

BIJLAGE: GEMEENTELIJKE UITVOERINGSREGELS STARTERSLENING

ALGEMEEN

- De gemeente besluit over de toekenning van de Startersleningen uit het gemeentelijk fonds.
- De gemeente bepaalt de doelgroep en het marktsegment waarvoor ze de Starterslening wil inzetten.
- 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 bepaalt de bijzondere voorwaarden en de hoogte van de Starterslening mede op basis van een advies van nv. Bemiddelend Orgaan te Hoevelaken (BO).
- Indien sprake is van een hertoets, voert BO deze uit op grond van de Gemeentelijke uitvoeringsregels. SVn ontvangt de uitkomst van deze hertoets en past vervolgens de rente en aflossing aan.
- De Gemeentelijke uitvoeringsregels mogen niet strijdig zijn met het besluit van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen inzake Nationale Hypotheek Garantie en Startersleningen.

In deze uitvoeringsregels worden beschreven:

- Kenmerken van de Starterslening.
- Voorwaarden aan de eerste hypothecaire lening.
- Inhoud van de draagkrachttoets Startersleningen.
- Inhoud van de hertoets Startersleningen.

1. KENMERKEN STARTERSLENING

De gemeente stelt, op basis van de lokale marktomstandigheden, de doelgroep en het marktsegment vast wie in aanmerking komen voor de Starterslening.

De verwervingskosten worden door de gemeente goedgekeurd.

De Starterslening past binnen de door SVn gehanteerde productspecificaties en heeft mede op grond van de verordening de volgende kenmerken:

- 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.
- Na het 3^{de} 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.
- Na het 3^{de}, 6^{de}, 10^{de} en 15^{de} jaar kan men een hertoetsing aanvragen op basis van een brief die SVn circa drie maanden van tevoren toestuurt. Indien uit deze hertoetsingen blijkt dat de financiële draagkracht onvoldoende is, 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
- De lening wordt verstrekt onder hypotheek waarbij zonodig genoeg wordt genomen met een 2^e of 3^e hypotheek.
- In zijn algemeenheid wordt de Starterslening met Nationale Hypotheek Garantie afgesloten.

2. VOORWAARDEN AAN DE EERSTE HYPOTHECAIRE LENING

- Voor de eerste hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.
- De bank draagt de borgtochtprovisie voor Nationale Hypotheek Garantie af voor de eerste hypotheek, SVn doet dit voor de Starterslening.
- 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 rentevastperiode van de eerste hypothecaire lening 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. Voor toetsing en advisering wordt de hoofdsom van de Starterslening als “contante waarde subsidie” ingevoerd.
- 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 Starterslening niet volledig is afgelost.

3. UITGANGSPUNTEN VAN DE DRAAGKRACHTTOETS VOOR DE STARTERLENING

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

Uitzonderingen:

1. Bij de draagkrachttoets wordt ook rekening gehouden met vermogen.
2. Het toetsinkomen dat in de draagkrachttoets wordt meegeteld bedraagt 90% van het werkelijke toetsinkomen.
3. Persoonlijke verplichtingen worden voor de draagkrachttoets van de Starterslening buiten beschouwing gelaten. Uiteraard worden de persoonlijke verplichtingen wel meegenomen in de NHG-toets van de eerste hypothecaire lening.

4. DEFINITIES T.B.V. VASTSTELLING HOOGTE STARTERSLENING

1. **Ontvangstdatum** Datum waarop de aanvraag door SVn is ontvangen.
2. **Aanvrager** De aanstaande eigenaar die de aanvraag doet. Bij twee of meer aanstaande eigenaren gelden beiden gezamenlijk als ‘aanvrager’.
3. **Huishouden** Het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem op de ontvangstdatum een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen.
Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.
4. **Individueel toetsinkomen** Voor ieder lid van het huishouden (3) wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld conform de dan geldende NHG-normen.

- | | |
|--|--|
| 5. Partner 1 | Het lid van het huishouden (2) 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 met het hoogste individueel toetsinkomen. |
| 7. Toetsinkomen huishouden | 90% van individueel toetsinkomen partner 1 (5) en indien van toepassing+ 90% van individueel toetsinkomen partner 2 (6). |
| 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 (1) geldende Normen NHG, dat behoort bij het individueel toetsinkomen (4) van partner 1 (5), en rekening houdend met de toetsrente (8). 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 (1) in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin de ontvangstdatum ligt;
indien de ontvangstdatum (1) 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 (10), 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 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 ieder van de volgende perioden, berekend op basis van maandannuïten, de toetsrente (8), het restant van een oorspronkelijke looptijd van 30 jaar en de restanthoofdsom aan het begin van de betreffende periode. In beginsel is deze last 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 dan geldende inkomen (uitgaande van een aanname dat het inkomen dan daalt tot 70%). |

5. VASTSTELLING GEGEVENS T.B.V. DE STARTERSLENING

Hoogte Starterslening

De geadviseerde hoogte van de Starterslening wordt door BO als volgt berekend. De gemeente bepaalt de uiteindelijke hoogte.

**Hoogte Starterslening = Verwervingskosten (12) -/- beschikbaar eigen geld (11). -/-
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:

Normfinancieringslast = Toetsinkomen huishouden (7) x financieringslastpercentage (9)

Genormeerde marktconforme lening = de maximale marktconforme lening op basis van de dan geldende NHG-normen.

Toets bij 56 jaar of ouder

Indien op de ontvangstdatum 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 ontvangstdatum. Het toetsinkomen huishouden (7) 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. Dit wordt bereikt doordat er in de berekening vanuit wordt gegaan dat de eerste periode extra wordt afgelost.
- 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 (9) van partner 1.

Normlast marktconforme lening

Als onderdeel van de aanvangstoets wordt vastgesteld hoe hoog de genormeerde last van de marktconforme lening (13) 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.

6. TOEWIJZING STARTERSLENING DOOR DE GEMEENTE

BO brengt aan de gemeente advies uit 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 van BO, 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;
- inperking van de normfinancieringslast doordat rekening wordt gehouden met overige financiële verplichtingen, met als resultaat een hogere Starterslening;
- andere correcties.

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

De gemeente wijst de Starterslening toe, met een toewijzingsbrief.

Indien de aanvrager naar het oordeel van de gemeente niet in aanmerking komt voor een Starterslening, stuurt de gemeente de aanvrager hierover schriftelijk bericht. SVn ontvangt een kopie van de toewijzingsbrief. c.q. van de brief met de afwijzing van de Starterslening.

7. HERTOETS STARTERSLENINGEN

Belangrijk:

- Persoonlijke verplichtingen worden bij de hertoets van de Starterslening buiten beschouwing gelaten.
- Wanneer SVn op de mogelijke hertoetsmomenten, op verzoek van de klant, een hertoets uitvoert, bedraagt het tarief hiervoor EUR 140,--, prijspeil 2002. Na 2002 wordt het tarief jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex alle huishoudens (zie: [scp1494b.htm: Consumentenprijsindex totalen](#)), en wel als volgt:
$$\frac{\text{index september voorafgaand jaar}}{\text{index september 2002}} \times \text{EUR } 140,--$$
- De kosten van de hertoets komen voor rekening van de klant. SVn brengt deze kosten in rekening bij de klant. 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

Definities t.b.v. hertoets en aanpassing

Begrippen die hieronder niet worden gedefinieerd, maar die wel worden gebruikt in de navolgende paragrafen, zijn reeds behandeld in de aanvangstoets).

- | | |
|---|---|
| 14. Periode | Een periode waarin de rente en aflossing constant blijft. De Starterslening kent 5 perioden:
1 jaar 1 t/m jaar 3
2 jaar 4 t/m jaar 6
3 jaar 7 t/m jaar 10
4 jaar 11 t/m jaar 15
5 jaar 16 t/m jaar 30

Periode 1 gaat in op de ingangsdatum van de lening. De ingangsdatum is de eerste dag van de maand volgend op die waarin de hypotheekakte wordt gepasseerd. |
| 15. Herzieningsdatum | De eerste dag van een periode (m.u.v. periode 1). Een herzieningsdatum valt altijd op de eerste dag van een kalendermaand. |
| 16. Peildatum | De dag die drie kalendermaanden voorafgaat aan de herzieningsdatum. |
| 17. Huishouden (t.b.v. 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 tenminste zes maanden een gezamenlijke huishouding voert, niet zijnde kinderen of pleegkinderen.
Er kunnen niet meer dan twee personen tot het huishouden behoren. |

- 18. Hertoetsrente** In de hertoets voor de periodes 2, 3 en 4: het gehanteerde rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, zoals vastgelegd in de offerte.
In de hertoets voor de periode 5: het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, zoals geldt op de peildatum (16) van periode 5.
- 19. Financieringslastpercentage hertoets** Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum (16) geldende NHG-normen dat behoort bij het individueel toetsinkomen (4) van partner 1 (5), en rekening houdend met de hertoetsrente (18). 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.
- 20. Peiljaar hertoets** Indien de peildatum (16) in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin de peildatum ligt.
Indien de peildatum (16) in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de peildatum ligt.
- 21. Restantlooptijd** De looptijd indien op de herzieningsdatum (15) de aflossing gaat lopen:
- 30 jaar minus het aantal op de herzieningsdatum verstreken jaren van de looptijd, maar met de volgende uitzonderingen:
- 10 jaar bij een hoofdsom tussen EUR 5.000 en EUR 10.000;
- 5 jaar bij een hoofdsom lager dan EUR 5.000.
- 22. Marktconforme annuïteit Starterslening** De jaarannuïteit van de Starterslening over de restantlooptijd (21) bij de hertoetsrente (18)

8. VASTSTELLING GEGEVENS T.B.V. DE HERTOETS

Toetsinkomen

Het actuele toetsinkomen wordt op dezelfde wijze vastgesteld als voor de draagkrachttoets als bij de aanvangstoets.

Herziening rente en aflossing

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

Normfinancieringslast =

$$\text{Toetsinkomen huishouden (7)} \times \text{financieringslastpercentage hertoets (19)}$$

Beschikbare financieringslast =

$$\text{Normfinancieringslast} \text{ -/ - Genormeerde last marktconforme lening (13)}$$

Vervolgens wordt de rente en looptijd als volgt vastgesteld:

- a. Indien de beschikbare financieringslast groter is dan de annuïteit Starterslening (22) geldt gedurende de restantlooptijd de genoemde annuïteit. De rente blijft vast t/m het einde van periode 4. Daarna gaat een nieuwe rentevastperiode in van maximaal 15 jaar, met het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, zoals geldt op de peildatum (16) van periode 5.

- b. Indien de beschikbare financieringslast kleiner is dan de annuïteit Starterslening (22): er wordt geen aflossing berekend, alleen rente.
Het rentepercentage wordt 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 annuïteit gelden, dan vinden er ten behoeve van de volgende periode geen hertoetsen meer plaats.

Wordt alleen rente berekend, dan vindt voorafgaand aan de volgende periode opnieuw een hertoets plaats.