de draagkracht hertoets komen voor rekening van de aanvrager. SVn brengt deze kosten in rekening bij de aanvrager. De aanvrager tekent hiertoe vooraf een machtiging tot eenmalige automatische incasso.

- SVn brengt de kosten niet bij de aanvrager in rekening wanneer de gemeente in het genoemde besluit bepaalt dat de gemeente de kosten voor haar rekening neemt. In dat geval worden de kosten geboekt ten laste van de Gemeenterekening

6. Vaststelling gegevens t.b.v. de draagkracht hertoets voor de VROM Starterslening

Toetsinkomen

Voor de draagkracht hertoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of een lening Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is met een bepaald inkomen. De kosten van de draagkracht hertoets zijn voor rekening van de aanvrager.

Uitzondering op de NHG-toepassingsregels:

1. Persoonlijke verplichtingen worden voor de draagkracht hertoets van de VROM Starterslening buiten beschouwing gelaten.

Herziening rente en aflossing

De normfinancieringslast op de peildatum draagkracht hertoets is de basis voor de herziening van de rente en aflossing voor de eerstvolgende periode.

Normfinancieringslast =

Toetsinkomen huishouden x financieringslastpercentage hertoets

Beschikbare financieringsruimte =

Normfinancieringslast -/- financieringslast van de eerste, bancaire lening bij aanvang van deze lening

Marktconforme annuïteit VROM Starterslening = de jaarannuïteit van de VROM Starterslening over de restantlooptijd bij de hertoetsrente.

Vervolgens wordt de rente en looptijd als volgt vastgesteld:

- a. Indien de beschikbare financieringsruimte groter is dan of gelijk is aan de marktconforme annuïteit VROM Starterslening, geldt gedurende de restantlooptijd de genoemde annuïteit. De rente blijft vast t/m het einde van periode 4. Daarna gaat een nieuwe rentevastheidsperiode in van maximaal 15 jaar, met het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, zoals geldt op de peildatum van periode 5.
- b. Indien de beschikbare financieringsruimte kleiner is dan de marktconforme annuïteit VROM Starterslening, dan geldt gedurende de eerstvolgende periode dat de financieringslast voor de VROM Starterslening gelijk is aan de beschikbare financieringsruimte. Ingeval de eerstvolgende periode 5 is, dan is de financieringslast voor de VROM Starterslening voor de resterende looptijd gelijk aan de beschikbare financieringsruimte
Het rentepercentage wordt daarbij als volgt berekend:

$$\frac{\text{Beschikbare financieringsruimte}}{\text{Hoogte VROM Starterslening}} \times 100\%$$

Het rentepercentage wordt naar beneden afgerond op eentiende procent.

Gaat voor de betreffende periode een volledige annuïteit gelden, dan vinden er ten behoeve van de volgende perioden geen draagkracht hertoetsen meer plaats.

Wordt alleen rente berekend naast een beperkte annuïteit, dan wordt voorafgaand aan de volgende periode opnieuw de mogelijkheid tot een draagkracht hertoets aangeboden.