

**Concept Toewijzingsbrief (Gemeentelijke) Stimuleringsleningen
voor Particuliere eigenaren, Stichtingen, Bedrijven en
Vereniging van Eigenaren**

N.B. keuzetekst tussen rechte haken [.....]

GEMEENTE:

Particulieren

De heer en mevrouw

Stichtingen en Bedrijven

Stichting/bedrijf

T.a.v.

Vereniging van Eigenaren

Aan de vereniging van eigenaren

T.a.v.

Adres

Plaats

Kenmerk :
Toewijzingsnummer : [(gemeentelijke) Stimuleringslening :]
Onderwerp :
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Faxnummer :
Datum :

Geachte,

Naar aanleiding van uw aanvraag voor een laagrentende lening, op grond van de Deelnemersovereenkomst tussen de gemeente en de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten, berichten wij u het volgende.

Voor de van/aan het pand komt u in aanmerking voor:

- [een (gemeentelijke) Stimuleringslening ten bedrage van € met een looptijd van ... jaar en tegen een rentepercentage van ... %.]
(Zie productspecificaties)

Een offerte voor de leningen kunt u onder de gebruikelijke voorbehouden aanvragen bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De aanvraagprocedure en voorwaarden zijn omschreven in de bijgevoegde brochure "U leent 'zacht' bij SVn".

Het adres van SVn is:
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
Postbus 15
3870 DA Hoevelaken

Wij zullen de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verzoeken de leningen direct na het passeren van de akte te storten in een Bouwkrediet. Vanuit dit Bouwkrediet kunnen op declaratiebasis en na accordering van de gemeente de nota's voor de verbouwing worden betaald.

Een kopie van de toewijzingsbrief wordt verzonden aan de stichting Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten te Hoevelaken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente

De secretaris,

De burgemeester,

Concept Toewijzingsbrief (Gemeentelijke) Stimuleringsleningen voor woningcorporaties

N.B. keuzetekst tussen rechte haken [.....]

GEMEENTE:

Woningcorporatie
T.a.v.
Adres
Plaats

Kenmerk :
Toewijzingsnummer : [(gemeentelijke) Stimuleringslening :]
Onderwerp :
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Faxnummer :
Datum :

Geachte,

Naar aanleiding van uw aanvraag voor een laagrentende lening, op grond van de Deelnemersovereenkomst tussen de gemeente en de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten, berichten wij u het volgende.

Voor de van/aan het pand komt u in aanmerking voor een (gemeentelijke) Stimuleringslening ten bedrage van € met een looptijd van ... jaar en tegen een rentepercentage van ... %.]

Een offerte voor de leningen kunt u onder de gebruikelijke voorbehouden aanvragen bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De aanvraag-procedure en voorwaarden zijn omschreven in de bijgevoegde brochure "U leent 'zacht' bij SVn".

Het adres van SVn is:
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
Postbus 15
3870 DA Hoevelaken

Wij verbinden hieraan de voorwaarde dat het project wordt uitgevoerd overeenkomstig de met de gemeente gemaakte afspraken.

Voor dit project dient u een verzoek in te dienen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw inzake de borgstelling. Na goedkeuring door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zal door ons een standaard leningsovereenkomst worden opgemaakt.

Zodra de leningsovereenkomsten door alle partijen zijn getekend zullen op de ingangsdatum van de leningen de gelden, met inhouding van de financieringskosten, beschikbaar worden gesteld en in één termijn aan u worden uitbetaald.

Een kopie van de toewijzingsbrief wordt verzonden aan de stichting Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten te Hoevelaken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente

De secretaris,

De burgemeester,

Aanvullende voorwaarden toewijzingsbrief

Eén of meerdere van de volgende aanvullende voorwaarden kunnen worden opgenomen in de toewijzingsbrief:

Bij een hypothecaire zekerheid:

- Er dient hypotheek gevestigd te worden op het pand te
.....

Bij een hypothecaire zekerheid zonder bouwkrediet:

- Wij zullen de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verzoeken de leningen direct na het tekenen van de notariële akte van geldlening uit te betalen.

Bij een onderhandse lening zonder bouwkrediet:

- Wij zullen de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verzoeken de leningen direct na het tekenen van de onderhandse akte van geldlening uit te betalen.

Bij financiering van een woonwagen:

- De financiering dient notarieel te worden verleden met verpanding van de woonwagen.

Starterslening

Algemeen

Onder de huidige marktomstandigheden is het voor starters op de woningmarkt moeilijk om een woning aan te kopen. Om het voor starters toch mogelijk te maken om een woning te kopen is de starterslening ontwikkeld.

Afhankelijk van de verhoudingen op de woningmarkt varieert de doelgroep waarvoor kopen tegen marktconforme voorwaarden niet haalbaar is;

- In de ene regio hebben huishoudens met een inkomen in de primaire doelgroep nauwelijks toegang tot de koopmarkt, in de andere regio ligt deze grens bij anderhalf keer modaal, of zelfs hoger;
- Dit verschijnsel kan lokaal tot de volgende problemen leiden: een onevenwichtige opbouw van de woningvoorraad, gebrekkige doorstroming vanuit de huursector en ongelijke kansen voor de verschillende doelgroepen.

SVn biedt een oplossing

Om deze problemen op te lossen heeft SVn de Starterslening ontwikkeld.

De Starterslening heeft ten doel om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een woning te kopen.

De Starterslening kan ingezet worden bij nieuwbouw, bij verkoop van huurwoningen en op de reguliere markt voor bestaande koopwoningen.

De gemeente stelt, op basis van de lokale marktomstandigheden, de doelgroep en het marktsegment vast.

De gemeente kan ook bepalen dat de Starterslening wordt ingezet voor een concreet project

Starterslening

- De Starterslening wordt verstrekt vanuit de door de gemeente aangehouden middelen bij SVn.
- De Starterslening is bij aanvang renteloos en aflossingsvrij.
- De rente en de aflossing worden periodiek afgestemd op de financiële draagkracht van het huishouden.
- Bij verkoop van de woning wordt de Starterslening afgelost. De nadelen van een antispeculatie beding zijn dus niet aanwezig.
- De Starterslening wordt verstrekt als tweede hypotheek. De eerste hypotheek kan afgesloten worden bij een geldverstrekker naar keuze.
- De Startersregeling is dusdanig ontwikkeld dat er ruimte is voor het gemeentelijk beleid.

Starterslening met (tijdelijke) Rijksbijdrage

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 (zie vervallen producten).

De Starterslening is een financieringsproduct waarvan de kosten worden gedekt uit een door de gemeente bij SVn aangehouden revolving fund: de "Gemeenterekening Starterslening" en uit een door het Rijk bij SVn aangehouden Startersrekening Rijksbijdrage. SVn verstrekt Startersleningen binnen het kader van de van toepassing zijnde SVn productspecificaties Starterslening, de algemene voorwaarden zoals tussen het Rijk en SVn overeengekomen en vastgelegd in de Subsidiebeschikking Startersleningen d.d. 12 december 2012 en de door de gemeente vastgestelde gemeente-specifieke randvoorwaarden. De ingangsdatum van de Startersregeling is 1 januari 2013. De regeling is van toepassing zolang het budget van de Startersrekening Rijksbijdrage positief en toereikend is. Zodra het budget van de Startersrekening Rijksbijdrage uitgeput is, loopt de regeling door en zal het volledige bedrag van de Starterslening voor rekening van de gemeente en/of Provincie komen.

Bij de Starterslening wordt minimaal 50% van het leningsbedrag ingebracht door de gemeente en maximaal 50% vanuit de Rijksbijdrage. In die gevallen dat een provincie bijdraagt aan de Starterslening, wordt dit in mindering gebracht op het in te brengen deel door de gemeente.

Voor de Starterslening kunnen de gemeenten gebruik maken van de voorbeeldverordening van SVn.

Specifieke voorwaarden Starterslening zonder Rijksbijdrage

Onderstaande geldt voor verordeningen vóór 1 januari 2007 of verordeningen welke niet verwijzen naar de productspecificaties en uitvoeringsregels VROM Starterslening.

De gemeente kan onderstaande voorwaarde in de verordening opnemen:

- er wordt gerekend met een hoger percentage van de verwervingskosten voor de Starterslening (in de uitvoeringsregels Starterslening is vastgesteld dat de Starterslening niet meer bedraagt dan 20% van de verwervingskosten). De NHG borging blijft wel van toepassing.

Indien bovenstaande voorwaarde in de verordening is opgenomen komt men niet in aanmerking voor de Rijksbijdrage.

Voor de duidelijkheid:

*De voormalige productspecificatie VROM Starterslening, is vanaf 1 januari 2013: Starterslening.
De voormalige productspecificatie Starterslening, is vanaf 1 januari 2013: Starterslening (A).*

Productspecificaties Starterslening

(verordeningen ná 1 januari 2007 en/of verordeningen welke verwijzen naar de productspecificaties en uitvoeringsregels VROM Starterslening en verordeningen ná 1 januari 2013)

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.

Ingangsdatum

De ingangsdatum van de Starterslening is 1 januari 2013.

Verstreking

De lening wordt verstrekt door SVn na toewijzing door de gemeente, voor zover de gemeente met betrekking tot minimaal 50% van de lening voldoende budget heeft op de "Gemeenterekening Starterslening" bij SVn en de Startersrekening Rijksbijdrage bij SVn voldoende resterend budget heeft ter afdekking van maximaal 50% van de lening.

Zodra het totaal besteedbaar budget van de Startersrekening Rijksbijdrage uitgeput is, loopt de regeling door en zal het volledige bedrag van de Starterslening voor rekening van de gemeente en/of provincie komen, tenzij de gemeente tijdig aangeeft op dat moment met de regeling te willen stoppen.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

De uiteindelijke hoogte van de hoofdsom van de 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 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 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 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 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 de 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 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

Recht van tweede hypotheek.

Zowel voor de eerste als voor de tweede hypothecaire lening (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 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 Starterslening niet volledig is afgelost. Deze bepaling dient in de desbetreffende hypotheekakte of in de desbetreffende offerte te worden opgenomen.
De transportakte en de hypotheekakte voor uw eerste hypotheek en de akte voor uw tweede hypotheek (Starterslening) dienen in de gebruikelijke volgorde, maar beslist in één en dezelfde afspraak bij de notaris te passeren. Indien eigendom en eerste hypotheek eerder passeren kan de Starterslening **geen** doorgang vinden.

Krediettoets

Na aanvraag voor een Starterslening vindt een aanvangsdraagkrachttoets plaats. Onderdeel hiervan is een BKR toets en VIS-toets.

Op het aanvraagformulier Starterslening heeft de aanvrager toestemming verleend voor een toetsing bij Bureau Krediet Registratie te Tiel. Buiten het kredietregister worden via BKR de volgende registers geraadpleegd: VIS (Verificatie Identificatie Systeem); EVA (Externe Verwijzings Applicatie) en SFH (Stichting Fraudebestrijding Hypotheken).

Een lening wordt altijd geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit, SFH-hit of als de aanvrager in surseance van betaling verkeerd, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt.

Productspecificaties Starterslening (A)

(verordeningen vóór 1 januari 2007 of verordeningen welke niet verwijzen naar de productspecificaties en uitvoeringsregels VROM Starterslening)

Per 1 januari 2013 heet de productspecificatie Starterslening, Starterslening (A). Indien de gemeente in een nieuwe verordening deze specificatie wenst te voeren, dient er expliciet verwezen te worden naar Starterslening (A).

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.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

De uiteindelijke hoogte van de hoofdsom wordt door de gemeente vastgesteld.

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 Starterslening is bij aanvang renteloos.

Vanaf het vierde jaar tot en met het vijftiende jaar geldt het marktconforme rentepercentage. Het percentage is gebaseerd op de SVn rente 15 jaar vast en is reeds vastgesteld bij de aanvraag van de lening.

Uiterlijk twee maanden voor afloop van het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar kan de klant een hertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn drie maanden van tevoren ontvangt. Indien uit deze hertoetsingen 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.

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 de ingangsdatum van de lening vast.

Aflossing

De 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 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar kan de klant een hertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn drie maanden van tevoren ontvangt. Indien uit deze hertoetsingen blijkt dat er geen financiële draagkracht is, blijft de maandlast renteloos en aflossingsvrij. Indien er sprake is van enige draagkracht wordt de jaarannuïteit door SVn aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels.

Op het moment dat de eerder genoemde jaarannuïteit is bereikt, is hertoetsen niet meer mogelijk.

Indien na 15 jaar de eerder genoemde jaarannuïteit nog niet bereikt is, blijft de op dat moment door de gemeente vastgestelde jaarannuïteit voor de rest van de looptijd ongewijzigd.

Bij verkoop wordt de restantschuld in z'n 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.

Eventuele borgtochtprovisie in verband met Nationale Hypotheek Garantie.

Akte

Van de lening wordt een notariële akte opgemaakt.

Zekerheden

Recht van tweede hypotheek.

Zowel voor de eerste als voor de tweede hypothecaire lening (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 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 Starterslening niet volledig is afgelost. Deze bepaling dient in de desbetreffende hypotheekakte of in de desbetreffende offerte te worden opgenomen.

De transportakte en de hypotheekakte voor uw eerste hypotheek en de akte voor uw tweede hypotheek (Starterslening) dienen in de gebruikelijke volgorde, maar beslist in één en dezelfde afspraak bij de notaris te passeren. Indien eigendom en eerste hypotheek eerder passeren kan de Starterslening **geen** doorgang vinden.

Krediettoets

Na aanvraag voor een Starterslening vindt een draagkrachttoets plaats. Onderdeel hiervan is een BKR-toets en VIS-toets.

Op het aanvraagformulier Starterslening heeft de aanvrager toestemming verleend voor een toetsing bij Bureau Krediet Registratie te Tiel. Buiten het kredietregister worden via BKR de volgende registers geraadpleegd: VIS (Verificatie Identificatie Systeem); EVA (Externe Verwijzings Applicatie) en SFH (Stichting Fraudebestrijding Hypotheken).

Een lening wordt altijd geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit, SFH-hit of als de aanvrager in surseance van betaling verkeerd, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt.

Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening

Deze procedures en uitvoeringsregels gelden ook voor Starterslening (A)

De procedures rondom de Starterslening

Het proces rondom de Starterslening valt uiteen in een viertal procedures. Deze procedures betreffen:

1. De procedure: "Vaststellen van de gemeentelijke verordening met betrekking tot de Starterslening en de te stellen algemene en bijzondere voorwaarden".
2. De procedure "Aanvraag, toetsing, bepaling van de hoogte en toewijzing van de Starterslening".
3. De procedure "Verstreking van de eerste hypothecaire lening en Starterslening".
4. De procedure "Vaststelling maandtermijn en draagkrachthertoetsing".

Procedure Vaststellen gemeentelijke verordening met betrekking tot de Starterslening en vorming van resp. bijstorting op de Gemeenterekening Starterslening

De gemeente bepaalt algemene en bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn.

De algemene voorwaarden worden vastgelegd in een gemeentelijke verordening Startersleningen en schriftelijk ter kennis gebracht van SVn.

De algemene voorwaarden betreffen:

- de doelgroep van de starters (in ieder geval mag aanvrager niet eerder een woning in zijn bezit hebben gehad) (*behoudens Starterslening (A)*);
- het marktsegment van de woningobjecten: nieuwbouwprojecten en/of bestaande woningen);
- de maximale koopprijsgrens wanneer deze lager is dan de maximale verwervingskosten die NHG jaarlijks heeft vastgesteld;
- de maximale hoogte van de Starterslening is standaard maximaal 20% (*behoudens Starterslening (A)*) van de verwervingskosten van de woning zijnde de aankoopkosten van de woning plus de bijkomende kosten conform de definitie van NHG;
- de voorwaarden die gesteld worden met betrekking tot de eerste hypothecaire lening en de Starterslening in relatie tot de Nationale Hypotheek Garantie;

De bijzondere voorwaarden hebben betrekking op individuele Startersleningen.

De gemeente stelt per jaar de prognose op van de verwachte aantallen Startersleningen.

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

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

Nadere toelichting bij de procedure Vaststellen van de gemeentelijke verordening met betrekking tot de Starterslening en de van toepassing zijnde voorwaarden

- De Gemeente maakt gebruik van de productspecificaties, uitvoeringsregels en procedures van de Starterslening zoals deze door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) zijn vastgesteld.
- De gemeente besluit over de toekenning van de Startersleningen ten laste van het gemeentelijk fonds en – hieraan gerelateerd – ten laste van de Startersrekening.
- De Gemeentelijke uitvoeringsregels Starterslening mogen niet strijdig zijn met het besluit van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen inzake Nationale Hypotheek Garantie en Startersleningen, en met de bepalingen van de Subsidiebeschikking Startersleningen d.d. 12 december 2012.

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

Procedure Aanvraag, toetsing, bepaling van de hoogte en toewijzing van de Starterslening

- De gemeente toetst of de aanvrager in aanmerking komt voor een Starterslening en zo ja, reikt het SVn-aanvraagformulier Starterslening uit aan aanvrager, het formulier werkgeversverklaring, een checklist Starterslening en de brochure Starterslening.
- Aanvrager vult het aanvraagformulier in, verzamelt de vereiste bijlagen en zendt dit aan SVn.
- SVn noteert de ontvangstdatum op het aanvraagformulier en stelt de rente voor de aanvraag vast op het op dat moment door SVn gehanteerde rentepercentage van 15 jaar vast.
- SVn toetst het aanvraagformulier en de bijlagen op volledigheid en vraagt zo nodig om aanvullende informatie.
- SVn regelt de uitvoering van de aanvangsdraagkrachtoets, met als uitkomst een advies aan de gemeente met betrekking tot het wel of niet toewijzen van de Starterslening en zo ja, een advies over de hoogte, het marktconforme rentepercentage van de Starterslening na drie jaar en de marktconforme maandtermijn na drie jaar.
- De gemeente besluit over de toekenning en de te stellen condities (hoogte van de lening en bijzondere voorwaarden) en legt dit vast in een afwijzings-/toewijzingsbrief aan de aanvrager met vermelding van bedrag, looptijd, rentepercentage en maandtermijn alsmede de uitbetalingsvoorwaarden.
- De gemeente zendt een kopie van deze brief aan SVn.

Nadere toelichting bij de Procedure Aanvraag, toetsing, bepaling van de hoogte en toewijzing van de Starterslening

- De maximale verwervingskosten worden door de gemeente vastgesteld.
- De Starterslening past binnen de door SVn gehanteerde productspecificaties
- De Starterslening wordt verstrekt door SVn.
- Het rentepercentage van de lening bedraagt gedurende de eerste drie jaar 0,0%. Gedurende de eerste drie jaar is geen aflossing verschuldigd.
- Ingaande het 4e jaar van de looptijd wordt de rente aangepast op [...] (SVn-rente 15 jaar vast vanaf de ingangsdatum lening). Het percentage staat vast tot en met het vijftiende jaar, gerekend vanaf het moment van de ingangsdatum van de lening.

Procedure Verstreking van de eerste hypothecaire lening en Starterslening

- De aanvrager vraagt een eerste hypotheek aan voor het resterende bedrag waarna de bank een hypotheekofferte verstrekt aan de aanvrager.
- Binnen vier weken na de verzenddatum van de toewijzingsbrief van de gemeente stuurt de aanvrager SVn een kopie toe van een door de aanvrager en de geldverstrekker getekende offerte voor een lening onder eerste hypotheek. Vóór afloop van deze termijn kan de aanvrager bij SVn éénmalig een verzoek indienen tot verlenging van de termijn met twee weken. Indien SVn van de aanvrager niet binnen deze indieningstermijn een getekende kopie van de offerte ontvangen heeft, is de toewijzingsbrief van de gemeente van rechtswege vervallen.
- De bank brengt een offerte uit aan de aanvrager met positieve NHG toetsing. De financiële instelling toetst conform de NHG-normen en kijkt ook naar de relatie tussen taxatiewaarde en verwervingskosten.
- De aanvrager stuurt een kopie van de door hem/haar getekende offerte naar SVn.
- Na ontvangst van de kopie van de getekende offerte toetst SVn:
 - of er aan de NHG normen wordt voldaan;
 - of er voldaan is aan de voorwaarden gesteld in de toewijzingsbrief van de gemeente;
 - of de toewijzingsbrief van de gemeente niet vervallen is;

Bij een positieve uitkomst van deze toetsing brengt SVn de offerte voor de Starterslening uit. SVn stuurt een kopie van de offerte naar de gemeente zodat de gemeente zicht kan houden op

de mate van uitputting van het toegekende budget.

Bij een negatieve uitkomst van deze toetsing ontvangt de aanvrager een brief dat hij niet voor een offerte in aanmerking komt. SVn stuurt een kopie van deze brief onder vermelding van de reden(en) naar de gemeente.

- Aanvrager beoordeelt de SVn-offerte, geeft uitvoering aan de gestelde voorwaarden en bericht SVn inzake de acceptatie van de offerte door middel van terugzending van de voor akkoord getekende offerte.
- SVn bericht de notaris en zendt deze de vereiste stukken toe.
- Aanvrager laat de eerste hypothecaire lening en de Starterslening tegelijkertijd bij de notaris passeren.
- De notaris bericht SVn en de bank inzake het passeren van beide aktes.
- De bank verstrekt de lening onder eerste hypotheek; SVn verstrekt de Starterslening onder tweede hypotheek waarbij het volgende van toepassing is:
 - Bij een nieuwbouwwoning wordt, indien de kosten en de eerste termijn kleiner zijn dan de hoofdsom van de Starterslening, de Starterslening in een te openen Bouwkrediet bij SVn gestort. De kosten en de eerste termijnbetaling worden direct in mindering gebracht op de hoofdsom van de Starterslening. De volgende termijnen worden daarna gedeclareerd uit het bouwdepot van de Starterslening en vervolgens uit het bouwdepot van de eerste hypotheek.
 - Indien de hoofdsom van de Starterslening kleiner is dan de kosten en de eerste termijnbetaling, wordt de hoofdsom van de Starterslening ineens uitbetaald aan de notaris.
- De bank meldt de eigen lening onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij WEW en draagt de borgtochtprovisie af voor de eerste hypotheek.
- SVn meldt de Starterslening aan bij WEW en draagt de borgtochtprovisie voor de NHG af aan WEW voor de eigen, tweede hypotheek.
- De stichting WEW staat borg voor de lening conform het separate besluit van WEW.
- SVn brengt de geraamde rentedervingskosten ter dekking van maximaal 50% van de verstrekte Starterslening ten laste van de Startersrekening Rijksbijdrage. Hierbij geldt het “op-is-op principe”, waarbij bepalend is de rangorde van de offertes voor Startersleningen zoals blijkt uit het unieke offertenummer.

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

- De Starterslening wordt uitsluitend met Nationale Hypotheek Garantie afgesloten.
- De rentevastheidsperiode van de eerste hypothecaire lening moet tenminste 10 jaar bedragen.
- De eerste hypothecaire lening mag niet hoger zijn dan een bedrag gelijk aan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie, minus de hoogte van de Starterslening.
- De hypothecaire inschrijving voor de eerste lening mag niet hoger zijn dan de maximum verwervingskosten volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.
- De bank verplicht zich na het ingaan van de lening geen gelden meer onder verband van de eerste hypotheekstelling ter leen te verstrekken aan de schuldenaar. Voormelde verplichting rust op de bank uitsluitend voor zolang als de door SVn aangegane Starterslening niet volledig is afgelost.
- Voor de eerste hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.
- De bank meldt de eigen financiering onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij het Waarborgfonds Eigen Woningen.
- De transportakte en de hypotheekakte voor de eerste hypotheek en de akte voor de tweede hypotheek (Starterslening) dienen in de gebruikelijke volgorde, maar beslist in één en dezelfde afspraak bij de notaris te passeren. Indien eigendom en eerste hypotheek eerder passeren kan de Starterslening geen doorgang vinden.

Procedure Vaststelling maandtermijn en draagkrachthertoetsing

- SVn bericht aanvrager drie maanden voor aanvang van de tweede periode en indien van toepassing, drie maanden voor aanvang van de volgende periode(n) de marktconforme rente en de annuïtaire aflossing op jaarbasis gedurende het restant van de looptijd en biedt de aanvrager de mogelijkheid om hertoetsing aan te vragen.
- De aanvrager krijgt een aanvraagformulier hertoets met checklist.
- De aanvrager vraagt desgewenst hertoetsing aan en zendt het aanvraagformulier inclusief bijlagen binnen de genoemde termijn terug en heeft de kosten hertoets tijdig overgemaakt, waarna SVn toetst of alle vereiste gegevens verstrekt zijn.
- Indien binnen de genoemde termijn geen hertoets aangevraagd is of indien de kosten hertoetsing niet tijdig zijn overgemaakt, dan wordt vanaf de herzieningsdatum de genoemde marktconforme rente en een maandtermijn gelijk aan 1/12 deel van de jaarannuïteit van kracht.
- Na ontvangst van het aanvraagformulier hertoets stuurt SVn een opgave van de hierin vermelde personalia aan de gemeente.
- De gemeente stuurt SVn binnen vijf werkdagen bericht indien zij aan de hand van de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) heeft vastgesteld dat:
 - de aanvrager de woning gebruikt voor eigen bewoning door zijn huishouden en/of de op de aanvraag vermelde partners overeenstemmen met de gegevens in de GBA (als de GBA niet overeenstemt met het aanvraagformulier in die zin, dat er sprake is van een aan het huishouden toegevoegd persoon, neemt SVn de aanvraag wel in behandeling. SVn controleert of de toegevoegde persoon tenminste 6 maanden vóór de peildatum hertoets met de oorspronkelijke aanvrager een huishouden heeft gevormd. SVn vraagt de inkomensgegevens op van de nieuwe persoon die nu ook op dit adres is ingeschreven);
 - In andere gevallen waar de GBA niet overeenstemt met het aanvraagformulier, wordt de hertoetsingaanvraag niet in behandeling genomen en niet ontvankelijk verklaard. Vanaf de herzieningsdatum gaat dan de volledige rente en de maandelijkse annuïtaire aflossing gelden.
- ontvangt SVn positief bericht van de gemeente, dan onderzoekt SVn of de aanvraag compleet is en vraagt zo nodig aanvullende informatie op (in praktijk start SVn hiermee doorgaans reeds direct na de ontvangst van de aanvraag);
- SVn verzorgt de uitvoering van de draagkracht hertoets en brengt binnen de bij aanvang vastgestelde voorwaarden advies uit over de hoogte van de rente en/of de aflossing.
- SVn stelt conform het advies de rente en/of de aflossing voor de volgende periode vast. De gemeente ontvangt van SVn een verantwoording over de aanpassing.
- SVn past de maandtermijn aan overeenkomstig het advies.

Nadere toelichting bij de Procedure Vaststelling maandtermijn en draagkracht hertoetsing

- Twee maanden voor afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e jaar kan de aanvrager een draagkracht hertoetsing aanvragen op basis van een brief die SVn circa drie maanden van tevoren toestuurt. Indien uit deze draagkracht hertoetsing blijkt dat de financiële draagkracht onvoldoende is om aan de marktconforme maandtermijn te voldoen, dan worden de rente en aflossing aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels.
- Op het moment dat de marktconforme maandtermijn is bereikt, is hertoetsen niet meer mogelijk.
- Indien na 15 jaar de marktconforme maandtermijn nog niet bereikt is, blijft de op dat moment door de gemeente vastgestelde maandtermijn voor de rest van de looptijd ongewijzigd.
- De lening wordt afgelost via jaarannuïteiten met een maandelijkse betaling van 1/12 deel.

Nadere toelichting bij uitvoeringsaspecten van de Starterslening

Definities

In de uitvoeringsregels worden deze procedures nader beschreven.

Hierbij wordt bij de aanvangsdraagkrachttoets en de draagkracht hertoets gebruik gemaakt van de volgende definities bij de vaststelling van de hoogte van de Starterslening:

Begrip	Definitie bij aanvangsdraagkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
1. Peildatum	De datum waarop de aanvraag voor een Starterslening door SVn is ontvangen	De dag die drie kalendermaanden voorafgaat aan de herzieningsdatum.
2. Aanvrager	De aanstaande eigenaar die de aanvraag voor de Starterslening doet. Ook aanvrager is de persoon die volgens de definitie van het huishouden tot dit huishouden behoort. Een aanvrager mag niet eerder een woning in bezit hebben gehad.	De schuldenaar of schuldenaren, op wiens naam de Starterslening loopt en de persoon die volgens de definitie van het huishouden tot dit huishouden is gaan behoren.
3. Huishouden	Het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem op de ontvangstdatum een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Is een (pleeg)kind toekomstig mede-eigenaar, dan behoort deze persoon tot het huishouden. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.	De schuldenaar of schuldenaren, op wiens naam de Starterslening loopt. Als de Starterslening aan één persoon is verstrekt, dan behoort bij de draagkracht hertoets ook tot het huishouden zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem voorafgaand aan de peildatum draagkracht hertoets tenminste zes maanden een gezamenlijke huishouding voert, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.
4. Individueel toetsinkomen	Voor ieder lid van het huishouden wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld. Voor de hoogte van het toetsinkomen hanteert SVn de op de peildatum geldende NHG-norm inkomen.	Voor ieder lid van het huishouden wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld. Voor de hoogte van het toetsinkomen hanteert SVn de op de peildatum geldende NHG-norm inkomen.
5. Toetsinkomen huishouden	Gerekend wordt met 95% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.	Gerekend wordt met 100% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.

Begrip	Definitie bij aanvangsdraagkrachtoets	Definitie bij draagkracht hertoets
6. Toetsrente	Het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, dat geldt op de ontvangstdatum van de aanvraag.	
7. Hertoetsrente		In de draagkracht hertoets voor de perioden 2, 3 en 4: de toetsrente draagkrachtaanvangstoets zoals vastgelegd in de offerte. In de draagkracht hertoets voor de periode 5: het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast zoals geldt op de peildatum draagkracht hertoets periode 5.
8. Financieringslastpercentage	Het financieringslastpercentage conform de op de ontvangstdatum van de aanvraag geldende normen van NHG.	Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum draagkracht hertoets geldende normen van NHG
9. Peiljaar voor de vermogenstoets	Indien de ontvangstdatum in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin de ontvangstdatum ligt. Indien de ontvangstdatum in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de ontvangstdatum ligt.	
10. Beschikbaar eigen geld uit vermogen	25 x belastbaar inkomen in box 3 van de inkomstenbelasting in het peiljaar, van beide partners. (Op de aanslag Inkomstenbelasting staat vermeld het belastbaar inkomen. Dit is 4% van het belaste vermogen, het vermogen dus na aftrek van de vrijstelling).	
11. Verwervingskosten	Kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning zoals omschreven in de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De gemeente kan beperkende regels vaststellen voor de berekening van de verwervingskosten.	

Begrip	Definitie bij aanvangsdraagkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
12. Genormeerde last 1 ^e hypotheek.	De genormeerde bruto last van de 1 ^e hypotheek berekend met het toetsinkomen huishouden op basis van jaarannuïteiten, de rente van de Starterslening en een looptijd van 30 jaar.	De genormeerde bruto last van de 1 ^e hypotheek, berekend op basis van jaarannuïteiten, de werkelijke door de geldverstrekker in rekening gebrachte rente en de werkelijke looptijd bij aanvang van de lening. Als sprake is van leningsdelen met een verschillend rentepercentage, dan wordt de rente gemiddeld.
13. Looptijd	De looptijd van de Starterslening bedraagt 30 jaar. (Bij een lening <€ 5.000,00 bedraagt de looptijd 8 jaar, bij een lening tussen € 5.000,00 en € 10.000,00 bedraagt de looptijd 13 jaar).	
14. Ingangsdatum lening	De ingangsdatum lening is de eerste dag van de maand volgend op de dag waarop de hypotheekakte wordt gepasseerd of, als deze datum eerder is, de datum van uitbetaling van de lening.	
15. Periode	Een aaneengesloten tijdvak waarin de maandelijkse som van rente en aflossing constant blijft. De Starterslening kent 5 perioden (bij een kortere looptijd is het aantal perioden kleiner): Periode 1: jaar 1 t/m jaar 3 Periode 2: jaar 4 t/m jaar 6 Periode 3: jaar 7 t/m jaar 10 Periode 4: jaar 11 t/m jaar 15 Periode 5: jaar 16 t/m jaar 30.	
16. Herzieningsdatum		De eerste dag van een periode met ingang van periode 2. Een herzieningsdatum valt altijd op de eerste dag van een kalendermaand.

Uitgangspunten van de Aanvangsdraagkrachtoets voor de Starterslening

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

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

Toetsinkomen

- Het actuele toetsinkomen van de aanvragers, zoals dit geldt op de peildatum aanvangsdraagkrachtoets (de ontvangstdatum aanvraagformulier Starterslening), wordt in beginsel vastgesteld aan de hand van de NHG normen. Dit blijkt uit de bij het aanvraagformulier gevoegde werkgeversverklaring, een recente salarisstroom en/of andere bijlagen.
- Ter controle op de vraag of ieder van de aanvragers een eigen inkomen heeft in box 1 maakt wordt gebruik gemaakt van de aanslag Inkomstenbelasting of een IB-60-formulier over het referentiejaar. Dit referentiejaar ligt twee of een jaar voor het jaar waarin de peildatum aanvangstoets ligt. Indien volgens de fiscale gegevens wel inkomen aanwezig is, maar van de betreffende partner geen opgave is bijgevoegd dan wordt de aanvrager gevraagd om een nadere toelichting, zo mogelijk met schriftelijke bewijsstukken. Indien de verklaring van de aanvrager aannemelijk is, wordt voor de betreffende partner het inkomen buiten beschouwing gelaten. Indien de verklaring niet aannemelijk wordt geacht, wordt dit in het advies aan de gemeente vermeld.

Vermogen

- Het beschikbaar eigen geld is gelijkgesteld aan het belaste vermogen in box 3, dus het vermogen boven de individuele vrijstelling. Het belaste vermogen kan worden afgeleid van de aanslag, waarop vermeld staat: 'belastbaar inkomen box 3'. Het aldaar vermelde bedrag bedraagt 4,00% van het belaste vermogen. Het belaste vermogen is dus 25 x het belastbaar inkomen box 3.
- Het belastbaar inkomen box 3 blijkt uit de aanslag IB over het referentiejaar aanvangstoets, of indien deze ontbreekt uit het IB-60-formulier.
- Het beschikbaar eigen geld wordt per aanvrager vastgesteld.

Kredietwaardigheid

Voorafgaand aan het uitbrengen van een advies, wordt bij het Bureau Kredietregistratie (BKR) van elke aanvrager een opgave van de geregistreerde kredieten opgevraagd. Indien op de opgave registraties of codes voorkomen die, conform de NHG-normen, tot gevolg hebben dat geen Nationale Hypotheek Garantie wordt verstrekt, wordt dit gemeld in het negatieve advies.

Vaststelling gegevens t.b.v. de aanvangsdraagkrachtoets voor de Starterslening

Hoogte Starterslening

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

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

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

De berekening van de genormeerde marktconforme lening verloopt als volgt:

Normfinancieringslast = Toetsinkomen huishouden x financieringslastpercentage.

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

Toets vermogen

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

Uitgangspunten van de draagkracht hertoets voor de Starterslening

Belangrijk:

- Wanneer SVn op de mogelijke hertoetsmomenten, op verzoek van de aanvrager, een draagkracht hertoets uitvoert, bedraagt het tarief hiervoor € 155,- (prijspeil 2013).
- De kosten van de draagkracht hertoets komen voor rekening van de aanvrager. SVn brengt deze kosten in rekening bij de aanvrager.

Vaststelling gegevens t.b.v. de draagkracht hertoets voor de Starterslening

Toetsinkomen

Voor de draagkracht hertoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of een lening Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is met een bepaald inkomen. Uitzondering op de NHG-toepassingsregels:

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

Herziening rente en aflossing

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

Normfinancieringslast = Toetsinkomen huishouden x financieringslastpercentage.

Beschikbare financieringsruimte = Normfinancieringslast -/- financieringslast van de 1^e hypotheek bij aanvang van deze lening

Annuïteit Starterslening = de jaarannuïteit van de Starterslening over de restantlooptijd bij de hertoetsrente.

Vervolgens wordt de rente en looptijd als volgt vastgesteld:

- a. Indien de beschikbare financieringsruimte groter is dan of gelijk is aan de marktconforme annuïteit Starterslening, geldt gedurende de restantlooptijd de genoemde annuïteit. De rente blijft vast t/m het einde van periode 4. Daarna gaat een nieuwe rentevastheidsperiode in van maximaal 15 jaar, met het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, zoals geldt op de peildatum van periode 5.
- b. Indien de beschikbare financieringsruimte kleiner is dan de marktconforme annuïteit Starterslening, dan geldt gedurende de eerstvolgende periode dat de financieringslast voor de Starterslening gelijk is aan de beschikbare financieringsruimte. Ingeval de eerstvolgende periode 5 is, dan is de financieringslast voor de Starterslening voor de resterende looptijd gelijk aan de beschikbare financieringsruimte.

Het rentepercentage wordt daarbij als volgt berekend:

$$\frac{\text{Beschikbare financieringsruimte}}{\text{Hoogte Starterslening}} \times 100\%$$

Het rentepercentage wordt naar beneden afgerond op eentiende procent.

Gaat voor de betreffende periode een volledige annuïteit gelden, dan vinden er ten behoeve van de volgende perioden geen draagkracht hertoetsen meer plaats.

Wordt alleen rente berekend dan wordt voorafgaand aan de volgende periode opnieuw de mogelijkheid tot een draagkracht hertoets aangeboden.

Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening als bijlage bij de verordening Starterslening

Algemeen

In deze uitvoeringsregels worden beschreven:

Kenmerken van de Starterslening

- Voorwaarden aan de eerste hypothecaire lening;
- Definities gebruikt bij de aanvangsdraagkrachthtoets en de draagkrachthertoets Startersleningen;
- Inhoud van de aanvangsdraagkrachthtoets Startersleningen;
- Inhoud van de draagkrachthertoets Startersleningen.

Kenmerken van de Starterslening

De ingangsdatum van de 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.

De Starterslening is een financieringsproduct waarvan de kosten worden gedekt uit een door de gemeente bij SVn aangehouden revolving fund: de "Gemeenterekening Starterslening" en uit een door het Rijk bij SVn aangehouden Startersrekening Rijksbijdrage. SVn verstrekt Startersleningen binnen het kader van de van toepassing zijnde SVn productspecificaties Starterslening, de algemene voorwaarden zoals tussen het Rijk en SVn overeengekomen en vastgelegd in de Subsidiebeschikking Startersleningen d.d. 12 december 2012 en de door de gemeente vastgestelde gemeente-specifieke randvoorwaarden. De ingangsdatum van de Startersregeling is 1 januari 2013. De regeling is van toepassing zolang het budget van de Startersrekening Rijksbijdrage positief en toereikend is. Zodra het budget van de Startersrekening Rijksbijdrage uitgeput is, loopt de regeling door en zal het volledige bedrag van de Starterslening voor rekening van de gemeente en/of Provincie komen, tenzij de gemeente tijdig aangeeft op dat moment met de regeling te willen stoppen.

Bij de Starterslening wordt minimaal 50% van het leningsbedrag ingebracht door de gemeente en maximaal 50% vanuit de Rijksbijdrage. In die gevallen dat een provincie bijdraagt aan de Starterslening, wordt dit in mindering gebracht op het in te brengen deel door de gemeente.

De Gemeente bepaalt algemene en bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn.

De algemene voorwaarden betreffen:

- de doelgroep van de starters;
- het marktsegment van de woningobjecten: nieuwbouwprojecten en/of bestaande woningen);
- de maximale koopprijsgrens wanneer deze lager is dan de maximale verwervingskostengrens die NHG jaarlijks heeft vastgesteld.
- de maximale hoogte van de Starterslening is standaard maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning zijnde de aankoopkosten van de woning plus de bijkomende kosten conform de definitie van NHG;
- de voorwaarden die gesteld worden met betrekking tot de eerste hypothecaire lening en de Starterslening in relatie tot de Nationale Hypotheek Garantie;

De bijzondere voorwaarden hebben betrekking op individuele Startersleningen.

- De Starterslening wordt verstrekt door SVn.
- Het rentepercentage van de lening bedraagt gedurende de eerste drie jaar 0,0%. Gedurende de eerste drie jaar is geen aflossing verschuldigd.
- Ingaande het 4e jaar van de looptijd wordt de rente aangepast op [...] (SVn-rente 15 jaar vast vanaf de ingangsdatum lening). Het percentage staat vast tot en met het vijftiende jaar, gerekend vanaf het moment van de ingangsdatum van de lening.
- Twee maanden voor afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e jaar kan de aanvrager een draagkracht-hertoetsing aanvragen op basis van een brief die SVn circa drie maanden van tevoren toestuurt en na overmaking van de kosten hertoetsing. Indien uit deze draagkracht-hertoetsing blijkt dat de financiële draagkracht onvoldoende is om aan de marktconforme maandtermijn te voldoen, dan worden de rente en aflossing aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels.
- Op het moment dat de marktconforme maandtermijn is bereikt, is hertoetsen niet meer mogelijk.
- Indien na 15 jaar de marktconforme maandtermijn nog niet bereikt is, blijft de op dat moment door de gemeente vastgestelde maandtermijn voor de rest van de looptijd ongewijzigd.
- De lening wordt afgelost via jaarannuïteiten met een maandelijks betaling van één twaalfde deel.
- De Starterslening en de 1e hypotheek wordt uitsluitend met Nationale Hypotheek Garantie afgesloten.

Voorwaarden aan de eerste hypothecaire lening

- De bank verstrekt de lening onder eerste hypotheek; SVn verstrekt de Starterslening onder tweede hypotheek waarbij het volgende van toepassing is:
 - Bij een nieuwbouwwoning wordt, indien de kosten en de eerste termijn kleiner zijn dan de hoofdsom van de Starterslening, de Starterslening in een te openen Bouwkrediet bij SVn gestort. De kosten en de eerste termijnbetaling worden direct in mindering gebracht op de hoofdsom van de Starterslening. De volgende termijnen worden daarna gedeclareerd uit het bouwdepot van de Starterslening en vervolgens uit het bouwdepot van de marktconforme eerste hypothecaire lening.
 - Indien de hoofdsom van de Starterslening kleiner is dan de kosten en de eerste termijnbetaling, wordt de hoofdsom van de Starterslening ineens uitbetaald aan de notaris.
- De 1^e hypotheek moet (net als de Starterslening) met Nationale Hypotheek Garantie worden verstrekt.
- De rentevastheidsperiode voor de 1^e hypotheek moet ten minste 10 jaar zijn.
- De totale financiering (1^e hypotheek plus Starterslening) moet binnen de verwervingskosten blijven volgens de normen van Nationale Hypotheek Garantie. De gemeente kan beperkende regels vaststellen voor de berekening van de verwervingskosten.
- De hypothecaire inschrijving van de 1^e hypotheek mag hoger zijn dan het bedrag van de financiering, maar niet hoger dan de maximale verwervingskostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie.
- De geldverstrekker van uw 1^e hypotheek moet in de hypotheekofferte en/of de hypotheekakte de volgende tekst op te nemen: "De geldverstrekker verplicht zich na het ingaan van de lening geen gelden meer onder verband van de eerste hypotheekstelling ter leen te verstrekken aan de schuldenaar. Voormelde verplichting rust op de geldverstrekker uitsluitend voor zolang als de door SVn aangegane Starterslening niet volledig is afgelost."
- Binnen vier weken na verzenddatum van deze toewijzingsbrief stuurt u aan SVn een kopie toe van de door u geaccepteerde offerte voor uw 1^e hypotheek. Vóór afloop van deze termijn van vier weken kunt u een verlenging van deze termijn met twee weken aanvragen. Indien u niet binnen de indieningstermijn een kopie van de getekende offerte toestuurt, dan is deze toewijzingsbrief van rechtswege vervallen.
- De transportakte en de hypotheekakte voor uw 1e hypotheek en de akte voor uw 2e hypotheek (Starterslening) dienen in de gebruikelijke volgorde, maar beslist in één en dezelfde afspraak bij de notaris te passeren. Indien eigendom of 1e hypotheek eerder passeren kan de Starterslening geen doorgang vinden.

Definities gebruikt bij de aanvangsdraagkrachttoets en de draagkracht-hertoets

Bij de aanvangsdraagkracht toets en de draagkracht hertoets wordt gebruik gemaakt van de volgende definities:

Begrip	Definitie bij aanvangsdraagkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
1. Peildatum	De datum waarop de aanvraag voor een Starterslening door SVn is ontvangen	De dag die drie kalendermaanden voorafgaat aan de herzieningsdatum.
2. Aanvrager	De aanstaande eigenaar die de aanvraag voor de Starterslening doet. Ook aanvrager is de persoon die volgens de definitie van het huishouden tot dit huishouden behoort. Een aanvrager mag niet eerder een woning in bezit hebben gehad.	De schuldenaar of schuldenaren, op wiens naam de Starterslening loopt en de persoon die volgens de definitie van het huishouden tot dit huishouden is gaan behoren.
3. Huishouden	Het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem op de ontvangstdatum een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Is een (pleeg)kind toekomstig mede-eigenaar, dan behoort deze persoon tot het huishouden. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.	De schuldenaar of schuldenaren, op wiens naam de Starterslening loopt. Als de Starterslening aan één persoon is verstrekt, dan behoort bij de draagkracht hertoets ook tot het huishouden zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem voorafgaand aan de peildatum draagkracht hertoets tenminste zes maanden een gezamenlijke huishouding voert, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.
4. Individueel toetsinkomen	Voor ieder lid van het huishouden wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld. Voor de hoogte van het toetsinkomen hanteert SVn de op de peildatum geldende NHG-norm inkomen.	Voor ieder lid van het huishouden wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld. Voor de hoogte van het toetsinkomen hanteert SVn de op de peildatum geldende NHG-norm inkomen.
5. Toetsinkomen huishouden	Gerekend wordt met 95% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.	Gerekend wordt met 100% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.
6. Toetsrente	Het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, dat geldt op de ontvangstdatum van de aanvraag.	

Begrip	Definitie bij aanvangsdragkrachtoets	Definitie bij dragkracht hertoets
7. Hertoetsrente		In de draagkracht hertoets voor de perioden 2, 3 en 4: de toetsrente draagkrachtaanvangstoets zoals vastgelegd in de offerte. In de draagkracht hertoets voor de periode 5: het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast zoals geldt op de peildatum draagkracht hertoets periode 5.
8. Financieringslastpercentage	Het financieringslastpercentage conform de op de ontvangstdatum van de aanvraag geldende normen van NHG.	Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum draagkracht hertoets geldende normen van NHG
9. Peiljaar voor de vermogenstoets	Indien de ontvangstdatum in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin de ontvangstdatum ligt. Indien de ontvangstdatum in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de ontvangstdatum ligt.	
10. Beschikbaar eigen geld uit vermogen	25 x belastbaar inkomen in box 3 van de inkomstenbelasting in het peiljaar, van beide partners. (Op de aanslag Inkomstenbelasting staat vermeld het belastbaar inkomen. Dit is 4% van het belaste vermogen, het vermogen dus na aftrek van de vrijstelling).	
11. Verwervingskosten	Kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning zoals omschreven in de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De gemeente kan beperkende regels vaststellen voor de berekening van de verwervingskosten.	
12. Genormeerde last 1 ^e hypotheek.	De genormeerde bruto last van de 1 ^e hypotheek berekend met het toetsinkomen huishouden op basis van jaarannuïteiten, de rente van de Starterslening en een looptijd van 30 jaar.	De genormeerde bruto last van de 1 ^e hypotheek, berekend op basis van jaarannuïteiten, de werkelijke door de geldverstrekker in rekening gebrachte rente en de werkelijke looptijd bij aanvang van de lening. Als sprake is van leningsdelen met een verschillend rentepercentage, dan wordt de rente gemiddeld.

Begrip	Definitie bij aanvangsdraagkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
13. Looptijd	De looptijd van de Starterslening bedraagt 30 jaar. (Bij een lening < € 5.000,00 bedraagt de looptijd 8 jaar, bij een lening tussen € 5.000,00 en € 10.000,00 bedraagt de looptijd 13 jaar).	
14. Ingangsdatum lening	De ingangsdatum lening is de eerste dag van de maand volgend op de dag waarop de hypotheekakte wordt gepasseerd of, als deze datum eerder is, de datum van uitbetaling van de lening.	
15. Periode	Een aaneengesloten tijdvak waarin de maandelijkse som van rente en aflossing constant blijft. De Starterslening kent 5 perioden (bij een kortere looptijd is het aantal perioden kleiner): Periode 1: jaar 1 t/m jaar 3 Periode 2: jaar 4 t/m jaar 6 Periode 3: jaar 7 t/m jaar 10 Periode 4: jaar 11 t/m jaar 15 Periode 5: jaar 16 t/m jaar 30.	
16. Herzieningsdatum		De eerste dag van een periode met ingang van periode 2. Een herzieningsdatum valt altijd op de eerste dag van een kalendermaand.

Uitgangspunten van de aanvangsdraagkrachttoets Startersleningen

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

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

Toetsinkomen

- Het actuele toetsinkomen van de aanvragers, zoals dit geldt op de peildatum aanvangsdraagkrachttoets (de ontvangstdatum aanvraagformulier Starterslening), wordt in beginsel vastgesteld aan de hand van de NHG normen. Dit blijkt uit de bij het aanvraagformulier gevoegde werkgeversverklaring, een recente salarisstrook en/of andere bijlagen.
- Ter controle op de vraag of ieder van de aanvragers een eigen inkomen heeft in box 1 maakt wordt gebruik gemaakt van de aanslag Inkomstenbelasting of een IB-60-formulier over het

referentiejaar. Dit referentiejaar ligt twee of een jaar voor het jaar waarin de peildatum aanvangstoets ligt. Indien volgens de fiscale gegevens wel inkomen aanwezig is, maar van de betreffende partner geen opgave is bijgevoegd dan wordt de aanvrager gevraagd om een nadere toelichting, zo mogelijk met schriftelijke bewijsstukken. Indien de verklaring van de aanvrager aannemelijk is, wordt voor de betreffende partner het inkomen buiten beschouwing gelaten. Indien de verklaring niet aannemelijk wordt geacht, wordt dit in het advies aan de gemeente vermeld.

Vermogen

- Het beschikbaar eigen geld is gelijkgesteld aan het belaste vermogen in box 3, dus het vermogen boven de individuele vrijstelling. Het belaste vermogen kan worden afgeleid van de aanslag, waarop vermeld staat: 'belastbaar inkomen box 3'. Het aldaar vermelde bedrag bedraagt 4% van het belaste vermogen. Het belaste vermogen is dus 25 x het belastbaar inkomen box 3.
- Het belastbaar inkomen box 3 blijkt uit de aanslag IB over het referentiejaar aanvangstoets, of indien deze ontbreekt uit het IB-60-formulier.
- Het beschikbaar eigen geld wordt per aanvrager vastgesteld.

Kredietwaardigheid

Voorafgaand aan het uitbrengen van een advies, wordt bij het Bureau Kredietregistratie (BKR) van elke aanvrager een opgave van de geregistreerde kredieten opgevraagd. Indien op de opgave registraties of codes voorkomen die, conform de NHG-normen, tot gevolg hebben dat geen Nationale Hypotheek Garantie wordt verstrekt, wordt dit gemeld in het negatieve advies.

Vaststelling gegevens t.b.v. de aanvangsdraagkrachttoets voor de Starterslening

Hoogte Starterslening

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

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

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

De berekening van de genormeerde marktconforme lening verloopt als volgt:

$$\text{Normfinancieringslast} = \text{Toetsinkomen huishouden} \times \text{financieringslastpercentage.}$$

$$\text{Genormeerde marktconforme lening} = \text{de maximale marktconforme lening op basis van de geldende NHG-normen per peildatum aanvangsdraagkrachttoets.}$$

Toets vermogen

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

Uitgangspunten van de draagkracht hertoets voor de Starterslening

Belangrijk:

- Wanneer SVn op de mogelijke hertoetsmomenten, op verzoek van de aanvrager, een draagkracht hertoets uitvoert, bedraagt het tarief hiervoor € 155,00 (prijsspeil 2013).
- De kosten van de draagkracht hertoets komen voor rekening van de aanvrager. SVn brengt deze kosten in rekening bij de aanvrager.

Vaststelling gegevens t.b.v. de draagkracht hertoets voor de Starterslening

Toetsinkomen

Voor de draagkracht hertoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of een lening Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is met een bepaald inkomen. Uitzondering op de NHG-toepassingsregels:

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

Herziening rente en aflossing

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

Normfinancieringslast = Toetsinkomen huishouden x financieringslastpercentage.

Beschikbare financieringsruimte = Normfinancieringslast -/- financieringslast van de 1^e hypotheek bij aanvang van deze lening

Annuïteit Starterslening = de jaarannuïteit van de Starterslening over de restantlooptijd bij de hertoetsrente.

Vervolgens wordt de rente en looptijd als volgt vastgesteld:

- a. Indien de beschikbare financieringsruimte groter is dan of gelijk is aan de marktconforme annuïteit Starterslening, geldt gedurende de restantlooptijd de genoemde annuïteit. De rente blijft vast t/m het einde van periode 4. Daarna gaat een nieuwe rentevastheidsperiode in van maximaal 15 jaar, met het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, zoals geldt op de peildatum van periode 5.
- b. Indien de beschikbare financieringsruimte kleiner is dan de marktconforme annuïteit Starterslening, dan geldt gedurende de eerstvolgende periode dat de financieringslast voor de Starterslening gelijk is aan de beschikbare financieringsruimte. Ingeval de eerstvolgende periode 5 is, dan is de financieringslast voor de Starterslening voor de resterende looptijd gelijk aan de beschikbare financieringsruimte.

Het rentepercentage wordt daarbij als volgt berekend:

$$\frac{\text{Beschikbare financieringsruimte}}{\text{Hoogte Starterslening}} \times 100\%$$

Het rentepercentage wordt naar beneden afgerond op eentiende procent.

Gaat voor de betreffende periode een volledige annuïteit gelden, dan vinden er ten behoeve van de volgende perioden geen draagkracht hertoetsen meer plaats.

Wordt alleen rente berekend dan wordt voorafgaand aan de volgende periode opnieuw de mogelijkheid tot een draagkracht hertoets aangeboden.

Concept Toewijzingsbrief Starterslening

N.B. Keuzetekst tussen rechte haken []

GEMEENTE:

De heer en mevrouw.....

Adres.....

Plaats.....

Toewijzingsnummer	:	
Onderwerp	:	Toewijzing Starterslening
Behandeld door	:	
Doorkiesnummer	:	
Datum	:	

Geachte,

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

Voor de aankoop van de woning komt u in aanmerking voor een Starterslening ten bedrage van € De stichting Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (hierna: SVn) zal uw aanvraag verder afhandelen en de administratie van uw Starterslening verzorgen.

Deze toewijzing vormt de grondslag voor de door SVn te verstrekken Starterslening.

- Looptijd: .. jaar.
- Het rentepercentage voor de lening bedraagt ... % met een rentevastheidsperiode van 15 jaar.
- De eerste drie jaar betaalt u geen rente en geen aflossing.
- Vanaf het 4^e jaar betaalt u een maandtermijn van € berekend op basis van jaarannuïteiten.
- Afsluitkosten: 1,50 % van de hoofdsom.
- De lening wordt verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie. De borgtochtprovisie komt voor uw rekening. Informatie over het tarief vindt u op de website van SVn.
- De lening wordt verstrekt als 2^e hypotheek. De kosten van de hypotheekakte komen voor uw rekening.
- Afhankelijk van de looptijd is het in het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar mogelijk een hertoetsing aan te vragen volgens de uitvoeringsregels van de Starterslening. Aan deze hertoets zijn kosten verbonden. Informatie over het tarief vindt u op de website van SVn.

Aan deze toewijzing voor een Starterslening verbinden wij de volgende voorwaarden:

1. Uw woning zal worden gebruikt voor eigen bewoning.
2. Voor de 1^e hypotheek kunt u zich wenden tot een geldverstrekker die bevoegd is om u te adviseren over het verstrekken van de totale financiering van uw woning.
3. U dient uw geldverstrekker op de hoogte te stellen van de inhoud van deze toewijzing.
4. De 1^e hypotheek moet (net als de Starterslening) met Nationale Hypotheek Garantie worden verstrekt.
5. De rentevastheidsperiode voor de 1^e hypotheek moet ten minste 10 jaar zijn.
6. De totale financiering (1^e hypotheek plus Starterslening) moet binnen de verwervingskosten blijven volgens de normen van Nationale Hypotheek Garantie. De gemeente kan beperkende regels vaststellen voor de berekening van de verwervingskosten.

7. De hypothecaire inschrijving van de 1^e hypotheek mag hoger zijn dan het bedrag van de financiering, maar niet hoger dan de maximale verwervingskostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie.
8. De geldverstrekker van uw 1^e hypotheek moet in de hypotheekofferte en/of de hypotheekakte de volgende tekst op te nemen: "De geldverstrekker verplicht zich na het ingaan van de lening geen gelden meer onder verband van de eerste hypotheekstelling ter leen te verstrekken aan de schuldenaar. Voormelde verplichting rust op de geldverstrekker uitsluitend voor zolang als de door SVn aangegane Starterslening niet volledig is afgelost."
9. Binnen vier weken na verzenddatum van deze toewijzingsbrief stuurt u aan SVn een kopie toe van de door u geaccepteerde offerte voor uw 1^e hypotheek. Vóór afloop van deze termijn van vier weken kunt u een verlenging van deze termijn met twee weken aanvragen. Indien u niet binnen de indieningstermijn een kopie van de getekende offerte toestuurt, dan is deze toewijzingsbrief van rechtswege vervallen.
10. De transportakte en de hypotheekakte voor uw 1^e hypotheek en de akte voor uw 2^e hypotheek (Starterslening) dienen in de gebruikelijke volgorde, maar beslist in één en dezelfde afspraak bij de notaris te passeren. Indien eigendom of 1^e hypotheek eerder passeren kan de Starterslening **geen** doorgang vinden.

[Bij nieuwbouw: de Starterslening wordt, na aftrek van de kosten en de termijnbetalingen van koop-/aanneemsom die betaald worden op het moment van eigendomsoverdracht, 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.]

Nadat SVn een kopie van de door u en de geldverstrekker getekende offerte van de eerste hypothecaire lening heeft ontvangen, die aan bovengenoemde voorwaarden voldoet, ontvangt u van SVn een offerte voor de Starterslening.

Een kopie van deze toewijzingsbrief wordt verzonden aan SVn.

Burgemeester en wethouders van de gemeente

Duurzaamheidslening

Algemeen

Nederland zet stevige stappen op weg naar verduurzaming van de gebouwde omgeving. Veel gemeenten hebben inmiddels een visie op lokale duurzaamheid en maken beleid om de gestelde doelen binnen afzienbare tijd te bereiken. Zo sturen gemeenten onder meer op een energie neutrale gebouwde omgeving. In de praktijk betekent dit vooral het ontwikkelen van een programma voor energiebesparing in de bestaande woningvoorraad. In de bestaande voorraad valt op dat vlak nog veel te winnen. Dit geldt voor het corporatiebezit en de voorraad koopwoningen van individuele particulieren en verenigingen van eigenaren.

Energiebesparende maatregelen in en aan bestaande woningen dragen niet alleen bij aan de beoogde duurzame, energie neutrale gemeente. De effecten ervan zijn ook in directe zin aantrekkelijk voor de bewoners zelf. Denk aan een aanzienlijk lagere energierekening, meer wooncomfort en vaak een beter binnenklimaat.

Particuliere huiseigenaren hebben niet altijd voldoende financiële reserves om in energiebesparende maatregelen te kunnen investeren. Een financieel steuntje in de rug kan hen over de streep trekken.

SVn biedt een oplossing

Met de Duurzaamheidslening van SVn kunnen gemeenten en provincies de noodzakelijke energiebesparing in bestaande koopwoningen stimuleren. De Duurzaamheidslening maakt het voor particuliere eigenaren mogelijk om tegen aantrekkelijke voorwaarden en een lage rente geld te lenen voor het treffen van energiebesparende maatregelen in en aan de eigen woning.

Duurzaamheidslening

- De Duurzaamheidslening wordt verstrekt uit het revolving fund bij SVn van de gemeente/provincie
- De Duurzaamheidslening wordt afgelost op basis van jaarannuïteit.
- De rentekorting bedraagt 3,00% op het 10 of 15-jaars SVn-tarief afhankelijk van het leenbedrag
- De lening bedraagt minimaal € 2.500,00 en maximaal € 25.000,00
- De looptijd bedraagt maximaal 180 maanden
- Bij verkoop van de woning dient de Duurzaamheidslening te worden afgelost
- De Duurzaamheidslening wordt onderhands verstrekt tenzij de gemeente/provincie anders bepaalt

Productspecificaties Duurzaamheidslening

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 € 25.000,00).

Looptijd

De looptijd bedraagt maximaal 15 jaar.

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

Rentevastheid

De rente is gedurende de gehele looptijd vast.

Rentepercentage

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

Betaling van rente en aflossing

De lening wordt 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.

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

Bij de Duurzaamheidsleningen vindt er in alle gevallen een krediettoets plaats met dien verstande dat er over de eerste € 8.000,00, conform werkwijze NHG, een beperkte krediettoets plaatsvindt (bij de inkomenstoets wordt dit deel van de financiering buiten beschouwing gelaten). Onderdeel hiervan is een BKR-toets, een VIS-toets, een EVA-toets en een SFH-toets.

Procedures Duurzaamheidslening

Procedure voor toewijzing en verstrekking

De gemeente/provincie toetst de aanvraag aan haar eigen verordening en kent een Duurzaamheidslening toe d.m.v. toewijzingsbrief (zie concept Toewijzingsbrief Duurzaamheidslening).

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

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

Op het aanvraagformulier Duurzaamheidslening heeft de aanvrager toestemming verleend voor een toetsing bij Bureau Krediet Registratie te Tiel. Buiten de kredietregister worden via BKR de volgende registers geraadpleegd: VIS (Verificatie Identificatie Systeem); EVA (Externe Verwijzings Applicatie) en SFH (Stichting Fraudebestrijding Hypotheken).

Een lening wordt altijd geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit, SFH-hit, indien er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning of als de aanvrager in surseance van betaling verkeerd, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt.

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.

Met behulp van deze gegevens wordt de krediettoets Duurzaamheidslening gemaakt.

Bij een positieve toets brengt SVn de offerte met daarbij de akte van geldlening voor de Duurzaamheidslening uit.

Na acceptatie van de offerte en ondertekening van de onderhandse akte wordt de lening in beheer genomen en het Bouwkrediet geopend.

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

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

Indien er hypothecaire zekerheid wordt verlangd zal bovenstaande procedure afwijken.