

Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening

Algemeen

In deze uitvoeringsregels worden beschreven:

Kenmerken van de Starterslening

- Voorwaarden aan de eerste hypothecaire lening;
- Definities gebruikt bij de aanvangsdraagkrachtoets en de draagkrachthertoets Startersleningen;
- Inhoud van de aanvangsdraagkrachtoets 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 maandelijkse 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 aanvangsdragkrachttoets en de draagkracht-hertoets

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

Begrip	Definitie bij aanvangsdragkrachttoets	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.	
7. Hertoetsrente		In de draagkracht hertoets voor de perioden 2, 3 en 4: de toetsrentedraagkrachtaanvangstoets zoals vastgelegd in de offerte.

Begrip	Definitie bij aanvangsdragkrachttoets	Definitie bij dragkracht hertoets
		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.
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).	

Begrip	Definitie bij aanvangsdraagkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
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 aanvangsdragkrachttoets 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.

Hoogte Starterslening = Verwervingskosten -/- beschikbaar eigen geld -/- genormeerde marktconforme lening.

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

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 (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.