



Raadsvoorstel 2013.0027295

Onderwerp Tijdelijke Verordening verwijdering asbest particuliere woningvoorraad
Haarlemmermeer 2013

Portefeuillehouder J.J. Nobel, drs. M.J. Bezuijen
Steller W. Cornelisse
Collegevergadering 11 juni 2013
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Wij willen particuliere eigenaren in het gebied rondom Korsholm, Engelsholm en Rosenholm stimuleren het asbest uit hun woningen te verwijderen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Wij stellen u voor een "Tijdelijke Verordening verwijdering asbest particuliere woningvoorraad Haarlemmermeer" in te stellen. In die verordening bieden wij, via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, een laagrentende lening aan als stimulans.

Wat mag het kosten?

Wij willen het leningenplafond vaststellen op € 700.000. Hiermee verwachten wij een deelname van zo'n 30% van de in aanmerking komende huiseigenaren te kunnen bereiken. Om de benodigde dekking te realiseren besluiten wij om twee reeds geraamde kredieten in het Investeringsplan in de jaarschijf 2013 voor Revitalisering (programma 10, product 820) ad € 330.000 af te ramen.

Hierdoor resulteert vrijval van de in het gemeentelijk financieel meerjarenbeeld opgenomen bijbehorende meerjarige kapitaallasten. Deze middelen willen wij storten in de bestemmingsreserve Wonen, waardoor wij via een jaarlijkse onttrekking voldoende dekking beschikbaar hebben voor de rentederving gedurende de totale looptijd van de regeling.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad heeft conform artikel 147 Gemeentewet de bevoegdheid verordeningen vast te stellen. Het college is belast met de uitvoering van raadsbesluiten. Binnen het college zijn de portefeuillehouders Wonen coördinerend wethouders.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

In het kader van de Planning- en Control cyclus zal de raad over met name de financiële ontwikkelingen rondom de asbestleningen in 2013 geïnformeerd worden. Daarnaast zal de Bestuurlijke Voortgangsrapportages Wonen over de inzet van de asbestleningen en de inzet van het woonfonds gerapporteerd worden.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen:

1. de "Tijdelijke Verordening verwijdering asbest particuliere woningvoorraad Haarlemmermeer 2013" vast te stellen;
2. de uit de revitaliseringskredieten vrijvallende totale kapitaallasten van € 330.000 te storten in de bestemmingsreserve Wonen om jaarlijks te onttrekken voor de rentederving.

3. Uitwerking

3.1. Wat willen wij bereiken

In het kader van het stedelijk vernieuwingsbeleid, is de wijk Bornholm in 2001 aangewezen als een van de prioritaire wijken. Dit betekende dat met voorrang middelen uit de stedelijke vernieuwing en de revitalisering woonomgeving zijn bestemd voor deze wijk.

In de afgelopen jaren zijn al veel extra activiteiten in Bornholm uitgevoerd. De aanpak van het gebied rondom Korsholm, Engelsholm, Rosenholm is echter lang uitgesteld in verband met het asbestvraagstuk. Zowel in de 206 koopwoningen als in de 127 huurwoningen van Ymere zit namelijk asbest in de daken en in andere delen van de woning verwerkt. Op zich is asbest niet gevaarlijk, zolang er maar niet in wordt geboord. Op langere termijn is verwijdering gewenst en zelfs noodzakelijk in verband met het verouderen van het materiaal. Wij zijn van mening dat de verantwoordelijkheid voor het oplossen van dit probleem bij de eigenaren ligt, dus bij de corporatie en de particuliere eigenaren. Ymere heeft inmiddels die verantwoordelijkheid genomen en zal binnenkort bij haar woningen overgaan tot asbestsanering in combinatie met groot-onderhouds- en duurzaamheidsmaatregelen. Een ander was voor ons aanleiding om nu ook de openbare buitenruimte aan te pakken, waartoe wij recent besloten hebben (nr. 2013.0026484).

Daarnaast willen wij bereiken dat ook de particuliere eigenaren overgaan tot het verwijderen van asbest uit hun woningen. Zonder uitgebreid op de gezondheidsaspecten in te gaan is het duidelijk dat asbest niet in een woning thuishoort. De toepassing daarvan is immers niet voor niets sinds 1994 verboden. Wij zien het als de verantwoordelijkheid van de particuliere eigenaren om de gewenste en noodzakelijke maatregelen aan hun eigendom te treffen, maar, nu Ymere in haar woningen overgaat tot asbestsanering willen wij de eigenaar-bewoners wel met een financiële prikkel stimuleren daartoe ook over te gaan.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wij stellen u voor een "Tijdelijke Verordening verwijdering asbest particuliere woningvoorraad Haarlemmermeer" in te stellen. In die verordening bieden wij, via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, een laagrentende lening aan als stimulans. Die stimulans geldt tot en met 31 december 2015. Daarom is de verordening tijdelijk.

3.3. Middelen

Bij een gemiddeld leenbedrag van € 12.500 en een deelname van ongeveer 55 eigenaren op de 206 betrokken woningen is een plafond nodig van € 700.000. Om dit mogelijk te maken hebben wij in 2011 en 2012 bespaard op het krediet voor revitalisering woonomgeving. De bijbehorende maximale rentederving voor een totale looptijd van de leningen (15 jaar), beloopt bij een gehanteerde rente van 4% maximaal € 469.000. Voor de bijbehorende rentederving van de leningen voor de gehele periode van 15 jaar stellen we voor om de totale kapitaallasten a € 330.000 van het geraamde Revitaliseringskrediet 2011 en 2012 vrij te laten vallen en deze toe te voegen aan de Bestemmingsreserve Wonen. Hierdoor wordt deze maatregel budgettair neutraal uitgevoerd. Deze neutrale mutatie is verwerkt in de voorjaarsrapportage 2013 bij de actualisatie van het investeringsplan.

De hoogte van de rentevaste lening wordt op maximaal € 15.000 gesteld. Berichten uit de asbestsaneringsmarkt wijzen erop dat dit bedrag zoals hierboven genoemd voor de gemeentelijke regeling zeker haalbaar is als bovengrens.

De regeling is vervat in een concept verordening die in overleg met de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is opgesteld. De provisie van SVn wordt gedekt uit een gedeelte van de minimale basisrente en een eenmalige betaling van 1,5 %.

3.4. Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad heeft conform artikel 147 Gemeentewet de bevoegdheid verordeningen vast te stellen en/of te weigeren. Het college is belast met de uitvoering van raadsbesluiten. Binnen het college zijn de portefeuillehouders Wonen coördinerend wethouders. Voor de besluitvorming over gelden voor de revitalisering woonomgeving en is de portefeuillehouder Wonen verantwoordelijk.

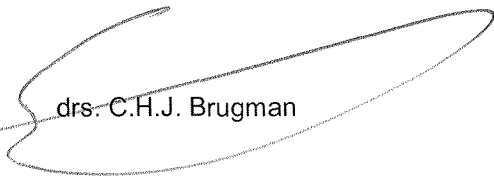
3.5. Communicatie

Inmiddels hebben een aantal informatieavonden plaats gevonden in de buurt Korsholm en omgeving. Dit zowel voor huurders en eigenaren als het ging om de buitenruimte en voor particuliere eigenaren toen het ging om de stimulering en mogelijkheden van de asbestverwijderingsbedrijven. Na de besluitvorming in de gemeenteraad zal gericht, op de particuliere eigenaren die gebruik kunnen maken van de nieuwe verordening, informatie verstrekt worden in een huis aan huis brief. De nieuwe verordening zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

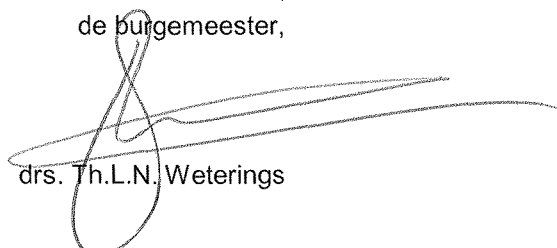
4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Onderwerp Tijdelijke Verordening verwijdering asbest particuliere woningvoorraad
Haarlemmermeer 2013

Volgvei 4

Bijlage(n)

1. Tijdelijke Verordening verwijdering asbest particuliere woningvoorraad Haarlemmermeer 2013.
 2. Bijlage 1 bij de "Tijdelijke Verordening verwijdering asbest particuliere woningvoorraad Haarlemmermeer" bevattende de aanwijslijst zoals vermeld in artikel 1. Lid a.
 3. Bijlage 2 bij de "Tijdelijke Verordening verwijdering asbest particuliere woningvoorraad Haarlemmermeer" bevattende de informatiemap van de SVn 2013.
- Voor raadsleden en fractieassistenten liggen de bijlagen 2 en 3 ter inzage op de fractiekamers en bij de postbakjes.
 - Voor de overige geïnteresseerden zijn de bijlagen digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website.

Bijlage 1.

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouder van 11 juni 2013;

Gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

Besluit vast te stellen de Tijdelijke Verordening verwijdering asbest particuliere woningvoorraad Haarlemmermeer 2013.

Hoofdstuk I Algemeen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanvraag stimuleringslening: een verzoek aan het college om voordracht bij SVn voor een gemeentelijke stimuleringslening;
- b. aanvrager: de eigenaar-bewoner die de aanvraag doet;
- c. aanwijslijst: de door het college vast te stellen lijst van de particuliere woningen in Bornholm Noord-oost, waarvan de eigenaar-bewoner in aanmerking kan komen voor een gemeentelijke stimuleringslening;
- d. budget: het totale bedrag dat op jaarbasis door gemeenteraad ter beschikking is gesteld voor de financiering van gemeentelijke stimuleringsleningen krachtens deze verordening;
- e. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer;
- f. eigenaar-bewoner: degene die volgens het kadaster de woning in eigendom heeft en die de woning op het moment van aanvraag feitelijk bewoont;
- g. gemeenterekening Asbestsanering particuliere woningverbetering: een fonds waaruit het college, op grond van haar samenwerkingsovereenkomst met de SVN, gemeentelijke stimuleringsleningen met een lage rente kan toekennen en waarin de rente en aflossing van deze leningen worden teruggestort;
- h. goedgekeurde kosten: de kosten voor de te treffen voorzieningen op basis van het plan van aanpak, goedgekeurd door het college;
- i. leningenplafond: het bedrag dat gedurende een kalenderjaar tijdvak ten hoogste beschikbaar is voor het verstrekken van leningen;
- j. particuliere woningvoorraad: woningen welke niet in eigendom zijn van de gemeente of een toegelaten instelling krachtens artikel 70 van de Woningwet;
- k. plan van aanpak: een omschrijving en calculatie van de te ondernemen werkzaamheden om asbest te verwijderen en herstelwerkzaamheden uit te voeren;
- l. raad: de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer;
- m. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- n. verbouwkosten: alle kosten die gemaakt worden om het plan van aanpak te kunnen realiseren.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen.

Artikel 2. Doelstelling.

Met deze verordening wordt beoogd de particuliere eigenaar-bewoner, genoemd op de aanwijslijst, te stimuleren de asbestsanering te laten plaatsvinden.

Artikel 3. Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op woningen in particulier bezit en genoemd in de aanwijslijst

Artikel 4. Budget

Het leningenplafond wordt vastgesteld op € 700.000,- .

Artikel 5.

Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een gemeentelijke stimuleringslening toe te kennen.

Artikel 6.

Het college sluit ter uitvoering van deze verordening de noodzakelijke uitvoeringsovereenkomsten .

Artikel 7. Lening.

1. De gemeentelijke stimuleringslening bedraagt ten minste € 5.000,- en ten hoogste € 15.000,-.
2. Een gemeentelijke stimuleringslening tot en met € 10.000,- kent een maximale looptijd van 10 jaar.
3. Een gemeentelijke stimuleringslening van een bedrag hoger dan € 10.000,- heeft een maximale looptijd van 15 jaar.
4. Een gemeentelijke stimuleringslening wordt verstrekt tegen een rentevast percentage van 2% per jaar gedurende de looptijd van de lening.
5. Een gemeentelijke stimuleringslening van een bedrag boven de € 12.500,- wordt alleen verstrekt onder zekerheid van eerste hypotheek.
6. De kosten van vestiging van de in het vorige lid bedoelde zekerheid komen voor rekening van de eigenaar-bewoner.
7. Een gemeentelijke stimuleringslening wordt betaalbaar gesteld door de SVn.

Artikel 8. Aanvraag en toekenning.

1. Een eigenaar-bewoner wiens huis op de aanwijslijst voorkomt, kan bij het college om een op naam gesteld aanvraagformulier verzoeken.
2. Een aanvraag wordt schriftelijk bij het college ingediend en gaat vergezeld van een opgave van:
 - a. de te treffen maatregelen;
 - b. de werkelijke kosten van de te treffen maatregelen evenals een financiële onderbouwing van deze opgave;
 - c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden (plan van aanpak);
 - d. een kopie van een eventueel benodigde omgevingsvergunning.
3. Het college bevestigt binnen twee weken de ontvangst van de aanvraag.

4. Van de voorlopige toekenning van de stimuleringslening doet het college melding bij de SVn door middel van een toewijzingsbrief, waarin is vastgelegd:
 - a. de verbouwkosten;
 - b. de goedgekeurde kosten;
 - c. het bedrag van de stimuleringslening;
 - d. de maximale looptijd van de stimuleringslening;
 - e. het rentepercentage;
 - f. de zekerheidsstelling.
5. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
6. Het college handelt de aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
7. De eigenaar kan met de voorlopige toekenning en het aanvraagformulier dat bij de voorlopige toekenning als bijlage is verstrekt, bij het SVn een offerte voor een stimuleringslening aanvragen.
8. Uitbetaling van de gemeentelijke stimuleringslening vindt alleen plaats middels een te openen bouwkrediet beschreven in de SVn Informatiemap die als bijlage is opgenomen in deze verordening.

Artikel 9. Eisen

Om in aanmerking te komen voor van een lening als genoemd in artikel 7 moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- a. de asbestverwijdering moet worden uitgevoerd volgens het plan van aanpak;
- b. de eigenaar-bewoner moet de door of namens het college aangewezen personen toegang verlenen tot de woning voor onderzoek naar het daadwerkelijk uitvoeren van de saneringswerkzaamheden;
- c. de eigenaar-bewoner moet op eerste verzoek van of namens het college inzage verschaffen in alle bescheiden en tekeningen die van belang kunnen zijn bij de werkzaamheden waartoe deze lening wordt verstrekt;
- d. de toekenning van een lening vindt steeds plaats onder de ontbindende voorwaarde dat tussen de eigenaar en het SVn een overeenkomst van geldlening tot stand komt;
- e. de asbestverwijdering dient doelmatig te worden uitgevoerd.

Artikel 10. Intrekken toekenning aanvraag

1. Het college trekt een toekenning als bedoeld in artikel 8 geheel of gedeeltelijk in als:
 - a. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften of bepalingen;
 - b. de gemeentelijke stimuleringslening is verstrekt op grond van onjuiste gegevens.
2. In geval bij overtreding van de voorschriften in deze verordening, de eigenaar-bewoner versoebbare redenen heeft, kan het college besluiten de bovengenoemde sanctie geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Artikel 11. Afwijzen aanvraag

Het college wijst de aanvraag af, indien een van de volgende feiten zich voordoen:

- a. het leningenplafond bereikt is of het resterende budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b. de werkelijke kosten van verbetering naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
- c. de werkelijke kosten van verbetering lager zijn dan het minimumbedrag zoals genoemd in artikel 7 lid 1;
- d. de aanvraag wordt ingediend na het treffen van de maatregelen;
- e. naar zijn oordeel gegronde redenen bestaan aan te nemen, dan wel vastgesteld wordt, dat niet aan de voorwaarden en bepalingen van deze verordening wordt of zal worden voldaan.

Hoofdstuk 5 Aflossing van de lening.

Artikel 12.

1. Aflossingen worden verricht volgens het in de lening overeenkomst met SVn bepaalde.
2. Extra aflossing op de lening is altijd en zonder boete mogelijk.
3. Bij verkoop van de woning dient de restantschuld in zijn geheel direct te worden afgelost.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 13. Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 14. Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot onbillijke uitkomsten leidt, ten gunste van eigenaar-bewoner afwijken van deze verordening.

Artikel 15. Citeertitel, inwerkingtreding en tijdvak werking verordening

1. Deze verordening wordt aangehaald als "Tijdelijke Verordening verwijdering asbest particuliere woningvoorraad Haarlemmermeer 2013".
2. Deze verordening geldt van 1 juli 2013 tot en met 31 december 2015.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van
de griffier de voorzitter

Bijlagen bij de verordening:

- Bijlage 1. Aanwijzlijst zoals vermeld in artikel 1.lid a.
Bijlage 2. Informatiemap van de SVn 2013.

INFORMATIEMAP

Inhoudsopgave	1
Leeswijzer	3
Contactpersonen stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten	6
Producten	9
(Gemeentelijke) Stimuleringslening	10
Algemeen	10
Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening	11
Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening	12
met uitgestelde aflossing	12
Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening met	14
renteconversiemoment	14
Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening met variabele aflossing	16
Procedures.....	18
Aanvraag voor een financiering met WSW garantie (Woningcorporaties).....	22
Aanvraag financiering voor Verenigingen van Eigenaren	24
Uitvoeringsregels (gemeentelijke) Stimuleringslening als bijlage bij de verordening	26
Concept Toewijzingsbrief (Gemeentelijke) Stimuleringsleningen voor Particuliere eigenaren, Stichtingen, Bedrijven en Vereniging van Eigenaren	29
Concept Toewijzingsbrief (Gemeentelijke) Stimuleringsleningen voor woningcorporaties	31
Starterslening	34
Algemeen	34
Productspecificaties Starterslening	36
Productspecificaties Starterslening (A)	39
Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening.....	41
Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening als bijlage bij de verordening Starterslening.....	51
Concept Toewijzingsbrief Starterslening	58
Duurzaamheidslening	60
Algemeen	60
Productspecificaties Duurzaamheidslening	61

Procedures Duurzaamheidslening.....	62
Uitvoeringsregels Duurzaamheidslening	63
Concept Toewijzingsbrief Duurzaamheidslening	67
Maatwerklening	69
Algemeen	69
Productspecificaties Maatwerklening	70
Procedures Maatwerklening	72
Uitvoeringsregels Stimuleringslening Maatwerklening als bijlage	73
bij de verordening	73
Concept Toewijzingsbrief Maatwerklening	78
Marktconforme annuïteitenlening	79
Algemeen	79
Productspecificaties Annuïteitenlening	80
Bouwkrediet	81
Productspecificaties Bouwkrediet	83
Fondsen en middelen.....	85
Gemeenterekening	86
Provinciale Fondsen.....	87
Afkoopmethodiek.....	88
Vervallen Producten	89
Algemeen	89
Productspecificaties SVn Pluslening	90
Productspecificaties VROM Starterslening	91
Productspecificaties Duurzaamheidslening (vóór 1 januari 2013)	94
Productspecificaties Vangnetlening.....	95
Productspecificaties Bouwfonds Combinatielening	97
Productspecificaties Aflossingsvrije lening	98
Formulieren, brochures en publicaties	100
Modelregeling Gemeentegarantie voor Financiering van SVn	101
Model individueel besluit gemeentegarantie.....	104
Aanvulling op de NHG Voorwaarden en Normen 2013.....	107

Leeswijzer

Deze informatiemap vormt een onderdeel van de deelnemingsovereenkomst welke is gesloten tussen een deelnemer en de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). In de deelnemingsovereenkomst wordt op een aantal plaatsen verwezen naar deze informatiemap, voornamelijk met betrekking tot de SVn financieringsproducten. In de informatiemap staan onder andere specificaties van de door SVn verstrekte producten, de aanvraagprocedures en de door SVn opgestelde regelingen.

De SVn informatiemap bevat alle relevante informatie met betrekking tot de verschillende financieringsproducten en de werkwijze van SVn en kan dan ook als handleiding gebruikt worden bij de aanvraag van de leningen.

Deze leeswijzer bevat informatie over SVn, een overzicht van de belangrijkste producten en een toelichting op de indeling van de informatiemap.

Wat is SVn?

SVn is een onafhankelijke financiële partner van gemeenten, andere overheden en marktpartijen en heeft als doel een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting in de meest brede zin. Namens haar partners beheert SVn fondsen, waaruit zij laagrentende of zelfs renteloze Stimuleringsleningen verstrekt ten behoeve van projecten in de stedelijke en landelijke vernieuwing. Deze fondsen zijn zogenaamde revolverende fondsen. Doordat rente en aflossingen op de leningen weer terugvloeien in het fonds, blijft onafgebroken geld beschikbaar voor nieuwe Stimuleringsleningen. De zeggenschappen over de door SVn beheerde fondsen rust volledig bij de overheid zelf. Zij bepalen waaraan het geld wordt besteed, aan wie en onder welke voorwaarden binnen vigerende wet- en regelgeving.

Producten

Hieronder volgt een overzicht van de verschillende financieringsproducten van SVn en een korte omschrijving daarvan:

- *(Gemeentelijke) Stimuleringslening*
De (gemeentelijke) Stimuleringsleningen zijn laagrentende of renteloze leningen die door de gemeente aan derden worden verstrekt uit een door SVn beheerd revolverend fonds. De (gemeentelijke) Stimuleringslening biedt gemeenten een financieringsoplossing voor woningmarktvragestukken, stedelijke vernieuwing en wijkaanpak.
- *Starterslening*
Om de startersproblematiek op te lossen heeft SVn de Starterslening ontwikkeld. De Starterslening biedt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. Het verschil tussen de verwervingskosten van de woning en de toegekende Starterslening dient middels een eerste hypotheek bij een bank naar keuze volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) te worden gefinancierd. De Starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente bij SVn en is bij aanvang renteloos en aflossingsvrij. Na afloop van drie jaar wordt op basis van een inkomenstoets de hoogte van de rente en/of aflossing voor een volgende periode vastgesteld.
- *Duurzaamheidslening*
De Duurzaamheidslening biedt een oplossing voor huiseigenaren om in energiebesparende maatregelen te investeren. Met de Duurzaamheidslening kunnen gemeenten de noodzakelijke energiebesparing in bestaande koopwoningen stimuleren. Voor particuliere huiseigenaren wordt het mogelijk om tegen aantrekkelijke voorwaarden en een lage rente geld te lenen voor het treffen van energiebesparende maatregelen aan de eigen woning.
- *Maatwerklening*
Bij funderingsherstel of Particuliere Woning Verbetering is een bloksgewijze aanpak vaak gewenst en in geval van funderingsherstel dikwijls zelfs noodzakelijk. Helaas heeft niet iedere

eigenaar/bewoner voldoende financiële draagkracht om de benodigde lening te kunnen dragen. Bij de Maatwerklening wordt een passend betalingsschema aangeboden, zodat de noodzakelijke investering toch kan worden uitgevoerd. Na afloop van drie jaar wordt op basis van een inkomenstoets de hoogte van de rente en aflossing voor een volgende periode vastgesteld.

- Marktconforme annuïteitenlening
Als er naast de (gemeentelijke) Stimuleringslening nog een aanvullende financiering nodig is kan er bij SVn ook aanvullend een Annuïteitenlening worden afgesloten. Voor deze lening wordt altijd een borgstelling gevraagd (vb gemeentegarantie).
- Bouwkrediet
SVn kan leningen aan derden verstrekken via storting in een bouwkrediet. Het bouwkrediet wordt vooral gebruikt bij de financiering van bouwprojecten. In het bouwkrediet worden alle benodigde financiële middelen gestort, afkomstig van verschillende bronnen. Hierbij hoeft niet alleen gedacht te worden aan de door SVn verstrekte lening, maar ook aan eigen geld of subsidies. Uit het bouwkrediet worden door SVn aan de hand van, door de deelnemer geaccordeerde, declaraties de nota's van aannemers en anderen betaald.

Fondsen en middelen

In dit hoofdstuk treft u een overzicht van de diverse fondsen, rekening courant faciliteiten en informatie over de afkoopmethodiek.

Veel gebruikte afkortingen

AK:	Aflopemd Krediet
BKR:	Bureau Krediet Registratie
EVA:	Externe Verwijzings Applicatie
GBA:	Gemeente Basis Administratie
NHG:	Nationale Hypotheek Garantie
SFH:	Stichting Fraudebestrijding Hypotheken
SVn:	stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
VIS:	Verificatie Identificatie Systeem
WEW:	Waarborgfonds Eigen Woningen
WSW:	Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Indeling informatiemap

De informatiemap is als volgt ingedeeld:

- Overzicht contactpersonen van SVn inclusief telefoonnummers

- De informatie is vervolgens gerangschikt per product:
- Product (gemeentelijke) Stimuleringslening, inclusief de productspecificaties, procedures, uitvoeringsregels en concept toewijzingsbrieven
- Product Starterslening, inclusief de productspecificaties, procedures, uitvoeringsregels en concept toewijzingsbrief
- Product Duurzaamheidslening, inclusief de productspecificaties, procedures, uitvoeringsregels en concept toewijzingsbrief
- Product Maatwerklening, inclusief de productspecificaties, procedures, uitvoeringsregels en concept toewijzingsbrief
- Productspecificaties Marktconforme Annuïteitenlening
- Productspecificaties Bouwkrediet
- Informatie over de Gemeenterekening, Provinciale Fondsen en de Afkoopmethodiek
- Een overzicht van de vervallen producten
- Modelregeling voor gemeentegarantie en model besluit
- Een normenboekje in aanvulling op de bestaande NHG normen

Tot slot

Mocht u naar aanleiding van de informatiemap nog vragen hebben of hierop een nadere toelichting wensen, dan kunt u contact met ons opnemen voor het maken van een afspraak.

Contactpersonen stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Westerdorpsstraat 58
Postbus 15
3870 DA HOEVELAKEN

Telefoon (033) 25 39 401
Fax algemeen (033) 25 39 424

E-mail info@svn.nl
Website www.svn.nl

Directie

Jan Willem van Beek	directeur	(033) 25 39 689
Els Wilmer	hoofd secretariaat en support (ad interim)	(033) 25 39 472

Strategie en Communicatie

Reinoud Veldman	hoofd strategie en communicatie	(033) 25 39 719
Ellen Meijer	adviseur marketing en communicatie	(033) 25 31 592
Liesbeth Rooijmans	adviseur pr en communicatie	(033) 25 39 978

Ontwikkeling en Verkoop

Richard Luigjes	ontwikkelingsmanager	(033) 25 39 584
Marjolein van Eck	medewerker backoffice	(033) 25 39 854

Accountmanagers:

Pim Beertema	Regio West: Zuid-Holland Stadsregio Amsterdam, Zuid- Kennemerland en Velsen Utrecht (Amersfoort en Utrecht)	(033) 25 39 862
--------------	---	-----------------

Vacature	Limburg Noord-Brabant Zeeland	(033) 25 39 808
----------	-------------------------------------	-----------------

Nico van Est	Drenthe Friesland Flevoland Groningen Noord-Holland (minus stadsregio Amsterdam, Zuid-Kennemerland) Overijssel Gelderland (Regio Veluwe, exclusief stadsregio Arnhem/Nijmegen, Rivierenland en Achterhoek)	(033) 25 39 861
--------------	---	-----------------

Mia Buddingh	Corporaties landelijk Gelderland (Stadsregio Arnhem/Nijmegen, Rivierenland en Achterhoek) Utrecht (minus Amersfoort en Utrecht)	(033) 25 39 509
--------------	---	-----------------

Kredietverlening

Henk Kikkert	hoofd kredietverlening ad interim	(033) 25 39 546
--------------	-----------------------------------	-----------------

Pakize Memis-Unal	coördinator en kredietadviseur	(033) 25 39 852
-------------------	--------------------------------	-----------------

Maurik de Haas	senior kredietadviseur	(033) 25 39 863
----------------	------------------------	-----------------

Astrid Ossendrijver	senior kredietadviseur	(033) 25 39 827
---------------------	------------------------	-----------------

Rogier Peek	senior kredietadviseur	(033) 25 39 977
-------------	------------------------	-----------------

Nel de Gier	senior kredietadviseur	(033) 25 39 841
-------------	------------------------	-----------------

Huub Huis in 't Veld	kredietadviseur	(033) 25 39 829
----------------------	-----------------	-----------------

Beheer

Henk Kikkert	hoofd beheer ad interim	(033) 25 39 546
--------------	-------------------------	-----------------

René Duursema	coördinator en kredietbeheerder	(033) 25 39 573
---------------	---------------------------------	-----------------

Gert-Jan Holsappel	kredietbeheerder	(033) 25 39 860
--------------------	------------------	-----------------

Stefan van der Hek	medewerker financieringen en beheer	(033) 25 31 596
--------------------	-------------------------------------	-----------------

André van Bussum	medewerker financieringen en beheer	(033) 25 39 571
------------------	-------------------------------------	-----------------

Pieter van der Berg	medewerker financieringen en beheer	(033) 25 39 846
---------------------	-------------------------------------	-----------------

Project Management

Ries van Rossem	Projectmanager	(033) 25 39 547
-----------------	----------------	-----------------

Support Team

Els Wilmer	hoofd secretariaat en support (ad interim)	(033) 25 39 472
------------	---	-----------------

Zarife Kabadayi	medewerker support team	(033) 25 39 467
-----------------	-------------------------	-----------------

Marcia Peek	medewerker support team	(033) 25 39 489
-------------	-------------------------	-----------------

Halima Loukili	medewerker support team	(033) 25 39 413
----------------	-------------------------	-----------------

Betty Siras	medewerker support team	(033) 25 39 812
-------------	-------------------------	-----------------

Producten

(Gemeentelijke) Stimuleringslening

Algemeen

De gemeente wil graag wat doen aan een beter woon- en leefklimaat. Daarbij kunt u denken aan particuliere woningverbetering, onderhoud of renovatie van een appartementengebouw, restauratie van een gemeentelijk monument of beeldbepalend pand, funderingsherstel etc. Eigenlijk alles wat betrekking heeft op verbetering van de volkshuisvesting in de breedste zin.

SVn biedt een oplossing

De gemeente heeft de mogelijkheid om aan Particuliere eigenaren, Stichtingen, Bedrijven, Vereniging van Eigenaren en Woningcorporaties een lening toe te wijzen. Dit betreft een zgn zachte lening waarbij weinig rente wordt gerekend. Hiermee worden aanvragers gestimuleerd om te investeren in een beter woon- en leefklimaat. De gemeente kan zelf bepalen wie in aanmerking kan komen voor een Stimuleringslening en voor welk doel deze lening wordt ingezet. Het is een lening uit een revolverend fonds waardoor de rente en aflossing weer terugvloeien op de gemeenterekening zodat dit geld weer voor nieuwe projecten kan worden ingezet.

(Gemeentelijke) Stimuleringslening

- De (gemeentelijke) Stimuleringslening wordt verstrekt uit het revolving fund bij SVn van de gemeente.
- Over de lening wordt rente en aflossing betaald
- De gemeente bepaalt zelf het bedrag, het rentepercentage en de looptijd van de lening. Afhankelijk van de hoogte van het leningsbedrag kan de looptijd hierop worden afgestemd.
- SVn toetst de aanvraag op financiële haalbaarheid
- De gemeente kan zelf extra zekerheden verlangen of juist met minder zekerheden genoegen nemen.
- Er zijn een aantal extra varianten op de (gemeentelijke) Stimuleringslening waarbij de rente en aflossingsmomenten aangepast kunnen worden op de individuele situatie

Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening

Verstrekking

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

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Wordt door de gemeente vastgesteld.

Looptijd

Af te stemmen op de aard van de investering. Maximaal 30 jaar. Afwijkingen zijn op verzoek van de gemeente mogelijk.

Rentepercentage

Vast te stellen door de gemeente.

Minimaal rentepercentage 0,50%.

Rentevastheid

De rente is gedurende de gehele looptijd vast.

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.

Kosten krediettoets.

Kosten bouwkrediet (indien van toepassing)

Akte

Van de lening wordt een notariële of een onderhandse akte opgemaakt.

Zekerheden

Hypotheek, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2^e of 3^e hypotheek. Hiervan mag de gemeente afwijken door extra zekerheden te verlangen of door met mindere zekerheden genoeg te nemen.

Garantie

Geen garantie of bij een woningcorporatie eventueel borgstelling WSW

Krediettoets

De toets wordt uitgevoerd door SVn of door het WSW indien er sprake is van borgstelling WSW.

Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening met uitgestelde aflossing

Verstrekking

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

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Wordt door de gemeente vastgesteld.

Looptijd

Af te stemmen op de aard van de investering. Maximaal 30 jaar.

Rentepercentage

Vast te stellen door de gemeente.
Minimaal rentepercentage 0,50%.

Rentevastheid

De rente is gedurende de gehele looptijd vast.

Aflossing

De aflossing van de Stimuleringslening met uitgestelde aflossing geschiedt ineens, volledig en onmiddellijk op de einddatum van de looptijd.

Tijdens de looptijd is de lening aflossingsvrij. Tijdens deze periode wordt er alleen de door de gemeente vastgestelde rente in rekening gebracht.

Bij verkoop wordt de restantschuld in zijn geheel afgelost.

Omdat de lening niet voldoet aan het minimale aflossingsschema conform annuïtaire aflossing, kwalificeert de lening fiscaal gezien automatisch als Box 3 lening en dus niet als Box 1 lening.

Betaling van de maandtermijn

De maandtermijn wordt berekend aan de hand van het vastgestelde rentepercentage en de hoofdsom/schuldrest per de 1^e van de betreffende maand en deze uitkomst te delen door 12, 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.

Kosten krediettoets (indien van toepassing).

Akte

Van de lening wordt een notariële of een onderhandse akte opgemaakt.

Zekerheden

Hypotheek, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2^e of 3^e hypotheek. Hiervan mag de gemeente afwijken door extra zekerheden te verlangen of door met mindere zekerheden genoeg te nemen.

Garantie

Geen garantie en bij een woningcorporatie eventueel borgstelling WSW.

Krediettoets

De toets wordt uitgevoerd door het SVn of door het WSW indien er sprake is van borgstelling WSW.

Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening met renteconversiemoment

Verstrekking

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

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Wordt door de gemeente vastgesteld.

Looptijd

Af te stemmen op de aard van de investering. Maximaal 30 jaar.

Rentepercentage

Vast te stellen door de gemeente.

Minimaal rentepercentage 0,50%.

Rentevastheid

Het rentepercentage van de lening kan op één of meer momenten gedurende de looptijd worden aangepast.

- Vooraf in de offerte/leningsovereenkomst staan de renteconversie momenten aangegeven.
- Het aantal renteconversie momenten is flexibel invulbaar.
- Renteconversie momenten zijn alleen mogelijk per heel jaar (deelbaar door 12 maanden).

Het te hanteren rentepercentage bij deze renteconversie momenten wordt vooraf bepaald

- in absolute zin (aangeven rentepercentage).
- door een vaste korting op een vast referentierentepercentage (bijvoorbeeld SVn 5 of 10 jaarsrente).

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.

Bij de renteconversie wordt een nieuwe jaarannuïteit vastgesteld op basis van de aanwezige restantschuld, de restantlooptijd en het bij de conversie vastgestelde nieuwe rentepercentage.

Vervroegde aflossing

Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitkosten

1,50% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

Notariskosten.

Kosten krediettoets (indien van toepassing).

Akte

Van de lening wordt een notariële of een onderhandse akte opgemaakt.

Zekerheden

Hypotheek, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2^e of 3^e hypotheek. Hiervan mag de gemeente afwijken door extra zekerheden te verlangen of door met mindere zekerheden genoeg te nemen.

Garantie

Geen garantie en bij een woningcorporatie eventueel borgstelling WSW.

Krediettoets

De toets wordt uitgevoerd door het SVn of door het WSW indien er sprake is van borgstelling WSW.

Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening met variabele aflossing

Verstrekking

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

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Wordt door de gemeente vastgesteld.

Looptijd

Af te stemmen op de aard van de investering. Maximaal 30 jaar.

Rentepercentage

Vast te stellen door de gemeente.

Minimaal rentepercentage 0,50%.

Rentevastheid

De rente is gedurende de gehele looptijd vast.

Betaling van rente en aflossing

De lening kan een bepaalde periode aflossingsvrij worden verstrekt. Deze periode is nader door de gemeente (vooraf) te bepalen en moet deelbaar zijn door 12 maanden.

Tijdens deze periode wordt er alleen de door de gemeente vastgestelde rente in rekening gebracht.

Betaling van de maandtermijn

Na afloop van de aflossingsvrije periode wordt alsdan de jaarannuïteit vastgesteld aan de hand van de (rest)schuld, de restant looptijd en het door de gemeente in de offerte aangegeven rentepercentage.

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.

Omdat de lening niet voldoet aan het minimale aflossingsschema conform annuïtaire aflossing, kwalificeert de lening fiscaal gezien automatisch als Box 3 lening en dus niet als Box 1 lening.

Vervroegde aflossing

Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitkosten

1,50% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

Notariskosten.

Kosten krediettoets (indien van toepassing).

Akte

Van de lening wordt een notariële of een onderhandse akte opgemaakt.

Zekerheden

Hypotheek, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2^e of 3^e hypotheek. Hiervan mag de gemeente afwijken door extra zekerheden te verlangen of door met mindere zekerheden genoeg te nemen.

Garantie

Geen garantie en bij een woningcorporatie eventueel borgstelling WSW.

Krediettoets

De toets wordt uitgevoerd door het SVn of door het WSW indien er sprake is van borgstelling WSW.

Procedures

Voorlichting

- 1 Ten behoeve van de algemene informatievoorziening aan eigenaren betreffende het Gemeentelijk Revolving Fund maken eigenaren gebruik van de informatiebalie van de gemeente.
2. Voor de algemene informatie over het SVn-Financieringsplan is de brochure "U leent 'zacht' bij SVn" voor de gemeenten verkrijgbaar. Wij adviseren de gemeente deze brochure pas af te geven op het moment dat de burger daadwerkelijk in aanmerking lijkt te komen voor de leningen van SVn en indien er voldoende budget is om een dergelijke lening toe te kennen.
3. Indien de eigenaar specifieke informatie wenst ten aanzien van de financieringsmogelijkheden kan de gemeente de eigenaar verwijzen naar SVn.
4. SVn is bereid gemeenten te adviseren over de toe te kennen Stimuleringsleningen.

Garantstelling

SVn verstrekt alleen financieringen die van een borgstelling zijn voorzien. Indien de lening wordt verstrekt uit gemeentegelden dan is geen garantie nodig. Dit geldt dus voor alle (gemeentelijke) Stimuleringsleningen en de varianten hierop. Indien een woningcorporatie een (gemeentelijke) Stimuleringslening aanvraagt, dan kan er een borgstelling van het WSW worden gevraagd.

Krediettoets

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

Op het aanvraagformulier SVn-Financieringsplan 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.

SVn voert zelf de krediettoets voor haar deelnemers uit. De werkwijze is als volgt:

De gemeente wijst een lening toe op grond van de gemeentelijke regeling (bijvoorbeeld een verordening) en SVn voert een krediettoets uit waarbij SVn de (wettelijke) plicht heeft, uit hoofde van zorgplicht, een lening te weigeren indien de uitkomst van de toets negatief is. In bijzondere gevallen kan samen met gemeenten naar andere oplossingen worden gezocht.

Bij een krediettoets wordt aan de hand van vastgestelde normen getoetst of de aanvrager in aanmerking komt voor de betreffende financiering. Voor deze toetsing neemt SVn de actuele normen voor de Nationale Hypotheekgarantie als uitgangspunt. Verder houdt SVn rekening met de verschillende gedragscodes voor financiers. In die gevallen dat SVn afwijkt van de geldende normen wordt dit beschreven in een aanvulling op de NHG-normen. Deze aanvulling wordt opgenomen in de jaarlijks geactualiseerde informatiemap van SVn.

Bovenstaande betekent dat SVn, namens de gemeenten, op basis van vastgestelde normen een krediettoets uitvoert. Op basis van een toewijzing van gemeenten en een positieve krediettoets verstrekt SVn voor rekening en risico van de gemeenten financieringen. Behoudens enkele uitzonderingen bedragen de kosten voor de krediettoets thans € 55,00 en € 135,00 voor aanvragen

van zelfstandigen, beleggers, verhuurders, vrije beroepen etc.

Toewijzing

1. De gemeente bepaalt aan wie en voor welk bedrag zij de (Gemeentelijke) Stimuleringslening toewijst. Dit kan zij doen door middel van de bijgevoegde concepten van de toewijzingsbrief.
2. De concept toewijzingsbrieven zijn opgenomen in de SVn Informatiemap en betreffen een voorstel van SVn, dat de gemeente op maat kan aanpassen. De toewijzingsbrief is bestemd voor de eigenaar van het pand of object. Daarnaast dient de toewijzingsbrief voor SVn als document op basis waarvan de Stimuleringslening kan worden verstrekt. Daarom is het noodzakelijk dat de gemeente in de toewijzingsbrief de volgende gegevens opneemt: een toewijzingskenmerk van de (Gemeentelijke) Stimuleringslening;
 - een toewijzingsdatum;
 - naam, adres, woonplaats van de eigenaar;
 - het onderpand, het object of de beschrijving van de investering waarop de toewijzing betrekking heeft;
 - de hoogte van de (Gemeentelijke) Stimuleringslening, de looptijd en het rentepercentage;
 - de aard van de voorziening waaraan de toewijzing ten grondslag ligt;
 - de lening wordt verstrekt onder voorbehoud van een positieve krediettoets door SVn;
 - zekerheden aangeven; hypothecair, onderhands, bankgarantie, authentieke akte etc.

Daarnaast kan de gemeente in de toewijzing bijvoorbeeld de volgende aanvulling opnemen:

- eventuele condities waaraan vooraf of achteraf moet worden voldaan;
 - de verplichting dat er een Bouwkrediet via SVn wordt afgesloten;
 - bijzondere voorwaarden over het beschikbaar stellen en uitbetalen van de gelden;
 - een lijst van deze voorwaarden is elders in deze informatiemap opgenomen
3. Voordat de gemeente een Stimuleringslening toewijst, moet de gemeente op de Gemeenterekening nagaan of hiervoor nog voldoende budget aanwezig is. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de aanvragen die al in behandeling zijn genomen. De hoofdsommen van de lopende aanvragen zijn immers nog niet van de Gemeenterekening afgeboekt. Voor de werking van de Gemeenterekening verwijzen wij naar de deelnemingsovereenkomst.
 4. De gemeente bepaalt zelf de hoogte van het rentepercentage en de looptijd van de (Gemeentelijke) Stimuleringslening. Dit is vanzelfsprekend afhankelijk van de marktomstandigheden. Het percentage en de looptijd worden in de toewijzingsbrief vastgesteld. Indien u advies wenst over de vaststelling van de hoogte van het rentepercentage kunt u contact opnemen met SVn. Wij adviseren om het rentepercentage in ieder geval op 0,50% vast te stellen in verband met de beheervergoeding die wordt berekend. De looptijd van de (Gemeentelijke) Stimuleringslening kan door de gemeente worden vastgesteld met een maximum van 30 jaar. Deze looptijd kan natuurlijk ook korter zijn, maar zal sterk afhangen van het toepassingsgebied. In het algemeen geldt hoe hoger de hoofdsom, hoe langer de looptijd. Daarnaast geldt dat een kortere looptijd de revolving fund werking voor de gemeente versterkt. SVn is graag bereid u hierover te informeren.
 5. Als u een lening toewijst voor de financiering van nog uit te voeren werk, kunt u in de toewijzingsbrief de verplichting opnemen een Bouwkrediet af te sluiten. Via het Bouwkrediet kan SVn voor de gemeente de juiste besteding van de gelden bewaken. Dit is vooral belangrijk als de hoogte van de lening wordt gebaseerd op de goedgekeurde begroting. De uitbetaling van de lening kan geschieden op basis van in te dienen declaratieformulieren met als bijlagen de originele rekeningen van de gemaakte kosten. De rekeningen worden bij de gemeente ingediend, de gemeente stuurt ze na accordering door naar SVn. Wanneer de werkzaamheden zijn afgerond wordt het Bouwkrediet na akkoord van de gemeente beëindigd. Bouwkredieten die al volledig naar aanleiding van geaccordeerde declaraties zijn uitbetaald worden automatisch afgesloten.

6. De eigenaar ontvangt van de gemeente de toewijzingsbrief en indien van toepassing de brochure "U leent 'zacht' bij SVn", het aanvraagformulier voor de offerte en de werkgeversverklaring met het verzoek dit in te vullen en met de benodigde stukken te zenden aan SVn.
7. SVn ontvangt van de gemeente een kopie van de toewijzingsbrief.

Aanvraag offerte voor een financiering

1. De eigenaar ontvangt van de gemeente het aanvraagformulier en de toewijzingsbrief voor het SVn-Financieringsplan, inclusief een checklist en een model-werkgeversverklaring. Het is handig als de gemeente het uitgegeven aanvraagformulier waarmerkt dmv bijvoorbeeld een stempel. De eigenaar zendt het volledig ingevulde aanvraagformulier en (indien van toepassing) de door de werkgever ingevulde werkgeversverklaring in origineel naar SVn. Tevens voegt hij met behulp van de 'checklist' de benodigde gegevens bij. Indien de eigenaar vragen heeft over de in te leveren gegevens, kan hij hiervoor contact opnemen met SVn.
2. De financieringskosten en de eventuele kosten voor de krediettoets of de Nationale Hypotheek Garantie worden in de financieringsopzet opgenomen en verrekend.
3. Wanneer de aanvraag ook een marktconforme lening betreft, neemt SVn, alvorens de offerte aan te bieden, contact op met de gemeente, indien voor de lening gemeentegarantie is vereist.
4. Ontbrekende stukken ten behoeve van de kredietbeoordeling worden rechtstreeks bij de eigenaar opgevraagd.
5. Svn maakt bij een compleet dossier een krediettoets en indien van toepassing een gemeentegarantieadvies. De gemeente ontvangt deze krediettoets/gemeentegarantieadvies. De aanvrager krijgt bericht over de uitslag van de toets. Mocht bij het vervaardigen van de krediettoets of bij de toets bij het Bureau Krediet Registratie blijken dat de aanvraag leidt tot een negatief advies, dan worden de gemeente en de eigenaar schriftelijk ingelicht.
6. De gemeente geeft indien van toepassing een individueel gemeentegarantiebesluit af en zendt hiervan een kopie naar SVn. Het model besluit is als bijlage in de informatiemap gevoegd
7. SVn vervaardigt na een positieve krediettoets/gemeentegarantieadvies een offerte. Deze wordt in tweevoud verzonden naar de aanvrager. Bij de offerte zijn tevens bijgevoegd een Toelichting op de offerte en de Algemene bepalingen voor geldleningen.
8. De aanvrager zendt de door hem ondertekende offerte en eventuele ontbrekende stukken die in de offerte zijn genoemd retour aan SVn.
9. De afdeling kredietverlening geeft een finaal akkoord op de aanvraag en ontvangt de aanvrager schriftelijk omtrent de vervolgstappen.

(Notariële) akte

1. In principe wordt een notariële akte opgemaakt, tenzij in een specifieke situatie hierover andere afspraken met de gemeenten worden gemaakt.
2. De aktestukken ten behoeve van de notaris betreffen:
 - gegevens om de akte te kunnen opmaken;
 - kopie van de getekende offerte.
3. In de offerte is vastgelegd wanneer de lening ingaat. Doorgaans is dit de eerste van de maand volgend op de maand van passeren van de akte. Op de ingangsdatum vindt de boeking plaats ten laste van de Gemeenterekening ten bedrage van de toegekende lening(en) van SVn.

Aanvraag voor een financiering met WSW garantie (Woningcorporaties)

1. De corporatie ontvangt van de gemeente de toewijzingsbrief voor de Stimuleringslening(en), waarin de borgstelling WSW garantie is opgenomen. De gemeente zendt een exemplaar van de toewijzingsbrief naar SVn.
2. Een aanvraagformulier en aanvullende stukken zijn in verband met de WSW garantie niet nodig.
3. De financieringskosten worden in de financieringsopzet opgenomen en verrekend.
4. De corporatie dient een aanvraag in bij het WSW om voor een borgstelling in aanmerking te komen.
5. SVn vervaardigt binnen vijf werkdagen na ontvangst van de toewijzingsbrief de offerte onder voorbehoud van de borgstelling WSW. Deze wordt in tweevoud verzonden naar de aanvrager. Bij de offerte zijn tevens bijgevoegd een Toelichting op de offerte en de Algemene bepalingen voor geldleningen.
6. De corporatie zendt de ondertekende offerte retour naar SVn.
7. Zodra de offerte ingevuld en ondertekend bij SVn is ontvangen en alle bijbehorende stukken binnen zijn en akkoord zijn, dan ontvangt de aanvrager hiervan schriftelijk bericht.
8. SVn controleert of er sprake is van een gelimiteerde danwel ongelimiteerde achtervang. Afhankelijk hiervan wordt de bijbehorende akte gemaakt.

Modelakte Waarborgfonds Sociale Woningbouw

1. Het WSW hanteert eigen modelakten. SVn vult de modelakte in en zendt vervolgens aan het WSW de uitgebrachte offerte, een concept akte van geldlening WSW en aflosschema.
2. Na bericht van akkoord WSW stelt SVn een definitieve akte van geldlening WSW op en een aflosschema en stuurt deze ter ondertekening naar corporatie, gemeente, WSW.

Uitbetaling

1. De uitbetaling van de leningen kan als volgt plaatsvinden:
 - direct na ontvangst van de ondertekende akte;
 - via het Bouwkrediet, indien door de eigenaar een SVn-Financieringsplan inclusief een Bouwkrediet wordt gecontracteerd, dan vindt via de daarbij behorende declaratieprocedure een bestedingscontrole plaats op de uit te betalen gelden.
2. Op een andere wijze, indien de gemeente dit in de toewijzing nadrukkelijk heeft aangegeven.
3. Indien de Stimuleringslening wordt toegevoerd voor nog uit te voeren werkzaamheden en de hoofdsom is toegewezen op basis van de begroting, adviseren wij u in de toewijzingsbrief op te nemen dat de Stimuleringslening geheel of gedeeltelijk opeisbaar is indien de werkzaamheden niet conform de begroting zijn uitgevoerd. Extra zekerheid om de gelden terug te vorderen wordt bereikt door altijd een hypothecaire zekerheid te vragen.

Aanvraag financiering voor Verenigingen van Eigenaren

Voor de financiering aan een Vereniging van Eigenaren zijn er twee opties:

1. Financieren aan een vereniging met 10 of meer leden;
2. Financieren aan een vereniging tot en met 9 leden.

Voor de financiering aan Verenigingen van Eigenaren is het een vereiste dat deze verenigingen ten minste redelijk goed functioneren (zie aanvulling op de NHG-normen in deze informatiemap). Het belangrijkste kenmerk hiervan is een concrete onderhoudsplanning en een concrete financieringsbehoefte.

Financiering aan de Vereniging van Eigenaren (met 10 of meer leden)

Kenmerken van deze financiering zijn:

- Vereniging van Eigenaren is aansprakelijk voor de lening;
- Notariële akte zonder hypothecaire zekerheid (uitzondering: bij geringe bedragen van bijvoorbeeld € 10.000,00 onderhands zonder notaris);
- Gemeente kan kiezen voor een lichte toetsing of een uitvoerige toetsing (zie aanvulling op de NHG-normen in deze informatiemap).

Financiering aan de individuele eigenaren van de Vereniging van Eigenaren (maximaal 9 leden)

Kenmerken van deze financiering zijn:

- De individuele eigenaar is aansprakelijk voor de aan hem verstrekte geldlening;
- Notariële akte met hypothecaire zekerheid (uitzondering: bij geringe bedragen van bijvoorbeeld € 10.000,00 onderhands);
- Krediettoets: NHG-normen.

Toewijzing van een Stimuleringslening aan een Vereniging van Eigenaren (met 10 of meer leden)

1. De gemeente wijst een Stimuleringslening toe aan een Vereniging van Eigenaren. De gemeente geeft aan of het een lichte of zware krediettoets betreft. In de toewijzingsbrief neemt de gemeente op welke zekerheid zij wenst (voor nadere informatie hierover verwijzen wij naar de aanvulling op de NHG-normen in deze informatiemap).
2. De Vereniging van Eigenaren ontvangt van de gemeente het aanvraagformulier voor het SVn-Financieringsplan. De bestuurder zendt het volledig ingevulde aanvraagformulier naar SVn. Tevens voegt men bij de aanvraag de jaarrapporten over de laatste twee jaar, het splitsingsreglement van de VvE en de notulen van de vergadering waar besloten is dat de VvE een financiering aangaat. Indien de VvE vragen heeft over de in te leveren gegevens, kan men hiervoor contact opnemen met SVn.
3. De financieringskosten en de eventuele kosten voor het kredietadvies, worden in de financieringsopzet opgenomen en verrekend.
4. Indien de aangevraagde lening het SVn-Financieringsplan inclusief een aanvullende lening betreft, neemt SVn, alvorens de offerte aan te bieden, contact op met de gemeente, indien voor de lening gemeentegarantie is vereist.
5. Ontbrekende stukken ten behoeve van de kredietbeoordeling worden rechtstreeks bij de bestuurder van de VvE opgevraagd.
6. Svn maakt bij een compleet dossier een krediettoets en indien van toepassing een gemeentegarantieadvies. De gemeente ontvangt deze krediettoets/gemeentegarantieadvies. De aanvrager krijgt bericht over de uitslag van de toets. Mocht bij het vervaardigen van de krediettoets of bij de toets bij het Bureau Krediet Registratie blijken dat de aanvraag leidt tot een negatief advies, dan worden de gemeente en de bestuurder van de VvE schriftelijk ingelicht.

7. De gemeente geeft indien van toepassing een individueel gemeentegarantiebesluit af en zendt hiervan een kopie naar SVn. Het model besluit is als bijlage in de informatiemap gevoegd
8. SVn vervaardigt na een positieve krediettoets/gemeentegarantieadvies een offerte. Deze wordt in tweevoud verzonden naar de aanvrager. Bij de offerte zijn tevens bijgevoegd een Toelichting op de offerte en de Algemene bepalingen voor geldleningen.
9. De aanvrager zendt de door hem ondertekende offerte en eventuele ontbrekende stukken die in de offerte zijn genoemd retour aan SVn.
10. De afdeling kredietverlening geeft een finaal akkoord op de aanvraag en ontvangt de aanvrager schriftelijk omtrent de vervolgstappen.

Toewijzing aan individuele eigenaren van een Vereniging van Eigenaren (maximaal 9 leden)

1. De gemeente wijst aan alle individuele eigenaren behorende bij de VvE een Stimuleringslening toe. De hoofdsom van de Stimuleringslening wordt gebaseerd op de verdeelsleutel die is gehanteerd bij de vaststelling van de te maken investering. In de toewijzingsbrief neemt de gemeente op welke zekerheid de gemeente wenst. Hiervoor geldt de gebruikelijke procedure voor de aanvraag offerte voor particuliere eigenaren.

Uitvoeringsregels (gemeentelijke) Stimuleringslening als bijlage bij de verordening

Algemeen

De (gemeentelijke) Stimuleringslening kan worden verstrekt aan particuliere eigenaren, Stichtingen, bedrijven, Vereniging van Eigenaren en Woningcorporaties. De gemeente bepaalt zelf voor welke doelgroep en welk doel geld wordt ingezet. In de toewijzingsbrief vermeldt de gemeente de voorwaarden voor de lening. SVn voert de krediettoets uit en indien er sprake is van borgstelling WSW voert het WSW de krediettoets uit.

Uitgangspunten van de draagkrachttoets voor de (gemeentelijke) Stimuleringslening

Voor de draagkrachttoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of voor een lening Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is met een bepaald inkomen. Verder houdt SVn rekening met de verschillende gedragscodes voor financiers.

Definities t.b.v. Krediettoets voor de (gemeentelijke) Stimuleringslening

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1. Peildatum | De ontvangstdatum van het aanvraagformulier voor de lening. |
| 2. Aanvrager | Eigenaar van de woning. Bij twee of meer eigenaren gelden de gezamenlijke eigenaren als 'aanvrager'. |
| 3. Huishouden | Het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene(n) die met hem op de peildatum tenminste zes maanden een gezamenlijke huishouding voer(t)(en), niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Is een (pleeg)kind mede-aanvrager, dan behoort deze wel tot het huishouden. |
| 4. Partner | Een lid van het huishouden (3). |
| 5. Partner 1 | De hoofdaanvrager of mannelijk lid van het huishouden. |
| 6. Partner 2 | Indien het huishouden twee of meer leden telt: de partner(s) die als mede-aanvrager kwalificeert of het vrouwelijk lid van het huishouden. |
| 7. Individueel toetsinkomen | Voor elke partner (4) wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld, zoals dit geldt op de peildatum, conform geldende NHG-normen. |
| 8. Toetsinkomen huishouden | 100% van individueel toetsinkomen partner 1 en partner 2 (6). |
| 9. Toetsrente | Rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, zoals geldt op de peildatum of de op het moment van toetsing geldende minimale toetsrente conform de CHF-norm. |
| 10. Financieringslastpercentage | Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum geldende Normen NHG dat behoort bij het toetsinkomen van |

partner 1, en rekening houdend met de toetsrente (9).

- | | |
|---|---|
| 11. Normfinancieringslast | Toetsinkomen huishouden (8) x financieringslastpercentage (10). |
| 12. Huidige hypothecaire lening | Hypothecaire lening die gebruikt is voor de aankoop van de woning en voor eventuele eerder uitgevoerde verbouwingen en verbeteringen (Leningen gekwalificeerd als Box 1 lening). |
| 13. Afgeronde restantlooptijd hypothecaire lening | De werkelijke restantlooptijd van een huidige hypothecaire lening (12) op de peildatum, vastgesteld aan de hand van het meest recente saldobiljet, naar boven afgerond op een heel jaar. Bedraagt de werkelijke restantlooptijd minder dan 1 jaar, dan wordt de afgeronde restantlooptijd op 0 jaar gesteld. |
| 14. Last huidige hypothecaire lening | De werkelijke rentelasten vermeerderd met de premies voor gemengde verzekering, levensverzekering, spaar- en beleggingsproducten of bankspaarleg behorend bij de hypotheek. Indien de restant rentevaste periode korter is dan 120 maanden wordt ten minste gerekend met de minimale toetsrente conform de CHF-norm. Bij wijze van uitzondering kan ook worden volstaan met 12 x maandannuïteiten over de restantschuld van de huidige hypothecaire lening (12), rekening houdend met de toetsrente (9) en met de afgeronde restantlooptijd (13). |
| 15. Overige financiële verplichtingen | De jaarlijkse rente en aflossing over een bij Bureau Krediet Registratie (BKR) geregistreerde geldleningen of hypotheekleningen welke als Box 3 lening zijn gekwalificeerd of andere vormen van kredieten. De overige financiële verplichtingen worden vastgesteld conform de NHG-normen. |
| 16. Beschikbare financieringsruimte | Normfinancieringslast (11) -/- last huidige hypothecaire lening (14) -/- overige financiële verplichtingen (15). |
| 17. Bruto financieringsbehoefte | De hoogte van de door de gemeente in de toewijzingsbrief toegekende lening, inclusief de afsluitkosten en kosten ter vestiging van de hypotheek. |
| 18. Netto financieringsbehoefte | Bruto investeringsbehoefte (17) -/- beschikbaar eigen geld. |
| 19. Rente | Rente voor de (gemeentelijke) Stimuleringslening zoals door de gemeente vastgelegd in de toewijzingsbrief. |
| 20. Looptijd (gemeentelijke) Stimuleringslening | Maximaal 30 jaar. |
| 21. Bruto last (gemeentelijke) Stimuleringslening | Jaarannuïteit over een (gemeentelijke) Stimuleringslening met de bijbehorende rente (19) en looptijd (20). |

Vaststelling gegevens t.b.v. de krediettoets

Toetsinkomen

Het actuele toetsinkomen van de partners wordt in beginsel vastgesteld aan de hand van de eigen opgave, zoals blijkt uit de als bijlagen bij het aanvraagformulier gevoegde werkgeversverklaring, een recente salarisstrook en/of andere bijlagen en/of bewijsstukken conform de voorwaarden NHG. Indien één van beide partners de 57-jarige leeftijd heeft bereikt wordt er gerekend met het te bereiken pensioen inkomen uit Ouderdomspensioen en AOW. Indien het vermoeden bestaat dat de aanvrager geen volledige AOW-opbouw heeft kan hier een nader bewijsstuk van Sociale Verzekerings Bank via de aanvrager voor worden opgevraagd.

Huidige hypothecaire geldlening

De restantschuld en de restantlooptijd worden vastgesteld aan de hand van de eigen opgave, met als bijlage de meest recente saldo-opgave van de hypothecaire lening en zo nodig van de polis/rekening die bestemd is voor aflossing van de lening.

Overige verplichtingen

De restantschuld en restantlooptijd en maandlasten worden vastgesteld aan de hand van de eigen opgave, met daarbij als bijlagen recente saldo-opgaven en zo nodig andere bijlagen. Bij een doorlopend krediet wordt gerekend met een maandlast van 2% van de kredietlimiet, en wordt de restantlooptijd zodanig berekend dat het kredietsaldo met deze maandlast volledig kan worden afgelost.

Voor het overige wordt zoveel mogelijk de werkwijze gevolgd zoals beschreven in de NHG Normen (Aftrek overige financiële verplichtingen).

Ter controle over de daadwerkelijke aanwezigheid van de verplichtingen voert SVn een BKR-toets uit. Verplichtingen die niet staan geregistreerd worden buiten beschouwing gelaten.

Kredietwaardigheid

SVn handelt bij de beoordeling van de kredietwaardigheid bij aanvang conform de dan geldende normen NHG. Verder houdt SVn rekening met de verschillende gedragscodes voor financiers. In die gevallen dat SVn afwijkt van de geldende normen wordt dit beschreven in een aanvulling op de NHG-normen. Deze aanvulling wordt opgenomen in de jaarlijks geactualiseerde informatiemap van SVn.

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 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 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.

Verstrekking

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

aangegeane 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 "Verstrekking 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 aanvangsdraagkrachttoets, 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 Verstrekking 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 aanvangsdraagkrachttoets	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 Aanvangsdraagkrachttoets voor de Starterslening

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 4,00% 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 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:

Normfinancieringslast = Toetsinkomen huishouden x financieringslastpercentage.

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

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 aanvangsdraagkrachttoets en de draagkrachthertoets Startersleningen;
- Inhoud van de aanvangsdraagkrachttoets 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 aangegeven 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 aanvangsdraagkrachtoets en de draagkracht-hertoets

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

Begrip	Definitie bij aanvangsdraagkrachtoets	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 aanvangsdraagkrachttoets	Definitie bij draagkracht 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 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.

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 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.

[Bij nieuwbouw: de Starterslening wordt, na aftrek van de kosten en de termijnbetalingen van koop-/aaneemsom 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 inkomestoets 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.

Uitvoeringsregels Duurzaamheidslening

De Duurzaamheidslening wordt verstrekt uit het revolving fund van de provincie/gemeente. Dit fonds wordt beheerd door SVn. De Duurzaamheidslening wordt afgelost op basis van jaarannuïteit. De Duurzaamheidslening heeft een looptijd van 10 jaar tot bedragen van € 7.500,00 en een looptijd van 15 jaar voor grotere bedragen. De lening bedraagt minimaal € 2.500,00 en maximaal € 25.000,00. De rente is gebaseerd op het 10 of 15 jaar vast rentetarief van SVn, met daarop een korting van 3,00%. SVn verstrekt de lening nadat er een krediettoets is uitgevoerd. Bij deze krediettoets wordt, voor de berekening van de toegestane financieringslast, de eerste € 8.000,00 buiten beschouwing gelaten (zie aanvulling NHG-normen in deze informatiemap). Bij een positieve toets brengt SVn offerte uit aan de leningvrager. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van een bouwkrediet. Op basis van gedeclareerde nota's wordt de lening beschikbaar gesteld en uitbetaald. SVn verstrekt en beheert dus de toegekende Duurzaamheidsleningen.

Bouwkrediet

De lening wordt beschikbaar gesteld op basis van gedeclareerde nota's. Voor het bouwdepot bij de Duurzaamheidslening worden *geen* afzonderlijke kosten in rekening gebracht. Deze kosten zijn verdisconteerd in de afsluitkosten (2,00%) van de lening.

Verordening gemeente

Vertrekpunt voor invoering van de Duurzaamheidslening in een gemeente is het opstellen van een duurzaamheidsverordening. Hierin staan de belangrijkste voorwaarden van de regeling vermeld, waaronder in elk geval dat:

- de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente en SVn van toepassing is;
- de gemeente de door SVn vastgestelde productspecificaties gebruikt;
- de uitvoeringsregels van toepassing zijn.

Daarnaast vermeldt de duurzaamheidsverordening specifiek:

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

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

Algemeen

In de 'Uitvoeringsregels Duurzaamheidslening' wordt beschreven:

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

Kenmerken van de Duurzaamheidslening

De Duurzaamheidslening wordt afgelost op basis van jaarannuïteit.

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

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

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

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

De lening wordt onderhands verstrekt.

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

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

Uitgangspunten van de draagkrachttoets voor de Duurzaamheidslening

Voor de draagkrachttoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of voor een lening Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is met een bepaald inkomen.

Vanuit deze achtergrond is bij de opstelling van de toetsingsregels rekening gehouden met:

- Een objectieve vaststelling van de financieringsruimte van de aanvrager, waarbij het evenwicht gezocht wordt tussen een optimale financiële inspanning en beperking van de risico's als gevolg van toekomstige ontwikkelingen.
- Toetsbaarheid en uitvoerbaarheid.

Definities t.b.v. de draagkrachttoets en voorwaarden voor de Duurzaamheidslening

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Peildatum | De ontvangstdatum van het aanvraagformulier voor de Duurzaamheidslening. |
| 2. Aanvrager | Eigenaar van de woning. Bij twee of meer eigenaren gelden de gezamenlijke eigenaren als 'aanvrager'. |
| 3. Huishouden | Het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene(n) die met hem op de peildatum tenminste zes maanden een gezamenlijke huishouding voer(t)(en), niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Is een (pleeg)kind mede-aanvrager, dan behoort deze wel tot het huishouden. |
| 4. Partner | Een lid van het huishouden (3). |
| 5. Partner 1 | De hoofdaanvrager of mannelijk lid van het huishouden. |
| 6. Partner 2 | Indien het huishouden twee of meer leden telt: de partner(s) die als mede-aanvrager kwalificeert of het vrouwelijk lid van het huishouden. |
| 7. Individueel toetsinkomen | Voor elke partner (4) wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld, zoals dit geldt op de peildatum, conform geldende NHG-normen. |
| 8. Toetsinkomen huishouden | 100% van individueel toetsinkomen partner 1 en partner 2 (6). |

Duurzaamheidslening	Leningen > € 7.500,00 180 maanden
21. Bruto last Duurzaamheidslening	Jaarannuïteit over een Duurzaamheidslening met de bijbehorende rente (19) en looptijd (20).

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

Toetsinkomen

Het actuele toetsinkomen van de partners wordt in beginsel vastgesteld aan de hand van de eigen opgave, zoals blijkt uit de als bijlagen bij het aanvraagformulier gevoegde werkgeversverklaring, een recente salarisstrook en/of andere bijlagen en/of bewijsstukken conform de voorwaarden NHG.

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

Huidige hypothecaire geldlening

De restantschuld en de restantlooptijd worden vastgesteld aan de hand van de eigen opgave, met als bijlage de meest recente saldo-opgave van de hypothecaire lening en zo nodig van de polis/rekening die bestemd is voor aflossing van de lening.

Overige verplichtingen

De restantschuld en restantlooptijd en maandlasten worden vastgesteld aan de hand van de eigen opgave, met daarbij als bijlagen recente saldo-opgaven en zo nodig andere bijlagen. Bij een doorlopend krediet wordt gerekend met een maandlast van 2,00% van de kredietlimiet, en wordt de restantlooptijd zodanig berekend dat het kredietsaldo met deze maandlast volledig kan worden afgelost.

Voor het overige wordt zoveel mogelijk de werkwijze gevolgd zoals beschreven in de NHG Normen (Aftrek overige financiële verplichtingen).

Ter controle over de daadwerkelijke aanwezigheid van de verplichtingen voert SVn een BKR-toets uit. Verplichtingen die niet staan geregistreerd worden buiten beschouwing gelaten.

Kredietwaardigheid

SVn handelt bij de beoordeling van de kredietwaardigheid bij aanvang conform de dan geldende normen NHG.

Concept Toewijzingsbrief Duurzaamheidslening

GEMEENTE/PROVINCIE:

De heer en/of mevrouw
Adres
Plaats

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

Geachte,

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

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

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

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

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

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

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

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente
Gedeputeerden van de provincie

De secretaris,
Provincie ambtenaar,

De burgemeester,

AANVULLENDE VOORWAARDE TOEWIJZINGSBRIEF

De volgende aanvullende voorwaarde kan worden opgenomen in de toewijzingsbrief:

- Er dient hypotheek gevestigd te worden op het pand te

Maatwerklening

Algemeen

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

SVn biedt een oplossing

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

Maatwerklening

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

Productspecificaties Maatwerklening

Verstrekking

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

De gemeente baseert de toewijzing van een Maatwerklening mede op een door SVn uit te brengen toets van de financiële draagkracht van het huishouden van de aanvrager.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

De hoofdsom van de lening wordt door de gemeente vastgesteld.

Looptijd

De looptijd van de Maatwerklening bedraagt maximaal 30 jaar.

Rentevastheid

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

Rentepercentage

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

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

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

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

Aflossing

Indien er sprake is van enige draagkracht wordt de financieringslast en de hierop gebaseerde maandelijkse betaling gedurende de eerstkomende periode door SVn aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels en gelijkgesteld aan de beschikbare financieringsruimte.

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

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

Bij verkoop wordt de restantschuld in zijn geheel afgelost.

Een eventuele restantschuld wordt op einde looptijd in één keer volledig afgelost.

Betaling van rente en aflossing

De lening moet op basis van jaarannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand.

De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend. Automatische incasso is verplicht.

Vervroegde aflossing

Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitkosten

1,50% over de hoofdsom van de lening.

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

Overige kosten

Notariskosten
Taxatiekosten
Hertoetskosten

Kosten toets Maatwerklening

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

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

Akte

Van de lening wordt een notariële akte opgemaakt.

Zekerheden

Hypotheek, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2^e of 3^e hypotheek. De gemeente mag hiervan afwijken door extra zekerheden te verlangen of door met mindere zekerheden genoeg te nemen.

Krediettoets

Bij een Maatwerklening vindt een draagkrachttoets plaats. Onderdeel hiervan is een BKR-toets, een VIS-toets, een EVA-toets en een SFH-toets.

Procedures Maatwerklening

Procedure voor toewijzing en verstrekking

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

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

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

Kredietwaardigheid

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

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

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

Met behulp van deze gegevens wordt de aanvangstoets Maatwerklening gemaakt.

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

SVn brengt de offerte voor de Maatwerklening uit.

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

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

De lening wordt in beheer genomen en het Bouwkrediet geopend.

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

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

Uitvoeringsregels Stimuleringslening Maatwerklening als bijlage bij de verordening

Algemeen

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

In deze 'Uitvoeringsregels Stimuleringslening' wordt beschreven:

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

Kenmerken van de Maatwerklening

Indien de eigenaar-bewoner van mening is dat zijn financiële draagkracht onvoldoende is voor de lasten van de (gemeentelijke) Stimuleringslening, kan hij een aanvraag indienen voor een Maatwerklening.

De aanvrager komt conform de gemeentelijke verordening in aanmerking voor de Maatwerklening, wanneer en voor zover hij voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. De woning wordt gebruikt voor eigen bewoning door het huishouden van de aanvrager;
- b. Er is voldoende overwaarde; de taxatiewaarde na verbouw biedt voldoende dekking voor de nieuwe lening en de reeds bestaande hypothe(e)k(en);
- c. Het huishouden beschikt niet over eigen geld waarvan hij geacht mag worden het in te zetten voor de kosten van het funderingsherstel;
- d. De bruto last van een (gemeentelijke) Stimuleringslening is hoger dan de financieringsruimte van het huishouden.

De gemeente baseert haar oordeel over de laatste twee punten mede op een door SVn uit te voeren draagkrachttoets.

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

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

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

Uitgangspunten van de draagkrachttoets voor de Maatwerklening

Voor de draagkrachttoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of voor een lening Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is met een bepaald inkomen. Het belang van de aanvrager bij een draagkrachttoets is echter anders dan bij een reguliere NHG-toets. Voor NHG bij aankoop streeft de aanvrager doorgaans naar een zo groot mogelijke financieringsruimte, bij een draagkrachttoets heeft hij er belang bij dat een zo gering mogelijke financieringsruimte op de reguliere condities wordt vastgesteld, zodat hij een zo gunstig mogelijke zachte lening aangeboden krijgt.

Vanuit deze achtergrond is bij de opstelling van de toetsingsregels rekening gehouden met:

- Een objectieve vaststelling van de financieringsruimte van de aanvrager, waarbij het evenwicht gezocht wordt tussen een optimale financiële inspanning en beperking van de risico's als gevolg van toekomstige ontwikkelingen.

- Toetsbaarheid en uitvoerbaarheid.

Definities t.b.v. de draagkrachttoets en de vaststelling hoogte en voorwaarden voor de Maatwerklening

- | | |
|---|---|
| 1. Peildatum | De ontvangstdatum van het aanvraagformulier voor de Maatwerklening. |
| 2. Aanvrager | Eigenaar van de woning. Bij twee of meer eigenaren gelden de gezamenlijke eigenaren als 'aanvrager'. |
| 3. Huishouden | Het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene(n) die met hem op de peildatum tenminste zes maanden een gezamenlijke huishouding voer(t)(en), niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Is een (pleeg)kind mede-aanvrager, dan behoort deze wel tot het huishouden. |
| 4. Partner | Een lid van het huishouden (3). |
| 5. Partner 1 | De hoofdaanvrager of mannelijk lid van het huishouden. |
| 6. Partner 2 | Indien het huishouden twee of meer leden telt: de partner(s) die als mede-aanvrager kwalificeert of het vrouwelijk lid van het huishouden. |
| 7. Individueel toetsinkomen | Voor elke partner (4) wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld, zoals dit geldt op de peildatum, conform geldende NHG-normen. |
| 8. Toetsinkomen huishouden | 100% van individueel toetsinkomen partner 1 en partner 2 (6). |
| 9. Toetsrente | Rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, zoals geldt op de peildatum of de op het moment van toetsing geldende minimale toetsrente conform de CHF-norm. |
| 10. Financieringslastpercentage | Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum geldende Normen NHG dat behoort bij het toetsinkomen van partner 1, en rekening houdend met de toetsrente (9). |
| 11. Normfinancieringslast | Toetsinkomen huishouden (8) x financieringslastpercentage (10). |
| 12. Huidige hypothecaire lening | Hypothecaire lening die gebruikt is voor de aankoop van de woning en voor eventuele eerder uitgevoerde verbouwingen en verbeteringen (Leningen gekwalificeerd als Box 1 lening). |
| 13. Afgeronde restantlooptijd hypothecaire lening | De werkelijke restantlooptijd van een huidige hypothecaire lening (12) op de peildatum, vastgesteld aan de hand van het meest recente saldobiljet, naar boven afgerond op een heel jaar. |

Bedraagt de werkelijke restantlooptijd minder dan 1 jaar, dan wordt de afgeronde restantlooptijd op 0 jaar gesteld.

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

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

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

Toetsinkomen

Het actuele toetsinkomen van de partners wordt in beginsel vastgesteld aan de hand van de eigen opgave, zoals blijkt uit de als bijlagen bij het aanvraagformulier gevoegde werkgeversverklaring, een recente salarisstrook en/of andere bijlagen en/of bewijsstukken conform de voorwaarden NHG.

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

Ter controle op de vraag of ieder van de partners eigen inkomen heeft in Box 1 maakt SVn gebruik van de aanslag Inkomstenbelasting of een IB-60-formulier over het peiljaar (18). Indien volgens de fiscale gegevens wel inkomen aanwezig is, maar van de betreffende partner geen opgave is bijgevoegd verzoekt SVn de aanvrager om een nadere toelichting, zo mogelijk met schriftelijke bewijsstukken. Indien de verklaring van de aanvrager aannemelijk is, laat SVn voor de betreffende partner het inkomen buiten beschouwing. Indien SVn de verklaring niet aannemelijk acht, vermeldt zij dit in het advies aan de gemeente.

Vermogen

Het beschikbaar eigen geld (19) is gelijkgesteld aan het belaste vermogen in Box 3, dus het vermogen boven de individuele vrijstelling. Het belaste vermogen kan worden afgeleid van de aanslag, waarop vermeld staat: 'belastbaar inkomen Box 3'. Het daar vermelde bedrag bedraagt 4,00% van het belaste vermogen. Het belaste vermogen is dus 25 x het belastbaar inkomen. Het belastbaar inkomen blijkt uit de aanslag IB over het peiljaar (18), of indien deze ontbreekt uit het IB-60-formulier. Het beschikbaar eigen geld wordt per partner vastgesteld, en daarna opgeteld. Bij de hertoets wordt het vermogen niet opnieuw getoetst.

Huidige hypothecaire geldlening

De restantschuld en de restantlooptijd worden vastgesteld aan de hand van de eigen opgave, met als bijlage de meest recente saldo-opgave van de hypothecaire lening en zo nodig van de polis/rekening die bestemd is voor aflossing van de lening.

Overige verplichtingen

De restantschuld en restantlooptijd en maandlasten worden vastgesteld aan de hand van de eigen opgave, met daarbij als bijlagen recente saldo-opgaven en zo nodig andere bijlagen. Bij een doorlopend krediet wordt gerekend met een maandlast van 2,00% van de kredietlimiet, en wordt de restantlooptijd zodanig berekend dat het kredietsaldo met deze maandlast volledig kan worden afgelost.

Voor het overige wordt zoveel mogelijk de werkwijze gevolgd zoals beschreven in de NHG Normen (Aftrek overige financiële verplichtingen).

Ter controle over de daadwerkelijke aanwezigheid van de verplichtingen voert SVn een BKR-toets uit. Verplichtingen die niet staan geregistreerd worden buiten beschouwing gelaten.

Kredietwaardigheid

SVn handelt bij de beoordeling van de kredietwaardigheid bij aanvang conform de dan geldende normen NHG. Bij de hertoets wordt de kredietwaardigheid telkens opnieuw bepaald aan de hand van de dan geldende normen NHG en de actuele inkomens- en lastengegevens onder uitsluiting van de ná Maatwerklening afgesloten overige financiële verplichtingen.

Hoogte en voorwaarden van de Maatwerklening

Aan de hand van de draagkrachttoets beoordeelt SVn of en in hoeverre de aanvrager voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Het huishouden beschikt niet over eigen geld waarvan hij geacht mag worden het in te zetten voor de kosten van het funderingsherstel;
- De bruto last van een (gemeentelijke) Stimuleringslening is hoger dan de financieringsruimte van het huishouden.

Concept Toewijzingsbrief Maatwerklening

N.B. Keuzetekst tussen rechte haken []

GEMEENTE:

De heer en mevrouw.....
Adres.....
Plaats.....

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

Geachte,

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

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

- De lening wordt u verstrekt door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
- De lening wordt verstrekt met hypothecaire zekerheid.
- Het rentepercentage van de lening bedraagt gedurende de eerste drie jaar%.
- De maandtermijn bedraagt de eerste drie jaar €
- Na het 3^e jaar van de looptijd wordt de rente aangepast op%. Het percentage staat vast tot en met het einde van de looptijd, gerekend vanaf het moment van de ingangsdatum van de lening.
- Na het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar kunt u een hertoetsing aanvragen op basis van een brief die u circa drie maanden van tevoren van SVn ontvangt. Aan de hertoets zijn kosten verbonden. Indien uit deze hertoetsing blijkt dat uw financiële draagkracht onvoldoende is, worden de rente en aflossing aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels.
- Op het moment dat u de marktconforme maandtermijn heeft bereikt, is hertoetsen niet meer mogelijk.
- Indien na 15 jaar de marktconforme maandtermijn nog niet bereikt is, blijft de op dat moment door de gemeente vastgestelde maandtermijn voor de rest van de looptijd ongewijzigd.

De Maatwerklening wordt, na aftrek van de kosten die betaald worden op het moment van passeren, door SVn gestort in een door u bij SVn te openen Bouwkrediet. U kunt declaraties voor betaling van desbetreffende termijnnota's uit dit Bouwkrediet bij SVn indienen.

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

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente

De secretaris,

De burgemeester,

Marktconforme annuïteitenlening

Algemeen

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

SVn biedt een oplossing

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

Annuïteitenlening

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

Productspecificaties Annuïteitenlening

Verstrekking

Op basis van de voorwaarden NHG, danwel op basis van de voorwaarden van de gemeente indien er gemeentegarantie is vereist.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Afhankelijk van de benodigde financiering.

Ingangsdatum

De in de offerte overeengekomen ingangsdatum.

Looptijd

Maximaal 30 jaar, kortere looptijden in principe in veelvoud van 5 jaar.

Betaling van rente en aflossing

De lening moet op basis van jaarannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand. De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend.

Automatische incasso is verplicht.

Vervroegde aflossing

Is mogelijk met standaard boeteregeling met aanpassing van het maandbedrag. Bij verkoop van het onderpand is aflossen boetevrij.

Aflossing

De aflossing vindt plaats uit het aflossingsbestanddeel van de maandbedragen eventueel verhoogd met (met name éénmalige) verplichte extra aflossingen.

Rentevastheid

De rente is gedurende 5, 10 of 15 jaar vast.

Afsluitkosten

1,00% over de hoofdsom van de lening

Overige kosten

Notariskosten.

Kosten krediettoets.

Eventuele bijkomende kosten, zoals taxatiekosten.

Akte

Voor de lening wordt een notariële akte opgemaakt.

Zekerheid

Borgstelling van de aanvragende gemeente (gemeentegarantie), borgstelling WSW, of Nationale Hypotheekgarantie. Hypotheek, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2e hypotheek. (NHG is alleen mogelijk bij een recht van eerste hypotheek).

Overdraagbaarheid

Niet van toepassing.

Krediettoets

Indien er sprake is van NHG wordt de inkomenstoets verricht volgens normen WEW. Indien er sprake is van borgstelling WSW, gelden de kredietwaardigheidsnormen van het WSW.

Bouwkrediet

Indien er sprake is van een Bouwkrediet stuurt SVn direct na het passeren van de akte de eigenaar een 'brief start Bouwkrediet'. De Stimuleringslening(en) gaan in op de 1e van de maand na het passeren van de akte, of later indien dit in de offerte is vermeld, en worden ten gunste van het Bouwkrediet gestort.

In de "brief start Bouwkrediet" komt onder meer te staan:

- bevestiging passeren en start Bouwkrediet;
- boeking van de kosten;
- ingangsdatum van de Stimuleringslening in het Bouwkrediet;
- start incasso maandbedrag;
- procedure voor het declareren van de nota's;
- verzoek tot indienen van declaraties, welke reeds eerder zijn betaald en welke in mindering zijn gebracht op het te storten bedrag aan eigen geld.

Zolang een eigenaar niet heeft voldaan aan de verplichting het afgesproken eigen geld te storten (in plaats hiervan kunnen ook reeds betaalde rekeningen worden ingediend), worden geen verdere 'normale' declaraties in behandeling genomen.

De eigenaar stuurt het declaratieformulier en de originele nota ter controle naar de gemeente. De gemeente voert de materiële controle uit omtrent de juistheid van de nota. De gemeente zendt na controle dit declaratieformulier met de originele nota naar SVn ter uitbetaling. SVn betaalt de declaratie uit en zendt vervolgens de originele nota naar de eigenaar retour. Indien er sprake mocht zijn van een complexmatige aanpak dan geeft de gemeente de verdeelsleutel aan op basis waarvan de totale nota verdeeld dient te worden over de individuele Bouwkredieten. De originele nota blijft dan bij de gemeente.

Zo spoedig mogelijk na ontvangst van de declaratie behandelt SVn deze als volgt:

- controle op juistheid en volledigheid van het formulier;
- controle van het betaalbewijs van voorgesloten bedragen;
- controle op voldoende kredietruimte;
- boeking van het gedeclareerde bedrag;
- uitbetaling van het gedeclareerde bedrag (met verzending van betaalberichten aan de eigenaar en begunstigde);
- verzending aan de gemeente van het overzicht "vastgelegde declaratie" waarop de stand van zaken van het betreffende Bouwkrediet tot en met de betreffende declaratie is vastgelegd.

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

Op basis van de originele nota's stelt de gemeente de goedgekeurde kosten vast, waarna de gemeente de hoogte van de (gemeentelijke) Stimuleringslening aan de eigenaar bevestigt. Een kopie van deze schriftelijke bevestiging zendt de gemeente naar SVn, waarna SVn het Bouwkrediet afsluit uiterlijk per de 30e van de maand waarin de bevestigingsbrief door SVn is ontvangen, tenzij in de offerte anders is overeengekomen.

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

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

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

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

Productspecificaties Bouwkrediet

Inkomenstoets

Nee, tenzij in samenhang met andere leningsdelen.

Hoofdsom - Bouwkrediet

Afhankelijk van te financieren investering (inclusief financieringskosten). Dit bedrag is gelijk aan totale uitgaven zoals vermeld in de offerte.

Bedrag van de lening

Hoofdsom Bouwkrediet minus het in te brengen eigen geld bij start van het Bouwkrediet. Het bedrag wordt vermeld in de akte.

Ingangsdatum

Na passeren / ondertekenen van de akte.

Looptijd

Afhankelijk van de duur van de bouwperiode en beschikbaar komen van subsidies.

Debetrente

Basisrentepercentage (gemiddelde van hypotheektarieven met een vijf jaar vaste rente (zonder gemeentegarantie)).

Creditrente

De berekening van de creditrente is gebaseerd op het tarief van de nv Bank Nederlandse Gemeenten voor 1-maands (credit) kasgeld +/- 1,00%. Indien deze regeling tot onbillijkheden leidt kan hiervan worden afgeweken. Dit kan voorkomen ten gevolge van:

- het ingaan en ten gunste van het Bouwkrediet storten van een annuïteitenlening en of een Stimuleringslening;
- het storten van eigen geld.

Rentevastheid

Debetrente: gehele looptijd vast.

Creditrente: gehele looptijd vast.

Afsluitkosten

Deze bedraagt 0,50% en met een minimumbedrag van € 70,00 en een maximum bedrag van € 550,00 over het bedrag van de lening. Bij de Duurzaamheidslening zijn de kosten van het Bouwkrediet opgenomen in de afsluitkosten van de lening.

Overige kosten

Geen.

Maandbedrag

Het maandbedrag is vooraf vastgesteld op saldo € 0,00

Aflossing

De aflossing vindt plaats uit beschikbaar komende leningsdelen en/of subsidies en/of te storten eigen geld en/of verplichte extra aflossingen.

Einddatum

De einddatum van het Bouwkrediet wordt bij aanvang gepland en is afhankelijk van:

- de datum waarop de laatste subsidiebeschikking beschikbaar komt;
- de datum waarop de laatste lening ingaat;
- de datum waarop de laatste verplichte extra aflossing op het Bouwkrediet vervalt;
- zodra de bouwperiode is afgesloten.

Verwerking van subsidies

Zodra de subsidiegever de subsidies overboekt worden deze geheel, valutair aansluitend, ten gunste van het Bouwkrediet geboekt.

Eindafrekening

Eventuele tekorten bij de eindafrekening dient de aanvrager in principe uit eigen middelen te voldoen. (Zo nodig wordt na schriftelijke toestemming van de gemeente een aanvullende annuïteitenlening verstrekt). Eventuele overschotten (lager dan € 2.500,00) worden als extra aflossing geboekt op een leningsdeel. Eventuele creditrente wordt uitgekeerd aan de aanvrager.

Automatische incasso

Verplicht.

Zekerheid

Als zekerheid gelden de zekerheden van het betreffende financieringsproduct.

Als zekerheid geldt de cessie van subsidie(s) welke dienen ter aflossing van het Bouwkrediet.

Overdraagbaarheid

Niet van toepassing.

Geheel/gedeeltelijk vroegtijdig aflossen

Is mogelijk met standaard boeteregeling met aanpassing van het maandbedrag.

Fondsen en middelen

Gemeenterekening

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

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

Op de Gemeenterekening kunnen de volgende mutaties plaatsvinden:

Debetmutaties

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

Creditmutaties

- stortingen door de gemeente;
- boeking éénmaal per jaar van de ontvangen maandtermijnen (rente en/of aflossing);
- boeking éénmaal per jaar van aflossingen van Combinatieleningen naar Bouwfondsrekening;
- (extra of algehele) aflossingen op de verstrekte leningen
- het gemeentelijk deel van de (extra of algehele) aflossingen op de verstrekte Startersleningen;
- subsidiestortingen door de gemeente t.b.v. Bouwkrediet;
- rentevergoeding over het creditsaldo van de Gemeenterekening (voor de berekening van de rentevergoeding wordt uitgegaan van het 1 keer per week vastgestelde BNG-tarief (zie ook de Deelnemingsovereenkomst, artikel 7.4)).

Tenminste eenmaal per kwartaal zendt SVn een gespecificeerd mutatieoverzicht naar de gemeente. Zoals opgenomen in de deelnemingsovereenkomst onder punt 7.6, wordt binnen vier maanden na afloop van het kalenderjaar door SVn een saldooverklaring en een rentestafel van het voorafgaande jaar afgegeven. Indien SVn uiterlijk drie maanden nadat zij de saldooverklaring heeft verstrekt, geen schriftelijke reactie van de gemeente heeft ontvangen, gaat het SVn ervan uit, dat de gemeente akkoord is met de saldooverklaring.

Tenminste eenmaal per kwartaal zendt SVn per garantiesoort overzichten van alle uitstaande leningen met vermelding van de uitstaande bedragen per ultimo van het afgelopen kwartaal.

Eenmaal per jaar zendt SVn, als aanvulling op de bovengenoemde kwartaaloverzichten, overzichten van de Bouwkredieten en de leningen waarvoor gemeentegarantie is afgegeven. Bij de betreffende leningen staat aangegeven of, en voor welk bedrag, de gemeente een gemeentegarantie heeft afgegeven.

Provinciale Fondsen

Algemeen

Provincies treden vanuit hun eigen rol op als bovenlokale regisseur op verschillende beleidsterreinen. Te denken valt aan economische aangelegenheden, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en milieu. De beleidsterreinen van de provincies vallen voor een deel samen met de doelstelling van SVn: het verbeteren van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de gebouwde omgeving in brede zin in Nederland (in brede zin: leef- en woonomgeving). Steeds vaker ontstaan er initiatieven waarbij provincies en gemeenten samen optrekken bij het oplossen van knelpunten op genoemde beleidsterreinen. SVn kan hierbij meedenken over financiële oplossingen en de rol van maatschappelijk financier vervullen. Op verschillende terreinen is dit mogelijk. Te denken valt aan:

- De startersproblematiek op de woningmarkt;
- De stagnerende woningmarkt;
- Particuliere woningverbetering;
- Stads- en dorpsvernieuwing;
- Regelingen voor duurzaamheid in de gebouwde omgeving;
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
- Groot onderhoud VVE's.

Deelnemer SVn

Zoals gezegd kan SVn, namens de deelnemers, de rol van maatschappelijk financier op zich nemen om te helpen bij de uitvoering van de beleidsdoelstellingen van de deelnemers. Hiervoor is het wel nodig dat een provincie deelnemer wordt van SVn. De provincie kan hiervoor een deelnemingsovereenkomst sluiten met SVn.

Provinciaal fonds

Voor de uitvoering van een provinciale regeling, opent de provincie een eigen fonds bij SVn (bijvoorbeeld: een Startersfonds, een Duurzaamheidsfonds of een fonds voor particuliere woningverbetering). Vanuit dit fonds kan de provincie bijdragen aan bijvoorbeeld Duurzaamheidsleningen die door gemeenten worden verstrekt aan particuliere woningeigenaren. Voor het gebruik van een regeling stelt de provincie een eigen Verordening op en/of wordt dit opgenomen in een aanvulling op de deelnemingsovereenkomst. De provincie stelt hierin haar specifieke voorwaarden.

Loketfunctie

Aangezien het bij de uitvoering van een regeling altijd gaat om een samenwerking tussen, in ieder geval, gemeenten en de provincie wordt, voor de uitgifte van de leningen, de loketfunctie aangehouden bij de gemeenten in de betreffende provincie. SVn verstrekt dan bijvoorbeeld de Starterslening of de Duurzaamheidslening (namens gemeente en provincie) en voert het leningenbeheer uit.

Gemeenterekening Provinciaal Startersfonds

In de provincies waar met aanwijzingsrechten wordt gewerkt voor Startersleningen, opent SVn voor elke gemeente afzonderlijk een administratieve Gemeenterekening Provinciaal Startersfonds. Deze rekening wordt gecrediteerd met door de provincie aan de afzonderlijke gemeenten toegekende aanwijzingsrechten. Verder wordt de rekening gedebiteerd met het afgesproken percentage van de hoofdsom van de door SVn aan de betrokken schuldenaren verstrekte Startersleningen, welke ten laste van het Provinciaal Startersfonds komen.

Afkoopmethodiek

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

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

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

Dat levert de gemeente een aantal voordelen op:

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

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

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

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

Vervallen Producten

Algemeen

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

Productspecificaties SVn Pluslening

Verstrekking

De lening kan uitsluitend worden verstrekt aan deelnemende gemeenten.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Wordt gebaseerd op de aanvraag van de gemeente. SVn stelt de hoofdsom vast met een maximum van € 750.000,00.

Looptijd

De looptijd bedraagt (maximaal) 10 jaar.

Rentepercentage

1,50%.

Betaling van rente en aflossing

Het betreft een annuïteitenlening met een drie jaar uitgestelde aflossing. De eerste drie jaar is de lening aflossingvrij en in het 4e t/m het 10e jaar wordt de lening annuïtair afgelost. De annuïteit wordt berekend op basis van een jaarannuïteit en betaling vindt plaats in maandelijkse termijnen.

Betaling van aflossing

Automatische incasso is verplicht.

Vervroegde aflossing

Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitkosten

Er zijn geen afsluitkosten verschuldigd.

Overige kosten

Op deze lening wordt geen beheervergoeding in rekening gebracht.

Akte

Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.

Zekerheden

Aangezien de lening uitsluitend verstrekt kan worden aan deelnemende gemeenten is geen aanvullende garantstelling nodig.

Krediettoets

Niet van toepassing.

Verdere voorwaarden

De aanvraag voor de lening moet bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid en leefkwaliteit van wijken en dorpskernen, met betrekking tot het nemen van fysieke maatregelen. Hierbij valt te denken aan:

- multifunctionele centra
- woon-, werk- en winkelvoorzieningen
- zorgvoorzieningen
- bijzondere woonvormen
- buurt- en wijkcentra

De aanvragende deelnemer moet ten minste 2 jaar een deel van haar budget hebben aangewend, met andere woorden, zij moet een actieve deelnemer zijn.

Op de lening zijn de algemene bepalingen voor geldleningen van het SVn van toepassing.

Productspecificaties VROM Starterslening

Ingangsdatum

De ingangsdatum van de VROM Starterslening is 1 januari 2007.

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

Verstrekking

De lening wordt verstrekt door SVn na toewijzing door de gemeente, voorzover de gemeente met betrekking tot minimaal 50% van de lening voldoende budget heeft op de "Gemeenterekening VROM Starterslening" bij SVn en de VROM Startersrekening bij SVn voldoende resterend budget heeft ter afdekking van maximaal 50% van de door SVn geraamde rentedervingskosten. Het is niet toegestaan de VROM Starterslening in combinatie met koopsubsidie BEW+ in te zetten voor een individueel startershuishouden.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

De uiteindelijke hoogte van de hoofdsom van de VROM Starterslening wordt door de gemeente vastgesteld, maar zal niet meer bedragen dan 20% van de verwervingskosten. De verwervingskosten zijn overeenkomstig de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Looptijd

De looptijd bedraagt maximaal 30 jaar.

Indien de lening lager is dan € 10.000,00 dan geldt een looptijd van:

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

Rentepercentage

De VROM Starterslening is bij aanvang renteloos.

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

Uiterlijk twee maanden voor afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn uiterlijk drie maanden voor afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e jaar ontvangt en na overmaking aan SVn van de kosten hertoetsing.

Indien uit deze draagkrachthertoetsing(en) blijkt dat er geen financiële draagkracht is, blijft de maandlast renteloos.

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

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

Rentevastheid

De rente is gedurende 15 jaar vanaf ingangsdatum van de lening vast.

Aflossing

De VROM Starterslening is bij aanvang aflossingsvrij. Vanaf het vierde jaar

geldt een jaarannuïteit op basis van de restant looptijd en het geldende rentepercentage.

Uiterlijk twee maanden voor afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e jaar kan de aanvrager een

draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn uiterlijk drie maanden voor afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e jaar ontvangt en na overmaking van de kosten hertoetsing.

Indien uit deze draagkrachthertoetsing blijkt dat er geen financiële draagkracht is, blijft de maandlast gedurende de eerstvolgende periode renteloos en aflossingsvrij.

Indien er sprake is van enige draagkracht wordt de financieringslast en de hierop gebaseerde maandelijkse betaling gedurende de eerstkomende periode door SVn aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels en gelijkgesteld aan de beschikbare financieringsruimte.

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

Indien na 15 jaar de eerder genoemde jaarannuïteit nog niet volledig bereikt is, blijft de op dat moment door de gemeente vastgestelde maandtermijn voor de rest van de looptijd ongewijzigd. Bij verkoop wordt de restantschuld in zijn geheel afgelost.

Een eventuele restantschuld na 30 jaar wordt in één keer volledig afgelost.

Betaling van rente en aflossing

De lening moet op basis van jaarannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand.

De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend. Automatische incasso is verplicht.

Vervroegde aflossing

Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitkosten

1,50% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

Notariskosten.

Borgtochtprovisie in verband met Nationale Hypotheek Garantie.

Eventuele kosten hertoets.

Akte

Van de lening wordt een notariële akte opgemaakt.

Zekerheden

Een recht van tweede hypotheek.

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

Voorwaarden aan eerste hypothecaire lening

Voor de eerste hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.

De rentevaste periode bedraagt tenminste 10 jaar.

De eerste hypothecaire lening mag niet hoger zijn dan een bedrag, gelijk aan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning, volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie, minus de hoogte van de VROM Starterslening.

De hypothecaire inschrijving van de eerste lening mag niet hoger zijn dan de van toepassing zijnde maximale verwervingskostengrens volgens NHG garantie.

De bank die de eerste hypothecaire lening verkrijgt verplicht zich na het ingaan van de lening geen gelden meer onder verband van de eerste hypotheekstelling ter leen te verstrekken aan de schuldenaar. Deze verplichting rust op de bank uitsluitend voor zolang als de door SVn aangegane VROM Starterslening niet volledig is afgelost. Deze bepaling dient in de desbetreffende hypotheekakte of in de desbetreffende offerte te worden opgenomen.

De transportakte en de hypotheekakte voor uw eerste hypotheek en de akte voor uw tweede hypotheek (Starterslening) dienen in de gebruikelijke volgorde, maar beslist in één en dezelfde

afsprak bij de notaris te passeren. Indien eigendom en eerste hypotheek eerder passeren kan de Starterslening **geen** doorgang vinden.

Krediettoets

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

Hertoets

Alle leningen die zijn ingegaan vóór 1 januari 2007:

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

Alle leningen die zijn ingegaan ná 1 januari 2007:

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

Productspecificaties Duurzaamheidslening (vóór 1 januari 2013)

Verstrekking

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

Bedrag (hoofdsom) van de lening

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

Looptijd

De looptijd bedraagt maximaal 15 jaar.

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

Rentepercentage

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

Betaling van rente en aflossing

Het betreft een annuïteitenlening met een drie jaar uitgestelde aflossing. De eerste drie jaar is de lening aflossingsvrij, maar dient er wel rente te worden betaald. Vanaf het 4e jaar wordt de lening annuïtair afgelost. Het te betalen bedrag op basis van jaarannuïteiten moet in maandelijkse termijnen worden voldaan, steeds per het einde van elke maand. De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend. Automatische incasso is verplicht. Bij verkoop wordt de restantschuld in zijn geheel afgelost.

Rentevastheid

De rente is gedurende de gehele looptijd vast.

Vervroegde aflossing

Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitkosten

2% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

Eventuele notariskosten.

Akte

Van de lening wordt een onderhandse of een notariële akte opgemaakt.

Zekerheden

Er is geen hypothecaire zekerheid noodzakelijk. Hiervan kan een gemeente/provincie afwijken door extra zekerheid te verlangen.

Bouwkrediet

De lening wordt gekoppeld aan een bouwkrediet.

Krediettoets

In alle gevallen vindt er een BKR-toets plaats;

Bij de Duurzaamheidsleningen vindt er in alle gevallen een krediettoets plaats met dien verstande dat er over de eerste € 6.500,00 conform werkwijze NHG, een beperkte krediettoets plaatsvindt (bij de inkomenstoets wordt dit deel van de financiering buiten beschouwing gelaten).

Productspecificaties Vangnetlening

Verstrekking

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

De gemeente baseert de toewijzing van een Vangnetlening mede op een door SVn uit te brengen toets van de financiële draagkracht van het huishouden van de aanvrager.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

De hoofdsom van de lening wordt door de gemeente vastgesteld.

Looptijd

De looptijd van de Vangnetlening bedraagt maximaal 30 jaar.

Betalingschema Vangnetlening

Als onderdeel van de toewijzing door de gemeente van een Vangnetlening wordt een betalingsschema vastgesteld voor de gehele looptijd. Het betalingsschema bevat een driejaarlijkse aanpassing van:

- het rentepercentage tot ten hoogste het rentepercentage dat door de gemeente is vastgesteld op het moment van verstrekking van de lening.
- de aflossing, waarbij eventueel vastgesteld wordt dat de lening bij aanvang aflossingsvrij is, en op enig moment overgegaan wordt op een annuïtaire aflossing gedurende de restant-looptijd. De lening wordt in dit schema zo mogelijk geheel afgelost binnen de maximale looptijd van 30 jaar.

De opstelling van het betalingsschema gebeurt aan de hand van de Uitvoeringsregels.

Rentepercentage

Voor de Vangnetlening wordt het rentepercentage aangepast aan de financiële draagkracht van het huishouden van de aanvrager, en vastgelegd in het Betalingsschema. Het uiteindelijke rentepercentage van de Vangnetlening wordt vastgesteld door de gemeente op het moment van verstrekking van de lening.

Rentevastheid

De rente van de Vangnetlening wordt driejaarlijks aangepast, zoals vooraf voor de gehele looptijd is vastgelegd in het Betalingsschema.

Aflossing

De aflossing van de Vangnetlening verloopt via het bij aanvang vastgestelde Betalingsschema.

Bij verkoop wordt de restantschuld door de geldlener in z'n geheel afgelost.

Een eventuele restantschuld wordt na 30 jaar door de geldlener éénmalig volledig afgelost.

Betaling van rente en aflossing

De lening moet op basis van jaarannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand. De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend. Automatische incasso is verplicht.

Vervroegde aflossing

Gehele of gedeeltelijke aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitkosten

1,50% over de hoofdsom van de lening.

Kosten draagkrachttoets

SVn voert de draagkrachttoets bij aanvang kosteloos uit.

Wanneer SVn gedurende de looptijd van de lening op verzoek van de gemeente, na een beroep op de hardheidsclausule in de verordening, een hertoets uitvoert, bedraagt het tarief hiervoor € 155,00 prijspeil 2009.

De kosten van de hertoets komen voor rekening van de klant. SVn brengt deze kosten in rekening bij de klant, nadat de gemeente, mede op basis van de hertoets, een besluit heeft genomen over het al dan niet aanpassen van het betalingsschema. De klant tekent hiertoe vooraf een machtiging tot eenmalige automatische incasso.

SVn brengt de kosten niet bij de klant in rekening, wanneer de gemeente in het genoemde besluit bepaalt dat de gemeente de kosten voor haar rekening neemt. In dat geval worden de kosten geboekt ten laste van de Gemeenterekening.

Overige kosten

Notariskosten.

Akte

Van de lening wordt in principe een notariële akte opgemaakt.

Zekerheden

Hypotheek, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2^e of 3^e hypotheek. De gemeente mag hiervan afwijken door extra zekerheden te verlangen of door met mindere zekerheden genoeg te nemen.

Krediettoets

Bij een Vangnetlening vindt een draagkrachttoets plaats. Onderdeel hiervan is een BKR-toets en een VIS-toets.

Productspecificaties Bouwfonds Combinatielening

Verstrekking

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

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Wordt door de gemeente vastgesteld.

Looptijd

Af te stemmen op de aard van de investering. Maximaal 30 jaar. Afwijkingen zijn op verzoek van de gemeente mogelijk.

Rentepercentage

Het rentepercentage wordt door de gemeente vastgesteld.

Het minimum percentage bedraagt 0,50%.

Rentevastheid

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

Betaling van aflossing

De lening wordt via jaarannuïteiten steeds voor 1/12 deel per de laatste van elke maand voldaan. De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend. Automatische incasso is verplicht.

Vervroegde aflossing

Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitkosten

1,50% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

Notariskosten.

Kosten krediettoets (indien van toepassing).

Akte

Van de lening wordt in principe een notariële akte opgemaakt.

Zekerheden

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

Krediettoets

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

Productspecificaties Aflossingsvrije lening

Verstrekking

Op basis van de voorwaarden NHG, danwel op basis van de gemeente indien er Gemeentegarantie is vereist.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Afhankelijk van de benodigde financiering (in verband met aankoop van de woning met toekenning van de Stimuleringsleningen volgens de voorwaarden van de NHG).

Ingangsdatum

De in de offerte overeengekomen ingangsdatum.

Looptijd

Maximaal 30 jaar, kortere looptijden in principe in veelvoud van 5 jaar.

Rentevastheid

De rente is gedurende 5 of 10 jaar vast.

Aflossing

De lening is gedurende de looptijd aflossingsvrij. Tijdens deze periode wordt er alleen de door de gemeente vastgestelde rente in rekening gebracht.

Betaling van rente

Het maandbedrag wordt berekend aan de hand van het rentepercentage en de hoofdsom / schuldrest, steeds voor 1/12 deel te voldoen aan het einde van elke maand.

Extra aflossing

Tussentijdse extra stortingen leiden tot een herziening van het maandbedrag per de 1e van de maand daaropvolgend. De extra storting wordt verhoogd met de rente tot de datum van termijnherziening.

Afsluitkosten

1,00 % over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten (indien van toepassing)

Notariskosten.

Kosten krediettoets.

Eventuele bijkomende kosten, zoals taxatiekosten.

Geheel of gedeeltelijk vroegtijdig aflossen

Is mogelijk met standaard boeteregeling en aanpassing van het maandbedrag. Na maximaal 30 jaar of zoveel eerder bij verkoop van het onderpand. Bij verkoop van het onderpand is aflossing boetevrij.

Automatische incasso

Verplicht.

Akte

Voor de lening wordt een notariële akte opgemaakt.

Zekerheid

Als zekerheid geldt uitsluitend 1e hypotheek.

Overdraagbaarheid

Niet van toepassing.

Krediettoets

Indien er sprake is van NHG wordt de inkomenstoets verricht volgens normen WEW. Indien er sprake is van borgstelling WSW, gelden de kredietwaardigheidsnormen van het WSW.

Tienjaarlijkse beoordeling

Na iedere tien jaar na de ingangsdatum van de aflossingsvrije lening dient de maximaal toegestane schuldrest steeds te worden vastgesteld. Dit gebeurt aan de hand van een, door SVn aangewezen en beëdigd taxateur, opgesteld taxatierapport.

Indien de schuldrest op dat moment meer bedraagt dan 50% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde (vrij van huur en gebruik) dient de schuldenaar het meerdere leningsbedrag binnen tien jaar af te lossen.

Formulieren, brochures en publicaties

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

Op "Mijn SVn" kunt u onder andere vinden:

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

De volgende stukken volgen hierna in deze informatiemap:

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

Modelregeling Gemeentegarantie voor Financiering van SVn

De Raad der gemeente.....,

Gelet op de door de gemeente met de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten aangegane samenwerking, zoals vastgelegd in de tussen deze partijen gesloten deelnemingsovereenkomst, waarmee wordt beoogd om - uit een oogpunt van zorg voor de verbetering van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de gebouwde omgeving in brede zin - een financieel kader te scheppen voor huidig en toekomstig volkshuisvestingsbeleid van de gemeente;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de terzake van toepassing zijnde artikelen van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de navolgende regeling:

GARANTIE

Artikel 1

De verstrekking van garanties door de gemeente jegens de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten geschiedt tot zekerheid voor de nakoming van de betalingsverplichtingen voortvloeiende uit financieringen, welke door die stichting worden verstrekt op verlangen van de gemeente, zulks op grond van de bovenvermelde deelnemingsovereenkomst.

ALGEMENE EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 2

Burgemeester en wethouders, danwel nader aan te wijzen functionarissen, zijn belast met de uitvoering van deze regeling.

Artikel 3

Indien dit van gemeentewege wordt gewenst, brengt SVn een advies uit inzake de aanvraag om gemeentegarantie.

Artikel 4

De garantie wordt verstrekt onder de voorwaarden en bepalingen, vervat in de bij deze regeling behorende bijlage 1.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 5

Dit besluit kan worden aangehaald als 'Regeling garanties voor financieringen van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten'.

Dit besluit treedt in werking op

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente....., d.d.

De secretaris,

De voorzitter,

BIJLAGE 1

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN ALS BEDOELD IN ARTIKEL 4 VAN DE REGELING GARANTIES VOOR FINANCIERINGEN VAN DE STICHTING STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING NEDERLANDSE GEMEENTEN

Het verlenen van de in artikel 1 van de regeling genoemde garanties geschiedt onder de navolgende voorwaarden en bepalingen.

1. De garantie wordt verstrekt in de vorm van borgtocht.
2. De garantie wordt verstrekt onder de voorwaarden dat:
 - a. de overeenkomst van geldlening is aangegaan bij notariële akte, waarbij tot meerdere zekerheid van hetgeen de geldgever uit hoofde van de geldleningsovereenkomst van de schuldenaar te vorderen heeft, een hypotheek is gevestigd op het object ten behoeve waarvan de geldlening is verstrekt, indien althans dit object een onroerende zaak is;
 - b. de overeenkomst van geldlening is afgesloten voor een bepaald aantal jaren (maximaal 35) en is van de zijde van de geldgever niet opzegbaar, behoudens ter zake gebruikelijke bedingen omtrent opeisbaarheid;
 - c. bij de overeenkomst van geldlening is bepaald dat de schuldenaar, zonder verbeurte van een boete in welke vorm ook, in ieder geval bevoegd is in een jaar extra aflossingen te doen tot een bedrag van 10% van het overeengekomen bedrag van de geldlening;
 - d. in de overeenkomst van geldlening een clause is opgenomen, waarin staat dat de schuldenaar ervoor zal zorgdragen dat het object tijdens de duur van de lening naar herbouwwaarde tegen brandschade is en blijft verzekerd, indien althans het object een ten behoeve van de geldgever verhypothekeerde onroerende zaak betreft.
3. In afwijking van het onder 2.a. bepaalde kan op verzoek van de gemeente in plaats van met het recht van hypotheek genoeg worden genomen met andere zekerheden.
4. De garantie wordt daarenboven verstrekt onder voorwaarde, dat bij de overeenkomst van geldlening geen voorwaarden en bepalingen zijn opgenomen, die in strijd zijn met danwel tekort doen aan het bepaalde onder 2.
5. De geldgever verplicht de schuldenaar de verschuldigde bedragen wegens rente en/of aflossing maandelijks te betalen.
6. Een inzake de geldlening verschuldigd rentepercentage (voor zover van toepassing) zal tenminste voor een periode van 5 jaren worden gefixeerd.
7. De geldgever verleent geen uitstel van betaling van het aan hem verschuldigde dan na hieromtrent met de gemeente verkregen overeenstemming, tenzij de schuldenaar door het verrichten van extra aflossingen reeds zover op zijn betalingsplan is vooruitgelopen dat door uitstel geen achterstand op het betalingsplan ontstaat. Indien het verzoek om uitstel van betaling zijn oorzaak vindt in een structureel beperkte betaalcapaciteit van de schuldenaar zal ter zake van het verlenen van uitstel van betaling overeenstemming tussen geldgever en gemeente dienen te bestaan.
8. Ingeval de schuldenaar met de betaling van de termijnen van rente en/of aflossing in gebreke is gebleven, zal de geldgever:
 - a. de gemeente schriftelijk in kennis stellen van een ontstane achterstand binnen 2 maanden na vervaldatum van de maandelijksse nota;
 - b. iedere nieuwe niet-betaling schriftelijk aan de gemeente melden;
 - c. elk binnengekomen bedrag ter vermindering van de achterstand in de betaling van rente en/of aflossing schriftelijk aan de gemeente melden.
9. a. Indien de schuldenaar in de tijdige betaling van rente en/of aflossing in gebreke blijft, zal de geldgever niet tot executie (als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 BW) van het

object - indien daarop een hypotheek ten behoeve van de geldgever is gevestigd - overgaan dan na verkregen toestemming van de gemeente, met dien verstande, dat deze toestemming niet of niet meer is vereist, indien de schuldenaar in gebreke is gebleven in de tijdige betaling van rente en/of aflossing gedurende of over een tijdvak van tenminste 9 maanden;

- b. mocht executie nodig zijn om andere redenen dan niet tijdige betaling van het verschuldigde, dan zal de geldgever de gemeente onverwijld in kennis stellen.

10. De geldgever zal de gemeente eerst dan tot nakoming uit hoofde van borgtocht aanspreken, nadat het object - indien daarop een hypotheek ten behoeve van de geldgever is gevestigd - is uitgewonnen.
11. De geldgever zal jaarlijks vóór 1 maart aan de gemeente opgave doen van het bedrag dat door de schuldenaar uit hoofde van de door de gemeente gegarandeerde geldlening nog is verschuldigd.
12. De garantie heeft gedurende de looptijd van de geldlening betrekking op de vordering van de geldgever uit hoofde van de overeenkomst van geldlening op de datum, waarop de koper ingeval van executie als bedoeld in artikel 3: 268 lid 1 of lid 2 BW (danwel executie- vervangende onderhandse verkoop) de koopsom voor het desbetreffende object - indien daarop een hypotheek ten behoeve van de geldgever is gevestigd - betaalt. Voornoemde vordering is inclusief rente, kosten en dergelijke.

Indien er geen sprake mocht zijn van een ten behoeve van de geldgever verhypothekerde onroerende zaak heeft de garantie gedurende de looptijd van de geldlening betrekking op het bedrag van de vordering, zoals hierboven omschreven, tot 2 maanden na de datum van opeising van de lening.

13. Indien de gemeentegarantie wordt aangesproken, worden onder de vordering, als bedoeld in artikel 12, niet gerekend boeten of vergoedingen wegens vervroegde aflossing of opeising van de lening. Voorts zal bij de bepaling van de boete wegens te late betaling maximaal de wettelijke rente in rekening worden gebracht.
14. Indien de gemeentegarantie wordt aangesproken, dient de geldgever aan de gemeente een termijn van twee maanden te gunnen om tot uitbetaling over te gaan, alvorens wettelijke rente in rekening te brengen. De termijn van twee maanden gaat in na ontvangst van de afrekening met bijbehorende stukken door de gemeente.

Model individueel besluit gemeentegarantie

voor het SVn-Financieringsplan van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

De raad van de Gemeente

Overwegende, dat de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten bereid is een SVn-Financieringsplan te verstrekken ten behoeve van het pand (object), in eigendom van, voor een totaalbedrag van €

dat de gemeente voorts bereid is ter zake garantie te verstrekken onder de hierna genoemde voorwaarden en bepalingen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

gelet op het terzake bepaalde in de gemeentewet;

B E S L U I T:

- I. de gemeente ten behoeve van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten te Hoevelaken zich garant te stellen voor de richtige betaling van 100% van de rente, aflossing en kosten, voortspruitende uit de overeenkomst die door ten behoeve van de van de Volkshuisvesting met voorgenoemd fonds is gesloten, zulks voor (een deel van) de lening groot € met een looptijd van jaar en een rente van %, betreffende bovenvermeld pand/object;
- II. de garantie als hierboven vermeld te verstrekken onder de volgende voorwaarden en bepalingen:
 1. De garantie wordt verstrekt in de vorm van borgtocht.
 2. De garantie wordt verstrekt onder de voorwaarden dat:
 - a. de overeenkomst van geldlening is aangegaan bij notariële akte, waarbij tot meerdere zekerheid van hetgeen de geldgever uit hoofde van de geldleningsovereenkomst van de schuldenaar te vorderen heeft, een hypotheek is gevestigd op het object ten behoeve waarvan de geldlening is verstrekt, indien althans dit object een onroerende zaak is;
 - b. de overeenkomst van geldlening is afgesloten voor een bepaald aantal jaren (maximaal 35) en van de zijde van de geldgever niet opzegbaar is, behoudens ter zake gebruikelijke bedingen omtrent opeisbaarheid;
 - c. bij de overeenkomst van geldlening is bepaald dat de schuldenaar, zonder verbeurte van een boete in welke vorm ook, in ieder geval bevoegd is in een jaar extra aflossingen te doen tot een bedrag van 10% van het overeengekomen bedrag van de geldlening;
 - d. in de overeenkomst van geldlening een clause is opgenomen, waarin staat dat de schuldenaar ervoor zal zorgdragen dat het object tijdens de duur van de lening naar herbouwwaarde tegen brandschade is en blijft verzekerd, indien althans het object een ten behoeve van de geldgever verhypothekerde onroerende zaak betreft.
 3. In afwijking van het onder 2.a. bepaalde kan op verzoek van de gemeente in plaats van met het recht van hypotheek genoeg worden genomen met andere zekerheden.

4. De garantie wordt daarenboven verstrekt onder voorwaarde, dat bij de overeenkomst van geldlening geen voorwaarden en bepalingen zijn opgenomen, die in strijd zijn met/danwel tekort doen aan het bepaalde onder 2.
5. De geldgever verplicht de schuldenaar de verschuldigde bedragen wegens rente en/of aflossing maandelijks te betalen.
6. Een inzake de geldlening verschuldigd rentepercentage (voor zover van toepassing) zal tenminste voor een periode van 5 jaren worden gefixeerd.
7. De geldgever verleent geen uitstel van betaling van het aan hem verschuldigde dan na hieromtrent met de gemeente verkregen overeenstemming, tenzij de schuldenaar door het verrichten van extra aflossingen reeds zover op zijn betalingsplan is vooruitgelopen dat door uitstel geen achterstand op het betalingsplan ontstaat. Indien het verzoek om uitstel van betaling zijn oorzaak vindt in een structureel beperkte betaalcapaciteit van de schuldenaar zal ter zake van het verlenen van uitstel van betaling overeenstemming tussen geldgever en gemeente dienen te bestaan.
8. In geval de schuldenaar met de betaling van de termijnen van rente en/of aflossing in gebreke is gebleven, zal de geldgever:
 - a. de gemeente schriftelijk in kennis stellen van een ontstane achterstand binnen 2 maanden na vervaldatum van de maandelijkse nota;
 - b. iedere nieuwe niet-betaling schriftelijk aan de gemeente melden;
 - c. elk binnengekomen bedrag ter vermindering van de achterstand in de betaling van rente en/of aflossing schriftelijk aan de gemeente melden.
9.
 - a. Indien de schuldenaar in de tijdige betaling van rente en/of aflossing in gebreke blijft, zal de geldgever niet tot executie (als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 BW) van het object - indien daarop een hypotheek ten behoeve van de geldgever is gevestigd - overgaan dan na verkregen toestemming van de gemeente, met dien verstande, dat deze toestemming niet of niet meer is vereist, indien de schuldenaar in gebreke is gebleven in de tijdige betaling van rente en/of aflossing gedurende of over een tijdvak van tenminste 9 maanden;
 - b. mocht executie nodig zijn om andere redenen dan niet tijdige betaling van het verschuldigde, dan zal de geldgever de gemeente onverwijld in kennis stellen.
10. De geldgever zal de gemeente eerst dan tot nakoming uit hoofde van borgtocht aanspreken, nadat het object - indien daarop een hypotheek ten behoeve van de geldgever is gevestigd - is uitgewonnen.
11. De geldgever zal jaarlijks vóór 1 maart aan de gemeente opgave doen van het bedrag dat door de schuldenaar uit hoofde van de door de gemeente gegarandeerde geldlening nog is verschuldigd.
12. De garantie heeft gedurende de looptijd van de geldlening betrekking op de vordering van de geldgever uit hoofde van de overeenkomst van geldlening op de datum, waarop de koper ingeval van executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 BW (danwel executie- vervangende onderhandse verkoop) de koopsom voor het desbetreffende object - indien daarop een hypotheek ten behoeve van de geldgever is gevestigd - betaalt. Voornoemde vordering is inclusief rente, kosten en dergelijke. Indien er geen sprake mocht zijn van een ten behoeve van de geldgever verhypothekerde onroerende zaak heeft de garantie gedurende de looptijd van de geldlening betrekking op het bedrag van de vordering, zoals hierboven omschreven, tot 2 maanden na de datum van opeising van de lening.
13. Indien de gemeentegarantie wordt aangesproken, worden onder de vordering, als bedoeld in artikel 12, niet gerekend boetes of vergoedingen wegens vervroegde aflossing of opeising

van de lening. Voorts zal bij de bepaling van de boete wegens te late betaling maximaal de wettelijke rente in rekening worden gebracht.

14. Indien de gemeentegarantie wordt aangesproken, dient de geldgever aan de gemeente een termijn van twee maanden te gunnen om tot uitbetaling over te gaan, alvorens wettelijke rente in rekening te brengen. De termijn van twee maanden gaat in na ontvangst van de afrekening met bijbehorende stukken door de gemeente.

Aldus vastgesteld door de raad van in zijn openbare vergadering van
.....

De secretaris,

De voorzitter,

Aanvulling op de NHG Voorwaarden en Normen 2013

Inhoudsopgave

1. ALGEMENE INFORMATIE

Inleiding

Doelstelling

Toepassingsgebied

Kosten

Verantwoordelijkheid

Gemeentegarantie

2. TOETSING

Inleiding

Normen van de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Aanvullingen op de NHG-normen (algemeen)

Aanvullingen voor de aanvraag van een Starterslening

Aanvullingen voor de aanvraag van een Duurzaamheidslening

Normen voor de beoordeling van een Vereniging van Eigenaren (VvE)

Normen voor de beoordeling van niet-natuurlijke personen en personen die niet in loondienst zijn.

1 ALGEMENE INFORMATIE

Inleiding

De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is kredietverlenende instellingen in opdracht en (meestal) voor rekening en risico van contractpartijen van deze stichting. Deze contractpartijen zijn meestal overheidsinstanties, die bij SVn gelden in beheer hebben gegeven (revolverende fondsen)

In veel gevallen wordt door de contractpartijen waarde gehecht aan een zo objectief mogelijke krediettoetsing van een aanvrager. Een aanvrager kan bestaan uit één of meer natuurlijke personen, maar kan ook een rechtspersoon zijn, zoals een NV, een Vereniging van Eigenaren, een kerkbestuur of een stichting. Een natuurlijk persoon kan in loondienst zijn, maar ook zelfstandige zijn of DGA.

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

NHG-normen zijn echter bedoeld voor particuliere aanvragers, die een eigen woning aanschaffen voor eigen bewoning, waarbij een hypotheek met NHG wordt aangevraagd.

Veel van de aanvragen en aanvragers die door SVn worden behandeld voldoen in mindere mate of zelfs in het geheel niet aan deze definitie. Daarom is een aanvulling op de NHG-normen nodig.

Voor zover mogelijk zijn alle afwijkingen van en aanvullingen op de NHG-normen in deze 'Aanvulling op de NHG-normen' opgenomen.

Ook zijn toetsingscriteria opgenomen voor het toetsen van een Vereniging van Eigenaren.

Uitgangspunt blijft:

De toekenning van een krediet vindt altijd plaats door de contractpartij zelf.

Doelstelling

Deze Aanvulling heeft tot doel een zodanige aanvulling te beschrijven op de NHG-normen, dat alle mogelijke aanvragers van geldleningen kunnen worden getoetst, ook als de NHG-normen hierin niet voorzien, maar wel met als uitgangspunt de NHG-normen.

Toepassingsgebied

Het toepassingsgebied betreft de aanvragen die door SVn worden ontvangen, dat wil zeggen alle aanvragen, ongeacht herkomst, die door SVn behandeld worden. Aanvragen kunnen zijn ingediend door natuurlijke personen, een rechtspersoon zoals BV, NV, Stichting, Vereniging, kerkbestuur. Het gaat om het gehele scala van aanvragers, die gebruik willen en mogen maken van een door een contractpartij van SVn ter beschikking gestelde kredietfaciliteit via SVn.

Kosten

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

Het staat SVn vrij deze kosten al dan niet bij de aanvrager in rekening te brengen.

Ook voor een gewijzigd advies of voor een aangevraagd advies dat door bijvoorbeeld intrekking van de aanvraag niet hoeft te worden uitgebracht zijn kosten verschuldigd. Kosten worden veelal meegenomen in de financiering en worden vanuit de financiering voldaan. Is dit niet het geval dan dienen de kosten vooraf te worden voldaan.

Verantwoordelijkheid

Een zorgvuldige toetsing door SVn kan van invloed zijn op de toekenning van een krediet door de contractpartij. De beslissing over de toekenning blijft berusten bij de contractpartij.

Het staat de contractpartij vrij om van het door SVn gegeven advies af te wijken.

De onderliggende stukken voor de toetsing zijn op aanvraag beschikbaar voor de contractpartij.

SVn zorgt voor een archivering gedurende de wettelijke bewaartermijnen van de toetsing, de toekenning en het klantendossier.

Gemeentegarantie

Indien een lening onder gemeentegarantie wordt verstrekt geeft dit SVn zekerheid dat rente- en aflossingsverplichtingen zullen worden voldaan. De gemeente staat hiervoor immers garant op basis van de modelregeling gemeentegarantie voor financieringen van SVn.

Bij het aangaan van een hypothecaire lening sluiten financier en aanvrager een overeenkomst waarbij (indien van toepassing en mogelijk) de onroerende zaak waarvoor de lening wordt verstrekt als onderpand dient.

Ingeval de cliënt met de betaling van de termijnen van rente en/of aflossing in gebreke is gebleven, zal SVn de gemeente binnen drie maanden na vervaldatum van de maandelijkse nota schriftelijk in kennis stellen van een ontstane achterstand. De gemeente wordt van de verdere gang van zaken op de hoogte gehouden. Als de cliënt met de tijdige betaling van rente en/of aflossing in gebreke blijft, zal SVn niet tot gedwongen verkoop van het object overgaan zonder verkregen toestemming van de gemeente. Deze toestemming is niet of niet meer vereist indien betaling van rente en aflossing gedurende of over een tijdvak van ten minste negen maanden achterwege is gebleven.

Als na gedwongen verkoop een verlies resteert voor SVn zal dit onder gemeentegarantie door de gemeente worden aangevuld waardoor SVn schadeloos wordt gesteld.

Voor schuldenaar is de gemeentegarantie echter geen verzekering tegen het risico dat niet meer aan de betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Na aanvulling van het verlies voor SVn door de gemeente heeft de gemeente een vordering op de schuldenaar uit hoofde van het recht om de schuld te verhalen (regresrecht). De gemeente zal ter inlossing van deze vordering een (betalings)regeling treffen met de schuldenaar.

2. TOETSING

Inleiding

In die gevallen dat een contractpartner een krediettoets als voorwaarde stelt voor de definitieve toekenning van een kredietfaciliteit zal SVn bij de aanvrager de nodige documenten opvragen om de krediettoets te kunnen uitvoeren.

Binnen een met de contractpartij afgesproken aantal werkdagen zal SVn de resultaten van de toetsing in de vorm van een advies verzenden naar de contractpartij. Deze zal binnen een afgesproken aantal werkdagen een toekenningsbrief opmaken dan wel reageren op een negatief advies.

Uitgangspunt is dat de contractpartij de aanvrager op de hoogte zal stellen van het toetsresultaat en niet SVn die de krediettoets heeft opgesteld.

De wijze van rapporteren is in hoofdstuk 3 uitgewerkt.

Normen van de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

De normen voor de Nationale Hypotheekgarantie van de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG-normen) vormen uitgangspunt voor de toetsing door SVn.

Deze NHG-normen worden jaarlijks vastgesteld en gepubliceerd.

In de NHG-normen is onder meer bepaald hoe toetsingen bij het Bureau Kredietregistratie (BKR), de VIS-toets en de Stichting Fraudepreventie Hypotheken (SFH) dienen plaats te vinden en te worden beoordeeld.

De NHG-normen geven een beschrijving van toetsingscriteria, modelformulieren, financieringslastentabellen, maar zijn specifiek gericht op de aanschaf van een woning door een particulier, waardoor de toetsingscriteria niet altijd ongewijzigd te gebruiken zijn voor de aanvragen die SVn ontvangt.

Algemene aanvulling op de NHG-normen

In de volgende gevallen worden de NHG normen afwijkend toegepast:

Geen hypothecaire inschrijving wordt verlangd als:

- er geen sprake is van een onderpand of
- het bedrag van de financiering relatief klein is (te bepalen door de contractpartij) of
- de verordening, die als basis dient voor de toekenning, dit uitsluit of een andere zekerheid ter compensatie van de hypothecaire inschrijving is verlangd (zoals bankgarantie, verpanding etc).

Anders dan volgens de NHG-normen (= altijd een eerste inschrijving) wordt volstaan met een tweede of volgende inschrijving als sprake is van:

- een relatief laag financieringsbedrag (te bepalen door contractpartij) of
- de woonlasten uit eerder ingeschreven hypothecaire geldleningen bij de toetsing zijn betrokken.

Financieringsgrens

NHG kent een jaarlijks vastgestelde financieringsgrens. Als geen sprake is van NHG zijn

deze financieringsgrenzen niet van kracht voor de toetsing van de hoogte van de financiering.

Taxatie onderpand

Bij een aantal producten van SVn kan worden afgezien van een taxatie van het onderpand.

Tijdelijke uitkering

Voor financieringen door particulieren, niet ten behoeve van de aanschaf van een onroerende zaak, wordt in incidentele gevallen een tijdelijk inkomen als vast inkomen beschouwd.

Toetsrente

SVn houdt niet altijd rekening met de door het NHG vastgestelde toetsrente, maar rekent dan met de werkelijke rente die voor de financiering(en) wordt betaald, ook als sprake is van een kortere rentevastheidsperiode.

Financiering van een geheel of gedeeltelijk verhuurd pand.

Als sprake is van een geheel of gedeeltelijk verhuurd pand, kunnen exploitatieresultaten uit de verhuur worden meegenomen bij de bepaling van het toetsinkomen ten behoeve van de financiering van een ander pand.

Exploitatie van onroerend goed door een bedrijf of instelling wordt beoordeeld in samenhang met de financiële positie van het bedrijf of de instelling.

Indien sprake is van inkomsten welke worden gegeneerd uit vermogen wordt bij de bepaling van het toetsinkomen dergelijk inkomen in aanmerking genomen.

Indien sprake is van een huuropbrengst van minimaal € 35.000,00 per jaar wordt uitgegaan van 20,00% exploitatiekosten. Bij lagere huuropbrengst wordt uitgegaan van 15,00% exploitatiekosten. Een positief exploitatieresultaat wordt als inkomen meegenomen. Een negatief resultaat wordt bij de financieringslast geteld.

Aanvullingen voor de aanvraag van een Starterslening

Ook voor het toetsen van een aanvraag van een Starterslening worden de NHG-normen als uitgangspunt genomen. Bijzonderheid hierbij is dat het product Starterslening en de contractpartijen van SVn specifieke voorwaarden kennen of hebben gesteld die gerelateerd zijn aan de NHG-normen. Een voorbeeld hiervan is het niet mogen bezitten van een groot vermogen, waardoor de aanvraag tot toekenning van een Starterslening kan worden afgewezen. Ook komt het voor dat een Starterslening niet wordt toegekend omdat het inkomen van de aanvrager te hoog is.

Een dergelijke toetsing heeft dan niet te maken met de beoordeling van haalbaarheid van de te verstrekken lening maar een toetsing van de specifieke de productkenmerken van de Starterslening. Deze productafwijkingen – die per gemeente kunnen verschillen - zijn in deze ‘aanvulling’ niet opgenomen.

Uiteraard worden voor het verkrijgen van de voor een Starterslening noodzakelijke NHG of voor het bepalen van een hertoetsing de dan geldende NHG-normen onverkort gehanteerd.

Aanvullingen voor een aanvraag voor een Duurzaamheidslening

In de Voorwaarden en Normen NHG van 2013 is in norm 6.6 Energiebesparing beschreven dat de in een lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen tot een bedrag van maximaal € 8.000,00 buiten beschouwing gelaten worden voor de toetsing van de toegestane financieringslast.

SVn hanteert bij het uitvoeren van de krediettoets voor de Duurzaamheidslening ook dit uitgangspunt.

Op de volgende punten wordt afgeweken van de NHG normen:

1. Ook als het bedrag van € 8.000,00 geen onderdeel uitmaakt van een totale financiering wordt deze grens gehanteerd. Dit houdt in dat bij financieringen tot dit bedrag geen toetsing van de toegestane financieringslast plaatsvindt conform NHG-normen. Wel vinden de volgende toetsingen plaats:
 - BKR-toetsing, VIS-toetsing, EVA-toetsing en SFH-toetsing;
 - Draagkrachttoetsing op basis van de door de aanvrager in het aanvraagformulier opgegeven gegevens over bruto inkomen en (hypotheek)lasten, rekening houdend met de uit de BKR-toets voortkomende verplichtingen;
 - Verificatie van een afschrift van een loonstrookje of jaaropgave.
2. In plaats van de energiebesparende voorzieningen, zoals beschreven in norm 1.10.1 energiebesparende voorzieningen neemt SVn de voorzieningen, zoals vastgesteld door de contractpartij van SVn als uitgangspunt.

Normen voor de beoordeling van een Vereniging van Eigenaren (VvE)

Een toetsing van een VvE heeft tot doel gegevens te verzamelen en deze te toetsen om te komen tot een zo objectief mogelijke toetsing van een VvE.

Aan het einde van dit hoofdstuk is een schematisch overzicht weergegeven.

<i>De toetsingscriteria zijn afgestemd op VvE's die minstens redelijk goed functioneren.</i>			
Slecht tot zeer slecht functionerende VvE's.	Matig functionerende VvE's.	Redelijk goed functionerende VvE's	Goed functionerende VvE's
Dit zijn slapende VvE's of VvE's van (in het verleden) uitgepode complexen.	Met onduidelijke onderhoudsplanning en weinig financiële onderbouwing.	Met een concrete onderhoudsplanning en een financieringsbehoefte	Met een concrete onderhoudsplanning en geen of reeds ingevulde financieringsbehoefte

De contractpartner kan besluiten om bij relatief kleine leningen af te zien van een toetsing van de VvE, bij voorbeeld tot een bedrag van € 10.000,00.

De omvang van de VvE is van belang om te bepalen welke zekerheid wordt gekozen:

<i>Onderscheid tussen een VvE die bestaat uit maximaal 9 leden en een VvE die bestaat uit 10 of meer leden</i>				
<i>Omvang VvE</i>	<i>Aansprakelijkheid voor de lening</i>	<i>Toepassing NHG-normen</i>	<i>Soort akte bij kleine bedragen</i>	<i>Soort akte bij grotere bedragen</i>
Maximaal 9 leden	Alle individuele leden afzonderlijk voor hun eigen lening	Ja	Onderhands	Hypotheek
10 of meer leden	De VvE	Neen	Onderhands	Notariële akte (zonder hypothecaire zekerheid)

Bij een kleine VvE worden afzonderlijke leningen verstrekt, waarbij de NHG-normen als uitgangspunt dienen voor de bepaling van de kredietwaardigheid van de afzonderlijke aanvragers.

De contractspartner zal bij de toekenning van een kredietaanvraag voorwaarden stellen aan de wijze van toetsing van de VvE. Er kan een keuze worden gemaakt uit een lichte en een uitvoerige toets:

<i>Lichte toetsing</i>	<i>Uitvoerige toetsing</i>
Omvang onderhoudsfonds	Idem
Toetsing MOP	Idem
Toetsing financiering onderhoudsfonds	Idem
	Toetsing van de jaarcijfers van de laatste twee jaren
	Toetsing van de splitsingsakte(n) en (huishoudelijke) reglementen en statuten
	Toetsing van het moederbesluit tot uitvoering van het onderhoud

De volgende stukken worden altijd opgevraagd door SVn:

1. Legitimatie van bestuursleden.
2. Splitsingsakte(n).
3. (Huishoudelijke) reglementen en statuten.
4. Een overzicht van de afwijkende en of aanvullende bepalingen en regelingen in de Splitsingsakte ten opzichte van het Modelreglement.
5. De notulen van de Algemene Ledenvergadering waarin goedkeuring is gegeven voor het aangaan van de aangevraagde financiering.
6. De jaarstukken van de afgelopen twee jaren.
7. Het Meerjaren Onderhouds Plan (MOP).
8. De Onderhoudsmeter.
9. Een specificatie van de Servicekosten.
10. Informatie over het betalingsgedrag van de leden.
11. Gegevens van de (externe) beheerder.

Alle stukken worden – afhankelijk van of sprake is van een lichte of een uitvoerige toets - beoordeeld en gewaardeerd.

Als een Meerjaren Onderhouds Plan is opgesteld, bij voorkeur gebaseerd op een Onderhoudsmeter, kan dit plan worden gevolgd voor de bepaling van de omvang van het Onderhoudsfonds.

De aanwezigheid van een recent ingevulde Onderhoudsmeter geeft een goed inzicht in de noodzakelijke omvang van het Onderhoudsfonds. Als een Onderhoudsmeter ontbreekt wordt de omvang van het Onderhoudsfonds getoetst aan de in het volgende overzicht benoemde criteria.

<i>Beoordeling van de documenten bij een uitvoerige toetsing van een VvE</i>
1. Legitimatie van bestuursleden Beoordeling op geldigheid en juistheid in een vergelijking met de overige stukken.
2. Splitsingsakte(n) 3. (Huishoudelijke) reglementen en statuten 4. Modelreglement Beoordeling op juistheid en volledigheid. Er mogen geen afwijkende en of aanvullende bepalingen en regelingen in de Splitsingsakte zijn opgenomen die strijdig zijn met het Modelreglement
5. De notulen van de Algemene Ledenvergadering waarin goedkeuring is gegeven voor het aangaan van de aangevraagde financiering Gecontroleerd wordt of de besluitvorming correct heeft plaatsgevonden.
6. De jaarstukken van de afgelopen twee jaren Deze jaarstukken dienen volledig te zijn en de goedkeuring te hebben verkregen van de Algemene Ledenvergadering
7. Het Meerjaren Onderhouds Plan (MOP) Als een MOP is opgesteld, dan bij voorkeur gebaseerd op een Onderhoudsmeter

8. De Onderhoudsmeter

Als geen Onderhoudsmeter is gebruikt, kan de omvang van het Onderhoudsfonds als volgt worden beoordeeld:

Omstandigheden	Reservering per appartement
Geen achterstallig onderhoud	0 - € 3.000,--
Weinig achterstallig onderhoud	€ 3.000,- tot € 10.000,-
Veel achterstallig onderhoud	€ 10.000,- tot € 20.000,-
Zeer ernstig achterstallig onderhoud	Meer dan € 20.000,--

9. Een specificatie van de Servicekosten.

De Servicekosten moeten dekkend zijn voor de kosten inclusief de financieringslasten die voortvloeien uit de aan te bieden lening.

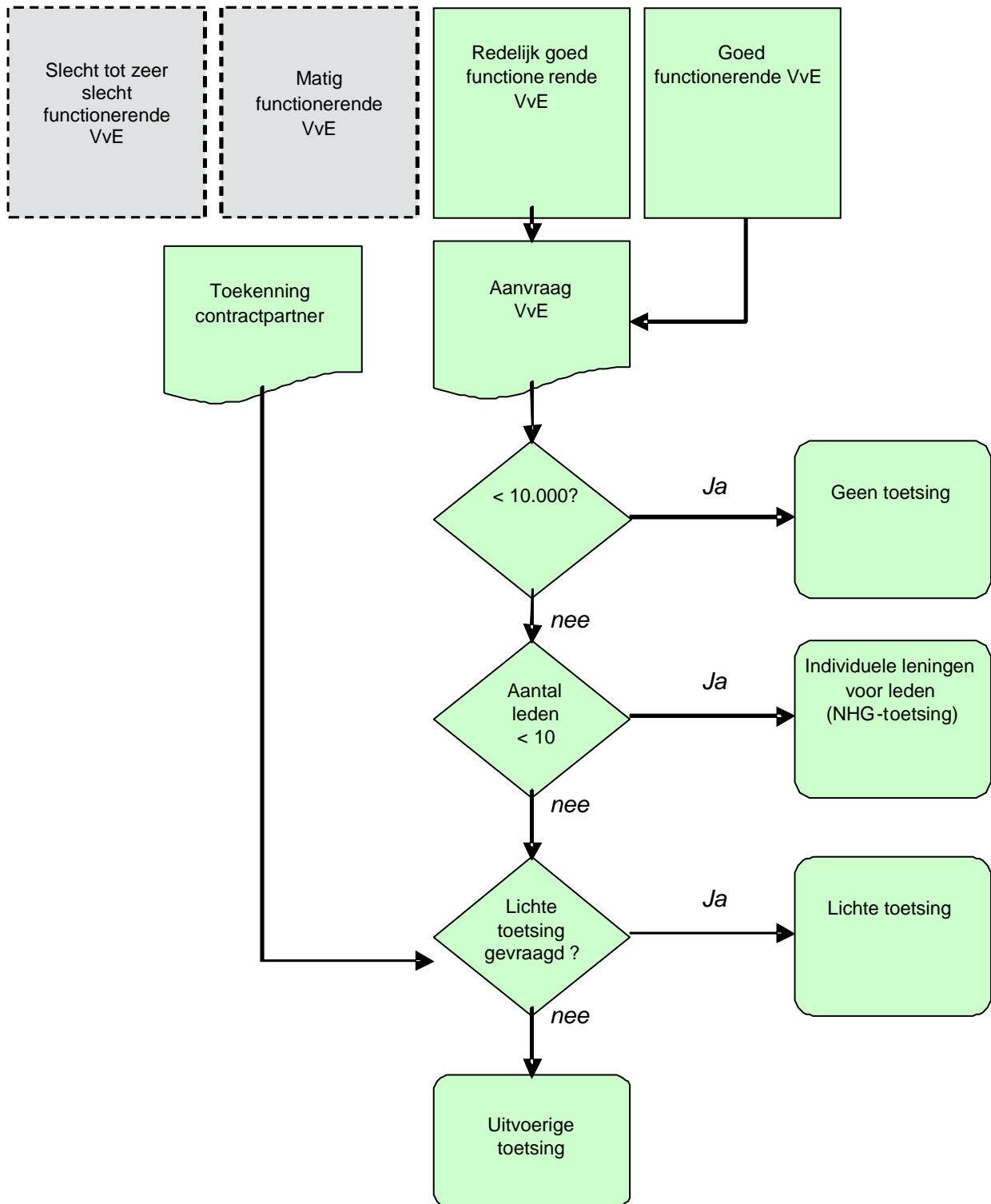
10. Informatie over het betalingsgedrag van de leden

Het betalingsgedrag wordt als normaal beschouwd als het aantal achterstallige debiteuren kleiner is dan 5%.

11. Gegevens van de (externe) beheerder

Als sprake is van een externe beheerder dan wordt beoordeeld of deze beheerder gecertificeerd is.

Schematisch overzicht van de beoordeling van een Vereniging van Eigenaren:



Normen voor de beoordeling van niet-natuurlijke personen en personen die niet in loondienst zijn.

Voor de bepaling van het toetsinkomen van een aanvrager met inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf worden de jaarrekeningen van de afgelopen drie kalenderjaren als uitgangspunt genomen. Bij natuurlijke personen worden de belastingaangiften en -aanslagen van de afgelopen drie jaar opgevraagd.

Bij het nog niet beschikbaar zijn van de gegevens van het afgelopen kalenderjaar wordt uitgegaan van de gegevens van voorgaande jaren met dien verstande dat geen advies wordt uitgebracht indien sinds de balansdatum van de meest recente jaarrekening meer dan achttien maanden verstreken zijn.

Startende ondernemers dienen ten minste de jaarrekening van een volledig boekjaar te overleggen. Een advies kan worden uitgebracht indien daarnaast onderbouwde prognoses voorzien van een verklaring van een accountant kunnen worden overlegd.

Bij de bepaling van het toetsinkomen uit zelfstandig beroep en bedrijf worden onder andere de navolgende factoren in ogenschouw genomen:

- Netto winst;
- Cash Flow;
- Bijzondere baten en lasten;
- Werkkapitaal;
- Aflossings- en investeringsverplichtingen;
- Eigen vermogen.

Waar nodig worden kengetallen als rentabiliteit, solvabiliteit vergeleken met branchecijfers.

Voor de bepaling van het toetsinkomen wordt in principe uitgegaan van de gemiddelde netto winst in de laatste drie kalenderjaren met als maximum de netto winst in het laatste kalenderjaar. De behaalde resultaten kunnen echter worden gecorrigeerd indien sprake is van buitengewone baten en lasten, niet structurele inkomsten en uitgaven dan wel structurele wijzigingen in inkomsten en uitgaven.

Tevens dient sprake te zijn van een positief eigen vermogen danwel dienen er vooruitzichten te zijn dat een negatief eigen vermogen binnen korte tijd (maximaal twee jaar) positief wordt.

Bij een negatief of sterk dalend eigen vermogen zullen ook privé opnamen worden beoordeeld. Voor de waarde van het eventueel onroerend goed kan een taxatierapport worden opgevraagd.

Indien sprake is van inkomen van een directeur-groootaandeelhouder wordt dit beschouwd als inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf. Er wordt rekening gehouden met eventuele rekening-courant saldi van de directeur-groootaandeelhouder in relatie tot de omvang van het eigen vermogen.

Bij de beoordeling van niet standaard aanvragen worden in aanvulling op de gehanteerde NHG-normen en deze aanvulling op de NHG-normen alle relevante in het bancaire circuit gebruikelijke facetten voor kredietbeoordeling in aanmerking genomen.

Report

Aan de bewoner(s) van Rosenholm	203	2133EJ	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Rosenholm	205	2133EK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Rosenholm	207	2133EK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Rosenholm	209	2133EK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Rosenholm	211	2133EK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Rosenholm	213	2133EK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Rosenholm	215	2133EK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Rosenholm	217	2133EK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Rosenholm	219	2133EK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Rosenholm	221	2133EK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Rosenholm	223	2133EK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Rosenholm	225	2133EK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Rosenholm	227	2133EK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Rosenholm	229	2133EK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Rosenholm	231	2133EK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Rosenholm	233	2133EK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Rosenholm	235	2133EK	Hoofddorp

Report

Aan de bewoner(s) van Engelsholm	132	2133AK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Engelsholm	134	2133AK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Engelsholm	136	2133AK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Engelsholm	138	2133AK	Hoofddorp
Aan de bewoner(s) van Engelsholm	140	2133AK	Hoofddorp

Eigenaar

Aan de bewoner(s) van KORSHOLM 53	2133	ES	HOOFFDORP
Aan de bewoner(s) van KORSHOLM 55	2133	ES	HOOFFDORP
Aan de bewoner(s) van KORSHOLM 25	2133	ER	HOOFFDORP
Aan de bewoner(s) van KORSHOLM 26	2133	ER	HOOFFDORP
Aan de bewoner(s) van KORSHOLM 27	2133	ER	HOOFFDORP
Aan de bewoner(s) van KORSHOLM 28	2133	ER	HOOFFDORP
Aan de bewoner(s) van KORSHOLM 29	2133	ER	HOOFFDORP