



SVn

Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting

Informatiemap

Inhoudsopgave

Leeswijzer	4
A. Contactinformatie SVn	5
B. Producten.....	6
B 1.0 Starterslening.....	6
1.1 Algemeen	6
1.2 SVn biedt een financieringsinstrument: de Starterslening	6
1.3 Starterslening 2017	7
1.3.1 Productspecificaties Starterslening 2017	7
1.4 Aanvangsdraagkrachttoets en de draagkracht hertoets.....	12
1.4.1 Definities	12
1.4.2 Vaststelling hoogte Aanvangsdraagkrachttoets voor de Starterslening	15
1.4.3 Berekening van de draagkracht bij hertoets voor de Starterslening	16
1.5 Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening.....	17
1.6 Verordening Starterslening	21
B 2.0 Duurzaamheidslening.....	22
2.1 Algemeen	22
2.2 SVn biedt een financieringsinstrument: de Duurzaamheidslening	22
2.3 Productspecificaties Duurzaamheidslening	22
2.4 Procedures Duurzaamheidslening	24
2.5 Verordening en Uitvoeringsregels Duurzaamheidslening.....	24
2.5.1 Verordening.....	25
2.5.2 Uitvoeringsregels.....	25
B 3.0 Stimuleringslening	28
3.1 Algemeen	28
3.2 SVn biedt een financieringsinstrument	28
3.3 Productspecificaties Stimuleringsleningen	29
3.4 Procedures	30
3.4.1 Algemeen	30
3.4.2 Aanvraagprocedure Eigenaren.....	30
3.5 Uitvoeringsregels Stimuleringslening.....	34
B 4.0 Maatwerklening	35
4.1 Algemeen	35
4.2 Rekening en risico, garantie/borgstelling.....	35
4.3 SVn biedt een financieringsinstrument: de SVn Maatwerklening.....	35

4.4	Productspecificaties SVn Maatwerklening	36
4.5	Vaststelling hoogte Aanvangsdragkrachttoets voor de SVn Maatwerklening	41
4.6	Berekening van de draagkracht bij hertoets voor de SVn Maatwerklening.....	42
4.8	Verordening SVn Maatwerklening	46
B 5.0	Blijverslening.....	47
5.1	Algemeen	47
5.2	SVn biedt een financieringsinstrument: de Blijverslening	47
5.3	Productspecificaties Blijverslening	47
5.4	Procedures Blijverslening	49
5.5	Verordening en uitvoeringsregels Blijverslening.....	52
B 6.0	Verzilverlening	54
6.1	Algemeen	54
6.2	SVn biedt een financieringsinstrument: de Verzilverlening	54
6.3	Productspecificaties Verzilverlening	54
6.4	Procedures Verzilverlening	57
6.5	Verordening Verzilverlening.....	58
B 7.0	Bouwdepot, procedures en uitvoeringsregels	60
7.1	Bouwdepot Algemeen.....	60
7.2	Productspecificaties Bouwdepot.....	60
B 8.0	Beheer van de leningenportefeuille	62
C.	Klachtenprocedure SVn en Kifid	64
D.	Fondsen en middelen	65
D.1	Gemeentelijke rekeningen	65
D.2	Provinciale Fondsen	67
D.3	Afkoopmethodiek.....	68
E.	Vervallen Producten	69
E 1.	SVn Pluslening	69
E 2.	Marktconforme annuïteitenlening.....	69
E 3.	VROM Starterslening.....	69
E 4.	Duurzaamheidslening (vóór 1 januari 2013)	69
E 5.	Vangnetlening	69
E 6.	Bouwfonds Combinatielening	69
E 7.	Aflossingsvrije lening.....	69
E 8.	Starterslening (vóór 1-10-2016)	69
E 9.	Starterslening met Rijksbijdrage: Starterslening (A)	69
E 10.	Stimuleringslening met renteconversie	69

E 11.	Stimuleringslening met variabele aflossing.....	69
E 12.	Maatwerklening (consumptief).....	69
E 13.	Restschuldening	69
F.	Formulieren, brochures en publicaties	70
G.	Normen voor de bepaling van de betaalcapaciteit	71
	Algemeen	71
G.1	Gedragscode Consumptief Krediet (GCK)	71
G.2	Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF)	71
G.3	Tijdelijke regeling hypothecair krediet.....	71
G.4	Nationale Hypotheek Garantie (NHG).....	71
H.	Rentevaststelling per financieringsproduct (prijspeil per 07-10-2019)	72

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).

Hoewel SVn zich inspant juiste, volledige en actuele informatie aan te bieden, betekent dit niet altijd dat de informatie in dit document juist, volledig of actueel is. De hierin opgenomen informatie is uitsluitend informatief en van algemene aard en kwalificeert niet als enige vorm van advies of aanbeveling.

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.

Daar waar in deze informatiemap wordt gesproken over 'opslag' in relatie tot een rentepercentage van een consumptief product, wordt bedoeld dat deze opslag bij SVn blijft en niet wordt uitbetaald aan de deelnemer.

Attentie: Deze informatiemap met uitvoeringsregels en productspecificaties kan wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld wet- en regelgeving. Het is dus niet mogelijk de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels maar in plaats daarvan dient te worden verwezen naar de financieringsproductvoorwaarden van SVn op de website.

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)
- Formulieren, brochures en publicaties (Hoofdstuk F)
- Normen voor de bepaling van de betaalcapaciteit (Hoofdstuk G)
- Rentevaststelling per financieringsproduct (Hoofdstuk H)

Veelgebruikte afkortingen:

BKR:	Bureau Krediet Registratie
BRP:	Basisregistratie Personen
EVA:	Externe Verwijzings Applicatie
GCK:	Gedragcode Consumptief Krediet
GHF:	Gedragcode Hypothecaire Financieringen
LTI:	Loan to Income
LTV:	Loan to Value
NHG:	Nationale Hypotheek Garantie
PEP:	Politically Exposed Person
SFH:	Stichting Fraudebestrijding Hypotheken
SVn:	stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
VFN:	Vereniging van Financieringsondernemingen in Nederland
VIS:	Verificatie Identificatie Systeem
WEW:	Waarborgfonds Eigen Woningen

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 en andere overheden 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) en bij Vereniging van Financieringsondernemingen in Nederland (VFN).

Integriteit en deskundigheid

De medewerkers van SVn zijn zich goed bewust van het publiek-/private speelveld en maatschappelijk doel van de deelnemers. Alle medewerkers van SVn leggen een moreel-ethische verklaring ('Bankierseed') af in het kader van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Onderdeel van de wervingsprocedure is een uitgebreide screening op integriteit in het algemeen en op de juistheid van de aangeleverde gegevens in het bijzonder. Eenmaal in dienst wordt continue gewerkt aan de ontplooiing van de medewerkers en het op peil houden van hun kennis en kunde. Onderdeel hiervan zijn vakgerichte opleidingen, waaronder de opleidingen die verplicht zijn gesteld ten einde te kunnen blijven voldoen aan de eisen die de AFM op dit punt stelt.

Contactgegevens

Bezoekadres:

Computerweg 11-13
3821 AA Amersfoort

Postadres:

Postbus 40
3800 AA Amersfoort

Telefoon

088 253 9400

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: 41.04.26.10

IBAN: NL32RABO0265866294

BIC: RABONL2U

Directie

Stella Vos

directeur

Organisatie

Voor meer informatie over de organisatie en contactpersonen verwijzen we naar de website van SVn

B. Producten

B 1.0 Starterslening

1.1 Algemeen

SVn heeft in nauwe samenwerking met haar deelnemers en WEW de Starterslening ontwikkeld. Starters zijn een belangrijke doelgroep van het woonbeleid van deelnemers en partners van SVn. 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 overbruggt het verschil tussen de totale kostengrens (conform definitie productspecificaties Starterslening 2017) 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 NHG. De Starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente bij SVn en kent de eerste drie jaar geen maandlasten. 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 het verschuldigde maandbedrag 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 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-hypotheeken. Op iedere verliesdeclaratie wordt een korting van 10% op het verlies toegepast. Het SVn bestuur heeft de regeling om 10% eigen risico voor deelnemers/samenwerkingspartners bij verliesdeclaraties uit het eigen vermogen van SVn te dekken, voor twee jaar te continueren tot 1 januari 2023 en de niet door WEW gegarandeerde Combinatielening bij verliesdeclaraties eveneens uit het eigen vermogen van SVn te dekken voor een periode van twee jaar tot 1 januari 2023.

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 eerste drie jaar zijn er geen maandlasten;
- 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. De Combinatielening valt niet onder NHG borgstelling, maar SVn zal het regresrecht van NHG volgen.
- Vanaf 1 oktober 2016 kent SVn één type Starterslening: De Starterslening 2017

1.3 Starterslening 2017

De productspecificaties Starterslening 2017 zoals in deze paragraaf worden genoemd, zijn van toepassing op bestaande verordeningen en leningaanvragen vanaf 1 oktober 2016.

1.3.1 Productspecificaties Starterslening 2017

Attentie: De productspecificaties kunnen wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld wet- en regelgeving. Het is dus niet mogelijk de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels maar in plaats daarvan dient te worden verwezen naar de financieringsproductvoorwaarden van SVn op de website.

Een Starterslening 2017 (lees hierna: Starterslening) wordt altijd aangeboden samen met een Combinatielening.

	Starterslening (box 1)	Combinatielening (box 3)
Ingangsdatum	De ingangsdatum van de Starterslening is 1 oktober 2016.	
Doelgroep	De starter is een verblijfsgerechtigd natuurlijk persoon die voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt.	
Voorwaarden gemeente/provincie	De gemeente/provincie/corporatie bepaalt: <ul style="list-style-type: none">- Definitie van de doelgroep(en), sociaal-/economische bindingseisen;- Woningcategorie (bestaand, nieuwbouw of projectmatig);- Openstellen voor bezit van corporaties, beleggers/ontwikkelaars- Toestaan van meerwerk c.q. verbouwingskosten bij de bepaling van de hoogte van de Starterslening;- De maximale koopsom;- Het maximale bedrag Starterslening;- Dat stapeling met koopinstrumenten wel of niet is toegestaan;- Eventuele leeftijdsgrens;- (Jaar)budget.	
Verstrekking	SVn beoordeelt en verstrekt de lening na toewijzing door de gemeente en/of provincie of op voordracht door een samenwerkingspartner (bv. corporatie, IBB) SVn geeft geen advies.	Wordt alleen verstrekt in combinatie met een Starterslening.
Kostengrens	Maximale koopsom of; Maximale koopsom + verbeterkosten of meerwerk en/of energiebesparende voorzieningen. Maximale koopsom + verbeterkosten of meerwerk mogen niet meer dan samen € 325.000,00 bedragen. Maximale koopsom + verbeterkosten of meerwerk en/of energiebesparende voorzieningen mogen niet meer dan samen € 344.500,00 bedragen.	

	Starterslening (box 1)	Combinatielening (box 3)
Bedrag (hoofdsom) van de lening	De Starterslening is afhankelijk van de draagkracht van de aanvrager(s) en bedraagt nooit meer dan 20% van de kostengrens. <i>Indien nodig wordt het bedrag van de Starterslening verlaagd en daarmee aangepast aan de hoogte van de eerste hypotheek, rekening houdend met de eventuele voorwaarden van de partij of instantie, die de Starterslening mogelijk maakt</i>	De oplopende schuld van de Combinatielening kan nooit hoger worden dan de oorspronkelijke hoofdsom van de Starterslening.
	De Starterslening bedraagt minimaal € 2.500,-.	
Looptijd	30 jaar (360 maanden).	30 jaar (360 maanden).
Rentepercentage	De rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn en is gebaseerd op een door SVn vastgestelde gemiddelde marktrente voor 15 jaar vast met NHG. Rentedalingen en stijgingen hebben geen invloed op de aangeboden rente.	De rente is altijd gelijk aan het percentage van de gecombineerde Starterslening.
Rentevaste periode	<ul style="list-style-type: none"> - Bij aanvang 15 jaar (180 maanden) - Daarna verlenging voor (max.) 15 jaar (180 maanden) 	De rentevaste periode is altijd gelijk aan de periode van de gecombineerde Starterslening

	Starterslening (box 1)	Combinatielening (box 3)
Soort lening	De lening kwalificeert als een Eigen Woningsschuld in de zin van artikel 3.119a van de Wet IB 2001. De lening betreft een aflopende Box 1 schuld. Aflossing op basis van maandannuïteit.	De lening kwalificeert <u>niet</u> als een Eigen Woningsschuld. De lening betreft een oplopende Box 3 schuld. De eerste drie jaar en bij onvoldoende draagkracht in de jaren daarna neemt de schuld maandelijks toe met de aflossingscomponent behorende bij de maandannuïteit van de gecombineerde Starterslening. Zodra de lening wordt afgelost, gebeurt dit op basis van maandannuïteit.
Betaling van rente en aflossing	<ul style="list-style-type: none"> - De lening wordt op basis van maandannuïteiten afgelost in maandelijkse termijnen. - De maandelijkse betalingen worden valutair per de eerste dag van iedere volgende maand met de restschuld verrekend. - De eerste drie jaar wordt de rentecomponent door de deelnemer of samenwerkingspartner gecompenseerd. - Afhankelijk van de draagkracht van de starter wordt de rentecomponent mogelijk langer door de deelnemer of samenwerkingspartner vergoed. - De eerste drie jaar wordt de aflossingscomponent voldaan vanuit de Combinatielening. - Afhankelijk van de draagkracht van de starter wordt de aflossingscomponent mogelijk langer voldaan vanuit de Combinatielening. - Automatische incasso is verplicht. 	<ul style="list-style-type: none"> - De eerste drie jaar wordt de rentecomponent door de deelnemer of samenwerkingspartner gecompenseerd. - Afhankelijk van de draagkracht van de starter wordt de rentecomponent mogelijk langer door de deelnemer of samenwerkingspartner gecompenseerd. - De eerste drie jaar loopt de Combinatielening op doordat de aflossingscomponent voor de Starterslening voldaan wordt vanuit deze Combinatielening. - Afhankelijk van de draagkracht van de starter loopt de schuld van de Combinatielening mogelijk langer op doordat de aflossingscomponent voor de Starterslening voldaan wordt. - Automatische incasso is verplicht.
Vervroegde aflossing	Vervroegde aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan.	

	Starterslening (box 1)	Combinatielening (box 3)
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> - Afsluitkosten € 750,00, (deze kosten worden meegefinancierd, prijspeil 2021) en komen voor rekening van de klant. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 oktober door SVn opnieuw vastgesteld voor het opvolgende jaar en gepubliceerd op de SVn-website. - Borgtochtprovisie NHG is voor rekening van de klant (worden door SVn afgedragen) - Notariskosten zijn voor rekening van de klant. - Taxatiekosten zijn voor rekening van de klant. - Indien van toepassing komen de kosten van een advies door een erkend financieel adviseur voor rekening van de klant. - Eventuele hertoetskosten zijn voor rekening van de klant (hertoetskosten worden periodiek geïndexeerd en worden gepubliceerd op de SVn- website). 	Geen
Akte	Van de lening wordt een hypotheekakte opgemaakt.	
Zekerheden	Hypothecaire zekerheid met een recht van tweede hypotheek (bankhypotheek).	Valt onder de bestaande inschrijving (bankhypotheek).
Garanties	NHG garantie	Geen garantie, met dien verstande dat SVn zich volledig aansluit bij het regresbeleid van NHG: indien de NHG-borg op de Starterslening met succes aangesproken wordt, wordt eventuele restant schuld op de Combinatielening kwijtgescholden door SVn.

	Starterslening (box 1)	Combinatielening (box 3)
Overige voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> - De aan te kopen woning zal worden gebruikt voor eigen bewoning; - De 1^e hypotheek moet (net als de Starterslening) met NHG worden verstrekt. - De rentevastheidsperiode voor de 1^e hypotheek moet ten minste 10 jaar zijn. - De totale financiering (1^e hypotheek plus Starterslening) moet binnen de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning blijven. Indien nodig wordt het bedrag van de Starterslening verlaagd en daarmee aangepast aan de hoogte van de 1^e hypotheek, rekening houdend met de eventuele voorwaarden van de deelnemer of samenwerkingspartner, die de Starterslening mogelijk maakt. - De geldverstrekker van de 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 of een aanvullende 'Combinatielening' aan de schuldenaar te verstrekken. Voormelde verplichting rust op de geldverstrekker uitsluitend voor zolang als de door SVn aangegane Starterslening met Combinatielening niet volledig is afgelost.' - De transportakte en de hypotheekakte voor de 1^e hypotheek en de akte voor de 2^e hypotheek (Starterslening) dienen in de gebruikelijke volgorde, maar beslist in één en dezelfde afspraak bij de notaris te passeren. Indien eigendom of 1^e hypotheek eerder passeren kan de Starterslening geen doorgang vinden. 	
Uitbetaling van de lening	De (netto) lening wordt voor de aankoop ter beschikking gesteld aan de notaris of via een Bouwdepot verstrekt.	N.v.t.
Aanvangsdraagkrachttoets	<p>Er vindt in alle gevallen een aanvangsdraagkrachttoets plaats. Onderdeel van de aanvangsdraagkrachttoets is het raadplegen van BKR, een VIS-toets, een EVA-toets, een SFH-toets en een toetsing van de PEP- en Sanctielijst. Op basis van de aanvangsdraagkrachttoets kan SVn de lening weigeren te verstrekken.</p> <p>Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit of SFH-hit of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst. Een lening wordt altijd geweigerd indien er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt. Bij de aanvangsdraagkrachttoets wordt er gekeken naar de loan to income conform Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en de dan geldende normen NHG.</p> <p>De definitieve hoogte van de Starterslening wordt bepaald d.m.v. de door SVn opgestelde aanvangsdraagkrachttoets. De aanvangsdraagkrachttoets wordt uitgevoerd op basis van een 10 jaar vaste toetsrente. De toetsrente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn en is gebaseerd op een door SVn vastgestelde gemiddelde marktrente voor 10 jaar vast met NHG. De aanvangsdraagkrachttoets is vermogensafhankelijk; vermogen boven de geldende vrijstelling in Box 3, wordt gekort op de financieringsbehoefte.</p>	

	Starterslening (box 1)	Combinatielening (box 3)
Hertoets * Overige voorwaarden staan bij de definities draagkracht hertoets	<p>Na het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar is het mogelijk een hertoetsing aan te vragen volgens de uitvoeringsregels van de Starterslening. Aan deze hertoets zijn kosten verbonden die periodiek geïndexeerd kunnen worden.</p> <p>Bij het ontstaan van draagkracht op een hertoetsmoment is aanvankelijk (een deel van de) rente over de Starterslening verschuldigd. De betaalcapaciteit wordt naar rato verdeeld tussen de Starterslening en de Combinatielening. De aflossingscomponent van de Starterslening zal bij onvoldoende draagkracht te allen tijde geheel worden voldaan vanuit de Combinatielening.</p> <p>Pas als er voldoende draagkracht is om een volledige maandtermijn (d.w.z. rente en aflossing) voor beide leningen te voldoen worden de Starterslening en de Combinatielening annuïtair afgelost.</p>	<p>Bij het ontstaan van draagkracht op een hertoetsmoment is aanvankelijk (een deel van de) rente over de Combinatielening verschuldigd. De betaalcapaciteit wordt naar rato verdeeld tussen de Starterslening en de Combinatielening. De aflossingscomponent van de Starterslening zal bij onvoldoende draagkracht te allen tijde geheel worden voldaan vanuit de Combinatielening.</p> <p>Pas als er voldoende draagkracht is om een volledige maandtermijn (d.w.z. rente en aflossing) voor beide leningen te voldoen worden de Starterslening en de Combinatielening annuïtair afgelost.</p>

1.4 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 mogelijk de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels maar in plaats daarvan dient te worden verwezen naar de financieringsproductvoorwaarden van SVn op de website.

1.4.1 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 renteherzieningsdatum.
2. Aanvrager	De aanstaande eigenaar of eigenaren die de aanvraag voor de Starterslening doet of doen. Een starter bestaat uit maximaal twee aanvragers. Bij twee aanvragers dienen zij beide te voldoen aan de gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen.	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.

Begrip	Definitie bij aanvongsdraagkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
3. Huishouden	De aanstaande eigenaar of eigenaren worden beschouwd als huishouden voor het bepalen van de draagkracht in de aanvongsdraagkrachttoets.	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	Voor de berekening van toets inkomen hanteert SVn de normen van NHG. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt met 95% van het totale inkomen en het financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het toets inkomen gerekend.	Voor de berekening van de betaalcapaciteit hanteert SVn de normen van NHG.
6. Financieringslastpercentage	Het financieringslastpercentage conform de op de datum bindend aanbod 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.	
8. Beschikbaar eigen geld uit vermogen	De Starterslening is vermogensafhankelijk; vermogen boven de geldende vrijstelling in Box 3 op het peiljaar voor de vermogenstoets, wordt gekort op de financieringsbehoefte.	
9. Kostengrens	Voor de berekening van de hoogte Starterslening, rekent SVn met de maximale koopsom of;	

Begrip	Definitie bij aanvangsdraagkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
	maximale koopsom + verbeterkosten of meerwerk en/of energiebesparende voorzieningen. De maximale koopsom kan per regeling verschillend zijn, maar mag nooit hoger zijn dan de maximale kostengrenzen zoals door WEW is vastgesteld.	
10. Genormeerde last eerste hypotheek	De genormeerde bruto last van de eerste hypotheek berekend met het toetsinkomen huishouden op basis van maandannuïteiten, de rente van de Starterslening en een looptijd van 30 jaar.	De genormeerde bruto last van de eerste hypotheek, berekend op basis van maandannuïteiten, de werkelijke door de geldverstrekker in rekening gebrachte rente en de werkelijke looptijd bij aanvang van de lening, per leningsdeel.
11. Ingangsdatum lening	De ingangsdatum lening is de dag waarop de hypotheekakte wordt gepasseerd.	
12. Looptijd	De looptijd van de starterslening bedraagt 30 jaar vanaf de eerste dag van de maand volgend op de dag waarop de hypotheekakte wordt gepasseerd.	
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 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.	Het gewogen gemiddelde van de 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

Begrip	Definitie bij aanvangsdraagkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
		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 een persoon aan het huishouden is toegevoegd, er daarom voldoende betaalcapaciteit was en geen hertoets is aangevraagd, dan kan door de oorspronkelijke aanvrager van de Starterslening een tussentijdse hertoets worden aangevraagd, indien deze persoon het huishouden weer heeft verlaten. Deze aanvraag dient binnen een redelijke termijn na aangetoond vertrek van de toegevoegde persoon bij SVn te worden ingediend.

1.4.2 Vaststelling hoogte Aanvangsdraagkrachttoets voor de Starterslening

Uitgangspunten van de Aanvangsdraagkrachttoets

Voor de aanvangsdraagkrachttoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of een lening NHG mogelijk is met een bepaald inkomen. Uitzonderingen op de NHG-toetsingsregels zijn:

1. Voor het bepalen van de hoogte van de Starterslening wordt de Toetsrente (die door SVn is vastgesteld op basis van 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, met uitzondering van partneralimentatie en leningen u.h.v. studiefinanciering (DUO). (De persoonlijke verplichtingen worden uiteraard wel meegenomen door de 1^e geldverstrekker)

Toetsinkomen

- Het actuele toetsinkomen van de aanvragers 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 de door de aanvrager aangeleverde aangifte/aanslag Inkomstenbelasting.
- De Starterslening is vermogensafhankelijk; vermogen boven de geldende vrijstelling in Box 3 op het peiljaar voor de vermogenstoets, wordt gekort op de financieringsbehoefte.
- 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 NHG wordt verstrekt, wordt dit gemeld aan de aanvrager.

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

De hoogte van de Starterslening wordt berekend zoals onderstaand aangegeven. SVn bepaalt binnen de kaders van gemeente de uiteindelijke hoogte van de Starterslening.

Hoogte Starterslening = Totale koopsom -/- 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 aanvangsdraagkrachttoets.

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 aankoop.

1.4.3 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,- (prijspeil 2021) en is voor rekening van de aanvrager. Dit bedrag wordt jaarlijks door SVn per 1 oktober opnieuw vastgesteld voor het opvolgende jaar en gepubliceerd op de SVn-website.

Toetsinkomen

Voor de draagkracht hertoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of een lening NHG 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 maandannuïteiten, de werkelijke door de geldverstrekker in rekening gebrachte rente en de werkelijke looptijd bij aanvang van de lening per leningsdeel.

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 .

Annuiëteit Starterslening = de maandannuïteit 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, 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.

1.5 Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening

Procedures Starterslening

Het proces van het verstrekken van de Starterslening door SVn, voor 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 stellen algemene en bijzondere voorwaarden".
3. De procedure "Aanvraag, toetsing, bepaling van de hoogte en toewijzing van de Starterslening".
4. De procedure "Verstrekking 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.

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

De gemeente bepaalt algemene en bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn en is zelf verantwoordelijk voor de toetsing aan deze voorwaarden.

- 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 koopsom wanneer deze lager is dan de gemiddelde koopsom die NHG jaarlijks vaststelt;
- de maximale hoogte van de Starterslening is standaard maximaal 20% van de door SVn berekende kostengrens van de woning. De voorwaarden die gesteld worden met betrekking tot de eerste hypothecaire lening en de Starterslening in relatie tot de NHG.

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 WEW inzake NHG en Startersleningen, en met de bepalingen van de Subsidiebeschikking Startersleningen d.d. 12 december 2012 en het besluit van WEW inzake NHG voor de Starterlening i.c.m. een Combinatielening d.d. 27 juli 2016.
- Indien sprake is van een draagkracht hertoets, verzorgt SVn de uitvoering aan de hand van de Gemeentelijke uitvoeringsregels Starterslening.

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

- De gemeente toetst of de aanvrager voldoet aan de eigen voorwaarden in de verordening voor een Starterslening.
- Indien de aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden wijst de gemeente de aanvraag af, indien de aanvrager wel voldoet reikt de gemeente de toewijzingsbrief uit aan aanvrager en verwijst de aanvrager naar de website van SVn voor het digitaal aanvragen van de Starterslening (op 'Mijn SVn' vindt u de voorbeeld toewijzingsbrieven en een bijbehorende invulinstructie).
- De aanvrager doet een digitale aanvraag voor een Starterslening en maakt een 'Mijn-omgeving' aan. In de 'Mijn omgeving' worden de toewijzing en de benodigde bijlagen naar SVn.
- De aanvrager dient de aanvraag voor de Starterslening zo spoedig mogelijk in, maar uiterlijk binnen de daarvoor gestelde termijn na datum afgifte toewijzing. De aanvrager heeft vervolgens nog maximaal drie maanden de tijd om de aanvraag te completeren. Indien er binnen de gestelde termijnen geen aanvraag bij SVn is gedaan en/of er binnen de gestelde termijnen geen Starterslening met SVn is gesloten vervalt de toewijzing van rechtswege en beëindigt SVn de aanvraag.
- SVn logt de de ontvangstdatum van de digitale aanvraag en stelt de rente voor de aanvraag vast op het op dat moment door SVn gehanteerde rentepercentage van 15 jaar vast.
- SVn toetst de aanvraag en de bijlagen op volledigheid en vraagt zo nodig om aanvullende informatie.
- SVn regelt de uitvoering van de autonome 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 het gemiddelde van 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 maakt de autonome aanvangsdraagkrachttoets en oordeelt over het wel of niet verstrekken van de Starterslening aan de aanvrager en stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast. Bij een positief oordeel: SVn maakt een offerte en vermeldt daarin de hoogte van de Starterslening, het overeengekomen marktconforme rentepercentage na drie jaar en het totale maandbedrag vanaf het 4^e jaar en of er sprake is van een Bouwdepot. De offerte is digitaal beschikbaar in de 'Mijn-omgeving'. Bij een negatief oordeel wordt er een afwijzing met opgave van de redenen van het negatieve oordeel aan de aanvrager in de 'Mijn-omgeving' beschikbaar gemaakt, de gemeente wordt via Mijn SVn geïnformeerd zonder opgave van redenen.

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

- De maximale koopsom wordt 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 Starterslening en Combinatielening staat de eerste vijftien jaar vast. Gedurende de eerste drie jaar wordt de rente over de Starterslening en Combinatielening gecompenseerd en wordt de aflossing Starterslening verrekend met de Combinatielening.
- 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 gelijktijdig met de Starterslening een renteaanbod bij de eerste geldverstrekker aan.
- Bij een positieve uitkomst van de toetsing brengt SVn de offerte voor de Starterslening uit. De offerte is digitaal beschikbaar in de 'Mijn-omgeving'. Bij een negatieve uitkomst van de toetsing ontvangt de aanvrager een bericht dat hij niet voor een offerte in aanmerking komt. SVn brengt de gemeente via Mijn SVn op de hoogte van de afwijzing.
- Bij een positieve uitkomst vraagt de aanvrager vervolgens een eerste hypotheek aan voor het resterende bedrag waarvoor de bank een hypotheekofferte verstrekt aan de aanvrager.
- De bank brengt een offerte uit aan de aanvrager met positieve NHG toetsing.
- 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.
- De aanvrager uploadt de door hem/haar getekende offertes 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 van de Starterslening;
 - o of de toewijzingsbrief van de gemeente niet vervallen is.
- 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 Bouwdepot 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.
 - o 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 Bouwdepot 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.
- De bank meldt de eigen lening onder NHG 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.

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

- De eerste hypothecaire lening en de Starterslening worden met NHG verstrekt. De Combinatielening is niet geborgd door NHG.
- 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 NHG, minus de hoogte van de Starterslening.
- De bank verplicht zich na het ingaan van de lening geen gelden meer onder verband van de eerste hypotheekstelling ter leen te verstrekken of een aanvullende 'Combinatielening' aan de schuldenaar te verstrekken. Voormelde verplichting rust op de bank uitsluitend voor zolang als de door SVn aangegane Starterslening niet volledig is afgelost.
- De bank meldt de eigen financiering onder NHG aan bij WEW.
- 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 maandbasis 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 en opgeslagen.
- 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 (nog) 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 iDEAL.
- SVn toetst of alle vereiste gegevens verstrekt zijn en vraagt zo nodig aanvullende informatie op.
- 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 behorende bij de maandannuïteit van kracht.
- Indien er sprake is van één schuldenaar wordt in het hertoetsproces expliciet gevraagd naar de samenstelling van het huishouden. De schuldenaar verklaart de aanvraag voor een hertoets naar waarheid ingevuld te hebben. Indien gewenst of bij twijfel heeft de gemeente de mogelijkheid om in de Basisregistratie personen te controleren of het opgegeven huishouden overeenkomt met de werkelijkheid.
 - o Als de BRP niet overeenstemt met de aanvraag in die zin, dat er sprake is van een aan het huishouden toegevoegd persoon of de klant woont niet op het onderpandadres, gaat vanaf de herzieningsdatum de volledige rente en de maandelijkse annuïtaire aflossing gelden. Mocht dit leiden tot betalingsproblemen is het mogelijk om in overleg met de gemeente de geldnemer alsnog de gelegenheid te geven om tegen betaling een nieuwe hertoets uit te laten voeren.
- 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 of digitaal bericht 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.
- Op het moment dat de marktconforme maandtermijn is bereikt, is hertoetsen niet meer mogelijk behoudens in de situatie als hierna omschreven:
Als een persoon aan het huishouden is toegevoegd, er daarom voldoende betaalcapaciteit was en geen hertoets is aangevraagd, dan kan door de oorspronkelijke aanvrager van de Starterslening een tussentijdse hertoets worden aangevraagd, indien deze persoon het huishouden weer heeft verlaten. Deze aanvraag dient binnen redelijke termijn na aangetoond vertrek 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 maandbedrag voor de rest van de looptijd ongewijzigd.
- De lening wordt afgelost via maandannuïteiten.

1.6 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);
- woningcategorie (bestaand, nieuwbouw of projectmatig);
- toestaan van meerwerk c.q. verbouwingkosten;
- de maximale koopsom;
- het maximale bedrag Starterslening;
- (jaar)budget;

In deze (voorbeeld)verordening wordt de productspecificaties Starterslening en de samenwerking tussen de gemeente en SVn van toepassing verklaard.

Attentie: De Startersregeling van SVn kan wijzigen bijvoorbeeld als gevolg van wet- en regelgeving. Het is dus niet mogelijk de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels maar in plaats daarvan dient te worden verwezen naar de financieringsproductvoorwaarden van SVn op de website.

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. Naast woningeigenaren zijn ook huurders bereid om te investeren in de verduurzaming en het energiezuinig maken van hun huurwoning. Ook de huurder profiteert immers direct van de effecten. In toenemende mate worden bijvoorbeeld zonnepanelen op het dak van derden of op maatschappelijk vastgoed (zoals gemeentehuizen, schoolgebouwen, of sporthallen) gerealiseerd. Burgers willen graag investeren in een dergelijke coöperatie of een ander gezamenlijk initiatief om gezamenlijk energie op te wekken.

2.2 SVn biedt een financieringsinstrument: de Duurzaamheidslening

Met de Duurzaamheidslening van SVn kunnen gemeenten en provincies de noodzakelijke energiebesparing in bestaande (koop)woningen stimuleren. De Duurzaamheidslening maakt het voor particuliere eigenaren, maar ook voor huurders en kleine verhuurders mogelijk om tegen aantrekkelijke voorwaarden en een lage rente geld te lenen voor het treffen van energiebesparende maatregelen in en aan de woning. Daarnaast kan de Duurzaamheidslening ingezet worden voor participatie en investering in collectieve of coöperatieve, kleinschalige, duurzame energieopwekking (postcoderoos-regeling).

- De Duurzaamheidslening wordt verstrekt uit het revolving fund bij SVn van de gemeente/provincie.
- De Duurzaamheidslening wordt afgelost op basis van maandannuïteit.
- De rente bedraagt het 10 of 15-jaars SVn-Duurzaamheidslening tarief afhankelijk van het leenbedrag.
- De lening bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 25.000,-.
- De looptijd is 10 jaar tot een bedrag van € 7.500,-. Vanaf € 7.500,- geldt een looptijd van 15 jaar.
- 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 mogelijk de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels maar in plaats daarvan dient te worden verwezen naar de financieringsproductvoorwaarden van SVn op de website.

	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 SVn.

	Duurzaamheidslening
Bedrag (hoofdsom) van de lening	Wordt door de gemeente/provincie vastgesteld (minimaal € 2.500,- en maximaal € 25.000,-).
Looptijd	<ul style="list-style-type: none"> - De looptijd bedraagt maximaal 15 jaar. - Indien de lening lager is dan € 7.500,- dan is de looptijd 10 jaar.
Rentepercentage	Het 10- of 15 jaar vaste rentetarief voor een Duurzaamheidslening van SVn. <i>In het rentepercentage is een opslag van 1,10% (prijspeil 2021) begrepen ten gunste van SVn.</i>
Rentevastheid	De rente is gedurende de gehele looptijd vast.
Betaling van rente en aflossing	<ul style="list-style-type: none"> - De lening wordt annuïtair afgelost. - Het te betalen bedrag op basis van maandannuïteiten moet in maandelijkse termijnen worden voldaan. - De maandelijkse betalingen worden valutair per de eerste dag van iedere volgende maand met de schuldrest verrekend. - Automatische incasso is verplicht.
Vervroegde aflossing	Is te allen tijde boetevrij toegestaan met een minimum bedrag van € 250,-.
Overige kosten	Geen.
Akte	Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.
Zekerheden	De Duurzaamheidslening wordt uitsluitend onderhands verstrekt.
Bouwdepot	De lening wordt gekoppeld aan een Bouwdepot.
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) van VFN. Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS hit, EVA hit of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst. Een lening wordt altijd geweigerd indien er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, 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 Bouwdepot 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.

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 (op 'Mijn SVn' vindt u de voorbeeld toewijzingsbrieven en een bijbehorende invulinstructie).
- De gemeente/provincie verwijst de aanvrager naar de SVn-website voor het digitaal aanvragen van de Duurzaamheidslening.
- De aanvrager vraagt de Duurzaamheidslening binnen de daarvoor gestelde termijn na datum afgifte toewijzing bij SVn aan.

Stap 3: De aanvrager vraagt een offerte aan bij SVn

- De aanvrager doet een digitale aanvraag voor een Duurzaamheidslening en maakt een 'Mijn-omgeving' aan. In de 'Mijn omgeving' worden de toewijzing en de benodigde bijlagen naar SVn verzonden.
- De aanvraag wordt door SVn in behandeling genomen en beoordeeld op compleetheid. Indien nodig worden aanvullende gegevens opgevraagd rechtstreeks bij de aanvrager.
- Na ontvangst van de aanvraag heeft de aanvrager nog maximaal drie maanden de tijd om de aanvraag te completeren.
- Bij het aanvragen van de Duurzaamheidslening heeft de aanvrager toestemming verleend voor het raadplegen van Bureau Krediet Registratie te Tiel. Buiten de kredietregister worden via BKR de volgende registers geraadpleegd: VIS (Verificatie Identificatie Systeem); EVA (Externe Verwijzings Applicatie) en, PEP- en Sanctielijst (Politically Exposed Person).

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

- De kredietwaardigheid wordt bepaald door middel van een autonome 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 en het kredietbeleid van SVn.
- Bij een positieve toets brengt SVn aan de aanvrager in de 'Mijn-omgeving' een offerte met daarbij de akte van geldlening voor de Duurzaamheidslening uit.
- Bij een negatieve toets wordt de aanvrager in de 'Mijn-omgeving' geïnformeerd over de reden van afwijzing, de gemeente wordt op de hoogte gebracht van de afwijzing zonder opgave van redenen.

Stap 5: Onderhandse akte, opening Bouwdepot en uitbetaling

- Na acceptatie van de offerte en ondertekening van de onderhandse akte wordt de lening in beheer genomen en het Bouwdepot geopend.
- De aanvrager ontvangt declaratieformulieren om over de gelden te kunnen beschikken.
- De gemeente keurt de declaratieformulieren goed en stuurt deze door naar SVn voor verdere afhandeling.
- 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 mogelijk de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels maar in plaats daarvan dient te worden verwezen naar de financieringsproductvoorwaarden van SVn op de website.

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 samenwerking 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) zoals bijvoorbeeld eigenaar/bewoners, huurders, kleine verhuurders of deelnemers aan collectieve of coöperatieve, kleinschalige, duurzame energieopwekking (postcoderoos-regeling);
- 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. De gemeente is zelf verantwoordelijk voor de toetsing aan de eigen criteria.

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:

- kenmerken van de Duurzaamheidslening;
- uitgangspunten bij de draagkrachttoets;
- definities t.b.v. de draagkrachttoets en voorwaarden voor de Duurzaamheidslening;
- termijnen voor aanvraag en verval toewijzing.

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 leeftijdsgrens van de aanvrager is op de peildatum 75 jaar. Als één van de aanvragers op de peildatum ouder is dan 75 jaar, wordt deze aanvrager wel meegenomen in de aanvraag, maar zijn inkomen niet in de krediettoets.
- De lening wordt onderhands verstrekt.
- De Duurzaamheidslening wordt afgelost op basis van maandannuïteit.
- De Duurzaamheidslening heeft een looptijd van 10 jaar tot een bedrag van € 7.500,- en een looptijd van 15 jaar voor bedragen vanaf € 7.500,-.
- De lening bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 25.000,-.
- De rente is het 10- of 15 jaar vaste rentetarief voor een Duurzaamheidslening van SVn, in het rentepercentage is een opslag van 1,10% (prijspeil 2021) begrepen ten gunste van SVn.

- SVn verstrekt de lening nadat er een positieve krediettoets is uitgevoerd en de getekende offerte is ontvangen.
- Er wordt gebruik gemaakt van een Bouwdepot. 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

Begrip	Definitie bij draagkrachttoets Duurzaamheidslening
1. Peildatum	De ontvangstdatum van het aanvraagformulier voor de Duurzaamheidslening.
2. Aanvrager	Afhankelijk van de doelgroepbepaling* in de verordening: <ol style="list-style-type: none"> 1. Eigenaar van de woning. Bij twee of meer eigenaren gelden de gezamenlijke eigenaren als 'aanvrager'. 2. Huurder van de woning. Afhankelijk van de burgerlijke staat of bij twee of meer huurders gelden de gezamenlijke huurders als 'aanvrager'. 3. Kleine verhuurders. Afhankelijk van de burgerlijke staat, juridische constructie of bij twee of meer verhuurders gelden de gezamenlijke verhuurders als 'aanvrager'. 4. Deelnemers aan collectieve of coöperatieve, kleinschalige, duurzame energieopwekking (postcoderoos-regeling). Afhankelijk van de burgerlijke staat of bij twee of meer tot hetzelfde huishouden behorende deelnemers, gelden de gezamenlijke deelnemers als 'aanvrager'. <p>*De verordening kan nadere eisen en voorwaarden stellen aan de aanvrager.</p>
3. Netto financieringsbehoefte	De hoogte van de door de gemeente in de toewijzingsbrief Duurzaamheidslening toegekende lening.
4. Looptijd Duurzaamheidslening	Leningen tot € 7.500,- 120 maanden Leningen vanaf € 7.500,- 180 maanden
5. Rente Duurzaamheidslening	De rente is het 10- of 15 jaar vaste rentetarief voor een Duurzaamheidslening van SVn. In het rentepercentage is een opslag van 1,10% (prijsspeil 2021) begrepen ten gunste van SVn.
6. Aflossingsvorm	Maandannuïteit

Ad 4. Termijnen voor aanvraag en verval toewijzing

De aanvrager dient de aanvraag voor de Duurzaamheidslening zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen de daarvoor gestelde termijn na datum afgifte toewijzing. De aanvrager heeft vervolgens nog maximaal drie maanden de tijd om de aanvraag te completeren.

Indien er binnen de gestelde termijnen geen aanvraag bij SVn is gedaan en/of er binnen de gestelde termijnen geen overeenkomst van geldlening met SVn is gesloten vervalt de toewijzing van rechtswege en beëindigt SVn de aanvraag.

B 3.0 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 Stimuleringslening is een 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 Stimuleringslening biedt gemeenten een financieringsoplossing voor woningmarktvraagstukken, 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 Stimuleringsleningen en de varianten hierop.

Stimuleringslening

- De Stimuleringslening wordt verstrekt uit het revolving fund bij SVn van de gemeente.
- Over de lening wordt rente en aflossing betaald. De maandelijkse betalingen worden valutair per de eerste dag van iedere volgende maand met de restschuld verrekend.
- 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.
- Bij een consumptieve Stimuleringslening is de leeftijdsgrens van de aanvrager op de peildatum 75 jaar. Als één van de aanvragers op de peildatum ouder is dan 75 jaar, wordt deze aanvrager wel meegenomen in de aanvraag, maar zijn inkomen niet in de krediettoets.
- Een consumptieve Stimuleringslening voor particuliere aanvragers kent een beperkte looptijd van maximaal 15 jaar.
- De gemeente kan zelf extra zekerheden verlangen of juist met minder zekerheden genoegen nemen.
- Er is een aantal extra varianten op de Stimuleringslening waarbij de rente en aflossingsmomenten aangepast kunnen worden op de individuele situatie.

3.3 Productspecificaties Stimuleringsleningen

Algemeen

Er zijn twee verschillende type 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. Deze hieronder genoemde kosten is de klant aan SVn verschuldigd en worden ingehouden op het totale leenbedrag.

	Stimuleringslening
Verstrekking	Op aanwijzing van de gemeente/provincie voor zover de gemeente voldoende budget heeft in haar fonds.
Hoofdsom lening	Door de gemeente/provincie vastgesteld. De hoofdsom van een consumptieve lening voor particulieren is wettelijk gemaximeerd tot € 75.000,-.
Looptijd	Af te stemmen op de aard van de investering. Maximaal 30 jaar, afwijkingen zijn op verzoek gemeente/provincie mogelijk. De looptijd van een consumptieve lening voor particulieren is gemaximeerd op 15 jaar.
Rente-percentage	Vast te stellen door gemeente/provincie. Voor consumptieve leningen is sprake van een renteopslag van 0,90% (prijspeil 2021) ten gunste van SVn. Indien er gekozen wordt voor een klantrente van 0,00% of een klantrente lager dan het opslagpercentage, wordt het opslagpercentage geheel of gedeeltelijk verrekend met het Rekening Courantsaldo.
Incasso	Automatische incasso is verplicht.
Vervroegde aflossing	Te allen tijde toegestaan.
Afsluitkosten	€ 850,- voor hypothecaire leningen (prijspeil 2021). Dit bedrag wordt jaarlijks door SVn per 1 oktober opnieuw vastgesteld voor het opvolgende jaar en gepubliceerd op de SVn-website.
Overige kosten	Kosten Notaris * *indien van toepassing
Kosten Zakelijke financieringen	Kosten Notaris * Afsluitkosten lening: 1,00% over de hoofdsom lening met een minimum van € 1.500,00 (prijspeil 2021). *indien van toepassing
Akte	Notarieel of onderhands.
Zekerheden	Hypothecaire inschrijving of onderhandse akte. (In overleg is het mogelijk om een roerende zaak ter meerdere zekerheid te verpanden d.m.v. een notariële akte.)
Garantie	Geen.
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, of bij de toekenning overeengekomen rentevastheidsperiode.
Rente en aflossing	Op basis van maandannuïteiten.
Betaling maandtermijn	Maandelijks.

3.4 Procedures

3.4.1 Algemeen

De 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. Voor gemeenten/provincies die een Gemeentelijk Stimuleringsfonds bij SVn openen staat de SVn website ter beschikking, vanuit de SVn website kan een link naar de gemeentelijke of provinciale website gemaakt worden voor nadere details. Op de SVn website kan de aanvrager (afhankelijk van het type klant en het type lening) een digitale aanvraag gedaan worden of een digitaal aanvraagformulier gedownload worden.
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

3.4.2 Aanvraagprocedure Eigenaren

Van Toewijzing naar uitbetaling

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

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 toetst aan de criteria in de eigen verordening en 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 Stimuleringslening toewijst (op 'Mijn SVn' vindt u de voorbeeld toewijzingsbrieven en een bijbehorende invulinstructie).

- 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.
- De gemeente en/of provincie bepaalt zelf de hoogte van het rentepercentage en de looptijd van de 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.
- Voor consumptieve leningen wordt een opslagpercentage van 0,90% (prijspeil 2021) ten gunste van SVn in rekening gebracht. De looptijd van de 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.

- De toegewezen lening moet altijd met een Bouwdepot worden afgesloten. Via het Bouwdepot 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 geschiedt op basis van in te dienen declaratieformulieren met als bijlagen de 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 Bouwdepot na akkoord van de gemeente beëindigd. Bouwdepots 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 en toewijzing te zenden aan SVn.

Stap 2: Aanvraag offerte voor een financiering

1. De aanvrager van een Consumptieve Stimuleringslening doet een digitale aanvraag voor een Stimuleringslening en maakt een 'Mijn-omgeving' aan. In de 'Mijn omgeving' worden de toewijzing en de benodigde bijlagen naar SVn verzonden.
2. De aanvrager van een Hypothecaire of Zakelijke Stimuleringslening kan op de SVn website een aanvraagformulier downloaden en invullen. Het ingevulde aanvraagformulier wordt samen met de toewijzing en de benodigde bijlagen naar SVn verzonden of gemaild.
3. De aanvraag wordt door SVn in behandeling genomen en beoordeeld op compleetheid. Indien nodig worden aanvullende gegevens opgevraagd rechtstreeks bij de aanvrager. Indien de aanvrager vragen heeft over het aanvraagproces of de in te leveren gegevens, kan hij hiervoor contact opnemen met SVn
4. De aanvrager dient de aanvraag voor de Stimuleringslening zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen de daarvoor gestelde termijn na datum afgifte toewijzing. De aanvrager heeft vervolgens nog maximaal drie maanden de tijd om de aanvraag te completeren. Indien er binnen de gestelde termijnen geen aanvraag bij SVn is gedaan en/of er binnen de gestelde termijnen geen Stimuleringslening met SVn is gesloten vervalt de toewijzing van rechtswege en beëindigt SVn de aanvraag.
5. 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.
6. De gemeente geeft indien van toepassing een individueel gemeentegarantiebesluit af en zendt hiervan een kopie naar SVn.
7. Overige ontbrekende stukken ten behoeve van de kredietbeoordeling worden rechtstreeks bij de eigenaar opgevraagd.
8. Bij het aanvragen van de Stimuleringslening heeft de aanvrager toestemming verleend voor het raadplegen van 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), PEP- en Sanctielijst (Politically Exposed Person).

Stap 3: Krediettoets

1. SVn maakt bij een compleet dossier een krediettoets. 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 hypothecair krediet en de aanvullende regels uit deze Informatiemap (zie hoofdstuk G)
3. Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit of SFH-hit of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst. Een lening wordt altijd geweigerd indien er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt.
4. Mocht bij het vervaardigen van de krediettoets of bij het raadplegen van Bureau Krediet Registratie blijken dat de aanvraag leidt tot een negatief oordeel, dan worden én de gemeente én de aanvrager ingelicht: 1. de aanvrager ontvangt een brief met de reden van afwijzing en 2. de gemeente wordt geïnformeerd over de afwijzing zonder opgave van redenen.
5. SVn vervaardigt na een positieve krediettoets een offerte. Voor een Consumptieve Stimuleringslening wordt deze digitaal ter beschikking gesteld in de 'Mijn-omgeving'. Voor een Hypothecaire en een Zakelijke Stimuleringslening wordt de offerte verzonden naar de aanvrager.
6. De aanvrager zendt of mailt (of uploadt in de 'Mijn-omgeving') 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.
 - 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 niet vastgelegd wanneer de lening ingaat. De ingangsdatum van de lening is gelijk aan de ondertekendingsdatum van de offerte of van de notariële 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 vindt als volgt plaats:
 - via het Bouwdepot, indien door de eigenaar een Stimuleringslening inclusief een Bouwdepot wordt gecontracteerd, dan vindt via de daarbij behorende declaratieprocedure een bestedingscontrole plaats op de uit te betalen gelden;
 - Indien de Stimuleringslening wordt toegewezen 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.

BKR:

De leningen worden conform de richtlijnen van BKR positief en/of negatief geregistreerd bij BKR.

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 8 appartementsrechten/wooneenheden)

Kenmerken van deze financiering zijn:

- Vereniging van Eigenaren is aansprakelijk voor de lening;
 - Waarmee de leden hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de schuld/restschuld, voor hun breukdeel;
- Notariële akte zonder hypothecaire zekerheid (uitzondering: door gemeente te bepalen);
- De lening wordt alleen verstrekt aan in Nederland gesplitste en gevestigde appartementsgebouwen.

2. Financiering aan de individuele eigenaren van de Vereniging van Eigenaren (maximaal 7 leden)

Kenmerken van deze financiering zijn:

- De individuele eigenaar is aansprakelijk voor de aan hem verstrekte geldlening;
- Notariële akte met hypothecaire zekerheid (uitzondering: door gemeente te bepalen);

- Indien er niet op basis van hypothecaire zekerheid zal worden verstrekt dient de aanvraag consumptief getoetst te worden en als zodanig te worden verstrekt (gedragscode: VFN).
- Krediettoets: Afhankelijk van de vorm (de zekerheid bepaalt de vorm) conform GHF of GCK;

Financiering aan de Vereniging van Eigenaren (met 8 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 8 of meer leden)

1. De gemeente toetst aan de eigen criteria in de verordening en wijst een Stimuleringslening toe aan een Vereniging van Eigenaren. In de toewijzingsbrief neemt de gemeente op welke zekerheid zij wenst (op 'Mijn SVn' vindt u de voorbeeld toewijzingsbrieven en een bijbehorende invulinstructie).
2. De gemeente verwijst de Vereniging van Eigenaren naar de SVn website waar het aanvraagformulier voor de SVn-Stimuleringslening te downloaden is.

Stap 2. De VvE vraagt een offerte aan bij SVn

1. De VvE (of de gevolmachtigde van de VvE) zendt of mailt het volledig ingevulde en ondertekende aanvraagformulier, en de benodigde stukken conform de checklist, naar SVn. Indien de VvE vragen heeft over de in te leveren gegevens, kan men hiervoor contact opnemen met SVn.
2. De financieringskosten en de eventuele kosten voor de krediettoets, worden in de financieringsopzet opgenomen en verrekend.

Ontbrekende stukken ten behoeve van de kredietbeoordeling worden rechtstreeks bij de VvE (of bij de gevolmachtigde 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. 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 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

De lening gaat in op de dag van passeren van de notariële akte bij de notaris

3.5 Uitvoeringsregels Stimuleringslening

Attentie: De Stimuleringslening van SVn kan wijzigen bijvoorbeeld als gevolg van wet- en regelgeving. Het is dus niet mogelijk de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels maar in plaats daarvan dient te worden verwezen naar de financieringsproductvoorwaarden van SVn op de website.

Algemeen

De 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.

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 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 Stimuleringslening

Begrip	Definitie bij draagkrachttoets 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 eventuele (afsluit)kosten en kosten ter vestiging van de hypotheek.
4. Netto financieringsbehoefte	Bruto investeringsbehoefte +/- beschikbaar eigen geld.
5. Rente	Rente voor de Stimuleringslening zoals door de gemeente vastgelegd in de toewijzingsbrief.
6. Looptijd Stimuleringslening	Maximaal 30 jaar en maximaal 15 jaar voor consumptieve leningen aan particulieren.
7. Bruto last Stimuleringslening	Maandannuïteit

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 Rekening en risico, garantie/borgstelling

SVn verstrekt alleen financieringen voor rekening en risico van de deelnemer of die zijn voorzien van een garantstelling. 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 SVn biedt een financieringsinstrument: de SVn Maatwerklening

De SVn Maatwerklening dient weloverwogen ingezet te worden. Er dient een zwaarwegend belang te zijn om de eigenaar/bewoner te financieren. De SVn Maatwerklening stelt eigenaar/bewoners in staat om zonder financiële draagkracht of met beperkte financiële draagkracht toch te participeren in bijvoorbeeld het funderings- of renovatieproces. SVn Maatwerkleningen kunnen door gemeenten worden verstrekt uit een door SVn beheerd revolverend fonds welke door een gemeente bij SVn is geopend. De SVn Maatwerklening wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente bij SVn en kent de eerste drie jaar geen maandlasten. Na afloop van deze drie jaar betaalt de eigenaar/bewoner in principe gewoon rente en aflossing tenzij het huishoudeninkomen daartoe op dat moment volgens de dan geldende normen ontoereikend is. Op verzoek van de eigenaar/bewoner vindt een hertoets plaats waarbij de hoogte van het verschuldigde maandbedrag voor een volgende periode wordt vastgesteld. Enkele kenmerken:

- De SVn Maatwerklening wordt verstrekt uit een gemeentelijk revolverend fonds;
- De SVn Maatwerklening is dusdanig ontwikkeld dat er volop ruimte is voor het gemeentelijk woonbeleid;
- De eerste drie jaar zijn er geen maandlasten;
- De rente en de aflossing worden periodiek afgestemd op de financiële draagkracht van het huishouden;
- Bij verkoop van de woning wordt de SVn Maatwerklening afgelost;
- De SVn Maatwerklening wordt verstrekt als hypotheek.
- De Maatwerklening wijkt af van de LTI, Hiervoor is explain noodzakelijk, afwijking van de LTI is alleen verdedigbaar bij zwaarwegende redenen en voldoende urgentie om te financieren.
- Het is mogelijk om van de LTV af te wijken. In de Tijdelijke regeling hypothecair krediet is uitputtend beschreven dat er in de volgende gevallen meer dan 100% gefinancierd mag worden:
 - o Indien er sprake is van **noodzakelijke** verbetering en de kans op restschuld is ondervangen door een gemeentelijke regeling zie artikel 5 lid 4 sub b. van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.
 - o Indien er sprake is van een **noodzakelijke** verbetering en de LTV procentueel verbetert zie artikel 5 lid 4 sub c. van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.
 - o Indien er sprake is van een hypothecaire lening van EUR 25.000 voor het treffen van noodzakelijke voorzieningen om de woning aardgasvrij te maken of energiebesparende voorzieningen in het kader van een wijkgerichte aanpak en het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen door het Warmtefonds. (Exclusief gerealiseerd in de nieuwe Tijdelijke regeling hypothecair krediet t.b.v. het Nationaal Warmtefonds en niet voor SVn financieringen inzetbaar.)

4.4 Productspecificaties SVn Maatwerklening

	SVn Maatwerklening (box 1)	Combinatielening (box 3)
Ingangsdatum	<i>De ingangsdatum van de SVn Maatwerklening is 1 april 2019.</i>	
Doelgroep	Eigenaar/bewoners zonder financiële draagkracht of met beperkte financiële draagkracht die moeten participeren in bijvoorbeeld een funderings- of renovatieproces. Daarnaast moet er sprake zijn van zwaarwegende redenen en voldoende urgentie om te financieren.	
Voorwaarden gemeente/provincie	De gemeente/provincie bepaalt: <ul style="list-style-type: none"> - Definitie van de doelgroep(en), - Maatregelen, - Woningcategorie (straat, project, bouwblok); - Het maximale bedrag SVn Maatwerklening; - (Jaar)budget. 	
Verstrekking	SVn beoordeelt en verstrekt de lening na toewijzing door de gemeente en/of provincie of op voordracht door een samenwerkingspartner. SVn geeft geen advies.	Wordt alleen verstrekt in combinatie met een SVn Maatwerklening.
Bedrag (hoofdsom) van de lening	De hoofdsom is gemaximeerd tot het maximum in de verordening	De oplopende schuld van de Combinatielening kan nooit hoger worden dan de oorspronkelijke hoofdsom van de SVn Maatwerklening.
	De SVn Maatwerklening bedraagt minimaal € 2.500,-.	
Looptijd	Maximaal 30 jaar (360 maanden).	30 jaar (360 maanden).
Rentepercentage	De rente is vastgesteld in de verordening of wordt vastgesteld op het moment van toewijzen.	De rente is altijd gelijk aan het percentage van de gecombineerde SVn Maatwerklening.
Rentevaste periode	Vast gedurende de gehele looptijd	De rentevaste periode is altijd gelijk aan de periode van de gecombineerde SVn Maatwerklening
Soort lening	De lening kwalificeert als een Eigen Woningsschuld in de zin van artikel 3.119a van de Wet IB 2001. De lening betreft een aflopende Box 1 schuld. Aflossing op basis van maandannuïteit.	De lening kwalificeert <u>niet</u> als een Eigen Woningsschuld. De lening betreft een oplopende Box 3 schuld. De eerste drie jaar en bij onvoldoende draagkracht in de jaren daarna neemt de schuld maandelijks toe met de aflossingscomponent behorende bij de maandannuïteit van de gecombineerde SVn Maatwerklening. Zodra de lening wordt afgelost, gebeurt dit op basis van maandannuïteit.

Betaling van rente en aflossing	<ul style="list-style-type: none"> - De lening wordt op basis van maandannuïteiten afgelost in maandelijkse termijnen. - De maandelijkse betalingen worden valutair per de eerste dag van de maand volgend op de betreffende maand met de restschuld verrekend. - De eerste drie jaar wordt de rentecomponent door de deelnemer of samenwerkingspartner gecompenseerd. - Afhankelijk van de draagkracht van de eigenaar/bewoner wordt de rentecomponent mogelijk langer door de deelnemer of samenwerkingspartner vergoed. - De eerste drie jaar wordt de aflossingscomponent voldaan vanuit de Combinatielening. - Afhankelijk van de draagkracht van de eigenaar/bewoner wordt de aflossingscomponent mogelijk langer voldaan vanuit de Combinatielening. - Automatische incasso is verplicht. 	<ul style="list-style-type: none"> - De eerste drie jaar wordt de rentecomponent door de deelnemer of samenwerkingspartner gecompenseerd. - Afhankelijk van de draagkracht van de eigenaar/bewoner wordt de rentecomponent mogelijk langer door de deelnemer of samenwerkingspartner gecompenseerd. - De eerste drie jaar loopt de Combinatielening op doordat de aflossingscomponent voor de SVn Maatwerklening voldaan wordt vanuit deze Combinatielening. - Afhankelijk van de draagkracht van de eigenaar/bewoner loopt de schuld van de Combinatielening mogelijk langer op doordat de aflossingscomponent voor de SVn Maatwerklening voldaan wordt. - Automatische incasso is verplicht.
Vervroegde aflossing	Vervroegde aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan.	
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> - Afsluitkosten € 950,00, (deze kosten worden meegefinancierd, prijspeil 2021) en komen voor rekening van de klant. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 oktober door SVn opnieuw vastgesteld voor het opvolgende jaar en gepubliceerd op de SVn-website. - Notariskosten zijn voor rekening van de klant. - Taxatiekosten zijn voor rekening van de klant. - Indien van toepassing komen de kosten van een advies door een erkend financieel adviseur voor rekening van de klant. - Eventuele hertoetskosten zijn voor rekening van de klant (hertoetskosten worden periodiek geïndexeerd en worden gepubliceerd op de SVn- website). 	Geen
Akte	Van de lening wordt een hypotheekakte opgemaakt.	
Zekerheden	Hypothecaire zekerheid met een recht van hypotheek (bankhypotheek).	Valt onder de bestaande inschrijving (bankhypotheek).
Garanties	Geen	Geen

Overige voorwaarden	Voldoende waarde van het onderpand. Het taxatierapport vermeldt waarden, vóór en nà verbouw en biedt voldoende dekking voor de nieuwe lening en de reeds bestaande hypothe(e)k(en) (Loan To Value) <i>(Of er is sprake van een procentuele verbetering van de LTV zoals onder voorwaarden geregeld is in de Tijdelijke regeling Hypothecair krediet.)</i>	
Uitbetaling van de lening	De (netto) lening wordt via een Bouwdepot verstrekt.	N.v.t.
Aanvangsdraagkrachttoets	<p>Er vindt in alle gevallen een aanvangsdraagkrachttoets plaats. Onderdeel van de aanvangsdraagkrachttoets is het raadplegen van BKR, een VIS-toets, een EVA-toets, een SFH-toets en een toetsing van de PEP- en Sanctielijst. Op basis van de aanvangsdraagkrachttoets kan SVn de lening weigeren te verstrekken. Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit of SFH-hit of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst. Een lening wordt altijd geweigerd indien er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt. Bij de aanvangsdraagkrachttoets wordt er gekeken naar de loan to income conform Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en de dan geldende normen NHG.</p> <p>De aanvangsdraagkrachttoets is vermogensafhankelijk; vermogen boven de geldende vrijstelling in Box 3, wordt gekort op de financieringsbehoefte.</p>	
Hertoets * Overige voorwaarden staan bij de definities draagkracht hertoets	<p>Na het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar is het mogelijk een hertoetsing aan te vragen volgens de uitvoeringsregels van de SVn Maatwerklening. Aan deze hertoets zijn kosten verbonden die periodiek geïndexeerd kunnen worden.</p> <p>Bij het ontstaan van draagkracht op een hertoetsmoment is aanvankelijk (een deel van de) rente over de SVn Maatwerklening verschuldigd. De betaalcapaciteit wordt naar rato verdeeld tussen de SVn Maatwerklening en de Combinatielening. De aflossingscomponent van de SVn Maatwerklening zal bij onvoldoende draagkracht te allen tijde geheel worden voldaan vanuit de Combinatielening.</p> <p>Pas als er voldoende draagkracht is om een volledige maandtermijn (d.w.z. rente en aflossing) voor beide leningen te voldoen worden de SVn Maatwerklening en de Combinatielening annuïtair afgelost.</p>	<p>Bij het ontstaan van draagkracht op een hertoetsmoment is aanvankelijk (een deel van de) rente over de Combinatielening verschuldigd. De betaalcapaciteit wordt naar rato verdeeld tussen de SVn Maatwerklening en de Combinatielening. De aflossingscomponent van de SVn Maatwerklening zal bij onvoldoende draagkracht te allen tijde geheel worden voldaan vanuit de Combinatielening.</p> <p>Pas als er voldoende draagkracht is om een volledige maandtermijn (d.w.z. rente en aflossing) voor beide leningen te voldoen worden de SVn Maatwerklening en de Combinatielening annuïtair afgelost.</p>

Definities draagkrachttoets SVn Maatwerklening

Attentie: De definities kunnen wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld wet- en regelgeving of andere veranderingen in de regeling. Het is dus niet mogelijk de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels maar in plaats daarvan dient te worden verwezen naar de financieringsproductvoorwaarden van SVn op de website.

Bij de aanvangsdragkrachttoets en de draagkracht hertoets wordt gebruik gemaakt van de volgende definities bij de vaststelling van de hoogte van de SVn Maatwerklening:

Begrip	Definitie bij aanvangsdragkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
1. Peildatum	De datum waarop de aanvraag voor een SVn Maatwerklening door SVn is ontvangen.	De dag die drie kalendermaanden voorafgaat aan de herzieningsdatum.
2. Aanvrager	De eigenaar/bewoner die de aanvraag voor de SVn maatwerklening doet. Een eigenaar/bewoner bestaat uit maximaal twee aanvragers.	De schuldenaar of schuldenaren, op wiens naam de SVn Maatwerklening loopt en de persoon die volgens de definitie van het huishouden tot dit huishouden is gaan behoren.
3. Huishouden	De eigenaar/bewoner of eigenaren/bewoners worden beschouwd als huishouden voor het bepalen van de draagkracht in de aanvangsdragkrachttoets.	De schuldenaar of schuldenaren, op wiens naam de SVn Maatwerklening loopt. Als de SVn Maatwerklening 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	Voor de berekening van toets inkomen hanteert SVn de normen van NHG. .	Voor de berekening van de betaalcapaciteit hanteert SVn de normen van NHG.
6. Financieringslastpercentage	Het financieringslastpercentage conform de op de datum bindend aanbod geldende normen van NHG.	Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum draagkracht hertoets geldende normen van NHG.

Begrip	Definitie bij aanvangsdraagkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
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.	
8. Beschikbaar eigen geld uit vermogen	De SVn Maatwerklening is vermogensafhankelijk; vermogen boven de geldende vrijstelling in Box 3 op het peiljaar voor de vermogenstoets, wordt gekort op de financieringsbehoefte.	
9. Ingangsdatum lening	De ingangsdatum lening is de eerste dag van de maand volgend op de dag waarop de hypotheekakte wordt gepasseerd.	
10. Looptijd	De looptijd van de SVn Maatwerklening bedraagt maximaal 30 jaar.	
11. Periode	Een aaneengesloten tijdvak waarin de maandelijkse som van rente en aflossing constant blijft. De SVn Maatwerklening 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	
12. Herzieningsdatum		De eerste dag van een periode met ingang van periode 2. Een herzieningsdatum valt altijd op de eerste dag van een kalendermaand.
13. Rente SVn Maatwerklening	Het rentepercentage, dat door de deelnemer SVn wordt vastgesteld op het moment van de toewijzing. De rente is vast gedurende de gehele looptijd.	Het rentepercentage, dat door de deelnemer SVn wordt vastgesteld op het moment van de toewijzing. De rente is vast gedurende de gehele looptijd.
14. Toetsrente	Het rentepercentage, dat door de deelnemer SVn wordt vastgesteld op het moment van de toewijzing..	Het gewogen gemiddelde van de rentepercentages, die gelden voor de SVn Maatwerklening en uw lopende andere hypotheek/hypotheken.
15. Hertoetsrente		In de draagkracht hertoets voor de perioden 2, 3, 4 en 5: de toetsrente draagkrachtaanvangstoets zoals vastgelegd in de offerte.

Begrip	Definitie bij aanvagsdraagkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
18. Tussentijdse hertoets		Als een persoon aan het huishouden is toegevoegd, er daarom voldoende betaalcapaciteit was en geen hertoets is aangevraagd, dan kan door de oorspronkelijke aanvrager van de SVn Maatwerklening een tussentijdse hertoets worden aangevraagd, indien deze persoon het huishouden weer heeft verlaten. Deze aanvraag dient binnen een redelijke termijn na aangetoond vertrek van de toegevoegde persoon bij SVn te worden ingediend.

4.5 Vaststelling hoogte Aanvagsdraagkrachttoets voor de SVn Maatwerklening

Uitgangspunten van de Aanvagsdraagkrachttoets

Voor de aanvagsdraagkrachttoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of een lening mogelijk is met een bepaald inkomen.

Toetsinkomen

- Het actuele toetsinkomen van de aanvragers 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 de door de aanvrager aangeleverde aangifte/aanslag Inkomstenbelasting.
- De SVn Maatwerklening is vermogensafhankelijk; vermogen boven de geldende vrijstelling in Box 3 op het peiljaar voor de vermogenstoets, wordt gekort op de financieringsbehoefte.
- 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 tot gevolg hebben dat SVn geen krediet wil verstrekken, wordt dit gemeld aan de aanvrager.

SVn handelt bij de beoordeling van de kredietwaardigheid bij aanvang conform de dan geldende kredietnormen conform 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 (funderings)herstel;
- de bruto last van een Stimuleringslening is hoger dan de financieringsruimte van het huishouden.

Berekening hoogte SVn Maatwerklening t.b.v. de aanvangsdraagkrachttoets voor de SVn Maatwerklening

SVn bepaalt binnen de kaders van gemeente de uiteindelijke hoogte van de SVn Maatwerklening. Voor de bepaling van de hoogte van de SVn Maatwerklening hanteert SVn de normen van GHF, NHG en Tijdelijke regeling hypothecair krediet en aanvullende regels SVn uit Informatiemap (zie hoofdstuk G)

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 of toewijzing. 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 Berekening van de draagkracht bij hertoets voor de SVn Maatwerklening

Kosten hertoets

Wanneer SVn op de mogelijke hertoetsmomenten, op verzoek van de aanvrager, een draagkracht hertoets uitvoert, bedraagt het tarief hiervoor € 155,- (prijspeil 2021) en is voor rekening van de aanvrager. Dit bedrag wordt jaarlijks door SVn per 1 oktober opnieuw vastgesteld voor het opvolgende jaar en gepubliceerd op de SVn-website.

Toetsinkomen

Voor de draagkracht hertoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, 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 SVn Maatwerklening 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.

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 andere hypotheek/hypotheken .

Annuïteit SVn Maatwerklening = de maandannuïteit van de SVn Maatwerklening 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 SVn Maatwerklening, geldt gedurende de restantlooptijd de genoemde annuïteit. De rente blijft vast t/m het einde van de looptijd.
- b. Indien de beschikbare financieringsruimte kleiner is dan de marktconforme annuïteit SVn Maatwerklening, dan geldt gedurende de eerstvolgende periode dat de financieringslast voor de SVn Maatwerklening gelijk is aan de beschikbare financieringsruimte. Ingeval de eerstvolgende periode, periode 5 is, dan is de financieringslast voor de SVn Maatwerklening voor de resterende looptijd gelijk aan de beschikbare financieringsruimte.

Het rentepercentage wordt daarbij als volgt berekend:

$$\frac{\text{Beschikbare financieringsruimte}}{\text{Hoogte SVn Maatwerklening}} \times 100\%$$

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 SVn Maatwerklening berekend.

Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels SVn Maatwerklening

4.7 Procedures SVn Maatwerklening

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

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

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

Stap 2: Procedure Vaststellen gemeentelijke verordening met betrekking tot de SVn Maatwerklening

De gemeente bepaalt algemene en bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn en is zelf verantwoordelijk voor de toetsing aan deze voorwaarden.

- De bijzondere voorwaarden hebben betrekking op individuele SVn Maatwerkleningen.
- De algemene voorwaarden worden vastgelegd in een gemeentelijke verordening SVn Maatwerkleningen en schriftelijk ter kennis gebracht aan SVn. De algemene voorwaarden betreffen onder andere:
 - de doelgroep van de SVn Maatwerk;
 - de te financieren maatregelen;
 - woningcategorie (straat, project, bouwblok);
 - de maximale hoofdsom.

De gemeente stelt (per jaar) de prognose op van de verwachte aantallen SVn Maatwerkleningen.

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

- De Gemeente maakt gebruik van de productspecificaties, uitvoeringsregels en procedures van de SVn Maatwerklening zoals deze door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) zijn vastgesteld.
- De gemeente besluit over de toekenning van de SVn Maatwerkleningen ten laste van het gemeentelijk fonds en – hieraan gerelateerd – ten laste van het gemeentelijk SVn Maatwerkkfonds.
- Indien sprake is van een draagkracht hertoets, verzorgt SVn de uitvoering aan de hand van de Gemeentelijke uitvoeringsregels SVn Maatwerklening.

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

- De gemeente toetst of de aanvrager voldoet aan de eigen voorwaarden in de verordening voor een SVn Maatwerklening.
- Indien de aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden wijst de gemeente de aanvraag af. Indien de aanvrager wel voldoet reikt de gemeente de toewijzingsbrief uit aan aanvrager en verwijst aanvrager naar de website van SVn voor het aanvragen van de SVn Maatwerklening (op 'Mijn SVn' vindt u de voorbeeld toewijzingsbrieven en een bijbehorende invulinstructie).
- Aanvrager vult het aanvraagformulier in, verzamelt de vereiste bijlagen en de toewijzingsbrief en zendt of mailt dit aan SVn.
- De aanvrager dient de aanvraag voor de SVn Maatwerklening zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen de daarvoor gestelde termijn na datum afgifte toewijzing. De aanvrager heeft vervolgens nog maximaal drie maanden de tijd om de aanvraag te completeren. Indien er binnen de gestelde termijnen geen aanvraag bij SVn is gedaan en/of er binnen de gestelde termijnen geen SVn Maatwerklening met SVn is gesloten vervalt de toewijzing van rechtswege en beëindigt SVn de aanvraag.
- 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 autonome aanvangsdraagkrachtoets.
- SVn maakt de autonome aanvangsdraagkrachtoets en oordeelt over het wel of niet verstrekken van de SVn Maatwerklening aan de aanvrager en stelt de definitieve hoogte van de SVn Maatwerklening vast. Bij een positief oordeel: SVn maakt een offerte en vermeldt daarin de hoogte van de SVn Maatwerklening, het overeengekomen marktconforme rentepercentage na drie jaar en het totale maandbedrag vanaf het 4^e jaar. Bij een negatief oordeel wordt er een afwijzing met opgave van de redenen van het negatieve oordeel aan de aanvragen verzonden, de gemeente wordt geïnformeerd zonder opgave van redenen.

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

- De SVn Maatwerklening past binnen de door SVn gehanteerde productspecificaties
- De SVn Maatwerklening wordt verstrekt door SVn.

- Het rentepercentage van de SVn Maatwerklening en Combinatielening staat dertig jaar vast. Gedurende de eerste drie jaar wordt de rente over de SVn Maatwerklening en Combinatielening gecompenseerd en wordt de aflossing SVn Maatwerklening verrekend met de Combinatielening.
- Ingaande het 4e jaar van de looptijd wordt de maandtermijn (rente en aflossing) aangepast. Het rentepercentage staat vast tot en met het dertigste jaar, gerekend vanaf het moment van de ingangsdatum van de lening.

Stap 4: Procedure Verstreking SVn Maatwerklening

- De aanvrager vraagt de SVn Maatwerklening aan.
- Bij een positieve uitkomst van de toetsing brengt SVn de offerte voor de SVn Maatwerklening uit. Bij een negatieve uitkomst van de toetsing ontvangt de aanvrager een brief dat hij niet voor een offerte in aanmerking komt. SVn brengt de gemeente op de hoogte van de afwijzing.
- 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.
- De aanvrager stuurt een kopie van deze door hem/haar getekende offerte naar SVn.
- Na ontvangst van de kopie van de getekende offerte toetst SVn:
 - o of er voldaan is aan de voorwaarden van de SVn Maatwerklening;
 - o of de toewijzingsbrief van de gemeente niet vervallen is.
- SVn bericht de notaris en zendt deze de vereiste stukken toe.
- Aanvrager laat de SVn Maatwerklening bij de notaris passeren.
- De notaris bericht SVn inzake het passeren van de akte.
- SVn verstrekt de SVn Maatwerklening onder recht van hypotheek waarbij de gelden in een Bouwdepot worden gehouden.

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 maandbasis 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 en opgeslagen.
- 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.
- Vóór het in behandeling nemen van de hertoets dienen de kosten voor de hertoets te zijn voldaan. Dit kan bij het online aanvragen via IDEAL.
- SVn toetst of alle vereiste gegevens verstrekt zijn en vraagt zo nodig aanvullende informatie op.
- 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 behorende bij de maandannuïteit van kracht.
- Indien er sprake is van één schuldenaar wordt in het hertoetsproces expliciet gevraagd naar de samenstelling van het huishouden. De schuldenaar verklaart de aanvraag voor een hertoets naar waarheid ingevuld te hebben. Indien gewenst of bij twijfel heeft de gemeente de mogelijkheid om in de Basisregistratie personen te controleren of het opgegeven huishouden overeenkomt met de werkelijkheid.
 - o Als de BRP niet overeenstemt met de aanvraag in die zin, dat er sprake is van een aan het huishouden toegevoegd persoon of de klant woont niet op het onderpandadres, gaat vanaf de herzieningsdatum de volledige rente en de maandelijkse annuïtaire aflossing gelden. Mocht dit leiden tot betalingsproblemen is het mogelijk om in overleg met de gemeente de geldnemer alsnog de gelegenheid te geven om tegen betaling een nieuwe hertoets uit te laten voeren.
- 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.
- Op het moment dat de marktconforme maandtermijn is bereikt, is hertoetsen niet meer mogelijk behoudens in de situatie als hierna omschreven:
Als een persoon aan het huishouden is toegevoegd, er daarom voldoende betaalcapaciteit was en geen hertoets is aangevraagd, dan kan door de oorspronkelijke aanvrager van de SVn Maatwerklening een tussentijdse hertoets worden aangevraagd, indien deze persoon het huishouden weer heeft verlaten. Deze aanvraag dient binnen redelijke termijn na aangetoond vertrek 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 maandbedrag voor de rest van de looptijd ongewijzigd.
- De lening wordt afgelost via maandannuïteiten.

4.8 Verordening SVn Maatwerklening

SVn stelt via Mijn SVn aan haar deelnemers een (voorbeeld) Verordening SVn Maatwerklening 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);
- de te financieren maatregelen;
- woningcategorie (straat,project, bouwblok);
- de maximale hoofdsom voor een SVn Maatwerklening;
- (jaar)budget;

In deze (voorbeeld)verordening wordt de productspecificaties SVn Maatwerklening en de samenwerking tussen de gemeente en SVn van toepassing verklaard.

Attentie: De SVn Maatwerkregeling van SVn kan wijzigen bijvoorbeeld als gevolg van wet- en regelgeving. Het is dus niet mogelijk de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels maar in plaats daarvan dient te worden verwezen naar de financieringsproductvoorwaarden van SVn op de website.

B 5.0 Blijverslening

5.1 Algemeen

Een groeiende wens onder ouderen is dat zij zo lang mogelijk in hun huidige woning/huidige buurt willen blijven wonen. Vanaf 1 januari 2015 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het ondersteunen en huisvesten van mensen die (langdurige) zorg nodig hebben. Zowel vanuit de optiek van woonwensen van ouderen als kostenbesparing in de zorg is het van belang dat grotere delen van de woningvoorraad levensloopbestendig worden gemaakt c.q. worden aangepast.

5.2 SVn biedt een financieringsinstrument: de Blijverslening

Gemeenten en provincies hebben aan SVn gevraagd om een instrument te ontwikkelen voor de financiering van woningaanpassing ten behoeve van met name ouderen. Doelgroepen zijn primair de groep ouderen die hun woning (anticiperend op de toekomst) levensloopbestendig willen maken en ouderen met een concrete zorgvraag waarvoor directe aanpassing van de woning noodzakelijk is. Met de Blijverslening kunnen gemeenten en provincies echter ook bijvoorbeeld een gezin met een gehandicapt kind met een zorgvraag faciliteren. De Blijverslening kan zowel consumptief als hypothecair worden verstrekt en is geschikt voor eigenaar-bewoner als voor de huurder (alleen consumptief).

Rekening en risico

SVn verstrekt Blijversleningen voor rekening en risico van de deelnemende gemeente en/of provincie.

5.3 Productspecificaties Blijverslening

De productspecificaties kunnen wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld wet- en regelgeving.

	Consumptief	Hypothecair
Verstrekking	SVn verstrekt de lening na toewijzing door de gemeente en/of provincie.	SVn verstrekt de lening na toewijzing door de gemeente en/of provincie.
Doelgroep	<ol style="list-style-type: none">1. Eigenaren-bewoners met een zorgvraag die aanpassing van de woning vereist. Een van beide aanvragers is op de peildatum jonger dan 76 jaar.2. Eigenaren-bewoners die hun woning levensloopbestendig willen maken. Een van beide aanvragers is op de peildatum jonger dan 76 jaar.3. Huurders met een zorgvraag die aanpassing van de woning vereist. Een van beide aanvragers is op de peildatum jonger dan 76 jaar.4. Huurders die hun woning levensloopbestendig willen maken. Een van beide aanvragers is op de peildatum jonger dan 76 jaar.	<ol style="list-style-type: none">1. Eigenaren-bewoners met een zorgvraag die aanpassing van de woning vereist.2. Eigenaren-bewoners die hun woning levensloopbestendig willen maken.

Voorwaarden gemeente/provincie	De gemeente/provincie bepaalt: Doelgroep Woningcategorie (bestaand, nieuwbouw of projectmatig). De maximale WOZ-waarde van de woning. Het maximale bedrag van de lening. De maatregelen. Een eventuele leeftijdsgrens. Soort lening: consumptief en/of hypothecair.	
Maatregelen	De gemeente/provincie bepaalt welke maatregelen in aanmerking komen.	De gemeente/provincie bepaalt welke maatregelen in aanmerking komen.
Soort lening	Maandannuïteit	Maandannuïteit
Bedrag (hoofdsom) van de lening	De lening is afhankelijk van de draagkracht van de aanvrager(s) en bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 10.000,-.	De lening is afhankelijk van de draagkracht van de aanvrager(s) en bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-.
Looptijd	De looptijd bedraagt 10 jaar.	Tot en met € 10.000,- bedraagt de looptijd 10 jaar. Vanaf € 10.001,- bedraagt de looptijd 20 jaar.
Rentepercentage	De rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn en is de door SVn vastgestelde rente voor 10 of 20 jaar voor Blijversleningen. De rente is gedurende de gehele looptijd vast. Rentedalingen en stijgingen hebben geen invloed op de aangeboden rente. In het rentepercentage van de consumptieve Blijverslening is een opslag van 1,10% (prijspeil 2021) begrepen ten gunste van SVn.	
Betaling van rente en aflossing	<ul style="list-style-type: none"> • De lening moet op basis van maandannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen op de eerste dag van elke maand. • De maandelijkse betalingen worden valutair per de eerste dag van iedere volgende maand met de restschuld verrekend. • Automatische incasso is verplicht. 	
Vervroegde aflossing	Vervroegde aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan met een minimum bedrag van € 250,-.	
Kosten	Indien van toepassing komen de kosten van een advies door een erkend financieel adviseur voor rekening van de klant. SVn geeft geen advies.	Afsluitkosten € 850,- (deze kosten worden meegefinancierd, prijsspeil 2021) en komen voor rekening van de klant. Dit bedrag wordt jaarlijks door SVn per 1 oktober opnieuw vastgesteld voor het opvolgende jaar en gepubliceerd op de SVn-website. Notariskosten zijn voor rekening van de klant. Indien van toepassing komen de kosten van een advies door een erkend financieel adviseur voor rekening van de klant. SVn geeft geen advies.
Akte	Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.	Van de lening wordt een hypothecaire akte opgemaakt.
Zekerheden	Geen. De lening wordt uitsluitend onderhands verstrekt.	Hypothecaire zekerheid.

Overige voorwaarden	Indien van toepassing kunnen eventuele subsidies in een apart Bouwdepot aangeboden worden. Op het moment van aanvragen van de lening bij de gemeente/provincie mogen de werkzaamheden nog niet zijn aangevangen.	Er kan geen eigen geld in het Bouwdepot gestort worden. Op het moment van aanvragen van de lening bij de gemeente/provincie mogen de werkzaamheden nog niet zijn aangevangen.
Uitbetaling van de lening	De lening wordt via een Bouwdepot verstrekt.	
Bedenktijd	Tot 14 dagen na ondertekening van de offerte met overeenkomst van geldlening is er de mogelijkheid om de overeenkomst zonder kosten te ontbinden.	Geen
Krediettoets	Bij de Blijverslening vindt er in alle gevallen een krediettoets plaats. Onderdeel van de krediettoets is het raadplegen van BKR, een VIS-toets, een EVA-toets, een SFH-toets en de PEP- en Sanctielijst. Op basis van de krediettoets kan SVn de lening weigeren te verstrekken. Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit of SFH-hit of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst. Een lening wordt altijd geweigerd indien er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning (bij eigenaar-bewoner) of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt. Bij de krediettoets wordt er gekeken naar de loan to income Gedragscode consumptief krediet.	Bij de Blijverslening vindt er in alle gevallen een krediettoets plaats. Onderdeel van de krediettoets is het raadplegen van BKR, een VIS-toets, een EVA-toets, een SFH-toets en de PEP- en Sanctielijst. Op basis van de krediettoets kan SVn de lening weigeren te verstrekken. Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit of SFH-hit of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst. Een lening wordt altijd geweigerd indien er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt. Bij de krediettoets wordt er gekeken naar de loan to income conform Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

5.4 Procedures Blijverslening

Procedure voor toewijzing en verstrekking

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

1. De opening van een rekening Blijverslening bij SVn;
2. Aanvragen bij gemeente/provincie;
3. Toewijzing aan de aanvrager door de gemeente/provincie;
4. De aanvrager vraagt een offerte aan bij SVn;
5. SVn toetst de aanvraag en stuurt de aanvrager een offerte;
6. Uitbetaling.

Stap 1: De opening van een rekening Blijverslening

- De gemeente/provincie bepaalt bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn op de Blijverslening. De voorwaarden worden vastgelegd in een verordening. SVn stelt via Mijn SVn een voorbeeldverordening beschikbaar. Het is verstandig een concept verordening te bespreken met een Relatiemanager van SVn, voordat besluitvorming plaatsvindt.
- De gemeente/provincie draagt er zorg voor dat voor invoering van de Blijverslening het benodigde (jaar)budget is overgemaakt naar de bij SVn aangehouden gemeenterekening/provinciale rekening Blijverslening.
- De gemeente/provincie verzorgt de communicatie rondom de regeling.
 - o Op Mijn SVn stelt SVn voorbeeld artikelen en persberichten beschikbaar.
- Aan gemeenten/provincies die een fonds voor het verstrekken van Blijversleningen bij SVn openen, worden aanvraagsets ter beschikking gesteld. Een aanvraagset is bestemd voor degenen die in aanmerking komen voor een Blijverslening. 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 Blijverslening en indien er voldoende budget bij de gemeente is om een dergelijke lening toe te kennen.
 - o Een aanvraagset bevat informatie over de aanvraagprocedure bij SVn, een aanvraagformulier en checklist voor de consumptieve Blijverslening en een aanvraagformulier, checklist en financieel rijbewijs voor de hypothecaire Blijverslening. Het is belangrijk dat u in de toewijzingsbrief duidelijk aangeeft of de aanvrager voor een consumptieve of hypothecaire Blijverslening in aanmerking komt, zo weet de aanvrager welk aanvraagformulier en checklist er van toepassing is.
- Belangstellenden kunnen gebruik maken van de informatiebalie van de gemeente voor de algemene informatievoorziening over het gemeentelijk of provinciaal fonds waaruit de Blijverslening kunnen worden verstrekt.
- Indien de aanvrager 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 financieel advies kan de eigenaar terecht bij een erkend financieel adviseur. Deze kan met de aanvrager ook bespreken wat het totaalbeeld is van de financiële verplichting die de aanvrager denkt aan te gaan.

Stap 2: Aanvragen bij gemeente/provincie

- De aanvrager vraagt bij de gemeente/provincie een toewijzingsbrief Blijverslening aan.
- De lening wordt aangevraagd in de gemeente/provincie waar de woning staat.
- De eigenaren-bewoner(s) of de huurders(s) van de woning vragen de lening aan.
- De aanvrager is een particulier waarvan de woning als hoofdverblijf fungeert.

Stap 3: Toewijzing aan de aanvrager door de gemeente/provincie

- De gemeente/provincie toetst de aanvraag aan haar eigen verordening. De gemeente/provincie geeft middels een toewijzingsbrief (zie concept Toewijzingsbrief Blijverslening) aan welk bedrag toegewezen wordt aan de klant.
 - o Voordat de gemeente/provincie een Blijverslening 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 en de nog uitstaande toewijzingen. De gemeente is verantwoordelijk voor de budgetbewaking van het fonds.
 - o De gemeente/provincie toetst aan de eigen criteria van de verordening en stelt een toewijzing op. De toewijzing is het startpunt voor een autonome financiële toets van SVn. Het inkomen van de aanvrager(s) dient toereikend te zijn om de lasten van de huidige woning inclusief de Blijverslening te kunnen dragen.
 - o In de toewijzing staat vermeld of de lening hypothecair of consumptief moet worden verstrekt.
- De aanvrager ontvangt van de gemeente/provincie een toewijzingsbrief en de gemeente verwijst de aanvrager naar de SVn website voor het (digitale) aanvraagformulier om de lening bij SVn aan te vragen (op 'Mijn SVn' vindt u de voorbeeld toewijzingsbrieven en een bijbehorende invulinstructie).

Stap 4: De aanvrager vraagt een offerte aan bij SVn

- De aanvrager van de Consumptieve Blijverslening doet een digitale aanvraag en maakt een 'Mijn-omgeving' aan. In de 'Mijn omgeving' worden de toewijzing en de benodigde bijlagen naar SVn verzonden.
- De aanvrager van de Hypothecaire Blijverslening downloadt het digitale aanvraagformulier Blijverslening en zendt of mailt deze volledig ingevuld en te samen met de bijlagen conform de checklist Blijverslening naar SVn.
- De aanvraag wordt door SVn in behandeling genomen en beoordeeld op compleetheid. Indien nodig worden aanvullende gegevens opgevraagd rechtstreeks bij de aanvrager.
- Indien de aanvrager vragen heeft over de aan te leveren gegevens, kan hij hiervoor contact opnemen met SVn.
- De aanvrager dient de aanvraag voor de Blijverslening zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen de daarvoor gestelde termijn na datum afgifte toewijzing. De aanvrager heeft vervolgens nog maximaal drie maanden de tijd om de aanvraag te completeren. Indien er binnen de gestelde termijnen geen aanvraag bij SVn is gedaan en/of er binnen de gestelde termijnen geen Blijverslening met SVn is gesloten vervalt de toewijzing van rechtswege en beëindigt SVn de aanvraag.

Stap 5: SVn toetst de aanvraag en stuurt de aanvrager een offerte

- Bij de Blijverslening vindt er in alle gevallen een krediettoets plaats. Onderdeel van de krediettoets is het raadplegen van BKR, een VIS-toets, een EVA-toets, een SFH-toets, PEP- en Sanctielijst.
- Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit of SFH-hit of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst. Een lening wordt altijd geweigerd indien er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning (bij eigenaar-bewoner) of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt.
- Bij de hypothecaire krediettoets wordt er gekeken naar de loan to income conform de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, de onderhavige gemeentelijke/provinciale verordening en de onderhavige regeling.
- Bij de consumptieve krediettoets wordt er gekeken naar de kredietwaardigheid conform de geldende normen GCK van VFN, de onderhavige gemeentelijke verordening en de onderhavige regeling.
- Bij een negatieve toets stuurt SVn de aanvrager een bericht met de reden van afwijzing. Tevens informeert SVn de gemeente/provincie over de afwijzing zonder opgave van redenen.
- Bij een positieve toets brengt SVn aan de aanvrager een offerte voor de Blijverslening uit.
 - o SVn stelt de offerte voor een Consumptieve Blijverslening digitaal beschikbaar in de 'Mijn-omgeving'.
 - o SVn verzendt de offerte voor een Hypothecaire Blijverslening in tweevoud aan de klant.

Stap 6a: Uitbetaling bij hypothecaire lening

- De aanvrager zendt of mailt de door hem ondertekende offerte en eventuele ontbrekende stukken die in de offerte zijn genoemd retour aan SVn.
- Als aan alle voorwaarden is voldaan, stuurt SVn de stukken naar de notaris.
- De aanvrager maakt een afspraak met de notaris voor het passeren van de akte.
- In de offerte is niet vastgelegd wanneer de lening ingaat. De ingangsdatum lening is de dag waarop de hypotheekakte wordt gepasseerd. Op de ingangsdatum vindt de boeking plaats ten laste van de gemeente rekening/provinciale rekening ten bedrage van de geoffreerde lening.
- De aanvrager ontvangt declaratieformulieren om over de gelden te kunnen beschikken.
- Het geleende bedrag wordt niet rechtstreeks aan de aanvrager uitbetaald. Om te waarborgen dat de te treffen maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, wordt het geleende bedrag onder inhouding van de kosten van SVn in een Bouwdepot gestort. Facturen van de aannemer of installateur die het project uitvoeren dient de aanvrager, samen met het SVn declaratieformulier, bij uw gemeente of provincie (of daartoe aangestelde instantie) in. Na akkoord van de gemeente of provincie betalen wij de gemaakte kosten rechtstreeks aan deze bedrijven uit.

Stap 6b: Uitbetaling bij consumptieve lening

- De aanvrager uploadt de door hem ondertekende offerte en eventuele ontbrekende stukken die in de offerte zijn genoemd in de 'Mijn-omgeving'.
- Na beoordeling en acceptatie van de offerte en ontbrekende stukken wordt de lening in beheer genomen en het Bouwdepot geopend.
- De aanvrager ontvangt declaratieformulieren om over de gelden te kunnen beschikken.
- De Blijverslening wordt als Aflopend Krediet (AK) gemeld bij BKR.
- Het geleende bedrag wordt niet rechtstreeks aan de aanvrager uitbetaald. Om te waarborgen dat de te treffen maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, wordt het geleende bedrag in een Bouwdepot gestort. Facturen van de aannemer of installateur die het project uitvoeren dient de aanvrager, samen met het SVn declaratieformulier, bij uw gemeente of provincie (of daartoe aangestelde instantie) in. Na akkoord van de gemeente of provincie betalen wij de gemaakte kosten rechtstreeks aan deze bedrijven uit.

5.5 Verordening en uitvoeringsregels Blijverslening

Attentie: De Blijverslening van SVn kan wijzigen bijvoorbeeld als gevolg van wet- en regelgeving. Het is dus niet mogelijk de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels maar in plaats daarvan dient te worden verwezen naar de financieringsproductvoorwaarden van SVn op de website.

Verordening

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

- De samenwerking tussen de gemeente/provincie en SVn van toepassing is.
- De gemeente/provincie de door SVn vastgestelde productspecificaties gebruikt.
- De uitvoeringsregels van toepassing zijn.

Daarnaast vermeldt de verordening specifiek:

- De doelgroep(en).
- De woningcategorie voor de te financieren woning (bestaand, nieuwbouw, projectmatig of een specifieke wijk).
- De maximale WOZ-waarde van de woning.
- Het maximale bedrag van de lening.
- De maatregelen.
- Een eventuele leeftijdsgrens.
- Soort lening: consumptieve en/of hypotheclair.
- Het (jaar)budget.

Voor de Blijverslening kunnen de gemeenten gebruik maken van de voorbeeldverordening van SVn. Zodra een verordening operationeel is kan een gemeente Blijversleningen toekennen. De relatiemanagers van SVn kunnen gemeenten ondersteunen bij het opstellen van de verordening.

Uitvoeringsregels

In de uitvoeringsregels bij de verordening Blijverslening kunnen worden beschreven:

- 1a en 1b kenmerken van de Blijverslening.
- 2a en 2b uitgangspunten van de krediettoets voor de Blijverslening.
- 3a en 3b definities t.b.v. de krediettoets en voorwaarden voor de Blijverslening.

Ad 1a. Kenmerken van de hypotheclaire Blijverslening

- De Blijverslening wordt verstrekt uit het fonds van de provincie/gemeente. Dit fonds wordt beheerd door SVn.
- De aanvrager komt conform de gemeentelijke verordening in aanmerking.
- De lening wordt hypotheclair verstrekt.

- De Blijverslening wordt afgelost op basis van maandannuïteit.
- Tot en met € 10.000,- bedraagt de looptijd 10 jaar.
- Vanaf € 10.001,- bedraagt de looptijd 20 jaar.
- De lening bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-.
- Een door SVn vastgestelde rente voor 10 of 20 jaar. De rente wordt vastgezet op het moment van aanvragen bij SVn. Eventuele rentestijgingen of -dalingen na aanvraagdatum hebben geen invloed op de aangeboden rente.
- SVn verstrekt de lening nadat er een krediettoets is uitgevoerd.
- Bij een positieve toets brengt SVn een offerte uit aan de aanvrager.
- SVn verstrekt en beheert de toegekende Blijversleningen.

Ad 2a. Uitgangspunten van de hypothecaire krediettoets voor de Blijverslening

Bij de hypothecaire krediettoets wordt er gekeken naar de loan to income conform de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, de onderhavige gemeentelijke/provinciale verordening en de onderhavige regeling.

Ad 3a. Definities t.b.v. de hypothecaire krediettoets en voorwaarden voor de Blijverslening

Begrip	Definitie bij krediettoets hypothecaire Blijverslening
1. Aanvrager	Eigenaar-bewoner van de woning. Bij twee of meer eigenaren gelden de gezamenlijke eigenaren als 'aanvrager'.
2. Financieringsbehoefte	De hoogte van de door de gemeente in de toewijzingsbrief Blijverslening toegekende lening.
3. Loan to Income (LTI)	De maximumverhouding tussen de hoogte van de lening(en) en het inkomen van de aanvragers.
4. Looptijd	Tot en met € 10.000,- bedraagt de looptijd 10 jaar. Vanaf € 10.001,- bedraagt de looptijd 20 jaar.
5. Peildatum	De ontvangstdatum van het aanvraagformulier voor de lening.
6. Rente	De rente voor de Blijverslening wordt door SVn vastgesteld.
7. Wijze van aflossing	Maandannuïteit.

Ad 1b. Kenmerken van de consumptieve Blijverslening

- De Blijverslening wordt verstrekt uit het fonds van de provincie/gemeente. Dit fonds wordt beheerd door SVn.
- De aanvrager komt conform de gemeentelijke verordening in aanmerking.
- De lening wordt consumptief verstrekt.
- De leeftijdsgrens van de aanvrager is op de peildatum 75 jaar. Als één van de aanvragers op de peildatum ouder is dan 75 jaar, wordt deze aanvrager wel meegenomen in de aanvraag, maar zijn inkomen niet in de krediettoets.
- De Blijverslening wordt afgelost op basis van maandannuïteit.
- De Blijverslening heeft een looptijd van 10 jaar.
- De lening bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 10.000,-.

- Een door SVn vastgestelde rente voor 10 jaar. De rente wordt vastgezet op het moment van aanvragen bij SVn. Eventuele rentestijgingen of -dalingen na aanvraagdatum hebben geen invloed op de aangeboden rente.
- In het rentepercentage is een opslag van 1,10% (prijspeil 2021) begrepen ten gunste van SVn.
- SVn verstrekt de lening nadat er een krediettoets is uitgevoerd.
- Bij een positieve toets brengt SVn een offerte uit aan de aanvrager.
- SVn verstrekt en beheert de toegekende Blijversleningen.

Ad 2b. Uitgangspunten van de consumptieve krediettoets voor de Blijverslening

Bij de consumptieve krediettoets wordt er gekeken naar de kredietwaardigheid conform de geldende normen Gedragscode Consumptief Krediet, de onderhavige gemeentelijke verordening en de onderhavige regeling.

Ad 3b. Definities t.b.v. de krediettoets en voorwaarden voor de consumptieve Blijverslening

Begrip	Definitie bij krediettoets consumptieve Blijverslening
1. Aanvrager	Eigenaar-bewoner of huurder van de woning. Bij twee of meer eigenaren of huurders gelden deze gezamenlijk als 'aanvrager'.
2. Financieringsbehoefte	De hoogte van de door de gemeente in de toewijzingsbrief Blijverslening toegekende lening.
3. Looptijd	120 maanden
4. Peildatum	De ontvangstdatum van het aanvraagformulier voor de Blijverslening.
5. Rente	De rente voor de Blijverslening wordt door SVn vastgesteld.
6. Wijze van aflossing	Maandannuïteit

B 6.0 Verzilverlening

6.1 Algemeen

'Steenrijk maar geldarm'. Dit is de typering voor een grote groep (met name ouderen) waarbij het vermogen in de stenen van de eigen woning zit maar zij dit vermogen niet kan gebruiken om grote uitgaven zoals het verduurzamen of aanpassen van de woning te financieren. Ook is het maandelijks besteedbaar inkomen mogelijk onvoldoende of onzeker. Het pensioeninkomen staat onder druk en kosten voor zorg en verzekering stijgen jaarlijks evenals de energielasten.

6.2 SVn biedt een financieringsinstrument: de Verzilverlening

Gemeenten en provincies hebben aan SVn gevraagd om een instrument te ontwikkelen voor het verzilveren van het vermogen in de stenen. Hiervoor heeft SVn de Verzilverlening beschikbaar. Een mogelijkheid voor ouderen zonder financiële middelen om hun woning comfortabel en veilig te maken. De Verzilverlening kan ingezet worden voor meerdere doeleinden. Denk hierbij aan woningaanpassingen om langer zelfstandig thuis te wonen, verduurzaming van de woning, asbestsanering, funderingsherstel en afkoop van erfpacht.

Rekening en risico

SVn verstrekt Verzilverleningen voor rekening en risico van de deelnemende gemeente en/of provincie.

6.3 Productspecificaties Verzilverlening

De productspecificaties kunnen wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld wet- en regelgeving.

	Verzilverlening
Verstrekking	Via de gemeente/provincie.
Doelgroep	Eigenaar-bewoners die het vermogen dat vast zit in de woning willen verzilveren t.b.v. de door gemeente/provincie vastgestelde maatregelen.
Voorwaarden gemeente/provincie	De gemeente/provincie kan een maximale WOZ-waarde voor de doelgroep vaststellen.
Maatregelen die voor een lening in aanmerking komen	Door gemeente/provincie te bepalen. Het is niet mogelijk om de lening in te zetten voor aanvulling op het inkomen d.m.v. periodieke opnames.
Soort lening	De lening betreft een oplopende Box 3 schuld.
Leeftijd	De minimale leeftijd is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd en kent geen maximum leeftijd. Indien er 2 aanvragers zijn geldt dit voor beide. De gemeente/provincie heeft de mogelijkheid om in de verordening een hogere minimale leeftijd vast te stellen. Handhaving en controle van de afwijking op deze leeftijdsgrens valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente/provincie.
Bedrag (hoofdsom) van de lening	De Verzilverlening bedraagt minimaal € 2.500,- en kent geen maximum. De gemeente/provincie kan wel een maximale lening vaststellen.
Rente	<ul style="list-style-type: none"> - 40-jaarstarief Verzilverlening. - De rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn. - Rentedalingen en stijgingen hebben geen invloed op de aangeboden rente. - Na 40 jaar wordt er geen rente meer in rekening gebracht. - De rente wordt jaarlijks steeds op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de lening is ingegaan berekend en bij de schuldrest opgeteld.
Rentevaste periode	40 jaar.
Looptijd	75 jaar of korter door verkoop of overlijden van de langstlevende schuldenaar.
Betaling van rente en aflossing	Niet van toepassing. Schuldrest loopt jaarlijks op met samengestelde rente en wordt afgelost bij verkoop, overlijden (van de langstlevende schuldenaar) of einde looptijd.
Vervroegde aflossing	Vervroegde aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan met een minimum van € 250,-.
(financierings)kosten	<ul style="list-style-type: none"> - Afsluitkosten¹ zijn voor rekening van de aanvrager (de afsluitkosten worden jaarlijks vastgesteld en gepubliceerd op de website van SVn). De afsluitkosten bedragen € 475,00 (prijsspeil 2021). - Notariskosten¹ zijn voor rekening van de aanvrager. - Eventuele taxatiekosten¹ zijn voor rekening van de aanvrager. - Indien van toepassing komen de kosten van een advies door een erkend financieel adviseur¹ voor rekening van de aanvrager. - Indien van toepassing notariskosten¹ voor de verlaging van de huidige hogere inschrijving(en).
Akte	Van de lening wordt een hypotheekakte opgemaakt (bankhypotheek).
Zekerheden	Hypothecaire zekerheid met een recht van hypotheek (bankhypotheek). Inschrijving is gelijk aan het leningbedrag vermeerderd met de rente over 40 jaar naar boven afgerond in staffels van € 5.000,-.
Garanties	Geen

¹ Deze kosten worden meegefinancierd.

Overige voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> - De benodigde overwaarde is gerelateerd aan de leeftijd van de jongste aanvrager en de gevraagde leensom. Voor de benodigde overwaarde wordt er gekeken naar het verschil tussen 80% WOZ-waarde c.q. 80% marktwaarde (aangetoond d.m.v. een taxatierapport conform NHG met marktwaarde voor en na het treffen van de maatregelen) en de schuldrest (niet de inschrijving) van de bestaande hypothe(e)k(en) gerelateerd aan het bereiken van het 98^e levensjaar van de jongste aanvrager. - De lening is niet vermogensafhankelijk. - Indien van toepassing, taxatierapport conform NHG voorwaarden met marktwaarde voor en na treffen van de maatregelen. - Er wordt niet gekeken naar de huidige financiële draagkracht en eventuele andere financieringsoplossingen. - Indien 1 van de aanvragers of beide nog niet de wettelijke AOW-leeftijd heeft bereikt; Indien er sprake is van een hogere inschrijving bij de huidige geldverstrekker(s), dient de hogere inschrijving verlaagd te worden tot de schuldrest (hier zijn kosten aan verbonden). - Het is mogelijk om meerdere Verzilvereningen (van meerdere deelnemers) bij SVn af te sluiten, zolang de benodigde overwaarde voldoende is.
Uitbetaling van de lening	De netto lening wordt via een Bouwdepot verstrekt.
Krediettoets	Er vindt er in alle gevallen een beperkte krediettoets plaats. Onderdeel van de krediettoets is het raadplegen van BKR, een VIS-toets, een EVA-toets en een SFH-toets, PEP- en Sanctietoets. Op basis van de krediettoets kan SVn de lening weigeren te verstrekken. Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit, SFH-hit of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst, 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. Er vindt geen controle plaats of de consument op andere manieren kan financieren.

1.4 Procedures Verzilverlening

Procedure voor toewijzing en verstrekking

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

1. De opening van een rekening Verzilverlening bij SVn;
2. Aanvragen bij gemeente/provincie;
3. Toewijzing aan de aanvrager door de gemeente/provincie;
4. De aanvrager vraagt een offerte aan bij SVn;
5. SVn toetst de aanvraag en stuurt de aanvrager een offerte;
6. Uitbetaling.

Stap 1: De opening van een rekening Verzilverlening

- De gemeente/provincie bepaalt bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn op de Verzilverlening. De voorwaarden worden vastgelegd in een verordening. SVn stelt via Mijn SVn een voorbeeldverordening beschikbaar. Het is verstandig een concept verordening te bespreken met een Relatiemanager van SVn, voordat besluitvorming plaatsvindt.
- De gemeente/provincie draagt er zorg voor dat voor invoering van de Verzilverlening het benodigde (jaar)budget is overgemaakt naar de bij SVn aangehouden gemeenterekening/provinciale rekening Verzilverlening.
- De gemeente/provincie verzorgt de communicatie rondom de regeling.
- Voor gemeenten/provincies die een Gemeentelijk Stimuleringsfonds bij SVn openen staat de SVn website ter beschikking, vanuit de SVn website kan een link naar de gemeentelijke of provinciale website gemaakt worden voor nadere details. Op de SVn website kan de aanvrager een digitaal aanvraagformulier downloaden. Het formulier bestaat uit een aanvraagformulier, checklist en kennis- en ervaringstoets.
- Belangstellenden kunnen gebruik maken van de informatiebalie van de gemeente voor de algemene informatievoorziening over het gemeentelijk of provinciaal fonds waaruit de Verzilverlening wordt verstrekt.
- Indien de aanvrager 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 financieel advies kan de eigenaar terecht bij een erkend financieel adviseur. Deze kan met de aanvrager ook bespreken wat het totaalbeeld is van de financiële verplichting die de aanvrager denkt aan te gaan.

Stap 2: Aanvragen bij gemeente/provincie

- De aanvrager vraagt bij de gemeente/provincie een toewijzingsbrief aanvraag Verzilverlening aan.
- De lening wordt aangevraagd in de gemeente/provincie waar de woning staat.
- De eigenaren-bewoner(s) van de woning vragen de lening aan.
- De aanvrager is een particulier waarvan de woning als hoofdverblijf fungeert.

Stap 3: Toewijzing aan de aanvrager door de gemeente/provincie

- De gemeente/provincie toetst de aanvraag aan haar eigen verordening. De gemeente/provincie geeft middels een toewijzingsbrief (zie concept Toewijzingsbrief Verzilverlening) aan of de aanvrager in aanmerking komt voor het aanvragen van een Verzilverlening bij SVn (op 'Mijn SVn' vindt u de voorbeeld toewijzingsbrieven en een bijbehorende invulinstructie).
 - o Voordat de gemeente/provincie een Verzilverlening 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 nog uitstaande toewijzingen en de nog te betalen beheervergoeding over de schuldrest van de uitgezette Verzilverleningen. De gemeente is verantwoordelijk voor de budgetbewaking van het fonds.
 - o De toewijzing geeft aan dat de aanvraag is getoetst aan de verordening en geeft de aanvrager de mogelijkheid om een Verzilverlening bij SVn aan te vragen. SVn voert een financiële toets uit om te bepalen of de aanvrager in aanmerking komt voor een Verzilverlening. Ook stelt SVn de definitieve hoogte van de lening vast.

- De aanvrager ontvangt van de gemeente/provincie een toewijzingsbrief en wordt doorverwezen naar de SVn website voor een te downloaden aanvraagformulier.

Stap 4: De aanvrager vraagt een offerte aan bij SVn

- De aanvrager vult het aanvraagformulier Verzilverlening in en zendt of mailt deze te samen met de bijlagen conform de checklist Verzilverlening naar SVn. Indien de aanvrager vragen heeft over de aan te leveren gegevens, kan hij hiervoor contact opnemen met SVn.
- De aanvrager dient de aanvraag voor de Verzilverlening zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen de daarvoor gestelde termijn na datum afgifte toewijzing. De aanvrager heeft vervolgens nog maximaal drie maanden de tijd om de aanvraag te completeren. Indien er binnen de gestelde termijnen geen aanvraag bij SVn is gedaan en/of er binnen de gestelde termijnen geen Verzilverlening met SVn is gesloten vervalt de toewijzing van rechtswege en beëindigt SVn de aanvraag.
- De aanvraag wordt door SVn in behandeling genomen en beoordeeld op compleetheid. Indien nodig worden aanvullende gegevens rechtstreeks bij de aanvrager opgevraagd.

Stap 5: SVn toetst de aanvraag en stuurt de aanvrager een offerte

- Bij de Verzilverlening vindt er in alle gevallen een toets plaats. Onderdeel van de toets is het raadplegen van BKR, een VIS-toets, een EVA-toets, een SFH-toets, PEP- en Sanctielijst. Daarnaast wordt vastgesteld of er voldoende overwaarde aanwezig is.
- Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit of SFH-hit of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst. Een lening wordt altijd geweigerd indien er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt.
- Bij een Verzilverlening wordt er geen inkomens- en vermogenstoets gedaan.
- Bij een negatieve toets stuurt SVn de aanvrager een brief met de reden van afwijzing. Tevens stuurt SVn de gemeente/provincie een brief met de reden van afwijzing.
- Bij een positieve toets brengt SVn aan de aanvrager een offerte voor de Verzilverlening uit.

Stap 6a: Uitbetaling

- De aanvrager zendt de door hem ondertekende offerte(s) en eventuele ontbrekende stukken die in de offerte zijn genoemd retour aan SVn.
- Als aan alle voorwaarden is voldaan, stuurt SVn de stukken naar de notaris.
- De aanvrager maakt een afspraak met de notaris voor het passeren van de akte.
- In de offerte is niet vastgelegd wanneer de lening ingaat. De ingangsdatum van de lening is de dag waarop de hypotheekakte wordt gepasseerd. Op de ingangsdatum vindt de boeking plaats ten laste van de gemeente rekening/provinciale rekening ten bedrage van de geoffreerde lening.
- Het geleende bedrag wordt niet rechtstreeks aan de aanvrager uitbetaald. Het geleende bedrag wordt onder inhouding van de kosten van SVn in een Bouwdepot gestort. Facturen van de aannemer of installateur die het project uitvoeren dient de aanvrager, samen met het SVn declaratieformulier, bij uw gemeente of provincie (of daartoe aangestelde instantie) in. Na akkoord van de gemeente of provincie betalen wij de gemaakte kosten rechtstreeks aan deze bedrijven uit.

6.5 Verordening Verzilverlening

Attentie: De Verzilverlening van SVn kan wijzigen bijvoorbeeld als gevolg van wet- en regelgeving. Het is dus niet mogelijk de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels maar in plaats daarvan dient te worden verwezen naar de financieringsproductvoorwaarden van SVn op de website.

Verordening

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

- De samenwerking tussen de gemeente/provincie en SVn van toepassing is.
- De gemeente/provincie de door SVn vastgestelde productspecificaties gebruikt.

Daarnaast vermeldt de verordening specifiek:

- Beleidsdoelen
- Of er sprake is van een maximale WOZ-waarde voor de woning.
- Of er sprake is van een maximale hoogte van de lening.
- De maatregelen die in aanmerking komen voor financiering
 - o Het is niet mogelijk om een periodieke uitkering te doen voor bijvoorbeeld aanvulling op het inkomen, een schenking of inkoop van zorg. Dit zou wel bereikt kunnen worden door eenmalig een bedrag aan de aanvrager ter beschikking te stellen.
- De gemeente/provincie heeft de mogelijkheid om in de verordening een hogere minimale leeftijd vast te stellen.
- Uitbetaling van de lening via een Bouwdepot.
- Het (jaar)budget.

Handhaving en controle van bovenstaande specifieke voorwaarden is een verantwoordelijkheid van de gemeente/provincie. SVn draagt alleen zorg dat de maximale leningsgrens niet wordt overschreden en zorgt voor de juiste uitbetaling van de lening.

Voor de Verzilverlening kunt u gebruik maken van de voorbeeldverordening van SVn. Zodra een verordening operationeel is kan een gemeente/provincie Verzilverleningen toekennen. De relatiemanagers van SVn kunnen u ondersteunen bij het opstellen van de verordening.

B 7.0 Bouwdepot, procedures en uitvoeringsregels

7.1 Bouwdepot Algemeen

SVn verstrekt leningen via storting in een Bouwdepot, bijvoorbeeld bij woningverbetering of nieuwbouw. In het Bouwdepot wordt de netto lening (bruto lening minus de financieringskosten) gestort. Ook is het mogelijk om subsidie beschikbaar te stellen door middel van een Bouwdepot. Het is niet mogelijk om meerdere leningen en subsidies te combineren in één Bouwdepot. Per financieringsproduct wordt een apart depot aangehouden. Er kan geen eigen geld in het Bouwdepot gestort worden. Uit het Bouwdepot worden door SVn aan de hand van, door de deelnemer geaccordeerde, declaraties de nota's van aannemers en anderen betaald.

7.2 Productspecificaties Bouwdepot

	Bouwdepot
Inkomenstoets	Nee, tenzij in samenhang met een lening.
Beschikbaar bedrag Bouwdepot	<ul style="list-style-type: none">• Netto bedrag van de gekoppelde lening.• Of het netto bedrag van de subsidie(s).
Ingangsdatum Bouwdepot	<ul style="list-style-type: none">• In geval van een lening is de ingangsdatum gelijk aan het passeren/ondertekenen van de notariële (hypotheek)akte of de offerte van de consumptieve lening.• In geval van een subsidie is de ingangsdatum gelijk aan het ondertekenen van de overeenkomst Bouwdepot met cessie van subsidie.
Looptijd	Is standaard 12 maanden en éénmalig te verlengen tot maximaal 24 maanden.
Rente	<ul style="list-style-type: none">• Als er sprake is van een lening welke in Bouwdepot wordt gehouden, is het percentage van de rentevergoeding over het tegoed in Bouwdepot altijd gelijk aan het percentage van de verschuldigde rente over de bijbehorende lening. Debet- en creditrente worden voortdurend met elkaar verrekend, zodat de klant alleen rente betaalt voor de lening over de daadwerkelijk opgenomen bedragen. Het is niet mogelijk om 'rood' te staan in het Bouwdepot.• Als er sprake is van subsidie is de rentevergoeding over het tegoed in het Bouwdepot altijd 0,00 %. Het is niet mogelijk om 'rood' te staan in het Bouwdepot.
Einddatum en sluiting Bouwdepot	<p>Een Bouwdepot loopt maximaal 12 maanden (eenmalig te verlengen tot maximaal 24 maanden). Het Bouwdepot wordt automatisch beëindigd op de einddatum tenzij er nog saldo in het Bouwdepot aanwezig is.</p> <ul style="list-style-type: none">• Een eventueel restant in het Bouwdepot wordt als extra aflossing geboekt op de lening.• Een eventueel restant van een subsidie kan in overleg met de subsidiegever uitgekeerd worden aan de klant <p>SVn behoudt zich het recht voor om, indien er gedurende 6 maanden geen transacties op het Bouwdepot plaatsvinden, het Bouwdepot af te sluiten en het tegoed af te lossen op de lening.</p>

	Bouwdepot
Verwerking van subsidies	Zodra de subsidiegever de subsidies overboekt worden deze geheel, valutair aansluitend, ten gunste van het Bouwdepot geboekt.
Zekerheid	Als zekerheid gelden de zekerheden van het betreffende financieringsproduct. Als zekerheid geldt de cessie van subsidie(s) welke dienen ter aflossing van het Bouwdepot.
Overdraagbaarheid	Niet van toepassing.

B 8.0 Beheer van de leningenportefeuille

Zodra een leningaanspraak is afgerond, wordt een lening in beheer genomen. Gedurende de looptijd van een lening vinden er nog regelmatig activiteiten plaats. Welke activiteiten/werkzaamheden plaatsvinden nadat een lening in beheer is genomen, staan hieronder vermeld.

SVn voert de volgende werkzaamheden op het gebied van kredietbeheer uit:

1. In beheer nemen van de leningen
2. De gecontracteerde leningen worden na finaal akkoord door de afdeling acceptatie automatisch in beheer genomen en geadministreerd. Hierbij wordt een eventueel aanwezig bouwdepot geopend en binnen 1 werkdag declaratieformulieren verzonden aan de aanvrager.
3. Depotbeheer
 - a) Indien er sprake is van een Bouwdepot stuurt SVn direct na het passeren van de akte de klant een 'brief start Bouwdepot'. Op de ingangsdatum wordt de lening/subsidie ten gunste van het Bouwdepot gestort. De klant ontvangt een set declaratieformulieren met de procedure voor het declareren van de nota's.
 - b) De klant stuurt het declaratieformulier en de 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 nota naar SVn ter uitbetaling. 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 Bouwdepots. De nota blijft dan bij de gemeente.
 - c) Zo spoedig mogelijk na ontvangst van de declaratie behandelt SVn deze als volgt:
 - d) controle op juistheid en volledigheid van het formulier;
 - e) controle van het betaalbewijs van voorgesloten bedragen;
 - f) controle op voldoende kredietruimte;
 - g) boeking van het gedeclareerde bedrag;
 - h) uitbetaling van het gedeclareerde bedrag;
 - i) verzending van een betaalbericht aan de klant;
 - j) Via Mijn SVn heeft de gemeente zicht op de verwerkte declaraties d.m.v. het rapport 'verwerkte transacties'. Dit rapport wordt maandelijks ter beschikking gesteld.
 - k) Eenmaal per jaar ontvangt de klant een saldo-overzicht van het verloop van het Bouwdepot tot dat moment.
 - l) 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 klant uitbetaald.
 - m) Overigens geldt dat de gemeente controlerende taken kan delegeren aan uitvoerende partijen.
4. Regulier beheer tijdens de looptijd
5. Gedurende de looptijd van een lening kunnen er een veelvoud aan situaties voorkomen die tot het regulier beheer behoren. Hiertoe behoren onder andere klantvragen, BKR afmeldingen, jaaropgaven en extra of algehele aflossingen.
6. Debiteurenbeheer

Incasso van de aflossingen en rente vindt plaats per de eerste werkdag van de nieuwe maand. Wanneer er bij de aanvrager niet geïncasseerd kan worden wordt de ontstane achterstand opgenomen in debiteurenbeheer. SVn zendt meerdere betalingsherinneringen en doet meerdere contactpogingen om ervoor te zorgen dat een betalingsachterstand wordt ingelopen. Wanneer het onmogelijk blijkt om de betalingsachterstand af te betalen of een betalingsregeling af te spreken, dan kan een vordering worden overgedragen aan een incassobureau.
- SVn heeft de verplichting een achterstand in de nakoming van de betalingsverplichtingen uit hoofde van een leningovereenkomst melden bij BKR indien de achterstand aan de criteria van BKR voldoet. Dit zal binnen 4 weken na het ontstaan van de betreffende achterstand gedaan worden. De leningnemer wordt hierover vooraf geïnformeerd.
7. Bijzonder beheer

Tot het bijzonder beheer van leningen behoren activiteiten die voortvloeien uit unieke situaties voor een specifieke lening of leningnemer. Deze situaties komen niet standaard voor. Acties in dergelijke

situaties worden bepaald aan de hand van geldende wet- en regelgeving en interne procedures.

Voorbeelden van bijzonder beheer situaties zijn:

- Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid
- Rangwisseling
- Gedeeltelijk royement
- Schuldregelingen
- Tijdelijke verhuur
- Wijziging van splitsingsakten
- Vestigen van overbruggingshypotheken

Wanneer in een bijzonder beheer situatie duidelijk wordt dat er mogelijk financiële gevolgen consequenties zijn voor de deelnemer dan wordt de betreffende deelnemer daarover geïnformeerd. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een geaccepteerde schuldregeling waarbij een deel van de oorspronkelijke lening dient te worden kwijtgescholden. Zodra bekend is wat de definitieve gevolgen zijn dan wordt dit aan de deelnemer gecommuniceerd en zullen de bijbehorende boekingen verwerkt worden.

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 40, 3800 AA Amersfoort 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:

- 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;
- Restschuldbroblematiek;
- Langer zelfstandig thuis wonen.

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 leningen, welke naar aanleiding van de toewijzingsbrief zijn uitbetaald;
- eventuele debetrente over de gemeentelijke rekeningen;
- subsidieopnamen t.b.v. uitbetalingen uit Bouwdepot.

Creditmutaties

- stortingen door de gemeente;
- maandelijke boeking van de ontvangen maandtermijnen (rente en/of aflossing);
- het gemeentelijk deel van de (extra of algehele) aflossingen;
- subsidiestortingen door de gemeente t.b.v. Bouwdepot;
- 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 plaatst SVn een gespecificeerd mutatieoverzicht op het online portaal van 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 plaatst SVn op het online portaal van de gemeente 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 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 tot 2023 niet in rekening worden gebracht bij de geldgevers voor de Starterslening maar door SVn worden overgenomen.

Welke informatie heeft SVn nodig voor stortingen, opnamen en overboekingen?

Storting

Wilt u bij een storting onderstaande gegevens in de omschrijving vermelden.

- Rekening courant nummer;
- Eventueel de naam van de regeling.

Let op: Vul geen transactienummer in

Opname

Wilt u bij een verzoek voor opname onderstaande gegevens vermelden. U kunt dit doen door een mail te versturen naar relatiemanagement@svn.nl.

- Het gewenste bedrag;
- De gegevens van de rekening courant waar het bedrag afgeschreven moet worden;
- Het nummer (IBAN) en tenaamstelling van de rekening waarop het geld gestort moet worden.
 - De IBAN-verificatie als wij in de afgelopen 3 jaar geen storting hebben gedaan op dit rekeningnummer of geen geld hebben ontvangen van dit rekeningnummer. De verificatie kan een screenprint van het afschrift zijn met daarop in elk geval de tenaamstelling en het IBAN-nummer.

Overboeking van rekening courant naar rekening courant

Wilt u bij een verzoek voor overboeking onderstaande gegevens vermelden. U kunt dit doen door een mail te versturen naar relatiemanagement@svn.nl.

- Het gewenste bedrag;
- De gegevens van de rekening courant waar het bedrag afgeschreven moet worden;
- De gegevens van de rekening courant waar het bedrag bijgeschreven moet worden.

Vragen of informatie?

Heeft u vragen of wilt u meer informatie? Neem dan contact met ons op. Mail naar relatiemanagement@svn.nl.

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;
- Restschuldpromblematiek;
- Langer zelfstandig thuis wonen.

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 2014-2023 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 20% (per 1-1-2021) en bij de Duurzaamheidslening 25% (per 1-1-2021).

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 2. Marktconforme annuïteitenlening**
- E 3. VROM Starterslening**
- E 4. Duurzaamheidslening (vóór 1 januari 2013)**
- E 5. Vangnetlening**
- E 6. Bouwfonds Combinatielening**
- E 7. Aflossingsvrije lening**
- E 8. Starterslening (vóór 1-10-2016)**
- E 9. Starterslening met Rijksbijdrage: Starterslening (A)**
- E 10. Stimuleringslening met renteconversie**
- E 11. Stimuleringslening met variabele aflossing**
- E 12. Maatwerklening (consumptief)**
- E 13. Restschuldening**

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:

- De aanvraagformulieren voor de SVn financieringsproducten die nog niet digitaal worden aangevraagd;
- De Kennis- en ervaringstoetsen voor onze hypothecaire producten en checklisten voor de SVn financieringsproducten die nog niet digitaal worden aangevraagd;
- Algemene bepalingen Hypothecair krediet (Stimuleringslening hyp. en Blijverslening hyp.)
- Algemene bepalingen Hypothecair krediet met Combinatielening (Starterslening en Maatwerklening)
- Algemene bepalingen Hypothecair krediet met oplopende schuld (Verzilverlening)
- Algemene bepalingen Consumptief krediet (Stimuleringslening cons. en Blijverslening cons.)
- Algemene bepalingen Zakelijk krediet (Stimuleringslening zakelijk)
- Model verordeningen
- Model toewijzingsbrieven en een bijbeorende invulinstructie

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) en de Tijdelijk regeling hypothecair krediet. 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 (GCK) van de VFN

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 vereniging van financieringsondernemingen in Nederland stelt de gedragscode vast en publiceert deze. Hieronder een link naar de huidige versie:

<http://www.vfn.nl/gedragscodes/>

Intern Kredietbeleid van SVn voor het toepassen van de GCK

Het SVn heeft Intern Kredietbeleid geformuleerd op basis van de gedragscode GCK. Dit Kredietbeleid wijzigt zodra de GCK hiertoe aanleiding geeft. De Nibud-normen voor de GCK worden jaarlijks herzien.

G.2 Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF)

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 vereniging van financieringsondernemingen in Nederland stelt de gedragscode vast en publiceert deze. Hieronder een link naar de huidige versie:

<https://www.nvb.nl/publicaties/gedragscodes/gedragscode-hypothecaire-financieringen/>

G.3 Tijdelijke regeling hypothecair krediet

Per 12 december 2012 geldt de door de Minister vastgestelde Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Deze tijdelijke regeling en alle wijzigingen hierop vormen samen de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0032503/2020-10-01>

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

Kredietbeleid SVn

SVn hanteert voor een aantal financieringsproducten haar eigen interne kredietbeleid. Deze is niet in strijd met de meest actuele wet- en regelgeving.

H. Rentevaststelling per financieringsproduct (prijspeil per 1-1-2021)

Actuele rentes:

Alle actuele rentes vindt u op de rentepagina op onze website www.svn.nl/rente

Hypothecaire producten:

SVn stelt de rentes voor onze hypothecaire producten wekelijks vast.

Voor de hypothecaire Stimuleringslening mag u zelf een rente bepalen, wij raden u aan om de hoogte van de klantrente in samenspraak met uw Relatiemanager te bepalen, zodoende kunt u bijvoorbeeld rekening houden met de kosten voor het beheer van de leningen.

Consumptieve producten:

SVn stelt de rentes voor onze consumptieve producten wekelijks vast.

In deze klantrentes is een opslag van 1,10% (prijspeil 2021) die niet terugvloeit naar uw Rekening Courant, maar naar SVn vloeit omdat er niet separaat afsluit- en behandelingskosten in rekening worden gebracht bij de klant.

Voor de consumptieve Stimuleringslening mag u zelf een rente bepalen, in de klantrente wordt een opslag van 0,90% (prijspeil 2021) verwerkt die niet terugvloeit naar uw Rekening Courant, maar naar SVn vloeit omdat er niet separaat afsluit- en behandelingskosten in rekening worden gebracht bij de klant. Wij raden u aan om de hoogte van de klantrente in samenspraak met uw Relatiemanager te bepalen, zodoende kunt u bijvoorbeeld rekening houden met de kosten voor het beheer van de leningen. Indien u een klantrente vast stelt van 0,00% of een klantrente vast stelt lager dan het opslagpercentage, wordt het opslagpercentage geheel of gedeeltelijk verrekend met uw Rekening Courantsaldo.

Zakelijke Stimuleringsleningen:

Voor alle typen zakelijke Stimuleringslening mag u zelf een rente bepalen, wij raden u aan om de hoogte van de klantrente in samenspraak met uw Relatiemanager te bepalen, zodoende kunt u bijvoorbeeld rekening houden met de kosten voor het beheer van de leningen.