

## **Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening**

*Deze procedures en uitvoeringsregels gelden ook voor Starterslening (A)*

### **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 eerste hypothecaire lening en Starterslening".
4. De procedure "Vaststelling maandtermijn en draagkrachthertoetsing".

### **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 (in ieder geval mag aanvrager niet eerder een woning in zijn bezit hebben gehad) (*behoudens Starterslening (A)*);
- 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 Starterslening is standaard maximaal 20% (*behoudens Starterslening (A)*) 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 gemeente stelt per jaar de prognose op van de verwachte aantallen Startersleningen.

De gemeente draagt er zorg voor dat voor aanvang van de Startersregeling resp. voor tijdstip van deelname aan de Startersregeling, het benodigde gemeentelijke jaarbudget is overgemaakt naar de bij SVn aangehouden Gemeenterekening Starterslening.

Na een mogelijke uitputting van de Startersrekening Rijksbijdrage komen de Startersleningen weer voor 100% voor rekening van de gemeente (eventueel aangevuld met een bijdrage van de provincie).

### **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 en – hieraan gerelateerd – ten laste van de Startersrekening.
- 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 de Subsidiebeschikking Startersleningen d.d. 12 december 2012.

- Indien sprake is van een draagkracht hertoets, verzorgt SVn de uitvoering aan de hand van de Gemeentelijke uitvoeringsregels Starterslening.

#### **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, een checklist Starterslening en de brochure 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 aanvangsdragkrachttoets, 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 maandtermijn alsmede de uitbetalingsvoorwaarden.
- De gemeente zendt een kopie van deze brief aan SVn.

#### **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.

#### **Procedure Verstreking van de eerste hypothecaire lening en Starterslening**

- De aanvrager vraagt een eerste hypotheek 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 er aan de NHG normen wordt voldaan;
  - of er voldaan is aan de voorwaarden gesteld in de toewijzingsbrief van de gemeente;
  - of de toewijzingsbrief van de gemeente niet vervallen is;

Bij een positieve uitkomst van deze toetsing brengt SVn de offerte voor de 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 eerste hypothecaire 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 eerste hypotheek.
  - 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.
- SVn brengt de geraamde rentedervingskosten ter dekking van maximaal 50% van de verstrekte Starterslening ten laste van de Startersrekening Rijksbijdrage. Hierbij geldt het "op-is-op principe", waarbij bepalend is de rangorde van de offertes voor Startersleningen zoals blijkt uit het unieke offertenummer.

#### **Nadere toelichting bij de Procedure Verstrekking van de eerste hypothecaire lening en de Starterslening**

- De Starterslening wordt uitsluitend met Nationale Hypotheek Garantie afgesloten.
- De rentevastheidsperiode van de eerste hypothecaire lening moet tenminste 10 jaar bedragen.
- 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 voor de eerste 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 eerste hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.
- De bank meldt de eigen financiering onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij het Waarborgfonds Eigen Woningen.
- 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.

## **Procedure Vaststelling maandtermijn en draagkrachthertoetsing**

- SVn bericht aanvrager 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 krijgt een aanvraagformulier hertoets met checklist.
- De aanvrager vraagt desgewenst hertoetsing aan en zendt het aanvraagformulier inclusief bijlagen binnen de genoemde termijn terug en heeft de kosten hertoets tijdig overgemaakt, waarna SVn toetst of alle vereiste gegevens verstrekt zijn.
- Indien binnen de genoemde termijn geen hertoets aangevraagd is of indien de kosten hertoetsing niet tijdig zijn overgemaakt, dan wordt vanaf de herzieningsdatum de genoemde marktconforme rente en een maandtermijn gelijk aan 1/12 deel van de jaarannuïteit van kracht.
- Na ontvangst van het aanvraagformulier hertoets stuurt SVn 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 controleert of de toegevoegde persoon tenminste 6 maanden vóór de peildatum hertoets met de oorspronkelijke aanvrager een huishouden heeft gevormd. SVn vraagt de 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 volledige rente en de maandelijks 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.

## **Nadere toelichting bij de Procedure Vaststelling maandtermijn en draagkracht hertoetsing**

- Twee maanden voor afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e 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 maandelijks 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 aanvangsdraagkrachttoets en de draagkracht hertoets gebruik gemaakt van de volgende definities bij de vaststelling van de hoogte van de Starterslening:

Begrip	Definitie bij aanvangsdraagkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
1. Peildatum	De datum waarop de aanvraag voor een Starterslening door SVn is ontvangen	De dag die drie kalendermaanden voorafgaat aan de herzieningsdatum.
2. Aanvrager	De aanstaande eigenaar die de aanvraag voor de Starterslening doet. Ook aanvrager is de persoon die volgens de definitie van het huishouden tot dit huishouden behoort. Een aanvrager mag niet eerder een woning in bezit hebben gehad.	De schuldenaar of schuldenaren, op wiens naam de Starterslening loopt en de persoon die volgens de definitie van het huishouden tot dit huishouden is gaan behoren.
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 toekomstig mede-eigenaar, dan behoort deze persoon tot het huishouden. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.	De schuldenaar of schuldenaren, op wiens naam de Starterslening loopt. Als de Starterslening aan één persoon is verstrekt, dan behoort bij de draagkracht hertoets ook tot het huishouden 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.
4. Individueel toetsinkomen	Voor ieder lid van het huishouden wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld. Voor de hoogte van het toetsinkomen hanteert SVn de op de peildatum geldende NHG-norm inkomen.	Voor ieder lid van het huishouden wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld. Voor de hoogte van het toetsinkomen hanteert SVn de op de peildatum geldende NHG-norm inkomen.
5. Toetsinkomen huishouden	Gerekend wordt met 95% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.	Gerekend wordt met 100% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.

Begrip	Definitie bij aanvangsdraagkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
6. Toetsrente	Het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, dat geldt op de ontvangstdatum van de aanvraag.	
7. 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.
8. Financieringslastpercentage	Het financieringslastpercentage conform de op de ontvangstdatum van de aanvraag geldende normen van NHG.	Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum draagkracht hertoets geldende normen van NHG
9. Peiljaar voor de vermogenstoets	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.	
10. Beschikbaar eigen geld uit vermogen	25 x belastbaar inkomen in box 3 van de inkomstenbelasting in het peiljaar, van beide partners. (Op de aanslag Inkomstenbelasting staat vermeld het belastbaar inkomen. Dit is 4% van het belaste vermogen, het vermogen dus na aftrek van de vrijstelling).	
11. Verwervingskosten	Kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning zoals omschreven in de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.  De gemeente kan beperkende regels vaststellen voor de berekening van de verwervingskosten.	

Begrip	Definitie bij aanvangsdragkrachttoets	Definitie bij dragkracht hertoets
12. Genormeerde last 1 <sup>e</sup> hypotheek.	De genormeerde bruto last van de 1 <sup>e</sup> hypotheek berekend met het toetsinkomen huishouden op basis van jaarannuïteiten, de rente van de Starterslening en een looptijd van 30 jaar.	De genormeerde bruto last van de 1 <sup>e</sup> hypotheek, berekend op basis van jaarannuïteiten, de werkelijke door de geldverstrekker in rekening gebrachte rente en de werkelijke looptijd bij aanvang van de lening. Als sprake is van leningsdelen met een verschillend rentepercentage, dan wordt de rente gemiddeld.
13. Looptijd	De looptijd van de Starterslening bedraagt 30 jaar.  (Bij een lening <€ 5.000,00 bedraagt de looptijd 8 jaar, bij een lening tussen € 5.000,00 en € 10.000,00 bedraagt de looptijd 13 jaar).	
14. Ingangsdatum lening	De ingangsdatum lening is de eerste dag van de maand volgend op de dag waarop de hypotheekakte wordt gepasseerd of, als deze datum eerder is, de datum van uitbetaling van de lening.	
15. Periode	Een aaneengesloten tijdvak waarin de maandelijkse som van rente en aflossing constant blijft.  De Starterslening kent 5 perioden (bij een kortere looptijd is het aantal perioden kleiner):  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.	
16. Herzieningsdatum		De eerste dag van een periode met ingang van periode 2.  Een herzieningsdatum valt altijd op de eerste dag van een kalendermaand.

## **Uitgangspunten van de Aanvangsdraagkrachttoets voor de Starterslening**

Voor de aanvangsdraagkrachttoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of een lening Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is met een bepaald inkomen. Uitzonderingen op de NHG-toetsingsregels:

1. De definities van aanvrager en huishouden wijken af van de definities die NHG hanteert.
2. Voor het toetsinkomen huishouden wordt gerekend met 95% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.
3. De peildatum is de ontvangstdatum van de aanvraag en niet de offertedatum.
4. Persoonlijke verplichtingen worden buiten beschouwing gelaten. (De persoonlijke verplichtingen worden uiteraard wel meegenomen door de 1<sup>e</sup> geldverstrekker)

### **Toetsinkomen**

- Het actuele toetsinkomen van de aanvragers, zoals dit geldt op de peildatum aanvangsdraagkrachttoets (de ontvangstdatum aanvraagformulier Starterslening), wordt in beginsel vastgesteld aan de hand van de NHG normen. 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 aanvragers 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 4,00% 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 aanvrager vastgesteld.

### **Kredietwaardigheid**

Voorafgaand aan het uitbrengen van een advies, wordt bij het Bureau Kredietregistratie (BKR) van elke aanvrager een opgave van de geregistreerde 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.

## **Vaststelling gegevens t.b.v. de aanvangsdraagkrachttoets 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.

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

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

De berekening van de genormeerde marktconforme lening verloopt als volgt:



*Normfinancieringslast = Toetsinkomen huishouden x financieringslastpercentage.*

*Genormeerde marktconforme lening = de maximale marktconforme lening op basis van de geldende NHG-normen per peildatum aanvangsdraagkrachttoets.*

#### **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.

#### **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 € 155,- (prijspeil 2013).
- De kosten van de draagkracht hertoets komen voor rekening van de aanvrager. SVn brengt deze kosten in rekening bij de aanvrager.

#### **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 buiten beschouwing gelaten
2. De peildatum is bepalend voor het hanteren van de NHG normen
3. De lasten van de 1<sup>e</sup> hypotheek worden berekend op basis van jaarannuïteiten, de werkelijke door de geldverstrekker in rekening gebrachte rente en de werkelijke looptijd bij aanvang van de lening. Als sprake is van leningsdelen met een verschillend rentepercentage, dan wordt de rente gemiddeld.

##### **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.*

*Beschikbare financieringsruimte = Normfinancieringslast -/- financieringslast van de 1<sup>e</sup> hypotheek bij aanvang van deze lening*

*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 dan wordt voorafgaand aan de volgende periode opnieuw de mogelijkheid tot een draagkracht hertoets aangeboden.