

Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening

Procedures Starterslening

Het proces van het verstrekken van de Starterslening door de gemeente valt uiteen in een vijftal stappen c.q. procedures. Deze procedures betreffen:

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

De stappen en procedures worden hieronder nader omschreven en toegelicht

Stap 1: De vorming resp. bijstorting op de Gemeentelijk Startersfonds

De gemeente draagt er zorg voor dat voor aanvang van de Startersregeling resp. voor tijdstip van deelname aan de Startersregeling, het benodigde gemeentelijke (jaar)budget is overgemaakt naar het bij SVn aangehouden Gemeentelijk Startersfonds.

Attentie: 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).

Stap 2: Procedure Vaststellen gemeentelijke verordening met betrekking tot de Starterslening

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

- De bijzondere voorwaarden hebben betrekking op individuele Startersleningen.
- De algemene voorwaarden worden vastgelegd in een gemeentelijke verordening Startersleningen en schriftelijk ter kennis gebracht aan SVn. De algemene voorwaarden betreffen onder andere:
 - de doelgroep van de starters (in ieder geval mag aanvrager niet eerder een woning in zijn bezit hebben gehad)
 - 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 gemeente stelt per jaar de prognose op van de verwachte aantallen Startersleningen.

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 het gemeentelijk Startersfonds.

- 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.

Stap 3: 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 Svnaanvraagformulier 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. Deze toets wordt gebaseerd op het rentepercentage dat door SVn wordt vastgesteld op het moment van ontvangst van de aanvraag van de Starterslening. Deze toetsrente is de door geldverstrekkers op internet gepubliceerde 10-jaars rentetarieven voor hypothecaire geldleningen met NHG. SVn stelt de hoogte van deze toetsrente wekelijks vast en publiceert deze op haar website.
- SVn stuurt de gemeente een brief met een financieel oordeel over het wel of niet toewijzen van de Starterslening aan de aanvrager en bij een positief oordeel: informatie over de hoogte van de starterslening, het marktconforme rentepercentage na drie jaar en de marktconforme maandtermijn na drie jaar. Bij een negatief oordeel worden de redenen van het negatieve oordeel genoemd.
- De gemeente besluit na ontvangst van het oordeel van SVn definitief over de toekenning en de te stellen condities (hoogte van de lening en bijzondere voorwaarden) en legt dit vast in een toewijzingsbrief aan de aanvrager met vermelding van bedrag, looptijd, rentepercentage en maandtermijn alsmede de uitbetalingsvoorwaarden.
- Indien de toets negatief is stuurt de gemeente de aanvrager een brief met de gemotiveerde afwijzing.
- De gemeente zendt een kopie van de toewijzingsbrief/afwijzingsbrief 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 met een maximum van de geldende NHG normen.
- 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 maandtermijn (rente en aflossing) aangepast. Het rentepercentage staat vast tot en met het vijftiende jaar, gerekend vanaf het moment van de ingangsdatum van de lening.

Stap 4: 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 aanvrager stuurt een kopie van de door hem/haar getekende offerte naar SVn.
- Na ontvangst van de kopie van de getekende offerte toetst SVn:
 - o of er aan de NHG normen wordt voldaan;
 - o of er voldaan is aan de voorwaarden gesteld in de toewijzingsbrief van de gemeente;
 - o 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:
 - o 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.
 - o 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.
 - o Bij een bestaande woning of nieuwbouwwoning met een verplichte verbouwing waarbij geen afbouwgarantie is (bijvoorbeeld bij CPO of bepaalde renovatieprojecten) wordt het bedrag aan Starterslening in een te openen Bouwkrediet bij SVn gestort. De kosten worden direct in mindering gebracht op de hoofdsom van de Starterslening. De verbeterkosten worden daarna gedeclareerd uit het bouwdepot van de eerste hypotheek en als laatste uit het depot van de Starterslening. SVn geeft aan in de aanvangsdraagkrachttoets of er sprake is van een verplicht bouwcrediet en de gemeente zet dit als voorwaarde in de toewijzingsbrief.
- 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 de goedkeuring van WEW voor het product Starterslening.
- 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 aanvragen voor Startersleningen.

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

- De eerste hypothecaire lening en de Starterslening worden met Nationale Hypotheek Garantie verstrekt.
- 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 het 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.
- 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.

Stap 5: 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 inlogcode zodat er online zelf een berekening gemaakt kan worden.
- Desgewenst vraagt de klant uiterlijk twee maanden voor aanvang van de nieuwe periode online een hertoets aan. Het aanvraagformulier en aanvullende stukken kunnen binnen de genoemde termijn worden ge-upload.
- Eventueel kan ook een papieren aanvraagformulier met checklist worden opgevraagd bij SVn. Startersleningen die zijn verstrekt vóór 1 januari 2007 kunnen niet online worden aangevraagd.
- Vóór het in behandeling nemen van de hertoets dienen de kosten voor de hertoets te zijn voldaan. Dit kan bij het online aanvragen via I-deal.
- SVn toetst of alle vereiste gegevens verstrekt zijn.
- Indien binnen de genoemde termijn geen complete aanvraag voor een hertoets is ontvangen 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 per e-mail 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 Basisregistratie Personen (BRP) heeft vastgesteld dat:
 - o 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 BRP (als de BRP 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);
 - o In andere gevallen waar de BRP niet overeenstemt met het aanvraagformulier, wordt de hertoetsingsaanvraag 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 stelt binnen de bij aanvang vastgestelde voorwaarden de hoogte van de rente en/of de aflossing vast en bericht dit aan de klant en aan de gemeente.

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.
- Een aanvraag dient zo compleet mogelijk te worden ingediend of in elk geval een maand vóór de ingangsdatum van de nieuwe betaalperiode te zijn gecompleteerd.
- Op het moment dat de marktconforme maandtermijn is bereikt, is hertoetsen niet meer mogelijk behoudens in de situatie als hierna omschreven:
Als bij een hertoets een persoon aan het huishouden is toegevoegd voor het bepalen van de betaalcapaciteit en deze persoon verlaat het huishouden, dan kan door de oorspronkelijke aanvrager van de Starterslening een tussentijdse hertoets worden aangevraagd. Deze aanvraag dient binnen een maand na aangetoond verstrekt van de toegevoegde persoon bij SVn worden ingediend.
- Indien na 15 jaar de marktconforme maandtermijn nog niet bereikt is, blijft de op dat moment vastgestelde maandtermijn voor de rest van de looptijd ongewijzigd.
- De lening wordt afgelost via jaarannuïteiten met een maandelijkse betaling van 1/12 deel.