



Onderwerp : Verordening VROM Starterslening Helmond 2007, wijzigingen

B&W vergadering : 20 maart 2007

Dienst / afdeling : SB.BW.WO

Aan de gemeenteraad,

Op 30 september 2003 heeft de gemeenteraad van Helmond Verordening op de Starterslening vastgesteld en daarmee ingestemd met de invoering van deze lening in Helmond. Op 6 april 2004 en op 23 september 2005 heeft de gemeenteraad de Verordening aangepast.

Met ingang van 1 januari 2007 heeft de rijksoverheid zich ook aangesloten bij de Startersregeling van SVn en een bedrag van in totaal €40 miljoen beschikbaar gesteld. Elke starterslening die wordt toegekend kan dan voor de helft gevoed worden met gemeentelijke middelen en voor de andere helft met rijksmiddelen, tot het beschikbare rijksbudget is uitgeput. Voorwaarde is vaststelling door de gemeenteraad van de Verordening VROM Starterslening. Daarnaast dient de gemeente een gemeenterekening VROM Startersregeling bij het SVn te openen. De middelen die Helmond bij het SVn heeft ondergebracht en die nu reeds benut worden voor de Helmondse Starterslening, dienen dan te worden overgeheveld naar deze gemeenterekening.

Tot op heden hebben 9 inwoners van Helmond gebruik gemaakt van de Helmondse Starterslening. Het blijkt dat ondanks de toepassing van deze lening het voor een belangrijk deel van de lagere inkomensgroepen nog steeds financieel niet mogelijk is een koopwoning te verwerven.

Om deze lening nog beter bereikbaar te maken voor de doelgroep van beleid stellen wij u daarom voor:

1. de maximale hoogte van de Starterslening te verhogen van €30.000 tot €36.500 (mag maximaal 20% van de totale verwervingskosten bedragen);
2. de Starterslening ook toe te kennen aan huishoudens van buiten Helmond (deze moeten net zoals de uit Helmonds afkomstige huishoudens voldoen aan de voorwaarde dat men minimaal 1 jaar in een huurwoning gewoond moet hebben c.q. 1 jaar inwonend zijn geweest);
3. de voorwaarde dat men minimaal 1 jaar in een huurwoning gewoond moet hebben c.q. 1 jaar inwonend zijn geweest, te laten vervallen voor mensen van wie het huwelijk of samenlevingscontract is verbroken.
4. Over te gaan tot vaststelling van de Verordening VROM-Starterslening Helmond 2007

Het advies van de commissie ruimtelijk fysiek zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
De burgemeester, De secretaris,
Drs. A.A.M. Jacobs. Mr. A.C.J.M. de Kroon.



Raadsbesluit 46
Vergadering 8 mei 2007

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 maart 2007
gelet op de bepalingen van de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit:

Vast te stellen de Verordening VROM Starterslening Helmond 2007.

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- b. Gemeenterekening VROM Starterslening: het fonds waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toekennen, en waarin de rente en de aflossingen over het gemeentelijk deel van deze leningen worden teruggestort;
- c. VROM Starterslening: een lening die ten doel heeft om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een eigen woning te kopen, en die worden verstrekt op basis van de productspecificaties zoals vastgelegd in de SVn-informatiemap en de Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening;
- d. Aanvrager: de aanstaande eigenaar die de aanvraag doet. Bij twee of meer aanstaande eigenaren gelden beiden gezamenlijk als aanvrager;
- e. Huishouden: 1. het eenpersoonshuishouden van de aanvrager, of, 2. het huishouden van de aanvrager bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of, 3. het huishouden van de aanvrager en degene die met hem op de ontvangstdatum van de aanvraag voor de Starterslening een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 2

1. De gemeenteraad van Helmond heeft een Gemeenterekening VROM Starterslening ingericht waaruit aan in artikel 6, lid 1, sub a. onder 1. en 2. bedoelde huishoudens Startersleningen kunnen worden toegekend voor de verwerving van in artikel 6, lid 1, sub b. bedoelde woningen.
2. De Gemeenterekening VROM Starterslening is ondergebracht bij SVn.

Artikel 3

1. Op deze verordening is het bepaalde in de gesloten deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Helmond en SVn van toepassing.
2. De als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening maken deel uit van deze verordening.

Artikel 4

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een VROM Starterslening toe te kennen.
2. Burgemeester en Wethouders stellen de hoogte van de Starterslening vast op basis van de als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening.
3. De maximale hoogte van de Starterslening bedraagt € 36.500,--.
4. De VROM Starterslening dient te worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
5. Burgemeester en wethouders kunnen bij hun beslissing op grond van het eerste en tweede lid rekening houden met financiële steun die op grond van enige andere regeling is of kan worden toegekend.
6. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toekenning van VROM Startersleningen nadere voorschriften verbinden.
7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in het derde lid genoemde bedrag aan te passen.

Artikel 5

1. Uit het Stimuleringsfonds Startersregeling kunnen slechts leningen worden toegekend tot het maximale budget ad €1.964.814,-- is bereikt. Terugontvangen rente en aflossing kan vervolgens weer ingezet worden.
2. Alle aanvragen op voet van deze verordening worden in volgorde van binnenkomst afgehandeld.
3. Aanvragen welke in verband met het eerste en tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door burgemeester en wethouders afgewezen.

Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik

Artikel 6

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:
 - a. 1. van het huishouden van verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning bewonen dan wel minimaal een jaar inwonend zijn, of
 2. van het huishouden van verblijfsgerechtigde personen waarvan het huwelijk is ontbonden dan wel het samenlevingscontract is beëindigd. In geval van twee aanstaande eigenaren dient tenminste één van beiden aan één van deze voorwaarden te voldoen;
 - b. Voor het verwerven van nieuwe koopwoningen of bestaande koop- en huurwoningen in Helmond waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan de op het moment van koop binnen de gemeente Helmond geldende maximale stichtingskosten voor sociale koopwoningen, verhoogd met 8% voor verwervingskosten
 - c. De hoofdsom van de VROM Starterslening bedraagt maximaal 20% van de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in het eerste lid, sub b. genoemde bedrag aan te passen.

Hoofdstuk 4 Aanvraag en toekenning

Artikel 7

1. Huishoudens die, op grond van artikel 6 en gelet op artikel 1, lid e, in aanmerking komen voor een Starterslening kunnen bij burgemeester en wethouders om een op naam gesteld aanvraagformulier verzoeken.
2. Burgemeester en wethouders toetsen of het in lid 1 bedoeld huishouden voldoet aan de in artikel 6, lid 1 opgenomen criteria en sturen binnen vijf werkdagen na ontvangst van het verzoek het aanvraagformulier toe. Tegelijkertijd sturen burgemeester en wethouders SVn een kopie van het voorblad van dit aanvraagformulier.
3. De verdere afhandeling vindt plaats conform de als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en de Productspecificaties VROM Starterslening die zijn vastgelegd in de SVn-informatiemap.

Hoofdstuk 5 Intrekken van de Starterslening

Artikel 8

1. Burgemeester en wethouders kunnen een toegekende VROM Starterslening geheel of gedeeltelijk intrekken als:
 - a. Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - b. De VROM Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
2. Burgemeester en wethouders trekken een toegekende VROM Starterslening in ieder geval in als de koopovereenkomst wordt ontbonden.
3. Bij de intrekking kunnen burgemeester en wethouders de contante waarde van het reeds genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk (terug)vorderen, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
4. In het geval dat, bij overtreding van de voorschriften in deze verordening, de eigenaar verschoonbaar is, kunnen burgemeester en wethouders besluiten toepassing van de voorgaande leden, geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Hoofdstuk 6 Aflossing van de Starterslening

Artikel 9

1. Aflossingen worden verricht volgens het in de leningsovereenkomst met SVn bepaalde.
2. Extra aflossing op de VROM Starterslening is altijd en zonder boete mogelijk.
3. Bij verkoop van de woning wordt de restant schuld ineens en volledig afgelost.

Hoofdstuk 7 Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen

Artikel 10

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 11

1. Deze verordening treedt in werking op de dag van bekendmaking.
2. Per deze datum wordt de Verordening Stimuleringsfonds Startersregeling 2005 ingetrokken met dien verstande dat deze van toepassing blijft op Startersleningen die zijn toegekend op basis van die verordening.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 8 mei 2007.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

de griffier,

GEMEENTELIJKE UITVOERINGSREGELS VROM STARTERSLENIING

Algemeen

In deze uitvoeringsregels worden beschreven:

- Kenmerken van de VROM Starterslening
- Voorwaarden aan de bancaire hypothecaire lening
- Definities gebruikt bij de aanvangsdraagkrachttoets en de draagkrachthertoets VROM Startersleningen
- Inhoud van de aanvangsdraagkrachttoets VROM Startersleningen
- Inhoud van de draagkrachthertoets VROM Startersleningen

Kenmerken van de VROM Starterslening

De ingangsdatum van de VROM Starterslening is 1 januari 2007. De lening is van toepassing zolang het saldo van de VROM Startersrekening bij SVn positief en toereikend is.

De VROM Starterslening is een financieringsproduct waarvan de kosten worden gedekt uit een door de gemeente bij SVn aangehouden revolving fund; "Gemeenterekening VROM Starterslening" en uit een door VROM bij SVn aangehouden VROM Startersrekening. SVn verstrekt VROM Startersleningen binnen het kader van de van toepassing zijnde: SVn productspecificaties VROM Starterslening, de gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening, de algemene voorwaarden zoals tussen VROM en SVn overeengekomen en vastgelegd in het Convenant VROM Starterslening, en de door de gemeente vastgestelde gemeentespecifieke randvoorwaarden.

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 VROM 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 VROM Starterslening in relatie tot de Nationale Hypotheek Garantie
- de onverenigbaarheid van toekenning van een VROM Starterslening in combinatie met koopsubsidie BEW+voor een individueel startershuishouden

De bijzondere voorwaarden hebben betrekking op individuele VROM Startersleningen.

- De VROM 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 4^e 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.
- Voorafgaand aan het 4^{de}, 7^{de}, 11^{de} en 16^{de} jaar kan de aanvrager een draagkracht-hertoetsing aanvragen op basis van een brief die SVn circa drie maanden van tevoren toestuurt en na overmaking van de kosten hertoetsing. Indien uit deze draagkracht-hertoetsing blijkt dat de financiële draagkracht onvoldoende is om aan de marktconforme maandtermijn te voldoen, dan worden de rente en aflossing aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels.
- Op het moment dat de marktconforme maandtermijn is bereikt, is hertoetsen niet meer mogelijk.
- Indien na 15 jaar de marktconforme maandtermijn nog niet bereikt is, blijft de op dat moment door de gemeente vastgestelde maandtermijn voor de rest van de looptijd ongewijzigd.
- De lening wordt afgelost via jaarannuïteiten met een maandelijks betaling van één twaalfde deel.

- De VROM Starterslening en de 1^e hypotheek wordt uitsluitend met Nationale Hypotheek Garantie afgesloten.

Voorwaarden aan de bancaire hypothecaire lening

- De bank verstrekt de lening onder eerste hypotheek; SVn verstrekt de VROM 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 VROM Starterslening, de VROM 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 VROM Starterslening. De volgende termijnen worden daarna gedeclareerd uit het bouwdepot van de VROM Starterslening en vervolgens uit het bouwdepot van de marktconforme bancaire lening.
 - Indien de hoofdsom van de VROM Starterslening kleiner is dan de kosten en de eerste termijnbetaling, wordt de hoofdsom van de VROM 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
- De VROM Starterslening wordt verstrekt onder hypotheek waarbij zonodig genoeg wordt genomen met een 2^e hypotheek.
- De rentevastheidsperiode van de bancaire hypothecaire lening moet tenminste 10 jaar bedragen.
- De bancaire 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. Voor toetsing en advisering wordt de hoofdsom van de VROM Starterslening als "contante waarde subsidie" ingevoerd.
- De hypothecaire inschrijving voor de eerste, bancaire lening mag niet hoger zijn dan de in dat jaar geldende maximale 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 aangevane VROM Starterslening niet volledig is afgelost.
- De bank meldt de eigen financiering onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij het Waarborgfonds Eigen Woningen, waarbij de VROM Starterslening als contante waarde subsidie is opgenomen.
- De bank draagt de borgtochtprovisie voor Nationale Hypotheek Garantie af voor de eerste hypotheek, SVn doet dit voor de VROM Starterslening.

Definities gebruikt bij de aanvangsdraagkrachttoets en de draagkracht-hertoets

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

1. Ontvangstdatum

Datum waarop de aanvraag door SVn is ontvangen.

2. Aanvrager

De aanstaande eigenaar die de aanvraag voor de VROM Starterslening doet. Bij twee of meer aanstaande eigenaren gelden beiden gezamenlijk 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 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. Het huishouden kan ook uit één persoon (de aanvrager) bestaan. 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 conform de dan geldende NHG-normen
5. Partner 1	Het lid van het huishouden met het hoogste individueel toetsinkomen op de ontvangstdatum.
6. Partner 2	Indien het huishouden twee personen telt: degene(n) die niet het hoogste individueel toetsinkomen op de ontvangstdatum heeft. Indien partner 1 feitelijk met meer dan één andere persoon een gezamenlijke huishouding voert, wordt als partner 2 aangemerkt degene –naast partner 1- met het hoogste individueel toetsinkomen.
7. Toetsinkomen huishouden	95% van individueel toetsinkomen partner 1 en indien van toepassing, 95% van individueel toetsinkomen partner 2.
8. Toetsrente	Rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, zoals geldt op de ontvangstdatum van de aanvraag.
9. Financieringslastpercentage	Het financieringslastpercentage conform de op de ontvangstdatum geldende Normen NHG, dat behoort bij het individueel toetsinkomen van partner 1 en rekening houdend met de toetsrente. Volgens de NHG norm wordt bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd de ‘financieringslasttabel vanaf 65 jaar’ van de NHG-voorwaarden en normen gehanteerd.
10. Peiljaar	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.
11. Beschikbaar eigen geld	25 x belastbaar inkomen in box 3 van de inkomstenbelasting in het peiljaar, van beide partners tezamen. (Op de aanslag Inkomstenbelasting staat vermeld het belastbaar inkomen. Dit is 4% van het belaste vermogen, het vermogen dus na aftrek van de vrijstelling).
12. Verwervingskosten	Kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning zoals omschreven in de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De maximale hoogte van de verwervingskosten wordt vastgesteld door de gemeente.

13. Genormeerde last marktconforme lening

De genormeerde bruto last van de marktconforme lening aan het begin van iedere periode ingaande periode 2, berekend op basis van jaarannuïteiten, de toetsrente, het restant van de oorspronkelijke looptijd van 30 jaar en de restanthoofdsom aan het begin van de betreffende periode.

In beginsel is deze last voor de resterende jaren steeds gelijk. Indien echter één of meer van de aanvragers 56 jaar of ouder zijn, maar nog geen 65 jaar, wordt de genormeerde last zodanig naar beneden bijgesteld dat deze past bij het aldan geldende inkomen (uitgaande van een aanname dat het inkomen dan daalt tot 70%).

14. Looptijd

De looptijd van de VROM Starterslening bedraagt 30 jaar, verdeeld over 5 perioden.

In aanvulling op de voorgaande definities worden bij de draagkracht hertoets de volgende begrippen en definities gehanteerd:

15. Ingangsdatum lening

Periode 1 gaat in op de ingangsdatum van de lening.

De ingangsdatum lening is de eerste dag van de maand volgend op de dag waarop de hypotheekakte wordt gepasseerd.

16. Periode

Een aaneengesloten tijdvak waarin de maandelijkse som van rente en aflossing constant blijft.

De VROM Starterslening kent 5 perioden:

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

17. Herzieningsdatum

De eerste dag van een periode met ingang van periode 2.

Een herzieningsdatum valt altijd op de eerste dag van een kalendermaand.

18. Peildatum

De dag die drie kalendermaanden voorafgaat aan de herzieningsdatum.

19. Huishouden (t.b.v. draagkracht hertoets)

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 voorafgaand aan de peildatum draagkracht hertoets tenminste zes maanden een gezamenlijke huishouding voert, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Het huishouden kan ook uit één persoon (de aanvrager) bestaan.

Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.

20. 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.
21. Financieringslastpercentage draagkracht hertoets	Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum draagkracht hertoets geldende NHG-normen dat behoort bij het individueel toetsinkomen van partner 1 en rekening houdend met de hertoetsrente. Volgens de NHG-norm wordt bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd de 'financieringslasttabel vanaf 65 jaar' van de NHG-voorwaarden en normen gehanteerd.
22. Peiljaar draagkracht hertoets	Indien de peildatum draagkracht hertoets in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin de peildatum draagkracht hertoets ligt. Indien de peildatum draagkracht hertoets in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de peildatum draagkracht hertoets ligt.
23 Restantlooptijd	De resterende looptijd op de herzieningsdatum zijnde 30 jaar minus het aantal op de herzieningsdatum verstreken jaren van de looptijd, met de volgende uitzonderingen: - 10 jaar bij een hoofdsom tussen EUR 5.000 en EUR 10.000; - 5 jaar bij een hoofdsom lager dan EUR 5.000.
24. Marktconforme annuïteit VROM Starterslening	De jaarannuïteit van de VROM Starterslening over de restantlooptijd en restanthoofdsom, bij gegeven hertoetsrente.

Inhoud van de aanvangsdragkrachttoets Startersleningen

Voor de aanvangsdragkrachttoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of een lening Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is met een bepaald inkomen. De kosten van de aanvangsdragkrachttoets zijn voor rekening van SVn.

Uitzonderingen op de NHG toetsingsregels:

1. Bij de aanvangsdragkrachttoets wordt ook rekening gehouden met vermogen.
2. Het toetsinkomen dat in de aanvangsdragkrachttoets wordt meegeteld bedraagt 95% van het individuele toetsinkomen van partner 1 en partner-2.
3. Persoonlijke verplichtingen worden voor de aanvangsdragkrachttoets van de VROM Starterslening buiten beschouwing gelaten. De persoonlijke verplichtingen worden wel meegenomen in de NHG-toets van de eerste hypothecaire lening.

Hoogte VROM Starterslening

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

Hoogte VROM 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.

Indien geen van de partners op de ontvangstdatum 56 jaar of ouder is, verloopt de berekening van de genormeerde marktconforme lening als volgt:

Normfinancieringslast = Toetsinkomen huishouden x financieringslastpercentage

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

Toets bij 56 jaar of ouder

Indien per peildatum van de aanvangsdraagkrachttoets één of meer van de partners 56 jaar of ouder is, maar nog geen 65 jaar, gelden de volgende aanvullende regels:

- Vanaf het begin van een jaar waarin een partner 65 jaar wordt, wordt rekening gehouden met een inkomen van 70% van het actuele toetsinkomen. Hierbij wordt gerekend in hele jaren vanaf de peildatum aanvangsdraagkrachttoets. Het toetsinkomen huishouden wordt vanaf het begin van dat jaar overeenkomstig verlaagd.
- De financieringslast moet vanaf het begin van een jaar waarin een partner 65 jaar wordt passen bij het dan geldende toetsinkomen huishouden. Hiertoe wordt er in de berekening vanuit gegaan dat er gedurende de eerste periode extra wordt afgelost op de eerste, bancaire hypotheek.
- In de berekening van de nieuwe normfinancieringslast vanaf het begin van het jaar waarin een partner 65 jaar wordt, wordt steeds uitgegaan van het financieringslastpercentage van partner 1.

Normlast marktconforme lening

Als onderdeel van de aanvangsdraagkrachttoets wordt vastgesteld hoe hoog de genormeerde last van de marktconforme lening bedraagt aan het begin van ieder van de volgende perioden. Deze bedragen zijn van belang bij de hertoetsen.

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.

Inhoud van de draagkracht hertoets Startersleningen

Belangrijk:

- Persoonlijke verplichtingen worden bij de draagkracht-hertoets van de VROM Starterslening buiten beschouwing gelaten.
- Wanneer SVn op de mogelijke hertoetsmomenten, op verzoek van de aanvrager, een draagkracht hertoets uitvoert, bedraagt het tarief hiervoor EUR 144,--, prijspeil 2006. Na 2006 wordt het tarief jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex alle huishoudens (zie: [scp1494b.htm: Consumentenprijsindex totalen](http://scp1494b.htm:Consumentenprijsindex%20totalen)), en wel als volgt:
$$\frac{\text{index september voorafgaand jaar}}{\text{index september 2006}} \times \text{EUR } 144,-$$
- De kosten van de draagkracht hertoets komen voor rekening van de aanvrager. SVn brengt deze kosten in rekening bij de aanvrager. De aanvrager tekent hiertoe vooraf een machtiging tot eenmalige automatische incasso.
- SVn brengt de kosten niet bij de aanvrager 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

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. De kosten van de draagkracht hertoets zijn voor rekening van de aanvrager.

Uitzondering op de NHG-toepassingsregels:

1. Persoonlijke verplichtingen worden voor de draagkracht hertoets van de VROM Starterslening buiten beschouwing gelaten.

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.

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

$$\text{Beschikbare financieringsruimte} = \text{Normfinancieringslast} - \text{financieringslast van de eerste, bancaire lening bij aanvang van deze lening}$$

Marktconforme annuïteit VROM Starterslening = de jaarannuïteit van de VROM 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 VROM Starterslening, geldt gedurende de restantlooptijd de genoemde annuïteit. De rente blijft vast t/m het einde van periode 4. Daarna gaat een nieuwe rentevastheids periode 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 VROM Starterslening, dan geldt gedurende de eerstvolgende periode dat de financieringslast voor de VROM Starterslening gelijk is aan de beschikbare financieringsruimte. Ingeval de eerstvolgende periode periode 5 is, dan is de financieringslast voor de VROM Starterslening voor de resterende looptijd gelijk aan de beschikbare financieringsruimte
Het rentepercentage wordt daarbij als volgt berekend:

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

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 naast een beperkte annuïteit, dan wordt voorafgaand aan de volgende periode opnieuw de mogelijkheid tot een draagkracht-hertoets aangeboden.

PRODUCTSPECIFICATIES VROM STARTERSLENING

VROM Starterslening

Ingangsdatum

- De ingangsdatum van de VROM Starterslening is 1 januari 2007.

Verstrekking

- De lening wordt verstrekt door SVn na toewijzing door de gemeente, voorzover de gemeente met betrekking tot minimaal 50% van de lening voldoende saldo heeft op de "Gemeenterekening VROM Starterslening" bij SVn. De VROM Startersrekening bij SVn voldoende resterend saldo 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.

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 EUR 10.000 dan geldt, vanaf het moment dat een annuïteit gaat lopen, een looptijd van:
 - 10 jaar bij een hoofdsom tussen EUR 5.000 en EUR 10.000;
 - 5 jaar bij een hoofdsom lager dan EUR 5.000.

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 reeds vastgesteld bij de aanvraag van de lening.
- Uiterlijk twee maanden voor het begin van het 4^e, 7^e, 11^e en 16^e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn uiterlijk drie maanden voor het 4^e, 7^e, 11^e en/of 16^e 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 rentevastheidsperiode bedraagt 15 jaar vanaf ingangsdatum van de lening.

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 het begin van het 4^e, 7^e, 11^e en 16^e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn uiterlijk drie maanden voor het 4^e, 7^e, 11^e en/of 16^e 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

- Via jaarannuïteiten, steeds voor 1/12 deel te voldoen per de laatste 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.

Afsluitprovisie

- 1,5% 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

- Hypotheek, waarbij zonodig genoeg wordt genomen met een 2^e hypotheek.
- Zowel voor de eerste als voor de tweede hypothecaire lening –de bancaire lening en de VROM Starterslening – wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.
- De gemeente mag extra zekerheden verlangen.

Voorwaarden aan eerste, bancaire hypothecaire lening

- Voor de eerste bancaire hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.
- De rentevastperiode 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, bancaire 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 aangegeven VROM Starterslening niet volledig is afgelost.

Krediettoets

Na aanvraag voor een VROM Starterslening vindt een aanvangsdraagkrachtoets plaats. Onderdeel hiervan is een BKR toets.