

Bijlage 2: Productspecificaties VROM Starterslening Gemeente Oude IJsselstreek

Ingangsdatum

- * De ingangsdatum van de VROM Starterslening is 1 juni 2009.

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 SVn. 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.

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 EUR 10.000 dan geldt, vanaf het moment dat een annuïteit gaat lopen, een looptijd van:
 - 10 jaar bij een hoofdsom tussen EUR 5.000 en EUR 10.000;
 - 5 jaar bij een hoofdsom lager dan EUR 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 reeds 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 rentevastheidsperiode bedraagt 15 jaar vanaf ingangsdatum van de lening.

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

- * Via jaarannuïteiten, steeds voor 1/12 deel te voldoen per de laatste 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 zonodig 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.
- * De gemeente mag extra zekerheden verlangen.

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 aangevane 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 aanvangsdragkrachttoets plaats. Onderdeel hiervan is een BKR toets en VIS-toets.