

INFORMATIEMAP

Inhoudsopgave

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| Leeswijzer..... | 3 |
| A. Contactinformatie SVn | 4 |
| B. Producten..... | 5 |
| B 1.0 Starterslening | 5 |
| 1.1 Algemeen..... | 5 |
| 1.2 SVn biedt een financieringsinstrument: de Starterslening..... | 5 |
| 1.3 Starterslening met (tijdelijke) Rijksbijdrage: de Starterslening | 6 |
| 1.3.1. Productspecificaties Starterslening | 6 |
| 1.4 Starterslening zonder Rijksbijdrage: Starterslening (A)..... | 8 |
| 1.4.1. Productspecificaties Starterslening (A)..... | 9 |
| 1.5 Aanvangsdraagkrachttoets en de draagkracht hertoets. | 11 |
| 1.5.1 Definities..... | 12 |
| 1.5.2 Vaststelling hoogte Aanvangsdraagkrachttoets voor de Starterslening | 14 |
| 1.5.3 Berekening van de draagkracht bij hertoets voor de Starterslening..... | 15 |
| 1.6 Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening..... | 16 |
| 1.7 Verordening Starterslening | 20 |
| 1.8 Concept Toewijzingsbrief Starterslening..... | 22 |
| B 2.0 Duurzaamheidslening | 24 |
| 2.1 Algemeen..... | 24 |
| 2.2 SVn biedt een financieringsinstrument: de Duurzaamheidslening | 24 |
| 2.3 Productspecificaties Duurzaamheidslening..... | 24 |
| 2.4 Procedures Duurzaamheidslening..... | 25 |
| 2.5.1 Verordening..... | 26 |
| 2.5.2 Uitvoeringsregels..... | 26 |
| 2.5.2 Concept toewijzingsbrief Duurzaamheidslening | 28 |
| B 3.0 (Gemeentelijke) Stimuleringslening | 29 |
| 3.1 Algemeen..... | 29 |
| 3.2 SVn biedt een financieringsinstrument | 29 |
| 3.3 Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringsleningen | 30 |
| 3.4 Procedures..... | 31 |
| 3.4.1 Algemeen..... | 31 |
| 3.4.2 Aanvraagprocedure Eigenaren | 31 |
| 3.4.3 Aanvraag financiering voor Verenigingen van Eigenaren..... | 35 |
| 3.4.4 Woningcorporaties met WSW-garantie | 37 |
| 3.5 Uitvoeringsregels (gemeentelijke) Stimuleringslening..... | 38 |
| 3.6 Concept Toewijzingsbrief (niet voor Woningcorporaties)..... | 39 |
| 3.7 Concept Toewijzingsbrief voor woningcorporaties | 40 |
| 3.8 Aanvullende voorwaarden toewijzingsbrief..... | 41 |
| B 4.0 Maatwerklening | 42 |
| 4.1 Algemeen..... | 42 |
| 4.2 SVn biedt een financieringsinstrument: de Maatwerklening..... | 42 |
| 4.3 Productspecificaties Maatwerklening | 42 |
| 4.4 Procedures Maatwerklening | 44 |
| 4.5 Uitvoeringsregels Stimuleringslening Maatwerklening..... | 44 |
| 4.5.1 Algemeen..... | 44 |
| 4.5.2 Kenmerken van de Maatwerklening | 45 |
| 4.5.3 Uitgangspunten van de draagkrachttoets voor de Maatwerklening..... | 45 |
| 4.5.4 Definities draagkrachttoets Maatwerklening..... | 46 |

| | | |
|-------|--------------------------------------------------------------------|----|
| 4.5.5 | Vaststelling gegevens t.b.v. de draagkrachttoets bij aanvang | 46 |
| 4.6 | Concept Toewijzingsbrief Maatwerklening | 48 |
| B 5.0 | Bouwkrediet, procedures en uitvoeringsregels..... | 49 |
| 5.1 | Bouwkrediet Algemeen | 49 |
| 5.2 | Productspecificaties Bouwkrediet | 49 |
| 5.3 | Procedures bouwkrediet | 50 |
| C. | Klachtenprocedure SVn en Kifid | 52 |
| D. | Fondsen en middelen | 53 |
| D.1 | Gemeentelijke rekeningen | 53 |
| D.2 | Provinciale Fondsen..... | 54 |
| D.3 | Afkoopmethodiek..... | 55 |
| E. | Vervallen Producten..... | 56 |
| E 2 | VROM Starterslening | 56 |
| E 3. | Duurzaamheidslening (vóór 1 januari 2013) | 56 |
| E 4. | Vangnetlening | 56 |
| E 5. | Bouwfonds Combinatielening | 56 |
| E 6. | Aflossingsvrije lening | 56 |
| F. | Formulieren, brochures en publicaties | 57 |
| F1. | Modelregeling Gemeentegarantie voor Financiering van SVn..... | 58 |
| F2. | Model individueel besluit gemeentegarantie | 61 |
| G. | Normen voor de bepaling van de betaalcapaciteit | 63 |
| | Algemeen 63 | |
| G.1 | Gedragcode Consumptief Krediet (GCF)..... | 63 |
| G.1 | Intern Kredietbeleid van SVn voor het toepassen van de GCF..... | 63 |
| G.2 | Gedragcode Hypothecaire Financieringen (GHK) | 63 |
| G.3 | Tijdelijke regeling hypothecair krediet..... | 63 |
| G.4 | Nationale Hypotheek Garantie (NHG)..... | 63 |
| H. | Aanvulling op de NHG Voorwaarden en Normen 2015 | 64 |

Leeswijzer

Deze SVn Informatiemap vormt een onderdeel van de Deelnemingsovereenkomst welke is gesloten tussen een deelnemende gemeente of provincie en de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn).

In de Deelnemingsovereenkomst is vastgelegd dat de productspecificaties van de Financieringsproducten die in het kader van de Deelnemingsovereenkomst door SVn worden verstrekt, staan vermeld in deze SVn Informatiemap. De SVn Informatiemap is een door SVn opgestelde informatiebundel die van tijd-tot-tijd kan worden aangepast en waarin onder meer de door SVn te verstrekken Financieringsproducten alsmede procedures worden omschreven en toegelicht. 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.

Attentie: deze informatiemap met uitvoeringsregels en productspecificaties kan wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld wet- en regelgeving. Het is dus niet aan te bevelen onderdelen uit deze informatiemap letterlijk te hechten aan een verordening of uitvoeringsregels maar te verwijzen naar de actuele informatiemap.

De informatiemap is als volgt ingedeeld:

- Algemene informatie over SVn inclusief contactgegevens (Hoofdstuk A)
- Informatie over de producten van SVn (Hoofdstuk B)
- De klachtenprocedure binnen SVn (Hoofdstuk C)
- Fondsen en middelen (Hoofdstuk D)
- Een overzicht van de vervallen producten (Hoofdstuk E)
- Modelregeling voor gemeentegarantie en model besluit (Hoofdstuk F)
- Normen voor de bepaling van de betaalcapaciteit (Hoofdstuk G)

Veelgebruikte afkortingen:

| | |
|------|--------------------------------------------------------------------|
| BKR: | Bureau Krediet Registratie |
| BRP: | Basisregistratie Personen (voorheen GBA) |
| EVA: | Externe Verwijzings Applicatie |
| GCK: | Gedragscode Consumptief Krediet |
| GHF: | Gedragscode Hypothecaire Financieringen |
| LTI: | Loan to Income |
| LTV: | Loan to Value |
| 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 |

Tot slot

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

A. Contactinformatie SVn

Wat is SVn?

SVn, voluit stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, is een onafhankelijke financiële partner van gemeenten, andere overheden, het Rijk en marktpartijen en heeft als doel een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting en gebouwde omgeving in de meest brede zin. Voor haar deelnemers en partners beheert SVn fondsen, waaruit zij als geldgever laagrentende of zelfs renteloze leningen verstrekt ten behoeve van projecten in de stedelijke en landelijke vernieuwing aan verschillende doelgroepen. Deze fondsen zijn zogenaamde revolverende fondsen. Doordat rente en aflossingen op de leningen weer terugvloeien in het fonds, blijft langjarig geld beschikbaar voor nieuwe leningen. In Deelnemings- of Samenwerkingsovereenkomsten tussen deelnemers, partners en SVn is het uitgangspunt dat Financieringsproducten worden verstrekt door SVn voor rekening en risico van de betreffende deelnemer of samenwerkingspartner.

SVn heeft een AFM-vergunning voor het aanbieden van consumptieve kredieten en hypothecaire kredieten. SVn is aangesloten bij het Klachteninstituut financiële dienstverlening (Kifid).

Contactgegevens

Bezoekadres:

Westerdorpsstraat 66
3871 AZ HOEVELAKEN

Postadres:

Postbus 9
3870 CA HOEVELAKEN

| | |
|----------|----------------------------------------------|
| Telefoon | 033 253 9401 |
| E-mail | info@svn.nl |
| Website | www.svn.nl |

Openingstijden

Ma-do: 8.30 - 17.30 uur
Vr: 8.30 - 17.00 uur

Bankgegevens

KvK Gooi- en Eemland: 41 04 26 10
IBAN: NL32RABO0265866294
BIC: RABONL2U

Directie

| | |
|---------------------|-------------------|
| Jan Willem van Beek | directeur |
| Reinoud Veldman | adjunct-directeur |

Organisatie

Voor meer informatie over de organisatie en contactpersonen verwijzen we naar de website van SVn:
<http://www.svn.nl/OverSVn/Paginas/Organisatie/wie-zijn-wij.aspx>

B. Producten

B 1.0 Starterslening

1.1 Algemeen

SVn heeft in nauwe samenwerking met haar deelnemers en het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) de Starterslening ontwikkeld. Starters zijn een belangrijke doelgroep van het woonbeleid van deelnemers en partners. Afhankelijk van de situatie op de (lokale) woningmarkt en financieringsmogelijkheden varieert de doelgroep voor wie het kopen van een huis tegen marktconforme voorwaarden wel of 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. Hierdoor kan lokaal sprake zijn van o.a. een stagnatie op de (koop)woningmarkt, een gebrekkige doorstroming vanuit de huursector, woningtekorten voor starters enzovoorts.

De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de totale verwervingskosten van de woning en het maximale bedrag dat een starter op basis van zijn/haar inkomen bij een gewone bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De Starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente bij SVn en is bij aanvang de eerste drie jaar renteloos en aflossingsvrij. Na afloop van deze drie jaar betaalt de starter in principe gewoon rente en aflossing tenzij het huishoudeninkomen daartoe op dat moment volgens de dan geldende normen ontoereikend is. Op verzoek van de starter vindt een hertoets plaats waarbij de hoogte van de rente en/of aflossing voor een volgende periode wordt vastgesteld.

Rekening en risico, garantie/borgstelling

SVn verstrekt alleen financieringen voor rekening en risico van haar deelnemers en partners. Voor de Starterslening geldt een borgstelling door het WEW, de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Per 1 januari 2014 zijn de NHG regels gewijzigd. Het Kabinet heeft besloten tot invoering van een eigen risico voor geldverstrekkers op verliezen van nieuwe NHG-hypotheken. Op iedere verliesdeclaratie wordt een korting van 10% op het verlies toegepast. Deze korting van 10% bij een verliesdeclaratie van Startersleningen zal door SVn uit haar eigen vermogen worden gecompenseerd ten behoeve van de fondsdelen van haar deelnemers en samenwerkingspartners voor Startersleningen die zijn verstrekt in de periode 2014-2016.

1.2 SVn biedt een financieringsinstrument: de Starterslening

De Starterslening wordt verstrekt vanuit de door de deelnemer aangehouden middelen bij SVn. De Starterslening beoogt 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 Startersregeling is dusdanig ontwikkeld dat er volop ruimte is voor het gemeentelijk woonbeleid. De gemeente stelt, op basis van de lokale marktomstandigheden, de doelgroep en het marktsegment vast. De Starterslening kan ook worden ingezet voor een concreet project;
- 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;
- Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening worden (verplicht) met NHG verstrekt waardoor het risico van niet-terugbetaling van de lening minimaal is.

SVn kent 2 typen Startersleningen, dit zijn de Starterslening met Rijksbijdrage en de Starterslening zonder Rijksbijdrage. De leningen kennen naast verschillende specificaties ook verschillende benamingen:

- De voormalige productspecificatie VROM Starterslening, is vanaf 1 januari 2013: Starterslening.
- De voormalige productspecificatie Starterslening, is vanaf 1 januari 2013: Starterslening (A).

1.3 Starterslening met (tijdelijke) Rijksbijdrage: de Starterslening

- 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.
- De Starterslening is een financieringsproduct waarvan de kosten worden gedekt uit een door de gemeente bij SVn aangehouden revolving fund: het "Gemeentelijk Startersfonds" 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;
- Bij de Starterslening wordt 50% van het leningsbedrag ingebracht door de gemeente en 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.

Attentie: De regeling van de Starterslening 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 als zodanig wel door maar zal het volledige bedrag van de Starterslening voor rekening van de gemeente en/of provincie komen.

Voor de Starterslening kunnen de gemeenten gebruik maken van de voorbeeldverordening van SVn.

1.3.1. Productspecificaties Starterslening

De Productspecificaties Starterslening zoals in deze paragraaf worden genoemd, zijn van toepassing op verordeningen ná 1 januari 2007 en/of verordeningen welke verwijzen naar de productspecificaties en uitvoeringsregels VROM Starterslening en verordeningen ná 1 januari 2013 en de aanpassingen per 1 april 2014.

Attentie: de productspecificaties kunnen wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld wet- en regelgeving. Het is dus niet aan te bevelen deze te hechten aan c.q. over te nemen in een verordening of uitvoeringsregels.

Algemeen

Per 1 januari 2013 heeft het Rijk extra middelen beschikbaar gesteld voor de Starterslening. Behalve de naam kent de Starterslening geen inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de VROM Starterslening met uitzondering van de aangepaste aanvangstoets en hertoets per 1 april 2014.

Productspecificaties

Ingangsdatum

De ingangsdatum van de Starterslening is 1 januari 2013.

Verstrekking

De lening wordt verstrekt door SVn na toewijzing door de gemeente.

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 30 jaar.

Rentepercentage Starterslening

- De Starterslening is bij aanvang renteloos.
- Vanaf het vierde jaar tot en met het vijftiende jaar geldt het marktconforme rentepercentage. Het percentage Starterslening 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 hertoets.
- 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 volledige rente voor de lening nog niet kan worden betaald wordt het rentepercentage vastgesteld op basis van de beschikbare financiële draagkracht.

Rentevastheid

- Voor de Starterslening geldt een 15 jaar vaste rente conform het (gepubliceerde) SVn 15 jaars rentetarief.

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 hertoets.
- 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 in principe niet meer mogelijk.
- In die gevallen dat bij de hertoets voor de berekening van de betaalcapaciteit een persoon van het huishouden is toegevoegd en deze persoon het huishouden op enig moment verlaat, kan door de oorspronkelijke aanvrager van de Starterslening een tussentijdse hertoets worden aangevraagd. Deze aanvraag dient binnen een maand na aangetoond vertrek van de toegevoegde persoon bij SVn te worden ingediend. Deze regeling geldt alleen wanneer in het verleden een feitelijke hertoets heeft plaatsgevonden op verzoek van de aanvrager door SVn. Als geen hertoets heeft plaatsgevonden en de aanvrager is door het verstrijken van de tijd de volledige maandtermijn gaan betalen, dan geldt deze mogelijkheid van tussentijdse hertoets niet.
- 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.
- Het totaal van de eerste hypothecaire lening en de Starterslening mag niet groter zijn het voor dat jaar geldende maximum ten opzichte van de waarde van de woning (LTV)
- De hypothecaire inschrijving van de eerste lening mag niet hoger zijn dan de van toepassing zijnde maximale verwervingskostengrens volgens NHG.
- De bank die de eerste hypothecaire lening verstrekt 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 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.

Krediettoets

- Na aanvraag voor een Starterslening vindt een aanvangsdraagkrachttoets plaats.
- 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 aanvraag wordt altijd afgewezen bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit, SFH-hit of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt.
- Bij een aanvraag dient de aanvrager een financieel rijbewijs te ondertekenen. Het financieel rijbewijs is een vragenlijst die de aanvrager moet invullen zodat hij zich bewust is van de financiële risico's bij het aangaan van een Starterslening.

1.4 Starterslening zonder Rijksbijdrage: Starterslening (A)

De gemeente kan onderstaande voorwaarde in de verordening opnemen of opgenomen hebben:

- *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.*

Bovenstaande geldt voor verordeningen vóór 1 januari 2007 of voor verordeningen welke niet verwijzen naar de productspecificaties en uitvoeringsregels VROM Starterslening c.q. de Starterslening (zie onder 1.2).

Indien bovenstaande voorwaarde in de verordening is opgenomen komt men niet in aanmerking voor de Rijksbijdrage.

1.4.1. Productspecificaties Starterslening (A)

(De productspecificaties Starterslening zoals in deze paragraaf worden genoemd, zijn van toepassing op verordeningen vóór 1 januari 2007 of verordeningen welke niet verwijzen naar de productspecificaties en uitvoeringsregels VROM Starterslening)

Attentie: de productspecificaties kunnen wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld wet- en regelgeving. Het is dus niet aan te bevelen deze te hechten aan c.q. over te nemen in een verordening of uitvoeringsregels.

Algemeen

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).

Productspecificaties

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.

Rentepercentage Starterslening

- De Starterslening is bij aanvang renteloos.
- Vanaf het vierde jaar tot en met het vijftiende jaar geldt het marktconforme rentepercentage. Het percentage Starterslening 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 volledige rente voor de lening nog niet kan worden betaald wordt het rentepercentage vastgesteld op basis van de beschikbare financiële draagkracht.

Rentevastheid

- Voor de Starterslening geldt een 15 jaar vaste rente conform het gepubliceerde SVn 15 jaars rentetarief.

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.
- 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.
- Het totaal van de eerste hypothecaire lening en de Starterslening mag niet groter zijn het voor dat jaar geldende maximum ten opzichte van de waarde van de woning (LTV)
- Indien na 15 jaar de volledige rente voor de lening nog niet kan worden betaald wordt het rentepercentage vastgesteld op basis van de beschikbare financiële draagkracht.
- 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 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 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.

Krediettoets

- Na aanvraag voor een Starterslening vindt een draagkrachttoets plaats.
- 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 aanvraag wordt altijd afgewezen bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit, SFH-hit of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt.

1.5 Aanvangsdraagkrachttoets en de draagkracht hertoets.

Attentie: de definities kunnen wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld wet- en regelgeving of andere veranderingen in de regeling. Het is dus niet aan te bevelen deze te hechten aan c.q. over te nemen in een verordening of toewijzingsregels.

1.5.1 Definities

Bij de aanvangsdraagkrachttoets en de draagkracht hertoets wordt 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 of eigenaren die de aanvraag voor de Starterslening doet of doen. 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 | De aanstaande eigenaar of eigenaren worden beschouwd als huishouden voor het bepalen van de draagkracht in de aanvangsdraagkrachttoets. | 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. 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. |
| 7. 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. | |

| Begrip | Definitie bij aanvangsdraagkrachttoets | Definitie bij draagkracht hertoets |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8. 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). | |
| 9. 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. | |
| 10. Genormeerde last eerste hypotheek | De genormeerde bruto last van de eerste 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 eerste 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. |
| 11. 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. | |
| 12. Looptijd | De looptijd van de starterslening bedraagt 30 jaar | |
| 13. Periode | Een aaneengesloten tijdvak waarin de maandelijkse som van rente en aflossing constant blijft. De 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 | |
| 14. Herzieningsdatum | | De eerste dag van een periode met ingang van periode 2. Een herzieningsdatum valt altijd op de eerste dag van een kalendermaand. |
| 15. Rente Starterslening | Het rentepercentage, dat door SVn wordt vastgesteld op basis van de op het moment van aanvraag van de Starterslening geldende rente voor 15 jaar vaste leningen bij SVn | Het voor de Starterslening geldende 15 jaar vaste rentetarief van SVn. |
| 16. Toetsrente | Het rentepercentage, dat door SVn wordt | Het gewogen gemiddelde van de |

| Begrip | Definitie bij aanvagsdraagkrachttoets | Definitie bij draagkracht hertoets |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | vastgesteld op basis van de op moment van aanvraag van de Starterslening door geldverstrekkers op internet gepubliceerde 10-jaars rentetarieven voor hypothecaire geldleningen met NHG. SVn stelt de hoogte van deze toetsrente wekelijks vast en publiceert deze op haar website. | rentepercentages, die gelden voor uw Starterslening en uw lopende eerste hypotheek. |
| 17. 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. |
| 18. Tussentijdse hertoets | | Als bij een hertoets een persoon aan het huishouden is toegevoegd voor het bepalen van de betaalcapaciteit en deze persoon verlaat het huishouden, dan kan door de oorspronkelijke aanvrager van de Starterslening een tussentijdse hertoets worden aangevraagd. Deze aanvraag dient binnen een maand na aangetoond vertrek van de toegevoegde persoon bij SVn te worden ingediend. |

1.5.2 Vaststelling hoogte Aanvagsdraagkrachttoets voor de Starterslening

Uitgangspunten van de Aanvagsdraagkrachttoets

Voor de aanvagsdraagkrachttoets 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 zijn:

1. Voor het bepalen van de hoogte van de Starterslening wordt de door geldverstrekkers op internet gepubliceerde 10-jaars rentetarieven voor hypothecaire geldleningen met NHG als uitgangspunt genomen.
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 aanvangsdraagkrachtoets (de ontvangstdatum aanvraagformulier Starterslening), wordt in beginsel vastgesteld aan de hand van de NHG normen. Dit blijkt uit het aanvraagformulier zelf, de bij het aanvraagformulier gevoegde werkgeversverklaring, een recente salarisstroom en/of andere bijlagen.

Vermogen

- Het belastbaar inkomen box 3 blijkt uit het door de aanvrager ingevulde aanvraagformulier.
- 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 beschikbaar eigen geld wordt per aanvrager vastgesteld.

Kredietwaardigheid

Voorafgaand aan het uitbrengen van een oordeel over de kredietwaardigheid van de aanvrager, 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 oordeel aan de gemeente.

Berekening hoogte Starterslening t.b.v. de aanvangsdraagkrachtoets voor de 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 aanvangsdraagkrachtoets.

N.B. Bij de toets wordt er vanuit gegaan dat eventuele het belastbare vermogen in box 3 (dus boven de vrijstelling) wordt gebruikt als eigen geld ter financiering van de verwervingskosten.

1.5.3 Berekening van de draagkracht bij hertoets voor de Starterslening

Kosten hertoets

- Wanneer SVn op de mogelijke hertoetsmomenten, op verzoek van de aanvrager, een draagkracht hertoets uitvoert, bedraagt het tarief hiervoor € 155,- (1 januari 2015)
- De kosten van de draagkracht hertoets komen voor rekening van de aanvrager. SVn brengt deze kosten in rekening bij de aanvrager.

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. Voor de oorspronkelijke aanvragers geldt dat uitsluitend persoonlijke verplichtingen worden meegenomen, die reeds bestonden op de peildatum van de aanvraag van de Starterslening en op de peildatum van de hertoetsing nog bestaan, voor het bepalen van de betaalcapaciteit.

2. Voor aan het huishouden toegevoegde personen geldt dat alle lopende verplichtingen worden meegenomen voor het bepalen van de betaalcapaciteit.
3. De peildatum is bepalend voor het hanteren van de NHG normen.
4. De lasten van de 1^e hypotheek worden berekend op basis van annuïteiten, 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.

Berekening 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.

Vervolg

Gaat voor de betreffende periode een volledige annuïteit gelden, dan vindt er ten behoeve van de volgende perioden geen draagkracht hertoets meer plaats.

Wordt alleen rente berekend dan wordt voorafgaand aan de volgende periode opnieuw de mogelijkheid tot een draagkracht hertoets aangeboden.

Verhuur

Als tijdens het proces hertoetsing blijkt dat er sprake is van (gedeeltelijke) verhuur van de woning dan wordt per herzieningsdatum de volledige annuïteit voor de Starterslening berekend.

1.6 Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening

Attentie: Deze procedures en uitvoeringsregels gelden ook voor Starterslening (A)

Procedures Starterslening

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

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

5. De procedure “Vaststelling maandtermijn en draagkrachthertoetsing”.
De stappen en procedures worden hieronder nader omschreven en toegelicht

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

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

Attentie: Na een mogelijke uitputting van de Startersrekening Rijksbijdrage komen de Startersleningen weer voor 100% voor rekening van de gemeente (eventueel aangevuld met een bijdrage van de provincie).

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

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

- De bijzondere voorwaarden hebben betrekking op individuele Startersleningen.
- De algemene voorwaarden worden vastgelegd in een gemeentelijke verordening Startersleningen en schriftelijk ter kennis gebracht aan SVn. De algemene voorwaarden betreffen onder andere:
 - de doelgroep van de starters (in ieder geval mag aanvrager niet eerder een woning in zijn bezit hebben gehad)
 - het marktsegment van de woningobjecten: nieuwbouwprojecten en/of bestaande woningen;
 - de maximale kooprijsgrens wanneer deze lager is dan de maximale verwervingskosten die NHG jaarlijks heeft vastgesteld;
 - de maximale hoogte van de Starterslening is standaard maximaal 20% (*behoudens Starterslening (A)*) van de verwervingskosten van de woning zijnde de aankoopkosten van de woning plus de bijkomende kosten conform de definitie van NHG;
 - de voorwaarden die gesteld worden met betrekking tot de eerste hypothecaire lening en de Starterslening in relatie tot de Nationale Hypotheek Garantie;

De gemeente stelt per jaar de prognose op van de verwachte aantallen Startersleningen.

Nadere toelichting bij de procedure Vaststellen van de gemeentelijke verordening met betrekking tot de Starterslening en de van toepassing zijnde voorwaarden

- De Gemeente maakt gebruik van de productspecificaties, uitvoeringsregels en procedures van de Starterslening zoals deze door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) zijn vastgesteld.
- De gemeente besluit over de toekenning van de Startersleningen ten laste van het gemeentelijk fonds en – hieraan gerelateerd – ten laste van het gemeentelijk Startersfonds.
- De Gemeentelijke uitvoeringsregels Starterslening mogen niet strijdig zijn met het besluit van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen inzake Nationale Hypotheek Garantie en Startersleningen, en met de bepalingen van de Subsidiebeschikking Startersleningen d.d. 12 december 2012.
- Indien sprake is van een draagkracht hertoets, verzorgt SVn de uitvoering aan de hand van de Gemeentelijke uitvoeringsregels Starterslening.

Stap 3: Procedure Aanvraag, toetsing, bepaling van de hoogte en toewijzing van de Starterslening

- De gemeente toetst of de aanvrager in aanmerking komt voor een Starterslening en zo ja, reikt het 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. Deze toets wordt gebaseerd op het rentepercentage dat door SVn wordt vastgesteld op het moment van ontvangst van de aanvraag van de Starterslening. Deze toetsrente is de door geldverstrekkers op internet gepubliceerde 10-jaars rentetarieven voor hypothecaire geldleningen met NHG. SVn stelt de hoogte van deze toetsrente wekelijks vast en publiceert deze op haar website.

- SVn stuurt de gemeente een brief met een financieel oordeel over het wel of niet toewijzen van de Starterslening aan de aanvrager en bij een positief oordeel: informatie over de hoogte van de starterslening, het marktconforme rentepercentage na drie jaar en de marktconforme maandtermijn na drie jaar. Bij een negatief oordeel worden de redenen van het negatieve oordeel genoemd.
- De gemeente besluit na ontvangst van het oordeel van SVn definitief over de toekenning en de te stellen condities (hoogte van de lening en bijzondere voorwaarden) en legt dit vast in een toewijzingsbrief aan de aanvrager met vermelding van bedrag, looptijd, rentepercentage en maandtermijn alsmede de uitbetalingsvoorwaarden.
- Indien de toets negatief is stuurt de gemeente de aanvrager een brief met de gemotiveerde afwijzing.
- De gemeente zendt een kopie van de toewijzingsbrief/afwijzingsbrief aan SVn.

Nadere toelichting bij de Procedure Aanvraag, toetsing, bepaling van de hoogte en toewijzing van de Starterslening

- De maximale verwervingskosten worden door de gemeente vastgesteld met een maximum van de geldende NHG normen.
- De Starterslening past binnen de door SVn gehanteerde productspecificaties
- De Starterslening wordt verstrekt door SVn.
- Het rentepercentage van de lening bedraagt gedurende de eerste drie jaar 0,0%. Gedurende de eerste drie jaar is geen aflossing verschuldigd.
- Ingaande het 4e jaar van de looptijd wordt de maandtermijn (rente en aflossing) aangepast. Het rentepercentage staat vast tot en met het vijftiende jaar, gerekend vanaf het moment van de ingangsdatum van de lening.

Stap 4: Procedure Verstreking van de eerste hypothecaire lening en Starterslening

- De aanvrager vraagt een eerste hypotheek aan voor het resterende bedrag waarna de bank een hypotheekofferte verstrekt aan de aanvrager.
- Binnen vier weken na de verzenddatum van de toewijzingsbrief van de gemeente stuurt de aanvrager SVn een kopie toe van een door de aanvrager en de geldverstrekker getekende offerte voor een lening onder eerste hypotheek. Vóór afloop van deze termijn kan de aanvrager bij SVn éénmalig een verzoek indienen tot verlenging van de termijn met twee weken. Indien SVn van de aanvrager niet binnen deze indieningstermijn een getekende kopie van de offerte ontvangen heeft, is de toewijzingsbrief van de gemeente van rechtswege vervallen.
- De bank brengt een offerte uit aan de aanvrager met positieve NHG toetsing.
- De aanvrager stuurt een kopie van de door hem/haar getekende offerte naar SVn.
- Na ontvangst van de kopie van de getekende offerte toetst SVn:
 - o of er aan de NHG normen wordt voldaan;
 - o of er voldaan is aan de voorwaarden gesteld in de toewijzingsbrief van de gemeente;
 - o of de toewijzingsbrief van de gemeente niet vervallen is;

Bij een positieve uitkomst van deze toetsing brengt SVn de offerte voor de Starterslening uit. SVn stuurt een kopie van de offerte naar de gemeente zodat de gemeente zicht kan houden op de mate van uitputting van het toegekende budget.

Bij een negatieve uitkomst van deze toetsing ontvangt de aanvrager een brief dat hij niet voor een offerte in aanmerking komt. SVn stuurt een kopie van deze brief onder vermelding van de reden(en) naar de gemeente.

- Aanvrager beoordeelt de SVn-offerte, geeft uitvoering aan de gestelde voorwaarden en bericht SVn inzake de acceptatie van de offerte door middel van terugzending van de voor akkoord getekende offerte.
- SVn bericht de notaris en zendt deze de vereiste stukken toe.
- Aanvrager laat de eerste hypothecaire lening en de Starterslening tegelijkertijd bij de notaris passeren.
- De notaris bericht SVn en de bank inzake het passeren van beide aktes.
- De bank verstrekt de lening onder eerste hypotheek; SVn verstrekt de Starterslening onder tweede hypotheek waarbij het volgende van toepassing is:
 - o Bij een nieuwbouwwoning wordt, indien de kosten en de eerste termijn kleiner zijn dan de hoofdsom van de Starterslening, de Starterslening in een te openen Bouwkrediet bij SVn gestort. De kosten en de eerste termijnbetaling worden direct in mindering gebracht op de hoofdsom van de Starterslening. De volgende termijnen worden daarna gedeclareerd uit het bouwdepot van de Starterslening en vervolgens uit het bouwdepot van de eerste hypotheek.
 - o Indien de hoofdsom van de Starterslening kleiner is dan de kosten en de eerste termijnbetaling, wordt de hoofdsom van de Starterslening ineens uitbetaald aan de notaris.

- Bij een bestaande woning of nieuwbouwwoning met een verplichte verbouwing waarbij geen afbouwgarantie is (bijvoorbeeld bij CPO of bepaalde renovatieprojecten) wordt het bedrag aan Starterslening in een te openen Bouwkrediet bij SVn gestort. De kosten worden direct in mindering gebracht op de hoofdsom van de Starterslening. De verbeterkosten worden daarna gedeclareerd uit het bouwdepot van de eerste hypotheek en als laatste uit het depot van de Starterslening. SVn geeft aan in de aanvangsdragkrachttoets of er sprake is van een verplicht bouwkrediet en de gemeente zet dit als voorwaarde in de toewijzingsbrief.
- De bank meldt de eigen lening onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij WEW en draagt de borgtochtprovisie af voor de eerste hypotheek.
- SVn meldt de Starterslening aan bij WEW en draagt de borgtochtprovisie voor de NHG af aan WEW voor de eigen, tweede hypotheek.
- De stichting WEW staat borg voor de lening conform de goedkeuring van WEW voor het product Starterslening.
- SVn brengt de geraamde rentedervingskosten ter dekking van maximaal 50% van de verstrekte Starterslening ten laste van de Startersrekening Rijksbijdrage. Hierbij geldt het "op-is-op principe", waarbij bepalend is de rangorde van de aanvragen voor Startersleningen.

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

- De eerste hypothecaire lening en de Starterslening worden met Nationale Hypotheek Garantie verstrekt.
- De rentevastheidsperiode van de eerste hypothecaire lening moet tenminste 10 jaar bedragen.
- De eerste hypothecaire lening mag niet hoger zijn dan een bedrag gelijk aan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie, minus de hoogte van de Starterslening.
- De hypothecaire inschrijving voor de eerste lening mag niet hoger zijn dan het maximum verwervingskosten volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.
- De bank verplicht zich na het ingaan van de lening geen gelden meer onder verband van de eerste hypotheekstelling ter leen te verstrekken aan de schuldenaar. Voormelde verplichting rust op de bank uitsluitend voor zolang als de door SVn aangevane Starterslening niet volledig is afgelost.
- De bank meldt de eigen financiering onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij het Waarborgfonds Eigen Woningen.
- De transportakte en de hypotheekakte voor de eerste hypotheek en de akte voor de tweede hypotheek (Starterslening) dienen in de gebruikelijke volgorde, maar beslist in één en dezelfde afspraak bij de notaris te passeren. Indien eigendom en eerste hypotheek eerder passeren kan de Starterslening geen doorgang vinden.

Stap 5: Procedure Vaststelling maandtermijn en draagkrachthertoetsing

- SVn bericht aanvrager drie maanden voor aanvang van de tweede periode en indien van toepassing, drie maanden voor aanvang van de volgende periode(n) de marktconforme rente en de annuïtaire aflossing op jaarbasis gedurende het restant van de looptijd en biedt de aanvrager de mogelijkheid om hertoetsing aan te vragen.
- De aanvrager krijgt een inlogcode zodat er online zelf een berekening gemaakt kan worden.
- Desgewenst vraagt de klant uiterlijk twee maanden voor aanvang van de nieuwe periode online een hertoets aan. Het aanvraagformulier en aanvullende stukken kunnen binnen de genoemde termijn worden ge-upload.
- Eventueel kan ook een papieren aanvraagformulier met checklist worden opgevraagd bij SVn. Startersleningen die zijn verstrekt vóór 1 januari 2007 kunnen niet online worden aangevraagd.
- Vóór het in behandeling nemen van de hertoets dienen de kosten voor de hertoets te zijn voldaan. Dit kan bij het online aanvragen via I-deal.
- SVn toetst of alle vereiste gegevens verstrekt zijn.
- Indien binnen de genoemde termijn geen complete aanvraag voor een hertoets is ontvangen of indien de kosten hertoetsing niet tijdig zijn overgemaakt, dan wordt vanaf de herzieningsdatum de genoemde marktconforme rente en een maandtermijn gelijk aan 1/12 deel van de jaarannuïteit van kracht.
- Na ontvangst van het aanvraagformulier hertoets stuurt SVn per e-mail een opgave van de hierin vermelde personalia aan de gemeente.
- De gemeente stuurt SVn binnen vijf werkdagen bericht indien zij aan de hand van de Basisregistratie Personen (BRP) heeft vastgesteld dat:

- o de aanvrager de woning gebruikt voor eigen bewoning door zijn huishouden en/of de op de aanvraag vermelde partners overeenstemmen met de gegevens in de BRP (als de BRP niet overeenstemt met het aanvraagformulier in die zin, dat er sprake is van een aan het huishouden toegevoegd persoon, neemt SVn de aanvraag wel in behandeling. SVn controleert of de toegevoegde persoon tenminste 6 maanden vóór de peildatum hertoets met de oorspronkelijke aanvrager een huishouden heeft gevormd. SVn vraagt de inkomensgegevens op van de nieuwe persoon die nu ook op dit adres is ingeschreven);
- o In andere gevallen waar de BRP niet overeenstemt met het aanvraagformulier, wordt de hertoetsingsaanvraag niet ontvankelijk verklaard. Vanaf de herzieningsdatum gaat dan de volledige rente en de maandelijkse annuïtaire aflossing gelden.
- ontvangt SVn positief bericht van de gemeente, dan onderzoekt SVn of de aanvraag compleet is en vraagt zo nodig aanvullende informatie op (in praktijk start SVn hiermee doorgaans reeds direct na de ontvangst van de aanvraag);
- SVn verzorgt de uitvoering van de draagkracht hertoets en stelt binnen de bij aanvang vastgestelde voorwaarden de hoogte van de rente en/of de aflossing vast en bericht dit aan de klant en aan de gemeente.

Nadere toelichting bij de Procedure Vaststelling maandtermijn en draagkracht hertoetsing

- Twee maanden voor afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e jaar kan de aanvrager een draagkracht hertoetsing aanvragen op basis van een brief die SVn circa drie maanden van tevoren toestuurt. Indien uit deze draagkracht hertoetsing blijkt dat de financiële draagkracht onvoldoende is om aan de marktconforme maandtermijn te voldoen, dan worden de rente en aflossing aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels.
- Een aanvraag dient zo compleet mogelijk te worden ingediend of in elk geval een maand vóór de ingangsdatum van de nieuwe betaalperiode te zijn gecompleteerd.
- Op het moment dat de marktconforme maandtermijn is bereikt, is hertoetsen niet meer mogelijk behoudens in de situatie als hierna omschreven:
Als bij een hertoets een persoon aan het huishouden is toegevoegd voor het bepalen van de betaalcapaciteit en deze persoon verlaat het huishouden, dan kan door de oorspronkelijke aanvrager van de Starterslening een tussentijdse hertoets worden aangevraagd. Deze aanvraag dient binnen een maand na aangetoond verstrekt van de toegevoegde persoon bij SVn worden ingediend.
- Indien na 15 jaar de marktconforme maandtermijn nog niet bereikt is, blijft de op dat moment vastgestelde maandtermijn voor de rest van de looptijd ongewijzigd.
- De lening wordt afgelost via jaarannuïteiten met een maandelijkse betaling van 1/12 deel.

1.7 Verordening Starterslening

SVn stelt via Mijn SVn aan haar deelnemers een (voorbeeld) Verordening Starterslening beschikbaar. Deze (voorbeeld)verordening is door SVn met uiterste zorg samengesteld. Deelnemers zijn echter zelf verantwoordelijk voor de inhoud en redactie van hun regelingen en daarbij behorende (artikelsgewijze) toelichting. Het is verstandig een concept Verordening voordat besluitvorming plaatsvindt te bespreken met een Relatiemanager van SVn.

De (voorbeeld)verordening bestaat voor een groot deel uit standaardtekst. Daarnaast zijn er een aantal keuzes opgenomen in het model, waarmee de gemeente beleidsmatig haar invulling kan geven ("Couleur locale"), zoals:

- definitie van de doelgroep(en), sociaal-/economische bindingseisen;
- woningcategorie (bestaand, nieuwbouw of projectmatig);
- openstellen voor bezit van corporaties, beleggers/ontwikkelaars
- toepasbaarheid van meerwerk c.q. verbouwkosten bij de bepaling van de hoogte van de Starterslening;
- de aankoopkostengrens;
- het maximale bedrag Starterslening;
- of stapeling met koopinstrumenten is toegestaan;
- (jaar)budget;

In deze (voorbeeld)verordening wordt de Deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente en SVn van toepassing verklaard. Tevens wordt er verwezen naar de op moment van aanvraag van de Starterslening actuele NHG Normen alsmede de actuele Algemene Bepalingen voor geldleningen, 'Productspecificaties Starterslening' of (keuze:)

'Productspecificaties Starterslening (A)', 'Procedures en (gemeentelijke) Uitvoeringsregels Starterslening' zoals die op het moment van toekenning zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen de betreffende gemeente en SVn.

Attentie: *De Startersregeling van SVn kan wijzigen bijvoorbeeld als gevolg van wet- en regelgeving. Het is dus niet aan te bevelen de Uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening, maar te verwijzen naar de op dat moment geldende SVn Informatiemap en deze regels (kosteloos) beschikbaar te stellen of te publiceren (wijzigingen voorbehouden).*

1.8 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 Starterslening 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 (standaard): 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.]

[Bij bestaande bouw of nieuwbouw met verplicht bouwkrediet: de Starterslening wordt, na aftrek van de kosten, door SVn gestort in een door u bij SVn te openen Bouwkrediet. U kunt declaraties voor betaling van de verbeterkosten 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

B 2.0 Duurzaamheidslening

2.1 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.

2.2 SVn biedt een financieringsinstrument: de Duurzaamheidslening

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.

- 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.
- De Duurzaamheidslening wordt onderhands verstrekt

Rekening en risico, garantie/borgstelling

SVn verstrekt alleen financieringen die van een garantstelling zijn voorzien. Indien de Duurzaamheidslening wordt verstrekt uit gemeentegelden dan is geen garantie nodig. De lening wordt in dat geval altijd verstrekt voor rekening en risico van de gemeente.

2.3 Productspecificaties Duurzaamheidslening

***Attentie:** de productspecificaties kunnen wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld wet- en regelgeving. Het is dus niet aan te bevelen deze te hechten aan c.q. over te nemen in een verordening of uitvoeringsregels.*

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 SVn.

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.

Vervroegde aflossing

- Is te allen tijde boetevrij toegestaan met een minimum bedrag van € 250,00.

Afsluitkosten

- 2% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

- geen

Akte

- Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.

Zekerheden

- De Duurzaamheidslening wordt uitsluitend onderhands verstrekt.

Bouwkrediet

- De lening wordt gekoppeld aan een bouwkrediet.

Bedenktijd

- Tot 14 dagen na ondertekening van de offerte met overeenkomst van geldlening is er de mogelijkheid om de overeenkomst zonder kosten te ontbinden.

Krediettoets

De krediettoets wordt uitgevoerd conform het door SVn vastgestelde interne kredietbeleid, dat is gebaseerd op de Gedragscode Consumptief Krediet (GCK)

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.

2.4 Procedures Duurzaamheidslening

Procedure voor toewijzing en verstrekking

De procedure voor toewijzing en verstrekking van de Duurzaamheidslening verloopt via verschillende stappen:

1. De opening van een rekening Duurzaamheidslening bij SVn
2. Toewijzing aan de aanvrager door de gemeente
3. De aanvrager vraagt een offerte aan bij SVn
4. SVn toetst de aanvraag en stuurt de aanvrager een offerte
5. Onderhandse akte, opening bouwkrediet en uitbetaling

Stap 1: De opening van een rekening Duurzaamheidslening bij SVn

- De gemeente draagt er zorg voor dat voor invoering van de Duurzaamheidslening het benodigde gemeentelijke jaarbudget is overgemaakt naar de bij SVn aangehouden Gemeenterekening (Duurzaamheidslening).
- De gemeente verzorgt de communicatie rondom de regeling en stelt een verordening Duurzaamheidslening op en

Stap 2: Toewijzing aan de aanvrager door de gemeente

- 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 ontvangt van de gemeente een aanvraagset voor een Duurzaamheidslening.

Stap 3: De aanvrager vraagt een offerte aan bij SVn

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

- De aanvraag wordt door SVn 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).

Stap 4: SVn toetst de aanvraag en stuurt de aanvrager een offerte

- De kredietwaardigheid wordt bepaald door middel van een krediettoets, in deze krediettoets worden betrokken: de toewijzingsbrief, de in het jaar van aanvraag geldende normen Gedragscode Consumptief Krediet, de onderhavige gemeentelijke verordening, de onderhavige regeling.
- Bij een positieve toets brengt SVn aan de aanvrager een offerte met daarbij de akte van geldlening voor de Duurzaamheidslening uit.
- Bij een negatieve toets stuurt SVn de aanvrager een brief met de reden van afwijzing. Tevens stuurt SVn de gemeente een brief met de reden van afwijzing en de bijbehorende draagkrachttoets.

Stap 5: Onderhandse akte, opening bouwkrediet en uitbetaling

- 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.

2.5 Verordening en Uitvoeringsregels Duurzaamheidslening

Attentie: De Duurzaamheidslening van SVn kan wijzigen bijvoorbeeld als gevolg van wet- en regelgeving. Het is dus niet aan te bevelen de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels maar te verwijzen naar de op dat moment geldende informatiemap.

2.5.1 Verordening

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;

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

Ondersteuning Relatiemanagers.

De Relatiemanagers van SVn kunnen gemeenten ondersteunen bij het opstellen van de verordening.

2.5.2 Uitvoeringsregels

In de uitvoeringsregels bij de verordening Duurzaamheidslening kunnen worden beschreven:

1. kenmerken van de Duurzaamheidslening;
2. uitgangspunten bij de draagkrachttoets;
3. definities t.b.v. de draagkrachttoets en voorwaarden voor de Duurzaamheidslening ;

Ad 1. Kenmerken van de Duurzaamheidslening

- De Duurzaamheidslening wordt verstrekt uit het revolving fund van de provincie/gemeente. Dit fonds wordt beheerd door SVn.
- De aanvrager komt conform de gemeentelijke verordening in aanmerking.
- De lening wordt onderhands verstrekt.
- 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 een positieve toets brengt SVn offerte uit aan de aanvrager.
- Er wordt gebruik gemaakt van een bouwkrediet. Voor het bouwkrediet bij de Duurzaamheidslening worden *geen* afzonderlijke kosten in rekening gebracht. Deze kosten zijn verdisconteerd in de afsluitkosten (2,00%) van de lening.
- Op basis van gedeclareerde nota's wordt de lening beschikbaar gesteld en uitbetaald.
- SVn verstrekt en beheert de toegekende Duurzaamheidsleningen.
- De Duurzaamheidslening wordt als Aflopend Krediet (AK) gemeld bij BKR.

Ad 2. Uitgangspunten van de draagkrachttoets voor de Duurzaamheidslening

Voor de draagkrachttoets wordt aangesloten bij de Gedragscode Consumptief Krediet.

Ad 3. 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. Bruto financieringsbehoefte | De hoogte van de door de gemeente in de toewijzingsbrief Duurzaamheidslening toegekende lening, inclusief de afsluitkosten. |
| 4. Netto financieringsbehoefte | Bruto investeringsbehoefte -/- afsluitkosten. |
| 5. Rente Duurzaamheidslening | Rente voor de Duurzaamheidslening zoals door de gemeente vastgelegd in de toewijzingsbrief. Voor leningen < € 7.500,00 geldt het 10-jaars tarief SVn -/- 3,00% en voor leningen > € 7.500,00 geldt het 15-jaars SVn-tarief -/- 3,00%. |
| 6. Looptijd Duurzaamheidslening | Leningen < € 7.500,00 120 maanden Leningen > € 7.500,00 180 maanden |
| 7. Bruto last | Jaarannuïteit |

2.5.2 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 met een rentekorting van 3% op het 10- of 15 jaars rentetarief van SVn op datum ontvangst van de aanvraag.

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 9
3870 CA 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,

B 3.0 (Gemeentelijke) Stimuleringslening

3.1 Algemeen

Een gemeente wil het woon- en leefklimaat in haar gemeente verbeteren. Daarbij kan worden gedacht aan particuliere woningverbetering, onderhoud of renovatie van een appartementengebouw, restauratie van een gemeentelijk monument of beeldbepalend pand, funderingsherstel etc.

3.2 SVn biedt een financieringsinstrument

De (gemeentelijke) Stimuleringslening is een zijn laagrentende of renteloze lening die door de gemeente aan derden worden verstrekt uit een door SVn beheerd revolverend fonds welke door een gemeente bij SVn is geopend. De (gemeentelijke) Stimuleringslening biedt gemeenten een financieringsoplossing voor woningmarktvaagstukken, stedelijke vernieuwing en wijkaanpak.

De gemeente kan uit dit fonds leningen verstrekken aan Particuliere eigenaren, Stichtingen, Bedrijven, Vereniging van Eigenaren en Woningcorporaties. De Stimuleringslening is een zogenoemde zachte, laagrentende lening. 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. Doordat de lening revolverend is vloeien rente en aflossing terug op de gemeenterekening zodat dit geld weer voor nieuwe projecten kan worden ingezet.

Rekening en risico, garantie/borgstelling

SVn verstrekt financieringen voor rekening en risico van de deelnemende gemeenten of provincies. Het is ook mogelijk dat SVn financieringen verstrekt die van een garantie of borgstelling zijn voorzien (bijv. NHG). Indien de lening wordt verstrekt uit gemeente- en/of provinciegelden dan is geen garantie nodig. De lening wordt in dat geval altijd verstrekt voor rekening en risico van de gemeente en/of provincie. Dit geldt dus voor alle (gemeentelijke) Stimuleringsleningen en de varianten hierop. Indien een woningcorporatie een (gemeentelijke) Stimuleringslening aanvraagt, dan kan er door de gemeente een borgstelling van het WSW worden gevraagd.

(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 is een aantal extra varianten op de (gemeentelijke) Stimuleringslening waarbij de rente en aflossingsmomenten aangepast kunnen worden op de individuele situatie.

3.3 Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringsleningen

Algemeen

Er zijn vier verschillende type (gemeentelijke) Stimuleringsleningen waarbij ieder type haar eigen specificaties kent. Hieronder zijn de specificaties van de verschillende Stimuleringsleningen en hun onderlinge verschillen en overeenkomsten in tabelvorm weergegeven.

| | Stimuleringslening | Stimuleringslening met uitgestelde aflossing | Stimuleringslening met renteconversiemoment | Stimuleringslening met variabele aflossing |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verstrekking | Op aanwijzing van de gemeente/provincie voor zover de gemeente voldoende budget heeft in haar fonds | | | |
| Hoofdsom lening | Door de gemeente/provincie vastgesteld | | | |
| Looptijd | Af te stemmen op de aard van de investering. Maximaal 30 jaar, afwijkingen zijn op verzoek gemeente/provincie mogelijk | | | |
| Rente-percentage | Vast te stellen door gemeente/provincie, minimaal 0,50% | | | |
| Incasso | Automatische incasso is verplicht | | | |
| Vervroegde aflossing | Te allen tijde toegestaan | | | |
| Afsluitkosten | 1,50% over de hoofdsom | | | |
| Overige kosten | 1. Kosten Notaris* 2.Kosten Krediettoets 3. Kosten Bouwkrediet* *indien van toepassing | | | |
| Akte | Notarieel of onderhands | | | |
| Zekerheden | Hypothecaire inschrijving of onderhandse akte | | | |
| Garantie | Geen. Bij woningcorporatie eventueel borgstelling WSW | | | |
| Krediettoets | Onderhands: GCK en intern krediet beleid, Hypothecair: GHF, NHG, Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet en aanvullende regels SVn uit Informatiemap (zie hoofdstuk G) | | | |
| Algehele aflossing | Indien er hypotheek is gevestigd, dient de lening altijd bij verkoop te worden afgelost. Bij een onderhandse, consumptieve lening, geldt deze verplichting niet | | | |
| Rentevastheid | Gehele looptijd vast | Gehele looptijd vast | Kan aangepast worden gedurende één of meer momenten 1) | Gehele looptijd vast |
| Rente en aflossing | Op basis van jaarannuïteiten in maandelijks termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand. | Alleen rente | Op basis van jaarannuïteiten in maandelijks termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand. | Op basis van jaarannuïteiten in maandelijks termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand. |
| Betaling maandtermijn | Maandelijks | Maandelijks | Maandelijks | Maandelijks |

1) 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).

3.4 Procedures

3.4.1 Algemeen

De gemeentelijke Stimuleringslening kan als stimuleringsinstrument door een gemeente/provincie op tal van gebieden worden ingezet en aan verschillende doelgroepen. Zo kan de lening naast aan eigenaar-bewoners bijvoorbeeld ook aan woningcorporaties of verenigingen van eigenaren worden verstrekt. In het traject van informatie tot aan toewijzing van de leningen zijn er tal van aandachtspunten en procedures waarop moet worden gelet. Deze zijn afhankelijk van de doelgroep en de problematiek die de gemeente wil gaan aanpakken. Ook moet worden bepaald of een financiering als onderhandse of als hypothecaire financiering wordt aangeboden in verband met de krediettoets.

Aarzel niet met de Relatiemanagers van SVn contact op te nemen over de inzet en toekenning van Stimuleringsleningen.

Voorlichting en informatie

1. Aan gemeenten/provincies die een Gemeentelijk Stimuleringsfonds bij SVn openen wordt een aanvraagset ter beschikking gesteld. Deze aanvraagset bevat informatie, aanvraagformulieren (consumptief en hypothecair) en bijbehorende checklisten en is bestemd voor degenen die belangstelling hebben voor een gemeentelijke stimuleringslening. Wij bevelen de gemeente aan deze aanvraagset 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 bij de gemeente is om een dergelijke lening toe te kennen.
2. Eigenaren/belangstellenden maken gebruik van de informatiebalie van de gemeente voor de algemene informatievoorziening over het Gemeentelijk of Provinciaal Revolverend fonds waaruit de stimuleringsleningen kunnen worden verstrekt.
3. Indien de eigenaar/belangstellende specifieke informatie wenst ten aanzien van de financieringsmogelijkheden kan de gemeente verwijzen naar SVn. SVn kan en mag niet adviseren over het aangaan van de lening. Voor adviezen over het afsluiten van een lening kan de eigenaar/belangstellende terecht bij een erkend financieel adviseur. Deze kan met de eigenaar/belangstellende ook bespreken wat het totaalbeeld is van de financiële verplichting die de eigenaar/belangstellende denkt aan te gaan.

Aanvraagprocedure

In deze informatiemap gaan we achtereenvolgens in op de aanvraagprocedure door

- a. Eigenaren
- b. Verenigingen van eigenaren
- c. Woningcorporaties

3.4.2 Aanvraagprocedure Eigenaren

Van Toewijzing naar uitbetaling

De procedure van aanvraag en toewijzing van alle Stimuleringsleningen verloopt volgens een standaardvolgorde nl.

1. De toewijzing aan de aanvrager door de gemeente en/of provincie
2. De aanvrager vraagt een offerte aan bij SVn
3. SVn toetst de aanvraag en stuurt de aanvrager een offerte
4. Notariële akte (indien nodig) en uitbetaling

Stap 1: Toewijzing door Gemeente en/of Provincie

1. De gemeente wijst een Stimuleringslening lening toe aan een eigenaar/belangstellende (op grond van bijvoorbeeld een gemeentelijke regeling of op ad hoc basis).
 - Voordat de gemeente een Stimuleringslening toewijst, moet de gemeente/provincie op de Gemeenterekening of provinciale rekening 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 of provinciale rekening afgeboekt. Voor de werking van de Gemeenterekening of provinciale rekening verwijzen wij naar de deelnemingsovereenkomst.

- De gemeente en/of provincie bepaalt aan wie en voor welk bedrag zij de (Gemeentelijke) Stimuleringslening toewijst. Dit kan zij doen door middel van de in deze informatiemap bijgevoegde concepten van de toewijzingsbrief.
- De gemeente en/of provincie kan het concept op maat 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;
 - opgave of er sprake is van een onderhandse dan wel een hypothecaire lening
 - overige zekerheden zoals bankgarantie, borgstelling of authentieke akte

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.
- De gemeente en/of provincie bepaalt zelf de hoogte van het rentepercentage en de looptijd van de (Gemeentelijke) Stimuleringslening. Het percentage en de looptijd worden in de toewijzingsbrief vastgesteld.

N.B. SVn kent de markt en heeft ruime ervaringen met het financieren van particulieren. Indien u dit wenst kunnen onze Relatiemanagers met u verschillende scenario's bespreken. In verband met de beheervergoeding van 0,50% die door SVn wordt doorberekend, is het wenselijk in ieder geval uit te gaan van een rentepercentage van minimaal 0,50% van de hoofdsom.
- 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 echter ook dat een kortere looptijd de revolving fund werking voor de gemeente en/of provincie versterkt.

N.B. SVn is graag bereid u hierover te informeren.
- Als de gemeente en/of provincie een lening toewijst voor de financiering van nog uit te voeren werk, kan ze er voor kiezen 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 en/of provincie ingediend, de gemeente en/of provincie 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.
- De eigenaar wordt verzocht deze in te vullen en met de benodigde stukken te zenden aan SVn. Het is handig als de gemeente en/of provincie het uitgegeven aanvraagformulier waarmerkt d.m.v. bijvoorbeeld een stempel.
- a. SVn ontvangt tegelijkertijd van de gemeente en/of provincie een kopie van de toewijzingsbrief.

Stap 2: Aanvraag offerte voor een financiering

1. De eigenaar zendt het volledig ingevulde aanvraagformulier (voor een hypothecaire lening wordt een ander aanvraagformulier gebruikt dan voor een onderhandse lening) 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 aanvraag wordt in behandeling genomen en beoordeeld op compleetheid.
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. De gemeente geeft indien van toepassing een individueel gemeentegarantiebesluit af en zendt hiervan een kopie naar SVn. Het model besluit is als bijlage in Hoofdstuk F in de informatiemap gevoegd
5. Overige ontbrekende stukken ten behoeve van de kredietbeoordeling worden rechtstreeks bij de eigenaar opgevraagd.
6. Op het aanvraagformulier Stimuleringslening 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).

Stap 3: Krediettoets

1. SVn maakt bij een compleet dossier een krediettoets en indien van toepassing een gemeentegarantieadvies. SVn voert zelf de krediettoets voor haar deelnemers uit. Daarbij zijn de (steeds striktere) wettelijke kaders bepalend. SVn heeft wettelijk de plicht (zorgplicht) een lening te weigeren indien de uitkomst van de krediettoets negatief is.
2. De krediettoets wordt bij een onderhandse lening conform het interne kredietbeleid van SVn uitgevoerd, dat is gebaseerd op de GCK. Bij een hypothecaire lening vindt de krediettoets plaats conform de GHF, de NHG, de Tijdelijke Regeling Hypothecaire Financieringen en de aanvullende regels uit deze Informatiemap (zie hoofdstuk G)
3. 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.
4. De aanvrager krijgt bericht van SVn 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 oordeel, dan worden én de gemeente én de aanvrager schriftelijk ingelicht: 1. de aanvrager ontvangt een brief met de reden van afwijzing en 2. de gemeente ontvangt een brief met de reden afwijzing en de bijbehorende draagkrachttoets.
5. 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. De financieringskosten en de eventuele kosten voor de krediettoets of de Nationale Hypotheek Garantie worden in de financieringsopzet opgenomen en verrekend. Behoudens enkele uitzonderingen bedragen de kosten voor de krediettoets voor particulieren in loondienst thans € 55,00 en € 135,00 voor overige aanvragers.
6. De aanvrager zendt de door hem ondertekende offerte en eventuele ontbrekende stukken die in de offerte zijn genoemd retour aan SVn.
7. SVn geeft een finaal akkoord op de aanvraag en de aanvrager ontvangt schriftelijk informatie omtrent de vervolgstappen.

Stap 4 Uitbetaling

1. Er wordt een notariële of een onderhandse akte opgemaakt.
 - o De aktestukken ten behoeve van de notaris betreffen:
 - gegevens om de akte te kunnen opmaken;
 - kopie van de getekende offerte.
2. 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 en/of provinciale rekening ten bedrage van de toegekende lening(en) van SVn.
3. De uitbetaling van de leningen kan als volgt plaatsvinden:
 - direct na ontvangst van de ondertekende akte;

- via het Bouwkrediet, indien door de eigenaar een Stimuleringslening inclusief een Bouwkrediet wordt gecontracteerd, dan vindt via de daarbij behorende declaratieprocedure een bestedingscontrole plaats op de uit te betalen gelden;
- Op een andere wijze, indien de gemeente dit in de toewijzing nadrukkelijk heeft aangegeven.

Zekerheden

- Indien de Stimuleringslening wordt toegevoerd voor nog uit te voeren werkzaamheden en de hoofdsom is toegewezen op basis van de begroting, wordt aangeraden in de toewijzingsbrief op te nemen dat de Stimuleringslening geheel of gedeeltelijk opeisbaar is indien de werkzaamheden niet conform de begroting zijn uitgevoerd.

3.4.3 Aanvraag financiering voor Verenigingen van Eigenaren

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

1. 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 hoofdstuk G).

2. 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: Afhankelijk van de vorm conform GHF of GCK

Voor de financiering aan Verenigingen van Eigenaren is het een vereiste dat deze verenigingen ten minste redelijk goed functioneren (zie hoofdstuk G). Het belangrijkste kenmerk van goed functioneren is een concrete onderhoudsplanning en een concrete financieringsbehoefte.

Variant 1 Financiering aan de Vereniging van Eigenaren (met 10 of meer leden)

Van Toewijzing naar uitbetaling

De procedure van toewijzing van alle Stimuleringsleningen verloopt volgens een standaardvolgorde nl.

1. De toewijzing aan de VvE door de gemeente
2. De VvE vraagt een offerte aan bij SVn
3. SVn toetst de aanvraag en stuurt de VvE een offerte
4. Notariële akte (indien nodig) en uitbetaling

Stap 1. 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 in haar toewijzing 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).
 - 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 (hoofdstuk F) gevoegd.
2. De Vereniging van Eigenaren ontvangt van de gemeente het aanvraagformulier voor het SVn-Financieringsplan.

Stap 2. De VvE vraagt een offerte aan bij SVn

1. 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.
2. Indien de aangevraagde lening een Stimuleringslening 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.
 - De financieringskosten en de eventuele kosten voor de krediettoets, worden in de financieringsopzet opgenomen en verrekend.
3. Ontbrekende stukken ten behoeve van de kredietbeoordeling worden rechtstreeks bij de bestuurder van de VvE opgevraagd.

Stap 3. SVn toetst de aanvraag en stuurt de VVE een offerte

1. 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 blijken dat de aanvraag leidt tot een negatieve beoordeling, dan worden de gemeente en de bestuurder van de VvE schriftelijk ingelicht.
2. SVn vervaardigt na een positieve krediettoets/gemeentegarantiebeoordeling 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.
 3. De aanvrager zendt de door hem ondertekende offerte en eventuele ontbrekende stukken die in de offerte zijn genoemd retour aan SVn.
 4. SVn geeft een finaal akkoord op de aanvraag en ontvangt de aanvrager schriftelijk omtrent de vervolgstappen.

Stap 4 Uitbetaling

- In de offerte is vastgelegd wanneer de lening ingaat en hoe uitbetaling van de lening plaatsvindt.

Variante 2 Toewijzing aan individuele eigenaren van een Vereniging van Eigenaren (maximaal 9 leden)

Voor de toewijzing aan individuele eigenaren van een VvE met maximaal 9 leden geldt de gebruikelijke procedure voor de aanvraag voor particuliere eigenaren waarbij

- De gemeente aan alle individuele eigenaren behorende bij de VvE een Stimuleringslening toewijst.
- De hoofdsom van de Stimuleringslening wordt gebaseerd op de verdeelsleutel die is gehanteerd bij de vaststelling van de te maken investering.
- In de toewijzingsbrief de gemeente opneemt welke zekerheid de gemeente wenst.

3.4.4 Woningcorporaties met WSW-garantie

De procedure van toewijzing van alle Stimuleringsleningen verloopt volgens een standaardvolgorde nl.

1. De toewijzing door de gemeente
2. De corporatie vraagt borgstelling aan bij WSW
3. SVn stelt offerte op en stuurt de corporatie een offerte
4. Akte opstellen en Uitbetaling

De procedure bij woningcorporaties is vergelijkbaar met die van particuliere eigenaren:

Stap 1. De toewijzing door de gemeente

- De corporatie ontvangt van de gemeente de toewijzingsbrief voor de Stimuleringslening(en), waarin de voorwaarde voor borgstelling WSW garantie is opgenomen. De gemeente zendt een exemplaar van de toewijzingsbrief naar SVn.
- Een aanvraagformulier en aanvullende stukken zijn in verband met de WSW garantie niet nodig.

Stap 2. De corporatie vraagt borgstelling aan bij het WSW

- De corporatie dient een aanvraag in bij het WSW om voor een borgstelling in aanmerking te komen.

Stap 3. SVn stelt offerte op en stuurt de corporatie een offerte

- 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. De financieringskosten worden in de financieringsopzet opgenomen en verrekend.
- De corporatie zendt de ondertekende offerte retour naar SVn.
- 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.
- SVn controleert of er sprake is van een gelimiteerde danwel ongelimiteerde achtervang. Afhankelijk hiervan wordt de bijbehorende akte gemaakt.

Stap 4. Akte opstellen en Uitbetaling

- 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.
- 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.
- In de offerte is vastgelegd wanneer de lening ingaat en hoe uitbetaling plaatsvindt.

3.5 Uitvoeringsregels (gemeentelijke) Stimuleringslening

Attentie: De (gemeentelijke) Stimuleringslening van SVn kan wijzigen bijvoorbeeld als gevolg van wet- en regelgeving. Het is dus niet aan te bevelen de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of uitvoeringsregels maar te verwijzen naar de op dat moment geldende informatiemap.

Algemeen

De (gemeentelijke) Stimuleringslening kan worden verstrekt aan particuliere eigenaren, Stichtingen, bedrijven, Verenigingen van Eigenaren en Woningcorporaties. De gemeente en/of provincie 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.

Achtereenvolgens wordt hieronder ingegaan op

1. De uitgangspunten van de draagkrachttoets
2. De definities t.b.v. de krediettoets
3. Vaststelling gegevens t.b.v. de krediettoets

Ad 1. Uitgangspunten van de draagkrachttoets voor de (gemeentelijke) Stimuleringslening

De toetsing vindt afhankelijk van of er sprake is van onderhandse of hypothecaire zekerheid plaats conform de GHF of de GCK.

Ad 2. 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. Bruto financieringsbehoefte | De hoogte van de door de gemeente in de toewijzingsbrief toegekende lening, inclusief de afsluitkosten en kosten ter vestiging van de hypotheek. |
| 4. Netto financieringsbehoefte | Bruto investeringsbehoefte -/- beschikbaar eigen geld. |
| 5. Rente | Rente voor de (gemeentelijke) Stimuleringslening zoals door de gemeente vastgelegd in de toewijzingsbrief. |
| 6. Looptijd (gemeentelijke) Stimuleringslening | Maximaal 30 jaar. |
| 7. Bruto last (gemeentelijke) Stimuleringslening | Jaarannuïteit |

3.6 Concept Toewijzingsbrief (niet voor Woningcorporaties)

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 ... %.]
- Soort zekerheid: onderhands/hypothecair (Zie productspecificaties)

Een offerte voor de leningen kunt u onder de gebruikelijke voorbehouden aanvragen bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Het adres van SVn is:

Postbus 9

3870 CA 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,

3.7 Concept Toewijzingsbrief 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).

Het adres van SVn is:
Postbus 9
3870 CA 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,

3.8 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.

B 4.0 Maatwerklening

4.1 Algemeen

Bij funderingsherstel of Particuliere Woning Verbetering is een bloksgewijze aanpak vaak gewenst en in geval van funderingsherstel dikwijls zelfs noodzakelijk. Deze aanpak vraagt van eigenaren aanzienlijke investeringen. 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.

4.2 SVn biedt een financieringsinstrument: de Maatwerklening

De Maatwerklening stelt eigenaar/bewoners in staat om zonder financiële draagkracht of met beperkte financiële draagkracht toch te participeren in het funderings- of renovatieproces. Maatwerkleningen kunnen door gemeenten worden verstrekt uit een door SVn beheerd revolverend fonds welke door een gemeente bij SVn is geopend. Bij de Maatwerklening wordt een passend betalingschema 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.

Kenmerken Maatwerklening

- De Maatwerklening wordt verstrekt uit het revolving fund bij SVn van de gemeente;
- De Maatwerklening kent bij aanvang een betalingschema dat is aangepast aan de draagkracht van de eigenaar/bewoner;
- De rente en de aflossing worden periodiek afgestemd;
- De Maatwerklening is niet fiscaal aftrekbaar.

Rekening en risico, garantie/borgstelling

SVn verstrekt alleen financieringen voor rekening en risico van de deelnemer of die zijn voorzien van een garantstelling (bijv. NHG). Indien de lening wordt verstrekt uit gemeentegelden dan is geen garantie nodig. De lening wordt in dat geval altijd verstrekt voor rekening en risico van de gemeente.

4.3 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 volledige rente voor de lening nog niet kan worden betaald wordt het rentepercentage vastgesteld op basis van de beschikbare financiële draagkracht.

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 (geldt bij hypothecaire maatwerklening)
- 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

- Voor particulieren in loondienst thans € 55,00 en € 135,00 voor overige aanvragers
- Het tarief voor een Hertoets bedraagt € 155,00. (per 1 januari 2015). De kosten van de hertoets komen voor rekening van de klant.

Akte

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

Zekerheden

- Bij een hypothecaire geldlening wordt een inschrijving op de woning genomen. Bij een onderhandse geldlening geldt de opgemaakte onderhandse akte als zekerheid.

Krediettoets

- Bij een onderhandse geldlening vindt de toetsing plaats met het interne krediet beleid van SVn, dat is gebaseerd op de GCK. Bij een hypothecaire geldlening hanteert SVn de normen van GHF, NHG en Tijdelijke Regeling Hypothecaire Fiancieringen en aanvullende regels SVn uit Informatiemap (zie hoofdstuk G)

- 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.

4.4 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 Stimuleringslening in en zendt deze te samen met de bijlagen conform de checklist 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 de krediettoets.
- Indien de aanvraag niet haalbaar is op inkomen kan de Maatwerklening worden ingezet.
- Voor de maatwerklening is een aparte aanvraagset. De aanvrager moet voor de maatwerklening een aanvraagformulier voor de Maatwerklening invullen. Eventuele extra gegevens conform de checklist maatwerklening moeten worden meegezonden.
- 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).

Offerte

- SVn brengt de offerte voor de Maatwerklening uit.

Akte en uitbetaling

- Na acceptatie van de offerte (bij onderhands) of na ontvangst van de (ingeschreven) hypotheekakte van de notaris wordt de lening in beheer genomen.
- Het Bouwkrediet wordt geopend.
- De eigenaar/bewoner ontvangt declaratieformulieren om over de gelden te kunnen beschikken.
- De Maatwerklening wordt als Aflopend Krediet (AK) gemeld bij BKR.

4.5 Uitvoeringsregels Stimuleringslening Maatwerklening

Attentie: De Stimuleringslening van SVn kan wijzigen bijvoorbeeld als gevolg van wet- en regelgeving. Het is dus niet aan te bevelen de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels maar te verwijzen naar de op dat moment geldende informatiemap.

4.5.1 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;
- Uitgangspunten van de draagkrachttoets voor Maatwerklening;
- Definities t.b.v. de draagkrachttoets en de vaststelling hoogte en voorwaarden;
- Vaststelling gegevens t.b.v. de draagkrachttoets.

4.5.2 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. Als sprake is van een hypotheek: Er is voldoende overwaarde; de taxatiewaarde na verbouw biedt voldoende dekking voor de nieuwe lening en de reeds bestaande hypothe(e)k(en) (Loan To Value);
 - 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 draagkrachtoets.
- 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.

4.5.3 Uitgangspunten van de draagkrachtoets voor de Maatwerklening

- De aanvangstoets vindt plaats conform de GCK voor onderhandse leningen en conform de GHF voor hypothecaire leningen.

4.5.4 Definities draagkrachttoets 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. Beschikbaar eigen geld | 25 x belastbaar inkomen in box 3 van de inkomstenbelasting in het peiljaar, van iedere partner afzonderlijk. |
| 4. 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. |
| 5. Netto financieringsbehoefte | Bruto investeringsbehoefte -/- beschikbaar eigen geld. |
| 6. Rente Maatwerklening | Rente voor de Maatwerklening zoals door de gemeente vastgelegd in de toewijzingsbrief. |
| 7. Looptijd Maatwerklening | Maximaal 30 jaar. |
| 8. Bruto last Maatwerklening | Jaarannuïteit |
| 9. Voldoende overwaarde (bij hypotheek) | Het taxatierapport vermeldt waarden, vóór en ná verbouw en biedt voldoende dekking voor de nieuwe lening en de reeds bestaande hypothe(e)k(en) (Loan To Value) |

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

Toetsinkomen

Bij een onderhandse geldlening vindt de toetsing plaats met het interne krediet beleid van SVn, dat is gebaseerd op de GCK. Bij een hypothecaire geldlening hanteert SVn de normen van GHF, NHG en Tijdelijke Regeling Hypothecaire Fiancieringen en aanvullende regels SVn uit Informatiemap (zie hoofdstuk G)

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 daar vermelde bedrag bedraagt 4,00% van het belaste vermogen. Het belaste vermogen is dus 25 x het belastbaar inkomen.

Kredietwaardigheid

SVn handelt bij de beoordeling van de kredietwaardigheid bij aanvang conform de dan geldende kredietnormen conform GCK of GHF. Bij de hertoets wordt de kredietwaardigheid telkens opnieuw bepaald aan de hand van de dan geldende normen 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.

Loan to Value

Voor het aangaan van een maatwerklening dient er voldoende dekking te zijn voor de nieuwe lening en de reeds bestaande leningen op basis van de waarde na verbouwing als sprake is van een hypothecaire kredietverstrekking.

Op basis van de regeling hypothecair krediet is er per 1 januari 2014 een afwijkingsmogelijkheid opgenomen (Kamerstuk 32847 nr. 98 d.d. 4 november 2013):

- de gewijzigde regeling voorziet in een afwijkingsmogelijkheid van de Loan-to-Value (LTV) ratio voor noodzakelijke woningverbetering, waaronder ook funderingsherstel;
- deze afwijkingsmogelijkheid geldt voor gevallen waarin het risico op een restschuld voor de consument wordt ondervangen door gemeentelijke regelingen voor noodzakelijke woningverbetering, zoals bijvoorbeeld voor funderingsherstel. Door de betreffende regeling zal het vaker mogelijk zijn noodzakelijke woningverbetering te financieren. Dit zal vooral van belang zijn voor die gevallen waarbij de waarde van de woning ongeveer gelijk is aan of onder het bedrag ligt van het in het verleden afgesloten hypothecair krediet;
- indien de consument zich aan de voorwaarden van het krediet houdt, **zal de gemeente een eventuele restschuld uit hoofde van dit krediet na verkoop van de woning op zich nemen**. De consument loopt daardoor geen risico op een restschuld. Deze voorwaarde dient de gemeente op te nemen in haar verordening. Vanzelfsprekend geldt dat de gemeenten die een dergelijke regeling kennen zich dienen te houden aan de voor gemeenten geldende wet- en regelgeving met betrekking tot het aangaan van financiële verplichtingen.

4.6 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][onderhands]
- 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,

B 5.0 Bouwkrediet, procedures en uitvoeringsregels

5.1 Bouwkrediet Algemeen

SVn kan leningen aan derden verstrekken via storting in een bouwkrediet, bijvoorbeeld bij woningverbetering of nieuwbouw. 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.

5.2 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

In de offerte vermeld.

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

N.v.t.

Aflossing

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

Einddatum

Een Bouwkrediet loopt maximaal 12 maanden (eenmalig te verlengen tot maximaal 24 maanden).

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.
- SVn behoudt zich het recht voor om, indien er gedurende 6 maanden geen transacties op het bouwkrediet plaatsvinden, het bouwkrediet af te sluiten en het tegoed af te lossen op de lening.

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.

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.

5.3 Procedures bouwkrediet

1. 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 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;
 - een set declaratieformulieren met de procedure voor het declareren van de nota's.
2. 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.
3. 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.
4. 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 voorgeschoten bedragen;
 - controle op voldoende kredietruimte;

- boeking van het gedeclareerde bedrag;
 - uitbetaling van het gedeclareerde bedrag (met verzending van betaalberichten aan de eigenaar);
 - 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.
5. Eenmaal per jaar ontvangt de eigenaar een saldo-overzicht van het verloop van het Bouwkrediet tot dat moment.
 6. 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.
 7. Als de (gemeentelijke) Stimuleringslening lager wordt vastgesteld, past SVn de financiering hierop aan.
 8. 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 in principe aan de eigenaar uitbetaald.
 9. 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.
 10. Overigens geldt dat de gemeente controlerende taken kan delegeren aan uitvoerende partijen.

C. Klachtenprocedure SVn en Kifid

SVn streeft naar een zo optimaal mogelijke kwaliteit van dienstverlening. Het kan echter voorkomen dat consumenten toch niet tevreden zijn en een klacht hebben. In dat geval kent SVn een interne en externe klachtenprocedure.

Hoe kan een klacht worden ingediend?

Als er een klacht is over onze dienstverlening kan deze op verschillende manieren bij ons worden ingediend:

- per post. Stuur uw brief naar SVn, Postbus 9, 3870 CA Hoevelaken t.a.v. de directie
- via het online klachtenformulier (zie website www.svn.nl/klachtenprocedure)
- of via het e-mailadres klachten@svn.nl

In alle gevallen dient aan SVn te worden doorgegeven:

- Naam, adres en telefoonnummer waarop indiener klacht bereikbaar is
- De beschrijving van de klacht
- Eventuele aanvullende stukken die van belang zijn voor de afhandeling van de klacht

Wat gebeurt er met de klacht?

- Na ontvangst van de brief of klachtenformulier wordt de klacht binnen 10 werkdagen door SVn behandeld. De indiener van de klacht ontvangt binnen die termijn een reactie van de directie.
- Wanneer het niet mogelijk is de klacht binnen 10 werkdagen af te handelen, ontvangt de indiener van de klacht binnen 5 werkdagen een brief van SVn waarin staat aangegeven binnen welke termijn de klacht zal worden behandeld en beantwoord.

Is de indiener niet tevreden met de afhandeling van de klacht?

SVn is aangesloten bij Kifid, het onafhankelijk Klachteninstituut voor Financiële Dienstverleners (aansluitnummer 300.009360). Hoe deze procedure in zijn werk gaat is na te lezen op deze website <http://www.kifid.nl>. Op deze website kan men een klachtenformulier downloaden, invullen en opsturen naar Kifid (postbus 93257, 2509 AG Den Haag).

Indien de indiener van een klacht het Kifid niet wil inschakelen, kan hij/zij de klacht ook voorleggen aan een bevoegde rechter.

D. Fondsen en middelen

D.1 Gemeentelijke rekeningen

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 gemeentelijke rekeningen kunnen de volgende mutaties plaatsvinden:

Debetmutaties

- opnamen door de gemeente;
- de gemeentelijke rekeningen worden 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 gemeentelijke rekeningen;
- subsidieopnamen t.b.v. uitbetalingen uit Bouwkrediet.

Creditmutaties

- stortingen door de gemeente;
- boeking éénmaal per jaar van de ontvangen maandtermijnen (rente en/of aflossing);
- het gemeentelijk deel van de (extra of gehele) aflossingen;
- subsidiestortingen door de gemeente t.b.v. Bouwkrediet;
- rentevergoeding over het creditsaldo van de gemeentelijke rekeningen (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.

Risico gemeente en SVn

Indien een klant niet aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen kan het zijn dat het uitgeleende geld niet geheel wordt terugbetaald. Bij leningen die niet zijn verstrekt onder NHG (bijvoorbeeld de Gemeentelijke Stimuleringslening en de Duurzaamheidslening) is er dus een risico dat het uitgeleende geld niet zal terugvloeien op de rekening courant van de gemeente. Dit risico is geheel voor de gemeente. Voor Startersleningen (NHG verplicht) die per 1 januari 2014 zijn de NHG regels gewijzigd en geldt er een eigen risico voor geldgevers van 10%. Deze verliesdeclaratie van 10% bij Startersleningen zal in de periode 2014-2016 niet in rekening worden gebracht bij de geldgevers voor de Starterslening maar door SVn worden overgenomen.

D.2 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.

Risico Provincie en SVn

Indien een klant niet aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen kan het zijn dat het uitgeleende geld niet geheel wordt terugbetaald. Bij leningen die niet zijn verstrekt onder NHG (bijvoorbeeld de Duurzaamheidslening) is er dus een risico dat het uitgeleende geld niet zal terugvloeien op de rekening courant van de provincie. Dit risico is geheel voor de provincie. Voor Startersleningen (NHG verplicht) die per 1 januari 2014 zijn de NHG regels gewijzigd en geldt er een eigen risico voor geldgevers van 10%. Deze verliesdeclaratie van 10% bij Startersleningen zal in de periode 2014-2016 niet in rekening worden gebracht bij de geldgevers voor de Starterslening maar door SVn worden overgenomen.

D.3 Afkoopmethodiek

Waarom de afkoopmethodiek?

Bij uitzondering zijn in het verleden afspraken gemaakt met gemeenten om voor Startersleningen en/of Duurzaamheidsleningen gebruik te maken van de Afkoopmethodiek.

Hoe werkt het?

Deze 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 26% (per 1-1-2015) en bij de Duurzaamheidslening 25%.

Als de gemeente of provincie gebruik wil 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.

Neem voor informatie contact op

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 Relatiemanager in uw regio.

E. Vervallen Producten

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.

Wij zijn graag bereid om op uw verzoek de specificaties van deze vervallen producten ter beschikking te stellen, mocht u deze nodig hebben.

- E 1 SVn Pluslening**
- E 1 Marktconforme annuïteitenlening**
- E 2 VROM Starterslening**
- E 3. Duurzaamheidslening (vóór 1 januari 2013)**
- E 4. Vangnetlening**
- E 5. Bouwfonds Combinatielening**
- E 6. Aflossingsvrije lening**

F. 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 Stimuleringslening, Duurzaamheidslening en Starterslening
- Checklisten voor een Stimuleringslening, Duurzaamheidslening en Starterslening
- Toelichting op een Stimuleringslening
- Toelichting op een Starterslening
- Toelichting en Algemene Bepalingen voor een Duurzaamheidslening
- Algemene Bepalingen voor Geldleningen
- Voorbeeld verordeningen

De volgende stukken volgen hierna in deze informatiemap:

- Modelregeling gemeentegarantie voor financiering van de SVn
- Model besluit gemeentegarantie

F1. 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 verlangens 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 oordeel 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 BIJ MODELREGELING GEMEENTEGARANTIE VOOR FINANCIERING VAN SVN

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 verhuurde 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 genoegzaam 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 bij een betalingsachterstand van > 3 maanden en/of > € 1.000,- 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 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-ervangende 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 verhypotheeerde 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.

F2. Model individueel besluit gemeentegarantie

voor een Stimuleringslening van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

De raad van de Gemeente

Overwegende, dat de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten bereid is een Stimuleringslening 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;

BESLUIT:

- 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-ervangende 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,

G. Normen voor de bepaling van de betaalcapaciteit

Algemeen

Per 1 januari 2015 worden aanvragen voor onderhandse geldleningen getoetst conform de Gedragscode Consumptief Krediet (GCK) en de aanvragen voor hypothecaire geldleningen conform de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF). Voor een Vereniging van Eigenaren wordt afhankelijk van de omvang van de vereniging gekozen voor een individuele kredietverstrekking dan wel voor een verstrekking aan de vereniging zelf.

G.1 Gedragscode Consumptief Krediet (GCF)

De Gedragscode Consumptief Krediet bestaat sinds 2009 en moet ervoor zorgen dat consumenten verantwoord een lening kunnen afsluiten. Hiertoe stelt het Nibud jaarlijks per type huishouden vast wat een minimumbedrag is dat het huishouden nodig heeft om van te leven. Op basis van deze Nibud-normen wordt de gedragscode jaarlijks bijgesteld.

De Nederlandse Vereniging van Banken stelt de gedragscode vast en publiceert deze. Hieronder een link naar de huidige versie:

<https://www.nvb.nl/thema-s/sparen-lenen-beleggen/418/consumptief-krediet.html>

G.1 Intern Kredietbeleid van SVn voor het toepassen van de GCF

Het SVn heeft Intern Kredietbeleid geformuleerd op basis van de gedragscode GCF. Dit Kredietbeleid wijzigt zodra de GCF hiertoe aanleiding geeft. De Nibud-normen voor de GCF worden jaarlijks per 1 april herzien. Op onze website treft u een beschrijving van het Intern Kredietbeleid van SVn aan.

G.2 Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHK)

De Gedragscode Hypothecaire Financieringen bevat normen ter invulling van een verantwoord hypotheekverstrekkingbeleid voor een financiering aan een consument bestemd voor verwerving of herfinanciering van een voor eigen permanente bewoning bestemde woning tot zekerheid voor de terugbetaling waarvan een hypotheek op dit woning is of wordt gevestigd.

De Nederlandse Vereniging van Banken stelt de gedragscode vast en publiceert deze. Hieronder een link naar de huidige versie:

<https://www.nvb.nl/publicaties-standpunten/publicaties/1671/gedragscode-hypothecaire-financieringen.html>

G.3 Tijdelijke regeling hypothecair krediet

Per 1 december 2015 geldt de door de Minister vastgestelde Tijdelijke regeling hypothecair krediet, waarin de inkomens Tabellen voor 2015 zijn vastgesteld:

<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/regelingen/2014/11/11/wijziging-tijdelijke-regeling-hypothecair-krediet.html>

G.4 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Als sprake is van Nationale Hypotheekgarantie, dan gelden de daarvoor jaarlijks vastgestelde NHG-normen die op de website van NHG worden gepubliceerd.

www.nhg.nl

H. Aanvulling op de NHG Voorwaarden en Normen 2015

Inhoudsopgave

1. ALGEMENE INFORMATIE

- 1.1 Inleiding*
- 1.2 Doelstelling*
- 1.3 Toepassingsgebied*
- 1.4 Kosten*
- 1.5 Verantwoordelijkheid*
- 1.6 Gemeentegarantie*

2. TOETSING

- 2.1 Inleiding*
- 2.2 Normen van de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*
- 2.3 Aanvullingen op de NHG-normen (algemeen)*
- 2.4 Aanvullingen voor de aanvraag van een Starterslening*
- 2.5 Aanvullingen voor de aanvraag van een Duurzaamheidslening*
- 2.6 Normen voor de beoordeling van een Vereniging van Eigenaren (VvE)*
- 2.7 Normen voor de beoordeling van niet-natuurlijke personen en personen die niet in loondienst zijn.*

1 ALGEMENE INFORMATIE

1.1 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 (revoluerende 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 zelfstandig 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 Voorwaarden en Normen 2015' 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.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 Verantwoordelijkheid

Een zorgvuldige toetsing door SVn kan van invloed zijn op de toekenning van een krediet door de contractpartij. SVn voert zelf de krediettoets voor haar deelnemers uit. Daarbij zijn de (steeds striktere) wettelijke kaders bepalend. SVn heeft wettelijk de plicht (zorgplicht) een lening te weigeren indien de uitkomst van de krediettoets negatief is.

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

SVn kan in principe vanuit haar zorgplicht en AFM-vergunning geen leningen verstrekken in afwijking van Loan to Income (LTI) en Loan to Value (LTV). Ook vanuit de financiële positie van de aanvrager is

een te hoge lening niet gewenst. De gemeente/provincie moet daarom in principe altijd de beoordeling van SVn overnemen. Indien de gemeente/provincie om zwaarwegende redenen ondanks het negatieve oordeel toch wil afwijken kan dit uitsluitend indien SVn van –of namens het college van B&W hiertoe een gemotiveerd schriftelijk verzoek heeft ontvangen. SVn treedt dan in overleg met de betreffende gemeente/provincie.

SVn behoudt zich in die gevallen het recht voor in de offerte op te nemen dat SVn tot het oordeel is gekomen dat de lening op grond van de krediettoets niet verstrekt kan worden maar dat financiering geschiedt op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente/provincie.

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

1.5 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

2.1 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 oordeel verzenden naar de contractpartij. Deze zal binnen een afgesproken aantal werkdagen een toekenningsbrief opmaken dan wel reageren op een negatief oordeel.

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

2.2 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.

2.3 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

vastgestelde financieringsgrens. Als geen sprake is van NHG zijn deze financieringsgrenzen niet van kracht voor de toetsing van de hoogte van de financiering.

NHG kent een jaarlijks

Taxatie onderpand

SVn kan worden afgezien van een taxatie van het onderpand.

Bij een aantal producten van

Tijdelijke uitkering

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

Voor financieringen door

Toetsrente

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.

SVn houdt niet altijd rekening

Financiering van een geheel of gedeeltelijk verhuurd pand.

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.

Als sprake

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.

NulopdeMeter-woning:

Indien de woning is aangemerkt als een zogenoemde NulopdeMeter-woning mag maximaal € 13.500,00 buiten beschouwing worden gelaten voor de toetsing van de toegestane financieringslast bij een huishoudinkomen vanaf € 29.000,-

2.4 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.

2.5 Aanvullingen voor een aanvraag voor een Duurzaamheidslening

In de Voorwaarden en Normen NHG van 2015 is in norm 7.6 Energiebesparende voorzieningen beschreven dat de in een lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen tot een bedrag van maximaal € 9.000,00* buiten beschouwing gelaten worden voor de toetsing van de toegestane financieringslast.

* Tevens kan een bedrag van ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing worden gelaten, indien het een aankoop van een woning betreft met een geldig energielabel van ten minste (A++) afgegeven voor 1 januari 2015 of een woning met een energie-index van ten hoogste 0,6. Voorts kan een bedrag van € 25.000 buiten beschouwing worden gelaten indien een hypothecair krediet wordt verstrekt voor de financiering van een NulopdeMeter-woning en ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar. Dit lid is enkel van toepassing op hypothecair kredieten die worden verstrekt aan consumenten met een toetsinkomen van ten minste € 32.000.

2.6 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 contractpartner 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 en het aanpassen van de servicekosten.
6. De jaarstukken van de afgelopen twee jaren.
7. Het Meerjaren Onderhouds Plan (MOP).
8. Onderhoudsmeter
9. Een exploitatiebegroting inclusief de lasten van de aan te gane lening en de nieuwe servicekosten.
10. Een specificatie van de Servicekosten.
11. Informatie over het betalingsgedrag van de leden.
12. 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.

Beoordeling van de documenten bij een uitvoerige toetsing van een VvE

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.

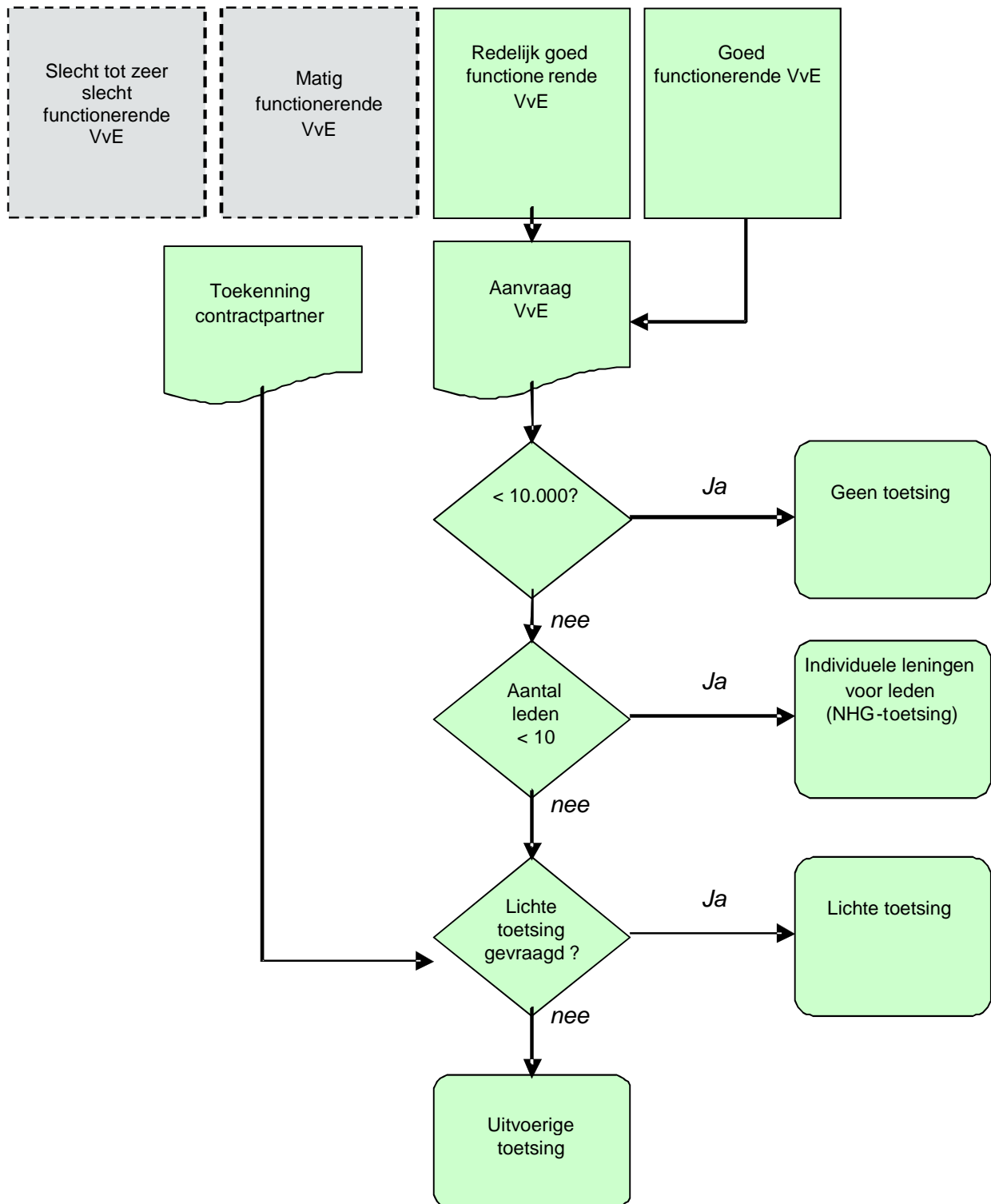
10. Informatie over het betalingsgedrag van de leden

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:



2.7 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 oordeel 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 oordeel 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.