

Productspecificaties Duurzaamheidslening

Verstrekking

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

Bedrag (hoofdsom) van de lening

Wordt door de gemeente/provincie vastgesteld (minimaal € 2.500,00 en maximaal € 25.000,00).

Looptijd

De looptijd bedraagt maximaal 15 jaar.

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

Rentevastheid

De rente is gedurende de gehele looptijd vast.

Rentepercentage

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

Betaling van rente en aflossing

De lening wordt annuïtair afgelost. Het te betalen bedrag op basis van jaarannuïteiten moet in maandelijkse termijnen worden voldaan, steeds per het einde van elke maand. De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend. Automatische incasso is verplicht. Bij verkoop wordt de restantschuld in zijn geheel afgelost.

Vervroegde aflossing

Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitkosten

2% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

Eventuele notariskosten.

Akte

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

Zekerheden

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

Bouwkrediet

De lening wordt gekoppeld aan een bouwkrediet.

Krediettoets

Bij de Duurzaamheidsleningen vindt er in alle gevallen een krediettoets plaats met dien verstande dat er over de eerste € 8.000,00, conform werkwijze NHG, een beperkte krediettoets plaatsvindt (bij de inkomenstoets wordt dit deel van de financiering buiten beschouwing gelaten).

Onderdeel hiervan is een BKR-toets, een VIS-toets, een EVA-toets en een SFH-toets.

In het *Verificatie Informatie Systeem* (VIS) worden gestolen en vermiste Nederlandse en buitenlandse legitimatiebewijzen geregistreerd. Zo kan via VIS getoetst worden of legitimatiebewijzen geldig en niet vermist of gestolen zijn.

Middels het *Externe Verwijzing Applicatie* (EVA) is er de mogelijkheid om te controleren of personen en bedrijven misbruik hebben gemaakt van financiële dienstverleners in het verleden.

De Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH) heeft een fraude detectiesysteem ontwikkeld en in beheer genomen waarin op mogelijke betrokkenheid (poging tot) fraude kan worden getoetst.

Procedures Duurzaamheidslening

Procedure voor toewijzing en verstrekking

De gemeente/provincie toetst de aanvraag aan haar eigen verordening en kent een Duurzaamheidslening toe d.m.v. toewijzingsbrief (zie concept Toewijzingsbrief Duurzaamheidslening).

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

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

Op het aanvraagformulier Duurzaamheidslening heeft de aanvrager toestemming verleend voor een toetsing bij Bureau Krediet Registratie te Tiel. Buiten de kredietregister worden via BKR de volgende registers geraadpleegd: VIS (Verificatie Identificatie Systeem); EVA (Externe Verwijzings Applicatie) en SFH (Stichting Fraudebestrijding Hypotheken).

Een lening wordt altijd geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit, SFH-hit, indien er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning of als de aanvrager in surseance van betaling verkeerd, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt.

Kredietwaardigheid

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

Met behulp van deze gegevens wordt de krediettoets Duurzaamheidslening gemaakt.

Bij een positieve toets brengt SVn de offerte met daarbij de akte van geldlening voor de Duurzaamheidslening uit.

Na acceptatie van de offerte en ondertekening van de onderhandse akte wordt de lening in beheer genomen en het Bouwkrediet geopend.

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

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

Indien er hypothecaire zekerheid wordt verlangd zal bovenstaande procedure afwijken.

Uitvoeringsregels Duurzaamheidslening

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

Bouwkrediet

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

Verordening gemeente

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

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

Daarnaast vermeldt de duurzaamheidsverordening specifiek:

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

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

Algemeen

In de 'Uitvoeringsregels Duurzaamheidslening' wordt beschreven:

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

Kenmerken van de Duurzaamheidslening

De Duurzaamheidslening wordt afgelost op basis van jaarannuïteit.

De Duurzaamheidslening heeft een looptijd van 10 jaar tot bedragen van € 7.500,00 en een looptijd van 15 jaar voor grotere bedragen. De lening bedraagt minimaal € 2.500,00 en maximaal € 25.000,00. De rente is gebaseerd op het 10 of 15 jaar vast rentetarief van SVn, met daarop een korting van 3,00%.

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

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

De lening wordt onderhands verstrekt.

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

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

Uitgangspunten van de draagkrachttoets voor de Duurzaamheidslening

Voor de draagkrachttoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of voor een lening Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is met een bepaald inkomen. Vanuit deze achtergrond is bij de opstelling van de toetsingsregels rekening gehouden met:

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

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

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

11. Normfinancieringslast	Toetsinkomen huishouden (8) x financieringslastpercentage (10).
12. Huidige hypothecaire lening	Hypothecaire lening die gebruikt is voor de aankoop van de woning en voor eventuele eerder uitgevoerde verbouwingen en verbeteringen (Leningen gekwalificeerd als Box 1 lening).
13. Last huidige hypothecaire lening	De werkelijke rentelasten vermeerderd met de premies voor gemengde verzekering, levensverzekering, spaar- en beleggingsproducten of bankspaarinleg behorend bij de hypotheek. Indien de restant rentevaste periode korter is dan 120 maanden wordt ten minste gerekend met de minimale toetsrente conform de CHF-norm. Bij wijze van uitzondering kan ook worden volstaan met 12 x maandannuïteiten over de restantschuld van de huidige hypothecaire lening (12), rekening houdend met de toetsrente (9).
14. Overige financiële verplichtingen	De jaarlijkse rente en aflossing over een bij Bureau Krediet Registratie (BKR) geregistreerde geldleningen of hypotheekleningen welke als Box 3 lening zijn gekwalificeerd of andere vormen van kredieten. De overige financiële verplichtingen worden vastgesteld conform de NHG-normen.
15. Werkelijke/restant looptijd overige financiële verplichting	Bij de draagkrachttoets bij aanvang worden de verplichtingen volledig gewogen waarbij geen rekening wordt gehouden met de werkelijke looptijd.
16. Beschikbare financieringsruimte	Normfinancieringslast (11) -/- last huidige hypothecaire lening (13) -/- overige financiële verplichtingen (14). De eerste € 8.000,00 van de aangevraagde financiering wordt in deze berekening niet meegewogen.
17. Bruto financieringsbehoefte	De hoogte van de door de gemeente in de toewijzingsbrief Duurzaamheidslening toegekende lening, inclusief de afsluitkosten en kosten ter vestiging van de hypotheek.
18. Netto financieringsbehoefte	Bruto investeringsbehoefte (17) -/- afsluitkosten.
19. 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%
20. Looptijd Duurzaamheidslening	Leningen < € 7.500,00 120 maanden Leningen > € 7.500,00 180 maanden
21. Bruto last Duurzaamheidslening	Jaarannuïteit over een Duurzaamheidslening met de bijbehorende rente (19) en looptijd (20).

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

Toetsinkomen

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

Huidige hypothecaire geldlening

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

Overige verplichtingen

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

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

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

Kredietwaardigheid

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