Overheid.nl
Lokale wet- en regelgeving

Verordening VROM Startersregeling 2007

Geldend van 09-04-2007 t/m heden

Intitulé

VERORDENING VROM STARTERSREGELING 2007

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 22 februari 2007, nr. SROB/07/026;

gelet op de gemeentewet en de huisvestingswet;

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van het volgende pakket van maatregelen, dienende tot verbetering van slaagkansen van starters op de woningmarkt

   a. 20% van de voor verkoop in aanmerking komende huurwoningen wordt door de corporaties aan starters verkocht;

   b. de corporaties gaan woningen verkopen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom. Volgens deze constructie verkochte woningen tellen mee voor de hiervoor genoemde doelstelling;

   c. de corporaties wijzen woning(complex)en aan, specifiek bestemd voor de huisvesting van starters;

   d. tijdens de evaluatie van het woonruimteverdeelsysteem worden de mogelijkheden tot verbetering van de slaagkans van starters meegenomen;

   een en ander met het oogmerk om in 2008 na afloop van de looptijd van het Beleidsplan Wonen de slaagkans van starters te verhogen van 5% naar 25%.

2. In te stemmen met de invoering van de VROM Starterslening van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn);

3. In te stemmen om zowel de in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting aanwezige middelen ad € 680.030,28 als de reguliere jaarlijkse storting ad € 45.378,- als dekking van de VROM Starterslening in te zetten.

4. Vast te stellen de navolgende

"VERORDENING VROM STARTERSREGELING 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. Aanvragen de aanstaande eigenaar die de aanvraag doei Bij twee of meer aanstaande eigenaren gelden beiden gezamenlijk als aanvragen;

e. 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 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 Bergen op Zoom heeft een Gemeenterekening VROM Starterslening ingericht waaruit aan in artikel 6, lid 1, sub a, 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.

Artikels 3

1. Op deze verordening is het bepaalde in de gesloten deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Bergen op Zoom 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 € 30.000.-.

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 de Gemeenterekening VROM Startersregeling kunnen slechts leningen worden toegewezen tot maximaal het door burgemeester en wethouders jaartips vast te stellen toekenningsplafond.

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. van 1 - of meerpersoonshuishoudens, die voor het eerst zelfstandig willen gaan wonen of woonachtig zijn in een huurwoning met een (gezamenlijk) bruto jaarinkomen van maximaal € 40.000,-;

   b. voor het verwerven van nieuwe of bestaande koopwoningen in Bergen op Zoom, waarvan de kosten voor het verkrijgen In eigendom van de woning niet hoger zijn dan € 200.000,-.

2. De hoofdsom van de VROM Starterslening bedraagt maximaal 20% van de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het eerste lid genoemde bedragen 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 5 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 toewijzingsbrief waarin wordt voorzien in de toekenning van een 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 toewijzingsbrief 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. Ingeval van overtreding van de voorschriften in deze verordening de eigenaar verschoonbaar is, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de bovengenoemde sancties 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

Deze verordening treedt in werking op de 8e dag na die van bekendmaking.

Artikel 12

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening VROM Startersregeling 2007".

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 MAART 2007

De griffier

F.P. de Vos

De voorzitters

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 € 10.000,- dan geldt, vanaf het moment dat een annuïteit gaat lopen, een looptijd van:

• 10 jaar bij een hoofdsom tussen € 5.000,- en € 10.000,-;

• 5 jaar bij een hoofdsom lager dan € 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 4e, 7e, 11e en 16e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn uiterlijk drie maanden voor het 4e, 7e, 11e en/of 16e 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 4e, 7e, 11e en 16e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn uiterlijk drie maanden voor het 4e, 7e, 11e en/of 16e 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.

• Borgtocbtprovisie in verband met Nationale Hypotheek Garantie.

• Eventuele kosten hertoets.

Akte

• Van de lening wordt een notariële akte opgemaakt

Zekerheden

• Hypotheek, waarbij zonodig genoegen wordt genomen met een 2* 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 nonnen 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 aangegane VROM Starterslening niet volledig is afgelost.

Krediettoets

Na aanvraag voor een VROM Starterslening vindt een aanvangsdraagkrachttoets plaats. Onderdeel hiervan is een

BKR toets.

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 fond: "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 bjjzondere 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+ vooreen 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 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.

• Voorafgaand aan het 4e, 7e, 11e en 16e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die SVn circa drie maanden van tevoren toestuurt en na overmaking van de kosten hertoetsing.

Indien uit deze draagkrachthertoetsing 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 VROM Starterslening en de 1e 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 genoegen wordt genomen met een 2e hypotheek.

• De rentevastheids periode 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 aangegane 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 draagkrachthertoets

Bij de aanvangsdraagkrachttoets en de draagkrachthertoets 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.

	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 rente vast, zoals geldt op de ontvangstdatum van de aanvraag.
9. Financieringslastpercentage	Het financieringslastpercentage conform de op de ontvangstdatum geldende Nonnen 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 nonnen 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 alsdan 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 draagkrachthertoets 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	jaar4t/mjaar6
	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. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.
20. Hertoetsrente	In de draagkrachthertoets voor de perioden 2,3 en 4: de toetsrente draagkrachtaanvangstoets zoals vastgelegd in de offerte. In de draagkrachthertoets voor de periode 5: het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast zoals geldt op de peildatum draagkrachthertoets periodes.
21. Financieringslastpercentage draagkracht hertoets	Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum draagkrachthertoets 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 jaar1 van de NHG-voorwaarden en normen gehanteerd.
22. Peiljaar draagkrachthertoets	Indien de peildatum draagkrachthertoets in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin de peildatum draagkrachthertoets ligt. Indien de peildatum draagkrachthertoets in de tweede helft van het kalenderjaar het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de peildatum draagkrachthertoets 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 € 5.000,-en € 10.000,-;

	-5 jaar bij een hoofdsom lager dan € 5.000,-.

Inhoud 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. De kosten van de aanvangsdraagkrachttoets zijn voor rekening van SVn.

Uitzonderingen op de NHG toetsingsregels:

1. Bij de aanvangsdraagkrachttoets wordt ook rekening gehouden met vermogen.
2. Het toetsinkomen dat in de aanvangsdraagkrachttoets wordt meegeteld bedraagt 95% van het individuele toetsinkomen van partner 1 en partner 2.
3. Persoonlijke verplichtingen worden voor de aanvangsdraagkrachttoets 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 draagkrachthertoets 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: sco1494b.htm: Consumentenpriisindex totalen), en wel als volgt:

index september voorafgaand jaar	*X EUR 144 ,-*
index september 2006	

• 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.

Normfinancieringslast =

Toetsinkomen huishouden x financieringslastpercentage hertoets

Besch ikbare financieringsrui mte =

Normfinancieringslast •/- 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 voorde 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:

Beschikbare financieringsruimte	*x 100%*
Hoogte VROM *Starterslening*	

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 draagkrachthertoets aangeboden.

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: organisaties.overheid.nl.

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl