



Jaartal/ nummer
2011 / 115

Naam
Verordening VROM startersregelling gemeente Nijmegen (2011)
met uitvoeringsregels, procedures en veelgestelde vragen

Publicatiedatum
20 december 2011

Opmerkingen

- **Vaststelling** van de verordening (onder intrekking van de voorgaande verordening van 17 september 2008) bij raadsbesluit van 14 december 2011, (raadsvoorstel nummer 169/2011).
- Met toepassing van artikel 142 van de Gemeentewet is de **inwerkingtreding** van de verordening bepaald op **28 december 2011**, op welk tijdstip deze publicatie in de plaats is gesteld van het voorgaande gemeentebld GB08-111.

Aantal bladzijden / verkoopprijs
22 / € 1,10

De raad van de gemeente Nijmegen d.d. 14 december 2011;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 5 december 2011, nummer: 11.0024220

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
gelet op artikel 2 lid 3 van de Algemene Subsidieverordening;
gelet op de deelnemersovereenkomst d.d. 1 mei 2001 tussen de gemeente Nijmegen en de SVn;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

VERORDENING VROM STARTERSREGELING GEMEENTE NIJMEGEN

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

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

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 2

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

Artikel 3

1. Op deze verordening is het bepaalde in de gesloten deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Nijmegen en SVn van toepassing.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen Gemeentelijke Uitvoeringsregels voor de VROM Starterslening vaststellen.

Artikel 4

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een VROM Starterslening toe te kennen.
2. Burgemeester en Wethouders stellen de hoogte van de Starterslening vast op basis van de als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening.
3. De maximale hoogte van de Starterslening bedraagt € 35.000,--; de minimale hoogte is € 3.000,--
4. De VROM Starterslening dient te worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
5. Burgemeester en wethouders kunnen bij hun beslissing op grond van het eerste en tweede lid rekening houden met financiële steun die op grond van enige andere regeling is of kan worden toegekend.
6. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toekenning van VROM Startersleningen nadere voorschriften verbinden.
7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in het derde lid genoemde bedrag aan te passen.

Artikel 5

1. Uit de Gemeenterekening VROM Startersregeling kunnen slechts leningen worden toegewezen tot maximaal het door de Raad jaarlijks vast te stellen toekenningsplafond.
2. Alle aanvragen op voet van deze verordening worden in volgorde van binnenkomst afgehandeld.
3. Aanvragen welke in verband met het eerste en tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door burgemeester en wethouders afgewezen.

Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik

Artikel 6

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op:
 - a. het verwerven van een koopwoning in de gemeente Nijmegen waarvan de koopprijs niet hoger is dan € 225.000,-- (exclusief bijkomende kosten);
 - b. leningaanvragen van personen die nooit eerder woningeigenaar zijn geweest;
 - c. leningaanvragen van personen die de woning waarvoor de lening wordt aangevraagd zelf gaan bewonen.
2. Recreatiewoningen en zogenaamde tweede woningen zijn uitgesloten van de regeling.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in het eerste lid sub b en het derde lid genoemde bedrag jaarlijks te indexeren.
4. De hoofdsom van de VROM Starterslening bedraagt maximaal 20 % van de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning.

Hoofdstuk 4 Aanvraag en toekenning

Artikel 7

1. Huishoudens die, op grond van artikel 6 en gelet op artikel 1, lid e, in aanmerking komen voor een Starterslening kunnen bij burgemeester en wethouders om een op naam gesteld aanvraagformulier verzoeken.
2. Burgemeester en wethouders toetsen of het in lid 1 bedoelde huishouden voldoet aan de in artikel 6, lid 1 a opgenomen criteria en verstrekken dan het aanvraagformulier aan de gegadigde. Tegelijkertijd sturen burgemeester en wethouders SVn een kopie van het voorblad van dit aanvraagformulier.
3. De verdere afhandeling vindt plaats conform de als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en de Productspecificaties VROM Starterslening die zijn vastgelegd in de SVn Informatiemap.

Hoofdstuk 5 Intrekken van de Starterslening

Artikel 8

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

Hoofdstuk 6 Aflossing van de Starterslening

Artikel 9

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

Hoofdstuk 7 Hardheidsclausule

Artikel 10

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

De voorzitter,

De raadsgriffier,

Th.C. de Graaf

M.M.V. Mientjes

PROCEDURES EN GEMEENTELIJKE UITVOERINGSREGELS VROM STARTERSLENIING

Versie JT2 - oktober 2006 - ongewijzigd overgenomen bij verordening 2008

De hiernavolgende notitie is een aaneengesloten beschrijving van de procedures en de gemeentelijke uitvoeringsregels rondom de VROM Starterslening

Algemeen

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

Hierbij wordt minimaal 50% van het leningbedrag VROM Starterslening gefourneerd door de gemeente en maximaal 50% door SVn. De totale rentekosten die de aanvrager gedurende de looptijd van de VROM Starterslening minder betaalt dan de marktconforme rentekosten komen voor minimaal 50% voor rekening van de gemeente en voor maximaal 50% voor rekening van VROM.

De ingangsdatum van de VROM Startersregeling is 1 januari 2007. De regeling is van toepassing zolang het saldo van de VROM Startersrekening positief en toereikend is.

Afhankelijk van de aard van de gemeentelijke regeling en het type project zijn er twee manieren waarop een aanvraag bij SVn terecht kan komen:

1. De gemeente heeft van een afgebakend complex woningen (nieuwbouw of bestaand) bepaald dat alle kopers in beginsel in aanmerking komen voor een VROM Starterslening. De gemeente stelt hierbij eventueel ook de procedure en de criteria voor de toewijzing van de woningen vast. De gemeente stelt SVn op de hoogte van het project, van de door de gemeente te volgen toewijzings- c.q. verkoopprocedure, en van eventuele overige bijzonderheden, zoals (maximale) verwervingskosten en de opname in de verwervingskosten van meerwerk en verbeterkosten. Binnen het betreffende project kunnen alle kopers rechtstreeks bij SVn een aanvraagformulier indienen, vergezeld van de gegevens conform de checklist VROM Starterslening.
2. De gemeente stelt een regeling open voor kopers die aan bepaalde randvoorwaarden voldoen. Aan een aanvrager die in beginsel in aanmerking komt voor een lening verstrekt de gemeente een aanvraagformulier VROM Starterslening, de checklist VROM Starterslening, de werkgeversverklaring en het benodigde informatiemateriaal. De gemeente stelt ook de (maximale) verwervingskosten vast. Het gaat hierbij ook om de vraag in welke mate de aanvrager meerkosten c.q. verbeterkosten in de verwervingskosten kan opnemen.

De procedures rondom de VROM Starterslening

Het proces rondom de VROM Starterslening valt uiteen in een viertal procedures. Deze procedures betreffen:

1. De procedure: "Vaststellen van de gemeentelijke verordening met betrekking tot de VROM Starterslening en de te stellen algemene en bijzondere voorwaarden".

2. De procedure “Aanvraag, toetsing, bepaling van de hoogte en toewijzing van de VROM Starterslening”.
3. De procedure “Verstrekking van de bancaire hypothecaire lening en van de VROM Starterslening”.
4. De procedure “Vaststelling maandtermijn en draagkrachthertoetsing”.

Ter verduidelijking van het totale proces beschrijven wij onderstaand de genoemde procedures in procedurestappen.

Hierbij worden de volgende afkortingen gebruikt:

- SVn : stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- BO : Bemiddelend Orgaan te Hoevelaken dan wel een door SVn te benoemen instantie dan wel SVn zelf
- NHG : Nationale Hypotheek Garantie;
- WEW : Waarborgfonds Eigen Woningen;
- BKR : Bureau Krediet Registratie.

1. Procedure Vaststellen gemeentelijke verordening met betrekking tot de VROM Starterslening en vorming van resp. bijstorting op de Gemeenterekening VROM Starterslening

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

De algemene voorwaarden betreffen:

- de doelgroep van de starters
- het marktsegment van de woningobjecten: nieuwbouwprojecten en/of bestaande woningen)
- de maximale koopprijsgrens wanneer deze lager is dan de maximale verwervingskosten die NHG jaarlijks heeft vastgesteld
- de maximale hoogte van de VROM Starterslening is standaard maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning zijnde de aankoopkosten van de woning plus de bijkomende kosten conform de definitie van NHG
- de voorwaarden die gesteld worden met betrekking tot de eerste hypothecaire lening en de VROM Starterslening in relatie tot de Nationale Hypotheek Garantie
- de onverenigbaarheid van toekenning van een VROM Starterslening in combinatie met koopsubsidie BEW+voor een individueel startershuishouden
- De bijzondere voorwaarden hebben betrekking op individuele VROM Startersleningen.
- De algemene voorwaarden worden vastgelegd in een gemeentelijk verordening VROM Startersleningen en schriftelijk ter kennis gebracht van SVn.
- De gemeente stelt per jaar de prognose op van de verwachte aantallen VROM Startersleningen.
- De gemeente draagt er zorg voor dat voor aanvang van de VROM Startersregeling resp. voor tijdstip van deelname aan de VROM Startersregeling, het benodigde gemeentelijke jaarbudget is overgemaakt naar de bij SVn aangehouden Gemeenterekening VROM Starterslening.
- Na een mogelijke uitputting van de VROM Startersrekening komen de Startersleningen weer voor 100% voor rekening van de gemeente.

2. Procedure Aanvraag, toetsing, bepaling van de hoogte en toewijzing van de VROM Starterslening

- De gemeente toetst of de aanvrager in aanmerking komt voor een VROM Starterslening en zo ja, reikt het SVn-aanvraagformulier VROM Starterslening uit aan aanvrager, het formulier werkgeversverklaring en een checklist VROM 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, vraagt zonodig om aanvullende informatie en legt de verkregen informatie voor aan BO.
- BO voert de aanvangsdragkrachttoets uit, met als uitkomst een advies aan de gemeente met betrekking tot het wel of niet toewijzen van de VROM Starterslening en zo ja, een advies over de hoogte, het marktconforme rentepercentage van de VROM Starterslening na drie jaar en de marktconforme maandtermijn na drie jaar.
- BO zendt een kopie van dit advies aan SVn.
- De gemeente besluit over de toekenning en de te stellen condities (hoogte van de lening en bijzondere voorwaarden) en legt dit vast in een afwijzings-/toewijzingsbrief aan de aanvrager met vermelding van bedrag, looptijd, rentepercentage en uitbetalingsvoorwaarden.
- De gemeente zendt een kopie van deze brief aan SVn.

3. Procedure Verstreking van bancaire hypothecaire lening en VROM Starterslening

- De aanvrager vraagt een bancaire lening 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 hoofdsom van de VROM Starterslening wordt bij de NHG-toetsing ingevoerd als "Contante waarde subsidie". De financiële instelling toetst conform de NHG-normen en kijkt ook naar de relatie tussen taxatiewaarde en verwervingskosten.
- De aanvrager stuurt een kopie van de door hem/haar getekende offerte naar SVn.
- Na ontvangst van de kopie van de getekende offerte toetst SVn:
 - of het bedrag in de offerte voldoende is;
 - of er voldaan is aan de voorwaarden gesteld in de toewijzingsbrief van de gemeente;
 - of de toewijzingsbrief van de gemeente niet vervallen is.

Bij een positieve uitkomst van deze toetsing brengt SVn de offerte voor de VROM 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 bancaire lening en de VROM 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 VROM Starterslening onder tweede hypotheek waarbij het volgende van toepassing is:
 - Bij een nieuwbouwwoning wordt, indien de kosten en de eerste termijn kleiner zijn dan de hoofdsom van de VROM Starterslening, de VROM Starterslening in een te openen Bouwkrediet bij SVn gestort. De kosten en de eerste termijnbetaling worden direct in mindering gebracht op de hoofdsom van de VROM Starterslening. De volgende termijnen worden daarna gedeclareerd uit het bouwdepot van de VROM Starterslening en vervolgens uit het bouwdepot van de marktconforme bancaire lening.

- Indien de hoofdsom van de VROM Starterslening kleiner is dan de kosten en de eerste termijnbetaling, wordt de hoofdsom van de VROM Starterslening ineens uitbetaald aan de notaris.
- De bank meldt de eigen lening onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij WEW en draagt de borgtochtprovisie af voor de eerste hypotheek
- SVn meldt de VROM Starterslening aan bij WEW en draagt de borgtochtprovisie voor de NHG af aan WEW voor de eigen, tweede hypotheek.
- De stichting WEW staat borg voor de lening conform het separate besluit van WEW.
- SVn brengt 50% van de geraamde rentedervingskosten van de verstrekte VROM Starterslening ten laste van de VROM Startersrekening. Hierbij geldt het “op-is-op principe”, waarbij bepalend is de rangorde van de offertes voor VROM Startersleningen zoals blijkt uit het unieke offertenummer.

4. Procedure Vaststelling maandtermijn en draagkrachthertoetsing

- SVn bericht aanvrager en gemeente 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 vraagt een aanvraagformulier draagkracht hertoetsing aan maar zendt SVn dit formulier niet binnen de genoemde termijn terug of maakt de kosten hertoetsing niet tijdig over, dan wordt vanaf de herzieningsdatum de genoemde marktconforme rente en een maandtermijn gelijk aan eentwaalfde deel van de jaarannuïteit van kracht.
- De aanvrager vraagt een aanvraagformulier draagkracht hertoetsing aan en zendt SVn dit formulier inclusief bijlagen binnen de genoemde termijn terug en heeft de kosten hertoetsing tijdig overgemaakt, waarna SVn toetst of alle vereiste gegevens verstrekt zijn.
- Na ontvangst van het aanvraagformulier draagkracht hertoetsing stuurt SVn een kopie hiervan danwel een opgave van de hierin vermelde personalia aan de gemeente.
- De gemeente stuurt SVn binnen vijf werkdagen bericht indien zij aan de hand van de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) heeft vastgesteld dat:
 - de aanvrager de woning gebruikt voor eigen bewoning door zijn huishouden en/of de op de aanvraag vermelde partners overeenstemmen met de gegevens in de GBA;
 - indien bovenstaande gegevens niet kloppen, neemt de gemeente de hertoetsingaanvraag niet in behandeling en stuurt een brief naar de aanvrager en een kopie naar SVn dat de aanvraag niet ontvankelijk is verklaard. Vanaf de herzieningsdatum gaat dan de marktconforme rente en de maandelijkse annuïtaire aflossing gelden;
 - ontvangt SVn positief bericht van de gemeente, dan onderzoekt SVn of de aanvraag compleet is en vraagt zonodig aanvullende informatie op (in praktijk start SVn hiermee doorgaans reeds direct na de ontvangst van de aanvraag)
- Vervolgens legt SVn de informatie voor aan BO ter uitvoering van de draagkracht hertoets.
- BO voert de draagkracht hertoets uit en brengt binnen de bij aanvang vastgestelde voorwaarden advies uit aan SVn over de hoogte van de rente en/of de aflossing.
- SVn stelt conform het advies van BO de rente en/of de aflossing vast. De aanvrager ontvangt uiterlijk een maand voor de herzieningsdatum bericht over de rente en aflossing ingaande en gedurende de volgende periode. De gemeente ontvangt van SVn een verantwoording over de aanpassing.
- SVn past de maandtermijn aan overeenkomstig het advies van BO.

Definities

In de uitvoeringsregels worden deze procedures nader beschreven.

Hierbij wordt bij de aanvangsdraagkrachttoets gebruik gemaakt van de volgende definities bij de vaststelling van de hoogte van de VROM Starterslening:

1. Ontvangstdatum Datum waarop de aanvraag door SVn is ontvangen.
2. Aanvrager De aanstaande eigenaar die de aanvraag voor de VROM Starterslening doet. Bij twee of meer aanstaande eigenaren gelden beiden gezamenlijk als 'aanvrager'.
3. Huishouden Het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem op de ontvangstdatum een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.
4. Individueel toetsinkomen Voor ieder lid van het huishouden wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld conform de dan geldende NHG normen.
5. Partner 1 Het lid van het huishouden met het hoogste individueel toetsinkomen op de ontvangstdatum.
6. Partner 2 Indien het huishouden twee personen telt: degene(n) die niet het hoogste individueel toetsinkomen op de ontvangstdatum heeft.

Indien partner 1 feitelijk met meer dan één andere persoon een gezamenlijke huishouding voert, wordt als partner 2 aangemerkt degene –naast partner 1- met het hoogste individueel toetsinkomen.
7. Toetsinkomen huishouden 95% van individueel toetsinkomen partner 1 en indien van toepassing, 95% van individueel toetsinkomen partner 2.
8. Toetsrente Rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, zoals geldt op de ontvangstdatum van de aanvraag.
9. Financieringslastpercentage Het financieringslastpercentage conform de op de ontvangstdatum geldende Normen NHG, dat behoort bij het individueel toetsinkomen van partner 1 en rekening houdend met de toetsrente.

Volgens de NHG norm wordt bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd de 'financieringslasttabel vanaf 65 jaar' van de NHGvoorwaarden en normen gehanteerd.
10. Peiljaar Indien de ontvangstdatum in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin de ontvangstdatum ligt.
Indien de ontvangstdatum in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de ontvangstdatum ligt.

11. Beschikbaar eigen geld
25 x belastbaar inkomen in box 3 van de inkomstenbelasting in het peiljaar, van beide partners samen. (Op de aanslag Inkomstenbelasting staat vermeld het belastbaar inkomen. Dit is 4% van het belaste vermogen, het vermogen dus na aftrek van de vrijstelling).
12. Verwervingskosten
Kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning zoals omschreven in de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.

De maximale hoogte van de verwervingskosten wordt vastgesteld door de gemeente.
13. Genormeerde last marktconforme lening
De genormeerde bruto last van de marktconforme lening aan het begin van iedere periode ingaande periode 2, berekend op basis van jaarannuïteiten, de toetsrente, het restant van de oorspronkelijke looptijd van 30 jaar en de restanthoofdsom aan het begin van de betreffende periode.

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

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

14. Looptijd
De looptijd van de VROM Starterslening bedraagt 30 jaar, verdeeld over 5 perioden.
15. Ingangsdatum lening
Periode 1 gaat in op de ingangsdatum van de lening. De ingangsdatum lening is de eerste dag van de maand volgend op de dag waarop de hypotheekakte wordt gepasseerd.
16. Periode
Een aaneengesloten tijdvak waarin de maandelijkse som van rente en aflossing constant blijft.
De VROM Starterslening kent 5 perioden:
Periode 1 jaar 1 t/m jaar 3
Periode 2 jaar 4 t/m jaar 6
Periode 3 jaar 7 t/m jaar 10
Periode 4 jaar 11 t/m jaar 15
Periode 5 jaar 16 t/m jaar 30
17. Herzieningsdatum
De eerste dag van een periode met ingang van periode 2.

Een herzieningsdatum valt altijd op de eerste dag van een kalendermaand.
18. Peildatum
De dag die drie kalendermaanden voorafgaat aan de herzieningsdatum.

- 10
19. Huishouden (t.b.v. draagkracht hertoets) Het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem voorafgaand aan de peildatum draagkracht hertoets tenminste zes maanden een gezamenlijke huishouding voert, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.
20. Hertoetsrente In de draagkracht hertoets voor de perioden 2, 3 en 4: de toetsrente draagkrachtaanvangstoets zoals vastgelegd in de offerte. In de draagkracht hertoets voor de periode 5: het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast zoals geldt op de peildatum draagkracht hertoets periode 5.
21. Financieringslastpercentage draagkracht hertoets Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum draagkracht hertoets geldende NHG-normen dat behoort bij het individueel toetsinkomen van partner 1 en rekening houdend met de hertoetsrente.
- Volgens de NHG-norm wordt bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd de 'financieringslasttabel vanaf 65 jaar' van de NHG voorwaarden en normen gehanteerd.
22. Peiljaar draagkracht hertoets Indien de peildatum draagkracht hertoets in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin de peildatum draagkracht hertoets ligt. Indien de peildatum draagkracht hertoets in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de peildatum draagkracht hertoets ligt.
23. Restantlooptijd De resterende looptijd op de herzieningsdatum zijnde 30 jaar minus het aantal op de herzieningsdatum verstreken jaren van de looptijd, met de volgende uitzonderingen:
- 10 jaar bij een hoofdsom tussen EUR 5.000 en EUR 10.000;
 - 5 jaar bij een hoofdsom lager dan EUR 5.000.
24. Marktconforme annuïteit VROM Starterslening De jaarannuïteit van de VROM Starterslening over de restantlooptijd en restanthoofdsom, bij gegeven hertoetsrente.

Nadere toelichting bij de procedures van de VROM Starterslening

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

- De Gemeente maakt gebruik van de productspecificaties, uitvoeringsregels en procedures van de VROM Starterslening zoals deze door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) zijn vastgesteld.
 - De gemeente bepaalt de doelgroep, het marktsegment waarvoor ze de VROM Starterslening wil inzetten en de maximale verwervingskosten.
 - De gemeente bepaalt de bijzondere voorwaarden en de hoogte van de individuele VROM Starterslening mede op basis van een advies van nv. Bemiddelend Orgaan te Hoevelaken (BO).

- De gemeente besluit over de toekenning van de VROM Startersleningen ten laste van het gemeentelijk fonds en – hieraan gerelateerd – ten laste van de VROM Startersrekening.
- De Gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening mogen niet strijdig zijn met het besluit van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen inzake Nationale Hypotheek Garantie en VROM Startersleningen, en met de bepalingen van het Convenant VROM Startersleningen.
- Indien sprake is van een draagkracht hertoets, voert BO deze uit op grond van de Gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening.

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

- De maximale verwervingskosten worden door de gemeente vastgesteld.
- De VROM Starterslening past binnen de door SVn gehanteerde productspecificaties
- De VROM Starterslening wordt verstrekt door SVn.
- Het rentepercentage van de lening bedraagt gedurende de eerste drie jaar 0,0%. Gedurende de eerste drie jaar is geen aflossing verschuldigd.
- Ingaande het 4^e jaar van de looptijd wordt de rente aangepast op [...] (SVn-rente 15 jaar vast vanaf de ingangsdatum lening). Het percentage staat vast tot en met het vijftiende jaar, gerekend vanaf het moment van de ingangsdatum van de lening.

3. Nadere toelichting bij de Procedure Verstrekking van bancaire (hypothecaire) lening en VROM Starterslening

- De VROM Starterslening wordt verstrekt onder hypotheek waarbij zonodig genoeg wordt genomen met een 2^e hypotheek.
- De VROM Starterslening wordt uitsluitend met Nationale Hypotheek Garantie afgesloten
- De rentevastheidsperiode van de bancaire hypothecaire lening moet tenminste 10 jaar bedragen.
- De bancaire hypothecaire lening mag niet hoger zijn dan een bedrag gelijk aan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie, minus de hoogte van de VROM Starterslening. Voor toetsing en advisering wordt de hoofdsom van de VROM Starterslening als “contante waarde subsidie” ingevoerd.
- De hypothecaire inschrijving voor de eerste, bancaire lening mag niet hoger zijn dan de 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 VROM Starterslening niet volledig is afgelost.
- Voor de bancaire hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.
- De bank meldt de eigen financiering onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij het Waarborgfonds Eigen Woningen, waarbij de VROM Starterslening als contante waarde subsidie is opgenomen.
- De bank draagt de borgtochtprovisie voor Nationale Hypotheek Garantie af voor de eerste hypotheek, SVn doet dit voor de VROM Starterslening.

4. Nadere toelichting bij de Procedure Vaststelling maandtermijn en draagkracht hertoetsing

- Voorafgaand aan het 4^{de}, 7^{de}, 11^{de} en 16^{de} jaar kan de aanvrager een draagkracht hertoetsing aanvragen op basis van een brief die SVn circa drie maanden van tevoren toestuurt. Indien uit deze draagkracht hertoetsing blijkt dat de financiële draagkracht onvoldoende is om aan de marktconforme maandtermijn te voldoen, dan worden de rente en aflossing aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels.
- Op het moment dat de marktconforme maandtermijn is bereikt, is hertoetsen niet meer

mogelijk.

- Indien na 15 jaar de marktconforme maandtermijn nog niet bereikt is, blijft de op dat moment door de gemeente vastgestelde maandtermijn voor de rest van de looptijd ongewijzigd.
- De lening wordt afgelost via jaarannuïteiten met een maandelijkse betaling van eentwaalfde deel.

Nadere toelichting bij uitvoeringsaspecten van de VROM Starterslening

1. UITGANGSPUNTEN VAN DE AANVANGSDRAAGKRACHTTOETS VOOR DE VROM STARTERSLENING

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

1. Bij de aanvangsdragkrachttoets wordt ook rekening gehouden met vermogen.
2. Het toetsinkomen dat in de draagkracht hertoets wordt meegeteld bedraagt 100% van het individuele toetsinkomen van partner 1 en partner 2.
3. Persoonlijke verplichtingen worden voor de aanvangsdragkrachttoets van de VROM Starterslening buiten beschouwing gelaten. De persoonlijke verplichtingen worden wel meegenomen in de NHG-toets van de eerste hypothecaire lening.

Toetsinkomen

- Het actuele toetsinkomen van de partners, zoals dit geldt op de peildatum aanvangsdragkrachttoets (de ontvangstdatum aanvraagformulier VROM Starterslening), wordt in beginsel vastgesteld aan de hand van de eigen opgave. Dit blijkt uit de bij het aanvraagformulier gevoegde werkgeversverklaring, een recente salarisstrook en/of andere bijlagen.
- Ter controle op de vraag of ieder van de partners een eigen inkomen heeft in box 1 maakt BO gebruik van de aanslag Inkomstenbelasting of een IB-60-formulier over het referentiejaar. Dit referentiejaar ligt twee of een jaar voor het jaar waarin de peildatum aanvangstoets ligt. Indien volgens de fiscale gegevens wel inkomen aanwezig is, maar van de betreffende partner geen opgave is bijgevoegd verzoekt BO de aanvrager om een nadere toelichting, zo mogelijk met schriftelijke bewijsstukken. Indien de verklaring van de aanvrager aannemelijk is, laat BO voor de betreffende partner het inkomen buiten beschouwing. Indien BO de verklaring niet aannemelijk acht, vermeldt zij dit in het advies aan de gemeente.
- Het toetsinkomen huishouden bedraagt in de aanvangsdragkrachttoets de som van 95% van het individuele toetsinkomen van iedere partner.

Vermogen

- Het beschikbaar eigen geld is gelijkgesteld aan het belaste vermogen in box 3, dus het vermogen boven de individuele vrijstelling. Het belaste vermogen kan worden afgeleid van de aanslag, waarop vermeld staat: 'belastbaar inkomen box 3'. Het aldaar vermelde bedrag bedraagt 4% van het belaste vermogen. Het belaste vermogen is dus 25 x het belastbaar inkomen box 3.
- Het belastbaar inkomen box 3 blijkt uit de aanslag IB over het referentiejaar aanvangstoets, of indien deze ontbreekt uit het IB-60-formulier.
- Het beschikbaar eigen geld wordt per partner vastgesteld, en daarna opgeteld.

Kredietwaardigheid

BO vraagt, voorafgaand aan het uitbrengen van een advies, bij het Bureau Kredietregistratie (BKR) van elke aanvrager een opgave van de geregistreerde kredieten. Indien op de opgave registraties of codes voorkomen die, conform de NHG- normen, tot gevolg hebben dat geen

Nationale Hypotheek Garantie wordt verstrekt, meldt BO dit in het negatieve advies.

2. Vaststelling gegevens t.b.v. de aanvangsdraagkrachtoets voor de VROM Starterslening

Hoogte VROM Starterslening

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

$$\text{Hoogte VROM Starterslening} = \frac{\text{Verwervingskosten} - \text{beschikbaar eigen geld}}{\text{genormeerde marktconforme lening}}$$

De berekening van de *genormeerde marktconforme lening* is gebaseerd op een simulatie van de marktconforme lening die de aanvrager met NHG kan krijgen.

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

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

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

Toets bij 56 jaar of ouder

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

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

Normlast marktconforme lening

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

Toets vermogen

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

3. Toewijzing VROM-Starterslening door de gemeente

BO brengt aan de gemeente advies uit over de hoogte van de VROM Starterslening. De gemeente bepaalt de definitieve hoogte van de VROM Starterslening, binnen de randvoorwaarde dat de hoogte maximaal gelijk mag zijn aan 20% van de verwervingskosten volgens de normen van de NHG.

Het is denkbaar dat de gemeente op basis van de eigen verordening hierbij nog correcties toepast op het advies van BO, waarbij het onder meer kan gaan om:

- vaststelling van het vermogen uit een te verkopen woning, (indien de gemeente de VROM Starterslening van toepassing verklaart bij doorstroming van de ene naar de andere koopwoning), met als resultaat een overeenkomstig lagere VROM Starterslening;
- extra vrijgesteld vermogen in bijzondere omstandigheden, met als resultaat een overeenkomstig hogere VROM Starterslening;
- andere correcties.

Deze correcties mogen er niet toe leiden dat de randvoorwaarden zoals door VROM gesteld met betrekking tot de maximale hoogte van de VROM Starterslening en de rentedekkingsbijdrage door VROM ten laste van de VROM Startersrekening, worden overschreden.

Voor de eerste periode van 3 jaar is de VROM Starterslening renteloos en aflossingsvrij.

De gemeente wijst de VROM Starterslening toe, met een toewijzingsbrief.

Indien de aanvrager naar het oordeel van de gemeente niet in aanmerking komt voor een VROM Starterslening, stuurt de gemeente de aanvrager hierover schriftelijk bericht.

SVn ontvangt een kopie van de toewijzingsbrief c.q. van de brief met de afwijzing van de VROM Starterslening.

4. Doorlooptijd procedure aanvraag VROM Starterslening

- SVn stuurt binnen twee werkdagen nadat de aanvraag compleet is het aanvraagformulier met bijlagen door naar BO. BO brengt binnen vijf werkdagen na toezending door SVn van de aanvraag het advies op basis van de aanvangsdraagkrachttoets toe aan de gemeente tenzij de aanvangsdraagkrachttoets meer tijd in beslag neemt wanneer het nodig blijkt nadere informatie te vragen bij de aanvrager in aanvulling op de door aanvrager bij het aanvraagformulier verstrekte informatie.
- SVn stuurt de aanvrager een offerte voor een VROM Starterslening binnen vijf werkdagen na ontvangst van de kopie van de offerte van de financiële instelling, onder de voorwaarden dat SVn een kopie van de toewijzingsbrief van de gemeente heeft ontvangen en SVn heeft vastgesteld dat de geoffreerde lening van de financiële instelling in combinatie met de VROM Starterslening voldoende is voor de financiering van de verwervingskosten, en de offerte van de financiële instelling voldoet aan de voorwaarden in de toewijzingsbrief van de gemeente.
- De totale doorlooptijd van de procedure van toetsing, toewijzing en verstrekking is afhankelijk van de in het voorgaande beschreven behandeltijd bij SVn en BO, van de behandeltijd bij de gemeente na ontvangst van een advies van BO, van de reactietijd van de aanvrager bij een verzoek om nadere informatie en van de periode die de aanvrager nodig heeft voor het aanvragen van een offerte bij een financiële instelling.

5. Uitgangspunten van de draagkracht hertoets voor de VROM Starterslening

Belangrijk:

- Persoonlijke verplichtingen worden bij de draagkracht hertoets van de VROM Starterslening buiten beschouwing gelaten.
- Wanneer SVn op de mogelijke hertoetsmomenten, op verzoek van de aanvrager, een draagkracht hertoets uitvoert, bedraagt het tarief hiervoor EUR 140,-, prijspeil 2002. Na 2002 wordt het tarief jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex alle huishoudens (zie: scp1494b.htm: Consumentenprijsindex totalen), en wel als volgt:
index september voorafgaand jaar

$$\frac{\text{index september voorafgaand jaar}}{\text{index september 2006}} \times \text{EUR } 144,-$$

- De kosten van de draagkracht hertoets komen voor rekening van de aanvrager. SVn brengt deze kosten in rekening bij de aanvrager. De aanvrager tekent hiertoe vooraf een machtiging tot eenmalige automatische incasso.

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

6. Vaststelling gegevens t.b.v. de draagkracht hertoets voor de VROM Starterslening

Toetsinkomen

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

Uitzondering op de NHG-toepassingsregels:

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

Herziening rente en aflossing

De normfinancieringslast op de peildatum draagkracht hertoets is de basis voor de herziening van de rente en aflossing voor de eerstvolgende periode.

Normfinancieringslast =

Toetsinkomen huishouden x financieringslastpercentage hertoets

Beschikbare financieringsruimte =

Normfinancieringslast -/- financieringslast van de eerste, bancaire lening bij aanvang van deze lening

Marktconforme annuïteit VROM Starterslening = de jaarannuïteit van de VROM Starterslening over de restantlooptijd bij de hertoetsrente.

Vervolgens wordt de rente en looptijd als volgt vastgesteld:

- a. Indien de beschikbare financieringsruimte groter is dan of gelijk is aan de marktconforme annuïteit VROM Starterslening, geldt gedurende de restantlooptijd de genoemde annuïteit.

De rente blijft vast t/m het einde van periode 4. Daarna gaat een nieuwe 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 VROM Starterslening, dan geldt gedurende de eerstvolgende periode dat de financieringslast voor de VROM Starterslening gelijk is aan de beschikbare financieringsruimte. Ingeval de eerstvolgende periode 5 is, dan is de financieringslast voor de VROM Starterslening voor de resterende looptijd gelijk aan de beschikbare financieringsruimte

Het rentepercentage wordt daarbij als volgt berekend:

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

Het rentepercentage wordt naar beneden afgerond op eentiende procent.

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

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

PRODUCTSPECIFICATIES VROM STARTERSLENING

Versie 0.0 - oktober 2006 - ongewijzigd overgenomen bij verordening 2008

VROM Starterslening

Ingangsdatum

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

Verstrekking

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

Hoofdsom van de lening

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

Looptijd

- De looptijd bedraagt maximaal 30 jaar.
Indien de lening lager is dan EUR 10.000 dan geldt, vanaf het moment dat een annuïteit gaat lopen, een looptijd van:
 - 10 jaar bij een hoofdsom tussen EUR 5.000 en EUR 10.000;
 - 5 jaar bij een hoofdsom lager dan EUR 5.000.

Rentepercentage

- De VROM Starterslening is bij aanvang renteloos.
- Vanaf het vierde jaar tot en met het vijftiende jaar geldt het marktconforme rentepercentage. Het percentage is gebaseerd op de SVn rente 15 jaar vast en is reeds vastgesteld bij de aanvraag van de lening.
- Uiterlijk twee maanden voor het begin van het 4^e, 7^e, 11^e en 16^e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn uiterlijk drie maanden voor het 4^e, 7^e, 11^e en/of 16^e jaar ontvangt en na overmaking aan SVn van de kosten hertoetsing.
- Indien uit deze draagkrachthertoetsing(en) blijkt dat er geen financiële draagkracht is, blijft de maandlast renteloos.
Indien er sprake is van enige draagkracht wordt de rente door SVn aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening en gelijkgesteld aan de beschikbare financieringsruimte.
- Indien na 15 jaar de marktconforme rente nog niet bereikt is, blijft het op dat moment door de gemeente vastgestelde rentepercentage voor de rest van de looptijd ongewijzigd.

Rentevastheid

- De rentevastheidsperiode bedraagt 15 jaar vanaf ingangsdatum van de lening.

Aflossing

- De VROM Starterslening is bij aanvang aflossingsvrij. Vanaf het vierde jaar geldt een jaarannuïteit op basis van de restant looptijd en het geldende rentepercentage.

- Uiterlijk twee maanden voor het begin van het 4^e, 7^e, 11^e en 16^e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn uiterlijk drie maanden voor het 4^e, 7^e, 11^e en/of 16^e jaar ontvangt en na overmaking van de kosten hertoetsing.
Indien uit deze draagkrachthertoetsing blijkt dat er geen financiële draagkracht is, blijft de maandlast gedurende de eerstvolgende periode renteloos en aflossingsvrij.
Indien er sprake is van enige draagkracht wordt de financieringslast en de hierop gebaseerde maandelijkse betaling gedurende de eerstkomende periode door SVn aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels en gelijkgesteld aan de beschikbare financieringsruimte.
- Op het moment dat de eerder genoemde jaarannuïteit volledig is bereikt, is hertoetsen niet meer mogelijk.
- Indien na 15 jaar de eerder genoemde jaarannuïteit nog niet volledig bereikt is, blijft de op dat moment door de gemeente vastgestelde maandtermijn voor de rest van de looptijd ongewijzigd.
- Bij verkoop wordt de restantschuld in zijn geheel afgelost.
- Een eventuele restantschuld na 30 jaar wordt in één keer volledig afgelost.

Betaling van rente en aflossing

- Via jaarannuïteiten, steeds voor 1/12 deel te voldoen per de laatste van elke maand.
- De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend. Automatische incasso is verplicht.

Vervroegde aflossing

- Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitprovisie

- 1,5% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

- Notariskosten.
- Borgtochtprovisie in verband met Nationale Hypotheek Garantie.
- Eventuele kosten hertoets.

Akte

- Van de lening wordt een notariële akte opgemaakt.

Zekerheden

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

Voorwaarden aan eerste, bancaire hypothecaire lening

- Voor de eerste bancaire hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.
- De rentevastperiode bedraagt tenminste 10 jaar.
- De eerste hypothecaire lening mag niet hoger zijn dan een bedrag, gelijk aan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning, volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie, minus de hoogte van de VROM Starterslening.
- De hypothecaire inschrijving van de eerste, bancaire lening mag niet hoger zijn dan de van toepassing zijnde maximale verwervingskostengrens volgens NHG garantie.
- De bank die de eerste hypothecaire lening verkrijgt verplicht zich na het ingaan van de lening geen gelden meer onder verband van de eerste hypotheekstelling ter leen te verstrekken aan de schuldenaar. Deze verplichting rust op de bank uitsluitend voor zolang als de door SVn aangegane VROM Starterslening niet volledig is afgelost.

18

Krediettoets

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

Veel gestelde vragen Starterslening

VROM Starterslening Gemeente Nijmegen

De gemeente Nijmegen wil het starters op de koopwoningenmarkt gemakkelijker maken om in de eigen gemeente een woning te kopen. Met het verstrekken van een lening onder gunstige voorwaarden wordt het voor sommige huishoudens toch mogelijk om de koop van een woning te financieren. De gemeente maakt daarvoor gebruik van de VROM Starterslening: een financieel product dat is ontwikkeld door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Met de invoering van de VROM Starterslening per 1 januari 2007 kan de Gemeente Nijmegen twee keer zoveel leningen verstrekken. Dit komt omdat het Ministerie van VROM het gemeentelijk budget heeft verdubbeld. Inmiddels is deze bijdrage gestopt omdat het budget uitgeput is. Hierna volgen een aantal veel gestelde vragen:

1. Wat is een VROM Starterslening?
2. Wie verstrekt U de VROM Starterslening?
3. Waarom verstrekt de gemeente een VROM Starterslening?
4. Welk bedrag kunt u lenen?
5. Wie komen voor de VROM Starterslening Nijmegen in aanmerking?
6. Heeft eigen vermogen invloed op de hoogte van de VROM Starterslening?
7. Welke woningen komen in Nijmegen in aanmerking voor een VROM Starterslening?
8. Hoe werkt de VROM Starterslening?
9. Hoe kunt u de VROM Starterslening Nijmegen aanvragen?
10. Hoe verder?
11. Heeft U nog vragen?

1. Wat is een VROM Starterslening?

De VROM Starterslening is een tweede hypotheek die u verstrekt wordt onder gunstige voorwaarden voor het bedrag dat u tekort komt bij de aankoop van een woning. De VROM Starterslening dekt een deel van de aankoopkosten van een koopwoning af en is een lening waarover U in de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaalt. Groeit uw inkomen na verloop van tijd dan wordt via een inkomenstoets bepaald hoeveel rente en aflossing U gaat betalen.

2. Wie verstrekt U de VROM Starterslening?

De gemeente Nijmegen verstrekt de VROM Starterslening. Het budget is ondergebracht in een fonds bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De VROM Starterslening wordt uit dit fonds verstrekt. De gemeente bepaalt wie voor de VROM Starterslening in aanmerking komen. Ook stelt de gemeente de voorwaarden en het leningbedrag vast.

De SVn verzorgt de afhandeling en de administratie van de leningen. U leent dus van de gemeente via het SVn.

3. Waarom verstrekt de gemeente een VROM Starterslening?

Voor modale eenverdieners en zelfs voor starters met anderhalf modaal inkomen is een koopwoning op de huidige Nijmeegse woningmarkt vrijwel onbereikbaar. Daardoor blijven mensen huren die eigenlijk best een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten. De stagnerende doorstroming heeft als gevolg dat er minder sociale huurwoningen beschikbaar komen voor inkomensgroepen die daar op aangewezen zijn. De VROM Starterslening biedt een mogelijkheid om de doorstroming in Nijmegen te stimuleren.

4. Welk bedrag kunt u lenen?

Afhankelijk van uw financiële draagkracht en, uiteraard, de koopprijs van de woning bedraagt de VROM Starterslening in Nijmegen maximaal 35.000 euro. Het minimum bedrag is 3.000 euro. Naast de VROM Starterslening, die U bij SVn afsluit, heeft u dus nog een hypotheek nodig. Die hypotheek kunt u bij de bank van uw keuze afsluiten. Wel stelt de gemeente als eis dat zowel de VROM Starterslening als de banklening worden voorzien van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). De hoogte van de VROM Starterslening mag echter nooit meer dan 20 % van de verwervingskosten (koopprijs + bijkomende kosten) van de woning bedragen. Er mag ook niet gestapeld worden met BEW Plus (de koopsubsidieregeling van het Ministerie van VROM).

5. Wie komen voor de VROM Starterslening Nijmegen in aanmerking?

U moet de te kopen woning zelf gaan bewonen en u mag niet eerder woningeigenaar zijn geweest. Omdat de financiële middelen om een VROM Starterslening te verstrekken aan een plafond gebonden zijn, wordt bij de toekenning van een lening het principe gehanteerd 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Daarbij geldt de datum van binnenkomst van de aanvraag bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

6. Heeft eigen vermogen invloed op de hoogte van de VROM Starterslening?

Het eigen vermogen kan invloed hebben indien men uitkomt boven de vrijstelling in box 3 van de belasting.

7. Welke woningen komen in Nijmegen in aanmerking voor een VROM Starterslening?

De VROM Starterslening wordt in Nijmegen verstrekt voor het verkrijgen in eigendom van een koopwoning tot maximaal 225.000 euro (exclusief bijkomende kosten). Recreatiewoningen en tweede woningen zijn uitgesloten van de regeling.

8. Hoe werkt de VROM Starterslening?

- De hoogte van de VROM Starterslening is afhankelijk van uw financiële draagkracht en de voorwaarden die de gemeente heeft vastgesteld.
- Over de VROM Starterslening betaalt u in ieder geval de eerste drie jaar geen rente en aflossing.
- Na de eerste drie jaar ontvangt u van de SVn periodiek bericht over een hertoets van uw financiële draagkracht. Afhankelijk van de uitkomst van de draagkrachtoets wordt dan een nieuwe maandlast vastgesteld.
- U gaat dus aflossen als uw inkomen het toelaat en bij verkoop van de woning.
- De hertoets moet u zelf aanvragen. Doet u dat niet dan zal de SVn na drie jaar de gewone marktrente vragen. Als eenmaal de maandlast op marktconform niveau is vastgesteld dan kunt u geen hertoets meer aanvragen. Dat betekent dat de maandlasten daarna, ongeacht de wijzigingen in uw inkomen, nooit meer lager kunnen worden vastgesteld!
- Aan een hertoets zijn kosten verbonden die voor rekening van diegene aan wie de VROM Starterslening is verstrekt komen.
- De looptijd, rente en de aflossing van de VROM Starterslening zijn overigens marktconform.
- Zowel de hypotheek als de VROM Starterslening moeten worden verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Voorbeeld:

U en uw partner hebben een inkomen van € 20.000,-- en € 15.000,--;
 Uw maximale hypotheek (met Nationale Hypotheek Garantie) bedraagt met dit inkomen bijvoorbeeld € 153.000,--;
 U wilt een woning kopen waarvan de aankoopkosten (inclusief bijkomende kosten van 8 %) € 173.000,-- bedragen;
 De hoogte van de VROM Starterslening is dan € 173.000,-- min € 153.000,- = € 20.000,--.

In dit voorbeeld is uitgegaan van een hypotheekrente van 6 %.

9. Hoe kunt u de VROM Starterslening Nijmegen aanvragen?

Als u een concrete koopwoning op het oog heeft, dan beschikt uw tussenpersoon (makelaar, hypotheekbemiddelaar, bank) over informatie over de VROM Starterslening en over de voorwaarden die de gemeente Nijmegen stelt aan de uitreiking van aanvraagformulieren. Ook de gemeente Nijmegen, afdeling Bouwen en Wonen, telefoon 3293439, kan u daarover informeren.

Een op naam gesteld aanvraagformulier kunt u ophalen bij de afdeling Bouwen en Wonen. U moet dan wel beschikken over:

- een door beide partijen ondertekend voorlopig koopcontract (waarin de toekenning van de Starterslening als ontbindende voorwaarde is opgenomen)
- een geldig legitimatiebewijs

10. Hoe verder?

U stuurt het ingevulde aanvraagformulier naar SVn.

Hierna ontvangt u een toewijzingsbrief van de gemeente. Daarin staat vermeld op welk bedrag u mag rekenen als inderdaad voldaan is aan alle voorwaarden.

Op basis van de toewijzingsbrief van de gemeente vraagt u een hypotheek aan bij de bank van uw keuze.

De bank brengt een offerte uit die voldoet aan de voorwaarden in de toewijzingsbrief.

U stuurt een kopie van de offerte van de hypotheek van de bank naar SVn.

Hierna ontvangt u van SVn een offerte voor de VROM Starterslening.

Zodra u de offerte heeft geaccepteerd en aan alle voorwaarden heeft voldaan, ontvangt u van SVn bericht over de verdere afwikkeling van de lening.

11. Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen hebt over de VROM Starterslening dan kunt u contact opnemen met de afdeling Bouwen en Wonen van de gemeente Nijmegen, telefoon 3293439. De betreffende verordening is te vinden op de website van de gemeente Nijmegen www.nijmegen.nl. U kunt informatie over de Starterslening vinden op de website van SVn, www.svn.nl of op de website van Nationale Hypotheekgarantie, www.nhg.nl. De SVn is telefonisch bereikbaar onder nummer 033-2539401.