

## **GEMEENTELIJKE UITVOERINGSREGELS VROM STARTERSLENIING**

### **Algemeen**

1. De gemeente besluit over de toekenning van de VROM Startersleningen uit het daartoe ingerichte gemeentelijke fonds.
2. De gemeente bepaalt de doelgroep en het marktsegment waarvoor ze de VROM Starterslening wil inzetten.
3. 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.
4. De gemeente bepaalt de bijzondere voorwaarden en de hoogte van de VROM Starterslening mede op basis van het NV Bemiddelend Orgaan te Hoevelaken (verder: BO).
5. Indien sprake is van een hertoets, voert BO deze uit op grond van de Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening. SVn ontvangt de uitkomst van deze hertoets en past vervolgens de rente en aflossing aan.
6. De Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening mogen niet strijdig zijn met het besluit van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen inzake de Nationale Hypotheek Garantie en de VROM Startersleningen.

In deze Uitvoeringsregels VROM Starterslening worden beschreven:

1. Kenmerken van de VROM Starterslening,
2. Voorwaarden aan de bancaire hypothecaire lening,
3. Definities gebruikt bij de aanvangsdraagkrachttoets en de draagkrachthertoets VROM Startersleningen,
4. Inhoud van de aanvangsdraagkrachttoets VROM Startersleningen
5. Inhoud van de draagkrachthertoets VROM Startersleningen
6. Toewijzing VROM Starterslening door de gemeente

### **1. 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 gemeentelijke VROM-rekening bij de SVn toereikend is.

De VROM Starterslening is een financieringsproduct waarvan de kosten worden gedekt uit een door de gemeente bij de SVn aangehouden revolving fund (gemeenterekening VROM Starterslening) en uit een door VROM bij de SVn aangehouden VROM Startersrekening. De SVn verstrekt VROM Startersleningen binnen het kader van de SVn productspecificaties VROM Starterslening, de gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening, de algemene voorwaarden zoals deze tussen VROM en de SVn overeengekomen en vastgelegd zijn in het Convenant VROM Starterslening en de door de gemeente vastgestelde gemeentespecifieke randvoorwaarden.

De gemeente stelt, op basis van lokale marktomstandigheden, de doelgroep en het marktsegment vast. Hiermee wordt bepaald wie en welke woningen in aanmerking komen voor een VROM Starterslening. De verwervingskosten worden door de gemeente goedgekeurd. De VROM Starterslening past binnen de door de SVn gehanteerde productspecificaties en heeft mede op grond van deze verordening de navolgende kenmerken:

- De VROM Starterslening wordt verstrekt door de SVn.

- Het rentepercentage van de lening bedraagt gedurende de eerste drie jaar 0,0%. Gedurende de eerste drie jaar is geen aflossing verschuldigd.
- Ingaande het 4<sup>e</sup> jaar van de looptijd wordt de rente aangepast, en wel op de SVn-rente 15 jaar, zoals deze geldt op de ingangsdatum van de lening. Het percentage staat vast tot en met het 15<sup>e</sup> jaar, gerekend vanaf het moment van de ingangsdatum van de lening.
- Voorafgaand aan het 4<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> en 16<sup>e</sup> jaar van bewoning kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die de 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 rente en aflossing aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening.
- Op het moment dat de marktconforme maandtermijn bereikt is, is hertoetsing 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 één twaalfde (1/12) deel.
- De VROM Starterslening en de 1<sup>e</sup> hypotheek worden uitsluitend afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie.

## **2. Voorwaarden aan de bancaire hypothecaire lening**

- De bank verstrekt de lening onder eerste hypotheek, de 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 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 het WEW en draagt de borgtochtprovisie af voor de eerste hypotheek.
- De VROM Starterslening wordt verstrekt onder hypotheek waarbij zonedig genoeg wordt genomen met een 2<sup>e</sup> hypotheek.
- De rentevaste periode 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 (2007: €265.000,-).
- 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 de SVn aangegane VROM Starterslening niet volledig is afgelost.

- De bank meldt de eigen financiering onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij het WEW, waarbij de VROM Starterslening als contante waarde subsidie is opgenomen.
- De bank draagt de borgtochtprovisie voor de Nationale Hypotheek Garantie af voor de eerste hypotheek, de SVn doet dit voor de VROM Starterslening.
- De transportakte en de hypotheekakte van de eerste hypotheek en de akte van de 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 (m.a.w. wordt deze niet verstrekt!).**

### 3. Definities gebruikt bij de aanvangsdraagkrachttoets en de draagkrachthertoets VROM Starterslening

Bij de aanvangsdraagkrachttoets en de draagkrachthertoets wordt gebruik gemaakt van de volgende definities:

1	<b>Ontvangstdatum</b>	Datum waarop de aanvraag door de SVn is ontvangen.
2	<b>Aanvrager</b>	De aanstaande eigenaar die de aanvraag voor de VROM Starterslening doet. Bij twee of meer aanstaande eigenaren gelden beiden gezamenlijk als 'aanvrager'.
3	<b>Huishouden</b>	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	<b>Individueel toetsinkomen</b>	Voor ieder lid van het huishouden wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld conform de dan geldende NHG-normen.
5	<b>Partner 1</b>	Het lid van het huishouden met het hoogste individueel toetsinkomen op de ontvangstdatum.
6	<b>Partner 2</b>	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 gezamenlijk huishouden voert, wordt als partner 2 aangemerkt degene die – naast partner 1 – het hoogste individueel toetsinkomen heeft.
7	<b>Toetsinkomen huishouden</b>	95% van het individueel toetsinkomen partner 1 en (indien van toepassing) 95% van het individueel toetsinkomen van partner 2.
8	<b>Toetsrente</b>	Rentepercentage van de SVn bij een rentevaste periode van 15 jaar, zoals geldt op de datum van de

aanvraag.

- 9 **Financieringslastpercentage** Het financieringslastpercentage conform de op de ontvangstdatum geldende NHG-normen, 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 het belastbaar inkomen in box 3 van de inkomstenbelasting, 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** De 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 door de gemeente vastgesteld.
- 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.

In aanvulling op de voorgaande definities worden bij de draagkrachthertoets 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 gelijk 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 maanden voorafgaat aan de herzieningsdatum.
- 19 **Huishouden (t.b.v. draagkrachthertoets)** 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 draagkrachthertoets tenminste zes maanden een gezamenlijk huishouden voert, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Tot het aldus gedefinieerde huishouden kunnen niet meer dan twee personen behoren.
- 20 **Hertoetsrente** In de draagkrachthertoets voor de perioden 2, 3 en 4: de toetsrente draagkrachtaanvangstoets zoals vastgelegd in de offerte.  
In de draagkrachthertoets voor de periode 5: het rentepercentage van de SVn bij een rentevaste periode van 15 jaar zoals deze geldt op de peildatum draagkrachthertoets periode 5.
- 21 **Financieringslastpercentage draagkrachthertoets** Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum 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 draagkrachthertoets** Indien de peildatum draagkrachthertoets in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin de peildatum draagkrachthertoets ligt.  
Indien de peildatum draagkrachthertoets in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarin de peildatum draagkrachthertoets ligt.
- 23 **Restantlooptijd** De resterende looptijd op de herzieningsdatum zijnde 30 jaar minus het aantal op de

herzieningsdatum verstreken jaren, met de volgende uitzonderingen:

- 10 jaar bij een hoofdsom tussen €5.000,- en €10.000,-;
- 5 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.

**4. Inhoud van de aanvangsdraagkrachttoets VROM Startersleningen**

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

Uitzonderingen op de NHG-toetsingsregels:

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

**Hoogte VROM Starterslening**

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

**Hoogte VROM Starterslening = *verwervingskosten -/- 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 Nationale Hypotheek Garantie kan krijgen.

Indien geen van de partners op de ontvangdatum 56 jaar of ouder is, verloopt de berekening van de genormeerde marktconforme lening 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 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 wordt, wordt steeds uitgegaan van het financieringslastpercentage van partner 1.

### **Normlast marktconforme lening**

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

### **Toets vermogen**

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

## **5. Inhoud van de draagkrachthertoets VROM Startersleningen**

Belangrijk:

- Persoonlijke verplichtingen worden bij de draagkrachthertoets van de VROM Starterslening buiten beschouwing gelaten.
- Wanneer de SVn op de mogelijke hertoetsmomenten, op verzoek van de aanvrager, een draagkrachthertoets uitvoert, bedraagt het tarief hiervoor €144,-, prijspeil 2006. Na 2006 wordt het tarief jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex alle huishoudens (zie: scp1494b.htm: Consumentenprijsindex totalen), en wel als volgt:

*(index september voorafgaand jaar / index september 2006) x € 144,-*

- De kosten van de draagkrachthertoets komen voor rekening van de aanvrager. SVn brengt deze kosten in rekening bij de aanvrager. De aanvrager tekent hiertoe vooraf eenmalig een machtiging tot eenmalige automatische incasso.
- De SVn brengt de kosten niet bij de aanvrager in rekening indien 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 VROM Gemeenterekening.

### **Toetsinkomen**

Voor de draagkrachthertoets 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 inkomen dat in de draagkrachthertoets wordt meegeteld bedraagt 100% van het individueel toetsinkomen van partner 1 en partner 2.

Uitzondering op de NHG-toepassingsregels: persoonlijke verplichtingen worden voor de draagkrachthertoets van de VROM Starterslening buiten beschouwing gelaten.

### **Herziening rente en aflossing**

De normfinancieringslast op de peildatum draagkracht 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 worden 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 tot en met het einde van periode 4. Daarna gaat een nieuwe rentevaste periode in van maximaal 15 jaar, met het rentepercentage van de SVn bij een rentevaste periode van 15 jaar, 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:

*(beschikbare financieringsruimte / hoogte VROM Starterslening) x 100%*

Het rentepercentage wordt naar beneden afgerond op eentiende (1/10) procent.

Gaat voor de betreffende periode een volledige annuïteit gelden, dan vinden er ten behoeve van de volgende periode geen draagkrachthertoetsen meer plaats. Wordt alleen rente berekend naast een beperkte annuïteit, dan wordt voorafgaand aan de volgende periode opnieuw de mogelijkheid tot een draagkrachthertoets aangeboden.

## **6. Toewijzing van de VROM Starterslening door de gemeente**

Het BO brengt aan de gemeente advies uit over de hoogte van de VROM Starterslening. De gemeente bepaalt de definitieve hoogte van de VROM Starterslening. Het is denkbaar dat de gemeente op basis van de eigen verordening nog correcties toepast op het advies van het BO, waarbij het onder meer kan gaan om:

- Extra vrijgesteld vermogen in bijzondere situaties, met als resultaat een overeenkomstig hogere VROM Starterslening;
- Inperking van de normfinancieringslast doordat rekening wordt gehouden met overige financiële verplichtingen, met als resultaat een hogere VROM Starterslening;
- Andere correcties.

De gemeente wijst de VROM Starterslening toe met een toewijzingsbrief. Indien de aanvrager naar het oordeel van de gemeente niet in aanmerking komt voor een VROM Starterslening, dan stuurt de gemeente de aanvrager hierover schriftelijk bericht. De SVn ontvangt een kopie van de toewijzingsbrief danwel de brief met de afwijzing van de VROM Starterslening.