

INHOUDSOPGAVE

LEESWIJZER.....	3
HOOFDSTUK 1: CONTACTPERSONEN SVN	7
HOOFDSTUK 2: SVN PLUSFONDS AANGAANDE INZET EIGEN VERMOGEN SVN	11
2.1 De SVn Pluslening	12
2.2 Aanvraagformulier voor SVn Plusfonds	14
HOOFDSTUK 3: ALGEMENE INFORMATIE EN INFORMATIE OVER DE (GEMEENTELIJKE) STIMULERINGSLENING.....	15
HOOFDSTUK 4: PRODUCTEN	25
4.1 Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening.....	26
4.2 Productspecificaties Stimuleringslening met uitgestelde aflossing	27
4.3 Productspecificaties Stimuleringslening met renteconversiemoment	28
4.4 Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening met variabele aflossing.....	30
4.5 Productspecificaties Bouwkrediet	32
4.6 Productspecificaties Aflossingsvrije lening	34
4.7 Productspecificaties Annuïteitenlening	36
4.8 Productspecificaties SVn Pluslening.....	37
4.9 Productspecificaties Duurzaamheidslening	38
4.10 Productspecificaties Starterslening.....	41
4.11 Productspecificaties VROM Starterslening.....	43
4.12 Productspecificaties Vangnetlening	45
HOOFDSTUK 5: REGELINGEN	47
5.1 Startersregeling	48
5.1.1 Algemeen	48
5.1.2 Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening	49
5.1.3 Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening (als bijlage bij de verordening Starterslening)	60
5.2 VROM Starterslening.....	67
5.2.1 Algemeen	67
5.2.2 Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening	68
5.2.3 Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening als bijlage bij de verordening VROM Starterslening	79
5.2.4 Gemeenterekening VROM Startersfonds.....	86
5.3 Provinciale Fondsen.....	87
5.3.1 Algemeen	87
5.3.2 Gemeenterekening Provinciaal Startersfonds.....	87
5.4 Regeling Funderingsherstel.....	88
5.4.1 Algemeen	88
5.4.2 Procedure Stimuleringslening Funderingsherstel.....	90
5.5 Vangnetregeling	92
5.5.1 Algemeen	92
5.5.2 Procedure Vangnetlening	94
5.5.3 Uitvoeringsregels Stimuleringslening Vangnetlening als bijlage bij de verordening.....	95
5.6 SVn-Financieringsplan voor Vereniging van Eigenaren.....	100
HOOFDSTUK 6: TOEWIJZINGSBRIEVEN	101
6.1 Concept Toewijzingsbrief Starterslening	102
6.2 Concept Toewijzingsbrief VROM Starterslening	104
6.3 Concept Toewijzingsbrief VROM Starterslening Limburg	106
6.4 Concept Toewijzingsbrief VROM Starterslening Provincie Utrecht	108
6.5 Concept Toewijzingsbrief VROM Provincie Starterslening Provincie Utrecht.....	110
6.6 Concept Toewijzingsbrief (Gemeentelijke) Stimuleringslening Funderingsherstel.....	112
6.7 Concept Toewijzingsbrief Vangnetlening (Funderingsherstel).....	114
6.8 Concept Toewijzingsbrief Vangnetlening.....	116
6.9 Concept Toewijzingsbrief (Gemeentelijke) Stimuleringsleningen voor Particuliere eigenaren, Stichtingen, Bedrijven en Vereniging van Eigenaren	117
6.10 Concept Toewijzingsbrief (Gemeentelijke) Stimuleringsleningen voor woningcorporaties.....	119
6.11 Concept Toewijzingsbrief Duurzaamheidslening	121
6.12 Aanvullende voorwaarden toewijzingsbrief.....	122
HOOFDSTUK 7: VOORBEELDBEREKENINGEN	123
7.1 Voorbeeldberekeningen Stimuleringsleningen	124
7.2 Voorbeeldberekeningen Startersleningen.....	125

HOOFDSTUK 8: FORMULIEREN	127
8.1 Aanvraagformulier voor een offerte SVn-Financieringsplan	128
8.2 Werkgeversverklaring	130
8.3 Checklist SVn Financieringsplan	131
8.4 Aanvraagformulier voor een offerte Starterslening	133
8.5 Checklist Starterslening	135
8.6 Aanvraagformulier voor een Vangnetlening	137
8.7 Checklist Vangnetlening	139
8.8 Declaratieformulier Bouwkrediet.....	140
8.9 Checklist Duurzaamheidslening.....	142
HOOFDSTUK 9: TOELICHTING OP EEN SVn-FINANCIERINGSPLAN.....	145
HOOFDSTUK 10: TOELICHTING OP EEN SVn-FINANCIERINGSPLAN (STARTERSLENIING)	157
HOOFDSTUK 11: ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GELDLeningen	167
HOOFDSTUK 12: CONCEPT DEELNEMINGSOVEREENKOMST	185
HOOFDSTUK 13: MODELREGELING GEMEENTEGARANTIE VOOR FINANCIERING VAN DE SVN	199
HOOFDSTUK 14: MODEL BESLUIT GEMEENTEGARANTIE.....	203
HOOFDSTUK 15: AANVULLING OP DE NHG-NORMEN.....	207
HOOFDSTUK 16: OVERZICHT BROCHURES, FLYERS EN FORMULIEREN	221

LEESWIJZER

Deze informatiemap vormt een onderdeel van de deelnemingsovereenkomst welke is gesloten tussen een deelnemer en de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). In de deelnemingsovereenkomst wordt op een aantal plaatsen verwezen naar deze informatiemap, voornamelijk met betrekking tot de SVn financieringsproducten. In de informatiemap staan onder andere specificaties van de door SVn verstrekte producten, de aanvraagprocedures en de door SVn opgestelde regelingen.

De SVn informatiemap bevat alle relevante informatie met betrekking tot de verschillende financieringsproducten en de werkwijze van SVn en kan dan ook als handleiding gebruikt worden bij de aanvraag van Stimuleringsleningen.

Deze leeswijzer bevat informatie over SVn, een overzicht van de belangrijkste producten en een toelichting op de indeling van de informatiemap.

Wat is SVn?

SVn is een onafhankelijke financiële partner van gemeenten, andere overheden en marktpartijen en heeft als doel een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting in de meest brede zin. Namens haar partners beheert SVn fondsen, waaruit zij laagrentende of zelfs renteloze stimuleringsleningen verstrekt ten behoeve van projecten in de stedelijke en landelijke vernieuwing. Deze fondsen zijn zogenaamde revolverende fondsen. Doordat rente en aflossingen op de leningen weer terugvloeien in het fonds, blijft onafgebroken geld beschikbaar voor nieuwe stimuleringsleningen. De zeggenschappen over de door SVn beheerde fondsen rust volledig op de gemeente bij overheid zelf. Zij bepalen waaraan het geld wordt besteed, aan wie en onder welke voorwaarden.

Producten

Hieronder volgt een overzicht van de verschillende financieringsproducten van SVn en een korte omschrijving daarvan:

Gemeentelijke stimuleringslening

De gemeentelijke stimuleringsleningen zijn laagrentende of renteloze leningen die door de gemeente aan derden worden verstrekt uit een door SVn beheerd revolverend fonds. De gemeentelijke stimuleringslening biedt gemeenten een financieringsoplossing voor woningmarktvraagstukken, stedelijke vernieuwing en wijkaanpak.

SVn Plusfonds

Het SVn Plusfonds is een door SVn beschikbaar gesteld gedeelte van haar eigen vermogen, waaruit jaarlijks laagrentende leningen beschikbaar worden gesteld aan (actieve) deelnemende gemeenten. Dit zijn de zogenaamde SVn Plusleningen. De leningen zijn bedoeld voor moeilijk financierbare voorzieningen in de sfeer van de leefkwaliteit in stadswijken en dorpskernen.

Bouwkrediet

SVn kan leningen aan derden verstrekken via storting in een bouwkrediet. Het bouwkrediet wordt vooral gebruikt bij de financiering van bouwprojecten. In het bouwkrediet worden alle benodigde financiële middelen gestort, afkomstig van verschillende bronnen. Hierbij hoeft niet alleen gedacht te worden aan de door SVn verstrekte lening, maar ook aan eigen geld of subsidies. Uit het bouwkrediet worden door SVn aan de hand van, door de deelnemer geaccordeerde, declaraties de nota's van aannemers en anderen betaald.

Duurzaamheidslening

De Duurzaamheidslening biedt een oplossing voor huiseigenaren om in energiebesparende maatregelen te investeren. Met de Duurzaamheidslening kunnen gemeenten de noodzakelijke energiebesparing in bestaande koopwoningen stimuleren. Voor particuliere huiseigenaren wordt

het mogelijk om tegen aantrekkelijke voorwaarden en een lage rente geld te lenen voor het treffen van energiebesparende maatregelen aan de eigen woning.

Starterslening

Om de startersproblematiek op te lossen heeft SVn de Starterslening ontwikkeld. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De Starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente bij SVn en is bij aanvang renteloos en aflossingsvrij. Na afloop van drie jaar wordt op basis van een inkomenstoets de hoogte van de rente en aflossing voor een volgende periode vastgesteld.

VROM Starterslening

Het VROM Startersfonds is bedoeld om gemeenten te activeren de startersregeling in te voeren. VROM heeft in 2007 €40 miljoen gestort in het VROM Startersfonds. Het fonds draagt voor maximaal 50% bij in de kosten van een toegekende Starterslening, de andere 50% komt voor rekening van de gemeente en/of provincie.

Vangnetlening

De Vangnetlening is bestemd voor huiseigenaren die een door de gemeente goedgekeurd plan laten uitvoeren voor de aanpassing van hun woning, maar financieel niet draagkrachtig genoeg zijn om de investering te financieren. Doel van de vangnetregeling is dat de aanpassing van de woning voor iedereen naar draagkracht betaalbaar is.

Indeling informatiemap

De informatiemap is als volgt ingedeeld:

- Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de contactpersonen van SVn.
- In hoofdstuk 2 kunt u informatie vinden over de SVn Pluslening. Onder andere de aanvraagprocedure en de criteria voor de beoordeling van de projectaanvraag staan hierin beschreven.
- Hoofdstuk 3 bevat meer algemene informatie over de stimuleringslening, zoals de aanvraagprocedure, de door SVn uit te voeren krediettoets, de toewijzing van de lening en de wijze waarop deze wordt uitbetaald.
- In hoofdstuk 4 kunt u de productspecificaties vinden. Hier vindt u informatie over de rente, aflossing, kosten en vereiste zekerheden van de verschillende producten.
- In hoofdstuk 5 zijn de door SVn opgestelde regelingen met betrekking tot de (VROM) Starterslening, provinciale fondsen, de regeling funderingsherstel, de vangnetregeling en het SVn financieringsplan voor de Vereniging van Eigenaren opgenomen. Hierin staan de te volgen procedures beschreven. Ook vindt u in dit hoofdstuk de uitvoeringsregels van de (VROM) Starterslening en de vangnetregeling, welke als bijlage bij de gemeentelijke verordening gebruikt kunnen worden.
- In hoofdstuk 6 zijn voorbeelden van toewijzingsbrieven opgenomen. Het zijn conceptbrieven die door de gemeente op maat kunnen worden gemaakt.
- In hoofdstuk 7 zijn voorbeeldberekeningen van de Gemeentelijke Stimuleringslening en de Starterslening opgenomen.
- In hoofdstuk 8 kunt u aanvraagformulieren en checklisten behorend bij de financieringsproducten vinden.
- In hoofdstuk 9 is een toelichting op een SVn-Financieringsplan opgenomen. Hierin staat informatie over de offertes van SVn en de specifieke productvoorwaarden.
- In hoofdstuk 10 staat een van hoofdstuk 9 afwijkende toelichting voor de Starterslening.
- Hoofdstuk 11 bevat de algemene bepalingen voor geldlening, die van toepassing zijn op de geldleningen van SVn.
- In hoofdstuk 12 vindt u de deelnemingsovereenkomst.
- In de hoofdstukken 13 en 14 zijn een modelregeling en modelbesluit gemeentegarantie opgenomen.
- Hoofdstuk 15 bevat de aanvulling op de NHG-normen, zoals SVn deze hanteert. Hier kunt u de afwijkingen van en aanvullingen op de NHG-normen vinden.

- In hoofdstuk 16 kunt u ten slotte een bestelformulier vinden waarmee brochures, flyers en overige formulieren aangevraagd kunnen worden.

Tot slot

Mocht u naar aanleiding van de informatiemap nog vragen hebben of hierop een nadere toelichting wensen, dan kunt u telefonisch contact met ons opnemen voor het maken van een afspraak.

HOOFDSTUK 1: CONTACTPERSONEN SVn

CONTACTPERSONEN STICHTING STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING NEDERLANDSE GEMEENTEN

Westerdorpsstraat 58
Postbus 15
3870 DA HOEVELAKEN

Telefoon (033) 25 39 401
Fax algemeen (033) 25 39 424

E-mail info@svn.nl
Website www.svn.nl

DIRECTIE

Jan Willem van Beek	directeur	(033) 25 39 689
Marcia Peek-Kiestra	directiesecretaresse	(033) 25 39 472
Ilona Vellekoop	directiesecretaresse	(033) 25 39 489

MARKTONTWIKKELING EN STRATEGISCHE ADVISERING

Reinoud Veldman	senior beleidsmedewerker markt-ontwikkeling en strategische advisering	(033) 25 39 719
-----------------	--	-----------------

VERKOOP EN COMMUNICATIE

Richard Luijjes	hoofd verkoop en communicatie	(033) 25 39 584
Ellen Meijer	senior medewerker voorlichting en advies	(033) 25 31 592
Godert Walter	communicatie medewerker	(033) 25 39 978

ACCOUNTMANAGERS PER PROVINCIE

<i>Zuid-Holland Stadsregio Amsterdam, Zuid-Kennemerland en Velsen</i>	Pim Beertema	(033) 25 39 862
---	--------------	-----------------

Utrecht (Amersfoort en Utrecht)

<i>Limburg</i>	Vacature	(033) 25 39 808
<i>Noord-Brabant</i>		
<i>Zeeland</i>		
<i>Gelderland-Zuid (stadsregio</i>		
<i>Arnhem-Nijmegen en regio</i>		
<i>Rivierenland)</i>		
<i>Utrecht</i>		

<i>Drenthe</i>	Nico van Est	(033) 25 39 861
<i>Friesland</i>		
<i>Flevoland</i>		
<i>Groningen</i>		
<i>Noord-Holland (minus stadsregio</i>		
<i>Amsterdam, Zuid-Kennemerland en</i>		
<i>Velsen)</i>		
<i>Overijssel</i>		
<i>Gelderland (regio Veluwe en regio Achterhoek)</i>		

KREDIETVERLENING EN BEHEER

Ries van Rossem	hoofd kredietverlening en Beheer	(033) 25 39 547
René Duursema	kredietbeheerder	(033) 25 39 573
Maurik de Haas	kredietadviseur	(033) 25 39 863
Astrid Ossendrijver	kredietadviseur	(033) 25 39 827
Carola Egas	kredietadviseur	(033) 25 39 769
Rogier Peek	kredietadviseur	(033) 25 39 977
Gert-Jan Holsappel	kredietadviseur	(033) 25 39 860
Nel de Gier	kredietadviseur	(033) 25 39 841
André van Bussum	medewerker financieringen en beheer	(033) 25 39 571
Petra Staal	medewerker financieringen	(033) 25 31 510
Stefan van der Hek	medewerker financieringen en beheer	(033) 25 31 596
Zarife Kabadayi	administratief medewerker	(033) 25 39 467
Pieter van der Berg	medewerker financieringen en beheer	(033) 25 39 846

HOOFDSTUK 2: SVN PLUSFONDS AANGAANDE INZET EIGEN VERMOGEN SVN

2.1 DE SVn PLUSLENING

SVn Plusfonds

Het SVn Plusfonds omvat het revolverend gemaakt eigen vermogen van SVn en behelst een extra financieringsfaciliteit voor de deelnemers. Uit dit fonds kunnen deelnemers een zogeheten Pluslening aanvragen voor het stimuleren van projecten in het kader van de leefbaarheid in stadswijken en dorpskernen. Jaarlijks honoreert het bestuur van SVn op basis van vastgesteld criteria de projectaanvragen. Het hiervoor beschikbare budget wordt ook jaarlijks vastgesteld.

Indienen aanvraag

Burgemeester en wethouders van de gemeenten dienen de aanvraag voor de SVn Pluslening in. Aanvragen kunnen worden ingediend vanaf 1 november 2010 tot uiterlijk 1 maart 2011. Na beoordeling en toekenning door het bestuur van SVn wordt eind mei 2011 bekend gemaakt welke projecten/leningen zijn gehonoreerd. Het project dient uiterlijk op 1 maart 2012 formeel te zijn gestart. Na 1 maart 2012 vervallen de aanwijsrechten en wordt het bedrag toegevoegd aan het beschikbare budget van het volgende jaar.

De aanvraag kunt u richten aan:

Het bestuur van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
Nederlandse gemeenten
Postbus 15
3870 DA Hoevelaken

Opzet projectaanvraag

Op het aanvraagformulier SVn Pluslening meldt u de belangrijkste gegevens van het project. Op enkele onderdelen van de aanvraag wordt een nadere uitwerking gevraagd. Het gaat om de volgende onderdelen:

- A. de projectbeschrijving;
- B. de financiële opzet van het project;

A. Projectbeschrijving

In de projectbeschrijving dient u de volgende onderwerpen nader toe te lichten:

- Wat is de aanleiding en het (lokale) belang van het project.
 - Welke doelstellingen wilt u bereiken met het project.
 - Omschrijving van het project.
 - Wanneer kan er met het project gestart worden.
- Het is de bedoeling dat binnen een jaar na toekenning (voor 1 maart 2011) de lening wordt afgenomen. Het is daarom bij de beoordeling van belang om inzicht te hebben in de operationaliteit van het project (planologisch, organisatorisch e.d.).

B. De financiële opzet

De projectaanvraag moet zijn voorzien van een financiële opzet. Deze geeft inzicht in de kosten en opbrengsten van het (gehele) project. Hierbij kunt u ook aangeven voor welk onderdeel van het project en voor welk bedrag u een financiering aanvraagt.

Beoordeling en toekenning

Aanvragen die binnenkomen, worden allereerst gecontroleerd op volledigheid:

- Is het aanvraagformulier voldoende ingevuld;
- Geeft de projectbeschrijving voldoende inzicht om tot een beoordeling te kunnen komen;
- Geeft de financiële opzet voldoende inzicht in de financiële haalbaarheid van het project;

Criteria voor beoordeling van projectaanvragen

- De aanvraag voor de lening moet bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid en leefkwaliteit van wijken en dorpskernen, met betrekking tot het nemen van fysieke maatregelen (investeringen in 'rood'). Hierbij valt te denken aan:
 - multifunctionele centra
 - woon- en winkelvoorzieningen
 - zorgvoorzieningen
 - bijzondere woonvormen
 - buurt- en wijkcentra
- De aanvragende deelnemer moet ten minste 2 jaar een deel van haar budget hebben aangewend, met andere woorden, zij moet een actieve deelnemer zijn.

Hoogte projectfinanciering

Het besteedbaar budget SVn Plusfonds voor het jaar 2011/2012 bedraagt € 6.000.000.

De SVn Pluslening bedraagt maximaal € 750.000 per project per gemeente. In bijzondere omstandigheden kan daarvan worden afgeweken.

Projectaanvragen worden gehonoreerd in de prioriteitsvolgorde die het bestuur van SVn er aan toekent tot het maximum van € 6.000.000 is bereikt.

SVn Plusfonds 2011/2012

2.2 AANVRAAGFORMULIER VOOR SVN PLUSFONDS

versie september 2009

Het door u ingevulde aanvraagformulier met bijgevoegd een projectbeschrijving en een financiële opzet van het project kunt u sturen naar: Het bestuur van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken.

Gegevens aanvrager	
Projectnaam:	
Gemeente:	
Contactpersoon:	
Telefoonnummer:	
Datum ondertekening van de aanvraag door B&W:	

Projectgegevens	
Adres/locatie project:	
Beknopte doelstelling(en) project:	
Gebiedsbeschrijving (eventueel kaart bijvoegen):	
Projectbeschrijving bijvoegen (zie toelichting)	

Financiën	
Hoogte van de financieringsaanvraag:	
Financiële opzet van het project bijvoegen (zie toelichting)	

Procesgegevens	
Wanneer start de uitvoering van het project (naar verwachting)?	
Wanneer is de uitvoering van het project afgerond?	

HOOFDSTUK 3: Algemene informatie en informatie over de (Gemeentelijke) Stimuleringslening

ALGEMEEN

In dit hoofdstuk zijn een aantal belangrijke onderwerpen met betrekking tot de (Gemeentelijke) Stimuleringslening beschreven. U kunt hier in de eerste plaats algemene informatie vinden omtrent de voorlichting over de stimuleringslening, de vereiste garantstelling en de door SVn uit te voeren krediettoets.

Vervolgens wordt de aanvraagprocedure van de (Gemeentelijke) Stimuleringslening beschreven. Hier vindt u informatie over de manier waarop de gemeente een lening door middel van toewijzingsbrieven kan toewijzen en de procedure voor het aanvragen van een offerte bij SVn, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de aanvraag van een offerte voor particuliere eigenaren, voor Woningcorporaties en voor Verenigingen van Eigenaren.

Vervolgens wordt omschreven hoe de lening wordt verstrekt en op welke wijze deze kan worden uitbetaald.

In het laatste gedeelte van dit hoofdstuk is ten slotte informatie opgenomen met betrekking tot de Gemeenterekening bij SVn.

De in dit hoofdstuk opgenomen procedures zijn toegesneden op de (Gemeentelijke) Stimuleringslening in het algemeen. Voor de aanvraag van de (VROM) Starterslening, de Stimuleringslening Funderingsherstel en de Vangnetlening geldt een afwijkende procedure. Deze procedures zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de SVn Informatiemap onder de desbetreffende regeling.

In dit hoofdstuk zijn de volgende afkortingen gebruikt:

- SVn : stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- NHG : Nationale Hypotheek Garantie;
- WSW: Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

In de aanvraagprocedure zijn diverse alternatieve mogelijkheden als aandachtspunt opgenomen. Voor advies over deze en andere aspecten kunt u altijd contact opnemen met SVn.

VOORLICHTING

1. Ten behoeve van de algemene informatievoorziening aan eigenaren betreffende het Gemeentelijk Revolving Fund maken eigenaren gebruik van de informatiebalie van de gemeente.
2. Voor de algemene informatie over het SVn-Financieringsplan is de brochure "U leent 'zacht' bij SVn" voor de gemeenten verkrijgbaar. Wij adviseren de gemeente deze brochure pas af te geven op het moment dat de burger daadwerkelijk in aanmerking lijkt te komen voor de leningen van SVn.
3. Indien de eigenaar specifieke informatie wenst ten aanzien van de financieringsmogelijkheden kan de gemeente de eigenaar verwijzen naar SVn.
4. SVn is bereid gemeenten te adviseren over de toe te kennen stimuleringsleningen.

GARANTSTELLING

SVn verstrekt, met uitzondering van de (Gemeentelijke) Stimuleringsleningen, alleen financieringen die van een borgstelling zijn voorzien.

De borgstelling wordt op de volgende wijze verkregen:

1. SVn kan stimuleringsleningen verstrekken met Nationale Hypotheekgarantie, mits aan de condities wordt voldaan, die het NHG hiervoor stelt.
2. SVn kan de leningen die verstrekt worden aan woningcorporaties, onder bepaalde voorwaarden voorzien van een borgstelling van het WSW. Mits zowel de gemeente als de corporatie is aangesloten bij het WSW.
3. Voor de overige financieringen wordt borgstelling van de gemeente gevraagd, met uitzondering van de Gemeentelijke Stimuleringsleningen.

KREDIETTOETS

Met ingang van 1 januari 2009 zijn de werkzaamheden van het Bemiddelend Orgaan (BO) beëindigd. Dit betekent dat SVn nu zelf de krediettoets voor haar deelnemers uitvoert. De werkwijze is nu als volgt:

De gemeente wijst een lening toe op grond van de gemeentelijke regeling (bijvoorbeeld een verordening) en SVn voert een krediettoets uit waarbij SVn de (wettelijke) plicht heeft, uit hoofde van zorgplicht, een lening te weigeren indien de uitkomst van de toets negatief is. In bijzondere gevallen kan samen met gemeenten naar andere oplossingen worden gezocht.

Bij een krediettoets wordt aan de hand van vastgestelde normen getoetst of de aanvrager in aanmerking komt voor de betreffende financiering. Voor deze toetsing neemt SVn de actuele normen voor de Nationale Hypotheekgarantie als uitgangspunt. Verder houdt SVn rekening met de verschillende gedragscodes voor financiers. In die gevallen dat SVn afwijkt van de geldende normen wordt dit beschreven in een aanvulling op de NHG-normen. Deze aanvulling wordt opgenomen in de jaarlijks geactualiseerde informatiemap van SVn.

Bovenstaande betekent dat SVn, namens de gemeenten, op basis van vastgestelde normen een krediettoets uitvoert. Op basis van een toewijzing van gemeenten en een positieve krediettoets verstrekt SVn voor rekening en risico van de gemeenten financieringen. Behoudens enkele uitzonderingen bedragen de kosten voor de krediettoets thans € 55,- en € 135,- voor aanvragen van zelfstandigen, beleggers, verhuurders etc.

TOEWIJZING AANWIJZINGSRECHTEN

1. De gemeente bepaalt aan wie en voor welk bedrag zij de (Gemeentelijke) Stimuleringslening toewijst. Dit kan zij doen door middel van de bijgevoegde concepten van de toewijzingsbrief.
2. De concept toewijzingsbrieven zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van de SVn Informatiemap en betreffen een voorstel van SVn, dat de gemeente op maat kan aanpassen. De toewijzingsbrief is bestemd voor de eigenaar van het pand of object. Daarnaast dient de toewijzingsbrief voor SVn als document op basis waarvan de Stimuleringslening kan worden verstrekt. Daarom is het noodzakelijk dat de gemeente in de toewijzingsbrief de volgende gegevens opneemt:
 - een toewijzingskenmerk van de (Gemeentelijke) Stimuleringslening;
 - een toewijzingsdatum;
 - naam, adres, woonplaats van de eigenaar;
 - het onderpand, het object of de beschrijving van de investering waarop de toewijzing betrekking heeft;
 - de hoogte van de (Gemeentelijke) Stimuleringslening, de looptijd en het rentepercentage;
 - de aard van de voorziening waaraan de toewijzing ten grondslag ligt;

- de gemeente is bereid voor de lening een borgstelling af te geven (onder voorbehoud van een positieve krediettoets door SVn);
 - overige zekerheden aangeven.
2. Daarnaast kan de gemeente in de toewijzing bijvoorbeeld de volgende aanvulling opnemen:
 - eventuele condities waaraan vooraf of achteraf moet worden voldaan;
 - de verplichting dat er een Bouwkrediet via SVn wordt afgesloten;
 - bijzondere voorwaarden over het beschikbaar stellen en uitbetalen van de gelden;
 - een lijst van deze voorwaarden is elders in deze informatiemap opgenomen (zie inhoudsopgave)
 3. Voordat de gemeente een Stimuleringslening toewijst, moet op de Gemeenterekening nagegaan worden of hiervoor nog voldoende saldo aanwezig is. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de aanvragen die al in behandeling zijn genomen. De hoofdsommen van de lopende aanvragen zijn immers nog niet van de Gemeenterekening afgeboekt.
 4. De gemeente bepaalt zelf de hoogte van het rentepercentage en de looptijd van de (Gemeentelijke) Stimuleringslening, hierbij kan gebruik worden gemaakt van de adviesrente van SVn. De adviesrente is gebaseerd op de gemiddelde marktrente die geldt voor de verschillende rentevastheidsperiodes, verminderd met 5%. Dit is vanzelfsprekend afhankelijk van de marktomstandigheden. Het percentage en de looptijd worden in de toewijzingsbrief vastgesteld. Indien u advies wenst over de vaststelling van de hoogte van het rentepercentage kunt u contact opnemen met SVn. Wij adviseren om de looptijd van de lening vast te stellen op tenminste 10 jaar.
De looptijd van de (Gemeentelijke) Stimuleringslening kan natuurlijk ook korter zijn, maar zal sterk afhangen van het toepassingsgebied. Daarnaast geldt dat een kortere looptijd de revolving fund werking voor de gemeente versterkt. SVn is graag bereid u hierover te informeren.
 5. Als u een lening toewijst voor de financiering van nog uit te voeren werk, kunt u in de toewijzingsbrief de verplichting opnemen een Bouwkrediet af te sluiten. Via het Bouwkrediet kan SVn voor de gemeente de juiste besteding van de gelden bewaken. Dit is vooral belangrijk als de hoogte van de lening wordt gebaseerd op de goedgekeurde begroting. De uitbetaling van de lening kan geschieden op basis van in te dienen declaratieformulieren met als bijlagen de originele rekeningen van de gemaakte kosten. De rekeningen worden bij de gemeente ingediend, de gemeente stuurt ze na accordering door naar SVn. Wanneer de werkzaamheden zijn afgerond wordt het Bouwkrediet na akkoord van de gemeente beëindigd.
 6. De gemeente dient, indien er gemeentegarantie nodig is, in de toewijzingsbrief op te nemen of voor de toekenning van de gemeentegarantie wel of niet een krediettoets door SVn dient plaats te vinden. Een krediettoets is altijd nodig bij de aanvraag voor een lening door een particulier.
 7. De eigenaar ontvangt van de gemeente de toewijzingsbrief en indien van toepassing de brochure "U leent 'zacht' bij SVn", het aanvraagformulier voor de offerte en de werkgeversverklaring met het verzoek dit in te vullen en met de benodigde stukken te zenden aan SVn.
 8. SVn ontvangt van de gemeente een kopie van de toewijzingsbrief.

AANVRAAG OFFERTE VOOR PARTICULIERE EIGENAREN

1. De eigenaar ontvangt van de gemeente het aanvraagformulier en de toewijzingsbrief voor het SVn-Financieringsplan, inclusief een checklist en een model-werkgeversverklaring. De eigenaar zendt het volledig ingevulde aanvraagformulier en (indien van toepassing) de door

de werkgever ingevulde werkgeversverklaring naar SVn. Tevens voegt hij met behulp van de 'checklist' de benodigde gegevens bij. Indien de eigenaar vragen heeft over de in te leveren gegevens, kan hij hiervoor contact opnemen met SVn.

2. In de toewijzingsbrief is opgenomen of de borgstelling van de aangevraagde lening geregeld kan worden onder:
 - a. Nationale Hypotheek Garantie;
 - b. Gemeentegarantie.
3. De financieringskosten en de eventuele kosten voor de krediettoets of de Nationale Hypotheek Garantie worden in de financieringsopzet opgenomen en verrekend.
4. Wanneer de aanvraag ook een marktconforme lening betreft, neemt SVn, alvorens de offerte aan te bieden, contact op met de gemeente, indien voor de lening gemeentegarantie is vereist.
5. Ontbrekende stukken ten behoeve van de kredietbeoordeling worden rechtstreeks bij de eigenaar opgevraagd.
6. SVn vervaardigt binnen vijf werkdagen na ontvangst van de volledige aanvraag een offerte. Deze wordt in tweevoud verzonden naar de aanvrager. Bij de offerte zijn tevens bijgevoegd een Toelichting op de offerte en de Algemene bepalingen voor geldleningen. Mocht bij het vervaardigen van de krediettoets of bij de toets bij het Bureau Krediet Registratie blijken dat de aanvraag leidt tot een negatief advies, dan worden de gemeente en de eigenaar schriftelijk ingelicht.
7. Indien voor de financiering gemeentegarantie vereist is, verzorgt SVn het advies binnen drie werkdagen, tenzij de geleverde informatie niet compleet is dan wel aanvullende informatie noodzakelijk is. Na een positieve krediettoets wordt de offerte uitgebracht door SVn.
8. De gemeente ontvangt de krediettoets. De aanvrager krijgt bericht over de uitslag van de toets. De gemeente geeft een individueel gemeentegarantiebesluit af en zendt hiervan een kopie naar SVn. Het model besluit is als bijlage in de informatiemap gevoegd.
9. De aanvrager zendt de door hem ondertekende offerte retour aan SVn.
10. Zodra SVn de offerte ingevuld en ondertekend (door de aanvrager) heeft ontvangen en alle bijbehorende stukken (waaronder het individuele garantiebesluit gemeentegarantie) binnen zijn en akkoord zijn, dan ontvangen de aanvrager en de gemeente hiervan schriftelijk bericht.

In deze brief is vermeld:

- dat de aktestukken naar de notaris zijn verzonden (indien van toepassing);
- dat de aanvrager een afspraak met de notaris kan maken ten behoeve van het passeren van de akte (indien van toepassing);
- de uiterste passeerdatum.

AANVRAAG OFFERTE VOOR WONINGCORPORATIES

1. De corporatie ontvangt van de gemeente de toewijzingsbrief voor de stimuleringslening(en). De gemeente zendt een exemplaar van de toewijzingsbrief naar SVn.
2. In de toewijzingsbrief is opgenomen of de borgstelling van de aangevraagde lening geregeld kan worden onder:
 - a. Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
 - b. Gemeentegarantie.

3. De financieringskosten en/of kosten krediettoets worden in de financieringsopzet opgenomen en verrekend.
4. Indien de aangevraagde lening het SVn-Financieringsplan inclusief een aanvullende lening betreft, neemt SVn, alvorens de offerte aan te bieden, contact op met de gemeente, indien voor de lening gemeentegarantie is vereist.
5. De corporatie dient een aanvraag in bij het WSW om voor een borgstelling in aanmerking te komen.
6. Nadat het WSW de aanvraag heeft gehonoreerd dient de gemeente te verklaren dat zij akkoord gaat en als achtervang voor deze financiering zal optreden. Een afschrift van deze verklaring dient aan SVn te worden gezonden.
7. SVn vervaardigt binnen vijf werkdagen na ontvangst van de toewijzingsbrief de offerte onder voorbehoud van de borgstelling WSW en de verklaring inzake achtervang van de gemeente. Deze wordt in tweevoud verzonden naar de aanvrager. Bij de offerte zijn tevens bijgevoegd een Toelichting op de offerte en de Algemene bepalingen voor geldleningen.
8. De corporatie zendt de ondertekende offerte retour naar SVn.
9. Zodra de offerte ingevuld en ondertekend bij SVn is ontvangen en alle bijbehorende stukken binnen zijn en akkoord zijn, dan ontvangt de aanvrager hiervan schriftelijk bericht.

AANVRAAG OFFERTE VOOR VERENIGINGEN VAN EIGENAREN

Voor de toewijzing van Stimuleringsleningen aan een Vereniging van Eigenaren zijn diverse mogelijkheden aanwezig die onderstaand beschreven worden.

TOEWIJZING VAN EEN STIMULERINGSLENING AAN EEN VERENIGING VAN EIGENAREN VAN 10 OF MEER LEDEN.

1. De gemeente wijst een Stimuleringslening toe aan een Vereniging van Eigenaren. De gemeente geeft aan of het een lichte of zware krediettoets betreft. In de toewijzingsbrief neemt de gemeente op welke zekerheid zij wenst (voor nadere informatie hierover verwijzen wij naar de inhoudsopgave en de aanvulling op de NHG-normen in deze informatiemap).
2. De Vereniging van Eigenaren ontvangt van de gemeente het aanvraagformulier voor het SVn- Financieringsplan. De bestuurder zendt het volledig ingevulde aanvraagformulier naar SVn. Tevens voegt men bij de aanvraag de jaarrapporten over de laatste twee jaar, het splitsingsreglement van de VvE en de notulen van de vergadering waar besloten is dat de VvE een financiering aangaat. Indien de VvE vragen heeft over de in te leveren gegevens, kan men hiervoor contact opnemen met SVn.
3. De financieringskosten en de eventuele kosten voor het kredietadvies, worden in de financieringsopzet opgenomen en verrekend.
4. Indien de aangevraagde lening het SVn-Financieringsplan inclusief een aanvullende lening betreft, neemt SVn, alvorens de offerte aan te bieden, contact op met de gemeente, indien voor de lening gemeentegarantie is vereist.
5. Ontbrekende stukken ten behoeve van de kredietbeoordeling worden rechtstreeks bij de bestuurder van de VvE opgevraagd.
6. SVn vervaardigt binnen vijf werkdagen na ontvangst van de volledige aanvraag een offerte. Deze wordt in tweevoud verzonden naar de aanvrager. Bij de offerte zijn tevens bijgevoegd

een Toelichting op de offerte en de Algemene bepalingen voor geldleningen.

7. Mocht bij het vervaardigen van de krediettoets blijken dat de aanvraag leidt tot een negatief advies, dan ontvangen de bestuurder van de VVE en de gemeente hiervan schriftelijk bericht.
8. Indien voor de financiering gemeentegarantie vereist is, verzorgt SVn het advies binnen drie werkdagen, tenzij de geleverde informatie niet compleet is dan wel aanvullende informatie noodzakelijk is. Na positief advies wordt de offerte uitgebracht door SVn.
9. De gemeente ontvangt het advies. De aanvrager krijgt bericht over de uitslag van het advies. De gemeente geeft een individueel gemeentegarantiebesluit af en zendt hiervan een kopie naar SVn. Het model besluit is als bijlage in de informatiemap gevoegd.
10. De aanvrager zendt de door hem ondertekende offerte retour naar SVn.

Zodra de offerte ingevuld en ondertekend (door de aanvrager) bij SVn is ontvangen en alle bijbehorende stukken (waaronder het individuele garantiebesluit gemeentegarantie) binnen zijn en akkoord zijn, dan ontvangen de VvE en de gemeente hiervan schriftelijk bericht.

In deze brief is vermeld:

- dat de aktestukken naar de notaris zijn verzonden (indien van toepassing);
- dat de aanvrager een afspraak met de notaris kan maken ten behoeve van het passeren van de akte (indien van toepassing);
- de uiterste passeerdatum.

TOEWIJZING AAN INDIVIDUELE EIGENAREN VAN EEN VERENIGING VAN EIGENAREN (KLEINER DAN 10 LEDEN).

1. De gemeente wijst aan alle individuele eigenaren behorende bij de VvE een Stimuleringslening toe. De hoofdsom van de Stimuleringslening wordt gebaseerd op de verdeelsleutel die is gehanteerd bij de vaststelling van de te maken investering. In de toewijzingsbrief neemt de gemeente op welke zekerheid de gemeente wenst. Hiervoor geldt de gebruikelijke procedure voor de aanvraag offerte voor particuliere eigenaren.

(NOTARIËLE) AKTE

1. In principe wordt een notariële akte opgemaakt, tenzij in een specifieke situatie hierover andere afspraken met de gemeenten worden gemaakt.
2. De aktestukken ten behoeve van de notaris betreffen:
 - gegevens om de akte te kunnen opmaken;
 - kopie van de offerte.
3. In de offerte is vastgelegd wanneer de lening ingaat. Doorgaans is dit de eerste van de maand volgend op de maand van passeren van de akte. Op de ingangsdatum vindt de boeking plaats ten laste van de Gemeente- respectievelijk de Bouwfondsrekening ten bedrage van de toegekende lening(en) van SVn.

MODELAKTE WAARBORGFONDS SOCIALE WONINGBOUW

1. Het WSW hanteert eigen modelakten. SVn vult de modelakte in en zendt vervolgens aan het WSW de uitgebrachte offerte, een concept akte van geldlening WSW en aflosschema.
2. Na bericht van akkoord WSW stelt SVn een definitieve akte van geldlening WSW op en een aflosschema en stuurt deze ter ondertekening naar corporatie, gemeente, WSW.

UITBETALING

1. De uitbetaling van de leningen kan als volgt plaatsvinden:
 - direct na ontvangst van de ondertekende akte;
 - via het Bouwkrediet, indien door de eigenaar een SVn-Financieringsplan inclusief een Bouwkrediet wordt gecontracteerd, dan vindt via de daarbij behorende declaratieprocedure een bestedingscontrole plaats op de uit te betalen gelden.
2. Op een andere wijze, indien de gemeente dit in de toewijzing nadrukkelijk heeft aangegeven.
3. Indien de Stimuleringslening wordt toegevoerd voor nog uit te voeren werkzaamheden en de hoofdsom is toegewezen op basis van de begroting, adviseren wij u in de toewijzingsbrief op te nemen dat de Stimuleringslening geheel of gedeeltelijk opeisbaar is indien de werkzaamheden niet conform de begroting zijn uitgevoerd. Extra zekerheid om de gelden terug te vorderen wordt bereikt door altijd een hypothecaire zekerheid te vragen.

BOUWKREDIET

1. Indien er sprake is van een Bouwkrediet stuurt SVn direct na het passeren van de akte de eigenaar een 'brief start Bouwkrediet'. De stimuleringslening(en) gaan in op de 1e van de maand na het passeren van de akte, of later indien dit in de offerte is vermeld, en worden ten gunste van het Bouwkrediet gestort.
In de "brief start Bouwkrediet" komt onder meer te staan:
 - bevestiging passeren en start Bouwkrediet;
 - boeking van de kosten;
 - ingangsdatum van de stimuleringslening in het Bouwkrediet;
 - start incasso maandbedrag;
 - procedure voor het declareren van de nota's;
 - verzoek tot indienen van declaraties, welke reeds eerder zijn betaald en welke in mindering zijn gebracht op het te storten bedrag aan eigen geld.
2. Zolang een eigenaar niet heeft voldaan aan de verplichting het afgesproken eigen geld te storten (in plaats hiervan kunnen ook reeds betaalde rekeningen worden ingediend), worden geen verdere 'normale' declaraties in behandeling genomen.
3. De eigenaar stuurt het declaratieformulier en de originele nota ter controle naar de gemeente. De gemeente voert de materiële controle uit omtrent de juistheid van de nota. De gemeente zendt na controle dit declaratieformulier met de originele nota naar SVn ter uitbetaling. SVn betaalt de declaratie uit en zendt vervolgens de originele nota naar de eigenaar retour. Indien er sprake mocht zijn van een complexmatige aanpak dan geeft de gemeente de verdeelsleutel aan op basis waarvan de totale nota verdeeld dient te worden over de individuele Bouwkredieten. De originele nota blijft dan bij de gemeente.
4. Zo spoedig mogelijk na ontvangst van de declaratie behandelt SVn deze als volgt:
 - controle op juistheid en volledigheid van het formulier;
 - controle van het betaalbewijs van voorgeschoten bedragen;

- controle op voldoende kredietruimte;
 - boeking van het gedeclareerde bedrag;
 - uitbetaling van het gedeclareerde bedrag (met verzending van betaalberichten aan de eigenaar en begunstigde);
 - verzending aan de gemeente van het overzicht “vastgelegde declaratie” waarop de stand van zaken van het betreffende Bouwkrediet tot en met de betreffende declaratie is vastgelegd.
5. Eenmaal per jaar ontvangt de eigenaar een saldo-overzicht van het verloop van het Bouwkrediet tot dat moment.
 6. Op basis van de originele nota's stelt de gemeente de goedgekeurde kosten vast, waarna de gemeente de hoogte van de Gemeentelijke Stimuleringslening aan de eigenaar bevestigt. Een kopie van deze schriftelijke bevestiging zendt de gemeente naar SVn, waarna SVn het Bouwkrediet afsluit uiterlijk per de 30e van de maand waarin de bevestigingsbrief door SVn is ontvangen, tenzij in de offerte anders is overeengekomen.
 7. Als de Gemeentelijke Stimuleringslening lager wordt vastgesteld, past SVn de financiering hierop aan.
 8. Als de declaratie/bestedingscontrole correct wordt uitgevoerd kan het in principe niet voorkomen dat hierna gelden moeten worden teruggevorderd. Overschotten worden op de lening afgelost. Als er geen lening is wordt een overschot vanzelfsprekend aan de eigenaar uitbetaald.
 9. De afsluitkosten Bouwkrediet bedraagt 0,5% (met een minimumbedrag van € 70,- en een maximumbedrag van € 550,-) over het bedrag van de lening. Bij de Duurzaamheidslening zijn de kosten van het bouwkrediet verdisconteerd in de afsluitkosten voor de lening.
 10. Overigens geldt dat de gemeente controlerende taken kan delegeren aan uitvoerende partijen.

GEMEENTEREKENING

Nadat een deelnemingsovereenkomst tussen SVn en de Gemeente is ondertekend, kunnen indien van toepassing de volgende rekening-couranten worden geopend, te weten:

- Gemeenterekening voor de Gemeentelijke Stimuleringsleningen;
- Gemeenterekening VROM Starterslening;

Op de Gemeenterekening kunnen de volgende mutaties plaatsvinden:

Debetmutaties

- opnamen door de gemeente;
- afboekingen van Gemeentelijke Stimuleringsleningen en van Bouwfonds Combinatieleningen, welke naar aanleiding van de toewijzingsbrief zijn uitbetaald en ten gunste van het Bouwkrediet kunnen worden geboekt;
- de Gemeenterekening wordt éénmaal per jaar gedebiteerd ten bedrage van de beheervergoedingen als overeengekomen in de deelnemingsovereenkomst en/of aanvullende overeenkomst;
- eventuele debetrente over de Gemeenterekening;
- subsidieopnamen t.b.v. uitbetalingen uit Bouwkrediet.

Creditmutaties

- stortingen door de gemeente;
- overboekingen vanaf de Bouwfondsrekening t.b.v. te verstrekken Combinatieleningen;

- boeking éénmaal per jaar van de ontvangen maandtermijnen (rente en/of aflossing);
- boeking éénmaal per jaar van aflossingen van Combinatieleningen naar Bouwfondsrekening;
- (extra of algehele) aflossingen op de verstrekte Gemeentelijke Stimuleringsleningen/ Bouwfonds Combinatieleningen;
- subsidiestortingen door de gemeente t.b.v. Bouwkrediet;
- rentevergoeding over het creditsaldo van de Gemeenterekening (voor de berekening van de rentevergoeding wordt uitgegaan van het 1 keer per week vastgestelde BNG-tarief (zie ook de Deelnemingsovereenkomst, artikel 7.4)).

Tenminste eenmaal per kwartaal zendt SVn een gespecificeerd mutatieoverzicht naar de gemeente. Zoals opgenomen in de deelnemingsovereenkomst onder punt 7.6, wordt binnen vier maanden na afloop van het kalenderjaar door SVn een saldooverklaring en een rentestafel van het voorafgaande jaar afgegeven. Indien SVn uiterlijk drie maanden nadat zij de saldooverklaring heeft verstrekt, geen schriftelijke reactie van de gemeente heeft ontvangen, gaat het SVn ervan uit, dat de gemeente akkoord is met de saldooverklaring.

OVERZICHTEN

Tenminste eenmaal per kwartaal zendt SVn per garantiesoort overzichten van alle uitstaande leningen met vermelding van de uitstaande bedragen per ultimo van het afgelopen kwartaal.

Enmaal per jaar zendt SVn, als aanvulling op de bovengenoemde kwartaaloverzichten, overzichten van de Bouwkredieten en de leningen waarvoor gemeentegarantie is afgegeven. Bij de betreffende leningen staat aangegeven of, en voor welk bedrag, de gemeente een gemeentegarantie heeft afgegeven.

HOOFDSTUK 4: PRODUCTEN

4.1 PRODUCTSPECIFICATIES (GEMEENTELIJKE) STIMULERINGSLENING

Verstrekking

Op aanwijzing van de gemeente, voor zover de gemeente hiervoor voldoende saldo heeft in het gemeentelijk revolving fund bij het Stimuleringsfonds.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Wordt door de gemeente vastgesteld.

Looptijd

Af te stemmen op de aard van de investering. Maximaal 30 jaar. Afwijkingen zijn op verzoek van de gemeente mogelijk.

Rentepercentage

Vast te stellen door de gemeente.

Minimaal rentepercentage 0,5%.

Rentevastheid

De rente is gedurende de gehele looptijd vast.

Betaling van rente en aflossing

De lening moet op basis van jaarannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand. De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend. Automatische incasso is verplicht.

Vervroegde aflossing

Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitprovisie

1,5% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

Notariskosten.

Kosten krediettoets.

Akte

Van de lening wordt een notariële of een onderhandse akte opgemaakt.

Zekerheden

Hypotheek, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2^e of 3^e hypotheek. Hiervan mag de gemeente afwijken door extra zekerheden te verlangen of door met mindere zekerheden genoeg te nemen.

Garantie

NHG, borgstelling WSW of gemeentegarantie.

Krediettoets

De toets wordt uitgevoerd door SVn of door het WSW indien er sprake is van borgstelling WSW.

4.2 PRODUCTSPECIFICATIES STIMULERINGSLENING MET UITGESTELDE AFLOSSING

Verstrekking

Op aanwijzing van de gemeente, voor zover de gemeente hiervoor voldoende saldo heeft in het gemeentelijk revolving fund bij het Stimuleringsfonds.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Wordt door de gemeente vastgesteld.

Looptijd

Af te stemmen op de aard van de investering. Maximaal 30 jaar.

Rentepercentage

Vast te stellen door de gemeente.

Minimaal rentepercentage 0,5%.

Rentevastheid

De rente is gedurende de gehele looptijd vast.

Aflossing

De aflossing van de Stimuleringslening met uitgestelde aflossing geschiedt ineens, volledig en onmiddellijk op de einddatum van de looptijd.

Tijdens de looptijd is de lening aflossingsvrij. Tijdens deze periode wordt er alleen de door de gemeente vastgestelde rente in rekening gebracht.

Bij verkoop wordt de restantschuld in zijn geheel afgelost.

Betaling van de maandtermijn

De maandtermijn wordt berekend aan de hand van het vastgestelde rentepercentage en de hoofdsom/schuldrest per de 1^e van de betreffende maand en deze uitkomst te delen door 12. Automatische incasso is verplicht.

Vervroegde aflossing

Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitprovisie

1,5% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

Notariskosten.

Kosten krediettoets (indien van toepassing).

Akte

Van de lening wordt een notariële of een onderhandse akte opgemaakt.

Zekerheden

Hypotheek, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2^e of 3^e hypotheek. Hiervan mag de gemeente afwijken door extra zekerheden te verlangen of door met mindere zekerheden genoeg te nemen.

Garantie

NHG, borgstelling WSW of gemeentegarantie.

Krediettoets

De toets wordt uitgevoerd door het SVn of door het WSW indien er sprake is van borgstelling WSW.

4.3 PRODUCTSPECIFICATIES STIMULERINGSLENING MET RENTECONVERSIEMOMENT

Verstrekking

Op aanwijzing van de gemeente, voor zover de gemeente hiervoor voldoende saldo heeft in het gemeentelijk revolving fund bij het Stimuleringsfonds.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Wordt door de gemeente vastgesteld.

Looptijd

Af te stemmen op de aard van de investering. Maximaal 30 jaar.

Rentepercentage

Vast te stellen door de gemeente.

Minimaal rentepercentage 0,5%.

Rentevastheid

Het rentepercentage van de lening kan op één of meer momenten gedurende de looptijd worden aangepast.

- Vooraf in de offerte en in de leningsovereenkomst staan de renteconversie momenten aangegeven.
- Het aantal renteconversie momenten is flexibel invulbaar.
- Renteconversie momenten zijn alleen mogelijk per heel jaar (deelbaar door 12 maanden).

Het te hanteren rentepercentage bij deze renteconversie momenten wordt vooraf bepaald

- in absolute zin (aangeven rentepercentage).
- door een vaste korting op een vast referentierentepercentage (bijvoorbeeld SVn 5 of 10 jaarsrente).

Betaling van rente en aflossing

De lening moet op basis van jaarannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand. De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend. Automatische incasso is verplicht.

Bij de renteconversie wordt een nieuwe jaarannuïteit vastgesteld op basis van de aanwezige restantschuld, de restantlooptijd en het bij de conversie vastgestelde nieuwe rentepercentage.

Vervroegde aflossing

Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitprovisie

1,5% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

Notariskosten.

Kosten krediettoets (indien van toepassing).

Akte

Van de lening wordt een notariële of een onderhandse akte opgemaakt.

Zekerheden

Hypotheek, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2^e of 3^e hypotheek. Hiervan mag de gemeente afwijken door extra zekerheden te verlangen of door met mindere zekerheden genoeg te nemen.

Garantie

NHG, borgstelling WSW of gemeentegarantie.

Krediettoets

De toets wordt uitgevoerd door het SVn of door het WSW indien er sprake is van borgstelling WSW.

4.4 PRODUCTSPECIFICATIES (GEMEENTELIJKE) STIMULERINGSLENING MET VARIABELE AFLOSSING

Verstrekking

Op aanwijzing van de gemeente, voor zover de gemeente hiervoor voldoende saldo heeft in het gemeentelijk revolving fund bij het Stimuleringsfonds.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Wordt door de gemeente vastgesteld.

Looptijd

Af te stemmen op de aard van de investering. Maximaal 30 jaar.

Rentepercentage

Vast te stellen door de gemeente.

Minimaal rentepercentage 0,5%.

Rentevastheid

De rente is gedurende de gehele looptijd vast.

Betaling van rente en aflossing

De lening kan een bepaalde periode aflossingvrij worden verstrekt. Deze periode is nader door de gemeente (vooraf) te bepalen en moet deelbaar zijn door 12 maanden.

Tijdens deze periode wordt er alleen de door de gemeente vastgestelde rente in rekening gebracht.

Betaling van de maandtermijn

Na afloop van de aflossingsvrije periode wordt alsdan de jaarannuïteit vastgesteld aan de hand van de (rest)schuld, de restant looptijd en het door de gemeente in de offerte aangegeven rentepercentage.

Het te betalen bedrag op basis van jaarannuïteiten moet in maandelijkse termijnen worden voldaan, steeds per het einde van elke maand. De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend. Automatische incasso is verplicht.

Bij verkoop wordt de restantschuld in zijn geheel afgelost.

Vervroegde aflossing

Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitprovisie

1,5% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

Notariskosten.

Kosten krediettoets (indien van toepassing).

Akte

Van de lening wordt een notariële of een onderhandse akte opgemaakt.

Zekerheden

Hypotheek, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2^e of 3^e hypotheek. Hiervan mag de gemeente afwijken door extra zekerheden te verlangen of door met mindere zekerheden genoeg te nemen.

Garantie

NHG, borgstelling WSW of gemeentegarantie.

Krediettoets

De toets wordt uitgevoerd door het SVn of door het WSW indien er sprake is van borgstelling WSW.

4.5 PRODUCTSPECIFICATIES BOUWKREDIET

Inkomenstoets

Nee, tenzij in samenhang met andere leningsdelen.

Hoofdsom - Bouwkrediet

Afhankelijk van te financieren investering (inclusief financieringskosten). Dit bedrag is gelijk aan totale uitgaven zoals vermeld in de offerte.

Bedrag van de lening

Hoofdsom Bouwkrediet minus het in te brengen eigen geld bij start van het Bouwkrediet. Het bedrag wordt vermeld in de akte.

Ingangsdatum

Na passeren / ondertekenen van de akte.

Looptijd

Afhankelijk van de duur van de bouwperiode en beschikbaar komen van subsidies.

Debetrente

Basisrentepercentage (gemiddelde van hypotheektarieven met een vijf jaar vaste rente (zonder gemeentegarantie)).

Creditrente

De berekening van de creditrente is gebaseerd op het tarief van de nv Bank Nederlandse Gemeenten voor 1-maands (credit) kasgeld +/- 1,0%. Indien deze regeling tot onbillijkheden leidt kan hiervan worden afgeweken. Dit kan voorkomen ten gevolge van:

- het ingaan en ten gunste van het Bouwkrediet storten van een annuïteitenlening en of een stimuleringslening;
- het storten van eigen geld.

Rentevastheid

Debetrente: gehele looptijd vast.

Creditrente: gehele looptijd vast.

Afsluitkosten

Deze bedraagt 0,5% en met een minimumbedrag van € 70 en een maximum bedrag van € 550 over het bedrag van de lening. Bij de Duurzaamheidslening zijn de kosten van het Bouwkrediet opgenomen in de afsluitkosten van de lening.

Overige kosten

Geen.

Maandbedrag

Het maandbedrag is vooraf vastgesteld op saldo € 0

Aflossing

De aflossing vindt plaats uit beschikbaar komende leningsdelen en/of subsidies en/of te storten eigen geld en/of verplichte extra aflossingen.

Einddatum

De einddatum van het Bouwkrediet wordt bij aanvang gepland en is afhankelijk van:

- de datum waarop de laatste subsidiebeschikking beschikbaar komt;
- de datum waarop de laatste lening ingaat;
- de datum waarop de laatste verplichte extra aflossing op het Bouwkrediet vervalt;
- zodra de bouwperiode is afgesloten.

Verwerking van subsidies

Zodra de subsidiegever de subsidies overboekt worden deze geheel, valutair aansluitend, ten gunste van het Bouwkrediet geboekt.

Eindafrekening

Eventuele tekorten bij de eindafrekening dient de aanvrager in principe uit eigen middelen te voldoen. (Zo nodig wordt na schriftelijke toestemming van de gemeente een aanvullende annuïteitenlening verstrekt). Eventuele overschotten (lager dan € 2.500) worden als extra aflossing geboekt op een leningsdeel. Eventuele creditrente wordt uitgekeerd aan de aanvrager.

Automatische incasso

Verplicht.

Zekerheid

Als zekerheid gelden de zekerheden van het SVn-Financieringsplan.

Als zekerheid geldt de cessie van subsidie(s) welke dienen ter aflossing van het Bouwkrediet.

Overdraagbaarheid

Niet van toepassing.

Geheel/gedeeltelijk vroegtijdig aflossen

Is mogelijk met standaard boeteregeling met aanpassing van het maandbedrag.

4.6 PRODUCTSPECIFICATIES AFLOSSINGSVRIJE LENING

Verstrekking

Op basis van de voorwaarden NHG, danwel op basis van de gemeente indien er Gemeentegarantie is vereist.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Afhankelijk van de benodigde financiering (in verband met aankoop van de woning met toekenning van de stimuleringsleningen volgens de voorwaarden van de NHG).

Ingangsdatum

De in de offerte overeengekomen ingangsdatum.

Looptijd

Maximaal 30 jaar, kortere looptijden in principe in veelvoud van 5 jaar.

Rentevastheid

De rente is gedurende 5 of 10 jaar vast.

Aflossing

De lening is gedurende de looptijd aflossingsvrij. Tijdens deze periode wordt er alleen de door de gemeente vastgestelde rente in rekening gebracht.

Betaling van rente

Het maandbedrag wordt berekend aan de hand van het rentepercentage en de hoofdsom / schuldrest, steeds voor 1/12 deel te voldoen aan het einde van elke maand.

Extra aflossing

Tussentijdse extra stortingen leiden tot een herziening van het maandbedrag per de 1e van de maand daaropvolgend. De extra storting wordt verhoogd met de rente tot de datum van termijnherziening.

Afsluitprovisie

1 % over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten (indien van toepassing)

Notariskosten.

Kosten krediettoets.

Eventuele bijkomende kosten, zoals taxatiekosten.

Geheel of gedeeltelijk vroegtijdig aflossen

Is mogelijk met standaard boeteregeling en aanpassing van het maandbedrag. Na maximaal 30 jaar of zoveel eerder bij verkoop van het onderpand. Bij verkoop van het onderpand is aflossing boetevrij.

Automatische incasso

Verplicht.

Akte

Voor de lening wordt een notariële akte opgemaakt.

Zekerheid

Als zekerheid geldt uitsluitend 1e hypotheek.

Overdraagbaarheid

Niet van toepassing.

Krediettoets

Indien er sprake is van NHG wordt de inkomenstoets verricht volgens normen WEW. Indien er sprake is van borgstelling WSW, gelden de kredietwaardigheidnormen van het WSW.

Tienjaarlijkse beoordeling

Na iedere tien jaar na de ingangsdatum van de aflossingsvrije lening dient de maximaal toegestane schuldrest steeds te worden vastgesteld. Dit gebeurt aan de hand van een, door SVn aangewezen en beëdigd taxateur, opgesteld taxatierapport.

Indien de schuldrest op dat moment meer bedraagt dan 50% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde (vrij van huur en gebruik) dient de schuldenaar het meerdere leningsbedrag binnen tien jaar af te lossen.

4.7 PRODUCTSPECIFICATIES ANNUÏTEITENLENING

Verstrekking

Op basis van de voorwaarden NHG, danwel op basis van de voorwaarden van de gemeente indien er gemeentegarantie is vereist.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Afhankelijk van de benodigde financiering.

Ingangsdatum

De in de offerte overeengekomen ingangsdatum.

Looptijd

Maximaal 30 jaar, kortere looptijden in principe in veelvoud van 5 jaar.

Betaling van rente en aflossing

De lening moet op basis van jaarannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand. De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend.

Automatische incasso is verplicht.

Vervroegde aflossing

Is mogelijk met standaard boeteregeling met aanpassing van het maandbedrag. Bij verkoop van het onderpand is aflossen boetevrij.

Aflossing

De aflossing vindt plaats uit het aflossingsbestanddeel van de maandbedragen eventueel verhoogd met (met name éénmalige) verplichte extra aflossingen.

Rentevastheid

De rente is gedurende 5, 10 of 15 jaar vast.

Afsluitprovisie

1,0% over de hoofdsom van de lening

Overige kosten

Notariskosten.

Kosten krediettoets.

Eventuele bijkomende kosten, zoals taxatiekosten.

Akte

Voor de lening wordt een notariële akte opgemaakt.

Zekerheid

Borgstelling van de aanvragende gemeente (gemeentegarantie), borgstelling WSW, of Nationale Hypotheekgarantie. Hypotheek, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2e hypotheek.

Overdraagbaarheid

Niet van toepassing.

Krediettoets

Indien er sprake is van NHG wordt de inkomenstoets verricht volgens normen WEW. Indien er sprake is van borgstelling WSW, gelden de kredietwaardigheidnormen van het WSW.

4.8 PRODUCTSPECIFICATIES SVN PLUSLENING

Verstrekking

De lening kan uitsluitend worden verstrekt aan deelnemende gemeenten.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Wordt gebaseerd op de aanvraag van de gemeente. SVn stelt de hoofdsom vast met een maximum van € 750.000.

Looptijd

De looptijd bedraagt (maximaal) 10 jaar.

Rentepercentage

1,5%.

Betaling van rente en aflossing

Het betreft een annuïteitenlening met een drie jaar uitgestelde aflossing. De eerste drie jaar is de lening aflossingvrij en in het 4e t/m het 10de jaar wordt de lening annuïtair afgelost. De annuïteit wordt berekend op basis van een jaarannuïteit en betaling vindt plaats in maandelijkse termijnen.

Betaling van aflossing

Automatische incasso is verplicht.

Vervroegde aflossing

Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitprovisie

Er is geen afsluitprovisie verschuldigd.

Overige kosten

Op deze lening wordt geen beheervergoeding in rekening gebracht.

Akte

Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.

Zekerheden

Aangezien de lening uitsluitend verstrekt kan worden aan deelnemende gemeenten is geen aanvullende garantstelling nodig.

Krediettoets

Niet van toepassing.

Verdere voorwaarden

De aanvraag voor de lening moet bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid en leefkwaliteit van wijken en dorpskernen, met betrekking tot het nemen van fysieke maatregelen.

Hierbij valt te denken aan:

- multifunctionele centra
- woon-, wen- en winkelvoorzieningen
- zorgvoorzieningen
- bijzondere woonvormen
- buurt- en wijkcentra

De aanvragende deelnemer moet ten minste 2 jaar een deel van haar budget hebben aangewend, met andere woorden, zij moet een actieve deelnemer zijn.

Op de lening zijn de algemene bepalingen voor geldleningen van het SVn van toepassing.

4.9 PRODUCTSPECIFICATIES DUURZAAMHEIDSLENING

Verstrekking

Op aanwijzing van de gemeente en/of provincie, voor zover de gemeente en/of provincie hiervoor voldoende saldo heeft in het gemeentelijk/provinciaal revolving fund bij het Stimuleringsfonds.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Wordt door de gemeente/provincie vastgesteld (minimaal € 2.500 en maximaal € 15.000).

Looptijd

De looptijd bedraagt maximaal 15 jaar.

Indien de lening lager is dan € 7.500 dan is de looptijd 10 jaar.

Rentepercentage

Het rentepercentage is 3% lager dan het 10- of 15-jaarstarief van SVn, afhankelijk van de vastgestelde looptijd (minimaal rentepercentage 0,5%).

Betaling van rente en aflossing

Het betreft een annuïteitenlening met een drie jaar uitgestelde aflossing. De eerste drie jaar is de lening aflossingsvrij, maar dient er wel rente te worden betaald. Vanaf het 4e jaar wordt de lening annuïtair afgelost. Het te betalen bedrag op basis van jaarannuïteiten moet in maandelijkse termijnen worden voldaan, steeds per het einde van elke maand. De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend. Automatische incasso is verplicht. Bij verkoop wordt de restantschuld in zijn geheel afgelost.

Rentevastheid

De rente is gedurende de gehele looptijd vast.

Vervroegde aflossing

Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitprovisie

2% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

Eventuele notariskosten.

Akte

Van de lening wordt een onderhandse of een notariële akte opgemaakt.

Zekerheden

Er is geen hypothecaire zekerheid noodzakelijk. Hiervan kan een gemeente/provincie afwijken door extra zekerheid te verlangen.

Bouwkrediet

De lening wordt gekoppeld aan een bouwkrediet.

Krediettoets

In alle gevallen vindt er een BKR-toets plaats;

Bij de Duurzaamheidsleningen vindt er in alle gevallen een krediettoets plaats met dien verstande dat er over de eerste € 6.500, conform werkwijze NHG, een beperkte krediettoets plaatsvindt (bij de inkomestoets wordt dit deel van de financiering buiten beschouwing gelaten).

Toelichting Duurzaamheidslening

Nederland zet stevige stappen op weg naar verduurzaming van de gebouwde omgeving. Veel gemeenten hebben inmiddels een visie op lokale duurzaamheid en maken beleid om de gestelde doelen binnen afzienbare tijd te bereiken. Zo sturen gemeenten onder meer op een energieneutrale gebouwde omgeving. In de praktijk betekent dit vooral het ontwikkelen van een programma voor energiebesparing in de bestaande woningvoorraad. In de bestaande voorraad valt op dat vlak nog veel te winnen. Dit geldt voor het corporatiebezit en de voorraad koopwoningen van individuele particulieren en verenigingen van eigenaren.

Energiebesparende maatregelen in en aan bestaande woningen dragen niet alleen bij aan de beoogde duurzame, energieneutrale gemeente. De effecten ervan zijn ook in directe zin aantrekkelijk voor de bewoners zelf. Denk aan een aanzienlijk lagere energierekening, meer wooncomfort en vaak een beter binnenklimaat.

Particuliere huiseigenaren hebben niet altijd voldoende financiële reserves om in energiebesparende maatregelen te kunnen investeren. Een financieel steuntje in de rug kan hen over de streep trekken.

SVn biedt een oplossing

Met de Duurzaamheidslening van SVn kunnen gemeenten de noodzakelijke energiebesparing in bestaande koopwoningen stimuleren. De Duurzaamheidslening maakt het voor particuliere eigenaren mogelijk om tegen aantrekkelijke voorwaarden en een lage rente geld te lenen voor het treffen van energiebesparende maatregelen in en aan de eigen woning.

Hoe werkt de Duurzaamheidslening?

De Duurzaamheidslening wordt verstrekt uit het revolving fund van de gemeente. Dit fonds wordt beheerd door SVn. De lening is de eerste drie jaar aflossingsvrij. De eigenaar betaalt dan alleen rente. Na de eerste drie jaar gaat de eigenaar rente en aflossing betalen. De Duurzaamheidslening heeft een looptijd van 10 jaar tot bedragen van € 7.500 en een looptijd van 15 jaar voor grotere bedragen. De lening bedraagt minimaal € 2.500 en maximaal € 15.000. De rente is gebaseerd op het 10 of 15 jaar vast rentetarief van SVn, met daarop een korting van 3%. SVn verstrekt de lening nadat er een krediettoets is uitgevoerd. Bij deze krediettoets wordt, voor de berekening van de toegestane financieringslast, de eerste € 6.500 buiten beschouwing gelaten (zie aanvulling NHG-normen in deze informatiemap). Bij een positieve toets brengt SVn offerte uit aan de leningvrager. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van een bouwkrediet. Op basis van gedeclareerde nota's wordt de lening beschikbaar gesteld en uitbetaald. SVn verstrekt en beheert dus de toegekende Duurzaamheidsleningen.

Bouwkrediet

De lening wordt beschikbaar gesteld op basis van maximaal 3 gedeclareerde nota's. Voor het bouwdepot bij de Duurzaamheidslening worden *geen* afzonderlijke kosten in rekening gebracht. Deze kosten zijn verdisconteerd in de afsluitkosten (2%) van de lening.

Verordening gemeente

Vertrekpunt voor invoering van de Duurzaamheidslening in een gemeente is het opstellen van een duurzaamheidsverordening. Hierin staan de belangrijkste voorwaarden van de regeling vermeld, waaronder in elk geval dat:

- de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente en SVn van toepassing is;
- de gemeente de door SVn vastgestelde productspecificaties gebruikt.

Daarnaast vermeldt de duurzaamheidsverordening specifiek:

- de definitie van de doelgroep(en);
- de hoofdsom;
- het jaarbudget;
- welke maatregelen in aanmerking komen voor de Duurzaamheidslening.

Zodra een duurzaamheidsverordening operationeel is kan een gemeente Duurzaamheidsleningen toekennen.

Interesse?

Wilt u eens met ons verder praten over de inzet van de Duurzaamheidslening dan kunt u contact met ons opnemen. Wij geven u graag nadere mondelinge toelichting of maken met u een afspraak.

4.10 PRODUCTSPECIFICATIES STARTERSLENING

Verstrekking

De lening wordt verstrekt na toewijzing door de gemeente, voor zover de gemeente hiervoor voldoende saldo heeft in het gemeentelijk revolving fund bij SVn.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

De uiteindelijke hoogte van de hoofdsom wordt door de gemeente vastgesteld.

Looptijd

De looptijd bedraagt maximaal 30 jaar.

Indien de lening lager is dan € 10.000 dan geldt, vanaf het moment dat een annuïteit gaat lopen, een looptijd van:

- 13 jaar bij een hoofdsom tussen € 5.000 en € 10.000;
- 8 jaar bij een hoofdsom lager dan € 5.000.

Rentepercentage

De Starterslening is bij aanvang renteloos.

Vanaf het vierde jaar tot en met het vijftiende jaar geldt het marktconforme rentepercentage. Het percentage is gebaseerd op de SVn rente 15 jaar vast en is reeds vastgesteld bij de aanvraag van de lening.

Na het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar kan de klant een hertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn drie maanden van tevoren ontvangt. Indien uit deze hertoetsingen blijkt dat er geen financiële draagkracht is, blijft de maandlast renteloos. Indien er sprake is van enige draagkracht wordt de rente door SVn aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels.

Indien na 15 jaar de marktconforme rente nog niet bereikt is, blijft het op dat moment door de gemeente vastgestelde rentepercentage voor de rest van de looptijd ongewijzigd.

Rentevastheid

De rente is gedurende 15 jaar vanaf de ingangsdatum van de lening vast.

Aflossing

De Starterslening is bij aanvang aflossingsvrij. Vanaf het vierde jaar geldt een jaarannuïteit op basis van de restant looptijd en het geldende rentepercentage.

Na het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar kan de klant een hertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn drie maanden van tevoren ontvangt. Indien uit deze hertoetsingen blijkt dat er geen financiële draagkracht is, blijft de maandlast renteloos en aflossingsvrij. Indien er sprake is van enige draagkracht wordt de jaarannuïteit door SVn aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels.

Op het moment dat de eerder genoemde jaarannuïteit is bereikt, is hertoetsen niet meer mogelijk.

Indien na 15 jaar de eerder genoemde jaarannuïteit nog niet bereikt is, blijft de op dat moment door de gemeente vastgestelde jaarannuïteit voor de rest van de looptijd ongewijzigd.

Bij verkoop wordt de restantschuld in z'n geheel afgelost.

Een eventuele restantschuld na 30 jaar wordt in één keer volledig afgelost.

Betaling van rente en aflossing

De lening moet op basis van jaarannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand. De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend. Automatische incasso is verplicht.

Vervroegde aflossing

Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitprovisie

1,5% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

Notariskosten.

Eventuele borgtochtprovisie in verband met Nationale Hypotheek Garantie.

Akte

Van de lening wordt een notariële akte opgemaakt.

Zekerheden

Hypotheek, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2^e hypotheek.

Voor de tweede hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.

De gemeente mag hiervan afwijken, zowel door extra zekerheden te verlangen of door met mindere zekerheden genoeg te nemen.

Voorwaarden aan eerste hypothecaire lening

Voor de eerste bancaire hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.

De rentevastperiode bedraagt tenminste 10 jaar.

De eerste 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 Starterslening.

De hypothecaire inschrijving van de eerste, bancaire lening mag niet hoger zijn dan de van toepassing zijnde maximale verwervingskostengrens volgens NHG garantie.

De bank die de eerste hypothecaire lening verkrijgt verplicht zich na het ingaan van de lening geen gelden meer onder verband van de eerste hypotheekstelling ter leen te verstrekken aan de schuldenaar. Deze verplichting rust op de bank uitsluitend voor zolang als de door SVn aangegane Starterslening niet volledig is afgelost. Deze bepaling dient in de desbetreffende hypotheekakte of in de desbetreffende offerte te worden opgenomen.

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.

Krediettoets

Na aanvraag voor een Starterslening vindt een draagkrachttoets plaats. Onderdeel hiervan is een BKR-toets en VIS-toets.

4.11 PRODUCTSPECIFICATIES VROM STARTERSLENING

Ingangsdatum

De ingangsdatum van de VROM Starterslening is 1 januari 2007.

Verstrekking

De lening wordt verstrekt door SVn na toewijzing door de gemeente, voorzover de gemeente met betrekking tot minimaal 50% van de lening voldoende saldo heeft op de "Gemeenterekening VROM Starterslening" bij SV en de VROM Startersrekening bij SVn voldoende resterend saldo heeft ter afdekking van maximaal 50% van de door SVn geraamde rentedervingskosten. Het is niet toegestaan de VROM Starterslening in combinatie met koopsubsidie BEW+ in te zetten voor een individueel startershuishouden.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

De uiteindelijke hoogte van de hoofdsom van de VROM Starterslening wordt door de gemeente vastgesteld, maar zal niet meer bedragen dan 20% van de verwervingskosten. De verwervingskosten zijn overeenkomstig de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Looptijd

De looptijd bedraagt maximaal 30 jaar.

Indien de lening lager is dan € 10.000 dan geldt, vanaf het moment dat een annuïteit gaat lopen, een looptijd van:

- 13 jaar bij een hoofdsom tussen € 5.000 en € 10.000;
- 8 jaar bij een hoofdsom lager dan € 5.000.

Rentepercentage

De VROM Starterslening is bij aanvang renteloos.

Vanaf het vierde jaar tot en met het vijftiende jaar geldt het marktconforme rentepercentage. Het percentage is gebaseerd op de SVn rente 15 jaar vast en is al vastgesteld bij de aanvraag van de lening.

Uiterlijk twee maanden voor het begin van het 4e, 7e, 11e en 16e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn uiterlijk drie maanden voor het 4e, 7e, 11e en/of 16e jaar ontvangt en na overmaking aan SVn van de kosten hertoetsing.

Indien uit deze draagkrachthertoetsing(en) blijkt dat er geen financiële draagkracht is, blijft de maandlast renteloos.

Indien er sprake is van enige draagkracht wordt de rente door SVn aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening en gelijkgesteld aan de beschikbare financieringsruimte.

Indien na 15 jaar de marktconforme rente nog niet bereikt is, blijft het op dat moment door de gemeente vastgestelde rentepercentage voor de rest van de looptijd ongewijzigd.

Rentevastheid

De rente is gedurende 15 jaar vanaf ingangsdatum van de lening vast.

Aflossing

De VROM Starterslening is bij aanvang aflossingsvrij. Vanaf het vierde jaar geldt een jaarannuïteit op basis van de restant looptijd en het geldende rentepercentage.

Uiterlijk twee maanden voor het begin van het 4e, 7e, 11e en 16e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn uiterlijk drie maanden voor het 4e, 7e, 11e en/of 16e jaar ontvangt en na overmaking van de kosten hertoetsing.

Indien uit deze draagkrachthertoetsing blijkt dat er geen financiële draagkracht is, blijft de maandlast gedurende de eerstvolgende periode renteloos en aflossingsvrij.

Indien er sprake is van enige draagkracht wordt de financieringslast en de hierop gebaseerde maandelijkse betaling gedurende de eerstkomende periode door SVn aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels en gelijkgesteld aan de beschikbare financieringsruimte.

Op het moment dat de eerder genoemde jaarannuïteit volledig is bereikt, is hertoetsen niet meer mogelijk.

Indien na 15 jaar de eerder genoemde jaarannuïteit nog niet volledig bereikt is, blijft de op dat moment door de gemeente vastgestelde maandtermijn voor de rest van de looptijd ongewijzigd.

Bij verkoop wordt de restantschuld in zijn geheel afgelost.

Een eventuele restantschuld na 30 jaar wordt in één keer volledig afgelost.

Betaling van rente en aflossing

De lening moet op basis van jaarannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand.

De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend. Automatische incasso is verplicht.

Vervroegde aflossing

Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitprovisie

1,5% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

Notariskosten.

Borgtochtprovisie in verband met Nationale Hypotheek Garantie.

Eventuele kosten hertoets.

Akte

Van de lening wordt een notariële akte opgemaakt.

Zekerheden

Hypotheek, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2e hypotheek.

Zowel voor de eerste als voor de tweede hypothecaire lening – de bancaire lening en de VROM Starterslening – wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.

Voorwaarden aan eerste, bancaire hypothecaire lening

Voor de eerste bancaire hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.

De rentevastperiode bedraagt tenminste 10 jaar.

De eerste 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.

De hypothecaire inschrijving van de eerste, bancaire lening mag niet hoger zijn dan de van toepassing zijnde maximale verwervingskostengrens volgens NHG garantie.

De bank die de eerste hypothecaire lening verkrijgt verplicht zich na het ingaan van de lening geen gelden meer onder verband van de eerste hypotheekstelling ter leen te verstrekken aan de schuldenaar. Deze verplichting rust op de bank uitsluitend voor zolang als de door SVn aangegane VROM Starterslening niet volledig is afgelost. Deze bepaling dient in de desbetreffende hypotheekakte of in de desbetreffende offerte te worden opgenomen.

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.

Krediettoets

Na aanvraag voor een VROM Starterslening vindt een aanvangsdraagkrachttoets plaats.

Onderdeel hiervan is een BKR toets en VIS-toets.

4.12 PRODUCTSPECIFICATIES VANGNETLENING

Verstrekking

De lening wordt verstrekt na toewijzing door de gemeente, voor zover de gemeente hiervoor voldoende saldo heeft in het gemeentelijk revolving fund bij SVn.

De gemeente baseert de toewijzing van een Vangnetlening mede op een door SVn uit te brengen toets van de financiële draagkracht van het huishouden van de aanvrager.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

De hoofdsom van de lening wordt door de gemeente vastgesteld.

Looptijd

De looptijd van de Vangnetlening bedraagt maximaal 30 jaar.

Betalingschema Vangnetlening

Als onderdeel van de toewijzing door de gemeente van een Vangnetlening wordt een betalingsschema vastgesteld voor de gehele looptijd. Het betalingsschema bevat een driejaarlijkse aanpassing van:

- het rentepercentage tot ten hoogste het rentepercentage dat door de gemeente is vastgesteld op het moment van verstrekking van de lening.
- de aflossing, waarbij eventueel vastgesteld wordt dat de lening bij aanvang aflossingsvrij is, en op enig moment overgegaan wordt op een annuïtaire aflossing gedurende de restantlooptijd. De lening wordt in dit schema zo mogelijk geheel afgelost binnen de maximale looptijd van 30 jaar.

De opstelling van het betalingsschema gebeurt aan de hand van de Uitvoeringsregels.

Rentepercentage

Voor de Vangnetlening wordt het rentepercentage aangepast aan de financiële draagkracht van het huishouden van de aanvrager, en vastgelegd in het Betalingsschema. Het uiteindelijke rentepercentage van de Vangnetlening wordt vastgesteld door de gemeente op het moment van verstrekking van de lening.

Rentevastheid

De rente van de Vangnetlening wordt driejaarlijks aangepast, zoals vooraf voor de gehele looptijd is vastgelegd in het Betalingsschema.

Aflossing

De aflossing van de Vangnetlening verloopt via het bij aanvang vastgestelde Betalingsschema.

Bij verkoop wordt de restantschuld door de geldlener in z'n geheel afgelost.

Een eventuele restantschuld wordt na 30 jaar door de geldlener éénmalig volledig afgelost.

Betaling van rente en aflossing

De lening moet op basis van jaarannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand. De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend. Automatische incasso is verplicht.

Vervroegde aflossing

Gehele of gedeeltelijke aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitprovisie

1,5% over de hoofdsom van de lening.

Kosten draagkrachttoets

SVn voert de draagkrachttoets bij aanvang kosteloos uit.

Wanneer SVn gedurende de looptijd van de lening op verzoek van de gemeente, na een beroep op de hardheidsclausule in de verordening, een hertoets uitvoert, bedraagt het tarief hiervoor € 155,- prijspeil 2009.

Hierna wordt het tarief jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex alle huishoudens (zie: www.cbs.nl) en wel als volgt:

$$\frac{\text{Index jaar } t-1}{\text{index jaar } t-2} \times \text{tarief jaar } t-2$$

(t = versiejaar infomap)

De kosten van de hertoets komen voor rekening van de klant. SVn brengt deze kosten in rekening bij de klant, nadat de gemeente, mede op basis van de hertoets, een besluit heeft genomen over het al dan niet aanpassen van het betalingsschema. De klant tekent hiertoe vooraf een machtiging tot eenmalige automatische incasso.

SVn brengt de kosten niet bij de klant 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.

Overige kosten

Notariskosten.

Akte

Van de lening wordt in principe een notariële akte opgemaakt.

Zekerheden

Hypotheek, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2^e of 3^e hypotheek. De gemeente mag hiervan afwijken door extra zekerheden te verlangen of door met mindere zekerheden genoeg te nemen.

Krediettoets

Bij een Vangnetlening vindt een draagkrachttoets plaats. Onderdeel hiervan is een BKR-toets en een VIS-toets.

HOOFDSTUK 5: REGELINGEN

5.1 STARTERSREGELING

5.1.1 Algemeen

Onder de huidige marktomstandigheden verloopt de overstap van een huur- naar een koopwoning voor veel huishoudens moeizaam.

Afhankelijk van de verhoudingen op de woningmarkt varieert de doelgroep waarvoor kopen tegen marktconforme voorwaarden niet haalbaar is;

- In de ene regio hebben huishoudens met een inkomen in de primaire doelgroep nauwelijks toegang tot de koopmarkt, in de andere regio ligt deze grens bij anderhalf keer modaal, of zelfs hoger;
- Dit verschijnsel kan lokaal tot de volgende problemen leiden: een onevenwichtige opbouw van de woningvoorraad, gebrekkige doorstroming vanuit de huursector en ongelijke kansen voor de verschillende doelgroepen.

SVn biedt een oplossing

Om deze problemen op te lossen heeft SVn de Starterslening ontwikkeld.

De Starterslening heeft ten doel om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een woning te kopen.

De Starterslening kan ingezet worden bij nieuwbouw, bij verkoop van huurwoningen en op de reguliere markt voor bestaande koopwoningen.

De gemeente stelt, op basis van de lokale marktomstandigheden, de doelgroep en het marktsegment vast.

De gemeente kan ook bepalen dat de Starterslening wordt ingezet voor een concreet project.

Starterslening

- De Starterslening wordt verstrekt uit het revolving fund bij SVn van de gemeente.
- De Starterslening is bij aanvang renteloos en aflossingsvrij.
- De rente en de aflossing worden periodiek afgestemd op de financiële draagkracht van het huishouden.
- Bij verkoop van de woning wordt de Starterslening afgelost. De nadelen van een antispeculatie beding zijn dus niet aanwezig.
- De Starterslening wordt verstrekt als tweede hypotheek. De eerste hypotheek kan afgesloten worden bij een geldverstrekker naar keuze.

Interesse?

In deze SVn informatiemap vindt u de Startersregeling. Deze Startersregeling is dusdanig ontwikkeld dat er ruimte is voor het gemeentelijk beleid.

Voor verder informatie kunt u contact opnemen met SVn of met uw accountmanager.

5.1.2 Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening

DE HIERNAVOLGENDE NOTITIE IS EEN AANEENGESLOTEN BESCHRIJVING VAN DE PROCEDURES EN DE GEMEENTELIJKE UITVOERINGSREGELS RONDOM DE STARTERSLENING

Algemeen

De Starterslening is een financieringsproduct waarvan de kosten worden gedekt uit een door de gemeente bij SVn aangehouden revolving fund: de "Gemeenterekening Starterslening". SVn verstrekt Startersleningen binnen het kader van de van toepassing zijnde SVn productspecificaties Starterslening, de SVn deelnemingsovereenkomst en de door de gemeente vastgestelde gemeentespecifieke randvoorwaarden.

De regeling is van toepassing zolang het saldo van de Gemeenterekening Starterslening 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 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 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 Starterslening, de checklist 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 Starterslening

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

1. De procedure: "Vaststellen van de gemeentelijke verordening met betrekking tot de Starterslening en de te stellen algemene en bijzondere voorwaarden".
2. De procedure "Aanvraag, toetsing, bepaling van de hoogte en toewijzing van de Starterslening".
3. De procedure "Verstrekking van de bancaire hypothecaire lening en van de 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;
NHG	: Nationale Hypotheek Garantie;
WEW	: Waarborgfonds Eigen Woningen;
BKR	: Bureau Krediet Registratie.

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

De gemeente bepaalt algemene en bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn. De algemene voorwaarden worden vastgelegd in een gemeentelijke verordening Startersleningen en schriftelijk ter kennis gebracht van SVn.

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 Starterslening. (Advies SVn: standaard maximaal 25% 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 Starterslening in relatie tot de Nationale Hypotheek Garantie;
- de onverenigbaarheid van toekenning van een Starterslening in combinatie met koopsubsidie BEW + voor een individueel startershuishouden.

De bijzondere voorwaarden hebben betrekking op individuele Startersleningen.

De gemeente stelt per jaar de prognose op van de verwachte aantallen Startersleningen.

De gemeente draagt er zorg voor dat voor aanvang van de Startersregeling het benodigde budget is overgemaakt naar de bij SVn aangehouden Gemeenterekening Starterslening.

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

- De gemeente maakt gebruik van de productspecificaties, uitvoeringsregels en procedures van de Starterslening zoals deze door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) zijn vastgesteld.
- De gemeente besluit over de toekenning van de Startersleningen ten laste van het gemeentelijk fonds.
- De Gemeentelijke uitvoeringsregels Starterslening mogen niet strijdig zijn met het besluit van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen inzake Nationale Hypotheek Garantie en Startersleningen, en met de bepalingen van het Convenant Startersleningen.
- Indien sprake is van een draagkracht hertoets, regelt SVn de uitvoering daarvan op grond van de Gemeentelijke uitvoeringsregels Starterslening.

2.1 Procedure Aanvraag, toetsing, bepaling van de hoogte en toewijzing van de Starterslening

- De gemeente toetst of de aanvrager in aanmerking komt voor een Starterslening en zo ja, reikt het SVn-aanvraagformulier Starterslening uit aan aanvrager, het formulier werkgeversverklaring en een checklist 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 zo nodig om aanvullende informatie.
- SVn voert de aanvangsdragkrachttoets uit, met als uitkomst een advies aan de gemeente met betrekking tot het wel of niet toewijzen van de Starterslening en zo ja, een advies over de hoogte, het marktconforme rentepercentage van de Starterslening na drie jaar en de marktconforme maandtermijn na drie jaar.
- 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.

2.2 Nadere toelichting bij de Procedure Aanvraag, toetsing, bepaling van de hoogte en toewijzing van de Starterslening

- De maximale verwervingskosten worden door de gemeente vastgesteld.
- De Starterslening past binnen de door SVn gehanteerde productspecificaties
- De 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 4e 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.

3.1 Procedure Verstrekking van bancaire hypothecaire lening en 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 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;
 - de taxatie van het onderpand;
 - de verwervingskosten;
 - de inkomensnormen.

Bij een positieve uitkomst van deze toetsing brengt SVn de offerte voor de 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 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 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 Starterslening, de 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 Starterslening. De volgende termijnen worden daarna gedeclareerd uit het bouwdepot van de Starterslening en vervolgens uit het bouwdepot van de marktconforme bancaire lening.

- Indien de hoofdsom van de Starterslening kleiner is dan de kosten en de eerste termijnbetaling, wordt de hoofdsom van de 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 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.

3.2 Nadere toelichting bij de Procedure Verstreking van bancaire (hypothecaire) lening en Starterslening

- De 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 Starterslening. Voor toetsing en advisering wordt de hoofdsom van de 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 aangegeven 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 Starterslening als contante waarde subsidie is opgenomen.
- De transportakte en de hypotheekakte voor de eerste hypotheek en de akte voor de 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.

4.1 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 dan wel 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 (als de GBA niet overeenstemt met het aanvraagformulier in die zin, dat er sprake is van een aan het huishouden toegevoegd persoon, neemt SVn de aanvraag wel in behandeling. SVn vraagt inkomensgegevens op van de nieuwe persoon die nu ook op dit adres is ingeschreven);
- In andere gevallen waar de GBA niet overeenstemt met het aanvraagformulier, wordt de hertoetsingaanvraag niet in behandeling genomen en niet ontvankelijk 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 zo nodig aanvullende informatie op (in praktijk start SVn hiermee doorgaans reeds direct na de ontvangst van de aanvraag).
- SVn voert de draagkracht hertoets uit en brengt binnen de bij aanvang vastgestelde voorwaarden advies uit over de hoogte van de rente en/of de aflossing.
- SVn stelt conform dit advies de rente en/of de aflossing voor de volgende periode vast. De gemeente ontvangt van SVn een verantwoording over de aanpassing.
- SVn past de maandtermijn aan overeenkomstig het advies.

4.2 Nadere toelichting bij de Procedure Vaststelling maandtermijn en draagkracht hertoetsing

- Voorafgaand aan het 4de, 7de, 11de en 16de 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 1/12 deel.

Nadere toelichting bij uitvoeringsaspecten van de Starterslening

Definities

In de uitvoeringsregels worden deze procedures nader beschreven.

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

- | | |
|-------------------|--|
| 1. Ontvangstdatum | Datum waarop de aanvraag door SVn is ontvangen. |
| 2. Aanvrager | De aanstaande eigenaar die de aanvraag voor de 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. Is een (pleeg)kind mede-aanvrager, dan behoort deze persoon wel tot het huishouden
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 Starterslening bedraagt 30 jaar, verdeeld over 5 perioden (bij een lening <5.000 Euro bedraagt de looptijd 8 jaar, bij een lening tussen 5.000 en 10.000 Euro bedraagt de looptijd 13 jaar).
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 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. Is het (pleeg)kind mede-aanvrager, dan behoort deze persoon wel tot het huishouden.
- Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.

20. Hertoetsrente
- In de draagkracht hertoets voor de perioden 2, 3 en 4: de toetsrente draagkrachtaanvangstoets zoals vastgelegd in de offerte.
- 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.
21. Financieringslastpercentage draagkracht hertoets
- Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum draagkracht hertoets geldende NHG-normen dat behoort bij het individueel toetsinkomen van partner 1 en rekening houdend met de hertoetsrente.
- 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.
22. Peiljaar draagkracht hertoets
- 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. 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.
23. Restantlooptijd
- De resterende looptijd op de herzieningsdatum zijnde 30 jaar minus het aantal op de herzieningsdatum verstreken jaren van de looptijd, met de volgende uitzonderingen:
- 13 jaar bij een hoofdsom tussen € 5.000 en € 10.000;
 - 8 jaar bij een hoofdsom lager dan € 5.000.
24. Marktconforme annuïteit Starterslening
- De jaarannuïteit van de Starterslening over de restantlooptijd en restanthoofdsom, bij gegeven hertoetsrente.

1. Uitgangspunten van de aanvangsdragkrachttoets voor de Starterslening

Voor de aanvangsdragkrachttoets 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 aanvangsdragkrachttoets zijn voor rekening van SVn. Uitzonderingen op de NHG-toetsingsregels:

1. Bij de aanvangsdragkrachttoets 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 aanvangsdragkrachttoets van de 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 aanvangsdragkrachttoets (de ontvangstdatum aanvraagformulier 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 wordt gebruik gemaakt 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 wordt de aanvrager verzocht om een nadere toelichting, zo mogelijk met schriftelijke bewijsstukken. Indien de verklaring van de aanvrager aannemelijk is, wordt voor de betreffende partner het inkomen buiten beschouwing gelaten. Indien de verklaring niet aannemelijk wordt geacht, vermeldt zij dit in het advies aan de gemeente.

Vermogen

- Het beschikbaar eigen geld is gelijkgesteld aan het belaste vermogen in box 3, dus het vermogen boven de individuele vrijstelling.
- 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

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

2. Vaststelling gegevens t.b.v. de aanvangsdragkrachttoets voor de Starterslening

Hoogte Starterslening

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

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

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:

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

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

Toets bij 56 jaar of ouder

Indien per peildatum van de aanvangsdragkrachttoets 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 aanvangsdragkrachttoets. 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 Starterslening door de gemeente

Aan de gemeente wordt advies uitgebracht over de hoogte van de Starterslening.

De gemeente bepaalt de definitieve hoogte van de Starterslening.

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

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

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

4. Doorlooptijd procedure aanvraag Starterslening

- SVn verzorgt binnen vijf werkdagen nadat de aanvraag compleet is de aanvangsdraagkrachttoets, tenzij het nodig blijkt nadere informatie op te vragen.
- SVn stuurt de aanvrager een offerte voor een 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 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, van de behandeltijd bij de gemeente na ontvangst van een advies, 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 Starterslening

Belangrijk:

- Wanneer SVn op de mogelijke hertoetsmomenten, op verzoek van de aanvrager, een draagkracht hertoets uitvoert, bedraagt het tarief hiervoor € 148,- prijspeil 2006. Na 2006 wordt het tarief jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex alle huishoudens, en wel als volgt:

$$\frac{\text{index jaar } t-1}{\text{Index jaar } t-2} \times \text{tarief jaar } t-2$$

t = versiejaar infomap

- De kosten van de draagkracht hertoets komen voor rekening van de aanvrager. SVn brengt deze kosten in rekening bij de aanvrager.

- 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 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.

Uitzondering op de NHG-toepassingsregels:

1. Persoonlijke verplichtingen worden voor de draagkracht hertoets van de 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 Starterslening = de jaarannuïteit van de 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 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 Starterslening, dan geldt gedurende de eerstvolgende periode dat de financieringslast voor de Starterslening gelijk is aan de beschikbare financieringsruimte. Ingeval de eerstvolgende periode 5 is, dan is de financieringslast voor de Starterslening voor de resterende looptijd gelijk aan de beschikbare financieringsruimte.

Het rentepercentage wordt daarbij als volgt berekend:

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

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.

5.1.3 Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening (als bijlage bij de verordening Starterslening)

Algemeen

In deze uitvoeringsregels worden beschreven:

- Kenmerken van de Starterslening;
- Voorwaarden aan de bancaire hypothecaire lening;
- Definities gebruikt bij de aanvangsdraagkrachttoets en de draagkrachthertoets Startersleningen;
- Inhoud van de aanvangsdraagkrachttoets Startersleningen;
- Inhoud van de draagkrachthertoets Startersleningen.

Kenmerken van de Starterslening

De Starterslening is een financieringsproduct waarvan de kosten worden gedekt uit een door de gemeente bij SVn aangehouden revolving fund; "Gemeenterekening Starterslening". SVn verstrekt Startersleningen binnen het kader van de van toepassing zijnde: SVn productspecificaties Starterslening, de gemeentelijke uitvoeringsregels Starterslening, SVn deelnemingsovereenkomst en de door de gemeente vastgestelde gemeentespecifieke randvoorwaarden.

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 verwervingskostengrens die NHG jaarlijks heeft vastgesteld;
- de maximale hoogte van de Starterslening is. (Advies SVn maximaal 25% 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 Starterslening in relatie tot de Nationale Hypotheek Garantie.

De bijzondere voorwaarden hebben betrekking op individuele Startersleningen.

- De 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 4e 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.
- Voorafgaand aan het 4de, 7de, 11de en 16de jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die SVn circa drie maanden van tevoren toestuurt en na overmaking van de kosten hertoetsing. Indien uit deze draagkrachthertoetsing 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 één twaalfde deel.
- De Starterslening en de 1e hypotheek wordt uitsluitend met Nationale Hypotheek Garantie afgesloten.

Voorwaarden aan de bancaire hypothecaire lening

- De bank verstrekt de lening onder eerste hypotheek; SVn verstrekt de 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 Starterslening, de 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 Starterslening. De volgende termijnen worden daarna gedeclareerd uit het bouwdepot van de Starterslening en vervolgens uit het bouwdepot van de marktconforme bancaire lening.
- Indien de hoofdsom van de Starterslening kleiner is dan de kosten en de eerste termijnbetaling, wordt de hoofdsom van de 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.
- De Starterslening wordt verstrekt onder hypotheek waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2e hypotheek.
- 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 Starterslening. Voor toetsing en advisering wordt de hoofdsom van de Starterslening als “contante waarde subsidie” ingevoerd.
- De hypothecaire inschrijving voor de eerste, bancaire lening mag niet hoger zijn dan de in dat jaar geldende maximale 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 aangegeven Starterslening niet volledig is afgelost.
- De bank meldt de eigen financiering onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij het Waarborgfonds Eigen Woningen, waarbij de 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 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.

Definities gebruikt bij de aanvangsdraagkrachttoets en de draagkracht-hertoets

Bij de aanvangsdraagkracht toets en de draagkracht hertoets wordt gebruik gemaakt van de volgende definities:

1. Ontvangstdatum Datum waarop de aanvraag door SVn is ontvangen.
2. Aanvrager De aanstaande eigenaar die de aanvraag voor de 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. Is een (pleeg)kind mede-aanvrager, dan behoort deze persoon wel tot het huishouden. 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 tezamen. (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%).
14. Looptijd
- De looptijd van de Starterslening bedraagt 30 jaar, verdeeld over 5 perioden (bij een lening <5.000 Euro bedraagt de looptijd 8 jaar, bij een lening tussen 5.000 en 10.000 Euro bedraagt de looptijd 13 jaar).
- In aanvulling op de voorgaande definities worden bij de draagkracht hertoets de volgende begrippen en definities gehanteerd:
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 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. Is het (pleeg)kind mede-aanvrager, dan behoort deze persoon wel tot het huishouden. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.
20. Hertoetsrente
- In de draagkracht hertoets voor de perioden 2, 3 en 4: de toetsrente draagkrachtaanvangstoets zoals vastgelegd in de offerte. 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.

21. Financieringslastpercentage draagkracht hertoets Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum draagkracht hertoets geldende NHG-normen dat behoort bij het individueel toetsinkomen van partner 1 en rekening houdend met de hertoetsrente.
- 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.
22. Restantlooptijd De resterende looptijd op de herzieningsdatum zijnde 30 jaar minus het aantal op de herzieningsdatum verstreken jaren van de looptijd, met de volgende uitzonderingen:
- 13 jaar bij een hoofdsom tussen € 5.000 en € 10.000;
 - 8 jaar bij een hoofdsom lager dan € 5.000.
23. Marktconforme annuïteit Starterslening De jaarannuïteit van de Starterslening over de restantlooptijd en restanthoofdsom, bij gegeven hertoetsrente.

Inhoud van de aanvangsdragkrachttoets Startersleningen

Voor de aanvangsdragkrachttoets 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 aanvangsdragkrachttoets zijn voor rekening van SVn.

Uitzonderingen op de NHG toetsingsregels:

1. Bij de aanvangsdragkrachttoets wordt ook rekening gehouden met vermogen.
2. Het toetsinkomen dat in de aanvangsdragkrachttoets wordt meegeteld bedraagt 95% van het individuele toetsinkomen van partner 1 en partner 2.
3. Persoonlijke verplichtingen worden voor de aanvangsdragkrachttoets van de Starterslening buiten beschouwing gelaten. De persoonlijke verplichtingen worden wel meegenomen in de NHG-toets van de eerste hypothecaire lening.

Hoogte Starterslening

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

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

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:

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

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

Toets bij 56 jaar of ouder

Indien per peildatum van de aanvangsdragkrachttoets 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 aanvangsdraagkrachtttoets. 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 aanvangsdraagkrachtttoets 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.

Inhoud van de draagkracht hertoets Startersleningen

Belangrijk:

- Wanneer SVn op de mogelijke hertoetsmomenten, op verzoek van de aanvrager, een draagkracht hertoets uitvoert, bedraagt het tarief hiervoor € 148,-, prijspeil 2006. Na 2006 wordt het tarief jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex alle huishoudens, en wel als volgt:

$$\frac{\text{index jaar } t-1}{\text{index jaar } t-2} \times \text{tarief jaar } t-2$$

t = versiejaar infomap

- De kosten van de draagkracht hertoets komen voor rekening van de aanvrager. SVn brengt deze kosten in rekening bij de aanvrager.
- 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.

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. Het toetsinkomen dat in de draagkracht hertoets wordt meegeteld bedraagt 100% van het individuele toetsinkomen van partner 1 en partner 2.

Uitzondering op de NHG-toepassingsregels:

1. Persoonlijke verplichtingen worden voor de draagkracht hertoets van de 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 Starterslening = de jaarannuïteit van de 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 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 Starterslening, dan geldt gedurende de eerstvolgende periode dat de financieringslast voor de Starterslening gelijk is aan de beschikbare financieringsruimte. Ingeval de eerstvolgende periode periode 5 is, dan is de financieringslast voor de Starterslening voor de resterende looptijd gelijk aan de beschikbare financieringsruimte

Het rentepercentage wordt daarbij als volgt berekend:

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

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.

5.2 VROM STARTERSLENIING

5.2.1 Algemeen

Onder de huidige marktomstandigheden verloopt de overstap van een huur- naar een koopwoning voor veel huishoudens moeizaam.

Afhankelijk van de verhoudingen op de woningmarkt varieert de doelgroep waarvoor kopen tegen marktconforme voorwaarden niet haalbaar is;

- In de ene regio hebben huishoudens met een inkomen in de primaire doelgroep nauwelijks toegang tot de koopmarkt, in de andere regio ligt deze grens bij anderhalf keer modaal, of zelfs hoger;
- Dit verschijnsel kan lokaal tot de volgende problemen leiden: een onevenwichtige opbouw van de woningvoorraad, gebrekkige doorstroming vanuit de huursector en ongelijke kansen voor de verschillende doelgroepen.

SVn biedt een oplossing

- Om deze problemen op te lossen heeft SVn samen met gemeenten en het Rijk de VROM Starterslening ontwikkeld.
- De VROM Starterslening heeft ten doel om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een woning te kopen.
- De VROM Starterslening kan ingezet worden bij nieuwbouw, bij verkoop van huurwoningen en op de reguliere markt voor bestaande koopwoningen.
- De gemeente stelt, op basis van de lokale marktomstandigheden, de doelgroep en het marktsegment vast.
- De gemeente kan ook bepalen dat de VROM Starterslening wordt ingezet voor een concreet project.

VROM Starterslening

- De VROM Starterslening wordt verstrekt uit het revolving fund bij SVn van de gemeente.
- De VROM Starterslening is bij aanvang renteloos en aflossingsvrij.
- De rente en de aflossing worden periodiek afgestemd op de financiële draagkracht van het huishouden.
- Bij verkoop van de woning wordt de VROM Starterslening afgelost. De nadelen van een antispeculatie beding zijn dus niet aanwezig.
- De VROM Starterslening wordt verstrekt als tweede hypotheek. De eerste hypotheek kan afgesloten worden bij een geldverstrekker naar keuze.

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. 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.

Bij de VROM Starterslening wordt minimaal 50% van het leningbedrag gefourneerd door de gemeente en maximaal 50% door SVn. In die gevallen dat een provincie bijdraagt aan de VROM Starterslening, wordt dit in mindering gebracht op het in te brengen deel door de gemeente.

Voor de VROM Starterslening dienen de gemeenten gebruik te maken van de modelverordening van de VNG.

5.2.2 Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening

DE HIERNAVOLGENDE NOTITIE IS EEN AANEENGESLOTEN BESCHRIJVING VAN DE PROCEDURES EN DE GEMEENTELIJKE UITVOERINGSREGELS RONDOM DE VROM STARTERSLENING

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 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;
NHG: Nationale Hypotheek Garantie;
WEW: Waarborgfonds Eigen Woningen;
BKR: Bureau Krediet Registratie.

1.1 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 worden vastgelegd in een gemeentelijke verordening VROM Startersleningen en schriftelijk ter kennis gebracht van SVn.

De algemene voorwaarden betreffen:

- de doelgroep van de starters (in ieder geval mag aanvrager niet eerder een woning in zijn bezit hebben gehad);
- het marktsegment van de woningobjecten: nieuwbouwprojecten en/of bestaande woningen);
- de maximale kooprijsgrens 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 voor een individueel startershuishouden.

De bijzondere voorwaarden hebben betrekking op individuele VROM Startersleningen.

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 (eventueel aangevuld met een bijdrage van de provincie).

1.2 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 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, verzorgt SVn de uitvoering aan de hand van de Gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening.

2.1 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 en vraagt zo nodig om aanvullende informatie.
- SVn regelt de uitvoering van de aanvangsdraagkrachttoets, 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.
- 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.

2.2 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 4e 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.

3.1 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;
 - de taxatie van het onderpand;
 - de verwervingskosten;
 - de inkomensnormen.

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.

3.2 Nadere toelichting bij de Procedure Verstreking van bancaire (hypothecaire) lening en VROM Starterslening

- 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 transportakte en de hypotheekakte voor de eerste hypotheek en de akte voor de 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.

4.1 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 1/12 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 dan wel 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 (als de GBA niet overeenstemt met het aanvraagformulier in die zin, dat er sprake is van een aan het huishouden toegevoegd persoon, neemt SVn de aanvraag wel in behandeling. SVn vraagt inkomensgegevens op van de nieuwe persoon die nu ook op dit adres is ingeschreven);
 - In andere gevallen waar de GBA niet overeenstemt met het aanvraagformulier, wordt de hertoetsingaanvraag niet in behandeling genomen en niet ontvankelijk 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 zo nodig aanvullende informatie op (in praktijk start SVn hiermee doorgaans reeds direct na de ontvangst van de aanvraag);

- SVn verzorgt de uitvoering van de draagkracht hertoets en brengt binnen de bij aanvang vastgestelde voorwaarden advies uit over de hoogte van de rente en/of de aflossing.
- SVn stelt conform het advies de rente en/of de aflossing voor de volgende periode vast. De gemeente ontvangt van SVn een verantwoording over de aanpassing.
- SVn past de maandtermijn aan overeenkomstig het advies.

4.2 Nadere toelichting bij de Procedure Vaststelling maandtermijn en draagkracht hertoetsing

- Voorafgaand aan het 4de, 7de, 11de en 16de 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 1/12 deel.

Nadere toelichting bij uitvoeringsaspecten van de VROM Starterslening

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'. De aanvrager mag niet eerder een eigen woning in bezit hebben.
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. Is een (pleeg)kind mede-aanvrager, dan behoort deze persoon wel tot het huishouden. 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 restant hoofdsom 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 (bij een lening <5.000 Euro bedraagt de looptijd 8 jaar, bij een lening tussen 5.000 en 10.000 Euro bedraagt de looptijd 13 jaar).
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 In de draagkracht hertoets voor de perioden 2, 3 en 4: de toetsrente draagkrachtaanvangstoets zoals vastgelegd in de offerte. 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.
21. Financieringslastpercentage draagkracht hertoets Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum draagkracht hertoets geldende NHG-normen dat behoort bij het individueel toetsinkomen van partner 1 en rekening houdend met de hertoetsrente. 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.
22. Peiljaar draagkracht Indien de peildatum draagkracht hertoets in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat

- hertoets aan het jaar waarin de peildatum draagkracht hertoets ligt. 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.
23. Restantlooptijd De resterende looptijd op de herzieningsdatum zijnde 30 jaar minus het aantal op de herzieningsdatum verstreken jaren van de looptijd. Daarbij gelden de volgende uitzonderingen:
- bij een hoofdsom tussen € 5.000 en € 10.000 is de maximale looptijd 13 jaren;
 - bij een hoofdsom lager dan € 5.000 is de maximale looptijd 8 jaren.
24. Marktconforme annuïteit VROM Starterslening De jaarannuïteit van de VROM Starterslening over de restantlooptijd en restanthoofdsom, bij gegeven hertoetsrente.

1. Uitgangspunten van de Aanvangsdragkrachttoets voor de VROM Starterslening

Voor de aanvangsdragkrachttoets 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 aanvangsdragkrachttoets zijn voor rekening van SVn. Uitzonderingen op de NHG-toetsingsregels:

1. Bij de aanvangsdragkrachttoets 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 aanvangsdragkrachttoets 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 aanvangsdragkrachttoets (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 salarisstroom en/of andere bijlagen.
- Ter controle op de vraag of ieder van de partners een eigen inkomen heeft in box 1 maakt wordt gebruik gemaakt 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 dan wordt de aanvrager gevraagd om een nadere toelichting, zo mogelijk met schriftelijke bewijsstukken. Indien de verklaring van de aanvrager aannemelijk is, wordt voor de betreffende partner het inkomen buiten beschouwing gelaten. Indien de verklaring niet aannemelijk wordt geacht, wordt dit in het advies aan de gemeente vermeld.

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

Voorafgaand aan het uitbrengen van een advies, wordt bij het Bureau Kredietregistratie (BKR) van elke aanvrager een opgave van de geregistreeerde kredieten opgevraagd. Indien op de opgave registraties of codes voorkomen die, conform de NHG-normen, tot gevolg hebben dat geen Nationale Hypotheek Garantie wordt verstrekt, wordt dit gemeld 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 berekend zoals onderstaand aangegeven. De gemeente bepaalt de uiteindelijke hoogte van de VROM Starterslening.

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

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.

4. Doorlooptijd procedure aanvraag VROM Starterslening

- SVn verzorgt binnen vijf werkdagen nadat de aanvraag compleet is de aanvangsdraagkrachttoets, tenzij het nodig blijkt nadere informatie op te vragen.
- 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, van de behandeltijd bij de gemeente na ontvangst van een advies, 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:

- Wanneer SVn op de mogelijke hertoetsmomenten, op verzoek van de aanvrager, een draagkracht hertoets uitvoert, bedraagt het tarief hiervoor € 148,-, prijspeil 2006.

Na 2006 wordt het tarief jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex alle huishoudens, en wel als volgt:

$$T = \frac{\text{index jaar } t-1}{\text{Index jaar } t-2} \times \text{tarief jaar } t-2$$

T = versiejaar infomap

- 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. Uitzondering op de NHG-toepassingsregels:

- 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:

- 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.

5.2.3 Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening als bijlage bij de verordening VROM Starterslening

Algemeen

In deze uitvoeringsregels worden beschreven:

Kenmerken van de VROM Starterslening

- Voorwaarden aan de bancaire hypothecaire lening;
- Definities gebruikt bij de aanvangsdraagkrachtoets en de draagkrachthertoets VROM Startersleningen;
- Inhoud van de aanvangsdraagkrachtoets VROM Startersleningen;
- Inhoud van de draagkrachthertoets VROM Startersleningen.

Kenmerken van de VROM Starterslening

De ingangsdatum van de VROM Starterslening is 1 januari 2007. De lening is van toepassing zolang het saldo van de VROM Startersrekening bij SVn positief en toereikend is.

De VROM Starterslening is een financieringsproduct waarvan de kosten worden gedekt uit een door de gemeente bij SVn aangehouden revolving fund; "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 gemeentelijke uitvoeringsregels 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.

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 kooprijsgrens wanneer deze lager is dan de maximale verwervingskostengrens 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 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 4e 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.
- Voorafgaand aan het 4de, 7de, 11de en 16de jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die SVn circa drie maanden van tevoren toestuurt en na overmaking van de kosten hertoetsing. Indien uit deze draagkrachthertoetsing 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 één twaalfde deel.
- De VROM Starterslening en de 1e hypotheek wordt uitsluitend met Nationale Hypotheek Garantie afgesloten.

Voorwaarden aan de bancaire hypothecaire lening

- 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
- De VROM Starterslening wordt verstrekt onder hypotheek waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2e hypotheek.
- 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 in dat jaar geldende maximale 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 aangegeven VROM Starterslening niet volledig is afgelost.
- 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.

Definities gebruikt bij de aanvangsdraagkrachtoets en de draagkracht-hertoets

Bij de aanvangsdraagkracht toets en de draagkracht hertoets wordt gebruik gemaakt van de volgende definities:

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. Is een (pleeg)kind mede-aanvrager, dan behoort deze persoon wel tot het huishouden. 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 tezamen. (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%).
14. Looptijd De looptijd van de VROM Starterslening bedraagt 30 jaar, verdeeld over 5 perioden. (bij een lening <5.000 Euro bedraagt de looptijd 8 jaar, bij een lening tussen 5.000 en 10.000 Euro bedraagt de looptijd 13 jaar.)
- In aanvulling op de voorgaande definities worden bij de draagkracht hertoets de volgende begrippen en definities gehanteerd:
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 maandelijke 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. Is een (pleeg)kind mede-aanvrager dan behoort deze persoon wel tot het huishouden. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.
20. Hertoetsrente In de draagkracht hertoets voor de perioden 2, 3 en 4: de toetsrente draagkrachtaanvangstoets zoals vastgelegd in de offerte.
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.
21. Financieringslastpercentage draagkracht hertoets Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum draagkracht hertoets geldende NHG-normen dat behoort bij het individueel toetsinkomen van partner 1 en rekening houdend met de hertoetsrente.

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.
22. Peiljaar draagkracht hertoets 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.
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.
23. Restantlooptijd De resterende looptijd op de herzieningsdatum zijnde 30 jaar minus het aantal op de herzieningsdatum verstreken jaren van de looptijd, met de volgende uitzonderingen:
- 13 jaar bij een hoofdsom tussen € 5.000 en € 10.000;
- 8 jaar bij een hoofdsom lager dan € 5.000.
24. Marktconforme annuïteit VROM Starterslening De jaarannuïteit van de VROM Starterslening over de restantlooptijd en restanthoofdsom, bij gegeven hertoetsrente.

Inhoud van de aanvangsdragkrachttoets Startersleningen

Voor de aanvangsdragkrachttoets 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 aanvangsdragkrachttoets zijn voor rekening van SVn.

Uitzonderingen op de NHG toetsingsregels:

1. Bij de aanvangsdragkrachttoets wordt ook rekening gehouden met vermogen.
2. Het toetsinkomen dat in de aanvangsdragkrachttoets wordt meegeteld bedraagt 95% van het individuele toetsinkomen van partner 1 en partner 2.
3. Persoonlijke verplichtingen worden voor de aanvangsdragkrachttoets van de VROM Starterslening buiten beschouwing gelaten. De persoonlijke verplichtingen worden wel meegenomen in de NHG-toets van de eerste hypothecaire lening.

Hoogte VROM Starterslening

De geadviseerde hoogte van de VROM Starterslening wordt 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:

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

Genormeerde marktconforme lening = 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.

Inhoud van de draagkracht hertoets VROM Startersleningen

Belangrijk:

- Wanneer SVn op de mogelijke hertoetsmomenten, op verzoek van de aanvrager, een draagkracht hertoets uitvoert, bedraagt het tarief hiervoor € 148,-, prijspeil 2006. Na 2006 wordt het tarief jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex alle huishoudens, en wel als volgt:

$$\frac{\text{index jaar } t-1}{\text{index jaar } t-2} \times \text{tarief jaar } t-2$$

t = versiejaar infomap

- 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.

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. Het toetsinkomen dat in de draagkracht hertoets wordt meegeteld bedraagt 100% van het individuele toetsinkomen van partner 1 en partner 2.

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 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.

5.2.4 Gemeenterekening VROM Startersfonds

De VROM Starterslening is een financieringsproduct waarvan de gemeentelijke kosten worden gedekt uit een door de gemeente bij SVn aangehouden revolving fund: "Gemeenterekening VROM Startersfonds".

Op de Gemeenterekening VROM Startersfonds kunnen de volgende mutaties plaatsvinden:

Debetmutaties

- opnamen door de gemeente;
- afboekingen van, het gemeentelijk deel van, de VROM Startersleningen, welke naar aanleiding van de toewijzingsbrief zijn uitbetaald;
- de Gemeenterekening VROM Startersfonds wordt éénmaal per jaar gedebiteerd ten bedrage van de beheer-vergoedingen als overeengekomen in de deelnemingsovereenkomst en/of aanvullende overeenkomst;
- eventuele debetrente over de Gemeenterekening.

Creditmutaties

- stortingen door de gemeente;
- overboekingen vanaf de Gemeenterekening;
- boeking éénmaal per jaar van, het gemeentelijk deel van, de ontvangen maandtermijnen (rente en/of aflossing);
- het gemeentelijk deel van de (extra of algehele) aflossingen op de verstrekte VROM Startersleningen;
- rentevergoeding over het creditsaldo van de Gemeenterekening VROM Startersfonds.

Tenminste éénmaal per kwartaal zendt SVn een gespecificeerd mutatieoverzicht naar de gemeente. Zoals opgenomen in de deelnemingsovereenkomst onder punt 7.6, wordt binnen vier maanden na afloop van het kalenderjaar door SVn een saldoverklaring en een rentestafel van het voorafgaande jaar afgegeven. Indien SVn uiterlijk drie maanden nadat zij de saldoverklaring heeft verstrekt, geen schriftelijke reactie van de gemeente heeft ontvangen, gaat het SVn ervan uit, dat de gemeente akkoord is met de saldoverklaring.

5.3 PROVINCIALE FONDSEN

5.3.1 Algemeen

Provincies treden vanuit hun eigen rol op als bovenlokale regisseur op verschillende beleidsterreinen. Te denken valt aan economische aangelegenheden, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en milieu. De beleidsterreinen van de provincies vallen voor een deel samen met de doelstelling van SVn: het verbeteren van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de gebouwde omgeving in brede zin in Nederland (in brede zin: leef- en woonomgeving). Steeds vaker ontstaan er initiatieven waarbij provincies en gemeenten samen optrekken bij het oplossen van knelpunten op genoemde beleidsterreinen. SVn kan hierbij meedenken over financiële oplossingen en de rol van maatschappelijk financier vervullen. Op verschillende terreinen is dit mogelijk. Te denken valt aan:

- De startersproblematiek op de woningmarkt;
- De stagnerende woningmarkt;
- Particuliere woningverbetering;
- Stads- en dorpsvernieuwing;
- Regelingen voor duurzaamheid in de gebouwde omgeving;
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
- Groot onderhoud VVE's.

Deelnemer SVn

Zoals gezegd kan SVn, namens de deelnemers, de rol van maatschappelijk financier op zich nemen om te helpen bij de uitvoering van de beleidsdoelstellingen van de deelnemers. Hiervoor is het wel nodig dat een provincie deelnemer wordt van SVn. De provincie kan hiervoor een deelnemingsovereenkomst sluiten met SVn.

Provinciaal fonds

Voor de uitvoering van een provinciale regeling, opent de provincie een eigen fonds bij SVn (bijvoorbeeld: een Startersfonds, een Duurzaamheidsfonds of een fonds voor particuliere woningverbetering). Vanuit dit fonds kan de provincie bijdragen aan bijvoorbeeld Duurzaamheidsleningen die door gemeenten worden verstrekt aan particuliere woningeigenaren. Voor het gebruik van een regeling stelt de provincie een eigen Verordening op en/of wordt dit opgenomen in een aanvulling op de deelnemingsovereenkomst. De provincie stelt hierin haar specifieke voorwaarden.

Loketfunctie

Aangezien het bij de uitvoering van een regeling altijd gaat om een samenwerking tussen, in ieder geval, gemeenten en de provincie wordt, voor de uitgifte van de leningen, de loketfunctie aangehouden bij de gemeenten in de betreffende provincie. SVn verstrekt dan bijvoorbeeld de Starterslening of de Duurzaamheidslening (namens gemeente en provincie) en voert het leningenbeheer uit.

5.3.2 Gemeenterekening Provinciaal Startersfonds

In de provincies waar met aanwijzingsrechten wordt gewerkt voor Startersleningen, opent SVn voor elke gemeente afzonderlijk een administratieve Gemeenterekening Provinciaal Startersfonds. Deze rekening wordt gecrediteerd met door de provincie aan de afzonderlijke gemeenten toegekende aanwijzingsrechten. Verder wordt de rekening gedebiteerd met het afgesproken percentage van de hoofdsom van de door SVn aan de betrokken schuldenaren verstrekte Startersleningen, welke ten laste van het Provinciaal Startersfonds komen.

5.4 REGELING FUNDERINGSHERSTEL

5.4.1 Algemeen

SVn kan gemeenten diensten bieden bij de financiering van het funderingsherstel. Essentieel in deze regeling is de vervanging van subsidie à fonds perdu door een systeem van zachte leningen. Dit heeft voor zowel de betrokken eigenaren als voor de gemeente voordelen. Het voordeel voor de eigenaar is dat hij een complete financiering voor de kosten van funderingsherstel krijgt aangeboden in tegenstelling tot een bijdrage ineens, die slechts een deel van de kosten dekt. In deze nieuwe regeling is maatwerk mogelijk. Aan alle eigenaren die kampen met funderingsgebreken wordt een goedkope lening aangeboden. Naast deze basisregeling wordt een financieel vangnet gecreëerd voor eigenaren die financieel niet draagkrachtig genoeg zijn om de investering te financieren. Doel van deze regeling is dat funderingsherstel voor iedereen naar draagkracht betaalbaar is. Voor de regeling dient de gemeente een verordening op te stellen. Voor de verordening zijn uitvoeringsregels stimuleringslening funderingsherstel ontwikkeld. Deze kunnen dienst doen als bijlage bij de gemeentelijke verordening.

Deze regeling is bestemd voor eigenaren die een door de gemeente goedgekeurd plan laten uitvoeren voor:

- funderingsherstel; of:
- funderingsherstel gecombineerd met cascoherstel (totaalherstel);
- vervangende nieuwbouw i.v.m. ernstige funderingsgebreken.

Voor hen stelt de gemeente een financiering beschikbaar ter dekking van de kosten van de investering (voor zover niet gedekt door een eenmalige bijdrage). Alle eigenaren kunnen gebruik maken van het aanbod voor een Gemeentelijke Stimuleringslening. Voor eigenaren met een beperkte financiële draagkracht is een **Vangnetlening** beschikbaar.

Voor de regeling van het funderingsherstel zijn een tweetal nieuwe producten ontwikkeld:

Gemeentelijke Stimuleringslening

Alle eigenaren van door de gemeente aan te wijzen woningen komen in aanmerking voor een gemeentelijke Stimuleringslening. Hieronder volgt een voorbeeld van een gemeentelijke Stimuleringslening ten behoeve van funderingsherstel:

- De looptijd bedraagt 20 jaar (bij nieuwbouw: 30 jaar).
- De rente is vast gedurende de looptijd.
- De rente ligt ruim beneden de marktrente. De gemeente bepaalt het kortingspercentage ten opzichte van de marktrente (te berekenen als korting op het SVn-rentepercentage voor annuïtaire leningen met een rentevastperiode van 15 jaar). Gedacht moet worden aan een korting van minimaal 3,0%.
- De lening wordt afgelost volgens jaarannuïteiten.

Vangnetlening

De aanvrager komt in aanmerking voor de vangnetregeling, wanneer en voor zover hij voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. De woning wordt gebruikt voor eigen bewoning door het huishouden van de aanvrager;
2. De aanvrager beschikt niet over eigen geld waarvan hij geacht mag worden het in te zetten voor de kosten van het funderingsherstel;
3. De bruto last van een gemeentelijke Stimuleringslening is hoger dan de financieringsruimte van de aanvrager. De financieringsruimte wordt bepaald aan de hand van het huishoudinkomen, de lasten van de huidige hypothecaire lening, en de overige verplichtingen (gelimiteerd).

Bij toepassing van de vangnetregeling worden bij aanvang de rente en aflossing aangepast aan de financieringsruimte van de aanvrager. In het uiterste geval wordt de lening bij aanvang renteloos en aflossingsvrij.

De looptijd van de lening is maximaal 30 jaar. Na afloop van deze looptijd wordt een eventuele restschuld afgelost.

Tegelijk met de vaststelling van rente en aflossing wordt een schema vastgesteld voor driejaarlijkse aanpassing van de hoogte van de rente en aflossing. In dit schema wordt rekening gehouden met een ontwikkeling van de financieringsruimte, die wordt vastgesteld op basis van:

- De inkomensontwikkeling van het huishouden, aan de hand van een gematigde index (vooralnog vastgesteld op 2,5%). Voor aanvragers van 51 jaar of ouder wordt in het schema jaarlijks rekening gehouden met een eenmalige inkomensdaling bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd.
- De huidige NHG-tabel.
- De afloop van de huidige eerste hypotheek en van de huidige overige verplichtingen.

'Kladbloktoets' draagkracht

Aan de betreffende gemeente wordt ten behoeve van de informatievoorziening aan eigenaren in de fase die voorafgaat aan de toewijzing van de leningen een 'kladbloktoets' beschikbaar gesteld. De kladbloktoets is een rekenmodel in Excel waarmee dezelfde berekeningen kunnen worden uitgevoerd als met het in overleg met de gemeente ontwikkelde rekenmodel dat SVn voor de draagkrachttoets gebruikt, maar biedt eenvoudigere invoer- en uitvoerschermen.

5.4.2 Procedure Stimuleringslening Funderingsherstel

Voor eigenaren die een door de gemeente goedgekeurd plan laten uitvoeren voor funderingsherstel stelt de gemeente een financiering beschikbaar ter dekking van de kosten van de investering. Alle eigenaren kunnen gebruik maken van het aanbod voor een gemeentelijke Stimuleringslening. Voor eigenaren/bewoners met een beperkte financiële draagkracht is een Vangnetlening beschikbaar. De gemeente baseert haar besluit over de toekenning van deze Vangnetlening mede op een advies van SVn. SVn voert hiertoe een draagkrachttoets uit. In deze procedure wordt beschreven:

- De aanvraagprocedure voor toewijzing en verstrekking van zowel de gemeentelijke Stimuleringslening als de Vangnetlening.

1. Procedure voor toewijzing en verstrekking

Algemeen

- De gemeente stuurt de eigenaar een toewijzingsbrief voor de gemeentelijke Stimuleringslening, met daarin een vermelding van de mogelijkheid om op de vangnetregeling een beroep te doen.
- De toewijzingsbrief gaat vergezeld van een aanvraagformulier voor de gemeentelijke Stimuleringslening of een aanvraagformulier voor de Vangnetlening.
- SVn ontvangt een kopie van de toewijzingsbrief.
- In procedure Stimuleringslening Funderingsherstel (gemeentelijke Stimuleringslening en Vangnetlening) zijn de volgende afkortingen gebruikt:

SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
NHG: Nationale Hypotheek Garantie;
GBA: Gemeentelijke Basis Administratie;
BKR: Bureau Krediet Registratie.

Procedure gemeentelijke Stimuleringslening

- Indien de eigenaar gebruik wil maken van het aanbod voor de Gemeentelijke Stimuleringslening stuurt hij SVn het 'Aanvraagformulier SVn financieringsplan' toe. Naast het aanvraagformulier voor de Gemeentelijke Stimuleringslening wordt een kopie legitimatie en een kopie van een bankafschrift meegezonden.
- De toewijzingsbrief van de gemeente bevat zo nodig een opschortende voorwaarde, dat de lening pas wordt gepasseerd wanneer er in een nader omschreven bouwkundige eenheid voldoende deelname is aan het herstelplan. De standaardtermijn van drie maanden voor het passeren van de akte, kan in verband met de opschortende voorwaarde zo nodig op schriftelijk verzoek van de aanvrager zonder kosten verlengd worden tot uiterlijk 6 maanden. De gemeente stelt, in het geval er een opschortende voorwaarde is, het moment vast waarop de deelname voldoende is om het project te laten starten. SVn informeert hiertoe de gemeente regelmatig over de acceptatie van offertes. Na de mededeling van de gemeente over de aanwezigheid van voldoende deelname zorgt SVn voor het doen passeren van de hypotheekakte.
- SVn brengt aan de aanvrager een offerte uit voor een Gemeentelijke Stimuleringslening.
- De offerte wordt verder afgehandeld conform de aanvraagprocedure SVn-Financieringsplan uit de informatiemap.

Procedure Vangnetregeling

- Indien de eigenaar een beroep wil doen op de vangnetregeling, stuurt hij SVn het 'Aanvraagformulier Vangnetlening' toe, met daarbij de bijlagen die nodig zijn om de draagkrachttoets uit te laten voeren.
- De gemeente onderzoekt aan de hand van de GBA:
of de aanvrager de woning gebruikt voor eigen bewoning door zijn huishouden of de op de aanvraag vermelde partners overeenstemmen met de gegevens in de GBA. De gemeente bevestigt de GBA-toets per e-mail aan SVn. Bij afwijkingen geeft de gemeente in de e-mail aan hoe zij zal handelen.

- Bij afwijkingen kan de gemeente als volgt handelen: aanvrager ontvangt besluit tot afwijzing van de aanvraag voor de Vangnetlening; aanvrager krijgt gelegenheid een gewijzigd aanvraagformulier in te dienen.
- Na ontvangst van een positief bericht van de gemeente over de GBA-toets, wordt de draagkrachttoets uitgevoerd. De uitkomst hiervan is een advies over de rente en looptijd bij aanvang en over het vast te stellen schema voor de driejaarlijkse aanpassing. De gemeente ontvangt het advies.
- De gemeente neemt mede naar aanleiding van het advies een besluit over de toekenning van de Vangnetlening en legt dit vast in een herziene toewijzingsbrief. SVn ontvangt een kopie van deze herziene toewijzingsbrief. Indien de toewijzing afwijkt van het advies, bevat de toewijzingsbrief in ieder geval de hoogte van de Vangnetlening en een Betalingsschema zoals gedefinieerd in de uitgangspunten van de draagkrachttoets. Indien de aanvrager naar het oordeel van de gemeente niet in aanmerking komt voor een Vangnetlening, stuurt de gemeente de aanvrager hierover schriftelijk bericht. SVn ontvangt een kopie van de herziene toewijzingsbrief c.q. van de brief met de afwijzing van de Vangnetlening.
- Na ontvangst van het bericht van de gemeente over afwijzing van een aanvraag van een Vangnetlening, behandelt SVn de aanvraag voor de Vangnetlening op dezelfde wijze als een aanvraag voor een Gemeentelijke Stimuleringslening.
- Bij toewijzing van de Vangnetlening brengt SVn aan de aanvrager een offerte uit voor een Vangnetlening na ontvangst van de kopie van de herziene toewijzingsbrief voor de Vangnetlening. De toewijzingsbrief van de gemeente bevat zo nodig een opschortende voorwaarde, dat de lening pas wordt gepasseerd wanneer er in een nader omschreven bouwkundige eenheid voldoende deelname is aan het herstelplan. De standaardtermijn van drie maanden voor het passeren van de akte, kan in verband met de opschortende voorwaarde zo nodig op schriftelijk verzoek van de aanvrager zonder kosten verlengd worden tot uiterlijk 6 maanden. De gemeente stelt, in het geval er een opschortende voorwaarde is, het moment vast waarop de deelname voldoende is om het project te laten starten. SVn informeert hiertoe de gemeente regelmatig over de acceptatie van offertes. Na de mededeling van de gemeente over de aanwezigheid van voldoende deelname zorgt SVn voor het doen passeren van de hypotheekakte.

2. Doorlooptijd procedure

- SVn stuurt binnen vijf werkdagen nadat de aanvraag compleet is ontvangen, dus inclusief de vereiste bijlagen, het advies van de draagkrachttoets toe aan de gemeente. De draagkrachttoets kan echter meer tijd in beslag nemen wanneer het nodig blijkt nadere informatie te vragen bij de aanvrager.
- SVn stuurt de aanvrager een offerte binnen vijf werkdagen:
 - na ontvangst van het aanvraagformulier voor de Gemeentelijke Stimuleringslening;
 - na ontvangst van de kopie van de herziene toewijzingsbrief voor de Vangnetlening, of:
 - na ontvangst van een kopie van een schriftelijke mededeling van de gemeente dat de aanvrager niet voor een Vangnetlening in aanmerking komt.
- De totale doorlooptijd van de procedure van toewijzing, toetsing en verstrekking is afhankelijk van de in het voorgaande beschreven behandeltijd bij SVn, van de behandeltijd bij de gemeente na ontvangst van een advies, en van de reactietijd van de aanvrager na ontvangst van een toewijzingsbrief en bij een verzoek om nadere informatie.

3. Kredietwaardigheid

SVn voert een krediettoets uit.

5.5 VANGNETREGELING

5.5.1 Algemeen

SVn kan gemeenten diensten aanbieden bij de financiering van aanpassing van de woning. Essentieel in deze regeling is de vervanging van subsidie à fonds perdu door een systeem van zachte leningen. Dit heeft voor zowel de betrokken eigenaren als voor de gemeente voordelen. Het voordeel voor de eigenaar is dat hij een complete financiering voor de kosten van de aanpassing c.q. aankoop van de woning krijgt aangeboden in tegenstelling tot een bijdrage ineens, die slechts een deel van de kosten dekt. In deze nieuwe regeling is maatwerk mogelijk. In plaats van de Gemeentelijke Stimuleringslening wordt een financieel vangnet gecreëerd voor eigenaren die financieel niet draagkrachtig genoeg zijn om de investering te financieren. Doel van deze Vangnetregeling is dat de aanpassing van de woning voor iedereen naar draagkracht betaalbaar is. Voor de Vangnetregeling dient de gemeente een verordening op te stellen. Voor de verordening zijn uitvoeringsregels Vangnetlening ontwikkeld. Deze kunnen dienst doen als bijlage bij de gemeentelijke verordening.

Deze regeling is bestemd voor eigenaren die een door de gemeente goedgekeurd plan laten uitvoeren voor aanpassing van de woning.

Voor hen stelt de gemeente een financiering beschikbaar ter dekking van de kosten van de investering. Voor de door de gemeente bepaalde eigenaren met een beperkte financiële draagkracht is een Vangnetlening beschikbaar.

Vangnetlening

De aanvrager komt in aanmerking voor de vangnetregeling, wanneer en voor zover hij voldoet aan ondermeer de volgende voorwaarden:

1. De aanvrager beschikt niet over eigen geld waarvan hij geacht mag worden het in te zetten voor de kosten van de aanpassing.
2. Er is geen financieringsruimte bij de aanvrager. De financieringsruimte wordt bepaald aan de hand van het huishoudensinkomen, de lasten van de huidige hypothecaire lening, en de overige verplichtingen (gelimiteerd).

Bij toepassing van de vangnetregeling worden bij aanvang de rente en aflossing aangepast aan de financieringsruimte van de aanvrager. In het uiterste geval wordt de lening bij aanvang renteloos en aflossingsvrij.

De looptijd van de lening is maximaal 30 jaar. Na afloop van deze looptijd wordt een eventuele restschuld afgelost.

Tegelijk met de vaststelling van rente en aflossing wordt een schema vastgesteld voor driejaarlijkse aanpassing van de hoogte van de rente en aflossing. In dit schema wordt rekening gehouden met een ontwikkeling van de financieringsruimte, die wordt vastgesteld op basis van:

- De inkomensontwikkeling van het huishouden, aan de hand van een gematigde index (vooralsnog vastgesteld op 2,5%). Voor aanvragers van 56 jaar of ouder wordt in het schema jaarlijks rekening gehouden met een éénmalige inkomensdaling bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd.
- De huidige NHG-tabel.
- De afloop van de huidige eerste hypotheek en van de huidige overige verplichtingen.

De draagkrachttoets voor de Vangnetlening

Voor de draagkrachttoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of voor een lening Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is met een bepaald inkomen. Het belang van de aanvrager bij een vangnettoets is echter anders dan bij een reguliere NHG-toets. Een aanvrager streeft er doorgaans naar om voor NHG bij aankoop een zo groot mogelijke financieringsruimte te bereiken. Bij een vangnettoets heeft hij echter belang bij een zo gering mogelijke financieringsruimte op de reguliere condities wordt vastgesteld, zodat hij een zo gunstig mogelijke zachte lening aangeboden krijgt. Vanuit deze achtergrond is bij de opstelling van de toetsingsregels rekening gehouden met:

- Een objectieve vaststelling van de financieringsruimte van de aanvrager, waarbij het evenwicht gezocht wordt tussen een optimale financiële inspanning en beperking van de risico's als gevolg van toekomstige ontwikkelingen.
- Toetsbaarheid en uitvoerbaarheid.

'Kladbloktoets' draagkracht

Aan de betreffende gemeente wordt ten behoeve van de informatievoorziening aan eigenaren in de fase die voorafgaat aan de toewijzing van de leningen een 'kladbloktoets' beschikbaar gesteld. De kladbloktoets is een rekenmodel in Excel waarmee dezelfde berekeningen kunnen worden uitgevoerd als met het in overleg met de gemeente ontwikkelde rekenmodel dat SVn voor de draagkrachttoets gebruikt, maar biedt eenvoudigere invoer- en uitvoerschermen.

5.5.2 Procedure Vangnetlening

Voor eigenaren met beperkte financiële draagkracht die een door de gemeente goedgekeurd plan laten uitvoeren voor aanpassing aan de woning stelt de gemeente een Vangnetlening beschikbaar. De gemeente baseert haar besluit over de toekenning van deze Vangnetlening mede op een advies van SVn. SVn voert hiertoe een draagkrachttoets uit.

In deze procedure wordt beschreven:

De aanvraagprocedure voor toewijzing en verstrekking van de Vangnetlening.

In de procedure Vangnetlening zijn de volgende afkortingen gebruikt:

SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;

NHG: Nationale Hypotheek Garantie;

GBA: Gemeentelijke Basis Administratie;

BKR: Bureau Krediet Registratie.

1. Procedure voor toewijzing en verstrekking

- Indien de eigenaar een beroep wil doen op de Vangnetregeling, stuurt de gemeente de eigenaar een 'Aanvraagformulier Vangnetlening' toe, met daarbij de bijlagen die nodig zijn om de draagkrachttoets uit te laten voeren.
- De gemeente onderzoekt aan de hand van de GBA: of 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. De gemeente bevestigt de GBA-toets per e-mail aan SVn. Bij afwijkingen geeft de gemeente in de e-mail aan hoe zij zal handelen.
- Na ontvangst van een positief bericht van de gemeente over de GBA-toets, wordt de draagkrachttoets uitgevoerd. De uitkomst hiervan is een advies over de rente en looptijd bij aanvang en over het vast te stellen schema voor de driejaarlijkse aanpassing. De gemeente ontvangt het advies.
- De gemeente neemt mede naar aanleiding van het advies een besluit over de toekenning van de Vangnetlening en legt dit vast in een herziene toewijzingsbrief. SVn ontvangt een kopie van deze toewijzingsbrief. Indien de toewijzing afwijkt van het advies, bevat de toewijzingsbrief in ieder geval de hoogte van de Vangnetlening en een Betalingschema zoals gedefinieerd in de uitgangspunten van de draagkrachttoets. Indien de aanvrager naar het oordeel van de gemeente niet in aanmerking komt voor een Vangnetlening, stuurt de gemeente de aanvrager hierover schriftelijk bericht. SVn ontvangt een kopie van de herziene toewijzingsbrief c.q. van de brief met de afwijzing van de Vangnetlening.
- Bij toewijzing van de Vangnetlening brengt SVn aan de aanvrager een offerte uit voor een Vangnetlening na ontvangst van de kopie van de (herziene) toewijzingsbrief voor de Vangnetlening.

2. Doorlooptijd procedure

- SVn stuurt binnen vijf werkdagen nadat de aanvraag compleet is ontvangen, dus inclusief de vereiste bijlagen, het advies van de draagkrachttoets toe aan de gemeente. De draagkrachttoets kan echter meer tijd in beslag nemen wanneer het nodig blijkt nadere informatie te vragen bij de aanvrager.
- SVn stuurt de aanvrager een offerte binnen vijf dagen na ontvangst van de kopie van de (herziene) toewijzingsbrief voor de Vangnetlening.
- De totale doorlooptijd van de procedure van toewijzing, toetsing en verstrekking is afhankelijk van de in het voorgaande beschreven behandeltijd bij SVn, van de behandeltijd bij de gemeente na ontvangst van een advies, en van de reactietijd van de aanvrager na ontvangst van een toewijzingsbrief en bij een verzoek om nadere informatie.

3. Kredietwaardigheid

SVn vraagt, voorafgaand aan het uitbrengen van een offerte, bij het Bureau Kredietregistratie (BKR) een opgave van de geregistreerde kredieten.

5.5.3 Uitvoeringsregels Stimuleringslening Vangnetlening als bijlage bij de verordening

Algemeen

Voor eigenaren-bewoners met een beperkte financiële draagkracht is een **Vangnetlening** beschikbaar. De gemeente baseert haar besluit over de toekenning van deze Vangnetlening mede op een advies van SVn. SVn voert hiertoe een draagkrachttoetsing uit.

In deze 'Uitvoeringsregels Stimuleringslening' wordt beschreven:

- kenmerken van de Vangnetlening;
- inhoud van de draagkrachttoets voor Vangnetlening;
- wijze van vaststelling advies over hoogte en voorwaarden (rente, looptijd en aflossing) van de Vangnetlening op basis van de draagkrachttoets.

Kenmerken van de Vangnetlening

Indien de eigenaar-bewoner van mening is dat zijn financiële draagkracht onvoldoende is voor de lasten van de Gemeentelijke Stimuleringslening, kan hij een aanvraag indienen voor een Vangnetlening.

De aanvrager komt conform de gemeentelijke verordening in aanmerking voor de Vangnetlening, wanneer en voor zover hij voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. De woning wordt gebruikt voor eigen bewoning door het huishouden van de aanvrager;
- b. Het huishouden beschikt niet over eigen geld waarvan hij geacht mag worden het in te zetten voor de kosten van het funderingsherstel;
- c. De bruto last van een Gemeentelijke Stimuleringslening is hoger dan de financieringsruimte van het huishouden.

De gemeente baseert haar oordeel over de laatste twee punten mede op een door SVn uit te voeren draagkrachttoets.

Uitgangspunten van de draagkrachttoets voor de Vangnetlening

Voor de draagkrachttoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of voor een lening Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is met een bepaald inkomen. Het belang van de aanvrager bij een vangnettoets is echter anders dan bij een reguliere NHG-toets.

Voor NHG bij aankoop streeft de aanvrager doorgaans naar een zo groot mogelijke financieringsruimte, bij een vangnettoets heeft hij er belang bij dat een zo gering mogelijke financieringsruimte op de reguliere condities wordt vastgesteld, zodat hij een zo gunstig mogelijke zachte lening aangeboden krijgt.

Vanuit deze achtergrond is bij de opstelling van de toetsingsregels rekening gehouden met:

- Een objectieve vaststelling van de financieringsruimte van de aanvrager, waarbij het evenwicht gezocht wordt tussen een optimale financiële inspanning en beperking van de risico's als gevolg van toekomstige ontwikkelingen.
- Toetsbaarheid en uitvoerbaarheid.

Definities t.b.v. de draagkrachttoets en de vaststelling hoogte en voorwaarden voor de Vangnetlening

- | | |
|---------------|---|
| 1. Peildatum | De ontvangstdatum van het aanvraagformulier voor de Vangnetlening. |
| 2. Aanvrager | Eigenaar van de woning. Bij twee of meer eigenaren gelden de gezamenlijke eigenaren 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(n) die met hem op de peildatum tenminste zes maanden een gezamenlijke |

- huishouding voer(t)(en), niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Is een (pleeg)kind mede-aanvrager, dan behoort deze wel tot het huishouden.
4. Partner Een lid van het huishouden (3).
 5. Partner 1 De partner (4) met het hoogste individueel toetsinkomen op de peildatum.
 6. Partner 2 Indien het huishouden twee of meer leden telt: de partner(s) die niet het hoogste individueel toetsinkomen op de peildatum heeft/hebben.
 7. Individueel toetsinkomen Voor elke partner (4) wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld, zoals dit geldt op de peildatum, conform geldende NHG-normen.
 8. Toetsinkomen huishouden 100% van individueel toetsinkomen partner 1 (5) + 50% van individueel toetsinkomen partner 2 (6).
 9. Toetsrente Rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, zoals geldt op de peildatum.
 10. Financieringslastpercentage Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum geldende Normen NHG dat behoort bij het toetsinkomen van partner 1, en rekening houdend met de toetsrente (9).
 11. Normfinancieringslast Toetsinkomen huishouden (8) x financieringslastpercentage (10).
 12. Huidige hypothecaire lening Hypothecaire lening die gebruikt is voor de aankoop van de woning en voor eventuele eerder uitgevoerde verbouwingen en verbeteringen.
 13. Afgeronde restantlooptijd hypothecaire lening De werkelijke restantlooptijd van een huidige hypothecaire lening (12) op de peildatum, vastgesteld aan de hand van het meest recente saldobiljet, naar boven afgerond op een heel jaar. Bedraagt de werkelijke restantlooptijd minder dan 1 jaar, dan wordt de afgeronde restantlooptijd op 0 jaar gesteld.
 14. Fictieve restantlooptijd huidige hypothecaire lening De werkelijke restantlooptijd van een huidige hypothecaire lening (12), afgerond naar boven in periodes van 3 jaar.
 15. Last huidige hypothecaire lening 12 x maandannuïteiten over de restantschuld van de huidige hypothecaire lening (12), rekening houdend met de toetsrente (9) en met de afgeronde restantlooptijd (13).
 16. Overige financiële verplichtingen De jaarlijkse rente en aflossing over een bij Bureau Krediet Registratie (BKR) geregistreerde geldleningen (niet zijnde een hypothecaire lening) of andere vormen van kredieten, tot een maximum van 25% van de normfinancieringslast (11). De overige financiële verplichtingen worden vastgesteld conform de NHG-normen.

	Verplichtingen die zijn ontstaan na [datum raadsbesluit] blijven buiten beschouwing.
17. Fictieve restantlooptijd overige financiële verplichting	De werkelijke restantlooptijd van de overige financiële verplichtingen, afgerond naar boven in periodes van 3 jaar, met een maximum van 6 jaar. Bedraagt de werkelijke restantlooptijd minder dan 1 jaar, dan wordt de fictieve restantlooptijd op 0 jaar gesteld.
18. Beschikbare financieringsruimte	Normfinancieringslast (11) -/- last huidige hypothecaire lening (15) -/- overige financiële verplichtingen (16).
19. Peiljaar	Indien de peildatum in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin de peildatum ligt; indien de peildatum in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de peildatum ligt.
20. Beschikbaar eigen geld	25 x belastbaar inkomen in box 3 van de inkomstenbelasting in het peiljaar (19), van iedere partner afzonderlijk.
21. Bruto financieringsbehoefte	De hoogte van de door de gemeente in de toewijzingsbrief Vangnetlening toegekende lening, inclusief de afsluitkosten en kosten ter vestiging van de hypotheek.
22. Netto financieringsbehoefte	Bruto investeringsbehoefte (21) -/- beschikbaar eigen geld (20).
23. Index inkomensontwikkeling	Index van het jaargemiddelde van de cao-lonen per maand (inclusief bijzondere beloningen voor volwassenen) van het voorafgaande kalenderjaar op basis van de meest recente reeks van het CBS over 10 jaar, (of langer indien geen reeks over exact 10 jaar beschikbaar is), afgerond naar beneden op 0,5% (zie: www.cbs.nl). De index wordt jaarlijks door SVn op of zo spoedig mogelijk na 1 januari vastgesteld, en geldt voor alle aanvragen waarvan de peildatum in het betreffende kalenderjaar ligt.
24. Rente Vangnetlening	Rente voor de Vangnetlening zoals door de gemeente vastgelegd in de toewijzingsbrief.
25. Looptijd Vangnetlening	Maximaal 30 jaar.
26. Bruto last Vangnetlening	Jaarannuïteit over een Vangnetlening met de bijbehorende rente (24) en looptijd (25).
27. Betalingsschema	Als onderdeel van de toewijzing van een Vangnetlening vast te stellen schema met daarin een driejaarlijkse aanpassing van het rentepercentage en de aflossing.

Vaststelling gegevens t.b.v. de draagkrachttoets

Toetsinkomen

Het actuele toetsinkomen van de partners wordt in beginsel vastgesteld aan de hand van de eigen opgave, zoals blijkt uit de als bijlagen bij het aanvraagformulier gevoegde werkgeversverklaring, een recente salarisstrook en/of andere bijlagen.

Ter controle op de vraag of ieder van de partners eigen inkomen heeft in box 1 maakt SVn gebruik van de aanslag Inkomstenbelasting of een IB-60-formulier over het peiljaar (19). Indien volgens de fiscale gegevens wel inkomen aanwezig is, maar van de betreffende partner geen opgave is bijgevoegd verzoekt SVn de aanvrager om een nadere toelichting, zo mogelijk met schriftelijke bewijsstukken. Indien de verklaring van de aanvrager aannemelijk is, laat SVn voor de betreffende partner het inkomen buiten beschouwing. Indien SVn de verklaring niet aannemelijk acht, vermeldt zij dit in het advies aan de gemeente.

Vermogen

Het beschikbaar eigen geld (20) 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 daar vermelde bedrag bedraagt 4% van het belaste vermogen. Het belaste vermogen is dus 25 x het belastbaar inkomen. Het belastbaar inkomen blijkt uit de aanslag IB over het peiljaar (19), of indien deze ontbreekt uit het IB-60-formulier. Het beschikbaar eigen geld wordt per partner vastgesteld, en daarna opgeteld.

Huidige hypothecaire lening

De restantschuld en de restantlooptijd worden vastgesteld aan de hand van de eigen opgave, met als bijlage de meest recente saldo-opgave van de hypothecaire lening en zo nodig van de polis die bestemd is voor aflossing van de lening.

Overige verplichtingen

De restantschuld en restantlooptijd en maandlasten worden vastgesteld aan de hand van de eigen opgave, met daarbij als bijlagen recente saldo-opgaven en zo nodig andere bijlagen. Bij een doorlopend krediet wordt gerekend met een maandlast van 2% van de kredietlimiet, en wordt de restantlooptijd zodanig berekend dat het kredietsaldo met deze maandlast volledig kan worden afgelost.

Voor het overige wordt zoveel mogelijk de werkwijze gevolgd zoals beschreven in de NHG Normen (Aftrek overige financiële verplichtingen).

Ter controle over de daadwerkelijke aanwezigheid van de verplichtingen voert SVn een BKR-toets uit. Verplichtingen die niet staan geregistreerd worden buiten beschouwing gelaten.

Kredietwaardigheid

SVn handelt bij de beoordeling van de kredietwaardigheid op dezelfde wijze als bij de Gemeentelijke Stimuleringslening beschreven is.

Hoogte en voorwaarden van de Vangnetlening

Aan de hand van de draagkrachttoets beoordeelt SVn of en in hoeverre de aanvrager voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Het huishouden beschikt niet over eigen geld waarvan hij geacht mag worden het in te zetten voor de kosten van het funderingsherstel;
- De bruto last van een Gemeentelijke Stimuleringslening is hoger dan de financieringsruimte van het huishouden.

Indien de bruto financieringsbehoefte groter is dan de netto financieringsbehoefte (de aanvrager dus geacht wordt eigen geld te gebruiken), komt hij voor dit deel in aanmerking voor een Gemeentelijke Stimuleringslening, maar niet voor een Vangnetlening.

Op grond van de draagkrachttoets wordt in het advies aan de gemeente vastgesteld wat de hoogte, de rente en de looptijd van de Vangnetlening kan zijn. Daarnaast wordt een Betalingsschema (27) opgesteld voor driejaarlijkse aanpassing van rente en aflossing.

Indien en voor zover de aanvrager voldoet aan de hierboven genoemde voorwaarden voor een Vangnetlening, vindt, met als startpunt de voorwaarden van de Gemeentelijke Stimuleringslening, de vaststelling van rente en looptijd bij aanvang als volgt stapsgewijs plaats:

- a. De looptijd voor de annuïtaire aflossing kan worden verlengd tot ten hoogste 30 jaar, met handhaving van de basisrente. De looptijd wordt berekend vanuit de beschikbare financieringsruimte, en naar boven afgerond op een heel jaar (geldt niet bij nieuwbouw, looptijd Gemeentelijke Stimuleringslening bedraagt dan 30 jaar).
- b. Levert verlenging van de looptijd onvoldoende ruimte op, dan wordt de lening vooralsnog aflossingsvrij gemaakt, met instandhouding van de basisrente.
- c. Is de last dan nog te hoog, dan wordt de rente verlaagd. De rente wordt berekend vanuit de exact beschikbare financieringsruimte, en naar beneden afgerond op eentiende procent. Zo nodig wordt de lening renteloos.

Het Betalingsschema (27) voor de driejaarlijkse aanpassing wordt als volgt stapsgewijs vastgesteld:

- a. Vaststelling beschikbare financieringsruimte.
 - a1. Het toetsinkomen huishouden (8) wordt geïndexeerd met de index inkomensontwikkeling (23).

Indien een partner op de peildatum 56 jaar of ouder is (maar jonger dan 65 jaar), wordt in het eerste jaar van de driejaars periode waarin deze partner 65 jaar wordt individueel toetsinkomen (7) eenmalig verlaagd tot 70% van het inkomen van het voorafgaande jaar.
 - a2 Vanaf het jaar nadat de fictieve restantlooptijd van de huidige hypothecaire lening (14) is verstreken, wordt de last over de huidige hypothecaire lening (15) gesteld op 0.
 - a3 Vanaf het jaar nadat de fictieve restantlooptijd van de overige financiële verplichtingen (17) is verstreken, worden de overige financiële verplichtingen (15) gesteld op 0. De overige verplichtingen worden op deze wijze voor maximaal 6 jaar in aftrek gebracht.
 - a4 Voor iedere driejaars periode wordt een normfinancieringslast berekend op basis van:
 - het geïndexeerde toetsinkomen in het eerste jaar van de periode (a1);
 - de toetsrente (9) op het moment van de peildatum (1);
 - het financieringslastpercentage conform de op de peildatum (1) geldende NHG dat behoort bij het geïndexeerde individuele toetsinkomen van partner 1 (5);
 - a5 Voor iedere driejaars periode wordt de beschikbare financieringsruimte berekend: Op de normfinancieringslast (a4) worden in mindering gebracht de last over de huidige hypothecaire lening (15) en de overige verplichtingen (16), voor zover deze niet op 0 zijn gesteld (zie a2 en a3).
- b. Aanpassing rente en aflossing.

Voor iedere driejaars periode wordt de beschikbare financieringsruimte (a5) in het eerste jaar van de periode als uitgangspunt genomen voor de vaststelling van de rente en looptijd. Per periode wordt de rente en looptijd, met als uitgangspunt de last van de vorige periode, als volgt aangepast:

 - b1 Indien de rente beneden de basisrente ligt, wordt deze verhoogd, zo mogelijk tot de basisrente. De rente wordt berekend vanuit de exact beschikbare financieringsruimte, en naar beneden afgerond op eentiende procent.
 - b2 Indien de lening aflossingsvrij is, en de basisrente geldt, wordt zo mogelijk een annuïtaire aflossing vastgesteld met een looptijd van 30 jaar vanaf de oorspronkelijke ingangsdatum van de lening.

5.6 SVN-FINANCIERINGSPLAN VOOR VERENIGING VAN EIGENAREN

Mogelijkheden van financieringen aan een Vereniging van Eigenaren

Algemeen

De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Veel van deze verenigingen "slapen". De consequentie hiervan kan zijn dat de onderhoudssituatie van het appartementencomplex zienderogen verslechterd. Uiteraard heeft dit consequenties voor de woon- en leefomgeving in wijken en buurten. Gemeenten en corporaties zien steeds meer in dat woningverbetering door Verenigingen van Eigenaren een belangrijke rol spelen in de herstructureringswijken. Het stimuleren van het onderhoudsbewustzijn van deze verenigingen en het op peil brengen en houden van appartementencomplexen is dan ook een belangrijk aandachtspunt. Voor VvE's is de financiering van de verbetering van wooncomplexen of voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen regelmatig een struikelblok. Gemeenten zoeken naar mogelijkheden om een helpende hand bieden. Om gemeenten hierin te ondersteunen biedt SVn financieringsmogelijkheden aan voor Verenigingen van Eigenaren.

Financiering

Voor de financiering aan een Vereniging van Eigenaren zijn er twee opties:

1. Financieren aan een vereniging met 10 of meer leden;
2. Financieren aan een vereniging tot en met 9 leden.

Voor de Financiering aan Verenigingen van Eigenaren is het een vereiste dat deze verenigingen ten minste redelijk goed functioneren (zie aanvulling op de NHG-normen in deze informatiemap). Het belangrijkste kenmerk hiervan is een concrete onderhoudsplanning en een concrete financieringsbehoefte.

Optie 1. Financiering aan de Vereniging van Eigenaren met 10 of meer leden

Kenmerken van deze financiering zijn:

- Vereniging van Eigenaren is aansprakelijk voor de lening;
- Zekerheid: Gemeentegarantie;
- Notariële akte zonder hypothecaire zekerheid (uitzondering: bij geringe bedragen van bijvoorbeeld € 10.000 onderhands zonder notaris);
- Gemeente kan kiezen voor een lichte toetsing of een uitvoerige toetsing (zie aanvulling op de NHG-normen in deze informatiemap).

Optie 2. Financiering aan de individuele eigenaren van de Vereniging van Eigenaren (maximaal 9 leden)

Kenmerken van deze financiering zijn:

- De individuele eigenaar is aansprakelijk voor de aan hem verstrekte geldlening;
- Zekerheid: Gemeentegarantie;
- Notariële akte met hypothecaire zekerheid (uitzondering: bij geringe bedragen van bijvoorbeeld € 10.000 onderhands);
- Krediettoets: NHG-normen.

HOOFDSTUK 6: TOEWIJZINGSBRIEVEN

6.1 CONCEPT TOEWIJZINGSBRIEF STARTERSLENING

N.B. Keuzetekst tussen rechte haken []

GEMEENTE:

De heer en mevrouw.....

Adres.....

Plaats.....

Toewijzingsnummer :
Onderwerp : Toewijzing Starterslening
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Faxnummer :
Datum :

Geachte,

Naar aanleiding van uw aanvraag voor een Starterslening, op grond van de verordening [.....] berichten wij u het volgende.

Voor de aankoop van de woning komt u in aanmerking voor een Starterslening ten bedrage van € met een looptijd van maximaal 30 jaar.

- De lening wordt u verstrekt door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
- Het rentepercentage van de lening bedraagt gedurende de eerste drie jaar 0,0%. Gedurende de eerste drie jaar bent u geen aflossing verschuldigd.
- Na het 3^e jaar van de looptijd wordt de rente aangepast op%. Het percentage staat vast tot en met het vijftiende jaar, gerekend vanaf het moment van de ingangsdatum van de lening.
- Na het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar kunt u een hertoetsing aanvragen op basis van een brief die u circa drie maanden van tevoren van SVn ontvangt en door overmaking van de kosten hertoets. Indien uit deze hertoetsing blijkt dat uw financiële draagkracht onvoldoende is, worden de rente en aflossing aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels.
- Op het moment dat u de marktconforme maandtermijn heeft 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.

Aan deze toewijzing voor een Starterslening verbinden wij de volgende voorwaarden:

1. De woning wordt gebruikt voor eigen bewoning door uw huishouden.
2. Naast de Starterslening kunt u bij een andere financiële instelling naar uw keuze een financiering onder eerste hypotheek afsluiten. De Starterslening krijgt daarmee het recht van tweede hypotheek.
3. Binnen vier weken na de bovengenoemde verzenddatum van deze toewijzingsbrief stuurt u aan SVn een kopie toe van een door u en de financiële instelling getekende offerte voor een lening onder eerste hypotheek. Vóór afloop van deze termijn kunt u eenmalig een verzoek indienen bij SVn tot verlenging van de termijn met twee weken. Indien u niet binnen deze indieningstermijn een kopie van de getekende offerte toestuur, dan is de toewijzingsbrief van rechtswege vervallen.
4. Voor de eerste hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.
5. De bank draagt de borgtochtprovisie voor Nationale Hypotheek Garantie af voor de eerste hypotheek, SVn doet dit voor de Starterslening.
6. De bank meldt de eigen lening onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (W.E.W.), SVn meldt zelf de Starterslening aan onder NHG.
7. De rentevastperiode van de eerste hypothecaire lening bedraagt tenminste 10 jaar.

8. De eerste 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 Starterslening.
9. De hypothecaire inschrijving van de eerste, bancaire lening mag niet hoger zijn dan de van toepassing zijnde maximale verwervingskostengrens volgens NHG garantie.
10. 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 aangegeven Starterslening niet volledig is afgelost. Deze bepaling dient in de desbetreffende hypotheekakte of in de desbetreffende offerte te worden opgenomen.
11. 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.

[Bij nieuwbouw: de Starterslening wordt, na aftrek van de kosten en de termijnbetalingen van koop-/aanneemsom die betaald worden op het moment van eigendomsoverdracht, door SVn gestort in een door u bij SVn te openen Bouwkrediet. U kunt declaraties voor betaling van desbetreffende termijnnota's uit dit Bouwkrediet bij SVn indienen.]

Zodra SVn een kopie van de door u en de bank getekende offerte van de eerste hypothecaire lening heeft ontvangen, waarin bovengenoemde voorwaarden zijn opgenomen, ontvangt u van SVn een offerte voor de Starterslening.

[Wij zullen de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verzoeken de lening te verstrekken direct na het passeren van de akte].

Een kopie van deze toewijzingsbrief wordt verzonden aan de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten te Hoevelaken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente

De secretaris,

De burgemeester,

6.2 CONCEPT TOEWIJZINGSBRIEF VROM STARTERSLENING

N.B. Keuzetekst tussen rechte haken []

GEMEENTE:

De heer en mevrouw.....

Adres.....

Plaats.....

Toewijzingsnummer :
Onderwerp : Toewijzing VROM Starterslening
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Faxnummer :
Datum :

Geachte,

Naar aanleiding van uw aanvraag voor een VROM Starterslening, op grond van de verordening [.....] berichten wij u het volgende.

Voor de aankoop van de woning komt u in aanmerking voor een VROM Starterslening ten bedrage van € met een looptijd van maximaal 30 jaar.

- De lening wordt u verstrekt door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
- Het rentepercentage van de lening bedraagt gedurende de eerste drie jaar 0,0%. Gedurende de eerste drie jaar bent u geen aflossing verschuldigd.
- Na het 3^e jaar van de looptijd wordt de rente aangepast op%. Het percentage staat vast tot en met het vijftiende jaar, gerekend vanaf het moment van de ingangsdatum van de lening.
- Na het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar kunt u een hertoetsing aanvragen op basis van een brief die u circa drie maanden van tevoren van SVn ontvangt en door overmaking van de kosten hertoets. Indien uit deze hertoetsing blijkt dat uw financiële draagkracht onvoldoende is, worden de rente en aflossing aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels.
- Op het moment dat u de marktconforme maandtermijn heeft 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.

Aan deze toewijzing voor een Starterslening verbinden wij de volgende voorwaarden:

1. De woning wordt gebruikt voor eigen bewoning door uw huishouden.
2. Naast de Starterslening kunt u bij een andere financiële instelling naar uw keuze een financiering onder eerste hypotheek afsluiten. De Starterslening krijgt daarmee het recht van tweede hypotheek.
3. Binnen vier weken na de bovengenoemde verzenddatum van deze toewijzingsbrief stuurt u aan SVn een kopie toe van een door u en de financiële instelling getekende offerte voor een lening onder eerste hypotheek. Vóór afloop van deze termijn kunt u eenmalig een verzoek indienen bij SVn tot verlenging van de termijn met twee weken. Indien u niet binnen deze indieningstermijn een kopie van de getekende offerte toestuurt, dan is de toewijzingsbrief van rechtswege vervallen.
4. Voor de eerste hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.
5. De bank draagt de borgtochtprovisie voor Nationale Hypotheek Garantie af voor de eerste hypotheek, SVn doet dit voor de VROM Starterslening.
6. De bank meldt de eigen lening onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (W.E.W.), SVn meldt zelf de VROM Starterslening aan onder NHG.

7. De rentevastperiode van de eerste hypothecaire lening bedraagt tenminste 10 jaar.
8. De eerste 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.
9. De hypothecaire inschrijving van de eerste, bancaire lening mag niet hoger zijn dan de van toepassing zijnde maximale verwervingskostengrens volgens NHG garantie.
10. 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. Deze bepaling dient in de desbetreffende hypotheekakte of in de desbetreffende offerte te worden opgenomen.
11. De transportakte en de hypotheekakte voor uw eerste hypotheek en de akte voor uw tweede hypotheek (VROM 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 VROM Starterslening **geen** doorgang vinden.

[Bij nieuwbouw: de VROM Starterslening wordt, na aftrek van de kosten en de termijnbetalingen van koop-/aanneemson die betaald worden op het moment van eigendomsoverdracht, door SVn gestort in een door u bij SVn te openen Bouwkrediet. U kunt declaraties voor betaling van desbetreffende termijnota's uit dit Bouwkrediet bij SVn indienen.]

Zodra SVn een kopie van de door u en de bank getekende offerte van de eerste hypothecaire lening heeft ontvangen, waarin bovengenoemde voorwaarden zijn opgenomen, ontvangt u van SVn een offerte voor de VROM Starterslening.

[Wij zullen de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verzoeken de lening te verstrekken direct na het passeren van de akte].

Een kopie van deze toewijzingsbrief wordt verzonden aan de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten te Hoevelaken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente

De secretaris,

De burgemeester,

6.3 CONCEPT TOEWIJZINGSBRIEF VROM STARTERSLENIING LIMBURG

N.B. Keuzetekst tussen rechte haken []

GEMEENTE:

De heer en mevrouw.....
 Adres.....
 Plaats.....

Toewijzingsnummer :
Onderwerp : Toewijzing VROM Starterslening
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Faxnummer :
Datum :

Geachte,

Naar aanleiding van uw aanvraag voor een VROM Starterslening, op grond van de verordening [.....] berichten wij u het volgende.

Voor de aankoop van de woning komt u in aanmerking voor een VROM Starterslening ten bedrage van EUR met een looptijd van maximaal 30 jaar.

- De lening wordt u verstrekt door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
- Het rentepercentage van de lening bedraagt gedurende de eerste drie jaar 0,0%. Gedurende de eerste drie jaar bent u geen aflossing verschuldigd.
- Na het 3e jaar van de looptijd wordt de rente aangepast op%. Het percentage staat vast tot en met het vijftiende jaar, gerekend vanaf het moment van de ingangsdatum van de lening.
- Na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar kunt u een hertoetsing aanvragen op basis van een brief die u circa drie maanden van tevoren van SVn ontvangt en door overmaking van de kosten hertoets. Indien uit deze hertoetsingen blijkt dat uw financiële draagkracht onvoldoende is, worden de rente en aflossing aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels.
- Op het moment dat u de marktconforme maandtermijn heeft 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.

Aan deze toewijzing voor een VROM Starterslening verbinden wij de volgende voorwaarden:

1. De woning wordt gebruikt voor eigen bewoning door uw huishouden.
2. Naast de VROM Starterslening kunt u bij een andere financiële instelling naar uw keuze een financiering onder eerste hypotheek afsluiten. De VROM Starterslening krijgt daarmee het recht van tweede hypotheek.
3. Binnen vier weken na de bovengenoemde verzenddatum van deze toewijzingsbrief stuurt u aan SVn een kopie toe van een door u en de financiële instelling getekende offerte voor een lening onder eerste hypotheek. Vóór afloop van deze termijn kunt u eenmalig een verzoek indienen bij SVn tot verlenging van de termijn met twee weken. Indien u niet binnen deze indieningstermijn een kopie van de getekende offerte toestuurt, dan is de toewijzingsbrief van rechtswege vervallen.
4. Voor de eerste hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.
5. De bank draagt de borgtochtprovisie voor Nationale Hypotheek Garantie af voor de eerste hypotheek, SVn doet dit voor de VROM Starterslening.
6. De bank meldt de eigen lening onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (W.E.W.), SVn meldt zelf de VROM Starterslening aan onder NHG.
7. De rentevastperiode van de eerste hypothecaire lening bedraagt tenminste 10 jaar.

8. De eerste 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.
9. De hypothecaire inschrijving van de eerste, bancaire lening mag niet hoger zijn dan de van toepassing zijnde maximale verwervingskostengrens volgens NHG garantie.
10. 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 aangevane VROM Starterslening niet volledig is afgelost. Deze bepaling dient in de desbetreffende hypotheekakte of in de desbetreffende offerte te worden opgenomen.
11. De transportakte en de hypotheekakte voor uw eerste hypotheek en de akte voor uw tweede hypotheek (VROM 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 VROM Starterslening geen doorgang vinden.

[Bij nieuwbouw: de VROM Starterslening wordt, na aftrek van de kosten en de termijnbetalingen van koop-/aanneemsom die betaald worden op het moment van eigendomsoverdracht, door SVn gestort in een door u bij SVn te openen Bouwkrediet. U kunt declaraties voor betaling van desbetreffende termijnnota's uit dit Bouwkrediet bij SVn indienen.]

Zodra SVn een kopie van de door u en de bank getekende offerte van de eerste hypothecaire lening heeft ontvangen, waarin bovengenoemde voorwaarden zijn opgenomen, ontvangt u van SVn een offerte voor de VROM Starterslening.

[Wij zullen de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verzoeken de lening te verstrekken direct na het passeren van de akte].

Een kopie van deze toewijzingsbrief wordt verzonden aan de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten te Hoevelaken en aan de Provincie Limburg.

Deze toewijzing voldoet aan de voorwaarden van de Verordening Impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente

De secretaris,

De burgemeester,

6.4 CONCEPT TOEWIJZINGSBRIEF VROM STARTERSLENIING PROVINCIE UTRECHT

N.B. Keuzetekst tussen rechte haken []

GEMEENTE:

De heer en mevrouw.....
 Adres.....
 Plaats.....

Toewijzingsnummer :
Onderwerp : Toewijzing VROM Starterslening
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Faxnummer :
Datum :

Geachte,

Naar aanleiding van uw aanvraag voor een VROM Starterslening, op grond van de verordening [.....] berichten wij u het volgende.

Voor de aankoop van de woning komt u in aanmerking voor een VROM Starterslening ten bedrage van EUR met een looptijd van maximaal 30 jaar.

- De lening wordt u verstrekt door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
- Het rentepercentage van de lening bedraagt gedurende de eerste drie jaar 0,0%. Gedurende de eerste drie jaar bent u geen aflossing verschuldigd.
- Na het 3e jaar van de looptijd wordt de rente aangepast op%. Het percentage staat vast tot en met het vijftiende jaar, gerekend vanaf het moment van de ingangsdatum van de lening.
- Na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar kunt u een hertoetsing aanvragen op basis van een brief die u circa drie maanden van tevoren van SVn ontvangt en door overmaking van de kosten hertoets. Indien uit deze hertoetsingen blijkt dat uw financiële draagkracht onvoldoende is, worden de rente en aflossing aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels.
- Op het moment dat u de marktconforme maandtermijn heeft 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.

Aan deze toewijzing voor een VROM Starterslening verbinden wij de volgende voorwaarden:

1. De woning wordt gebruikt voor eigen bewoning door uw huishouden.
2. Naast de VROM Starterslening kunt u bij een andere financiële instelling naar uw keuze een financiering onder eerste hypotheek afsluiten. De VROM Starterslening krijgt daarmee het recht van tweede hypotheek.
3. Binnen vier weken na de bovengenoemde verzenddatum van deze toewijzingsbrief stuurt u aan SVn een kopie toe van een door u en de financiële instelling getekende offerte voor een lening onder eerste hypotheek. Vóór afloop van deze termijn kunt u eenmalig een verzoek indienen bij SVn tot verlenging van de termijn met twee weken. Indien u niet binnen deze indieningstermijn een kopie van de getekende offerte toestuurt, dan is de toewijzingsbrief van rechtswege vervallen.
4. Voor de eerste hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.
5. De bank draagt de borgtochtprovisie voor Nationale Hypotheek Garantie af voor de eerste hypotheek, SVn doet dit voor de VROM Starterslening.
6. De bank meldt de eigen lening onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (W.E.W.), SVn meldt zelf de VROM Starterslening aan onder NHG.
7. De rentevastperiode van de eerste hypothecaire lening bedraagt tenminste 10 jaar.

8. De eerste 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.
9. De hypothecaire inschrijving van de eerste, bancaire lening mag niet hoger zijn dan de van toepassing zijnde maximale verwervingskostengrens volgens NHG garantie.
10. 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. Deze bepaling dient in de desbetreffende hypotheekakte of in de desbetreffende offerte te worden opgenomen.
11. De transportakte en de hypotheekakte voor uw eerste hypotheek en de akte voor uw tweede hypotheek (VROM 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 VROM Starterslening **geen** doorgang vinden.

[Bij nieuwbouw: de VROM Starterslening wordt, na aftrek van de kosten en de termijnbetalingen van koop-/aanneemson die betaald worden op het moment van eigendomsoverdracht, door SVn gestort in een door u bij SVn te openen Bouwkrediet. U kunt declaraties voor betaling van desbetreffende termijnnota's uit dit Bouwkrediet bij SVn indienen.]

Zodra SVn een kopie van de door u en de bank getekende offerte van de eerste hypothecaire lening heeft ontvangen, waarin bovengenoemde voorwaarden zijn opgenomen, ontvangt u van SVn een offerte voor de VROM Starterslening.

[Wij zullen de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verzoeken de lening te verstrekken direct na het passeren van de akte].

Een kopie van deze toewijzingsbrief wordt verzonden aan de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten te Hoevelaken en aan de Provincie Utrecht.

Deze toewijzing voldoet aan de voorwaarden van het Startersfonds provincie Utrecht.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente

6.5 CONCEPT TOEWIJZINGSBRIEF VROM PROVINCIE STARTERSLENIING PROVINCIE UTRECHT

N.B. Keuzetekst tussen rechte haken []

GEMEENTE:

De heer en mevrouw.....

Adres.....

Plaats.....

Toewijzingsnummer :
Onderwerp : Toewijzing VROM Provincie Starterslening
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Faxnummer :
Datum :

Geachte,

Naar aanleiding van uw aanvraag voor een VROM Provincie Starterslening, op grond van de verordening [.....] berichten wij u het volgende.

Voor de aankoop van de woning komt u in aanmerking voor een VROM Provincie Starterslening ten bedrage van EUR met een looptijd van maximaal 30 jaar.

- De lening wordt u verstrekt door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
- Het rentepercentage van de lening bedraagt gedurende de eerste drie jaar 0,0%. Gedurende de eerste drie jaar bent u geen aflossing verschuldigd.
- Na het 3e jaar van de looptijd wordt de rente aangepast op%. Het percentage staat vast tot en met het vijftiende jaar, gerekend vanaf het moment van de ingangsdatum van de lening.
- Na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar kunt u een hertoetsing aanvragen op basis van een brief die u circa drie maanden van tevoren van SVn ontvangt en door overmaking van de kosten hertoets. Indien uit deze hertoetsingen blijkt dat uw financiële draagkracht onvoldoende is, worden de rente en aflossing aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels.
- Op het moment dat u de marktconforme maandtermijn heeft 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.

Aan deze toewijzing voor een VROM Provincie Starterslening verbinden wij de volgende voorwaarden:

1. De woning wordt gebruikt voor eigen bewoning door uw huishouden.
2. Naast de VROM Provincie Starterslening kunt u bij een andere financiële instelling naar uw keuze een financiering onder eerste hypotheek afsluiten. De VROM Provincie Starterslening krijgt daarmee het recht van tweede hypotheek.
3. Binnen vier weken na de bovengenoemde verzenddatum van deze toewijzingsbrief stuurt u aan SVn een kopie toe van een door u en de financiële instelling getekende offerte voor een lening onder eerste hypotheek. Vóór afloop van deze termijn kunt u eenmalig een verzoek indienen bij SVn tot verlenging van de termijn met twee weken. Indien u niet binnen deze indieningstermijn een kopie van de getekende offerte toestuurt, dan is de toewijzingsbrief van rechtswege vervallen.
4. Voor de eerste hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.
5. De bank draagt de borgtochtprovisie voor Nationale Hypotheek Garantie af voor de eerste hypotheek, SVn doet dit voor de VROM Provincie Starterslening.
6. De bank meldt de eigen lening onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (W.E.W.), SVn meldt zelf de VROM Provincie Starterslening aan onder NHG.

7. De rentevastperiode van de eerste hypothecaire lening bedraagt tenminste 10 jaar.
8. De eerste 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 Provincie Starterslening.
9. De hypothecaire inschrijving van de eerste, bancaire lening mag niet hoger zijn dan de van toepassing zijnde maximale verwervingskostengrens volgens NHG garantie.
10. 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 Provincie Starterslening niet volledig is afgelost. Deze bepaling dient in de desbetreffende hypotheekakte of in de desbetreffende offerte te worden opgenomen.
11. De transportakte en de hypotheekakte voor uw eerste hypotheek en de akte voor uw tweede hypotheek (VROM Provincie 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 VROM Provincie Starterslening **geen** doorgang vinden.

[Bij nieuwbouw: de VROM Provincie Starterslening wordt, na aftrek van de kosten en de termijnbetalingen van koop-/aanneemsom die betaald worden op het moment van eigendomsoverdracht, door SVn gestort in een door u bij SVn te openen Bouwkrediet. U kunt declaraties voor betaling van desbetreffende termijnnota's uit dit Bouwkrediet bij SVn indienen.]

Zodra SVn een kopie van de door u en de bank getekende offerte van de eerste hypothecaire lening heeft ontvangen, waarin bovengenoemde voorwaarden zijn opgenomen, ontvangt u van SVn een offerte voor de VROM Provincie Starterslening.

[Wij zullen de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verzoeken de lening te verstrekken direct na het passeren van de akte].

Een kopie van deze toewijzingsbrief wordt verzonden aan de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten te Hoevelaken en aan de Provincie Utrecht.

Deze toewijzing voldoet aan de voorwaarden van het Startersfonds provincie Utrecht.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente

De secretaris,

De burgemeester,

6.6 CONCEPT TOEWIJZINGSBRIEF (GEMEENTELIJKE) STIMULERINGSLENING FUNDERINGSHERSTEL

GEMEENTE:

De heer en mevrouw

Adres

Plaats

Toewijzingsnummer :

Onderwerp : Toewijzing Gemeentelijke Stimuleringslening Funderingsherstel

Behandeld door :

Doorkiesnummer :

Faxnummer :

Datum :

Geachte,

Naar aanleiding van uw aanvraag op grond van de 'Verordening Financiële Stimulering Funderingsherstel' berichten wij u het volgende.

Voor de uitvoering van funderingsherstel aan het pand komt u in aanmerking voor een Gemeentelijke Stimuleringslening Funderingsherstel ten bedrage van € met een looptijd van 20 jaar. Het rentepercentage van de lening bedraagt%.

De lening wordt u verstrekt door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Een offerte voor de lening kunt u aanvragen bij SVn, door invulling van het bijgevoegde *Aanvraagformulier Gemeentelijke Stimuleringslening Funderingsherstel*.

In de offerte die SVn u toestuurt neemt SVn onder meer de volgende bepalingen op, die mede zijn gebaseerd op de 'Verordening Financiële Stimulering Funderingsherstel':

Tot zekerheid voor de betaling van rente en aflossing wordt hypotheek gevestigd.

De hypotheekakte wordt in principe gepasseerd binnen drie maanden na de offertedatum, doch niet eerder dan het moment waarop SVn van de gemeente de mededeling heeft ontvangen dat er in de bouwkundige eenheid [*adressen van alle betrokken woningen*] voldoende deelname is aan het herstelplan.

De hoofdsom van de lening wordt na passeren van de hypotheekakte gestort in een bij SVn te openen Bouwkrediet. De declaraties kunnen na goedkeuring door de gemeente voor betaling uit het Bouwkrediet bij SVn worden ingediend.

Indien u van mening bent dat uw financiële draagkracht onvoldoende is voor de lasten van de Gemeentelijke Stimuleringslening, kunt u een aanvraag indienen voor een Vangnetlening. In de bijgevoegde brochure kunt u meer lezen over de Vangnetlening.

Voor de aanvraag van een Vangnetlening moet u het *Aanvraagformulier Vangnetlening Funderingsherstel* invullen, en met de benodigde bijlagen toesturen aan SVn. Dit formulier kunt u afhalen bij [.....].

Na een beoordeling van uw financiële draagkracht brengt SVn ons advies uit over de toekenning van een Vangnetlening.

Indien wij op basis van dit advies besluiten dat u voor een Vangnetlening in aanmerking komt, sturen wij u een *Toewijzingsbrief Vangnetlening*.

Indien u niet voor een Vangnetlening in aanmerking komt, ontvangt u hierover bericht. De huidige *Toewijzingsbrief Gemeentelijke Stimuleringslening Funderingsherstel* blijft dan gelden, en u ontvangt een offerte van SVn voor een Gemeentelijke Stimuleringslening.

Een kopie van deze toewijzingsbrief wordt verzonden aan de stichting Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten te Hoevelaken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente

De secretaris,

De burgemeester

6.7 CONCEPT TOEWIJZINGSBRIEF VANGNETLENING (FUNDERINGSHERSTEL)

GEMEENTE:

De heer en mevrouw

Adres

Plaats

Toewijzingsnummer :

Onderwerp : Toewijzing Vangnetlening (Gemeentelijke Stimuleringslening)

Behandeld door :

Doorkiesnummer :

Faxnummer :

Datum :

Geachte,

Naar aanleiding van uw aanvraag voor een Vangnetlening op grond van de 'Verordening Financiële Stimulering Funderingsherstel' berichten wij u het volgende.

Voor de uitvoering van funderingsherstel aan het pand komt u in aanmerking voor een Vangnetlening Funderingsherstel ten bedrage van € met een looptijd van jaar. Het rentepercentage van de lening bedraagt gedurende de eerste 3 jaar%, en wordt daarna voor opeenvolgende perioden van 3 jaar aangepast zoals vastgelegd in het als bijlage opgenomen *Betalingschema*. Ook hoogte van de aflossing wordt aangepast in perioden van 3 jaar, zoals vastgelegd in het *Betalingschema*. Dit *Betalingschema* vormt een onlosmakelijk onderdeel van deze toewijzingsbrief.

De lening wordt u verstrekt door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) te Hoevelaken.

Een kopie van deze toewijzingsbrief wordt verzonden aan SVn.

Zodra SVn de kopie heeft ontvangen, stuurt SVn u een offerte toe, met daarin onder meer de volgende bepalingen, die mede zijn gebaseerd op de 'Verordening Financiële Stimulering Funderingsherstel':

Tot zekerheid voor de betaling van rente en aflossing wordt hypotheek gevestigd.

De hypotheekakte wordt in principe gepasseerd binnen drie maanden na de offertedatum, doch niet eerder dan het moment waarop SVn van de gemeente de mededeling heeft ontvangen dat er in de bouwkundige eenheid [*adressen van alle betrokken woningen*] voldoende deelname is aan het herstelplan.

De hoofdsom van de lening wordt na passeren van de hypotheekakte gestort in een bij SVn te openen Bouwkrediet. De declaraties kunnen na goedkeuring door de gemeente voor betaling uit het Bouwkrediet bij SVn worden ingediend.

Eerder hebt u van ons een brief met een Toewijzing Gemeentelijke Stimuleringslening Funderingsherstel ontvangen

(brief met toewijzingsnummer en datum).

Ter keuze één van de volgende blokken:

[Aangezien de hoogte van de nu toegewezen Vangnetlening gelijk is aan de hoogte van de eerder toegewezen Gemeentelijke Stimuleringslening, komt hiermee de Toewijzing Gemeentelijke Stimuleringslening Funderingsherstel te vervallen.]

[De nu toegewezen Vangnetlening is lager dan de eerder toegewezen Gemeentelijke Stimuleringslening. Het verschil bedraagt € De toewijzing Gemeentelijke Stimuleringslening Funderingsherstel blijft in stand voor wat betreft dit verschil. U ontvangt van SVn een offerte voor een Gemeentelijke Stimuleringslening ter hoogte van dit bedrag.]

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente

De secretaris,

De burgemeester

6.8 CONCEPT TOEWIJZINGSBRIEF VANGNETLENING

N.B. keuzetekst tussen rechte haken [.....]

GEMEENTE:

De heer en mevrouw
 Adres
 Plaats

Toewijzingsnummer :
Onderwerp : Toewijzing Vangnetlening
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Faxnummer :
Datum :

Geachte,

Naar aanleiding van uw aanvraag voor een Vangnetlening op grond van de 'Verordening [.....] berichten wij u het volgende.

Voor de van/aan het pand komt u in aanmerking voor een Vangnetlening ten bedrage van € met een looptijd van jaar.
 Het rentepercentage van de lening bedraagt gedurende de eerste 3 jaar%, en wordt daarna voor opeenvolgende perioden van 3 jaar aangepast zoals vastgelegd in het als bijlage opgenomen Betalingsschema. Ook de hoogte van de aflossing wordt aangepast in perioden van 3 jaar, zoals vastgelegd in het Betalingsschema. Dit Betalingsschema vormt een onlosmakelijk onderdeel van deze toewijzingsbrief.

De lening wordt u verstrekt door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) te Hoevelaken.

[Wij zullen SVn verzoeken de leningen te verstrekken direct na het passeren van de akte.]

Een kopie van deze toewijzingsbrief wordt verzonden aan SVn. Zodra SVn de kopie heeft ontvangen, stuurt SVn u een offerte toe.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente

De secretaris,

De burgemeester

6.9 CONCEPT TOEWIJZINGSBRIEF (GEMEENTELIJKE) STIMULERINGSLENINGEN VOOR PARTICULIERE EIGENAREN, STICHTINGEN, BEDRIJVEN EN VERENIGING VAN EIGENAREN

N.B. keuzetekst tussen rechte haken [.....]

GEMEENTE:

Particulieren

De heer en mevrouw

Stichtingen en Bedrijven

Stichting/bedrijf

T.a.v.

Vereniging van Eigenaren

Aan de vereniging van eigenaren

T.a.v.

Adres

Plaats

Kenmerk :

Toewijzingsnummer : [Gemeentelijke Stimuleringslening :]

Onderwerp :

Behandeld door :

Doorkiesnummer :

Faxnummer :

Datum :

Geachte,

Naar aanleiding van uw aanvraag voor een laagrentende lening, op grond van de Deelnemersovereenkomst tussen de gemeente en de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten, berichten wij u het volgende.

Voor de van/aan het pand komt u in aanmerking voor:

- [een Gemeentelijke Stimuleringslening ten bedrage van € met een looptijd van ... jaar en tegen een rentepercentage van ... %.]
(Zie productspecificaties)

Een offerte voor de leningen kunt u onder de gebruikelijke voorbehouden aanvragen bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De aanvraagprocedure en voorwaarden zijn omschreven in de bijgevoegde brochure "U leent 'zacht' bij SVn".

Het adres van SVn is:

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Postbus 15

3870 DA Hoevelaken

[Wij zullen de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verzoeken de leningen direct na het passeren van de akte uit te betalen.]

Een kopie van de toewijzingsbrief wordt verzonden aan de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten te Hoevelaken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente

De secretaris,

De burgemeester,

6.10 CONCEPT TOEWIJZINGSBRIEF (GEMEENTELIJKE) STIMULERINGSLENINGEN VOOR WONINGCORPORATIES

N.B. keuzetekst tussen rechte haken [.....]

GEMEENTE:

Woningcorporatie
 T.a.v.
 Adres
 Plaats

Kenmerk :
Toewijzingsnummer : [Gemeentelijke Stimuleringslening :]
Onderwerp :
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Faxnummer :
Datum :

Geachte,

Naar aanleiding van uw aanvraag voor een laagrentende lening, op grond van de Deelnemersovereenkomst tussen de gemeente en de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten, berichten wij u het volgende.

Voor de van/aan het pand komt u in aanmerking voor een Gemeentelijke Stimuleringslening ten bedrage van € met een looptijd van ... jaar en tegen een rentepercentage van ... %.]

Een offerte voor de leningen kunt u onder de gebruikelijke voorbehouden aanvragen bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De aanvraagprocedure en voorwaarden zijn omschreven in de bijgevoegde brochure "U leent 'zacht' bij SVn".

Het adres van SVn is:
 Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
 Postbus 15
 3870 DA Hoevelaken

Wij verbinden hieraan de voorwaarde dat het project wordt uitgevoerd overeenkomstig de met de gemeente gemaakte afspraken.

Voor dit project dient u een verzoek in te dienen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw inzake de borgstelling. Na goedkeuring door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zal door ons een standaard leningsovereenkomst worden opgemaakt.

Zodra de leningsovereenkomsten door alle partijen zijn getekend zullen op de ingangsdatum van de leningen de gelden, met inhouding van de financieringskosten, beschikbaar worden gesteld en in één termijn aan u worden uitbetaald.

Een kopie van de toewijzingsbrief wordt verzonden aan de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten te Hoevelaken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente

De secretaris,

De burgemeester,

6.11 CONCEPT TOEWIJZINGSBRIEF DUURZAAMHEIDSLENING**GEMEENTE:**

De heer en/of mevrouw
 Adres
 Plaats

Kenmerk/
Toewijzingsnummer :
Onderwerp :
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Faxnummer :
Datum :

Geachte,

Naar aanleiding van uw aanvraag voor een Duurzaamheidslening, op grond van de Verordening van de gemeente en de Deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente en de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn), berichten wij u het volgende.

Voor de van/aan het pand komt u in aanmerking voor:

- een Gemeentelijke Duurzaamheidslening ten bedrage van EUR met een looptijd van ... jaar en tegen een rentepercentage van ... %. De eerste drie jaar is de lening aflossingsvrij en dient er alleen rente te worden betaald. Vanaf het vierde jaar dient er rente en aflossing te worden betaald op basis van een annuïteit.

De lening wordt toegekend onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn.

Een offerte voor de lening kunt u onder de gebruikelijke voorbehouden aanvragen bij de stichting SVn. De aanvraagprocedure en voorwaarden zijn omschreven in de bijgevoegde brochure "De Duurzaamheidslening bij SVn". Het betreffende aanvraagformulier fungeert tevens voor de krediettoets, die uitgevoerd wordt door SVn.

Het adres van SVn is:
 Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
 Postbus 15
 3870 DA Hoevelaken

Wij zullen de stichting SVn verzoeken de lening te verstrekken via een bouwkrediet. Een kopie van deze toewijzingsbrief wordt verzonden aan de stichting SVn te Hoevelaken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente

De secretaris,

De burgemeester,

6.12 AANVULLENDE VOORWAARDEN TOEWIJZINGSBRIEF

Eén of meerdere van de volgende aanvullende voorwaarden kunnen worden opgenomen in de toewijzingsbrief:

- Wij zullen de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verzoeken de leningen direct na het tekenen van de onderhandse akte van geldlening uit te betalen.
- Wij zullen de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verzoeken de leningen direct na het tekenen van de notariële akte van geldlening uit te betalen.
- Wij zullen de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verzoeken de leningen direct na het passeren van de akte te storten in een Bouwkrediet. Vanuit dit Bouwkrediet kunnen op declaratiebasis en na accordering van de gemeente de nota's voor de verbouwing worden betaald.
- Er dient hypotheek gevestigd te worden op het pand te
- De kosten van de door u aan te brengen voorzieningen aan de hand van de goedgekeurde begroting ligt aan deze toewijzing ten grondslag en zijn vastgesteld op € Indien de werkelijke kosten van de getroffen voorzieningen afwijken van deze goedgekeurde begroting dan kunnen bovengenoemde bedragen worden herzien. De definitieve hoogte van het bedrag zal na voltooiing van de werkzaamheden door ons nader worden vastgesteld, nadat deze zijn gecontroleerd en akkoord bevonden.
- De financiering dient notarieel te worden verleden met verpanding van de woonwagen.

Voorwaarden Vereniging van Eigenaren:

Bij een financiering aan een Vereniging van Eigenaren zijn er twee mogelijkheden:

- In geval van een lichte toets het voorbehoud opnemen dat er een toetsing plaatsvindt zoals beschreven in de aanvulling op de NHG-normen (zie verderop in de informatiemap).
- In geval van een zware het voorbehoud opnemen dat er een toetsing plaatsvindt zoals beschreven in de aanvulling op de NHG-normen (zie verderop in de informatiemap).

HOOFDSTUK 7: VOORBEELDBEREKENINGEN

7.1 VOORBEELDBEREKENINGEN STIMULERINGSLENINGEN

Stimuleringsleningen

Bedragen x € 1

Bruto maandlast Gemeentelijke Stimuleringslening bij een looptijd van 30 jaar.

Rentepercentage:	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%
Leningsbedrag:							
1.000	3,23	3,47	3,72	3,98	4,25	4,53	4,82
2.000	6,46	6,94	7,44	7,96	8,50	9,06	9,64
3.000	9,69	10,41	11,16	11,94	12,75	13,59	14,46
4.000	12,92	13,88	14,88	15,93	17,01	18,12	19,28
5.000	16,15	17,35	18,60	19,91	21,26	22,65	24,10

Bruto maandlast Gemeentelijke Stimuleringslening bij een looptijd van 20 jaar.

Rentepercentage:	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%
Leningsbedrag:							
1.000	4,62	4,85	5,10	5,35	5,60	5,86	6,13
2.000	9,24	9,71	10,19	10,69	11,20	11,73	12,26
3.000	13,85	14,56	15,29	16,04	16,80	17,59	18,40
4.000	18,47	19,42	20,39	21,38	22,41	23,45	24,53
5.000	23,09	24,27	25,48	26,73	28,01	29,32	30,66

Bruto maandlast Gemeentelijke Stimuleringslening bij een looptijd van 15 jaar.

Rentepercentage:	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%
Leningsbedrag:							
1.000	6,01	6,25	6,49	6,73	6,98	7,24	7,50
2.000	12,02	12,49	12,97	13,46	13,96	14,47	14,99
3.000	18,03	18,74	19,46	20,19	20,94	21,71	22,49
4.000	24,04	24,98	25,94	26,92	27,92	28,94	29,98
5.000	30,05	31,23	32,43	33,65	34,90	36,18	37,48

Bruto maandlast Gemeentelijke Stimuleringslening bij een looptijd van 10 jaar.

Rentepercentage:	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%
Leningsbedrag:							
1.000	8,80	9,04	9,28	9,52	9,77	10,02	10,27
2.000	17,60	18,07	18,55	19,04	19,54	20,04	20,55
3.000	26,40	27,11	27,83	28,56	29,31	30,06	30,82
4.000	35,19	36,14	37,11	38,09	39,08	40,08	41,10
5.000	43,99	45,18	46,39	47,61	48,85	50,10	51,37

7.2 VOORBEELDBEREKENINGEN STARTERSLENINGEN

Starterslening

Bedragen x € 1,00

	totaal inkomen	toetsinkomen (95%)	koopsom (A)	bijkomende kosten (B) 8%	financieringsbehoefte (C = A + B)	toetsrente	genormeerde marktconforme lening volgens NHG* (D)	Starterslening ongecorrigeerd (C -/- D)
nieuwbouw	18.000,00	17.100,00	150.000,00	12.000,00	162.000,00	5,00%	53.886	108.114
	20.000,00	19.000,00	150.000,00	12.000,00	162.000,00	5,00%	70.786	91.214
	24.000,00	22.800,00	150.000,00	12.000,00	162.000,00	5,00%	104.056	57.944
	27.000,00	25.650,00	150.000,00	12.000,00	162.000,00	5,00%	117.064	44.936
	30.000,00	28.500,00	150.000,00	12.000,00	162.000,00	5,00%	130.070	31.930
	35.000,00	33.250,00	150.000,00	12.000,00	162.000,00	5,00%	151.749	10.251
	40.000,00	38.000,00	150.000,00	12.000,00	162.000,00	5,00%	175.197	0
							genormeerde marktconforme lening volgens NHG* (H)	Starterslening ongecorrigeerd (G -/- H)
bestaandebouw	18.000,00	17.100,00	150.000,00	18.000,00	168.000,00	5,00%	53.886	114.114
	20.000,00	19.000,00	150.000,00	18.000,00	168.000,00	5,00%	70.786	97.214
	24.000,00	22.800,00	150.000,00	18.000,00	168.000,00	5,00%	104.056	63.944
	27.000,00	25.650,00	150.000,00	18.000,00	168.000,00	5,00%	117.064	50.936
	30.000,00	28.500,00	150.000,00	18.000,00	168.000,00	5,00%	130.070	37.930
	35.000,00	33.250,00	150.000,00	18.000,00	168.000,00	5,00%	151.749	16.251
	40.000,00	38.000,00	150.000,00	18.000,00	168.000,00	5,00%	175.197	0

* voorwaarden en normen 2011

HOOFDSTUK 8: FORMULIEREN

8.1 AANVRAAGFORMULIER VOOR EEN OFFERTE SVN-FINANCIERINGSPLAN

Aanvraagformulier voor het SVN-financieringsplan



alsmeer.....Aalten.....Albrandswaard
en.....Diemen.....Dinkelland.....Doetinchem
scobswoude.....Katwijk.....Kollumer
postaan.....Opmeer.....Oss.....Oude
en.....Steenwijkerland.....Strijen.....T



1. Gegevens aanvrager

Indien de aanvraag een bedrijf, stichting, vereniging of anderszins betreft ga naar 2

	Aanvrager 1	Aanvrager 2
Naam	_____ m/v	_____ m/v
Voorletter(s)	_____	_____
Geboortedatum	_____	_____
Adres	_____	_____
Postcode en woonplaats	_____	_____
Telefoonnummer privé	_____	_____
Telefoonnummer werk	_____	_____
E-mail adres	_____	_____
Burgerservicenummer	_____	_____
Burgerlijke staat	<input type="checkbox"/> ongehuwd <input type="checkbox"/> gehuwd / geregistreerd partner <input type="checkbox"/> ongehuwd samenwonend <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja (zo ja, afschrift meesturen)	<input type="checkbox"/> ongehuwd <input type="checkbox"/> gehuwd / geregistreerd partner <input type="checkbox"/> ongehuwd samenwonend <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja (zo ja, afschrift meesturen)
Huwelijkse voorwaarden	<input type="checkbox"/> ja, d.d. _____ <input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja, d.d. _____ <input type="checkbox"/> nee
Eerder huwelijk ontbonden door echtscheiding?	<input type="checkbox"/> ja, d.d. _____ <input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja, d.d. _____ <input type="checkbox"/> nee
Heeft u inkomen uit	<input type="checkbox"/> loondienst <input type="checkbox"/> uitkering <input type="checkbox"/> zelfstandige onderneming <input type="checkbox"/> inkomsten uit verhuur <input type="checkbox"/> anders nl. _____	<input type="checkbox"/> loondienst <input type="checkbox"/> uitkering <input type="checkbox"/> zelfstandige onderneming <input type="checkbox"/> inkomsten uit verhuur <input type="checkbox"/> anders nl. _____

2. Bedrijf, Corporatie, Vereniging van Eigenaren, Stichting

Naam _____

Adres _____

Postcode en woonplaats _____

Rechtsvorm _____

Telefoonnummer _____

E-mail adres _____

3. Gegevens van de te financieren zaken

Te financieren object _____

Adres _____

Postcode en woonplaats _____

Object is in (juridisch) eigendom

Nog geen eigendom

Anders, nl. _____

Koopovereenkomst getekend d.d. _____

Eigendomsoverdracht vindt plaats d.d. _____

Is de grond in erfpacht? ja nee Zo ja, wanneer loopt de erfpacht af d.d. _____

Hoeveel bedraagt de canon? Per jaar € _____

4. Financiële verplichtingen

	Lopende hypothecaire leningen op dit object		
	1	2	3
Naam geldgever	_____	_____	_____
Soort lening*	_____	_____	_____
Einde looptijd lening	d.d. _____	d.d. _____	d.d. _____
Oorspronkelijke hoofdsom	€ _____	€ _____	€ _____
Huidig saldo lening**	€ _____	€ _____	€ _____
Rente per maand	€ _____	€ _____	€ _____
Premie(s)*** per maand	€ _____	€ _____	€ _____
Aflossing per maand	€ _____	€ _____	€ _____
Rentevaste periode	_____	_____	_____
Einddatum rentevaste periode	_____	_____	_____

* Bijvoorbeeld: annuïtair, aflossingsvrij, spaarhypotheek, levenhypotheek, beleggingshypotheek

** Volgens laatste saldo-overzicht

*** Premie(s) van aan de hypotheek verbonden kapitaalverzekeringen

Lopende persoonlijke verplichtingen

	1	2	3
Naam geldgever	_____	_____	_____
Soort*	_____	_____	_____
Einde looptijd	d.d. _____	d.d. _____	d.d. _____
Oorspronkelijke hoofdsom of kredietlimiet	€ _____	€ _____	€ _____
Huidig saldo	€ _____	€ _____	€ _____
Lasten per maand	€ _____	€ _____	€ _____

* Bijvoorbeeld: doorlopend krediet, persoonlijke lening

5. Gegevens voor de financiering**Opbouw financiering**

Aankoop		€ _____
Bouw-/verbeterkosten		€ _____
Overige, nl. _____		€ _____
Totaal exclusief financieringskosten		€ _____
Af: financiering elders	€ _____	
Af: eigen geld	€ _____	
Af: subtotaal		€ _____
Te financieren bij SVn, excl. financieringskosten		€ _____

Bouwperiode Start bouw _____ 20 .. Einde bouw _____ 20 ..

6. Leningsgegevens

Stimuleringslening SVn*	€ _____	<i>Gewenste rentevastperiode</i>
Annuïteitenlening SVn	€ _____	n.v.t.
Aflossingsvrije lening SVn	€ _____	<input type="checkbox"/> 5 jaar <input type="checkbox"/> 10 jaar <input type="checkbox"/> 15 jaar
Totaal van de leningen	€ _____	<input type="checkbox"/> 5 jaar <input type="checkbox"/> 10 jaar <input type="checkbox"/> 15 jaar

* Het bedrag bij 'Stimuleringslening' kunt u overnemen van de toewijzingsbrief die u van de gemeente hebt ontvangen. Hebt u nog geen toewijzing ontvangen, dan kunt u hier eventueel het bedrag invullen waarvoor u overleg hebt gevoerd met de gemeente. Weet u nog geen bedrag, dan vermeldt u hier niets.

Indien de gemeente het wenselijk acht zal een kredietadvies aan de gemeente worden afgegeven, inzake de haalbaarheid van de financiering. De kosten hiervoor bedragen € 55,- voor particulieren en € 135,- voor overigen. Deze kosten komen voor uw rekening.

Notaris die de akte dient te passeren

Naam _____
 Adres _____
 Postcode en woonplaats _____

7. Rekeningnummer

Uw rekeningnummer (voor de incasso van de maandelijkse betalingen): _____

8. Slotverklaring

De ondergetekende(n), aanvrager(s), verklaart/verklaren:

1. Alle verstrekte gegevens naar waarheid te hebben ingevuld inclusief de bijlage(n);
2. Er geen bezwaar tegen te hebben dat de verstrekte gegevens, voor zover van belang voor het beoordelen van deze aanvraag, worden geverifieerd en zonodig tevens aan het Bemiddelend Orgaan overgedragen;
3. Akkoord te gaan met een toetsing bij de Stichting Bureau Kredietregistratie in Tiel met betrekking tot de financiële verplichtingen;
4. Kennis te hebben genomen dat alle verstrekte gegevens en nog te verstrekken gegevens worden geregistreerd conform de bepalingen van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

Plaats:

Datum:

Handtekening*

Aanvrager 1

Aanvrager 2

* Indien de aanvrager een rechtspersoon is (bijvoorbeeld een Stichting, Vereniging, B.V. of N.V.), dienen de bevoegde (bestuurs)leden allen te ondertekenen met vermelding van de naam en hoedanigheid/functie.

Voor meer informatie



Postbus 15
3870 DA Hoevelaken

T (033) 253 94 01
F (033) 253 94 24

E info@svn.nl
I www.svn.nl

8.2 WERKGEVERSVERKLARING

Werkgeversverklaring

Gegevens werkgever Naam werkgever: _____
Adres werkgever: _____
Postcode en woonplaats: _____

Gegevens werknemer Naam werknemer: _____ man vrouw
Adres werknemer: _____
Postcode en woonplaats: _____
Geboortedatum: _____
In dienst sinds: _____ (dag, maand, jaar)
Functie: _____

Aard van het dienstverband De werknemer heeft: een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd of is aangesteld in vaste dienst
 een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd of is aangesteld in tijdelijke dienst tot _____
 inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie (bijv. uitzend-, inval- of oproepkracht), nl: _____

Is er sprake van een proeftijd? nee ja
Zo ja, is de proeftijd verstreken? nee ja
Zijn er voornemens het dienstverband binnenkort te beëindigen? Zo ja, toelichting: _____
Directeur / aandeelhouder: nee ja

Verklaring voortzetting dienstverband (indien van toepassing) Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd: nee ja
(extra handtekening en firmastempel)
Naam ondertekenaar: _____

Inkomen

1	Bruto jaarsalaris ¹	€ _____	(basissalaris excl. overwerk e.d.)
2	Vakantietoelage ²	€ _____	
3	Onregelmatigheidstoelage ⁴	€ _____	
4	Vaste 13 ^e maand ³	€ _____	
5	Provisie ⁴	€ _____	
6	Vaste eindejaarsuitkering ³	€ _____	
7	Overwerk ⁴	€ _____	
8	_____	€ _____	

- 1) Het bruto jaarsalaris van het gebruikelijke aantal werkweken in de bedrijfstak.
2) Bij vakantiebonnen: 100% van de waarde van de vakantiebonnen.
3) Onder vast wordt verstaan: in de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen.
4) Indien structureel sprake is van onregelmatigheidstoelage, provisierегeling en/of overwerk: het bedrag over de laatste 12 maanden.

Lening/ Loonbeslag Is door u een onderhandse lening aan de werknemer verstrekt? nee ja zo ja, ingangsdatum _____
hoofdsom € _____ looptijd _____ jaarlast € _____

Is op het loon van de werknemer loonbeslag gelegd? nee ja
Zo ja, tot _____ € _____ per maand

Ondergetekende verklaart namens de werkgever dat alle gegevens naar waarheid zijn ingevuld.
Firmastempel: _____ Getekend te _____ d.d. _____
Naam ondertekenaar: _____
Handtekening: _____

Voor eventuele verificatie kan contact worden opgenomen met: Naam: _____
Telefoonnummer: _____

Invalinstructies werkgeversverklaring ♦ Invullen dient te geschieden door één persoon, geschreven met één kleur pen en door dezelfde persoon ondertekend. ♦ Alle vragen moeten worden beantwoord. ♦ Correcties zijn niet toegestaan (tipp-ex, doorhalen, etc.). ♦ Loongegevens moeten kloppen met de meegeleverde kopie loonstrook. ♦ Structureel overwerk, vakantietoelage en dergelijke aangeven op de juiste plaatsen. ♦ De werkgeversverklaring dient te worden gestempeld met een firmastempel. Bij het ontbreken van de firmastempel dient een verklaring op briefpapier van de firma te worden bijgevoegd waaruit blijkt dat de firmastempel ontbreekt. ♦ Bij tijdelijke contracten dient duidelijk de periode en de intentieverklaring (ondertekend en gestempeld) te worden ingevuld.



Postbus 15
3870 DA Hoevelaken

T (033) 253 94 36
F (033) 253 94 24

E info@svn.nl
I www.svn.nl



8.3 CHECKLIST SVN FINANCIERINGSPLAN

Checklist Welke bijlagen zijn noodzakelijk bij de aanvraag van de SVN- financieringsplan?

pagina 1

Tenzij anders vermeld kunt u volstaan met het insturen van een fotokopie.

Gegevens over uw identiteit en inkomen

- Gegevens over uw identiteit:**
- | Geldig identiteitsbewijs; Paspoort, Europese identiteitskaart (voor- én achterzijde) of vreemdelingendocument, geen rijbewijs. Het gedeelte met de handtekening moet altijd duidelijk zichtbaar zijn.
- Gegevens over uw bankrekening:**
- | Recent bankafschrift of, wanneer u elektronisch bankiert, een afdruk van uw rekeningoverzicht met uw naam en adresgegevens van de op het aanvraagformulier opgegeven bankrekening voor de automatische incasso.
- Als u in loondienst bent:**
- | Een originele werkgeversverklaring volgens het NHG-model.
 - | Een recente salarisstrook (niet ouder dan twee maanden).
 - | Bent u korter dan twee maanden in dienst, heeft u een tijdelijke aanstelling of bent u nog in uw proeftijd: een aanstellingsbrief/ arbeidscontract van uw werkgever.
 - | Ontvangt u inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie, zoals seizoenswerk, uitzendwerk, werk als oproep- of invalkracht of werk op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen verklaring voortzetting dienstverband wordt afgegeven: jaarcijfers van inkomen en/of uitkeringen van de afgelopen drie kalenderjaren en een werkgeversverklaring waaruit blijkt dat inkomen wordt genoten uit een (flexibele) arbeidsrelatie.
- Als er sprake is van inkomensverhoging:**
- | Originele verklaring inkomensverhoging, opgesteld door de werkgever.
- Als u inkomsten heeft uit een uitkering / pensioen:**
- | Het laatste toekenningsbesluit van de sociale uitkering.
 - | Het laatste toekenningsbesluit pensioen-, AOW en/of VUT-uitkering.
 - | De meest recente afrekening van de uitkering.
- Als u de leeftijd van 56 jaar heeft bereikt:**
- | Opgave van het te bereiken pensioeninkomen.
- Als u zelfstandig ondernemer bent:**
- | Jaarrapporten (balans en verlies- en winstrekening) van de laatste drie jaar, opgemaakt door een erkend bureau.
 - | Aangifte + aanslag Inkomstenbelasting (IB) van de laatste drie jaar, inclusief de bijlagen.
- Als u directeur-grotaandeelhouder van een vennootschap bent:**
- | Dezelfde gegevens als iemand in loondienst.
 - | Jaarrapporten (balans en verlies- en winstrekening) van de laatste drie jaar opgemaakt door een erkend bureau.
 - | Aangifte + aanslag Inkomstenbelasting (IB) van de laatste drie jaar, inclusief de bijlagen.
- Als u op andere wijze inkomsten heeft (voorbeeld: freelance):**
- | Aangifte + aanslag Inkomstenbelasting (IB) van de laatste drie jaar, inclusief de bijlagen.
- Als u inkomsten uit een verhuurd pand heeft:**
- | Volledige huurovereenkomst én opgave actuele huursom.
- Als u gescheiden bent (geweest):**
- | Het echtscheidingsvonnis van de rechtbank of -beschikking, overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap.
 - | Het echtscheidingsconvenant.
 - | Het bewijs van inschrijving in het register van huwelijken en echtscheidingen.
 - | (Concept) notariële akte van verdeling.

Checklist

Welke bijlagen zijn noodzakelijk bij de aanvraag van de SVN- financieringsplan?

pagina 2

Gegevens over de VvE / bedrijf of stichting

Gegevens over de VvE:

- Legitimatie van bestuursleden.
- Splitsingsakte(n).
 - | (Huishoudelijke) reglementen en statuten.
- Een overzicht van de afwijkende en/of aanvullende bepalingen en regelingen in de Splitsingsakte ten opzichte van het Modelreglement.
 - | De notulen van de Algemene Ledenvergadering waarin goedkeuring is gegeven voor het aangaan van de aangevraagde financiering.
- Jaarstukken van de afgelopen twee jaar.
 - | Het meerjarenonderhoudsplan (MOP).
- De onderhoudsmeter.
- Een specificatie van de servicekosten.
 - | Informatie over het betalingsgedrag van de leden.
- Gegevens van de (externe) beheerder.

Gegevens over het bedrijf c.q. stichting:

- | De statuten.
- Een uittreksel van de Kamer van Koophandel.
- Jaarrapporten (balans en verlies- en winstrekening) van de laatste drie jaar opgemaakt door een erkend bureau.

Gegevens over het te financieren object

Gegevens over het te financieren object:

- | Het eigendomsbewijs van de onroerende zaak.
- | De subsidiebeschikking(en).
- Het laatste saldobiljet restantschuld hypotheoaire lening.

Als er sprake is van een verhuurd onderpand:

- | Exploitatieoverzicht en exploitatieprognose.
- Bij ingrijpende verbeteringen; een nieuwe puntentelling of een opgave door een makelaar van de jaarlijkse huuropbrengst.
- | Volledige huurovereenkomst én opgave actuele huursom.

Gegevens over lopende financieringen

Gegevens over de lopende hypotheek:

- | Een opgave van het te betalen bedrag aan rente en/of aflossing, d.m.v. een kopie offerte of bankafschrift.
- | Bij een spaar-, leven- of beleggingshypotheek: opgave van de maandelijks te betalen spaar- en risicopremie, d.m.v. een kopie offerte of bankafschrift.
- | Het laatste saldobiljet van de lopende hypotheek.

Gegevens over andere financieringen

- Het laatste saldobiljet van de lening(en) of krediet(en).
- | Een opgave van het te betalen bedrag aan rente en/of aflossing per maand, d.m.v. een leningovereenkomst of bankafschrift.

Wanneer u onlangs een financiering heeft afgelost:

- | Het aflossings- en opheffingsbewijs.
- | Melding algehele aflossing lening.

Wanneer u bij een andere geldgever een financiering gaat afsluiten:

- | De offerte voor de af te sluiten lening / het krediet.

Bij wijzigen vervanging of oversluiting van de lening:

- Het laatste saldobiljet hypotheoaire schuld.
- | Wijzigingsovereenkomst of leningovereenkomst.



Postbus 15
3870 DA Hoewelaken

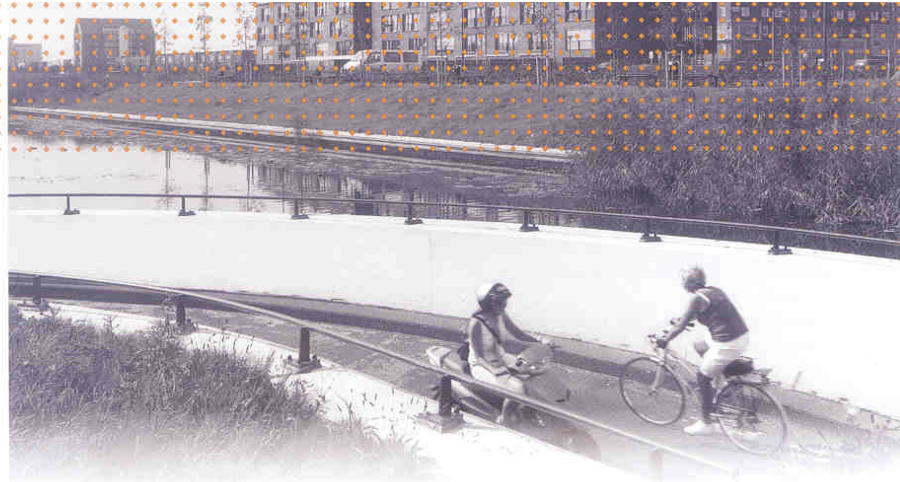
T (033) 253 94 36
F (033) 253 94 24

E info@svn.nl
I www.svn.nl



8.4 AANVRAAGFORMULIER VOOR EEN OFFERTE STARTERSLENIING

Aanvraagformulier Starterslening



1. Gegevens aanvrager

	Aanvrager 1	Echtgeno(o)t(e), partner*
Naam	_____ m/v	_____ m/v
Voorletter(s)	_____	_____
Geboortedatum	_____	_____
Adres	_____	_____
Postcode en woonplaats	_____	_____
Telefoonnummer privé	_____	_____
Telefoonnummer werk	_____	_____
E-mail adres	_____	_____
Burgerlijke staat:	<input type="checkbox"/> ongehuwd <input type="checkbox"/> gehuwd / geregistreerd partner <input type="checkbox"/> ongehuwd samenwonend	<input type="checkbox"/> ongehuwd <input type="checkbox"/> gehuwd / geregistreerd partner <input type="checkbox"/> ongehuwd samenwonend
Eerder huwelijk of geregistreerd partnerschap ontbonden:	<input type="checkbox"/> ja zo ja, d.d. _____ <input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja zo ja, d.d. _____ <input type="checkbox"/> nee
Heeft u inkomen uit:	<input type="checkbox"/> loondienst <input type="checkbox"/> uitkering <input type="checkbox"/> zelfstandige onderneming <input type="checkbox"/> anders nl. _____	<input type="checkbox"/> loondienst <input type="checkbox"/> uitkering <input type="checkbox"/> zelfstandige onderneming <input type="checkbox"/> anders nl. _____

* met wie in de nieuwe woning een gezamenlijk huishouden wordt gevoerd.

2. Gegevens van de te financieren woning

Adres _____

Postcode en woonplaats _____

3. Gegevens voor de financiering

- De te financieren woning is een bestaande woning, zie 3a
- De te financieren woning is een nieuwbouw woning, zie 3b



3a. Opbouw financiering (bestaande bouw)

Koopsom € _____
 Kosten achterstallig onderhoud (door u ondertekende specificatie meesturen) € _____
 Verbeterkosten (door u ondertekende specificatie meesturen) € _____
 Overige nl. _____ € _____
 Totaal exclusief bijkomende kosten* € _____

3b. Opbouw financiering (nieuwbouw)

Vrij op naam prijs € _____
 Meerwerk (door u ondertekende specificatie meesturen) € _____
 Overige nl. _____ € _____
 Totaal exclusief bijkomende kosten* € _____

3c. Erfpacht (invullen indien van toepassing)

Is de erfpacht afgekocht? ja, tot _____
 Nee (stuur in dat geval de erfpachtsovereenkomst mee met uw aanvraag)

3d. Indien u bij de aankoop van uw nieuwe woning eigen middelen inbrengt

Welk bedrag brengt u in? Eigen middelen € _____
 Schenking € _____
 Totaal € _____

4. Gegevens Startersregeling

Bij welke gemeente vraagt u de Starterslening aan? _____

Notaris die de akte dient te passeren: _____
 Adres: _____
 Postcode en woonplaats: _____
 Datum van eigendomsoverdracht: _____

5. Rekeningnummer

Uw rekeningnummer (voor de incasso van de maandelijkse betalingen) _____

6. Waarvan kent u de Starterslening

Waarvan kent u de Starterslening?
 Gemeente Tussenpersoon Website SVn Anders namelijk: _____

7. Slotverklaring

De ondergetekende(n), aanvrager(s), verklaart/verklaren:

1. Alle verstrekte gegevens naar waarheid te hebben ingevuld inclusief de bijlage(n).
2. Er geen bezwaar tegen te hebben dat de verstrekte gegevens, voor zover van belang voor het uitbrengen van een advies, worden geverifieerd en zonodig aan de nv Bemiddelend Orgaan (BO) te Hoevelaken overgedragen.
3. Er geen bezwaar tegen te hebben dat SVn/BO in het advies aan de gemeente over de hoogte en voorwaarden van de Starterslening gegevens opneemt over de financiële draagkracht van het huishouden.
4. Akkoord te gaan met een toetsing bij de Stichting Bureau Kredietregistratie in Tiel met betrekking tot de financiële verplichtingen.
5. Kennis te hebben genomen dat alle verstrekte gegevens en nog te verstrekken gegevens worden geregistreerd conform de bepalingen van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

Plaats: _____

Datum: _____

Aanvrager 1

Aanvrager 2

Handtekening _____

* Bijkomende kosten: overdrachtsbelasting, hypotheekaktekosten, afsluitprovisie, makelaarskosten, transportaktekosten, renteverlies tijdens bouw, borgtochtprovisie NHG.

Voor meer informatie



Postbus 15
3870 DA Hoevelaken

T (033) 253 94 01
F (033) 253 94 24

E info@svn.nl
I www.svn.nl

8.5 CHECKLIST STARTERSLENING

Checklist

welke bijlagen zijn noodzakelijk bij de aanvraag van de Starterslening?

pagina 1

Tenzij anders is vermeld kunt u volstaan met het insturen van een fotokopie

Gegevens over uw identiteit en inkomen

- Gegevens over uw identiteit:**
- | Geldig identiteitsbewijs: Paspoort, Europese identiteitskaart (voor- én achterzijde) of vreemdelingendocument, geen rijbewijs. Het gedeelte met de handtekening moet altijd duidelijk zichtbaar zijn.
- Gegevens over uw bankrekening:**
- | Recent bankafschrift of, wanneer u elektronisch bankiert, een afdruk van uw rekeningoverzicht met uw naam en adresgegevens van de op het aanvraagformulier opgegeven bankrekening voor de automatische incasso.
- Als u aangifte inkomstenbelasting doet:**
- | Indien wij uw aanvraag vóór 1 juli ontvangen: uw aangifte en de aanslag inkomstenbelasting over het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het huidige jaar (voorbeeld: wij ontvangen uw aanvraag in mei 2009: aangifte en aanslag over 2007).
 - | Indien wij uw aanvraag ná 1 juli ontvangen: uw aangifte en de aanslag inkomstenbelasting over het vorige kalenderjaar (voorbeeld: wij ontvangen uw aanvraag in oktober 2009: aangifte en aanslag over 2008).
- Als u geen aangifte inkomstenbelasting doet:**
- | Indien wij uw aanvraag vóór 1 juli ontvangen: een Verklaring Inkomstenbelasting (IB-60 formulier) over het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het huidige jaar (voorbeeld: wij ontvangen uw aanvraag in mei 2009: IB-60 formulier over 2007). Een IB-60 formulier kunt u telefonisch aanvragen bij de Belastingdienst via telefoonnummer 0800-0543.
 - | Indien wij uw aanvraag ná 1 juli ontvangen: een Verklaring Inkomstenbelasting (IB-60 formulier) over het vorige kalenderjaar (voorbeeld: wij ontvangen uw aanvraag in oktober 2009: IB-60 formulier over 2008). Een IB-60 formulier kunt u telefonisch aanvragen bij de Belastingdienst via telefoonnummer 0800-0543.
- Als u in loondienst bent:**
- └ Een originele werkgeversverklaring volgens het NHG-model.
 - | Recente salarisstrook (niet ouder dan twee maanden).
 - | Bent u korter dan twee maanden in dienst, heeft u een tijdelijke aanstelling of bent u nog in uw proeftijd; een aanstellingsbrief/arbeidscontract.
 - | Ontvangt u inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie, zoals seizoenswerk, uitzendwerk, werk als oproep-of invalkracht of werk op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen verklaring voortzetting dienstverband wordt afgegeven: jaaropgaven van de afgelopen drie kalenderjaren en een werkgeversverklaring waaruit blijkt dat inkomen wordt genoten uit een (flexibele) arbeidsrelatie.
- Als er sprake is van een inkomensverhoging:**
- └ Originele verklaring inkomensverhoging, opgesteld door de werkgever.
- Als u inkomen heeft uit een uitkering/ pensioen:**
- └ Het laatste toekenningsbesluit van de sociale uitkering.
 - | Het laatste toekenningsbesluit pensioen-, AOW en/of VUT- uitkering.
 - | De meest recente afrekening van de uitkering.
- Als u de leeftijd van 56 jaar heeft bereikt:**
- | Opgave van het te bereiken pensioeninkomen.
- Als u zelfstandig ondernemer bent:**
- | Jaarrapporten (balans, verlies- en winstrekening en toelichtingen) van de laatste drie jaar, opgemaakt door een erkend bureau.
 - └ Aangifte Inkomstenbelasting (IB) van de laatste drie jaar, inclusief de bijlagen.
- Als u directeur-grotaandeelhouder van een vennootschap bent:**
- | Dezelfde gegevens als iemand in loondienst.
 - └ Jaarrapporten (balans, verlies- en winstrekening en toelichtingen) van de laatste drie jaar opgemaakt door een erkend bureau.
 - | Aangifte Inkomstenbelasting (IB) van de laatste drie jaar, inclusief de bijlagen.

Checklist

welke bijlagen zijn noodzakelijk bij de aanvraag van de Starterslening?

pagina 2

Als u op andere wijze inkomsten heeft (voorbeeld: freelance):
Als u gescheiden bent (geweest):

- └ Aangifte + aanslag Inkomstenbelasting (IB) van de laatste drie jaar, inclusief de bijlagen.
- └ Het echtscheidingsvonnis van de rechtbank of -beschikking, overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap.
- └ Het echtscheidingsconvenant.
- └ Het bewijs van inschrijving in het register van huwelijken en echtscheidingen.
 - | (Concept) notariële akte van verdeling.

Gegevens over het te financieren object

Erfpacht:

- └ Indien van toepassing: de erfpachtovereenkomst.

Bestaande bouw:

- └ De door beide partijen getekende koopovereenkomst ("voorlopige koopakte").
- └ Indien van toepassing: de door u ondertekende opgave kosten achterstallig onderhoud.
 - | Indien van toepassing: de door u ondertekende opgave verbeterkosten.
- └ Indien reeds in uw bezit: het taxatierapport.

Nieuwbouw:

- | De door beide partijen getekende koop-/aanneemovereenkomst.
- └ Indien van toepassing: de door u ondertekende opgave meerwerk.

Bouw in eigen beheer:

- | De door beide partijen ondertekende koopovereenkomst van de grond.
- └ Een gespecificeerde begroting van een bouwkundig bedrijf voor de bouwkosten.



Postbus 15
3870 DA Hoewelaken

T (033) 253 94 36
F (033) 253 94 24

E info@svn.nl
I www.svn.nl



8.6 AANVRAAGFORMULIER VOOR EEN VANGNETLENING



AANVRAAGFORMULIER VANGNETLENING

1. GEGEVENS AANVRAGER

Partner 1	Partner 2		
Naam	..... m/v	..... m/v	
Voorletter(s)	.....	.....
Geboortedatum	.....	.....
Adres	.....	.....
Postcode	.....	.....
Woonplaats	.....	.....
Telefoonnummer privé	.....	.....
Telefoonnummer werk	.....	.....
E-mailadres	.....	.....
Sofinummer	.....	.....
Burgerlijke staat	<input type="checkbox"/> ongehuwd <input type="checkbox"/> gehuwd/geregistreerd partner <input type="checkbox"/> ongehuwd samenwonend	<input type="checkbox"/> ongehuwd <input type="checkbox"/> gehuwd/geregistreerd partner <input type="checkbox"/> ongehuwd samenwonend	
Eerder huwelijk ontbonden door echtscheiding?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> ja zo ja, d.d.	<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> nee zo ja, d.d.	
Heeft u inkomen uit:	<input type="checkbox"/> loondienst <input type="checkbox"/> uitkering <input type="checkbox"/> zelfstandige onderneming <input type="checkbox"/> inkomsten uit verhuur <input type="checkbox"/> andere inkomsten, namelijk:	<input type="checkbox"/> loondienst <input type="checkbox"/> uitkering <input type="checkbox"/> zelfstandige onderneming <input type="checkbox"/> inkomsten uit verhuur <input type="checkbox"/> andere inkomsten, namelijk:	

*) Ook invullen indien de partner geen eigenaar van de woning is.

2. GEGEVENS VAN DE TE FINANCIEREN ZAKEN

Te financieren object

Adres

Postcode en woonplaats

Object is in (juridisch) eigendom

Nog geen eigendom Koopovereenkomst getekend d.d.

Eigendomsoverdracht vindt plaats d.d.

Anders, nl.

Is de grond in erfpacht ja nee Zo ja, wanneer loopt de erfpacht af

Hoeveel bedraagt de canon? € per jaar

3. FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Lopende hypothecaire leningen op dit object

	1.	2.	3.
Naam geldgever	.....	.....	.....
Soort lening *)	.....	.....	.....
Einde looptijd lening	d.d.	d.d.	d.d.
Oorspronkelijke hoofdsom	€	€	€
Huidig saldo lening **)	€	€	€
Huidige waarde spaar-/beleggingspolis **)	€	€	€

*) bijvoorbeeld: annuïtair, aflossingsvrij, spaarhypothec, levenhypothec, beleggingshypothec

**) volgens laatste saldo-overzicht

Lopende overige financiële verplichtingen

	1.	2.	3.
Naam geldgever	.....	.....	.....
Soort lening *)	.....	.....	.....
Einde looptijd lening	d.d.	d.d.	d.d.
Oorspronkelijke hoofdsom of kredietlimiet	€	€	€
Huidig saldo	€	€	€
Lasten per maand	€	€	€

*) bijvoorbeeld: doorlopend krediet, persoonlijke lening

4. GEGEVENS VOOR DE FINANCIERING

Opbouw financiering:		
Kosten funderingsherstel*)		€
Af: Lening elders**)	€	
Af: Eigen geld**)	€	
Af: Subtotaal		€
Te financieren bij SVn		€

*) Het bedrag bij 'Kosten funderingsherstel' kunt u overnemen van de 'Toewijzingsbrief Basislening funderingsherstel' die u van de gemeente hebt ontvangen.

***) Het is uiteraard mogelijk dat u slechts gedeeltelijk gebruik gemaakt van het aanbod van de gemeente, en een deel van de kosten betaalt met een elders af te sluiten lening of met eigen geld. U leent dan minder bij SVn.

Bouwperiode: Start bouw 20... Einde bouw 20...

Notaris die de akte dient te passeren:

Naam
 Adres
 Postcode en woonplaats

Uw rekeningnummer (voor de incasso van de maandelijkse betalingen):

5. SLOTVERKLARING

De ondergetekende(n), Aanvrager(s), verkla(a)r(t)(en):

1. Alle verstrekte gegevens naar waarheid te hebben ingevuld inclusief de bijlage(n).
2. Er geen bezwaar tegen te hebben dat de verstrekte gegevens, voor zover van belang voor het beoordelen van deze aanvraag, worden geverifieerd.
3. Er geen bezwaar tegen te hebben dat SVn de verstrekte gegevens, ter verificatie van de vermelde gegevens over de samenstelling van het huishouden, ter beschikking stelt aan de gemeente.
4. Er geen bezwaar tegen te hebben dat SVn in het advies aan de gemeente over de hoogte en voorwaarden van de Vangnetlening gegevens opneemt over de financiële draagkracht van het huishouden.
5. Akkoord te gaan met een toetsing bij de Stichting Bureau Kredietregistratie in Tiel met betrekking tot de financiële verplichtingen.
6. Kennis te hebben genomen dat alle verstrekte gegevens en nog te verstrekken gegevens worden geregistreerd conform de bepalingen van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

Plaats:

Datum:

Handtekening*

Partner 1

Partner 2

8.7 CHECKLIST VANGNETLENING

CHECKLIST VANGNETLENING



WELKE BIJLAGEN ZIJN NOODZAKELIJK?

De stukken worden niet retour gezonden. Wij adviseren u een origineel exemplaar van de ingezonden stukken in uw bezit te houden.

Voor ieder van de aanvragers dient u, indien het aan de orde is, de betreffende bijlagen bij te voegen.

- GEGEVENS OVER UW IDENTITEIT:** identiteitsbewijs (Paspoort, Europese identiteitskaart of vreemdelingendocument, **geen** rijbewijs). Het gedeelte met de handtekening moet altijd duidelijk zichtbaar zijn.
- GEGEVENS OVER UW BANKREKENING** een recent bankafschrift van de (op het aanvraagformulier) opgegeven (post)bankrekening(en) voor de automatische incasso.
- GEGEVENS OVER DE LOPENDE HYPOTHEKEN:** de hypotheekakte(n)
 het laatste saldobiljet van de lening(en)
 bij een spaar-, leven- of beleggins hypotheek: de laatste opgave van de waarde van de verzekeringspolis of beleggingsrekening
- GEGEVENS OVER ANDERE FINANCIERINGEN:** het laatste saldobiljet van de lening(en) of krediet(en)
 een opgave van het te betalen bedrag aan rente en/of aflossing per maand
- GEGEVENS OVER UW INKOMEN:
(PER PERSOON BIJLAGEN TOE TE VOEGEN)**
- AANGIFTE INKOMSTENBELASTING:** uw aangifte of (indien aanwezig) de aanslag inkomstenbelasting over het vorige kalenderjaar.
- ALS U IN LOONDIENST BENT:** een originele werkgeversverklaring volgens het bijgesloten model
 een recente salarisstrook
- ALS U INKOMSTEN HEEFT UIT EEN UITKERING:** het laatste toekenningsbesluit van de uitkering
 de meest recente afrekening van de uitkering
- ALS U ZELFSTANDIG ONDERNEMER BENT:** jaarrapporten (balans en verlies- en winstrekening) van de laatste drie jaar, opgemaakt door een erkend bureau
 startende ondernemers dienen de cijfers van het laatste jaar en een prognose van het lopende jaar te overleggen
 aangifte Inkomstenbelasting (IB) van de laatste drie jaar, inclusief de bijlagen (bij elektronische aangifte: uitdraai op papier)
- ALS U DIRECTEUR-GROOTAANDEELHOUDER VAN EEN VENNOOTSCHAP BENT:** dezelfde gegevens als iemand in loondienst
 jaarrapporten (balans en verlies- en winstrekening) van de laatste drie jaar opgemaakt door een erkend bureau
 aangifte Inkomstenbelasting (IB) van de laatste drie jaar, inclusief de bijlagen (bij elektronische aangifte: uitdraai op papier)
- ALS U ACHTERSTAND(EN) IN BETALING HEBT GEHAD GEDURENDE DE LAATSTE 5 JAAR:** toelichting van de reden van de achterstanden met bewijsstukken
 naam en adres van de schuldeisers
 kopieën van de contracten en/of de betalingsregeling(en)

8.8 DECLARATIEFORMULIER BOUWKREDIET

TOELICHTING VOOR DE EIGENAAR BIJ HET DECLARATIEFORMULIER

Door middel van dit declaratieformulier kunt u nota's inzake de renovatie c.q. verbouwing declareren. U kunt alleen die nota's declareren die rechtstreeks betrekking hebben op de totale renovatie- c.q. verbouwkosten, zoals vermeld in uw financieringsopzet.

Het formulier is grotendeels voorbedrukt. Wij verzoeken u deze voorbedrukte gegevens te controleren en zonodig te corrigeren.

Voor iedere te declareren nota gebruikt u een apart declaratieformulier. U vult het middelste gedeelte van het declaratieformulier in ('door de cliënt(en) in te vullen'). Hier kunt u tevens aangeven of u nog voldoende declaratieformulieren heeft.

Wanneer de uitbetaling van de volledige renovatie- c.q. verbouwkosten via de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verloopt, kunt u daarnaast ook invullen aan wie deze declaratie moet worden uitbetaald. In het algemeen zal dit degene zijn van wie u de nota heeft ontvangen (bijvoorbeeld de aannemer). Indien niet de gehele renovatie- c.q. verbouwkosten via de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten worden uitbetaald wordt de voorschotbetaling aan uzelf overgemaakt indien u een **betalingbewijs** (bijv. kopie bankafschrift) kunt overleggen.

Als u het formulier heeft ingevuld en ondertekend, stuurt u dit toe aan het adres dat bovenaan het declaratieformulier is vermeld.

De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten zorgt uiteindelijk voor de uitbetaling. U ontvangt van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten een bericht van uitbetaling.

DECLARATIEFORMULIER

Wij verzoeken u per nota een afzonderlijk declaratieformulier te gebruiken en de originele nota bij te sluiten.

Na ondertekening graag indienen bij:

Nummer:

Cliënt(en):

Object(en):

DOOR DE CLIËNT(EN) IN TE VULLEN:

Betreft nota d.d. : Nummer nota :

Van : Bedrag incl. BTW : EUR.....

De uitbetaling dient te geschieden op:

Banknummer :

Ten name van :

Adres :

Postcode en plaats :

Ondergetekende verklaart dat de werkzaamheden als op de nota vermeld, zijn uitgevoerd en gaat akkoord met betaling aan bovengenoemde.

Datum : Handtekening :

Heeft u nog voldoende declaratieformulieren: JA / NEE

DOOR DE GEMEENTE IN TE VULLEN:

De gemeente gaat akkoord dat op basis van bovenvermelde opgave door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten wordt uitbetaald, ten laste van het Bouwkrediet, een bedrag van: EUR

Naam : Stempel Gemeente :

Datum : Handtekening :

De gemeente zendt dit declaratieformulier, ondertekend en met stempel, en de originele nota aan de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. De originele nota wordt na uitbetaling door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten retour gezonden aan de cliënt(en).

8.9 CHECKLIST DUURZAAMHEIDSLENING

Checklist welke bijlagen zijn noodzakelijk bij de aanvraag van een Duurzaamheidslening?

pagina 1

Tenzij anders is vermeld kunt u volstaan met het insturen van een fotokopie.

Indien het toegewezen bedrag lager is dan € 6.500,-

Gegevens over uw identiteit en inkomen

- Gegevens over uw identiteit:** Geldig identiteitsbewijs: Paspoort, Europese identiteitskaart (voor- én achterzijde) of vreemdelingendocument, geen rijbewijs. Het gedeelte met de handtekening moet altijd duidelijk zichtbaar zijn.
- Gegevens over uw bankrekening:** Reoent bankafschrift of, wanneer u elektronisch bankiert, een afdruk van uw rekeningoverzicht met uw naam en adresgegevens van de op het aanvraagformulier opgegeven bankrekening voor de automatische incasso. Het afschrift dient de bijschrijvingen van uw inkomen(s) en de afschrijvingen van uw hypotheek- en overige financiële verplichtingen te tonen.
- Als u in loondienst bent:** Reoente salarisstrook (niet ouder dan twee maanden).
- Als u inkomsten heeft uit een uitkering/pensioen:** De meest recente afrekening van de uitkering of het pensioen of jaaropgaven.

Indien het toegewezen bedrag hoger is dan € 6.500,- .

Gegevens over uw identiteit en inkomen

- Gegevens over uw identiteit:** Geldig identiteitsbewijs (Paspoort, Europese identiteitskaart (voor- én achterzijde) of vreemdelingendocument, geen rijbewijs). Het gedeelte met de handtekening moet altijd duidelijk zichtbaar zijn.
- Gegevens over uw bankrekening:** Reoent bankafschrift of, wanneer u elektronisch bankiert, een afdruk van uw rekeningoverzicht met uw naam en adresgegevens. Het afschrift of de afdruk moet zijn van de op het aanvraagformulier opgegeven bankrekening voor de automatische incasso.
- Als u in loondienst bent:** Een originele werkgeversverklaring volgens het NHG-model.
- Een recente salarisstrook (niet ouder dan twee maanden).
- Bent u korter dan twee maanden in dienst, heeft u een tijdelijke aanstelling of bent u nog in uw proeftijd: een aanstellingsbrief/ arbeidsovereenkomst van uw werkgever.
- Ontvangt u inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie, zoals seizoenswerk, uitzendwerk, werk als oproep- of invalkracht of werk op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen verklaring voortzetting dienstverband wordt afgegeven: jaaropgaven van inkomen en/of uitkeringen van de afgelopen drie kalenderjaren en een werkgeversverklaring waaruit blijkt dat inkomen wordt genoten uit een (flexibele) arbeidsrelatie.
- Als er sprake is van inkomensverhoging:** Originele verklaring inkomensverhoging, opgesteld door de werkgever.
- Als u inkomsten heeft uit een uitkering / pensioen:** Het laatste toekenningsbesluit van de sociale uitkering.
- Het laatste toekenningsbesluit pensioen-, AOW en/of VUT-uitkering.
- De meest recente afrekening van de uitkering.
- Als u de leeftijd van 56 jaar heeft bereikt:** Opgave van het te bereiken pensioeninkomen.
- Als u zelfstandig ondernemer bent:** Jaarrapporten (balans en verlies- en winstrekening) van de laatste drie jaar, opgemaakt door een erkend bureau.
- Aangifte + aanslag Inkomstenbelasting (IB) van de laatste drie jaar, inclusief de bijlagen.

Checklist

welke bijlagen zijn noodzakelijk bij de aanvraag van de Duurzaamheidslening?

pagina 2

Als u directeur-grotaandeelhouder van een vennootschap bent:

- Dezelfde gegevens als iemand in loondienst.
- Jaarrapporten (balans en verlies- en winstrekening) van de laatste drie jaar opgemaakt door een erkend bureau.
- Aangifte + aanslag Inkomstenbelasting (IB) van de laatste drie jaar, inclusief de bijlagen.

Als u op andere wijze inkomsten heeft (voorbeeld: freelance):

- Aangifte + aanslag Inkomstenbelasting (IB) van de laatste drie jaar, inclusief de bijlagen.

Als u inkomsten uit een verhuurd pand heeft:

- Volledige huurovereenkomst én opgave actuele huursom.

Als u gescheiden bent (geweest):

- Het echtscheidingsvonnis van de rechtbank of -beschikking, overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap.
- Het echtscheidingsconvenant.
- Het bewijs van inschrijving in het register van huwelijken en echtscheidingen.
- (Concept) notariële akte van verdeling.

Gegevens over lopende financieringen

Gegevens over de lopende hypotheek:

- Een opgave van het te betalen bedrag aan rente en/of aflossing, d.m.v. een kopie offerte of bankafschrift.
- Bij een spaar-, leven- of beleggingshypotheek: opgave van de maandelijks te betalen spaar- en risicopremie, d.m.v. een offerte of bankafschrift.
- Het laatste saldobiljet restantschuld hypotheecaire leningen.

Gegevens over andere financieringen:

- Het laatste saldobiljet van de lening(en) of krediet(en).
- Een opgave van het te betalen bedrag aan rente en/of aflossing per maand, d.m.v. een leningovereenkomst of bankafschrift.

Wanneer u onlangs een financiering heeft afgelost:

- Het aflossings- en opheffingsbewijs.
- Melding algehele aflossing lening.



Postbus 15
3170 DA Hoewelaken

T (033) 253 94 36
F (033) 253 94 24

E info@svn.nl
I www.svn.nl



HOOFDSTUK 9: TOELICHTING OP EEN SV_n-FINANCIERINGSPLAN

Toelichting op een SVn-financieringsplan

*Westerdorpsstraat 58
Postbus 15
3870 DA Hoevelaken*

TOELICHTING OP EEN SVN-FINANCIERINGSPLAN

INHOUDSOPGAVE

Algemeen

1. Wat is de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)?
2. Welke voorwaarden zijn van toepassing?
3. Wet Bescherming Persoonsgegevens (WPB)
4. Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)
5. Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH)

Toelichting op onze offerte

6. SVn-financieringsplan
7. Overzicht en grondslag
8. Specificatie Leningsdelen
9. Algemeen deel
10. Acceptatieverklaring
11. Geldigheidsduur offerte
12. Bouwkrediet
13. Rentevaststelling en renteherziening
14. Looptijd van de lening
15. Ingangsdatum renteberekening
16. Maandelijks bedrag
17. Afsluitkosten
18. Hypotheekaktekosten
19. Uitbetaling leningsbedrag
20. Maandelijkse betaling
21. Extra of algehele aflossing
22. Saldo-opgave
23. Opstalverzekering
24. Verpanding subsidie/opeisbaarheid lening
25. Overschrijding bouwkosten
26. Positieve en negatieve hypotheekverklaring
27. Onderhandse leningen
28. Aflossingsvrije leningen
29. Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Productvoorwaarden

30. Starterslening
31. (Gemeentelijke) Stimuleringslening, Basislening, Duurzaamheidslening en Stimuleringslening Veilig Wonen
32. Vangnetlening

Algemeen

1. Wat is de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)?

SVn is een onafhankelijke stichting en in 1996 opgericht op initiatief van het toenmalige Bouwfonds Nederlandse gemeenten. Het doel van SVn is een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting in brede zin. SVn beheert voor iedere deelnemende gemeente, provincie of samenwerkingspartner een fonds van waaruit leningen worden verstrekt aan derden ten behoeve van projecten in de stedelijke- of plattelandsvernieuwing. Het bestuur van SVn wordt gekozen door de deelnemende gemeenten. SVn maakt gebruik van de faciliteiten van de Rabo Vastgoedgroep en is statutair gevestigd te Hoevelaken.

SVn treedt op als financier voor haar deelnemers en samenwerkingspartners.

2. Welke voorwaarden zijn van toepassing?

Bij onze offerte treft u twee boekjes aan.

- **Toelichting op een SVn-Financieringsplan (dit boekje)**

De toelichting is bedoeld als handleiding bij onze offerte

- **Algemene bepalingen voor geldleningen**

De Algemene bepalingen bevatten de overige voorwaarden, die van toepassing zijn op uw lening.

De offerte vormt één geheel met de Toelichting en de Algemene bepalingen.

3. Wet Bescherming Persoonsgegevens (WPB)

De door u in verband met uw leningaanspraak verstrekte en eventueel nog te verstrekken gegevens worden opgenomen in de door SVn gevoerde administratie. Op deze administratie is de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WPB) van toepassing. Deze gegevens worden in overeenstemming met de WPB verwerkt ten behoeve van:

- de voorbereiding en uitvoering van overeenkomsten met SVn;
- het informeren over relevante producten en diensten van SVn waaronder communicatie in het kader van loyaliteitsacties;
- productontwikkeling en het verkrijgen van managementinformatie;
- de bepaling van algemeen beleid van SVn;
- de voorkoming, bestrijding en afhandeling van fraude.

Persoonsgegevens worden verstrekt aan de in de offerte de akte, de akte van geldlening en/of in deze Toelichting met name genoemde partijen en/of instellingen ten behoeve van de te sluiten of gesloten overeenkomst(en) ofwel ter voldoening aan een wettelijke verplichting. SVn aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor de wijze waarop genoemde partijen en/of instellingen persoonsgegevens verwerken. Voor verdere informatie daarover verwijzen wij u naar de betreffende partij of instelling.

4. Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)

SVn is aangesloten bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel. SVn heeft de verplichting op zich genomen een achterstand in de nakoming van de betalingsverplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst van meer dan 120 dagen te melden bij BKR, hetgeen gevolgen kan hebben voor iedere eventuele volgende financieringsaanvraag en (bij voorbeeld) een aanvraag voor een nieuw mobiel telefoonabonnement.

BKR verwerkt de gegevens in het centrale kredietinformatiesysteem ten behoeve van het voorkomen en beperken van krediet- en betaalrisico's voor kredietgevers en het voorkomen en beperken van overkreditering van kredietnemers, alsmede ten behoeve van het leveren van een bijdrage aan het voorkomen van problematische schuldsituaties.

5. Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH)

SVn kan bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken toetsen of de aanvrager geregistreerd staat in verband met hypotheekfraude. Bij deze stichting wordt in geval van fraude gemeld welke (rechts)personen hebben gefraudeerd of daar pogingen toe hebben ondernomen.

Toelichting op onze offerte

6. SVn-financieringsplan

De offerte voor een SVn-Financieringsplan bestaat uit vier onderdelen:

- Overzicht en grondslag:
- Specificatie Leningsdelen:
- Algemeen deel:
- Acceptatieverklaring.

7. Overzicht en grondslag

Hier ziet u in één overzicht de belangrijkste kenmerken van uw financiering, de zekerheden, de grondslag en een opsomming van de uitgaven.

De grondslag betreft een toewijzing van uw gemeente of een regeling van een samenwerkingspartner van SVn. De grondslag is de basis voor deze offerte van SVn. Dit houdt in dat de inhoud van deze grondslag van toepassing is op deze offerte, ook als die inhoud niet woordelijk is overgenomen.

8. Specificatie Leningsdelen

Uw SVn-Financieringsplan is samengesteld uit één of meer leningsdelen. In dit onderdeel vindt u specifieke kenmerken van het deel, zoals het rentepercentage, de wijze van aflossing en het maandbedrag. Een Bouwkrediet wordt in dit verband ook als leningsdeel beschouwd.

9 Algemeen deel

In dit deel worden nadere afspraken gemaakt over uw lening, de van toepassing verklaarde voorwaarden, de eventuele voorbehouden waaraan nog moet worden voldaan, de geldigheidsduur van de offerte en de geldigheidsduur van de door u geaccepteerde offerte.

Voor de voortgang van uw dossier is het belangrijk dat aan de voorbehouden wordt voldaan. Voorbehouden kunnen ook documenten zijn, die wij nog van u nodig hebben.

10. Acceptatieverklaring

Door het invullen en ondertekenen van de acceptatieverklaring kunt u de offerte accepteren en ons machtigen tot automatische incasso. Er zijn aanwijzingen in deze verklaring opgenomen voor eventueel nog ontbrekende of te controleren gegevens.

11. Geldigheidsduur offerte

De offerte is geldig tot de aangegeven datum in de offerte. Als u de offerte binnen deze termijn accepteert, blijven de opgenomen leningsvoorwaarden tot drie maanden na de offertedatum van kracht. Binnen deze drie maanden dient de akte bij de notaris te zijn getekend. Als dit niet mogelijk is kan de geldigheidsduur op uw schriftelijk verzoek worden verlengd tegen de op dat moment door SVn vast te stellen voorwaarden. Eventueel voorgaande offertes zijn met het uitbrengen van deze offerte vervallen. Als u deze offerte niet binnen de gestelde termijn accepteert, komt deze automatisch te vervallen.

12. Bouwkrediet

Ten behoeve van de uitbetalingen van de investering voor uw pand of object kunt u gebruik maken van het Bouwkrediet. Hiervoor geldt voor een belangrijk deel dezelfde toelichting als voor andere leningsdelen, met dien verstande dat het Bouwkrediet wordt gefinancierd met één of meer overige leningsdelen en – indien overeengekomen - één of meer stortingen door u en of ontvangst van gecedeerde subsidies.

- 12.1 De looptijd van het Bouwkrediet gaat in op het moment van passeren van de akte. Het Bouwkrediet wordt beëindigd zodra het leningsbedrag volledig is opgenomen of zodra mocht blijken dat het pand/object gereed is.
- 12.2 De rente wordt berekend met ingang van de datum, waarop de akte wordt gepasseerd (uiteraard wordt alleen rente berekend over de door u opgebouwde schuld). Indien echter voor deze datum door SVn (uit)betalingen moeten worden gedaan, geldt de eerste datum, waarop gelden worden overgemaakt, als ingangsdatum voor de renteberekening. Het kan nodig zijn dat enige dagen voor de datum van aktepassering geld aan de notaris wordt overgemaakt, zodat daarover op de datum van aktepassering kan worden beschikt. Dit houdt verband met de bancaire regels voor het betalingsverkeer.
Een eventuele korting op de rente gaat eerst in op de ingangsdatum van uw lening. Eventuele betalingen die vóór deze ingangsdatum zijn uitgevoerd worden in dat geval belast met de ongekorte rente.
- 12.3 Bij het afsluiten van de werkzaamheden vindt de definitieve berekening plaats van het door u verschuldigde rentebedrag. Bij de financiering wordt het leningsbedrag in gedeelten uitbetaald, afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden. Gedurende de looptijd van het Bouwkrediet brengen wij u rente in rekening of vergoeden wij u rente, naar het rentepercentage zoals dit in de offerte voor het Bouwkrediet is genoemd. Er wordt rente berekend over het saldo van het Bouwkrediet.
Betreft het een creditsaldo, bijvoorbeeld door het storten van eigen geld of leningen, dan wordt rente vergoed. Betreft het een debetsaldo doordat er betalingen zijn verricht, dan wordt rente in rekening gebracht. Omdat de tijdstippen waarop betalingen voor de werkzaamheden worden verricht van tevoren niet exact bekend zijn, wordt door ons een inschatting gemaakt van de verschuldigde rente tijdens de looptijd van het Bouwkrediet. Als u meer hebt betaald dan dit rentebedrag, wordt het overschot aan u terugbetaald. U kunt dit bedrag eventueel ook aanwenden als extra aflossing op een ander leningsdeel. Als er te weinig blijkt te zijn voldaan, dient u dit bij te betalen.
Vanaf de ingangsdatum van de overige lening(en) gaat de looptijd van de overige lening(en) in en wordt maandelijks het daarvoor overeengekomen bedrag geïncasseerd (zie hiervoor verder hetgeen onder 5 staat vermeld).
- 12.4 Op het Bouwkrediet kunt u boetevrij storten, als dit in de offerte is aangeboden of door SVn schriftelijk is toegestaan.
Als u het Bouwkrediet aflost op andere wijze dan in de offerte is vermeld respectievelijk in afwijking van de gegeven toestemming, dan geldt dit als (algehele) aflossing waarvoor de in de Algemene bepalingen voor geldleningen artikel 10 lid 5 beschreven vergoedingsregeling geldt. De vergoeding wordt echter in dat geval met inachtneming van de specifieke kenmerken van het Bouwkrediet berekend vanaf de geplande ingangsdatum tot de geplande einddatum van de eerste rentevastheidsperiode van het leningsdeel, dat door de aflossing op uw Bouwkrediet geheel of gedeeltelijk niet verstrekt zal worden.
- 12.5 De procedure voor de feitelijke uitbetaling van het Bouwkrediet is beschreven in hoofdstuk 14 van deze Toelichting.

13. Rentevaststelling en renteherziening

Voor de rentevaststelling en de renteherziening hebben verschillende rentetypen het nodige gemeen, maar er zijn ook verschillen. Waar sprake is van een verschil, wordt dit duidelijk aangegeven.

13.1 Een rentepercentage wordt na afloop van de overeengekomen rentevastheidsperiode herzien. U ontvangt altijd vóór de renteherzieningsdatum een opgave van het nieuwe maandelijks te betalen bedrag.

13.2 De effectieve rente op jaarbasis is een prijsaanduiding voor het krediet. Hierin komen alle kosten van het krediet tot uitdrukking.

14. Looptijd van de lening

Voor de looptijd van de andere leningen dan het Bouwkrediet is in de desbetreffende offerte een verwachte ingangsdatum vermeld. De feitelijke ingangsdatum mag maximaal drie maanden afwijken. Vanaf deze ingangsdatum worden maandelijks de desbetreffende maandbetalingen geïncasseerd.

15. Ingangsdatum renteberekening

De ingangsdatum van de renteberekening is de datum van de te passeren akte of – als dit eerder is – de datum waarop wij de gelden ter beschikking hebben gesteld. Voor de renteberekening wordt een maand op 30 dagen en een jaar op 360 dagen gesteld.

16. Maandelijks verschuldigde bedrag

Het maandelijks door u voor de lening verschuldigde bedrag is gebaseerd op de gegevens van uw lening zoals hoofdsom, rentepercentage en looptijd. Als deze gegevens wijzigen, kan SVn het maandbedrag aanpassen.

17. Afsluitkosten

De afsluitkosten worden bij de uitbetaling op het leningsbedrag ingehouden. Voor de uitvoering van een eventuele krediettoets wordt een eenmalige vergoeding in rekening gebracht. De kosten ten behoeve van de eventuele Nationale Hypotheek Garantie door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen worden door ons voor u afgedragen. Ook deze kosten worden op het leningsbedrag ingehouden. Indien er geen sprake is van een notariële akte, zijn de afsluitkosten verschuldigd op het moment van acceptatie van de offerte met akte(n) van geldlening.

18. Hypotheekaktekosten

De kosten voor het passeren van een eventueel noodzakelijke notariële akte komen voor uw rekening en worden u door de notaris in rekening gebracht of door SVn namens u aan uw notaris voldaan.

19. Uitbetaling leningsbedrag

Als sprake is van een Bouwkrediet kan zijn overeengekomen dat u zelf geld zult inbrengen in dat Bouwkrediet. Zie hiervoor bij het leningsdeel Bouwkrediet: 'Financiering van het Bouwkrediet.'

Voor het declareren van bedragen, die ten laste van het Bouwkrediet komen, dient u gebruik te maken van de declaratieformulieren, die wij u met een nadere schriftelijke toelichting ter beschikking zullen stellen.

De bancaire kosten voor het betalingsverkeer zullen wij aan u doorberekenen.

Zodra de opgenomen gelden, vermeerderd met de berekende rente en verminderd met uw betalingen op het overeengekomen leningsbedrag uitkomen, kunnen geen betalingen meer ten laste van de

lening worden gedaan. Eventueel nog door u aan de aannemer of aan anderen verschuldigde bedragen dient u dan uit eigen middelen te betalen; het Bouwkrediet of uw leningbedrag mogen niet worden overschreden.

Indien bij de gereedmelding van de werkzaamheden geconstateerd wordt, dat de kosten van de investering lager blijken te zijn dan waarvan was uitgegaan in de offerte, dan zal het bedrag van de lening dienovereenkomstig worden verminderd.

20. Maandelijks betaling

20.1 Verschuldigde bedragen

Het maandelijks door u verschuldigde bedrag is gebaseerd op de gegevens van uw lening zoals hoofdsom, rentepercentage en looptijd. Als deze gegevens wijzigingen kan SVn het maandbedrag aanpassen.

20.2 Automatische incasso

De betaling van het maandelijks bedrag vindt plaats via automatische incasso. Hiervoor is het noodzakelijk dat u een rekening heeft bij een Nederlandse bankinstelling en dat u ons machtigt om de verschuldigde bedragen automatisch van uw rekening af te schrijven. Deze machtiging is opgenomen in de Acceptatieverklaring van de offerte. Wij verzoeken u daar het nummer van uw rekening bij de Postbank of andere bankinstelling in te vullen c.q. te controleren. Indien op enig moment voor incasso door de banken kosten in rekening worden gebracht berekenen wij deze kosten aan u door.

20.2 Regels betreffende incasso-opdrachten

Wij verzoeken u een wijziging van de machtiging aan ons te zenden en dus niet aan de bank. Een wijziging van een bankrekeningnummer dient u schriftelijk - met een kopie bankafschrift - aan ons door te geven. Indien tijdens de looptijd van de lening het verschuldigde bedrag aan rente en/of aflossing niet automatisch wordt afgeschreven, dient u dit zelf aan ons over te maken.

20.3 De eerste afschrijving

Het verschuldigde bedrag wordt in het algemeen afgeschreven drie werkdagen voor het eind van de maand en heeft betrekking op de lopende maand. De eerste afschrijving van uw rekening vindt plaats in de maand waarin de akte is gepasseerd of in de daarop volgende maand. Het te incasseren bedrag bestaat in dat laatste geval uit het verschuldigde bedrag over de periode vanaf de ingangsdatum van de renteberekening tot de eerste van de volgende maand, vermeerderd met het bedrag voor de maand, waarin de incasso plaatsvindt.

U ontvangt altijd vooraf bericht wanneer voor de eerste maal afschrijving van uw rekening plaatsvindt, zodat u daarmee rekening kunt houden.

20.4 Te late betaling

De overeengekomen maandelijks betalingen behoren uiterlijk op de laatste dag van de maand, waarin zij zijn verschuldigd, door ons te zijn ontvangen. Over te laat ontvangen betalingen worden administratiekosten en/of een vergoeding in rekening gebracht in de vorm van een boeterente. Deze rente wordt berekend op basis van het dagrentepercentage voor door SVn nieuw te verstrekken leningen met aflossing volgens annuïteit, met de alsdan kortste rentevaste periode, zoals dat telkens geldt op de eerste van een maand, verhoogd met 3%.

21. Extra of algehele aflossing

U kunt altijd extra aflossen op uw lening, of deze voor het einde van de looptijd algeheel aflossen. Het is echter mogelijk dat u in dat geval boetevrij verschuldigd bent.

Voor een aantal van onze producten is boetevrije aflossing altijd mogelijk. Zie hiervoor het deel Productvoorwaarden in deze Toelichting.

De vergoedingsregeling is geregeld in Artikel 10 van de Algemene bepalingen voor geldleningen d.d. 1 augustus 1996.

Na een extra aflossing wordt het maandelijks te betalen bedrag altijd automatisch aangepast als de extra aflossing een verlaging van het maandelijks bedrag met minimaal € 5 tot gevolg heeft. Vanzelfsprekend kunt u in verband met extra aflossing ook altijd eerder om aanpassing van het maandelijks bedrag verzoeken.

22. Saldo-opgave

Jaarlijks ontvangt u een saldo-opgave. Hiermee geven wij verantwoording van de in het desbetreffende jaar verschuldigde en ontvangen bedragen. De fiscale gegevens, die naar onze mening in aanmerking komen voor verwerking in uw belastingaangifte worden eveneens in de saldo-opgave vermeld.

23. Opstalverzekering

In de Algemene Bepalingen die op deze lening van toepassing zijn, is opgenomen, dat voor een onderpand een uitgebreide opstalverzekering dient te worden afgesloten.

24. Verpanding subsidie/opeisbaarheid lening

Bij de u aangeboden lening(en) kan sprake zijn van openbare verpanding van subsidies, welke bijvoorbeeld verband houden met de renovatie of het onderhoud van een pand/object. Deze openbare verpanding houdt in dat u uw rechten op de subsidiegelden door SVn worden geïncasseerd en worden aangewend ter aflossing van uw schuld aan SVn.

Het kan zijn dat de overheid het bedrag van de toegezegde subsidies vermindert dan wel dat deze in het geheel niet tot uitkering komt. Reden hiervoor kan zijn dat u zich niet aan de voorwaarden en de voorschriften van de subsidietoezegging heeft gehouden.

Wij wijzen u er in dit verband op dat u alle aan de subsidietoezegging verbonden voorwaarden en voorschriften stipt dient na te komen. Het niet naleven daarvan - wat als consequentie kan hebben dat het bedrag van de subsidie wordt verlaagd dan wel dat deze in het geheel niet tot uitkering komt - is geheel voor uw rekening en risico.

Mocht een subsidietoezegging gedeeltelijk vervallen of gedeeltelijk worden ingetrokken, dan wel mocht een subsidiebedrag worden verlaagd respectievelijk niet geheel aan SVn worden uitbetaald, dan dient u zelf een bedrag ter grootte daarvan, zo nodig te verhogen met de verschuldigde rente en kosten, onmiddellijk aan SVn te voldoen.

Mocht een subsidietoezegging geheel vervallen, worden ingetrokken of niet aan SVn worden uitbetaald, dan is de schuld die u op dat moment aan SVn heeft in zijn geheel opeisbaar. Wij wijzen u er verder nadrukkelijk op, dat ook in een situatie waarbij sprake is van terugvordering van al uitbetaalde subsidie u zorg dient te dragen voor de terugbetaling van het desbetreffende bedrag aan de subsidieverstrekker.

25. Overschrijding bouwkosten

Het kan voorkomen dat u door het hoger uitvallen van de bouwkosten en/of wijzigingen in het bedrag van de subsidie meer zou willen lenen. In deze gevallen dient u zelf contact op te nemen met

uw gemeente. In gezamenlijk overleg kan dan bezien worden of een aanvullende financiering mogelijk is.

26. Positieve en negatieve hypotheekverklaring

In de offerte van het SVn-Financieringsplan kan sprake zijn van een zogenaamde positieve en negatieve hypotheekverklaring. Deze verklaring maakt onderdeel uit van de akte en houdt ten eerste in dat u SVn de mogelijkheid geeft om - indien daartoe volgens SVn redenen bestaan - alsnog een recht van hypotheek op uw pand/object te vestigen. Een reden zou bij voorbeeld kunnen zijn dat er betalingsachterstanden worden geconstateerd. De kosten, die verbonden zijn aan het vestigen van een hypotheek komen op dat moment voor uw rekening. Ten tweede verklaart u daarin dat gedurende de looptijd van het SVn-Financieringsplan geen andere hypotheek op het desbetreffende pand of object zal worden gevestigd of tot verkoop van het pand of object zal worden overgaan, tenzij SVn u daartoe schriftelijk toestemming geeft.

27. Onderhandse leningen

In een aantal situaties kan er sprake zijn van een onderhandse lening. Dat kan met name voorkomen indien er sprake is van een (Gemeentelijke) Stimuleringslening en het bedrag van deze lening laag is. Bij een onderhandse lening zijn enkele zaken anders geregeld. In plaats van het passeren van een hypotheekakte bij de notaris krijgt u een offerte aangeboden, die tevens als akte van geldlening fungeert. Als u de offerte accepteert en ondertekent, ondertekent u dus tevens de akte van geldlening. Het kan zijn dat wij u de akte van geldlening eerst kunnen toezenden na ontvangst van de door u geaccepteerde offerte voor uw lening.

Daarna retourneert u de ondertekende offerte/akte van geldlening. De geldigheidsduur van de offerte staat apart aangegeven in de offerte. Als ingangsdatum voor deze geldlening geldt dan de datum zoals vermeld in de acceptatiebrief, die wij u zenden nadat wij de ondertekende offerte/akte van geldlening hebben ontvangen. Op grond daarvan vindt de eerste uitbetaling en de renteberekening plaats.

28. Aflossingsvrije leningen

Als sprake is van één of meer leningsdelen waarvoor uitsluitend rente wordt betaald en geen aflossing, zal elke 10 jaar een vergelijking worden gemaakt tussen het totaal van uw leningen en de onderhandse verkoopwaarde (vrij van huur en gebruik) van uw tot onderpand voor de lening dienende pand. Deze onderhandse verkoopwaarde (vrij van huur en gebruik) zal worden bepaald door een door SVn aan te wijzen taxateur. U ontvangt hieromtrent tijdig bericht. De eventuele kosten van de taxatie komen voor uw rekening.

Indien uit de vergelijking tussen het (resterende) leningsbedrag en de onderhandse verkoopwaarde (vrij van huur en gebruik) blijkt, dat dit (resterende) leningsbedrag van uw aflossingsvrije lening meer bedraagt dan vijftig procent van de onderhandse verkoopwaarde (vrij van huur en gebruik) zullen aanvullende voorwaarden worden gesteld over de aflossing van het meerdere tijdens de volgende periode van 10 jaar.

29. Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid

In geval van echtscheiding of beëindiging van een relatie kan het zijn dat één of meer schuldenaren moeten worden ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor uw lening. Voor de beoordeling hiervan zullen wij u kosten in rekening brengen.

Productvoorwaarden

Binnen de offerte voor een SVn-financieringsplan worden verschillende producten aangeboden. Voor alle producten geldt dat de gemeente of de samenwerkingspartner van SVn de specifieke voorwaarden voor het product vaststelt. Deze specifieke voorwaarden worden in de offerte voor een SVn-financieringsplan van toepassing verklaard (zie ook Toelichting op onze offerte Artikel 2: Overzicht en grondslag):

30. Starterslening

Voor de Starterslening geldt een aantal bijzondere regels:

- De deelnemende gemeente of samenwerkingspartner bepaalt de hoogte, een aantal specifieke voorwaarden, de looptijd, de maandtermijn en het rentepercentage van de lening;
- Vervroegde aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan;
- Bij verkoop wordt de restantschuld in zijn geheel afgelost;
- Een eventuele restantschuld na de overeengekomen looptijd wordt in één keer volledig afgelost;
- Een vergoeding voor een eventuele hertoets komt voor uw rekening.

31. (Gemeentelijke) Stimuleringslening, Basislening, Duurzaamheidslening en Stimuleringslening Veilig Wonen

Voor deze leningen geldt een aantal bijzondere regels:

- De deelnemende gemeente bepaalt de hoogte, een aantal specifieke voorwaarden, de looptijd, de maandtermijn en het rentepercentage van de lening;
- Vervroegde of extra aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan;
- Bij verkoop wordt de restantschuld in zijn geheel afgelost.

32. Vangnetlening

Voor de Vangnetlening geldt een aantal bijzondere regels:

- De gemeente bepaalt de hoogte, een aantal specifieke voorwaarden, de looptijd, de maandtermijn en het rentepercentage van de lening;
- Vervroegde aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan;
- Bij verkoop wordt de restantschuld in zijn geheel afgelost;
- Een eventuele restantschuld na de overeengekomen looptijd wordt in één keer volledig afgelost;
- Een vergoeding voor een eventuele hertoets komt voor uw rekening.

**HOOFDSTUK 10: TOELICHTING OP EEN SV_n-FINANCIERINGSPLAN
(STARTERSLENING)**

Toelichting op een SVn-financieringsplan (Starterslening)

*Westerdorpsstraat 58
Postbus 15
3870 DA Hoevelaken*

INHOUDSOPGAVE

Algemeen

1. Wat is de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)?
2. Welke voorwaarden zijn van toepassing?
3. Wet Bescherming Persoonsgegevens (WPB)
4. Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)
5. Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH)

Toelichting op onze offerte

6. SVn-financieringsplan
7. Overzicht en grondslag
8. Specificatie Leningsdelen
9. Algemeen deel
10. Acceptatieverklaring
11. Geldigheidsduur offerte
12. Rentevaststelling en renteherziening
13. Looptijd van de lening
14. Ingangsdatum renteberekening
15. Maandelijks bedrag
16. Afsluitkosten
17. Hypotheekaktekosten
18. Uitbetaling leningsbedrag
19. Maandelijkse betaling
20. Extra of algehele aflossing
21. Saldo-opgave
22. Opstalverzekering
23. Adreswijziging
24. Hertoetsing
25. Ontslag Hoofdelijke aansprakelijkheid

Algemeen

1. Wat is de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)?

SVn is een onafhankelijke stichting en in 1996 opgericht op initiatief van het toenmalige Bouwfonds Nederlandse gemeenten. Het doel van SVn is een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting in brede zin. SVn beheert voor iedere deelnemende gemeente, provincie of samenwerkingspartner een fonds van waaruit leningen worden verstrekt aan derden ten behoeve van projecten in de Stedelijke- of plattelandsvernieuwing. Het bestuur van SVn wordt gekozen door de deelnemende gemeenten. SVn maakt gebruik van de faciliteiten van de Rabo Vastgoedgroep en is statutair gevestigd te Hoevelaken.

SVn treedt op als financier voor haar deelnemers en samenwerkingspartners.

2. Welke voorwaarden zijn van toepassing?

Bij onze offerte treft u twee boekjes aan.

- **Toelichting op een SVn-Financieringsplan Starterslening (dit boekje)**

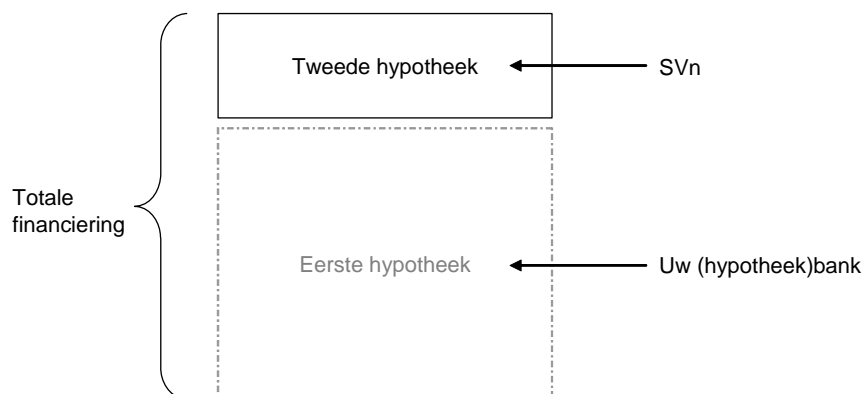
De toelichting is bedoeld als handleiding bij onze offerte

- **Algemene bepalingen voor geldleningen**

De Algemene bepalingen bevatten de overige voorwaarden, die van toepassing zijn op uw lening.

De offerte vormt één geheel met de Toelichting en de Algemene bepalingen.

Naast de in deze offerte aangeboden Starterslening heeft u van uw (hypotheek)bank een offerte ontvangen voor uw eerste hypotheek. Het gaat om twee aparte hypotheeken.



3. Wet Bescherming Persoonsgegevens (WPB)

De door u in verband met uw leningaanvraag verstrekte en eventueel nog te verstrekken gegevens worden opgenomen in de door SVn gevoerde administratie. Op deze administratie is de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WPB) van toepassing. Deze gegevens worden in overeenstemming met de WPB verwerkt ten behoeve van:

- de voorbereiding en uitvoering van overeenkomsten met SVn;
- het informeren over relevante producten en diensten van SVn waaronder communicatie in het kader van loyaliteitsacties;
- productontwikkeling en het verkrijgen van managementinformatie;
- de bepaling van algemeen beleid van SVn;
- de voorkoming, bestrijding en afhandeling van fraude.

Persoonsgegevens worden verstrekt aan de in de offerte, de akte, de geldleningsovereenkomst en/of in deze Toelichting met name genoemde partijen en/of instellingen ten behoeve van de te sluiten of gesloten overeenkomst(en) ofwel ter voldoening aan een wettelijke verplichting. SVn aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de wijze waarop genoemde partijen en/of instellingen persoonsgegevens verwerken. Voor verdere informatie daarover verwijzen wij u naar de betreffende partij of instelling.

4. Stichting Bureau Kredietregistratie (BKR)

SVn is aangesloten bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel. SVn heeft de verplichting op zich genomen een achterstand in de nakoming van de betalingsverplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst van meer dan 120 dagen te melden bij BKR, hetgeen gevolgen kan hebben voor iedere eventuele volgende financieringsaanvraag en aanvraag voor een nieuw mobiel telefoonabonnement.

BKR verwerkt de gegevens in het centrale kredietinformatiesysteem ten behoeve van het voorkomen en beperken van krediet- en betaalrisico's voor kredietgevers en het voorkomen en beperken van overkreditering van kredietnemers, alsmede ten behoeve van het leveren van een bijdrage aan het voorkomen van problematische schuldsituaties.

5. Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH)

SVn kan bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken toetsen of de aanvrager geregistreerd staat in verband met hypotheekfraude. Bij deze stichting wordt in geval van fraude gemeld welke (rechts)personen hebben gefraudeerd of daar pogingen toe hebben ondernomen.

Toelichting op onze offerte

6. SVn-financieringsplan

De offerte voor een SVn-Financieringsplan bestaat uit vier onderdelen:

- a. Overzicht en grondslag,
- b. Specificatie Leningsdelen;
- c. Algemeen deel;
- d. Acceptatieverklaring.

7. Overzicht en grondslag

Hier ziet u in één overzicht de belangrijkste kenmerken van uw financiering, de zekerheden, de grondslag en een opsomming van de uitgaven.

De grondslag betreft een toewijzing van uw gemeente of een regeling van een samenwerkingspartner van SVn. De grondslag is de basis voor deze offerte van SVn. Dit houdt in dat de inhoud van deze grondslag van toepassing is op deze offerte, ook als die inhoud niet woordelijk is overgenomen.

8. Specificatie Leningsdelen

Uw SVn-Financieringsplan is samengesteld uit één leningsdeel. In dit onderdeel vindt u specifieke kenmerken, zoals het rentepercentage, de wijze van aflossing en het verschuldigde maandbedrag.

9. Algemeen deel

In dit deel worden nadere afspraken gemaakt over uw lening, de van toepassing verklaarde voorwaarden, de eventuele voorbehouden waaraan nog moet worden voldaan, de geldigheidsduur van de offerte en de geldigheidsduur van de door u geaccepteerde offerte.

Voor de voortgang van uw dossier is het belangrijk dat aan de voorbehouden wordt voldaan, voordat de financiering kan worden verstrekt. Voorbehouden kunnen ook documenten zijn, die wij nog van u nodig hebben.

10. Acceptatieverklaring

Door het invullen en ondertekenen van de acceptatieverklaring kunt u de offerte accepteren en ons machtigen tot automatische incasso. Er zijn aanwijzingen in deze verklaring opgenomen voor eventueel nog ontbrekende of te controleren gegevens.

11. Geldigheidsduur offerte

De offerte is geldig tot de aangegeven datum in de offerte. Als u de offerte binnen deze termijn accepteert, blijven de opgenomen leningsvoorwaarden tot drie maanden na de offertedatum van kracht. Binnen deze drie maanden dient de akte bij de notaris te zijn getekend. Als dit niet mogelijk is kan de geldigheidsduur op uw schriftelijk verzoek worden verlengd tegen de op dat moment door SVn vast te stellen voorwaarden. Eventueel voorgaande offertes zijn met het uitbrengen van deze offerte vervallen. Als u deze offerte niet binnen de gestelde termijn accepteert, komt deze automatisch te vervallen.

12. Rentevaststelling en renteherziening

De rente voor uw Starterslening staat vast voor een periode van 15 jaar.

- Een rentepercentage wordt na afloop van de overeengekomen rentevastheidperiode herzien. U ontvangt altijd vóór de renteherzieningsdatum een opgave van het nieuwe maandelijks te betalen bedrag.
- De effectieve rente op jaarbasis is een prijsaanduiding voor het krediet. Hierin komen alle kosten van het krediet tot uitdrukking.

13. Looptijd van de lening

De berekende maandbedragen zijn gebaseerd op de looptijd van de lening.

14. Ingangsdatum renteberekening

De ingangsdatum van de renteberekening is de datum van de te passeren akte of – als dit eerder is – de datum waarop wij de gelden ter beschikking hebben gesteld. Voor de renteberekening wordt een maand op 30 dagen en een jaar op 360 dagen gesteld.

15. Maandelijks verschuldigde bedrag

Tijdens de eerste drie jaar betaalt u voor uw Starterslening géén rente en geen aflossing. In de offerte is aangegeven welk bedrag u ná de periode van drie jaar gaat betalen.

16. Afsluitkosten

De afsluitkosten worden bij de uitbetaling op het leningbedrag ingehouden. De borgtochtprovisie ten behoeve van de Nationale Hypotheek Garantie door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen wordt eveneens ingehouden en voor u afgedragen.

17. Hypotheekaktekosten

De kosten voor het passeren van de notariële akte komen voor uw rekening en worden u door de notaris in rekening gebracht of door SVn namens u aan uw notaris voldaan.

18. Uitbetaling leningbedrag

De eventueel in rekening gebrachte bancaire kosten voor het betalingsverkeer zullen wij aan u doorberekenen.

Bij nieuwbouw vindt uitbetaling in sommige gevallen niet in één keer plaats. In dat geval wordt een tijdelijk Bouwkrediet geopend.

Voor het declareren van bedragen, die ten laste van het Bouwkrediet komen, dient u gebruik te maken van de declaratieformulieren, die wij u met een nadere schriftelijke toelichting ter beschikking zullen stellen.

19. Maandelijke betaling

19.1 Verschuldigde bedragen

Tijdens de eerste drie jaar betaalt u voor uw Starterslening géén rente en geen aflossing. In de offerte is aangegeven welk bedrag u ná de periode van drie jaar gaat betalen.

19.2 Automatische incasso

De betaling van het maandelijke bedrag vindt plaats via automatische incasso. Hiervoor is het noodzakelijk dat u een rekening heeft bij een Nederlandse bankinstelling en dat u ons machtigt om de verschuldigde bedragen automatisch van uw rekening af te schrijven. Deze machtiging is opgenomen in de Acceptatieverklaring van de offerte. Wij verzoeken u daar het nummer van uw rekening bij de Postbank of andere bankinstelling in te vullen c.q. te controleren. Indien op enig moment voor incasso door de banken kosten in rekening worden gebracht berekenen wij deze kosten aan u door.

19.2 Regels betreffende incasso-opdrachten

Wij verzoeken u een eventuele wijziging van de machtiging aan ons te zenden en dus niet aan de bank. Een wijziging van een bankrekeningnummer dient u schriftelijk - met een kopie bankafschrift - aan ons door te geven. Indien tijdens de looptijd van de lening het verschuldigde bedrag aan rente en/of aflossing niet automatisch wordt afgeschreven, dient u dit zelf aan ons over te maken.

19.3 De eerste afschrijving

Het verschuldigde bedrag wordt in het algemeen afgeschreven drie werkdagen voor het eind van de maand en heeft betrekking op de lopende maand. De eerste afschrijving van uw rekening vindt plaats in de maand waarin de akte is gepasseerd of in de daarop volgende maand. Het te incasseren bedrag bestaat in dat laatste geval uit het verschuldigde bedrag over de periode vanaf de ingangsdatum van de renteberekening tot de eerste van de volgende maand, vermeerderd met het bedrag voor de maand, waarin de incasso plaatsvindt.

U ontvangt altijd vooraf bericht wanneer voor de eerste maal afschrijving van uw rekening plaatsvindt, zodat u daarmee rekening kunt houden.

19.4 Te late betaling

De overeengekomen maandelijke betalingen behoren uiterlijk op de laatste dag van de maand, waarin zij zijn verschuldigd, door ons te zijn ontvangen. Over te laat ontvangen betalingen worden administratiekosten en/of een vergoeding in rekening gebracht in de vorm van een boeterente. Deze rente wordt berekend op basis van het dagrentepercentage voor door SVN nieuw te verstrekken leningen met aflossing volgens annuïteit, met de alsdan kortste rentevaste periode, zoals dat telkens geldt op de eerste van een maand, verhoogd met 3%.

20. Extra of algehele aflossing

U kunt altijd extra aflossen op uw lening, of deze voor het einde van de looptijd algeheel aflossen. U bent hiervoor geen vergoeding wegens vervroegde aflossing verschuldigd.

Een extra aflossing tijdens de periode dat u nog geen rente en aflossing betaalt heeft pas effect op uw maandelijks te betalen bedrag op het moment dat u wel rente en aflossing gaat betalen.

Na een extra aflossing wordt het maandelijks te betalen bedrag altijd automatisch aangepast als de extra aflossing een verlaging van het maandelijks bedrag met minimaal € 5 tot gevolg heeft.

Vanzelfsprekend kunt u in verband met extra aflossing ook altijd eerder om aanpassing van het maandelijks bedrag verzoeken.

21. Saldo-opgave

Jaarlijks ontvangt u een saldo-opgave. Hiermee geven wij verantwoording van de in het desbetreffende jaar verschuldigde en ontvangen bedragen. De fiscale gegevens, die naar onze mening in aanmerking komen voor verwerking in uw belastingaangifte worden eveneens in de saldo-opgave vermeld.

22. Opstalverzekering

In de Algemene Bepalingen die op deze lening van toepassing zijn, is opgenomen, dat voor het onderpand (indien dit een onroerende zaak betreft) een uitgebreide opstalverzekering dient te worden afgesloten.

23. Adreswijziging

Ook tijdens de periode dat u nog geen betalingen hoeft te doen ontvangen wij graag van u een adreswijziging zodat wij u de fiscale jaaropgave en hertoetsingsformulieren kunnen toezenden.

Wilt bij uw adreswijziging uw leningnummer vermelden?

24. Hertoetsing

Telkens ongeveer drie maanden voor het einde van de driejaarsperiode waarin u nog geen (volledige) rente en aflossing betaalt ontvangt u van ons een formulier voor het aanvragen van een hertoetsing. Aan deze hertoetsing zijn kosten verbonden. Deze worden jaarlijks geïndexeerd.

Na ontvangst van dit formulier – met bijlagen – en de aan de hertoetsing verbonden kosten wordt op basis van de geldende uitvoeringsregels bepaald of uw financiële draagkracht onvoldoende is en de rente en aflossing daaraan kan worden aangepast.

Als u eenmaal het volledige maandbedrag voor rente en aflossing betaalt is hertoetsen niet meer mogelijk en ontvangt u geen formulieren meer.

Indien na 15 jaar het volledige maandbedrag nog niet wordt betaald blijft het op dat moment vastgestelde maandbedrag voor de rest van de looptijd ongewijzigd.

25. Hoofdelijk ontslag

In geval van echtscheiding of beëindiging van een relatie kan het zijn dat één of meer schuldenaren moeten worden ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de Starterslening. Voor de beoordeling hiervan zullen wij u kosten in rekening brengen.

HOOFDSTUK 11: ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GELDLENINGEN

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GELDLENINGEN

d.d. 1 augustus 1996

3870 DA Hoevelaken

INHOUDSOPGAVE

- Artikel 1: Begripsbepalingen
- Artikel 2: Algemeen
- Artikel 3: Het bedrag van de lening
- Artikel 4: De looptijd van de lening
- Artikel 5: Rentepercentage en rente
- Artikel 6: De aflossing; betaling van de schuld
- Artikel 7, 8 en 9: Betaling van rente, aflossing, kosten en andere bedragen
- Artikel 10: Extra en algehele aflossing
- Artikel 11: Rente extra stortingen
- Artikel 12: Verrekening
- Artikel 13: Onderpand; positieve en negatieve hypotheekverklaring
- Artikel 14: Derdenhypotheek
- Artikel 15: Aanvullende zekerheden
- Artikel 16: Opgave van het saldo van de lening
- Artikel 17: Kosten voor rekening van de schuldenaar
- Artikel 18: Instandhouding van het onderpand
- Artikel 19: Verzekeringen
- Artikel 20: Herschatting
- Artikel 21: Voorschotten, financiering en achterstanden
- Artikel 22: Verhuur
- Artikel 23: In pand geven van rechten
- Artikel 24: Kennisgeving en toezending van bescheiden
- Artikel 25: Opeisbaarheid
- Artikel 26: In gebreke zijn
- Artikel 27: Openbare verkoop
- Artikel 28: Bijzondere voorschriften
- Artikel 29: Opzegging

Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze algemene bepalingen wordt verstaan onder:

het Stimuleringsfonds: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten kantoorhoudende te Hoevelaken;

de algemene bepalingen: de hierna vermelde algemene bepalingen voor door het Stimuleringsfonds verstrekte geldleningen;

de lening: de overeenkomst van geldlening, de kredietovereenkomst en alle uit hoofde van de lening en het krediet uitbetaalde bedragen;

de schuldenaar: degene die van het Stimuleringsfonds een lening heeft ontvangen, diens medeschuldenaar, alsmede - voor zover de algemene bepalingen op hem van toepassing kunnen zijn - de hypotheekgever/onderzetter, de borg en de rechtsopvolger van alle hier genoemden;

de schuld: de hoofdsom van de lening met de renten en kosten, boeten en vergoedingen waartoe de geldlening aanleiding mocht geven, de door de schuldeiser voor de schuldenaar gedane betalingen en verder al hetgeen de schuldeiser van de schuldenaar uit hoofde van de lening te vorderen heeft of te eniger tijd te vorderen zal hebben;

de akte: de aanvaarde offerte, de overeenkomst van geldlening of van kredietovereenkomst, de onderhandse of de notariële akte, al of niet met hypotheekstelling (de hypotheekakte), de in deze stukken van toepassing verklaarde bepalingen, waaronder deze algemene bepalingen, alsmede elk stuk waarin aanvullingen en/of wijzigingen en/of uitwerkingen op/of in de voorgenoemde stukken worden aangebracht voor zover daarmee uitdrukkelijk of stilzwijgend door de schuldenaar is ingestemd;

het onderpand: alle onroerende en roerende zaken, alsmede de rechten, die volgens de akte tot zekerheid voor de schuld dienen;

erfpacht: het zakelijk recht van erfpacht, opstal en beklemming en de daarop betrekking hebbende voorwaarden.

Elke term, welke in deze algemene bepalingen in enkelvoud is gesteld, dient - voor zover toepasbaar - tevens als in het meervoud gesteld te worden gelezen.

Algemeen

Artikel 2

Indien twee of meer personen zich tezamen als schuldenaar hebben gesteld, zijn zij tegenover het Stimuleringsfonds steeds hoofdelijk aansprakelijk. De verbintenissen jegens het Stimuleringsfonds zijn ondeelbaar. De schuldenaar kan geen beroep doen op de rechten die hij te zijner bevrijding zou kunnen ontfemen aan artikel 6:9 BW of enige andere wettelijke bepaling, zodat bijvoorbeeld ingeval van kwijtschelding of een bij overeenkomst te verlenen ontslag aan een schuldenaar de hoofdelijke medeschuldenaar voor de gehele schuld aansprakelijk blijft.

Het bedrag van de lening

Artikel 3

Het bedrag van de lening wordt in de akte vermeld en door de schuldenaar schuldig erkend.

De looptijd van de lening

Artikel 4

1. De looptijd van de lening wordt in de akte vermeld.
2. Het Stimuleringsfonds kan, indien het daartoe termen aanwezig acht, de looptijd op verzoek van de schuldenaar verlengen. Als bij het einde van de looptijd de schuld niet geheel wordt voldaan, wordt de looptijd bij gebreke van een schriftelijk overeengekomen verlenging stilzwijgend van maand tot maand verlengd onder de laatste overeengekomen voorwaarden.

Rentepercentage en rente

Artikel 5

1. Het rentepercentage waartegen de lening is verstrekt, alsmede de periode waarvoor een rentepercentage geldt (de rentevastheidsperiode), worden in de offerte vermeld. De rente wordt door de schuldenaar schuldig erkend door ondertekening van de akte.
2. De rente wordt voor het eerst vanaf de datum omschreven in de akte tot het einde van het desbetreffende jaar naar het overeengekomen percentage berekend over de schuld. Voor ieder volgend jaar wordt de rente naar het overeengekomen percentage berekend over de dan uitbetaalde bedragen alsmede schuld per het einde van het daaraan voorafgaande jaar. Voor de berekening van de rente wordt de maand op 30 dagen en het jaar op 360 dagen gesteld.
3. Het voor de lening geldende rentepercentage wordt na afloop van een rentevastheidsperiode of telkens per een overeengekomen datum, opnieuw door het Stimuleringsfonds voor eenzelfde periode vastgesteld aan de hand van de dan bij het Stimuleringsfonds geldende rente voor nieuwe soortgelijke leningen (met hetzelfde rentetype). Een renteherziening geschiedt en gaat in op de eerste van de maand waarin de ingangsdatum van de renteberekening is gelegen (de renteherzieningsdatum).
4. Indien op een renteherzieningsdatum de alsdan resterende looptijd van de lening korter is dan de alsdan geldende rentevastheidsperiode, wordt de rente voor de resterende looptijd van de lening vastgesteld aan de hand van de dan geldende rente voor door het Stimuleringsfonds te verstrekken nieuwe soortgelijke leningen met een - in tijdsduur gezien - ten opzichte van de resterende looptijd van de lening eerstvolgende (naastbijgelegen) langere rentevastheidsperiode, mits het daarvoor van toepassing zijnde rentepercentage lager is dan bij handhaving van de alsdan geldende rentevastheidsperiode.
5. Indien het bericht omtrent de renteherziening na de renteherzieningsdatum wordt verzonden, geldt een verhoging van het rentepercentage vanaf de datum van aankondiging en voor de resterende tijd van de nieuwe periode. Een verlaging van het rentepercentage wordt in zo'n geval geacht te zijn ingegaan op de renteherzieningsdatum. Ook indien het rentepercentage voor een volgende periode niet wordt gewijzigd, zal het Stimuleringsfonds dat schriftelijk aan de schuldenaar berichten.

De aflossing; betaling van de schuld

Artikel 6

1. De wijze van aflossing van de lening wordt in de offerte vermeld.

2. Bij het einde van de looptijd van de lening, danwel in het geval de schuld in zijn geheel opeisbaar is voor het einde van de looptijd, dient, ongeacht de overeengekomen wijze van aflossing, de schuld aan het Stimuleringsfonds te worden voldaan.

Betaling van rente, aflossing, kosten en andere bedragen

Artikel 7

1. Het volgens artikel 5 berekende bedrag aan rente wordt verhoogd met het overeengekomen bedrag aan aflossing en met verdere kosten en bedragen welke op grond van de lening periodiek door de schuldenaar aan het Stimuleringsfonds zijn verschuldigd. Het op deze manier vastgestelde bedrag moet bij vooruitbetaling worden voldaan in twaalf gelijke maandelijkse termijnen. Alle termijnen moeten worden voldaan voor de laatste dag van de maand waarop de betaling betrekking heeft (de vervaldag) en moeten dan op het hoofdkantoor van het Stimuleringsfonds zijn ontvangen. De berekening en vaststelling van het maandelijks verschuldigde bedrag geschiedt door het Stimuleringsfonds.
2. Het door de schuldenaar maandelijks te betalen bedrag wordt herzien:
 - a. bij wijziging van het rentepercentage;
 - b. na een extra aflossing op de lening;
 - c. indien periodieke aflossing is overeengekomen en tijdens de looptijd blijkt, dat de lening niet binnen de daarvoor overeengekomen looptijd zal kunnen worden afgelost. De herziening van het maandelijks te betalen bedrag vindt plaats op de wijze en met ingang van de datum zoals in de akte is omschreven.
3. De maandelijks te betalen bedragen zijn op de vervaldag opeisbaar. Alle door de schuldenaar te verrichten betalingen moeten zonder korting of schuldvergelijking geschieden in een op de dag van betaling gangbaar wettig Nederlands betaalmiddel op de door het Stimuleringsfonds aangegeven wijze en zonder kosten voor het Stimuleringsfonds. Alle betalingen, waaronder die per (automatische) incasso worden eerst geacht te zijn voldaan indien zij door het Stimuleringsfonds zijn ontvangen.

Artikel 8

1. Indien aan een verplichting tot betaling aan het Stimuleringsfonds niet of niet volledig binnen de daarvoor geldende termijn of tegen de overeengekomen vervaldag is voldaan, is de schuldenaar in verzuim door het enkele feit daarvan.
2. Indien enig opeisbaar bedrag niet of niet volledig binnen de daarvoor geldende termijn of tegen de vervaldag is voldaan, is de schuldenaar een vergoeding verschuldigd. Voor zover nodig in afwijking van het bepaalde in artikel 6:92 BW laat deze vergoeding onverlet de bevoegdheid van het Stimuleringsfonds om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
3. De vergoeding wordt berekend als een rente over het opeisbare bedrag, telkens op basis van het rentepercentage voor door het Stimuleringsfonds te verstrekken leningen met aflossing volgens annuïteit, met de alsdan kortste rentevastheidsperiode, zoals dat alsdan telkens geldt op de eerste van een maand. Dit rentepercentage wordt voor de berekening van de vergoeding verhoogd met drie.
4. De vergoeding is, zonder nadere ingebrekestelling, verschuldigd vanaf de vervaldag van het opeisbare bedrag tot de datum van betaling daarvan. De vergoeding is onmiddellijk opeisbaar, ook in gedeelten, met dien verstande dat geen vergoeding zal worden berekend. Het Stimuleringsfonds is bevoegd vervallen vergoedingsbedragen telkens per het einde van een maand bij het saldo van de lening te tellen.

5. Voor de berekening van de vergoeding wordt een maand gesteld op 30 dagen en een jaar op 360 dagen.

Artikel 9

1. Voorschotten en kosten als bedoeld in de artikelen 17 t/m 21, welke door het Stimuleringsfonds zijn betaald maar voor rekening van de schuldenaar zijn, alsmede alle andere niet periodiek verschuldigde bedragen kunnen afzonderlijk in rekening worden gebracht. Eén en ander laat onverlet het bepaalde in artikel 25.
2. Alle op basis van het eerste lid verschuldigde bedragen zijn opeisbaar per de in artikel 21 genoemde datum.
3. De toerekening van alle door de schuldenaar betaalde bedragen ter zake van de lening geschiedt door het Stimuleringsfonds in de volgorde:
 1. Terugbetaling van door het Stimuleringsfonds voor de schuldenaar betaalde bedragen of gemaakte kosten;
 2. vergoedingen of andere op grond van de akte verschuldigde bedragen;
 3. rente;
 4. aflossing.
4. Het Stimuleringsfonds zal over hetgeen uit hoofde van de lening wordt ontvangen nimmer rente verschuldigd zijn, behoudens het bepaalde in artikel 11.

Extra en algehele aflossing

Artikel 10

1. Met inachtneming van het hierna bepaalde kan de schuldenaar altijd extra aflossen of de lening voor het einde van de looptijd algeheel aflossen.
2. Extra aflossingen leiden steeds tot herziening van het door de schuldenaar maandelijks te betalen bedrag, één en ander als nader omschreven in de akte.
3. Indien de schuldenaar de lening voor het einde van de looptijd ervan algeheel wenst af te lossen, zal hij het Stimuleringsfonds tenminste veertien dagen voor de datum waarop hij de betaling wenst te verrichten schriftelijk om een schuldrestopgave verzoeken. Het Stimuleringsfonds zal op dat verzoek een schuldrestopgave opstellen waarin de schuld is berekend tot en met de door de schuldenaar opgegeven betalingsdatum.
Wordt het bedrag van de schuld door het Stimuleringsfonds op een latere datum ontvangen dan zal het Stimuleringsfonds alsnog rente in rekening brengen over de periode vanaf de opgegeven datum waarop het bedrag moest worden ontvangen.
4. De schuldenaar is geen vergoeding verschuldigd - ook niet indien één of meer van onderstaande extra of algehele aflossingen in een kalenderjaar samenvallen - over:
 - a. een aflossing die plaatsvindt op een moment waarop het door het Stimuleringsfonds voor soortgelijke nieuwe leningen (met een zelfde rentetype) gehanteerde dagrentepercentage gelijk is aan of hoger is dan het alsdan voor de lening geldende rentepercentage;
 - b. een aflossing welke plaatsvindt binnen twaalf maanden na het overlijden van een schuldenaar tot ten hoogste het door hem in de akte schuldig erkende bedrag;
 - c. een aflossing welke plaatsvindt binnen twaalf maanden na het volledig tenietgaan van het onderpand;
 - d. een aflossing per de renteherzieningsdatum, met inachtneming van het bepaalde in de akte ten aanzien van de verschillende rentetypen;
 - e. een aflossing van de lening op de overeengekomen einddatum daarvan;
 - f. een aflossing tot een bedrag gelijk aan 10% per jaar van het bedrag van de lening.

5. Over extra of algehele aflossingen, die niet overeenkomstig het voorgaande lid van vergoeding zijn vrijgesteld, is de schuldenaar aan het Stimuleringsfonds tegelijk met de extra of algehele aflossing een vergoeding verschuldigd, indien de aflossing plaatsvindt op een moment waarop het door het Stimuleringsfonds voor soortgelijke nieuwe leningen (met een zelfde rentetype) gehanteerde dagrentepercentage lager is dan het alsdan voor de lening geldende rentepercentage. Deze vergoeding is gelijk aan de contante waarde van het verschil in de maandelijks verschuldigde bedragen aan rente en aflossing gedurende de resterende tijd van de lopende rentevastheidsperiode, berekend over het af te lossen bedrag op basis van het dagrentepercentage voor soortgelijke nieuwe leningen (met hetzelfde rentetype) dat door het Stimuleringsfonds wordt gehanteerd:
 - a. in geval van een extra aflossing: op het moment van de extra aflossing;
 - b. in geval van algehele aflossing:
 - 14 dagen voor het moment waarop de schuldenaar tot het verrichten van de betaling overgaat. Indien echter de schuldenaar niet tenminste 14 dagen voor het betalingsmoment het Stimuleringsfonds schriftelijk om een schuldrestopgave verzoekt, wordt het dagrentepercentage gehanteerd dat geldt op het moment van ontvangst van het schriftelijk verzoek door het Stimuleringsfonds.
6. De overeenkomstig lid 5 berekende vergoeding bedraagt maximaal 3% van het af te lossen bedrag in geval van aflossing in verband met gehele verkoop van het onderpand, gepaard gaande met zowel juridische (-bij notariële akte-) als feitelijke levering van het gehele onderpand door de schuldenaar aan een derde, niet zijnde een rechtspersoon c.q. samenwerkingsvorm, waarbij de schuldenaar is betrokken, danwel ingeval van aflossing als gevolg van executoriale verkoop van het onderpand.
7. In afwijking van het in de vorige leden gestelde kunnen bij bepaalde leningsvormen bijzondere regelingen van toepassing zijn ter zake extra of algehele aflossing en de vergoeding. Deze regelingen zijn dan in de akte weergegeven.

Rente extra stortingen

Artikel 11

Over stortingen die in enig jaar uitgaan boven het totaal van de in dat jaar verschuldigde maandbedragen wordt, behoudens in geval van algehele aflossing, vanaf de datum van ontvangst rente vergoed naar hetzelfde rentepercentage als voor de lening geldt. Inhaling van een achterstand of betalingen die door het Stimuleringsfonds overeenkomstig artikel 9 niet als aflossing worden toegerekend, worden niet als een extra storting aangemerkt. Het bedrag van de rentevergoeding wordt per het einde van het jaar van ontvangst van de extra storting met de lening verrekend.

Verrekening

Artikel 12

Het Stimuleringsfonds is bevoegd om bedragen, ter zake waarvan de schuldenaar of diens rechtsopvolger op enig moment -uit welken hoofde dan ook- vorderingen (al of niet opeisbaar) jegens het Stimuleringsfonds mocht verkrijgen, te allen tijde te verrekenen met de schuld (al of niet opeisbaar).

Onderpand; positieve en negatieve hypotheekverklaring

Artikel 13

1. Indien in de offerte is aangegeven dat ter zake van de lening vestiging van een recht van hypotheek wordt verlangd, geeft de schuldenaar tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen in onderpand de registergoed(eren) als omschreven in de akte, overeenkomstig het

in die akte bepaalde, alsmede zijn daarin omschreven roerende zaken en andere goederen.

2. Indien in de offerte is aangegeven dat ter zake van de lening het afgeven van een positieve en negatieve hypotheekverklaring wordt verlangd, dan wordt deze verklaring tezamen met een onherroepelijke volmacht ter zake aan het Stimuleringsfonds, evenals de bepalingen welke inzake een dergelijke verklaring zullen gelden, opgenomen in de akte.
3. Waar in deze algemene bepalingen sprake is van "het onderpand", geldt het ter zake bepaalde evenzeer - met uitzondering echter van het bepaalde in artikel 27 - indien en zolang niet een recht van hypotheek wordt gevestigd doch uitsluitend sprake is van een positieve en negatieve hypotheekverklaring.

Derdenhypotheek

Artikel 14

Bij derdenhypotheek doet de onderzetter door ondertekening van de notariële akte voor zoveel mogelijk afstand van het recht op vergoeding als bepaald in artikel 3:233 lid 2 BW. Hij verbindt zich ook voor de tijd waarvoor en op de voorwaarden waaronder de lening met de schuldenaar mocht worden verlengd en keurt goed dat het Stimuleringsfonds met de schuldenaar regelingen treft ter zake vrijstelling, vermindering of uitstel van betaling van het aan het Stimuleringsfonds verschuldigde, alsmede dat het Stimuleringsfonds, al dan niet tegen aflossing op de schuld, zodanige gedeelten van het onderpand uit het hypothecair verband ontslaat als het zal goedvinden.

Aanvullende zekerheden

Artikel 15

Op alle cessies, alsmede alle eventuele stille en bezitloze inpandgevingen, welke plaatsvinden in verband met deze schuld, zullen steeds de bepalingen van de akte, voor zover mogelijk, van toepassing zijn.

Opgave van het saldo van de lening

Artikel 16

1. Het Stimuleringsfonds zendt de schuldenaar jaarlijks een opgave van het saldo van de lening per 31 december van het voorafgaande jaar. Bij de saldobepaling van de schuld zullen eventueel verschuldigde maar niet betaalde rente, kosten en andere bedragen bij de schuld worden geteld. De jaarlijkse opgave omvat tevens een verantwoording van de in het desbetreffende jaar verschuldigde en ontvangen bedragen.
2. Indien de schuldenaar binnen een maand na de verzending van de opgave hiertegen geen bezwaar aantekent bij het Stimuleringsfonds, wordt hij geacht met de opgave in te stemmen.
3. Ten aanzien van het aan het Stimuleringsfonds verschuldigde zal de schuldenaar zich houden aan en genoegen nemen met de door het Stimuleringsfonds overeenkomstig zijn boeken verstrekte opgave. De opgave strekt gedurende de gehele looptijd van de lening tot bewijs voor het bedrag van de schuld. De schuldenaar heeft evenwel het recht om bij algehele voldoening of verhaal van de gehele schuld terug te vorderen hetgeen hij mocht bewijzen minder verschuldigd te zijn geweest dan hem ten laste werd gebracht.

Kosten voor rekening van de schuldenaar

Artikel 17

1. Onverminderd hetgeen in de akte is bepaald, komen voor rekening van de schuldenaar, ongeacht het tijdstip waarop de kosten zijn gemaakt of verschuldigd zijn geworden:
 - a. de kosten van verstrekking van de lening, van de akte, van de inschrijving, wijziging, vernieuwing, verbetering en aanvulling van het recht van hypotheek, van de grosse, alsmede de kosten van royement en rangwijziging van de hypotheek;
 - b. de kosten van bewijsstukken van de inschrijving van de hypotheek en van andere stukken, waarvan de overlegging door het Stimuleringsfonds mocht worden verlangd;
 - c. alle kosten waartoe de akte aanleiding geeft, waaronder in elk geval de incassokosten, alsmede de voor toewijzing in aanmerking komende kosten van rechtsbijstand en kosten voor bijzondere maatregelen tot behoud van recht en verder alle kosten die het Stimuleringsfonds, zowel in als buiten rechte, naar zijn oordeel tot behoud of ter uitoefening van zijn rechten moet maken en de kosten van opeising van de schuld of ontruiming van het onderpand, waaronder begrepen de kosten die gepaard gaan met het niet naleven door de schuldenaar, respectievelijk effectueren door het Stimuleringsfonds van het bepaal in de artikelen 18, 19 en 20 van deze algemene bepalingen;
 - d. alle belastingen, lasten en kosten, premies, grondrenten, beklemhuren, erfpachtcanons, opstalretributies en andere lasten of verplichtingen ter zake van de schuld of op het onderpand drukkende of daarop verhaalbaar uiterlijk op de vervaldag, ook indien zij van het Stimuleringsfonds worden geheven. Door ondertekening van de akte worden deze kosten door de schuldenaar, zowel nu als voor alsdan schuldig erkend.
2. De schuldenaar is verplicht de bewijzen of kwitanties van hetgeen hij ter zake van het in lid 1 bedoelde heeft betaald aan het Stimuleringsfonds over te leggen zodra het Stimuleringsfonds dit verlangt.
3. Bij gebreke van enige betaling als in dit artikel bedoeld, is het Stimuleringsfonds bevoegd het verschuldigde namens en voor rekening van de schuldenaar te voldoen en het betaalde met de eventueel door hem gemaakte kosten op een door hem te bepalen wijze terug te vorderen.

Instandhouding van het onderpand

Artikel 18

1. Het onderpand zal in elk opzicht in goede staat worden gehouden. Het mag niet, noch door toedoen noch door louter gedogen van de schuldenaar, geheel of gedeeltelijk worden afgebroken of op andere wijze in waarde worden verminderd en - voor zover ongebouwd - niet worden vergraven of afgegraven.
2. Het onderpand mag op generlei wijze worden misbruikt. Zonder schriftelijke toestemming van het Stimuleringsfonds mag het onderpand niet worden verdeeld, met enig recht of enige last bezwaard, van heersende erfdiensbaarheden of van andere rechten worden ontdaan, van aard, inrichting, gedaante of bestemming veranderd, verbouwd, met een ander perceel verenigd of in appartementsrechten worden gesplitst; evenmin mag de aard van het gebruik of van de exploitatie van het onderpand zonder schriftelijke toestemming van het Stimuleringsfonds worden gewijzigd, mag het onderpand al of niet tegen vergoeding in (mede)gebruik of (mede)genot worden afgestaan anders dan voor korte duur of mogen een bestaande of toekomstige schade of andere claims of vorderingen worden vastgesteld, overeengekomen, ontvangen of afgekocht.
3. Bestanddelen van de onroerende zaak die tot onderpand dient, alsmede werken die duurzaam met de onroerende zaak zijn verenigd mogen niet zonder schriftelijke toestemming van het Stimuleringsfonds door afscheiding roerend worden gemaakt, onverschillig of deze bestanddeelvorming of vereniging voor of na de hypotheekverlening heeft plaatsgevonden.

4. Alle veranderingen en toevoegingen aan het onderpand na de vestiging van het hypotheekrecht strekken tot zekerheid voor de schuld en kunnen niet worden weggenomen, evenmin als de roerende veranderingen en toevoegingen die, als eigendom van de schuldenaar, bestemd zijn om tot blijvend gebruik van de onroerende zaak te dienen.
5. Het Stimuleringsfonds heeft het recht voor rekening van de schuldenaar al datgene te verrichten, ongedaan te maken of te doen vernietigen wat in strijd met het hiervoor bepaalde is nagelaten of gedaan.
6. Indien de schuldenaar in ernstige mate tekort schiet in zijn verplichtingen tegenover het Stimuleringsfonds, is het Stimuleringsfonds bevoegd om het onderpand in beheer te nemen en dit beheer voort te zetten, mits de ter zake bevoegde President van de Rechtbank daartoe machtiging heeft verleend. Indien zulks met het oog op een executie vereist of dringend gewenst is, is het Stimuleringsfonds bevoegd het onderpand onder zich te nemen en te verlangen dat ontruiming plaatsvindt.
7. Het Stimuleringsfonds heeft het recht te allen tijde het onderpand door een door hem aan te wijzen persoon te doen opnemen en zich te overtuigen of iets in strijd met dit artikel is geschied of nagelaten. De schuldenaar is verplicht aan het Stimuleringsfonds en/of zijn gevolmachtigde vrije toegang tot het onderpand te verlenen en/of te doen verlenen en er zorg voor te dragen dat al hetgeen waarop het Stimuleringsfonds op grond van het bepaalde in dit artikel recht heeft wordt uitgevoerd. Bij onbeheerd zijn van het onderpand is het Stimuleringsfonds bevoegd zichzelf de toegang te verschaffen. De schuldenaar is verplicht te voldoen aan alle ter zake van de lening en het onderpand toepasselijke wettelijke bepalingen en overheidsvoorschriften teneinde de aan het Stimuleringsfonds verleende rechten en acties op geen enkele wijze te korten.

Verzekeringen

Artikel 19

1. De schuldenaar is verplicht op zijn kosten het onderpand met een uitgebreide opstalverzekering naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden tenminste tegen alle schaden ten gevolge van brand, blikseminslag en/of ontploffing (daaronder begrepen die bedoeld in artikel 249 van het Wetboek van Koophandel), zomede tegen storm- en vliegtuigschade en tegen alle zodanige andere schaden en risico's als het Stimuleringsfonds nodig acht. De verzekering moet plaats hebben bij een solide maatschappij ten genoegen van het Stimuleringsfonds en onder door haar goedgekeurde voorwaarden.
2. De polis van de verzekering danwel het certificaat of het bewijs van aandeel of inschrijving in een onderlinge waarborgmaatschappij moet - zo het Stimuleringsfonds dit wenst - binnen acht dagen na het passeren van de notariële akte danwel de datum waarop het risico van het onderpand op de schuldenaar is overgegaan of, indien de verzekering later wordt hernieuwd, tijdig voor de datum waarop de nieuwe verzekering ingaat, onder berusting van het Stimuleringsfonds worden gesteld.
3. Wordt aan één of meer van de in lid 1 vermelde bepalingen niet of niet binnen een eventueel door het Stimuleringsfonds gestelde termijn voldaan, dan heeft het Stimuleringsfonds het recht hetzij namens en voor rekening van de schuldenaar het verschuldigde bedrag te betalen, hetzij zelf een verzekering af te sluiten desgewenst op eigen naam doch voor rekening van de schuldenaar.
4. De schuldenaar is verplicht bij elke schade het Stimuleringsfonds hiervan in kennis te stellen binnen dezelfde termijn als de schade bij de verzekeringsmaatschappij moet worden gemeld.
5. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:229 BW treden bij schade aan het onderpand alle vorderingen tot vergoeding, waaronder de verzekeringspenningen tot het beloop van de schuld aan het Stimuleringsfonds als onderpand in de plaats van de verbonden goederen, onverminderd het recht van hypotheek op het overgebleven onderpand.

6. De schuldenaar is verplicht de schaderegeling met verzekeraars aan de voorafgaande goedkeuring van het Stimuleringsfonds te onderwerpen. Door ondertekening van de notariële akte machtigt de schuldenaar het Stimuleringsfonds - indien het Stimuleringsfonds na een schade kenbaar heeft gemaakt dit te wensen - de schaderegeling met de verzekeraars af te wikkelen, geschillen te onderwerpen aan arbitrage of bindend advies, deskundigen te benoemen, dadingen aan te gaan en andere rechtshandelingen te verrichten, de verzekeringspenningen te innen en daarvoor kwijting te geven, zomede over deze penningen te procederen.
7. Na inning van de verzekeringspenningen door het Stimuleringsfonds besluit deze of deze penningen zullen strekken tot betaling van het aan het Stimuleringsfonds verschuldigde of tot herbouw c.q. herstel van het onderpand op de door haar te bepalen wijze. Het Stimuleringsfonds behoudt het pandrecht op deze verzekeringspenningen, conform het bepaalde in artikel 3:229 BW. Zodra het onderpand ten genoegen van het Stimuleringsfonds is herbouwd of een ontstane schade is hersteld, dan wel naar het oordeel van het Stimuleringsfonds voldoende ander onderpand of aanvullende zekerheid is gegeven, zal het Stimuleringsfonds het tot zekerheid strekkende bedrag of het restant daarvan uitkeren aan de rechthebbende.
8. Hetgeen in de akte is bepaald ten aanzien van de verzekering van het onderpand zal, ingeval dat bestaat uit een appartementsrecht in de zin van het Burgerlijk Wetboek, niet van toepassing zijn voor zover de naleving daarvan in strijd is met of onmogelijk is door dwingende bepalingen in de wet of in het op het appartementsrecht betrekking hebbende reglement.
9. Onverminderd het bepaalde in dit artikel blijft de schuldenaar aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onvoldoende verzekering van het onderpand.
Als één van de voorwaarden, bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt in elk geval gesteld, dat de schuldenaar in de overeenkomst met de verzekeraar bedingt dat laatstgenoemde het Stimuleringsfonds van een voorgenomen royement van de verzekering van het onderpand tijdig op de hoogte stelt. Indien een royement van de verzekering of vermindering van de omvang van de verzekering, dan wel van het verzekerde bedrag, het gevolg is van een besluit van een vereniging van eigenaren, zal de schuldenaar het Stimuleringsfonds onmiddellijk van een dergelijk besluit in kennis te stellen.

Herschating

Artikel 20

1. In de offerte kan zijn bepaald dat periodiek een vergelijking (toetsing) tussen de schuld en de executiewaarde van het onderpand zal plaatsvinden.
2. De executiewaarde zal in dat geval worden bepaald door middel van taxatie door een door het Stimuleringsfonds te benoemen, respectievelijk aan te wijzen beëdigde taxateur. De schuldenaar is verplicht aan deze taxatie zijn volledige medewerking te verlenen en aan de met de taxatie belaste taxateur vrije toegang tot het onderpand te verlenen en/of te doen verlenen en er voor zorg te dragen, dat al datgene kan worden verricht wat door de taxateur noodzakelijk wordt geacht.
3. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de schuldenaar.
4. Op grond van de vergelijking tussen de schuld en de getaxeerde executiewaarde van het onderpand is het Stimuleringsfonds gerechtigd om het voor de lening geldende rentepercentage aan te passen en vervroegde aflossing van (een deel van) de schuld te verlangen, overeenkomstig het in de offerte bepaalde.

Voorschotten, financiering van achterstanden

Artikel 21

Indien het Stimuleringsfonds enige betaling voor rekening van de schuldenaar verricht, is de schuldenaar verplicht het door het Stimuleringsfonds betaalde bedrag terug te betalen per de datum waarop het bedrag door het Stimuleringsfonds wordt overgemaakt. Deze datum wordt als vervalddag aangemerkt in de zin van artikel 6:83 BW.

Verhuur

Artikel 22

1. De schuldenaar mag het onderpand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Stimuleringsfonds niet geheel of gedeeltelijk verhuren of verpachten; bij het aangaan van de lening reeds bestaande huur- of pachtovereenkomsten mogen zonder toestemming van het Stimuleringsfonds niet tegen voor het Stimuleringsfonds meer bezwarende voorwaarden worden vernieuwd, gewijzigd of verlengd. Een zonder toestemming aangegane, vernieuwde gewijzigde of verlengde huurovereenkomst zal bij uitwinning van het onderpand door het Stimuleringsfonds of de veilingkoper, zo nodig na verkregen toestemming van de President van de bevoegde Arrondissementsrechtbank, worden vernietigd.
2. Vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen mogen zonder schriftelijke toestemming van het Stimuleringsfonds niet door de schuldenaar worden bedongen of ontvangen over een periode die langer is dan een maand.
Vervreemding en verpanding van huur- of pachtpenningen aan anderen dan het Stimuleringsfonds is niet toegestaan. Bij uitwinning van het onderpand zal door het Stimuleringsfonds of de veilingkoper een beroep op dat beding worden gedaan.

Inpandgeven van rechten

Artikel 23

1. Reeds bij het aangaan van de overeenkomst van geldlening wordt tot meerdere zekerheid van betaling van het verschuldigde met de schuldenaar overeengekomen dat laatstgenoemde aan het Stimuleringsfonds het stil pandrecht verleent op alle rechten en acties die de schuldenaar als rechthebbende op het onderpand heeft, zoals deze in de akte nader zullen worden aangeduid.
2. De schuldenaar verplicht zich om desverlangd aan het Stimuleringsfonds te zullen verpanden alle rechten en acties die hij na het verlijden van de akte ter zake het onderpand zou mogen krijgen.
3. Het Stimuleringsfonds heeft te allen tijde het recht de in lid 1 en 2 van dit artikel genoemde stille pandrechten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:239 lid 3 BW, aan de debiteuren mede te delen.
4. In de akte zal door de schuldenaar aan het Stimuleringsfonds volmacht worden verleend de in de leden 1 en 2 genoemde inpandgeving namens de schuldenaar te verrichten.
5. Het Stimuleringsfonds zal uit hoofde van het vorenstaande zuiver ontvangen gelden, met uitzondering van die wegens tenietgaan of beschadiging en na aftrek van de gemaakte kosten, doen strekken in mindering of tot betaling van de schuld aan het Stimuleringsfonds, met uitsluiting van elke compensatie welke ten voordele van de schuldenaar zou kunnen strekken, en met uitsluiting van de gevolgen van een gerechtelijk akkoord. Het Stimuleringsfonds zal met de uit hoofde van tenietgaan of beschadiging zuiver ontvangen gelden handelen op de wijze als in bepaald in artikel 19 lid 7, met dien verstande, dat gelden, ontvangen ter zake van de schade van

aan hem tot meerdere zekerheid in pand gegeven roerende zaken, door hem ook kunnen worden aangewend tot aankoop van soortgelijke zaken.

Kennisgeving en toezending van bescheiden

Artikel 24

1. De schuldenaar is verplicht aan het Stimuleringsfonds binnen veertien dagen schriftelijk kennis te geven aan elke wijziging in zijn adres.
2. De schuldenaar is verplicht binnen acht dagen aan het Stimuleringsfonds toe te zenden: alle bescheiden, stukken en gegevens betreffende de schuldenaar of het onderpand die in het kader van de lening van belang kunnen zijn. Deze verplichting betreft in elk geval de bescheiden, stukken of gegevens betrekking hebbende op situaties of omstandigheden die overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van deze algemene bepalingen tot opeisbaarheid van de schuld kunnen leiden.
3. De schuldenaar is verplicht aan het Stimuleringsfonds kennis te geven van alle vorderingen tot vergoeding, die hij op derden heeft en die in de plaats van de verbonden goederen treden, zulks binnen acht dagen na het ontstaan daarvan.

Opeisbaarheid

Artikel 25

1. Onverminderd het bepaalde in de akte is de lening van de zijde van het Stimuleringsfonds niet opzegbaar.
2. De schuld is echter onmiddellijk opeisbaar:
 - A. bij het einde van de looptijd van de lening of bij opeising of bij verval van een andere aan de schuldenaar door het Stimuleringsfonds verstrekte lening en/of bij opeising van enige tot zekerheid in pand gegeven, dan wel gecedeerde vordering;
 - B. indien de schuldenaar
 - a. zijn verplichtingen voortvloeiende uit de akte tegenover het Stimuleringsfonds niet nakomt, daaronder begrepen het verrichten van met de akte strijdige handelingen zonder voorafgaande toestemming van het Stimuleringsfonds;
 - b. surseance van betaling aanvraagt, in staat van faillissement wordt verklaard, (van rechtswege) het beheer, de beschikking of het bestuur over zijn vermogen verliest, afwezig is zonder orde op zaken te hebben gesteld of overlijdt;
 - c. zijnde een rechtspersoon, vennootschap onder firma of maatschap naar burgerlijk recht, wordt ontbonden, de statuten wijzigt, een wijziging in vennoten, aandeelhouders, aandelenbezit of directie ondergaat of de aansprakelijkheid wijzigt;
 - d. een borgtocht of andere aanvullende zekerheid niet stelt of verstrekt (heeft) voor een kortere duur, onder andere voorwaarden of met een andere rangorde dan in de akte is bepaald;
 - e. bij de aanvraag van de lening onvoldoende of onjuiste gegevens heeft verstrekt, zodanig dat het Stimuleringsfonds bij kennis daarvan de lening niet of niet op de overeengekomen voorwaarden zou hebben verstrekt;
 - f. in gemeenschap gehuwd zijnde van de echtgeno(o)t(e) gaat scheiden dan wel staande het huwelijk huwelijks voorwaarden maakt of wijzigt;
 - g. handelt in strijd met of niet voldoet aan de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, de betrokken overeenkomst of het betrokken reglement ter zake van het onderpand.
 - C. indien het onderpand:

- a. door schuld, nalatigheid of verwaarlozing van de schuldenaar aanzienlijk in waarde vermindert;
 - b. geheel of gedeeltelijk tenietgaat, ernstig wordt beschadigd of wordt afgebroken;
 - c. onbewoonbaar wordt verklaard, niet mag worden bebouwd, verbouwd of hersteld, in conservatoir, revindicatoir of executoriaal beslag wordt genomen, in een ruilverkaveling wordt begrepen, voor onteigening wordt aangewezen, of op aanschrijving van de overheid moet worden vernieuwd of hersteld;
 - d. indien het verbodene of een gedeelte daarvan wordt overgedragen in de zin van artikel 3:84 BW en/of artikel 3:89 BW c.q. artikel 3:99 BW of artikel 3:105 BW, of wordt verzwaard met een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, de schuldenaar zich niet met succes blijkt te kunnen beroepen op de bescherming van artikel 3:88 BW of enige andere derdenbeschermingsbepaling van het BW ter bescherming van zijn eigendom of beperkt recht op het onderpand, of indien op enige andere wijze verandering komt in de rechtstoestand van het onderpand, daaronder begrepen een aankondiging tot publieke verkoop en een economische overdracht;
- D. indien het onderpand:
- a. bestaat uit een recht van erfpacht en/of opstalrecht
 - bij niet tijdige voldoening van de verschuldigde canon of retributie of bij enige andere handeling van de erfpachter of opstaller in strijd met de erfpachtvoorwaarden of opstalvoorwaarden;
 - bij opzegging van het erfpachtrecht of opstalrecht;
 - bij wijziging van de erfpachtvoorwaarden of opstalvoorwaarden, canonwijziging of retributiewijziging daaronder begrepen;
 - bij wijziging of opheffing van het erfpachtrecht of opstalrecht door de rechter;
 - bij tenietgaan van het recht om welke reden dan ook;
 - b. bestaat uit een appartementsrecht:
 - bij elke wijziging of aanvulling van de akte van splitsing of het reglement, bij opheffing van de splitsing en bij gehele of gedeeltelijke sloop van het gesplitste gebouw;
 - bij overtreding of niet nakoming door de onderzetter van enige verplichting voor hem als appartementseigenaar voortvloeiende uit de wet of reglement;
 - c. is verhuurd of verpacht:
 - indien door de rechter of grondkamer machtiging tot verandering van de inrichting of gedaante van het onderpand is verleend;
 - indien door de rechter machtiging wordt verleend aan de huurder een ander in zijn plaats stellen;
 - indien de huurprijs of pachtprijs wordt verlaagd.
- E. indien blijkt dat:
- a. er in de titels van eigendom of ander verbonden zakelijk recht gebreken bestaan;
 - b. een verbonden zakelijk recht of gebruiksrecht verval, wordt gewijzigd of wordt beëindigd, dan wel wanneer de schuldenaar uit een lidmaatschap van een coöperatie wordt ontzet;
 - c. er anderszins omstandigheden optreden, waardoor redelijkerwijs van het Stimuleringsfonds niet kan worden verlangd, dat de lening op de overeengekomen voorwaarden wordt gecontinueerd.

In gebreke zijn

Artikel 26

1. Het enkele feit dat een omstandigheid als omschreven in artikel 25 van deze algemene bepalingen zich voordoet, wordt aangemerkt als een tekortkoming in de nakoming aan de zijde van de schuldenaar. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:82 BW treedt het verzuim eerst na ingebrekestelling in, tenzij sprake is van één van de situaties als bedoeld in artikel 6:83 BW, dan wel de nakoming blijvend of tijdelijk onmogelijk is als bedoeld in artikel 6:265 BW. Indien het Stimuleringsfonds na constatering van de tekortkoming in de nakoming alsnog een termijn stelt, zal de schuldenaar bij niet voldoen aan hetgeen waarvoor hem deze termijn is gegeven, zonder nadere ingebrekestelling onmiddellijk in verzuim zijn.

2. Het verzuim kan slechts schriftelijk door het Stimuleringsfonds worden opgeheven.
3. Het bedoelde in dit artikel is niet van toepassing op de bepalingen als bedoeld in artikel 8 en 9.

Openbare verkoop

Artikel 27

1. Als de schuldenaar de opeisbare schuld niet aan het Stimuleringsfonds voldoet, is het Stimuleringsfonds gerechtigd, onverminderd overige wettelijke rechten, met het recht een derde in zijn plaats te stellen:
 - a. om het onderpand conform het bepaalde in artikel 3:268 lid 1 BW, respectievelijk artikel 3:248 lid 1 BW, alsmede de roerende zaken conform het bepaalde in artikel 3:254 BW, geheel of gedeeltelijk in het openbaar ten overstaan van een notaris te doen verkopen;
 - b. de tijd, plaats, wijze en voorwaarden van de veiling te regelen;
 - c. het bedrag van de door de koper te betalen veilingkosten vast te stellen;
 - d. de veiling op te houden en later weer te (doen) hervatten;
 - e. erfdiensbaarden en/of kwalitatieve verplichtingen te vestigen;
 - f. de datum van aanvaarding vast te stellen, het verkochte te leveren en de koper het recht te verlenen het per die datum te doen ontruimen c.q. in bezit te nemen, desnoods met behulp van de sterke arm, zulks uitsluitend op grond van de grosse van de veiling;
 - g. uit de, ingevolge artikel 3:270 BW, in handen van de notaris voldane koopprijs betaling te ontvangen, onder aflegging van een rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 3:272 BW.
2. Alvorens van zijn recht tot openbare verkoop gebruik te maken is het Stimuleringsfonds bevoegd het onderpand in appartementsrechten te splitsen of anderszins te verkavelen op de wijze als hem in verband met zijn verlangen raadzaam voorkomt.
3. De schuldenaar draagt er zorg voor dat gegadigden het onderpand kunnen bezichtigen gedurende de tijd dat het ten verkoop is aangeslagen. Voor de bezichting geldt het plaatselijk gebruik en, als daarover verschil van mening is of als dat niet bekend is, zal die plaatsvinden gedurende een aaneengesloten periode van drie weken op ten minste twee dagen per week gedurende telkens vier uren. Als het onderpand onbeheerd is zal het Stimuleringsfonds zich de toegang daartoe mogen verschaffen.
4. Verkoop van een gedeelte van het onderpand sluit de bevoegdheid tot verkoop van het overige gedeelte niet uit. De schuldenaar zal het verkochte uiterlijk op de dag van de feitelijke levering moeten hebben ontruimd, tenzij het met toestemming van het Stimuleringsfonds in gebruik is bij derden.
5. De schuldenaar zal uiterlijk drie dagen voor de veiling van het onderpand daartegen in rechte opkomen, indien hij dat nodig oordeelt. Daarna zal hij geen eis tot vernietiging van de koop om welke reden dan ook of tot schadeloosstelling kunnen indienen.
6. De schuldenaar doet - voor zover rechtens mogelijk - afstand van zijn bevoegdheid ingevolge het bepaalde in de artikelen 3:251 lid 1 BW en 3:268 lid 2 tot en met lid 4 BW.
7. Onverminderd het hiervoor bepaalde is het Stimuleringsfonds na opeising van de lening gerechtigd een eerder tijdstip vast te stellen, waarop een ontruiming moet hebben plaatsgehad, bij gebreke waarvan het Stimuleringsfonds gerechtigd is die ontruiming op kosten van de schuldenaar te doen geschieden zonder tussenkomst van de rechter uitsluitend krachtens de grosse van de akte.

Bijzondere voorschriften

Artikel 28

In de akte wordt aangegeven of en in hoeverre rekening is of zal worden gehouden met bijzondere overheidsvoorschriften.

Opzegging

Artikel 29

Het Stimuleringsfonds kan door opzegging het aan haar verleende hypotheekrecht geheel of gedeeltelijk beëindigen.

HOOFDSTUK 12: CONCEPT DEELNEMINGSOVEREENKOMST

DEELNEMINGSOVEREENKOMST

DE GEMEENTE

en

STICHTING STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING

NEDERLANDSE GEMEENTEN

DEELNEMINGSOVEREENKOMSTDE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente: [_____], hierna te noemen: de "gemeente", te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [_____], [_____].

en

2. De stichting: **STICHTING STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING NEDERLANDSE GEMEENTEN**, hierna te noemen: "SVn", statutair gevestigd en kantoorhoudende te Hoevelaken, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mw. E. van Sluis-Barto;

IN AANMERKING NEMENDE:

- A. SVn is opgericht met de doelstelling zorg te dragen voor de verbetering van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing in brede zin en beoogt deze doelstelling onder meer na te leven door het verstrekken van leningen;
- B. SVn wenst zodanige leningen te verstrekken uit door haar te beheren revolverende fondsen, waarbij rente en aflossingen uit de desbetreffende leningen weer terugvloeien naar deze fondsen;
- C. bij het beheer van de fondsen kan SVn gebruik maken van de specifieke ervaring en deskundigheid die op dit gebied ontwikkeld en aanwezig is binnen Rabo Bouwfonds NV., en de door haar gecontroleerde groep van vennootschappen;
- D. de gemeente wenst in het kader van haar volkshuisvestingsbeleid de daartoe beschikbare middelen op een zo effectief mogelijke wijze in te zetten en daarmee tevens een financieel kader te scheppen voor huidig en toekomstig volkshuisvestingsbeleid;

- E. de gemeente is van mening dat zij haar kerntaken op het gebied van de volkshuisvesting op meer efficiënte wijze zal kunnen blijven uitoefenen door het aangaan van een deelnemingsovereenkomst met SVn;
- F. de gemeente is bereid gelden te storten bij SVn en in samenwerking met SVn deze aan te wenden ten behoeve van vorenomschreven doelstellingen doch wenst daarbij zeggenschap te behouden ten aanzien van de besteding van deze gelden, zulks met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de onderhavige deelnemingsovereenkomst;
- G. SVn is voornemens met derde partijen overeenkomsten van geldlening aan te gaan, zulks teneinde de in deze overeenkomst omschreven doeleinden te realiseren;
- H. SVn is voorts voornemens vergelijkbare deelnemingsovereenkomsten als de onderhavige aan te gaan met andere gemeenten en overige Nederlandse publiekrechtelijke rechtspersonen en is zodanige deelnemingsovereenkomsten tevens met andere gemeenten aangegaan.

KOMEN HIERBIJ OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 - Doel en opzet van de samenwerking

- 1.1 Dit artikel 1 is door partijen bedoeld als een omschrijving van het doel en van de opzet van de onderhavige samenwerking; de rechten en verplichtingen die voor partijen uit de onderhavige deelnemingsovereenkomst voortvloeien zijn nader omschreven en uitgewerkt in de overige artikelen van deze overeenkomst.
- 1.2 Het doel van de onderhavige samenwerking is om - uit een oogpunt van zorg voor de verbetering van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing in brede zin in Nederland - een financieel kader te scheppen voor huidig en toekomstig volkshuisvestingsbeleid van de gemeente waarbij de daartoe beschikbare middelen op een zo efficiënt mogelijke wijze worden ingezet ter bevordering van voormelde doelstelling.
- 1.3 Met het oog op het in artikel 1.2 omschreven doel wordt door SVn een fonds beheerd waaruit middelen beschikbaar kunnen worden gesteld aan derden ten

behoefte van projecten die daarvoor in aanmerking komen op grond van deze overeenkomst en met inachtneming van hetgeen ten aanzien van de wijze van verstrekking van deze middelen in deze overeenkomst is bepaald.

- 1.4. Op onder meer de voorwaarde dat de gemeente bepaalde geldleningen aan SVn verstrekt, kan SVn de gemeente het recht toekennen om bindende aanwijzingen aan SVn te geven inzake de verstrekking door SVn van geldleningen aan derden, zulks met inachtneming van de bepalingen als vermeld in deze overeenkomst. De hierna omschreven gedeelten van het fonds met betrekking tot welke de gemeente – met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de onderhavige deelnemingsovereenkomst - SVn bindende aanwijzingen zal kunnen geven, worden in deze overeenkomst aangeduid als de "Fondsdelen".

Artikel 2 - Definities

- 2.1 Onderstaande begrippen en de daarachter vermelde betekenissen zijn exclusief gerelateerd aan een Fondsdeel dat wordt gevormd door de door de gemeente aan SVn verstrekte geldleningen:

- "Gemeentelijk Fondsdeel": het Fondsdeel zoals nader gedefinieerd in artikel 5.2 sub a, ten laste waarvan, met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst, Financieringsproducten - waaronder Gemeentelijke Stimuleringsleningen - kunnen worden verstrekt aan Schuldenaren;
- "Gemeenterekening": de administratieve rekening zoals nader gedefinieerd in artikel 7, waarin het Gemeentelijk Fondsdeel wordt geadministreerd;
- "Gemeentelijke Stimuleringsleningen": leningen die door SVn aan Schuldenaren worden verstrekt ten laste van het Gemeentelijk Fondsdeel.

2.2 Onderstaande begrippen en de daarachter vermelde betekenissen zijn exclusief gerelateerd aan een Fondsdeel dat wordt gevormd door de door derde partijen aan SVn verstrekte geldleningen:

"Derden Fondsdeel": een Fondsdeel zoals nader gedefinieerd in artikel 5.2, sub b., ten laste waarvan, met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst, Financieringsproducten - waaronder Derden Stimuleringsleningen - kunnen worden verstrekt aan Schuldenaren;

"Derden Fondsrekening": een administratieve rekening zoals nader gedefinieerd in artikel 8, waarin een Derden Fondsdeel wordt geadministreerd;

"Derden Stimuleringsleningen": leningen die door SVn aan Schuldenaren worden verstrekt ten laste van een Derden Fondsdeel.

2.3 Onderstaande begrippen hebben in deze overeenkomst de betekenis die daarachter staat vermeld:

"Aanvrager": de natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap die één of meerdere door SVn te verstrekken Financieringsproducten, waaronder Gemeentelijke Stimuleringsleningen en Derden Stimuleringsleningen, heeft aangevraagd;

"Aanwijzingsrecht(en)": de bevoegdheid van de gemeente om SVn aanwijzingen te geven met betrekking tot de verstrekking door SVn van Financieringsproducten, ten laste van het Gemeentelijk Fondsdeel en/of het Derden Fondsdeel;

"Financieringsproduct(en)": een door SVn aan Schuldenaren te verstrekken Financieringsproduct dat omschreven is in de SVn Informatiemap;

"Fondsdelen":	het Gemeentelijk Fondsdeel en één of meer Derden Fondsdelen;
"Schuldenaar":	de natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap aan wie door SVn een Financieringsproduct is verstrekt.
"SVn Informatiemap":	de door SVn opgestelde informatiebundel zoals deze van tijd tot tijd zal luiden, waarin onder meer de door SVn te verstrekken Financieringsproducten, alsmede de aanvraagprocedure terzake van voormelde Financieringsproducten, worden omschreven en toegelicht.

Artikel 3 – Productspecificaties

- 3.1. De productspecificaties van de Financieringsproducten welke in het kader van deze deelnemingsovereenkomst door SVn worden verstrekt, dan wel door SVn kunnen worden verstrekt, staan vermeld in de separaat aan de gemeente beschikbaar gestelde SVn Informatiemap.
- 3.2. Tussen de gemeente en SVn wordt hierbij vastgesteld dat verstrekking door SVn aan de Schuldenaren van Financieringsproducten welke ten laste van het Gemeentelijk Fondsdeel worden gebracht, te allen tijde volledig voor rekening en risico van de gemeente zal geschieden.

Artikel 4 – Voorlichting

- 4.1 SVn verstrekt voor haar rekening aan de gemeente het benodigde informatiemateriaal en de aanvraagbescheiden inzake de door SVn te verstrekken Financieringsproducten waaronder de Gemeentelijke Stimuleringsleningen en Derden Stimuleringsleningen en geeft ondersteuning bij de behandeling van financieringsaanvragen.
- 4.2 De gemeente zal voor haar rekening de doelgroep van potentiële Schuldenaren zo goed mogelijk trachten te bereiken teneinde deze in kennis te stellen

omtrent het gemeentelijk beleid en de mogelijkheden van de door SVn te verstrekken Financieringsproducten.

Artikel 5 - Aanwijzingsrechten

- 5.1 De gemeente zal bevoegd zijn om SVn bindende aanwijzingen te geven ("Aanwijzingsrechten") met betrekking tot de verstrekking door SVn van Financieringsproducten, één en ander voor zover aan de in deze overeenkomst uiteengezette voorwaarden en criteria voor het bestaan van Aanwijzingsrechten is voldaan.
- 5.2 De Aanwijzingsrechten bestaan:
- a. met betrekking tot de middelen waarover SVn kan beschikken ingevolge de door de gemeente aan SVn verstrekte geldleningen, voor zover het saldo van de in artikel 7 bedoelde Gemeenterekening positief is (het "Gemeentelijk Fondsdeel");
 - b. met betrekking tot de middelen waarover SVn kan beschikken ingevolge de door derde partijen aan SVn verstrekte geldleningen, indien terzake tussen de gemeente en SVn een aanvullende overeenkomst is aangegaan (de "Aanvullende Overeenkomst") en voor zover de in artikel 8 bedoelde Derden Fondsrekening, met inachtneming van voormelde Aanvullende Overeenkomst, is gecrediteerd met Aanwijzingsrechten ten behoeve van de gemeente (het "Derden Fondsdeel").
- 5.1 De Aanwijzingsrechten zijn steeds specifiek gekoppeld aan één van de onderscheidenlijke Fondsdelen.
- 5.2 Bij de uitoefening van Aanwijzingsrechten geeft de gemeente - met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst alsmede, indien van toepassing, de Aanvullende Overeenkomst - aan voor welke bedragen één of meerdere Financieringsproducten dienen te worden verstrekt.
- 5.3 Bij uitoefening door de gemeente van enig Aanwijzingsrecht met betrekking tot een Derden Fondsdeel, is SVn slechts dan jegens de gemeente gehouden tot verstrekking van een Financieringsproduct dat ten laste wordt gebracht van het Derden Fondsdeel, indien de gemeente met betrekking tot zodanig Financieringsproduct - naast het aangaan van een Aanvullende Overeenkomst - aan SVn een garantie afgeeft volgens een nader door SVn te verstrekken

model, danwel SVn anderszins een naar haar oordeel toereikende overheidsgarantie terzake verkrijgt.

- 5.6. SVn kan de aanvraag voor het verstrekken van Financieringsproducten, waaronder Gemeentelijke- en Derden Stimuleringsleningen, weigeren indien de besteding van de te verstrekken Financieringsproducten naar haar oordeel niet voldoet aan de doelstelling zoals vastgelegd in artikel 1, of indien verstrekking van een zodanig Financieringsproduct naar het oordeel van het bestuur van SVn redelijkerwijs niet van het bestuur van SVn kan worden verlangd.

Artikel 6 - Geldleningen aan SVn verstrekt door de gemeente

- 6.1 De gemeente is gerechtigd, zo vaak als zij dat wenselijk acht, van SVn te verlangen dat SVn, als geldnemer, met de gemeente, als geldgever, een overeenkomst van geldlening aangaat, waarbij de hoofdsom door de gemeente wordt vastgesteld.
- 6.2 Als vergoeding voor de in artikel 6.1 bedoelde geldleningen geldt de som van (a) het totaal van de rentebaten voortvloeiende uit de verstrekking van Financieringsproducten welke ten laste worden gebracht van het Gemeentelijk Fondsdeel en (b) de rente als bedoeld in artikel 7.4 over het saldo van de betrokken Gemeenterekening en/of de Rentevast Gemeenterekening als omschreven in de SVN Informatiemap.

Artikel 7 - De Gemeenterekening

- 7.1 Terzake van de in artikel 6.1 bedoelde geldleningen zal de gemeente door SVn worden gecrediteerd in (i) een door SVn ten behoeve van de gemeente bijgehouden administratieve rekening (de "Gemeenterekening") en/of (ii), indien zulks additioneel tussen de gemeente en SVn is overeengekomen: de Rentevast Gemeenterekening.
- In het licht van het in artikel 5.2 onder a. bepaalde en het gegeven dat de Rentevast Gemeenterekening geen onderdeel uitmaakt van de Gemeenterekening, stellen partijen vast dat ten aanzien van de door de gemeente aan SVn verstrekte gelden die worden aangehouden op de Rentevast Gemeenterekening, geen Aanwijzingsrechten bestaan.

- 7.2 De Gemeenterekening wordt gedebiteerd met de hoofdsommen van de door SVn aan de Schuldenaren verstrekte Financieringsproducten welke ten laste komen van het Gemeentelijk Fondsdeel. Daarnaast wordt de Gemeenterekening gedebiteerd met de bedragen welke eventueel worden overgeboekt naar de Rentevast Gemeenterekening indien de gebruikmaking van zodanige rekening additioneel tussen de gemeente en SVn is overeengekomen. Voorts zal de Gemeenterekening jaarlijks worden gedebiteerd terzake van de beheervergoedingen als bedoeld in artikel 9.3.
- 7.3 De Gemeenterekening zal voorts worden gecrediteerd met (i) de in artikel 7.4 omschreven rentevergoeding over het betreffende creditsaldo, alsmede (ii) met de bedragen welke voortvloeien uit gehele of gedeeltelijke aflossingen van de ten laste van het Gemeentelijk Fondsdeel verstrekte Financieringsproducten en voorts, (iii) in verband met het bepaalde in artikel 6.2 aanhef en sub (a), met de rentenbaten welke voortvloeien uit de ten laste van het Gemeentelijk Fondsdeel verstrekte Financieringsproducten. Daarnaast wordt de Gemeenterekening gecrediteerd met de bedragen welke worden overgeboekt van de Rentevast Gemeenterekening indien de gebruikmaking van zodanige rekening additioneel tussen de gemeente en SVn is overeengekomen.
- 7.4 De over een debetsaldo door SVn aan de gemeente in rekening te brengen en de over een creditsaldo door SVn aan de gemeente te vergoeden rente is gebaseerd op het tarief van de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten voor 1-maands kasgeld (debet) respectievelijk voor 1-maands depositogeld (credit). Het maximaal toegestane debetsaldo is vastgesteld op € 500.000,-- (vijfhonderdduizend Euro). Bij overschrijding van deze limiet wordt over het bedrag waarmee de limiet wordt overschreden, voornoemde debetrente aanvullend verhoogd met 2,5% (twee en een half procent) op jaarbasis. Voor de renteberekening wordt gerekend met een maand van 30 dagen en een jaar van 360 dagen.
- De op bovenstaande wijze berekende rentebedragen worden per ultimo van het betreffende kalenderjaar in het saldo van de Gemeenterekening verwerkt.
- 7.5 Een Gemeenterekening wordt gemuteerd op basis van de feitelijke valutadata.
- 7.6 Tenminste éénmaal per kwartaal zendt het SVn van de Gemeenterekening een gespecificeerd mutatie-overzicht naar de gemeente. Binnen vier maanden na afloop van een kalenderjaar wordt door SVn een saldoverklaring voor dat betrokken kalenderjaar afgegeven. De gemeente zal deze saldoverklaring

uiterlijk drie maanden nadien accorderen danwel eventuele opmerkingen terzake schriftelijk geplaatst hebben. Indien SVn uiterlijk drie maanden nadat zij de saldoverklaring heeft verstrekt geen schriftelijke reactie van de gemeente heeft ontvangen, dan wordt daarmee geacht de gemeente akkoord te zijn gegaan met de saldoverklaring.

- 7.7 De gemeente heeft bij een creditstand van de Gemeenterekening recht op uitkering van het creditsaldo, zulks tenzij terzake tussen partijen aanvullend anders wordt overeengekomen.

Voor het overige zal de aflossing door SVn van de door de gemeente verstrekte geldleningen als bedoeld in artikel 6, plaatsvinden indien en zodra, na opzegging van de onderhavige overeenkomst, aflossingen worden gedaan terzake van door SVn verstrekte Financieringsproducten welke ten laste van het Gemeentelijk Fondsdeel zijn gebracht; zolang een in de vorige zin omschreven door SVn verstrekt Financieringsproduct uitstaat, zal de Gemeenterekening blijven bestaan en blijven de bepalingen in deze overeenkomst ten aanzien van de Gemeenterekening onverminderd van kracht.

- 7.8 SVn kan bij een debetstand van de Gemeenterekening te allen tijde jegens de gemeente aanspraak maken op algehele en onverwijlde voldoening van het debetsaldo.

Artikel 8 -De Derden Fondsrekening

- 8.1 Ter vaststelling van de Aanwijzingsrechten van de gemeente met betrekking tot een Derden Fondsdeel wordt door SVn telkenmale een separate Derden Fondsrekening bijgehouden, welke wordt gecrediteerd terzake van toegekende Aanwijzingsrechten met betrekking tot voormeld Derden Fondsdeel. De Derden Fondsrekening wordt gedebiteerd met de hoofdsommen van de door SVn aan de betrokken Schuldenaren verstrekte Financieringsproducten, welke ten laste van het Derden Fondsdeel komen.
- 8.2 Partijen kunnen aan een Derden Fondsrekening geen andere rechten ontlennen dan (de vaststelling van) de (omvang van de) Aanwijzingsrechten van de gemeente met betrekking tot een Derden Fondsdeel, zulks op basis van de onderhavige overeenkomst alsmede de betrokken Aanvullende Overeenkomst. SVn zal de gemeente steeds tegelijk met het in artikel 7.6, eerste alinea,

bedoelde mutatie-overzicht een mutatie-overzicht van (de) Derden Fondsrekening(en) doen toekomen.

- 8.3 Indien de onderhavige overeenkomst door de gemeente wordt opgezegd, komen de Aanwijzingsrechten van de gemeente met betrekking tot een Derden-Fondsdeel te vervallen en zal de gemeente terstond alle rechten en plichten van SVn die zijn verbonden aan de met gebruikmaking van zodanige Aanwijzingsrechten verstrekte Financieringsproducten welke ten laste komen van een Derden Fondsdeel, inclusief accessoire rechten en nevenrechten, van SVn overnemen krachtens contractsovername bij separate akte, zulks tegen betaling van het totaalbedrag dat de Schuldenaren uit hoofde van de betrokken Financieringsproducten aan hoofdsommen eventueel met rentevergoeding aan SVn verschuldigd zijn.

Artikel 9 - Beheer en administratie

- 9.1 SVn zal het beheer van de Financieringsproducten, waaronder Gemeentelijke Stimuleringsleningen en Derden Stimuleringsleningen, alsmede de administratie van de Gemeenterekening en de Derden Fondsrekening(en) deugdelijk uitvoeren.
- 9.2 SVn zal de gemeente steeds tegelijk met het in artikel 7.6 bedoelde mutatie-overzicht een overzicht van alle Financieringsproducten welke op verzoek van de gemeente zijn verstrekt, doen toekomen onder vermelding van de daarvan uitstaande bedragen.
- 9.3 Ten behoeve van het beheer van de Financieringsproducten, waaronder thans de Gemeentelijke Stimuleringslening, de Derden Stimuleringslening, alsmede de Bouwfonds Combinatielening, zal SVn een beheervergoeding in rekening brengen van 0,5% per jaar (exclusief omzetbelasting indien en voor zover van toepassing), te berekenen over het totaalbedrag dat de Schuldenaren verschuldigd zijn uit hoofde van de respectieve Financieringsproducten per ultimo van ieder kalenderjaar, met als valutadatum 31 december van het betreffende kalenderjaar.

Artikel 10 - Procedure/uitvoeringsbepalingen

De procedure voor de wederzijds uit deze overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden staat vermeld in de SVn Informatiemap.

Artikel 11 - Controle

SVn verplicht zich om er zorg voor te dragen dat tenminste jaarlijks een controle van de administratie en jaarstukken met betrekking tot de gehele administratie en bedrijfsvoering plaatsvindt vanwege haar externe registeraccountant.

Artikel 12 - Overige Financieringsproducten

Andere Financieringsproducten dan de Gemeentelijke Stimuleringslening worden door SVn verstrekt indien daartoe van geval tot geval afzonderlijke overeenstemming is bereikt tussen SVn en de gemeente c.q. SVn en de aanvrager van de desbetreffende faciliteit.

Artikel 13 - Duur van de overeenkomst

13.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, waarbij te allen tijde een opzegtermijn dient te worden aangehouden van één jaar, zulks tenzij aanvullend anders overeengekomen.

13.2 Door beëindiging van deze overeenkomst komen alle Aanwijzingsrechten met onmiddellijke ingang te vervallen. Artikel 7 en de in artikel 5.5 bedoelde garanties blijven na de beëindiging van deze overeenkomst onverkort van kracht. In geval van opzegging door de gemeente geldt, in aanvulling op het hierboven bepaalde, het gestelde in artikel 8.3 van de onderhavige overeenkomst.

Artikel 14 Rechtskeuze en geschillen

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen te _____
op _____

[_____]
Gemeente [_____]

Mevr. E. van Sluis-Barto
Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

**HOOFDSTUK 13: MODELREGELING GEMEENTEGARANTIE VOOR FINANCIERING VAN
DE SVN**

**MODELREGELING GEMEENTEGARANTIE VOOR FINANCIERING VAN DE STICHTING
STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING NEDERLANDSE GEMEENTEN**

De Raad der gemeente.....,

Gelet op de door de gemeente met de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten aangegane samenwerking, zoals vastgelegd in de tussen deze partijen gesloten deelnemingsovereenkomst, waarmee wordt beoogd om - uit een oogpunt van zorg voor de verbetering van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de gebouwde omgeving in brede zin - een financieel kader te scheppen voor huidig en toekomstig volkshuisvestingsbeleid van de gemeente; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op de terzake van toepassing zijnde artikelen van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de navolgende regeling:

GARANTIE**Artikel 1**

De verstrekking van garanties door de gemeente jegens de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten geschiedt tot zekerheid voor de nakoming van de betalingsverplichtingen voortvloeiende uit financieringen, welke door die stichting worden verstrekt op verlangen van de gemeente, zulks op grond van de bovenvermelde deelnemingsovereenkomst.

ALGEMENE EN BIJZONDERE BEPALINGEN**Artikel 2**

Burgemeester en wethouders, danwel nader aan te wijzen functionarissen, zijn belast met de uitvoering van deze regeling.

Artikel 3

Indien dit van gemeentewege wordt gewenst, brengt SVn een advies uit inzake de aanvraag om gemeentegarantie.

Artikel 4

De garantie wordt verstrekt onder de voorwaarden en bepalingen, vervat in de bij deze regeling behorende bijlage 1.

SLOTBEPALINGEN**Artikel 5**

Dit besluit kan worden aangehaald als 'Regeling garanties voor financieringen van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten'.

Dit besluit treedt in werking op

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente....., d.d.

De secretaris,

De voorzitter,

BIJLAGE 1

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN ALS BEDOELD IN ARTIKEL 4 VAN DE REGELING GARANTIES VOOR FINANCIERINGEN VAN DE STICHTING STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING NEDERLANDSE GEMEENTEN

Het verlenen van de in artikel 1 van de regeling genoemde garanties geschiedt onder de navolgende voorwaarden en bepalingen.

1. De garantie wordt verstrekt in de vorm van borgtocht.
2. De garantie wordt verstrekt onder de voorwaarden dat:
 - a. de overeenkomst van geldlening is aangegaan bij notariële akte, waarbij tot meerdere zekerheid van hetgeen de geldgever uit hoofde van de geldleningsovereenkomst van de schuldenaar te vorderen heeft, een hypotheek is gevestigd op het object ten behoeve waarvan de geldlening is verstrekt, indien althans dit object een onroerende zaak is;
 - b. de overeenkomst van geldlening is afgesloten voor een bepaald aantal jaren (maximaal 35) en is van de zijde van de geldgever niet opzegbaar, behoudens ter zake gebruikelijke bedingen omtrent opeisbaarheid;
 - c. bij de overeenkomst van geldlening is bepaald dat de schuldenaar, zonder verbeurte van een boete in welke vorm ook, in ieder geval bevoegd is in een jaar extra aflossingen te doen tot een bedrag van 10% van het overeengekomen bedrag van de geldlening;
 - d. in de overeenkomst van geldlening een clause is opgenomen, waarin staat dat de schuldenaar ervoor zal zorgdragen dat het object tijdens de duur van de lening naar herbouwwaarde tegen brandschade is en blijft verzekerd, indien althans het object een ten behoeve van de geldgever verhypothekerde onroerende zaak betreft.
3. In afwijking van het onder 2.a. bepaalde kan op verzoek van de gemeente in plaats van met het recht van hypotheek genoeg worden genomen met andere zekerheden.
4. De garantie wordt daarenboven verstrekt onder voorwaarde, dat bij de overeenkomst van geldlening geen voorwaarden en bepalingen zijn opgenomen, die in strijd zijn met danwel tekort doen aan het bepaalde onder 2.
5. De geldgever verplicht de schuldenaar de verschuldigde bedragen wegens rente en/of aflossing maandelijks te betalen.
6. Een inzake de geldlening verschuldigd rentepercentage (voor zover van toepassing) zal tenminste voor een periode van 5 jaren worden gefixeerd.
7. De geldgever verleent geen uitstel van betaling van het aan hem verschuldigde dan na hieromtrent met de gemeente verkregen overeenstemming, tenzij de schuldenaar door het verrichten van extra aflossingen reeds zover op zijn betalingsplan is vooruitgelopen dat door uitstel geen achterstand op het betalingsplan ontstaat. Indien het verzoek om uitstel van betaling zijn oorzaak vindt in een structureel beperkte betaalcapaciteit van de schuldenaar zal ter zake van het verlenen van uitstel van betaling overeenstemming tussen geldgever en gemeente dienen te bestaan.
8. Ingeval de schuldenaar met de betaling van de termijnen van rente en/of aflossing in gebreke is gebleven, zal de geldgever:
 - a. de gemeente schriftelijk in kennis stellen van een ontstane achterstand binnen 2 maanden na vervaldatum van de maandelijksse nota;
 - b. iedere nieuwe niet-betaling schriftelijk aan de gemeente melden;
 - c. elk binnengekomen bedrag ter vermindering van de achterstand in de betaling van rente en/of aflossing schriftelijk aan de gemeente melden.
9. a. Indien de schuldenaar in de tijdige betaling van rente en/of aflossing in gebreke blijft, zal de geldgever niet tot executie (als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 BW) van het object -

indien daarop een hypotheek ten behoeve van de geldgever is gevestigd - overgaan dan na verkregen toestemming van de gemeente, met dien verstande, dat deze toestemming niet of niet meer is vereist, indien de schuldenaar in gebreke is gebleven in de tijdige betaling van rente en/of aflossing gedurende of over een tijdvak van tenminste 9 maanden;

- b. mocht executie nodig zijn om andere redenen dan niet tijdige betaling van het verschuldigde, dan zal de geldgever de gemeente onverwijld in kennis stellen.
10. De geldgever zal de gemeente eerst dan tot nakoming uit hoofde van borgtocht aanspreken, nadat het object - indien daarop een hypotheek ten behoeve van de geldgever is gevestigd - is uitgewonnen.
 11. De geldgever zal jaarlijks vóór 1 maart aan de gemeente opgave doen van het bedrag dat door de schuldenaar uit hoofde van de door de gemeente gegarandeerde geldlening nog is verschuldigd.
 12. De garantie heeft gedurende de looptijd van de geldlening betrekking op de vordering van de geldgever uit hoofde van de overeenkomst van geldlening op de datum, waarop de koper ingeval van executie als bedoeld in artikel 3: 268 lid 1 of lid 2 BW (danwel executie- vervangende onderhandse verkoop) de koopsom voor het desbetreffende object - indien daarop een hypotheek ten behoeve van de geldgever is gevestigd - betaalt. Voornoemde vordering is inclusief rente, kosten en dergelijke.

Indien er geen sprake mocht zijn van een ten behoeve van de geldgever verhypothekerde onroerende zaak heeft de garantie gedurende de looptijd van de geldlening betrekking op het bedrag van de vordering, zoals hierboven omschreven, tot 2 maanden na de datum van opeising van de lening.
 13. Indien de gemeentegarantie wordt aangesproken, worden onder de vordering, als bedoeld in artikel 12, niet gerekend boeten of vergoedingen wegens vervroegde aflossing of opeising van de lening. Voorts zal bij de bepaling van de boete wegens te late betaling maximaal de wettelijke rente in rekening worden gebracht.
 14. Indien de gemeentegarantie wordt aangesproken, dient de geldgever aan de gemeente een termijn van twee maanden te gunnen om tot uitbetaling over te gaan, alvorens wettelijke rente in rekening te brengen. De termijn van twee maanden gaat in na ontvangst van de afrekening met bijbehorende stukken door de gemeente.

HOOFDSTUK 14: MODEL BESLUIT GEMEENTEGARANTIE

MODEL INDIVIDUEEL BESLUIT GEMEENTEGARANTIE

voor het SVN-Financieringsplan van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

De raad van de Gemeente

Overwegende, dat de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten bereid is een SVN-Financieringsplan te verstrekken ten behoeve van het pand (object), in eigendom van, voor een totaalbedrag van €

dat de gemeente voorts bereid is ter zake garantie te verstrekken onder de hierna genoemde voorwaarden en bepalingen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

gelet op het terzake bepaalde in de gemeentewet;

BESLUIT:

- I. de gemeente ten behoeve van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten te Hoevelaken zich garant te stellen voor de richtige betaling van 100% van de rente, aflossing en kosten, voortspruitende uit de overeenkomst die door ten behoeve van de van de Volkshuisvesting met voorgenoemd fonds is gesloten, zulks voor (een deel van) de lening groot € met een looptijd van jaar en een rente van %, betreffende bovenvermeld pand/object;
- II. de garantie als hierboven vermeld te verstrekken onder de volgende voorwaarden en bepalingen:
 1. De garantie wordt verstrekt in de vorm van borgtocht.
 2. De garantie wordt verstrekt onder de voorwaarden dat:
 - a. de overeenkomst van geldlening is aangegaan bij notariële akte, waarbij tot meerdere zekerheid van hetgeen de geldgever uit hoofde van de geldleningsovereenkomst van de schuldenaar te vorderen heeft, een hypotheek is gevestigd op het object ten behoeve waarvan de geldlening is verstrekt, indien althans dit object een onroerende zaak is;
 - b. de overeenkomst van geldlening is afgesloten voor een bepaald aantal jaren (maximaal 35) en van de zijde van de geldgever niet opzegbaar is, behoudens ter zake gebruikelijke bedingen omtrent opeisbaarheid;
 - c. bij de overeenkomst van geldlening is bepaald dat de schuldenaar, zonder verbeurte van een boete in welke vorm ook, in ieder geval bevoegd is in een jaar extra aflossingen te doen tot een bedrag van 10% van het overeengekomen bedrag van de geldlening;
 - d. in de overeenkomst van geldlening een clause is opgenomen, waarin staat dat de schuldenaar ervoor zal zorgdragen dat het object tijdens de duur van de lening naar herbouwwaarde tegen brandschade is en blijft verzekerd, indien althans het object een ten behoeve van de geldgever verhypothekerde onroerende zaak betreft.
 3. In afwijking van het onder 2.a. bepaalde kan op verzoek van de gemeente in plaats van met het recht van hypotheek genoeg worden genomen met andere zekerheden.
 4. De garantie wordt daarenboven verstrekt onder voorwaarde, dat bij de overeenkomst van geldlening geen voorwaarden en bepalingen zijn opgenomen, die in strijd zijn met/danwel tekort doen aan het bepaalde onder 2.

5. De geldgever verplicht de schuldenaar de verschuldigde bedragen wegens rente en/of aflossing maandelijks te betalen.
6. Een inzake de geldlening verschuldigd rentepercentage (voor zover van toepassing) zal tenminste voor een periode van 5 jaren worden gefixeerd.
7. De geldgever verleent geen uitstel van betaling van het aan hem verschuldigde dan na hieromtrent met de gemeente verkregen overeenstemming, tenzij de schuldenaar door het verrichten van extra aflossingen reeds zover op zijn betalingsplan is vooruitgelopen dat door uitstel geen achterstand op het betalingsplan ontstaat. Indien het verzoek om uitstel van betaling zijn oorzaak vindt in een structureel beperkte betaalcapaciteit van de schuldenaar zal ter zake van het verlenen van uitstel van betaling overeenstemming tussen geldgever en gemeente dienen te bestaan.
8. In geval de schuldenaar met de betaling van de termijnen van rente en/of aflossing in gebreke is gebleven, zal de geldgever:
 - a. de gemeente schriftelijk in kennis stellen van een ontstane achterstand binnen 2 maanden na vervaldatum van de maandelijkse nota;
 - b. iedere nieuwe niet-betaling schriftelijk aan de gemeente melden;
 - c. elk binnengekomen bedrag ter vermindering van de achterstand in de betaling van rente en/of aflossing schriftelijk aan de gemeente melden.
9.
 - a. Indien de schuldenaar in de tijdige betaling van rente en/of aflossing in gebreke blijft, zal de geldgever niet tot executie (als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 BW) van het object - indien daarop een hypotheek ten behoeve van de geldgever is gevestigd - overgaan dan na verkregen toestemming van de gemeente, met dien verstande, dat deze toestemming niet of niet meer is vereist, indien de schuldenaar in gebreke is gebleven in de tijdige betaling van rente en/of aflossing gedurende of over een tijdvak van tenminste 9 maanden;
 - b. mocht executie nodig zijn om andere redenen dan niet tijdige betaling van het verschuldigde, dan zal de geldgever de gemeente onverwijld in kennis stellen.
10. De geldgever zal de gemeente eerst dan tot nakoming uit hoofde van borgtocht aanspreken, nadat het object - indien daarop een hypotheek ten behoeve van de geldgever is gevestigd - is uitgewonnen.
11. De geldgever zal jaarlijks vóór 1 maart aan de gemeente opgave doen van het bedrag dat door de schuldenaar uit hoofde van de door de gemeente gegarandeerde geldlening nog is verschuldigd.
12. De garantie heeft gedurende de looptijd van de geldlening betrekking op de vordering van de geldgever uit hoofde van de overeenkomst van geldlening op de datum, waarop de koper ingeval van executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 BW (danwel executie- vervangende onderhandse verkoop) de koopsom voor het desbetreffende object - indien daarop een hypotheek ten behoeve van de geldgever is gevestigd - betaalt. Voornoemde vordering is inclusief rente, kosten en dergelijke.
Indien er geen sprake mocht zijn van een ten behoeve van de geldgever verhypothekerde onroerende zaak heeft de garantie gedurende de looptijd van de geldlening betrekking op het bedrag van de vordering, zoals hierboven omschreven, tot 2 maanden na de datum van opeising van de lening.
13. Indien de gemeentegarantie wordt aangesproken, worden onder de vordering, als bedoeld in artikel 12, niet gerekend boetes of vergoedingen wegens vervroegde aflossing of opeising van de lening. Voorts zal bij de bepaling van de boete wegens te late betaling maximaal de wettelijke rente in rekening worden gebracht.
14. Indien de gemeentegarantie wordt aangesproken, dient de geldgever aan de gemeente een termijn van twee maanden te gunnen om tot uitbetaling over te gaan, alvorens wettelijke rente

in rekening te brengen. De termijn van twee maanden gaat in na ontvangst van de afrekening met bijbehorende stukken door de gemeente.

Aldus vastgesteld door de raad van in zijn openbare vergadering van

De secretaris,

De voorzitter,

HOOFDSTUK 15: AANVULLING OP DE NHG-NORMEN

Aanvulling op de NHG-normen

ten behoeve van het toetsen van (rechts)personen door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)



Voorwaarden & Normen 2009



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

*Dit boekje geeft een aanvulling
op de NHG-normen.*

Inhoudsopgave

1 ALGEMENE INFORMATIE

Inleiding

Doelstelling

Toepassingsgebied

Kosten

Verantwoordelijkheid

Gemeentegarantie

2. TOETSING

Inleiding

Normen van de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Aanvullingen op de NHG-normen (algemeen)

Aanvullingen voor de aanvraag van een Starterslening

Aanvullingen voor de aanvraag van een Duurzaamheidslening

Normen voor de beoordeling van een Vereniging van Eigenaren (VvE)

Normen voor de beoordeling van niet-natuurlijke personen en personen die niet in loondienst zijn.

1 ALGEMENE INFORMATIE

Inleiding

De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is kredietverlenende instellingen in opdracht en (meestal) voor rekening en risico van contractpartijen van deze stichting. Deze contractpartijen zijn meestal overheidsinstanties, die bij SVn gelden in beheer hebben gegeven (revolverende fondsen)

In veel gevallen wordt door de contractpartijen waarde gehecht aan een zo objectief mogelijke krediettoetsing van een aanvrager. Een aanvrager kan bestaan uit één of meer natuurlijke personen, maar kan ook een rechtspersoon zijn, zoals een NV, een Vereniging van Eigenaren, een kerkbestuur of een stichting. Een natuurlijk persoon kan in loondienst zijn, maar ook zelfstandige zijn of DGA.

Tot nu toe was de nv Bemiddelend Orgaan van de nv Bouwfonds Nederlandse Gemeenten voor SVn de aangewezen partij om een onafhankelijk advies op te stellen. Dit Bemiddelend Orgaan is ooit opgericht voor het voorbereiden van de gemeentelijke garanties en functioneert op dit moment uitsluitend nog voor SVn.

SVn heeft besloten de toetsende en adviserende rol van de nv Bemiddelend Orgaan over te nemen, met als uitgangspunt de Nationale Hypotheekgarantie Normen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (hierna: NHG-normen).

Dit is een logische stap omdat het Bemiddelend Orgaan ook geen rol vervuld bij hypothecaire geldleningen die met NHG tot stand komen. Bovendien is er binnen SVn voldoende ervaring opgebouwd om de toetsingen uit te voeren.

NHG-normen zijn echter bedoeld voor *particuliere aanvragers*, die een *eigen woning aanschaffen* voor *eigen bewoning*, waarbij een *hypotheek* met NHG wordt aangevraagd.

Veel van de aanvragen en aanvragers die door SVn worden behandeld voldoen in mindere mate of zelfs in het geheel niet aan deze definitie. Daarom is een aanvulling op de NHG-normen nodig.

Voor zover mogelijk zijn alle afwijkingen van en aanvullingen op de NHG-normen in deze 'Aanvulling op de NHG-normen' opgenomen.

Ook zijn toetsingscriteria opgenomen voor het toetsen van een Vereniging van Eigenaren.

Uitgangspunt blijft:

De toekenning van een krediet vindt altijd plaats door de contractpartij zelf.

Doelstelling

Deze Aanvulling heeft tot doel een zodanige aanvulling te beschrijven op de NHG-normen, dat alle mogelijke aanvragers van geldleningen kunnen worden getoetst, ook als de NHG-normen hierin niet voorzien, maar wel met als uitgangspunt de NHG-normen.

Toepassingsgebied

Het toepassingsgebied betreft de aanvragen die door SVn worden ontvangen, dat wil zeggen alle aanvragen, ongeacht herkomst, die door SVn behandeld worden. Aanvragen kunnen zijn ingediend door natuurlijke personen, een rechtspersoon zoals BV, NV, Stichting, Vereniging, kerkbestuur. Het gaat om het gehele scala van aanvragers, die gebruik willen en mogen maken van een door een contractpartij van SVn ter beschikking gestelde kredietfaciliteit via SVn.

Kosten

De kosten van een advies worden jaarlijks vastgesteld en bedragen thans € 55 voor standaardaanvragen (particulier in loondienst) en € 135 voor overige aanvragen. De kosten verbonden aan een hertoetsing voor een Starterslening bedragen op dit moment € 155.

Het staat SVn vrij deze kosten al dan niet bij de aanvrager in rekening te brengen.

Ook voor een gewijzigd advies of voor een aangevraagd advies dat door bijvoorbeeld intrekking van de aanvraag niet hoeft te worden uitgebracht zijn kosten verschuldigd. Kosten worden veelal meegenomen in de financiering en worden vanuit de financiering voldaan. Is dit niet het geval dan dienen de kosten vooraf te worden voldaan.

Verantwoordelijkheid

Een zorgvuldige toetsing door SVn kan van invloed zijn op de toekenning van een krediet door de contractpartij. De beslissing over de toekenning blijft berusten bij de contractpartij.

Het staat de contractpartij vrij om van het door SVn gegeven advies af te wijken.

De onderliggende stukken voor de toetsing zijn op aanvraag beschikbaar voor de contractpartij.

SVn zorgt voor een archivering gedurende de wettelijke bewaartermijnen van de toetsing, de toekenning en het klantendossier.

Gemeentegarantie

Indien een lening onder gemeentegarantie wordt verstrekt geeft dit SVn zekerheid dat rente- en aflossingsverplichtingen zullen worden voldaan. De gemeente staat hiervoor immers garant op basis van de modelregeling gemeentegarantie voor financieringen van SVn.

Bij het aangaan van een hypothecaire lening sluiten financier en aanvrager een overeenkomst waarbij (indien van toepassing en mogelijk) de onroerende zaak waarvoor de lening wordt verstrekt als onderpand dient.

Ingeval de cliënt met de betaling van de termijnen van rente en/of aflossing in gebreke is gebleven, zal SVn de gemeente binnen drie maanden na vervaldatum van de maandelijkse nota schriftelijk in kennis stellen van een ontstane achterstand. De gemeente wordt van de verdere gang van zaken op de hoogte gehouden. Als de cliënt met de tijdige betaling van rente en/of aflossing in gebreke blijft, zal SVn niet tot gedwongen verkoop van het object overgaan zonder verkregen toestemming van de gemeente. Deze toestemming is niet of niet meer vereist indien betaling van rente en

aflossing gedurende of over een tijdvak van ten minste negen maanden achterwege is gebleven.

Als na gedwongen verkoop een verlies resteert voor SVn zal dit onder gemeentegarantie door de gemeente worden aangevuld waardoor SVn schadeloos wordt gesteld.

Voor schuldenaar is de gemeentegarantie echter geen verzekering tegen het risico dat niet meer aan de betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Na aanvulling van het verlies voor SVn door de gemeente heeft de gemeente een vordering op de schuldenaar uit hoofde van het recht om de schuld te verhalen (regresrecht). De gemeente zal ter inlossing van deze vordering een (betalings)regeling treffen met de schuldenaar.

2. TOETSING

Inleiding

In die gevallen dat een contractpartner van een stichting een krediettoets als voorwaarde stelt voor de definitieve toekenning van een kredietfaciliteit zal SVn bij de aanvrager de nodige documenten aanvragen om de krediettoets te kunnen uitvoeren.

Binnen een met de contractpartij afgesproken aantal werkdagen zal SVn de resultaten van de toetsing in de vorm van een advies verzenden naar de contractpartij. Deze zal binnen een afgesproken aantal werkdagen een toekenningsbrief opmaken dan wel reageren op een negatief advies.

Uitgangspunt is dat de contractpartij de aanvrager op de hoogte zal stellen van het toetsresultaat en niet SVn die de krediettoets heeft opgesteld. De wijze van rapporteren is in hoofdstuk 3 uitgewerkt.

Normen van de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

De normen voor de Nationale Hypotheekgarantie van de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG-normen) vormen uitgangspunt voor de toetsing door SVn.

Deze NHG-normen worden jaarlijks vastgesteld en gepubliceerd.

In de NHG-normen is onder meer bepaald hoe toetsingen bij het Bureau Kredietregistratie (BKR), de VIS-toets en de Stichting Fraudepreventie Hypotheken (SFH) dienen plaats te vinden en te worden beoordeeld.

De NHG-normen geven een beschrijving van toetsingscriteria, modelformulieren, financieringslastentabellen, maar zijn specifiek gericht op de aanschaf van een woning door een particulier, waardoor de toetsingscriteria niet altijd ongewijzigd te gebruiken zijn voor de aanvragen die SVn ontvangt.

Algemene aanvulling op de NHG-normen

In de volgende gevallen worden de NHG normen afwijkend toegepast:

Geen hypothecaire inschrijving wordt verlangd als:

- er geen sprake is van een onderpand of
- het bedrag van de financiering relatief klein is (te bepalen door de contractpartij of
- de verordening, die als basis dient voor de toekenning, dit uitsluit of
- een andere zekerheid ter compensatie van de hypothecaire inschrijving is verlangd (zoals bankgarantie, verpanding etc).

Anders dan volgens de NHG-normen (= altijd een eerste inschrijving) wordt volstaan met een tweede of volgende inschrijving als sprake is van:

- een relatief laag financieringsbedrag (te bepalen door contractpartij) of
- de woonlasten uit eerder ingeschreven hypothecaire geldleningen bij de toetsing zijn betrokken.

Financieringsgrens

NHG kent een jaarlijks vastgestelde financieringsgrens. Als geen sprake is van NHG zijn deze financieringsgrenzen niet van kracht voor de toetsing van de hoogte van de financiering.

Taxatie onderpand

Bij een aantal producten van SVn kan worden afgezien van een taxatie van het onderpand.

Tijdelijke uitkering

Voor financieringen door particulieren, niet ten behoeve van de aanschaf van een onroerende zaak, wordt in incidentele gevallen een tijdelijk inkomen als vast inkomen beschouwd.

Toetsrente

SVn houdt niet altijd rekening met de door het NHG vastgestelde toetsrente, maar rekent dan met de werkelijke rente die voor de financiering(en) wordt betaald, ook als sprake is van een kortere rentevastheidsperiode.

Financiering van een geheel of gedeeltelijk verhuurd pand.

Als sprake is van een geheel of gedeeltelijk verhuurd pand, kunnen exploitatieresultaten uit de verhuur worden meegenomen bij de bepaling van het toetsinkomen ten behoeve van de financiering van een ander pand.

Exploitatie van onroerend goed door een bedrijf of instelling wordt beoordeeld in samenhang met de financiële positie van het bedrijf of de instelling.

Indien sprake is van inkomsten welke worden gegeneerd uit vermogen wordt bij de bepaling van het toetsinkomen dergelijk inkomen in aanmerking genomen.

Indien sprake is van een huuropbrengst van minimaal € 35.000 per jaar wordt uitgegaan van 20% exploitatiekosten. Bij lagere huuropbrengst wordt uitgegaan van 15% exploitatiekosten. Een positief exploitatieresultaat wordt als inkomen meegenomen. Een negatief resultaat wordt bij de financieringslast geteld.

Aanvullingen voor de aanvraag van een Starterslening

Ook voor het toetsen van een aanvraag van een Starterslening worden de NHG-normen als uitgangspunt genomen. Bijzonderheid hierbij is dat het product Starterslening en de contractpartijen van SVn specifieke voorwaarden kennen of hebben gesteld die gerelateerd zijn aan de NHG-normen. Een voorbeeld hiervan is het niet mogen bezitten van een groot vermogen, waardoor de aanvraag tot toekenning van een Starterslening kan worden afgewezen. Ook komt het voor dat een Starterslening niet wordt toegekend omdat het inkomen van de aanvrager te hoog is.

Een dergelijke toetsing heeft dan niet te maken met de beoordeling van haalbaarheid van de te verstrekken lening maar een toetsing van de specifieke de productkenmerken van de Starterslening. Deze productafwijkingen – die per gemeente kunnen verschillen - zijn in deze 'aanvulling' niet opgenomen.

Uiteraard worden voor het verkrijgen van de voor een Starterslening noodzakelijke NHG of voor het bepalen van een hertoetsing de dan geldende NHG-normen onverkort gehanteerd.

Aanvullingen voor een aanvraag voor een Duurzaamheidslening

In de Voorwaarden en Normen NHG van 2009 is in hoofdstuk 12.9 beschreven dat de in een lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen tot een bedrag van maximaal € 6.500,- buiten beschouwing gelaten worden voor de toetsing van de toegestane financieringslast.

SVn hanteert bij het uitvoeren van de krediettoets voor de Duurzaamheidslening ook dit uitgangspunt.

Op de volgende punten wordt afgeweken van de NHG normen:

1. Ook als het bedrag van € 6.500,- geen onderdeel uitmaakt van een totale financiering wordt deze grens gehanteerd. Dit houdt in dat bij financieringen tot dit bedrag geen toetsing van de toegestane financieringslast plaatsvindt conform NHG-normen. Wel vindt de volgende toetsing plaats:
 - BKR-toetsing;
 - Draagkrachttoetsing op basis van de door de aanvrager in het aanvraagformulier opgegeven gegevens over bruto inkomen en (hypotheek)lasten, rekening houdend met de uit de BKR-toets voortkomende verplichtingen;
 - Verificatie van een afschrift van een loonstrookje of jaaropgave.
2. In plaats van de energiebesparende voorzieningen, zoals beschreven in hoofdstuk 12.9, neemt SVn de voorzieningen, zoals vastgesteld door deelnemer van SVn als uitgangspunt.

Normen voor de beoordeling van een Vereniging van Eigenaren (VvE)

Een toetsing van een VvE heeft tot doel gegevens te verzamelen en deze te toetsen om te komen tot een zo objectief mogelijke toetsing van een VvE.

Aan het einde van dit hoofdstuk is een schematisch overzicht weergegeven.

<i>De toetsingscriteria zijn afgestemd op VvE's die minstens redelijk goed functioneren.</i>			
Slecht tot zeer slecht functioneren de VvE's.	Matig functionerende VvE's.	Redelijk goed functionerende VvE's	Goed functionerende VvE's
Dit zijn slapende VvE's of VvE's van (in het verleden) uitgepode complexen.	Met onduidelijke onderhoudsplanning en weinig financiële onderbouwing.	Met een concrete onderhoudsplanning en een financieringsbehoefte	Met een concrete onderhoudsplanning en geen of reeds ingevulde financieringsbehoefte

De contractpartner kan besluiten om bij relatief kleine leningen af te zien van een toetsing van de VvE, bij voorbeeld tot een bedrag van € 10.000,--.

De omvang van de VvE is van belang om te bepalen welke zekerheid wordt gekozen:

<i>Onderscheid tussen een VvE die bestaat uit maximaal 9 leden en een VvE die bestaat uit 10 of meer leden</i>				
<i>Omvang VvE</i>	<i>Aansprakelijkheid voor de lening</i>	<i>Toepassing NHG-normen</i>	<i>Soort akte bij kleine bedragen</i>	<i>Soort akte bij grotere bedragen</i>
Kleiner dan 10 leden	Alle individuele leden afzonderlijk voor hun eigen lening	Ja	Onderhands	Hypotheek
10 of meer leden	De VvE	Neen	Onderhands	Notariële akte (zonder hypothecaire

				zekerheid)
--	--	--	--	------------

Bij een kleine VvE worden afzonderlijke leningen verstrekt, waarbij de NHG-normen als uitgangspunt dienen voor de bepaling van de kredietwaardigheid van de afzonderlijke aanvragers.

De contractspartner zal bij de toekenning van een kredietaanvraag voorwaarden stellen aan de wijze van toetsing van de VvE. Er kan een keuze worden gemaakt uit een lichte en een uitvoerige toets:

<i>Lichte toetsing</i>	<i>Uitvoerige toetsing</i>
Omvang onderhoudsfonds	Idem
Toetsing MOP	Idem
Toetsing financiering onderhoudsfonds	Idem
	Toetsing van de jaarcijfers van de laatste twee jaren
	Toetsing van de splitsingsakte(n) en (huishoudelijke) reglementen en statuten
	Toetsing van het moederbesluit tot uitvoering van het onderhoud

De volgende stukken worden altijd opgevraagd door SVn:

1. Legitimatie van bestuursleden.
2. Splitsingsakte(n).
3. (Huishoudelijke) reglementen en statuten.
4. Een overzicht van de afwijkende en of aanvullende bepalingen en regelingen in de Splitsingsakte ten opzichte van het Modelreglement.
5. De notulen van de Algemene Ledenvergadering waarin goedkeuring is gegeven voor het aangaan van de aangevraagde financiering.
6. De jaarstukken van de afgelopen twee jaren.
7. Het Meerjaren Onderhouds Plan (MOP).
8. De Onderhoudsmeter.
9. Een specificatie van de Servicekosten.
10. Informatie over het betalingsgedrag van de leden.
11. Gegevens van de (externe) beheerder.

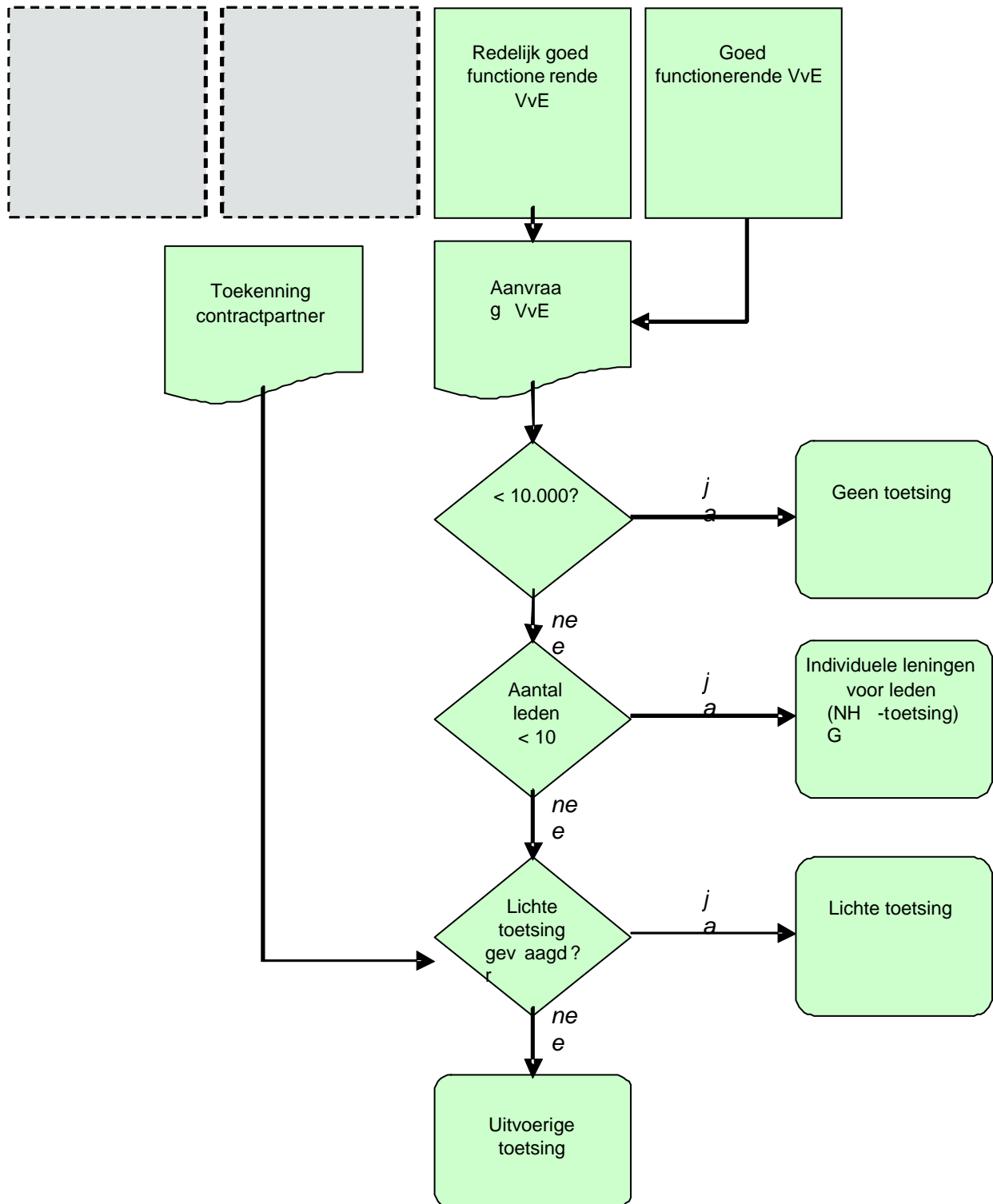
Alle stukken worden – afhankelijk van of sprake is van een lichte of een uitvoerige toets - beoordeeld en gewaardeerd.

Als een Meerjaren Onderhouds Plan is opgesteld, bij voorkeur gebaseerd op een Onderhoudsmeter, kan dit plan worden gevolgd voor de bepaling van de omvang van het Onderhoudsfonds.

De aanwezigheid van een recent ingevulde Onderhoudsmeter geeft een goed inzicht in de noodzakelijke omvang van het Onderhoudsfonds. Als een Onderhoudsmeter ontbreekt wordt de omvang van het Onderhoudsfonds getoetst aan de in het volgende overzicht benoemde criteria.

<i>Beoordeling van de documenten bij een uitvoerige toetsing van een VvE</i>	
1. Legitimatie van bestuursleden	
Beoordeling op geldigheid en juistheid in een vergelijking met de overige stukken.	
2. Splitsingsakte(n)	
3. (Huishoudelijke) reglementen en statuten	
4. Modelreglement	
Beoordeling op juistheid en volledigheid. Er mogen geen afwijkende en of aanvullende bepalingen en regelingen in de Splitsingsakte zijn opgenomen die strijdig zijn met het Modelreglement	
5. De notulen van de Algemene Ledenvergadering waarin goedkeuring is gegeven voor het aangaan van de aangevraagde financiering	
Gecontroleerd wordt of de besluitvorming correct heeft plaatsgevonden.	
6. De jaarstukken van de afgelopen twee jaren	
Deze jaarstukken dienen volledig te zijn en de goedkeuring te hebben verkregen van de Algemene Ledenvergadering	
7. Het Meerjaren Onderhouds Plan (MOP)	
Als een MOP is opgesteld, dan bij voorkeur gebaseerd op een Onderhoudsmeter	
8. De Onderhoudsmeter	
Als geen Onderhoudsmeter is gebruikt, kan de omvang van het Onderhoudsfonds als volgt worden beoordeeld:	
Omstandigheden	Reservering per appartement
Geen achterstallig onderhoud	0 - € 3.000,-
Weinig achterstallig onderhoud	€ 3.000,- tot € 10.000,-
Veel achterstallig onderhoud	€ 10.000,- tot € 20.000,-
Zeer ernstig achterstallig onderhoud	Meer dan € 20.000,-
9. Een specificatie van de Servicekosten.	
De Servicekosten moeten dekkend zijn voor de kosten inclusief de financieringslasten die voortvloeien uit de aan te bieden lening.	
10. Informatie over het betalingsgedrag van de leden	
Het betalingsgedrag wordt als normaal beschouwd als het aantal achterstallige debiteuren kleiner is dan 5%.	
11. Gegevens van de (externe) beheerder	
Als sprake is van een externe beheerder dan wordt beoordeeld of deze beheerder gecertificeerd is.	

Schematisch overzicht van de beoordeling van een Vereniging van Eigenaren:



Normen voor de beoordeling van niet-natuurlijke personen en personen die niet in loondienst zijn.

Voor de bepaling van het toetsinkomen van een aanvrager met inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf worden de jaarrekeningen van de afgelopen drie kalenderjaren als uitgangspunt genomen. Bij natuurlijke personen worden de belastingaangiften en -aanslagen van de afgelopen drie jaar opgevraagd.

Bij het nog niet beschikbaar zijn van de gegevens van het afgelopen kalenderjaar wordt uitgegaan van de gegevens van voorgaande jaren met dien verstande dat geen advies wordt uitgebracht indien sinds de balansdatum van de meest recente jaarrekening meer dan achttien maanden verstreken zijn.

Startende ondernemers dienen ten minste de jaarrekening van een volledig boekjaar te overleggen. Een advies kan worden uitgebracht indien daarnaast onderbouwde prognoses voorzien van een verklaring van een accountant kunnen worden overlegd.

Bij de bepaling van het toetsinkomen uit zelfstandig beroep en bedrijf worden onder andere de navolgende factoren in ogenschouw genomen:

- Netto winst;
- Cash Flow;
- Bijzondere baten en lasten;
- Werkkapitaal;
- Aflossings- en investeringsverplichtingen;
- Eigen vermogen.

Waar nodig worden kengetallen als rentabiliteit, solvabiliteit vergeleken met branchecijfers.

Voor de bepaling van het toetsinkomen wordt in principe uitgegaan van de gemiddelde netto winst in de laatste drie kalenderjaren met als maximum de netto winst in het laatste kalenderjaar. De behaalde resultaten kunnen echter worden gecorrigeerd indien sprake is van buitengewone baten en lasten, niet structurele inkomsten en uitgaven dan wel structurele wijzigingen in inkomsten en uitgaven.

Tevens dient sprake te zijn van een positief eigen vermogen danwel dienen er vooruitzichten te zijn dat een negatief eigen vermogen binnen korte tijd (maximaal twee jaar) positief wordt.

Bij een negatief of sterk dalend eigen vermogen zullen ook privé opnamen worden beoordeeld. Voor de waarde van het eventueel onroerend goed kan een taxatierapport worden opgevraagd.

Indien sprake is van inkomen van een directeur-grotaandeelhouder wordt dit beschouwd als inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf. Er wordt rekening gehouden met eventuele rekening-courant saldi van de directeur-grotaandeelhouder in relatie tot de omvang van het eigen vermogen.

Bij de beoordeling van niet standaard aanvragen worden in aanvulling op de gehanteerde NHG-normen en deze aanvulling op de NHG-normen alle relevante in het bancaire circuit gebruikelijke facetten voor kredietbeoordeling in aanmerking genomen.

HOOFDSTUK 16: OVERZICHT BROCHURES, FLYERS EN FORMULIEREN

BROCHURES/FLYERS

- de brochure "U leent 'zacht' bij SVn"
- de Corporate Brochure
- de brochure voor de gemeente "De Startersregeling"
- de brochure voor de consument "De Starterslening"
- de flyer "De Starterslening voor uw eerste koopwoning"
- de flyer "Stappenplan Startersregeling"
- de brochure "Focus op wijkaanpak"
- de brochure "De Duurzaamheidslening voor gemeenten"
- de brochure "De Duurzaamheidslening voor particulieren"

FORMULIEREN

- __Aanvraagformulier voor het SVn-Financieringsplan
- __Werkgeversverklaring
- __Checklist
- __Aanvraagformulier voor een offerte Starterslening
- __Checklist Starterslening
- __Aanvraagformulier voor een Vangnetlening
- __Checklist Vangnetlening
- __Checklist Duurzaamheidslening