

Uitvoeringsregels Duurzaamheidslening

De Duurzaamheidslening wordt verstrekt uit het revolving fund van de provincie/gemeente. Dit fonds wordt beheerd door SVn. De Duurzaamheidslening wordt afgelost op basis van jaarannuïteit. De Duurzaamheidslening heeft een looptijd van 10 jaar tot bedragen van € 7.500,00 en een looptijd van 15 jaar voor grotere bedragen. De lening bedraagt minimaal € 2.500,00 en maximaal € 25.000,00. De rente is gebaseerd op het 10 of 15 jaar vast rentetarief van SVn, met daarop een korting van 3,00%. SVn verstrekt de lening nadat er een krediettoets is uitgevoerd. Bij deze krediettoets wordt, voor de berekening van de toegestane financieringslast, de eerste € 8.000,00 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 gedeclareerde nota's. Voor het bouwdepot bij de Duurzaamheidslening worden *geen* afzonderlijke kosten in rekening gebracht. Deze kosten zijn verdisconteerd in de afsluitkosten (2,00%) 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;
- de uitvoeringsregels van toepassing zijn.

Daarnaast vermeldt de duurzaamheidsverordening specifiek:

- de definitie van de doelgroep(en);
- de hoofdsom;
- het jaarbudget;
- welke maatregelen in aanmerking komen voor de Duurzaamheidslening;
- of de lening onderhands of notarieel wordt verstrekt;
- of de lening onder hypothecaire zekerheid wordt verstrekt.

Voor de duurzaamheidslening kunnen de gemeenten gebruik maken van de voorbeeldverordening van SVn. Zodra een duurzaamheidsverordening operationeel is kan een gemeente Duurzaamheidsleningen toekennen.

Algemeen

In de 'Uitvoeringsregels Duurzaamheidslening' wordt beschreven:

- kenmerken van de Duurzaamheidslening;
- inhoud van de draagkrachttoets voor Duurzaamheidslening;

Kenmerken van de Duurzaamheidslening

De Duurzaamheidslening wordt afgelost op basis van jaarannuïteit.

De Duurzaamheidslening heeft een looptijd van 10 jaar tot bedragen van € 7.500,00 en een looptijd van 15 jaar voor grotere bedragen. De lening bedraagt minimaal € 2.500,00 en maximaal € 25.000,00.

De rente is gebaseerd op het 10 of 15 jaar vast rentetarief van SVn, met daarop een korting van 3,00%.

SVn verstrekt de lening nadat er een krediettoets is uitgevoerd. Bij deze krediettoets wordt, voor de berekening van de toegestane financieringslast, de eerste € 8.000,00 buiten beschouwing gelaten.

De aanvrager komt conform de gemeentelijke verordening in aanmerking voor de Duurzaamheidslening.

De lening wordt onderhands verstrekt.

Op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente of provincie kan de lening ook hypothecair worden verstrekt waarbij genoeg kan worden genomen met een recht van tweede of derde hypotheek (en in uitzonderlijke gevallen een lagere rangorde).

De Duurzaamheidslening wordt als Aflopend Krediet (AK) gemeld bij Bureau Krediet Registratie te Tiel.

Uitgangspunten van de draagkrachttoets voor de Duurzaamheidslening

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. 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 voorwaarden voor de Duurzaamheidslening

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Peildatum | De ontvangstdatum van het aanvraagformulier voor de Duurzaamheidslening. |
| 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 hoofdaanvrager of mannelijk lid van het huishouden. |
| 6. Partner 2 | Indien het huishouden twee of meer leden telt: de partner(s) die als mede-aanvrager kwalificeert of het vrouwelijk lid van het huishouden. |
| 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 en partner 2 (6). |

9. Toetsrente	Rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, zoals geldt op de peildatum of de op het moment van toetsing geldende minimale toetsrente conform de CHF-norm.
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 (Leningen gekwalificeerd als Box 1 lening).
13. Last huidige hypothecaire lening	De werkelijke rentelasten vermeerderd met de premies voor gemengde verzekering, levensverzekering, spaar- en beleggingsproducten of bankspaarleg behorend bij de hypotheek. Indien de restant rentevaste periode korter is dan 120 maanden wordt ten minste gerekend met de minimale toetsrente conform de CHF-norm. Bij wijze van uitzondering kan ook worden volstaan met 12 x maandannuïteiten over de restantschuld van de huidige hypothecaire lening (12), rekening houdend met de toetsrente (9).
14. Overige financiële verplichtingen	De jaarlijkse rente en aflossing over een bij Bureau Krediet Registratie (BKR) geregistreerde geldleningen of hypotheekleningen welke als Box 3 lening zijn gekwalificeerd of andere vormen van kredieten. De overige financiële verplichtingen worden vastgesteld conform de NHG-normen.
15. Werkelijke/restant looptijd overige financiële verplichting	Bij de draagkrachttoets bij aanvang worden de verplichtingen volledig gewogen waarbij geen rekening wordt gehouden met de werkelijke looptijd.
16. Beschikbare financieringsruimte	Normfinancieringslast (11) -/- last huidige hypothecaire lening (13) -/- overige financiële verplichtingen (14). De eerste € 8.000,00 van de aangevraagde financiering wordt in deze berekening niet meegewogen.
17. Bruto financieringsbehoefte	De hoogte van de door de gemeente in de toewijzingbrief Duurzaamheidslening toegekende lening, inclusief de afsluitkosten en kosten ter vestiging van de hypotheek.
18. Netto financieringsbehoefte	Bruto investeringsbehoefte (17) -/- afsluitkosten.
19. Rente Duurzaamheidslening	Rente voor de Duurzaamheidslening zoals door de gemeente vastgelegd in de toewijzingsbrief. Voor leningen < € 7.500,00 geldt het 10-jaars tarief SVn -/- 3,00% en voor leningen > € 7.500,00 geldt het 15-jaars SVn-tarief -/- 3,00%
20. Looptijd	Leningen < € 7.500,00 120 maanden

Duurzaamheidslening

Leningen > € 7.500,00 180 maanden

21. Bruto last

Duurzaamheidslening

Jaarannuïteit over een Duurzaamheidslening met de
bijbehorende rente (19) en looptijd (20).

Vaststelling gegevens t.b.v. de draagkrachttoets bij aanvang

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 salarisstreek en/of andere bijlagen en/of bewijsstukken conform de voorwaarden NHG.

Indien één van beide partners de 57-jarige leeftijd heeft bereikt wordt er gerekend met het te bereiken pensioen inkomen uit Ouderdomspensioen en AOW. Indien het vermoeden bestaat dat de aanvrager geen volledige AOW-opbouw heeft kan hier een nader bewijsstuk van Sociale Verzekerings Bank via de aanvrager voor worden opgevraagd.

Huidige hypothecaire geldlening

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/rekening 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 2,00% 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 bij aanvang conform de dan geldende normen NHG.

Concept Toewijzingsbrief Duurzaamheidslening

GEMEENTE/PROVINCIE:

De heer en/of mevrouw
Adres
Plaats

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

Geachte,

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

Voor de (energiebesparende maatregelen) van/aan/in het pand komt u in aanmerking voor:

- een Duurzaamheidslening ten bedrage van EUR met een looptijd van ... jaar en tegen een rentepercentage van ... %.

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

Bij deze toewijzingsbrief ontvangt u informatiemateriaal van SVn. Hierin staat de aanvraagprocedure beschreven. Met het aanvraagformulier kunt u de offerte voor de Duurzaamheidslening bij SVn aanvragen.

Het adres van SVn is:
SVn
Postbus 15
3870 DA Hoevelaken

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

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente
Gedeputeerden van de provincie

De secretaris,
Provincie ambtenaar,

De burgemeester,

AANVULLENDE VOORWAARDE TOEWIJZINGSBRIEF

De volgende aanvullende voorwaarde kan worden opgenomen in de toewijzingsbrief:

- Er dient hypotheek gevestigd te worden op het pand te

Maatwerklening

Algemeen

Bij funderingsherstel of Particuliere Woning Verbetering is een bloksgewijze aanpak vaak gewenst en in geval van funderingsherstel dikwijls zelfs noodzakelijk. Helaas heeft niet iedere eigenaar/bewoner voldoende financiële draagkracht om de benodigde lening te kunnen dragen. Het niet kunnen participeren van een enkele eigenaar/bewoner kan het succes van het gehele bouwblok in de weg staan.

SVn biedt een oplossing

De Maatwerklening stelt eigenaar/bewoners in staat om zonder financiële draagkracht of met beperkte financiële draagkracht toch te participeren in het funderings- of renovatieproces. Voorwaarde is wel dat het onderpand voldoende overwaarde heeft.

Maatwerklening

- De Maatwerklening wordt verstrekt uit het revolving fund bij SVn van de gemeente.
- De Maatwerklening kent bij aanvang een betalingsschema dat is aangepast aan de draagkracht van de eigenaar/bewoner.
- De rente en de aflossing worden periodiek afgestemd.
- Bij verkoop van de woning dient de Maatwerklening te worden afgelost.
- De Maatwerklening wordt verstrekt als hypotheek, waarde bij genoegen wordt genomen met een recht van tweede (of lager) in rang.
- Voor de Maatwerklening is een taxatierapport nodig waaruit voldoende dekking blijkt.

Productspecificaties Maatwerklening

Verstrekking

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

De gemeente baseert de toewijzing van een Maatwerklening 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 Maatwerklening bedraagt maximaal 30 jaar.

Rentevastheid

Het maximaal verschuldigde rentepercentage wordt vooraf bij de toekenning van de Maatwerklening vastgesteld.

Rentepercentage

Uit de aanvangstoets Maatwerklening blijkt de maandtermijn voor de eerste drie jaren; deze termijn kan bestaan uit rente, rente en aflossing of in het geheel geen maandtermijn. Uiterlijk twee maanden voor afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn drie maanden voor afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e jaar ontvangt en na overmaking aan SVn van de kosten hertoetsing.

Indien uit deze draagkrachthertoetsing(en) blijkt dat er geen (stijging van) financiële draagkracht is, blijft de maandlast zoals bij aanvang bepaald.

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

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

Aflossing

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 wordt op einde looptijd 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.

Afsluitkosten

1,50% over de hoofdsom van de lening.

Kosten bouwkrediet 0,50% over de som van de componenten in het bouwkrediet met een minimum van € 70,00 en een maximum van € 550,00

Overige kosten

Notariskosten
Taxatiekosten
Hertoetskosten

Kosten toets Maatwerklening

SVn voert de Aanvangstoets Maatwerklening bij aanvang kosteloos uit.
Het tarief voor een Hertoets bedraagt € 155,00 prijspeil 2013.

De kosten van de hertoets komen voor rekening van de klant.

Akte

Van de lening wordt 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 Maatwerklening vindt een draagkrachttoets plaats. Onderdeel hiervan is een BKR-toets, een VIS-toets, een EVA-toets en een SFH-toets.

Procedures Maatwerklening

Procedure voor toewijzing en verstrekking

De gemeente kent een "normale" Stimuleringslening toe d.m.v. concepttoewijzingsbrief (zie hoofdstuk Stimuleringsleningen).

De aanvrager vult een aanvraagformulier SVn-Financieringsplan in en zendt deze te samen met de bijlagen conform de checklist SVn-Financieringsplan naar SVn.

De aanvraag wordt in behandeling genomen en beoordeeld op compleetheid. Indien nodig worden aanvullende gegevens opgevraagd rechtstreeks bij de eigenaar/bewoner

Kredietwaardigheid

De kredietwaardigheid wordt bepaald door middel van een krediettoets, in deze krediettoets worden betrokken: de toewijzingsbrief, de in het jaar van aanvraag geldende normen Nationale Hypotheek Garantie, de onderhavige gemeentelijke verordening, de onderhavige regeling.

Indien de aanvraag niet haalbaar is op inkomen kan de Maatwerklening worden ingezet.

Indien nog niet aanwezig, wordt een taxatierapport opgevraagd om de overwaarde/dekking te kunnen bepalen en de belastinggegevens om het vermogen van de eigenaar/bewoner te kunnen bepalen.

Met behulp van deze gegevens wordt de aanvangstoets Maatwerklening gemaakt.

De aanvangstoets wordt verzonden en de gemeente maakt een nieuwe (herziene) toewijzingsbrief voor een Maatwerklening, waarbij de maandlast voor de eerste drie jaar en de maandlast en rente na drie jaar worden vermeld (zie concept toewijzing).

SVn brengt de offerte voor de Maatwerklening uit.

Na acceptatie van de offerte worden de aktestukken opgemaakt voor de notaris.

Na het notarieel passeren ontvangt SVn de (ingeschreven) hypotheekakte.

De lening wordt in beheer genomen en het Bouwkrediet geopend.

De eigenaar/bewoner ontvangt declaratieformulieren om over de gelden te kunnen beschikken.

De Maatwerklening wordt als Aflopend Krediet (AK) gemeld bij BKR.

Uitvoeringsregels Stimuleringslening Maatwerklening als bijlage bij de verordening

Algemeen

Voor eigenaren-bewoners met een beperkte of geen financiële draagkracht is een Maatwerklening beschikbaar. De gemeente baseert haar besluit over de toekenning van deze Maatwerklening mede op basis van een draagkrachttoets uitgevoerd door SVn.

In deze 'Uitvoeringsregels Stimuleringslening' wordt beschreven:

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

Kenmerken van de Maatwerklening

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 Maatwerklening.

De aanvrager komt conform de gemeentelijke verordening in aanmerking voor de Maatwerklening, 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. Er is voldoende overwaarde; de taxatiewaarde na verbouw biedt voldoende dekking voor de nieuwe lening en de reeds bestaande hypothe(e)k(en);
- c. Het huishouden beschikt niet over eigen geld waarvan hij geacht mag worden het in te zetten voor de kosten van het funderingsherstel;
- d. 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.

De lening wordt hypothecair verstrekt waarbij genoeg kan worden genomen met een recht van tweede of derde hypotheek (en in uitzonderlijke gevallen een lagere rangorde).

Er dient voldoende overwaarde te bestaan, d.w.z. voldoende verschil tussen de getaxeerde waarde van het onderpand ná funderingsherstel en de reeds bestaande hypothecaire schulden. Deze waarde wordt aangetoond door een ons conveniënt taxatierapport met waarden vóór en ná funderingsherstel (of Particuliere Woning Verbetering). In overleg met de gemeente kan worden volstaan met een WOZ-waarde, indien deze waarde actueel en representatief is en voldoende overwaarde aantoont.

De Maatwerklening wordt als Aflopend Krediet (AK) gemeld bij Bureau Krediet Registratie te Tiel. Omdat de Maatwerklening veelal niet voldoet aan het minimale aflossingsschema conform annuïtaire aflossing, kwalificeert de lening fiscaal gezien automatisch als Box 3 lening en dus niet als Box 1 lening.

Uitgangspunten van de draagkrachttoets voor de Maatwerklening

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 draagkrachttoets 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 draagkrachttoets 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 Maatwerklening

1. Peildatum	De ontvangstdatum van het aanvraagformulier voor de Maatwerklening.
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 hoofdaanvrager of mannelijk lid van het huishouden.
6. Partner 2	Indien het huishouden twee of meer leden telt: de partner(s) die als mede-aanvrager kwalificeert of het vrouwelijk lid van het huishouden.
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 en partner 2 (6).
9. Toetsrente	Rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, zoals geldt op de peildatum of de op het moment van toetsing geldende minimale toetsrente conform de CHF-norm.
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 (Leningen gekwalificeerd als Box 1 lening).
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. Last huidige hypothecaire lening | De werkelijke rentelasten vermeerderd met de premies voor gemengde verzekering, levensverzekering, spaar- en beleggingsproducten of bankspaarleg behorend bij de hypotheek. Indien de restant rentevaste periode korter is dan 120 maanden wordt ten minste gerekend met de minimale toetsrente conform de CHF-norm. Bij wijze van uitzondering kan ook worden volstaan met 12 x maandannuïteiten over de restantschuld van de huidige hypothecaire lening (12), rekening houdend met de toetsrente (9) en met de afgeronde restantlooptijd (13). |
| 15. Overige financiële verplichtingen | De jaarlijkse rente en aflossing over een bij Bureau Krediet Registratie (BKR) geregistreerde geldleningen of hypotheekleningen welke als Box 3 lening zijn gekwalificeerd of andere vormen van kredieten. De overige financiële verplichtingen worden vastgesteld conform de NHG-normen. Verplichtingen die zijn ontstaan na het aangaan van de Maatwerklening worden bij de hertoets buiten beschouwing gelaten. |
| 16. Werkelijke/restant looptijd overige financiële verplichting | Bij de draagkrachtoets bij aanvang worden de verplichtingen volledig gewogen waarbij geen rekening wordt gehouden met de werkelijke looptijd. Bij een hertoets wegen inmiddels afgeloste overige financiële verplichtingen uiteraard niet meer mee. |
| 17. Beschikbare financieringsruimte | Normfinancieringslast (11) -/- last huidige hypothecaire lening (14) -/- overige financiële verplichtingen (15). |
| 18. 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. |
| 19. Beschikbaar eigen geld | 25 x belastbaar inkomen in box 3 van de inkomstenbelasting in het peiljaar (18), van iedere partner afzonderlijk. |
| 20. Bruto financieringsbehoefte | De hoogte van de door de gemeente in de toewijzingsbrief Maatwerklening toegekende lening, inclusief de afsluitkosten en kosten ter vestiging van de hypotheek. |
| 21. Netto financieringsbehoefte | Bruto investeringsbehoefte (20) -/- beschikbaar eigen geld (19). |
| 22. Rente Maatwerklening | Rente voor de Maatwerklening zoals door de gemeente vastgelegd in de toewijzingsbrief. |

- | | |
|-------------------------------|---|
| 23. Looptijd Maatwerklening | Maximaal 30 jaar. |
| 24. Bruto last Maatwerklening | Jaarannuïteit over een Maatwerklening met de bijbehorende rente (22) en looptijd (23). |
| 25. Voldoende overwaarde | Het taxatierapport vermeldt waarden, vóór en na verbouw en biedt voldoende dekking voor de nieuwe lening en de reeds bestaande hypothe(e)k(en). |

Vaststelling gegevens t.b.v. de draagkrachttoets bij aanvang

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 en/of bewijsstukken conform de voorwaarden NHG.

Indien één van beide partners de 57-jarige leeftijd heeft bereikt wordt er gerekend met het te bereiken pensioen inkomen uit Ouderdomspensioen en AOW. Indien het vermoeden bestaat dat de aanvrager geen volledige AOW-opbouw heeft kan hier een nader bewijsstuk van Sociale Verzekerings Bank via de aanvrager voor worden opgevraagd.

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 (18). 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 (19) 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 4,00% 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 (18), of indien deze ontbreekt uit het IB-60-formulier. Het beschikbaar eigen geld wordt per partner vastgesteld, en daarna opgeteld. Bij de hertoets wordt het vermogen niet opnieuw getoetst.

Huidige hypothecaire geldlening

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/rekening 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 2,00% 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 bij aanvang conform de dan geldende normen NHG. Bij de hertoets wordt de kredietwaardigheid telkens opnieuw bepaald aan de hand van de dan geldende normen NHG en de actuele inkomens- en lastengegevens onder uitsluiting van de ná Maatwerklening afgesloten overige financiële verplichtingen.

Hoogte en voorwaarden van de Maatwerklening

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.

Concept Toewijzingsbrief Maatwerklening

N.B. Keuzetekst tussen rechte haken []

GEMEENTE:

De heer en mevrouw.....

Adres.....

Plaats.....

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

Geachte,

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

Voor [het funderingsherstel of de particuliere woning verbetering] van uw woning aan de, te komt u in aanmerking voor een Maatwerklening bedrage van € met een looptijd van [30, of kortere looptijd] jaar.

- De lening wordt u verstrekt door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
- De lening wordt verstrekt met hypothecaire zekerheid.
- Het rentepercentage van de lening bedraagt gedurende de eerste drie jaar%.
- De maandtermijn bedraagt de eerste drie jaar €
- Na het 3^e jaar van de looptijd wordt de rente aangepast op%. Het percentage staat vast tot en met het einde van de looptijd, 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. Aan de hertoets zijn kosten verbonden. 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.

De Maatwerklening wordt, na aftrek van de kosten die betaald worden op het moment van passeren, 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.

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,

Marktconforme annuïteitenlening

Algemeen

Het is mogelijk dat een investering niet geheel valt binnen het aandachtsgebied van de gemeentelijke verordening. Hierdoor is het niet mogelijk de gehele investering laagrentend te financieren. Voor het niet te financieren deel moet de aanvrager dan terugvallen op eigen geld of elders een aanvullende financiering afsluiten.

SVn biedt een oplossing

Buiten het verstrekken van laagrentende leningen voor rekening en risico van de gemeente is het ook mogelijk om een lening te verstrekken voor rekening en risico van SVn. Deze lening is zelfstandig aan te bieden maar zal veelal worden aangeboden in combinatie met een laagrentende lening en/of subsidie. Hiermee kan dan de gehele investering worden gefinancierd.

Annuïteitenlening

- De annuïteitenlening wordt verstrekt voor rekening en risico van SVn.
- Er wordt altijd een garantie verlangd. Dit zal veelal een gemeentegarantie zijn.
- Over de lening wordt rente en aflossing betaald.
- De rentevasteperiode is 5, 10 of 15 jaar.
- Het rentetarief is het SVn rentetarief behorend bij deze periode.
- De looptijd bedraagt maximaal 30 jaar.

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.

Afsluitkosten

1,00% 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. (NHG is alleen mogelijk bij een recht van eerste 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 kredietwaardigheidsnormen van het WSW.

Bouwkrediet

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.

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.

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.

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 voorgesloten 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.

Eenmaal per jaar ontvangt de eigenaar een saldo-overzicht van het verloop van het Bouwkrediet tot dat moment.

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.

Als de (gemeentelijke) Stimuleringslening lager wordt vastgesteld, past SVn de financiering hierop aan.

Als de declaratie/bestedingscontrole door de gemeente/provincie correct wordt uitgevoerd kan het in principe niet voorkomen dat hierna gelden moeten worden teruggevorderd door SVn. Overschotten worden op de lening afgelost. Als er geen lening is wordt een overschot vanzelfsprekend aan de eigenaar uitbetaald.

De afsluitkosten Bouwkrediet bedraagt 0,50% (met een minimumbedrag van € 70,00 en een maximumbedrag van € 550,00) over het bedrag van de lening. Bij de Duurzaamheidslening zijn de kosten van het bouwkrediet verdisconteerd in de verhoogde afsluitkosten voor de lening.

Overigens geldt dat de gemeente controlerende taken kan delegeren aan uitvoerende partijen.

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 +/- 1,00%. 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 0,50% en met een minimumbedrag van € 70,00 en een maximum bedrag van € 550,00 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 € 0,00

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 € 2.500,00) 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 betreffende financieringsproduct.

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.

Fondsen en middelen

Gemeenterekening

Nadat een deelnemingsovereenkomst tussen SVn en de Gemeente is ondertekend, kunnen er rekeningen worden geopend voor verschillende aandachtsgebieden, waaronder:

- (gemeentelijke) Stimuleringsleningen;
- Startersleningen;
- Duurzaamheidsleningen;
- Afkoopmethodiek.

Op de Gemeenterekening kunnen de volgende mutaties plaatsvinden:

Debetmutaties

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

Creditmutaties

- stortingen door de gemeente;
- 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 leningen
- het gemeentelijk deel van de (extra of algehele) aflossingen op de verstrekte Startersleningen;
- 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 rentestaffel 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.

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.

Eenmaal 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.

Provinciale Fondsen

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.

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 aanwijzrechten. 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.

Afkoopmethodiek

SVn constateert dat de bezuinigingen de gemeenten hard raken. Het beschikbaar stellen van geld wordt voor veel gemeenten steeds problematischer. Ook provincies hebben behoefte aan extra geld om daarmee de noodzakelijke investeringen te betalen. SVn heeft een methodiek ontwikkeld waarmee gemeenten en provincies voordelig Startersleningen en Duurzaamheidsleningen kunnen financieren. Hiermee kan het bedrag dat gemeenten en provincies moeten inleggen sterk worden verminderd.

De nieuwe faciliteit heet de Afkoopmethodiek. De nieuwe financieringsmethodiek komt erop neer dat niet de gemeente maar SVn zorg draagt voor de financiering van het fonds. Als gemeente/provincie betaalt u de rente en beheerkosten als een vast percentage van de verstrekte leningen. Bij de Starterslening bedraagt dit percentage 30% en bij de Duurzaamheidslening 25% (deze percentages gelden voor 2012 en 2013).

Als de gemeente of provincie gebruik wilt maken van de Afkoopmethodiek, wordt er een aparte rekening courant geopend. Uiteraard is de afkoopmethodiek niet revolverend en vloeien rente en aflossing niet terug op de rekening courant.

Dat levert de gemeente een aantal voordelen op:

- Er is geen eigen inleg meer nodig voor de fondsen
- De gemeente hoeft niet zelf te lenen om de fondsen te financieren
- Tegen een aanzienlijk lager liquiditeitsbeslag kunt u toch uw beleidsdoelstellingen (blijven) realiseren.
- De gemeente koopt de kosten en de risico's op onzekerheid over de kosten in één keer af.
- Ten slotte wordt de financiële verslaglegging eenvoudiger. Dit komt voornamelijk omdat per lening direct wordt afgerekend.

De doelstelling is gemeenten en provincies beter in staat te stellen om Duurzaamheidsleningen en Startersleningen te blijven aanbieden in lastige tijden. Hierdoor kunnen gemeenten en provincies hun beleid blijven uitvoeren. Enerzijds is het voor huiseigenaren mogelijk om tegen aantrekkelijke voorwaarden te investeren in energiebesparende verbeteringen van woningen. Hiermee wordt de gemeentelijke doelstelling gerealiseerd om zoveel mogelijk woningen te isoleren. Anderzijds kan de doelgroep starters geholpen worden om een eigen koopwoning aan te schaffen. Gemeenten en provincies helpen hiermee starters aan een eigen woning en de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd.

De Afkoopmethodiek wordt aangeboden naast de huidige revolving-fund methodiek. Gemeenten en provincies die leningen willen verstrekken en voldoende financiële middelen hebben, kunnen daarvoor nog steeds een revolverend fonds aanleggen bij SVn, van waaruit de leningen aan huiseigenaren worden verstrekt. Rente en aflossing vloeien terug in het fonds, waaruit weer nieuwe leningen worden verstrekt.

Wilt u gebruik maken van deze Afkoopmethodiek, dan dient er een aanvullend contract te worden ondertekend. Voor verdere informatie kunt u contact opnemen met de accountmanager in uw regio.

Vervallen Producten

Algemeen

Hierna volgt een overzicht van de producten die op dit moment niet langer actief kunnen worden aangeboden. Uiteraard kunnen deze producten nog wel in de portefeuille van gemeente of provincie voorkomen. Met betrekking tot deze producten kunnen dus nog wel mutaties op de rekening courant(en) plaatsvinden.

Productspecificaties SVn Pluslening

Verstreking

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 € 750.000,00.

Looptijd

De looptijd bedraagt (maximaal) 10 jaar.

Rentepercentage

1,50%.

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 10e 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.

Afsluitkosten

Er zijn geen afsluitkosten 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-, werk- 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.

Productspecificaties VROM Starterslening

Ingangsdatum

De ingangsdatum van de VROM Starterslening is 1 januari 2007.

Per 1 januari 2013 heeft het Rijk extra middelen beschikbaar gesteld voor de Starterslening. Deze wijze van beschikbaar stellen van gelden is op zichzelf identiek aan de wijze waarop indertijd het ministerie van VROM gelden ter beschikking heeft gesteld voor de Starterslening: de VROM Starterslening. Aangezien het ministerie van VROM niet meer in deze hoedanigheid bestaat is vanaf heden de naam VROM Starterslening gewijzigd in Starterslening. Alle gemeenten die een verordening VROM Starterslening hebben (met ingangsdatum 1 januari 2007 of later) komen automatisch in aanmerking voor de nieuwe Starterslening per 1 januari 2013. Behalve de naam kent de Starterslening geen inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de VROM Starterslening.

Verstrekking

De lening wordt verstrekt door SVn na toewijzing door de gemeente, voorzover de gemeente met betrekking tot minimaal 50% van de lening voldoende budget heeft op de "Gemeenterekening VROM Starterslening" bij SVn en de VROM Startersrekening bij SVn voldoende resterend budget 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 € 10.000,00 dan geldt een looptijd van:

- 13 jaar bij een hoofdsom tussen € 5.000,00 en € 10.000,00;
- 8 jaar bij een hoofdsom lager dan € 5.000,00.

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 afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn uiterlijk drie maanden voor afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e 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 afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e jaar kan de aanvrager een

draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn uiterlijk drie maanden voor afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e 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.

Afsluitkosten

1,50% 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

Een recht van tweede hypotheek.

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

Voorwaarden aan eerste hypothecaire lening

Voor de eerste hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.

De rentevaste periode 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 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

afpraak 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 aanvangsdraagkrachtoets plaats. Onderdeel hiervan is een BKR toets en VIS-toets.

Hertoets

Alle leningen die zijn ingegaan vóór 1 januari 2007:

Toetsinkomen huishouden	<u>Bij aanvang:</u> Gerekend wordt met 90% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.	<u>Bij hertoets:</u> Gerekend wordt met 90% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.
----------------------------	---	--

Alle leningen die zijn ingegaan ná 1 januari 2007:

Toetsinkomen huishouden	<u>Bij aanvang:</u> Gerekend wordt met 95% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.	<u>Bij hertoets:</u> Gerekend wordt met 100% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.
----------------------------	---	---

Productspecificaties Duurzaamheidslening (vóór 1 januari 2013)

Verstrekking

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

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Wordt door de gemeente/provincie vastgesteld (minimaal € 2.500,00 en maximaal € 15.000,00).

Looptijd

De looptijd bedraagt maximaal 15 jaar.

Indien de lening lager is dan € 7.500,00 dan is de looptijd 10 jaar.

Rentepercentage

Het rentepercentage is 3,00% lager dan het 10- of 15-jaarstarief van SVn, afhankelijk van de vastgestelde looptijd (minimaal rentepercentage 0,50%).

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.

Afsluitkosten

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 € 6.500,00 conform werkwijze NHG, een beperkte krediettoets plaatsvindt (bij de inkomenstoets wordt dit deel van de financiering buiten beschouwing gelaten).

Productspecificaties Vangnetlening

Verstreking

De lening wordt verstrekt na toewijzing door de gemeente, voor zover de gemeente hiervoor voldoende budget 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 restant-looptijd. 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.

Afsluitkosten

1,50% over de hoofdsom van de lening.

Kosten draagkrachtoets

SVn voert de draagkrachtoets 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 € 155,00 prijspeil 2009.

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.

Productspecificaties Bouwfonds Combinatielening

Verstrekking

Op aanwijzing van de gemeente, voor zover de gemeente hiervoor voldoende aanwijzingsrechten heeft in het gemeentelijk revolving fund en voldoende aanwijzingsrechten heeft op de Bouwfonds Stimuleringslening bij SVn.

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

Het rentepercentage wordt door de gemeente vastgesteld.

Het minimum percentage bedraagt 0,50%.

Rentevastheid

Het rentepercentage staat 10 jaar, 15 jaar of gedurende de gehele looptijd vast. De rentevaste perioden van 10 en 15 jaar zijn slechts mogelijk indien het fondsdeel, dat door derden beschikbaar is gesteld, na afloop van deze rentevaste perioden in zijn geheel is afgelost.

Betaling van aflossing

De lening wordt via jaarannuïteiten steeds voor 1/12 deel per de laatste van elke maand voldaan. 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.

Afsluitkosten

1,50% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

Notariskosten.

Kosten krediettoets (indien van toepassing).

Akte

Van de lening wordt in principe een notariële akte opgemaakt.

Zekerheden

Borgstelling van de aanvragende gemeente (gemeentegarantie); borgstelling WSW, of Nationale Hypotheek Garantie. Hypotheek, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2e of 3e hypotheek. De gemeente mag hiervan afwijken, zowel door extra zekerheden te verlangen of door met mindere zekerheden genoeg te nemen.

Krediettoets

Op verzoek van de gemeente. De uitkomst van de toets is niet bindend. De toets wordt uitgevoerd door het Bemiddelend Orgaan Hoevelaken, door SVn indien er sprake is van Nationale Hypotheek Garantie of door het WSW indien er sprake is van borgstelling WSW.

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.

Afsluitkosten

1,00 % 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 kredietwaardigheidsnormen 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.

Formulieren, brochures en publicaties

Op de website van SVn (www.SVn.nl) kunt u alle brochures en folders vinden die door SVn worden uitgegeven en ook de SVn nieuws en het jaarverslag.

Op "Mijn SVn" kunt u onder andere vinden:

- Aanvraagformulieren voor een SVn Financieringsplan, Duurzaamheidslening en Starterslening
- Checklisten voor een SVn Financieringsplan, Duurzaamheidslening en Starterslening
- Toelichting op een SVn Financieringsplan
- Toelichting op een SVn Financieringsplan (Starterslening)
- Algemene Bepalingen voor Geldleningen

De volgende stukken volgen hierna in deze informatiemap:

- Modelregeling gemeentegarantie voor financiering van de SVn
- Model besluit gemeentegarantie
- Aanvulling op de NHG normen

Modelregeling Gemeentegarantie voor Financiering van SVn

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 genoegzaam 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 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 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.

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;

B E S L U I T:

- 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 verhypothekeerde 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,

Aanvulling op de NHG Voorwaarden en Normen 2013

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 zelfstandig zijn of DGA.

Sinds 1 januari 2009 heeft SVn de toetsende rol van de nv Bemiddelend Orgaan overgenomen, met als uitgangspunt de Nationale Hypotheekgarantie Normen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (hierna: NHG-normen).

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 het kredietadvies worden jaarlijks vastgesteld en bedragen thans € 55,00 voor standaardaanvragen (particulier in loondienst) en € 135,00 voor overige aanvragen. De kosten verbonden aan een hertoetsing voor een Starterslening bedragen op dit moment € 155,00.

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 een krediettoets als voorwaarde stelt voor de definitieve toekenning van een kredietfaciliteit zal SVn bij de aanvrager de nodige documenten opvragen 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 € 35.000,00 per jaar wordt uitgegaan van 20,00% exploitatiekosten. Bij lagere huuropbrengst wordt uitgegaan van 15,00% 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 2013 is in norm 6.6 Energiebesparing beschreven dat de in een lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen tot een bedrag van maximaal € 8.000,00 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 € 8.000,00 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 vinden de volgende toetsingen plaats:
 - BKR-toetsing, VIS-toetsing, EVA-toetsing en SFH-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 norm 1.10.1 energiebesparende voorzieningen neemt SVn de voorzieningen, zoals vastgesteld door de contractpartij 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 functionerende 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 financierings-behoefte	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 € 10.000,00.

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>
Maximaal 9 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.

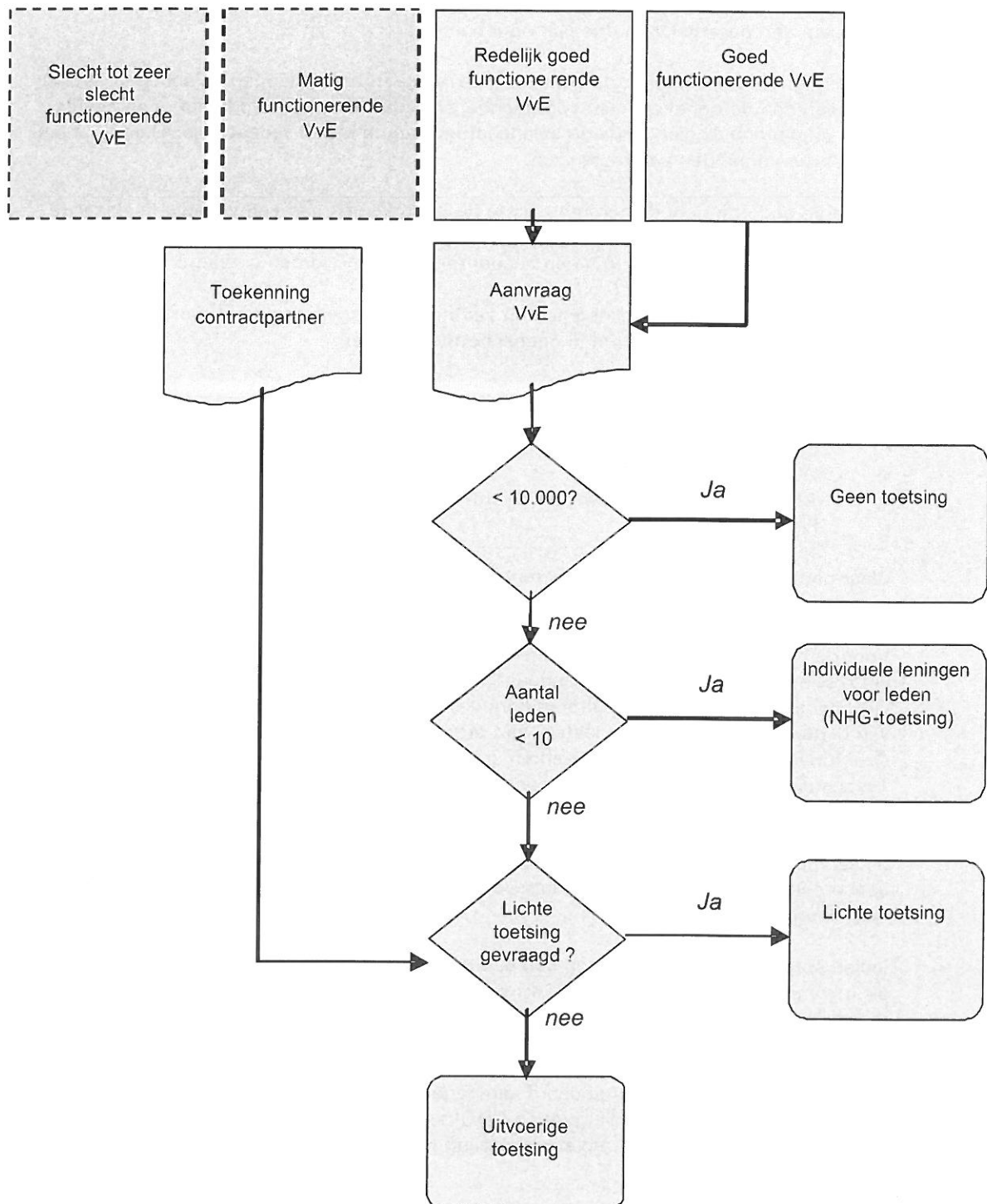
10. Informatie over het betalingsgedrag van de leden

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-groootaandeelhouder wordt dit beschouwd als inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf. Er wordt rekening gehouden met eventuele rekening-courant saldi van de directeur-groootaandeelhouder 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.