



De Starterslening van woningcorporaties

*Een steuntje
in de rug voor
woningkopers*





De Starterslening voor uw eerste koopwoning

U wilt voor het eerst een woning kopen en deze woning wilt u kopen van een woningcorporatie. Uw bank of hypotheekadviseur kan hiervoor de maandelijkse lasten berekenen. Blijkt uit deze berekening dat de woonlasten te hoog zijn voor uw inkomen? Dan kunt u bij uw woningcorporatie informeren of u de Starterslening kunt krijgen. Met deze lening kunt u vaak toch de woning kopen die u op het oog heeft.

Uw woningcorporatie heeft geld voor de Starterslening opzij gezet in een fonds bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Uit dit fonds leent de corporatie geld uit aan huishoudens die voor het eerst een woning willen kopen. Dit gaat in de vorm van een heel aantrekkelijke lening, de Starterslening. Met de Starterslening maakt de corporatie het u mogelijk en makkelijker om een woning te kopen.

Hoe werkt de Starterslening?

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de totale ver-

wervingskosten van uw woning en het maximale bedrag dat u – op basis van uw inkomen – bij uw bank kunt lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De hoogte van de Starterslening hangt af van uw inkomen, uw eigen vermogen en de voorwaarden van de corporatie.

De Starterslening heeft een rentevaste periode van 15 jaar, de looptijd is maximaal 30 jaar. De eerste drie jaar betaalt u geen rente en aflossing. Na het derde jaar gaat u wél rente en aflossing betalen als uw inkomen toereikend is. Zo niet, dan kunt u bij SVn een hertoets aanvragen en gaat u een maandlast betalen die past bij het inkomen dat u dan heeft.





Is uw inkomen wel zodanig gestegen dat u de maandlasten van de Starterslening kunt dragen, dan kunt u ook overwegen om de Starterslening onder te brengen in uw eerste hypotheek. Dit kan in verband met concurrerende rentetarieven aantrekkelijk zijn. U kunt de Starterslening te allen tijde boetevrij aflossen.

Nationale Hypotheek Garantie

Met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) sluit u een veilige, verantwoorde en voordelige hypotheek voor de aankoop van een woning. Als u door omstandigheden en buiten uw schuld in financiële problemen komt en u heeft er alles aan gedaan om uw restantschuld zoveel mogelijk te beperken, kan het Waarborgfonds uw restantschuld bij een gedwongen verkoop kwijtschelden. Kijk voor meer informatie op de website van NHG www.nhg.nl.

Wat doet de corporatie?

De corporatie stelt de voorwaarden vast waaraan u moet voldoen om voor een Starterslening in aanmerking te komen. U kunt deze voorwaarden opvragen bij uw corporatie. Vaak staan in deze voorwaarden de maximale hoofdsom van de Starterslening en betreffende projecten waarvoor de Starterslening van toepassing is.

Wat doet SVn?

SVn verstrekt u de Starterslening namens de corporatie. SVn behandelt ook uw aanvraag voor een Starterslening en verzorgt de verdere afhandeling en de administratie van uw lening. U leent de Starterslening dus via SVn.

Hoe ziet de totale financiering eruit?

De totale financiering van uw huis bestaat uit een normale eerste hypotheek en als aanvulling daarop de Starterslening.

De eerste hypotheek moet een rentevaste periode hebben van minimaal 10 jaar en kunt u afsluiten bij de bank van uw keuze. De Starterslening sluit u af bij SVn.

Beide leningen (eerste hypotheek en Starterslening) moeten voldoen aan de voorwaarden van de NHG en mogen samen niet meer bedragen dan de verwervingskosten van de woning.

Verwervingskosten

Verwervingskosten zijn de koopsom (bij bestaande bouw) of de koop-/aaneemsom (bij nieuwbouw) met daar bovenop de bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens de bouw, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening.

Bij bestaande woningen wordt hiervoor 12% van de koopsom gerekend en bij nieuwbouw 8% van de koop-/aaneemsom. Meerwerk of verbeterkosten kunt u meestal meenemen in de financiering, maar telt niet (altijd) mee bij het bepalen van de hoogte van de benodigde Starterslening.

Aan de verwervingskosten zit een maximum bedrag. Deze wordt jaarlijks vastgesteld door NHG. De corporatie kan in de voorwaarden de grens ook lager vaststellen.

Rekenvoorbeeld Starterslening

Stel dat u een woning huurt van de corporatie. De woningcorporatie biedt u de huurwoning te koop aan. De totale verwervingskosten van de woning bedragen €150.000,-.

U heeft een bruto jaarinkomen van €26.000,-. Stel dat u met dit inkomen volgens de bank een maximale (eerste) hypotheek kunt ontvangen ter waarde van €120.000,- (volgens NHG). Om tot het bedrag van €150.000,- te komen ontvangt u van de corporatie een Starterslening van €30.000,-. Over deze lening betaalt u de eerste drie jaar geen rente en aflossing.



Profiel van SVn

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een onafhankelijke financiële partner van gemeenten, andere overheden en marktpartijen in volkshuisvesting. SVn is actief sinds 1996.

Namens haar partners verstrekt SVn 'zachte' stimuleringsleningen aan particuliere en professionele initiatiefnemers van projecten die bijdragen aan een betere woon- en leefkwaliteit. De Starterslening is daar een voorbeeld van.

SVn staat voor duurzaam financieren met een hoog maatschappelijk rendement.

SVn is een stichting en werkt zonder winstoogmerk.

SVn is gevestigd in Hoevelaken.





Stappenplan: hoe vraagt u de Starterslening aan?

- ♦ Informeer eerst bij uw corporatie of u voor de Starterslening in aanmerking komt.
- ♦ Zo ja, dan vult u het SVn aanvraagformulier voor de Starterslening (verkrijgbaar bij uw corporatie en/of door de corporatie ingeschakelde tussenpersoon) volledig in.
- ♦ Dit formulier stuurt u – voorzien van alle gevraagde gegevens en bijlagen – naar SVn.
- ♦ SVn neemt de aanvraag in behandeling en verricht een inkomenstoets.
- ♦ Op basis van de voorwaarden van de corporatie stelt SVn de hoogte van de Starterslening vast.
- ♦ Indien u niet in aanmerking komt voor de Starterslening stelt SVn u hier schriftelijk van op de hoogte.
- ♦ Indien u op basis van de voorwaarden wel in aanmerking komt voor de Starterslening stuurt SVn u een offerte voor de Starterslening. Hierin staat het bedrag, de looptijd en het rentepercentage van uw Starterslening. De offerte vermeldt ook de voorwaarden waaraan u moet voldoen om de Starterslening uitbetaald te krijgen.
- ♦ Voor het resterende bedrag (aankoopkosten woning +/- het bedrag van de Starterslening) vraagt u een hypotheek aan bij uw bank. Aan deze hypotheek zijn de volgende voorwaarden verbonden:
 - de eerste hypotheek en de Starterslening mogen samen niet meer bedragen dan de totale verwervingskosten
 - de eerste hypotheek moet een rentevaste periode hebben van minimaal 10 jaar;
 - net als de Starterslening moet u ook de eerste hypotheek afsluiten met NHG.
- ♦ Uw bank brengt een offerte aan u uit die voldoet aan de voorwaarden.
- ♦ Een kopie van de door u geaccepteerde hypotheekofferte en de door u geaccepteerde offerte voor de Starterslening stuurt u naar SVn. Hier heeft u maximaal tot vier weken na de verzenddatum van de Startersleningofferte de tijd voor. (Voor afloop van deze termijn kunt u eenmalig een schriftelijk verzoek indienen voor een verlenging van de termijn met twee weken).
- ♦ Indien SVn binnen deze termijn geen getekende offertes ontvangt vervalt de offerte voor de Starterslening.
- ♦ Als aan alle voorwaarden voldaan is stuurt SVn de benodigde stukken naar de notaris. Hierover ontvangt u van SVn bericht. Daarna kunt u een afspraak maken met de notaris voor het passeren van de akte van uw Starterslening en van de akte van uw eerste hypotheek. Beide leningen moeten gelijktijdig passeren.

Volgorde van aanvragen

Vraag eerst de Starterslening aan. Na ontvangst van de offerte van de Starterslening kunt u bij uw bank een offerte aanvragen voor de eerste hypotheek.

Afsluitkosten

SVn brengt u 1,5% afsluitkosten over de Starterslening in rekening. Deze kosten kunt u aftrekken van de inkomstenbelasting.

Hoe wordt de Starterslening uitbetaald?

Vóór het passeren van de koopakte betaalt SVn de hoofdsom van de Starterslening – na aftrek van de afsluitkosten (1,5% over de hoofdsom van de Starterslening) en de borgtochtprovisie voor de NHG (percentage wordt vastgesteld door NHG) – uit aan de notaris.

Hoe werkt de hertoets?

De offerte van de Starterslening is zo opgesteld dat u na een renteloze en aflossingsvrije periode van drie jaar in principe de volledige maandlast (rente + aflossing op basis van een annuïteitenlening) over de lening gaat betalen. Denkt u dat uw inkomen op dat moment nog ontoereikend is om de volledige maandlast te betalen, dan kunt u bij SVn een hertoets aanvragen. Uiterlijk drie maanden voor de herzieningsdatum krijgt u hierover bericht van SVn. De aanvraag voor de hertoets moet uiterlijk twee maanden voor de herzieningsdatum bij SVn binnen zijn. Zo niet, dan gaat u de volledige maandlast betalen. Aan de hertoets zijn kosten verbonden. De hoogte hiervan kunt u opvragen bij SVn.

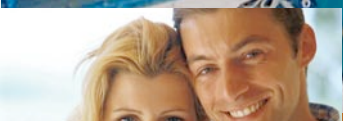
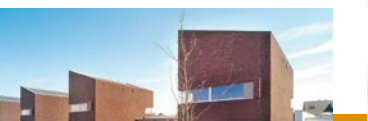
Bij de hertoets wordt de maandlast van de Starterslening door SVn aangepast aan het actuele huishoudinkomen. U ontvangt vervolgens uiterlijk één maand vóór de herzieningsdatum een brief van SVn met daarin de verschuldigde maandlast in de volgende periode. De volgende hertoetsmomenten zijn na het 6^e, 10^e en 15^e jaar. Vanaf het moment dat u de volledige maandlast over de Starterslening betaalt, kunt u geen hertoets meer aanvragen. Als uit de vierde (en laatste) hertoets in het 15^e jaar blijkt dat uw inkomen nog niet toereikend is, blijft de dan vast te stellen maandtermijn voor de gehele resterende looptijd van toepassing. Aflossing vindt dan uitsluitend plaats bij verkoop van de woning of na 30 jaar.

Heeft u nog vragen?

Neem gerust contact met ons op, wij helpen u graag verder. Bel (033) 2539401 of stuur een e-mail aan info@svn.nl
Ons (post)adres is: Postbus 15, 3870 DA in Hoevelaken.
Bezoek ook onze website www.svn.nl



SVn
 Postbus 15
 3870 DA Hoevelaken
 T (033) 253 94 01
 F (033) 253 94 24
 E info@svn.nl
 I www.svn.nl



Aalsmeer.....Aalten.....Albrandswaard.....Alkemade.....Alkmaar.....Almelo.....Almere.....Arnhem.....Assen.....Barendrecht.....Bodegraven.....Borger-Odoorn.....Boxmeer.....Boxtel.....Bronckhorst.....Bunschoten.....Buren.....Bussum.....Castricum.....Coevorden.....Dantumadeel.....Delft.....Deventer.....De Mar
 Geertruidenberg.....Gemert-Bakel.....Gilze en Rijen.....Goes.....Goirle.....Gorinchem.....Gouda.....Grave.....Groningen.....Haarlem.....Haarlemmermeer.....Hardenberg.....Haren.....Hilversum.....Huizen.....Jacobswoude.....Katwijk.....Kollumerland.....Krimpen aan den IJssel.....Laarbeek.....Landsmeer.....Leiden.....Leidschendam-Voorburg.....Lelystad.....Liemeer.....Lingeloo.....Lisse.....Naarden.....Nijmegen.....Noord-Beveland.....Noorder-Koggenland.....Nunspeet.....Obdam.....Oirschot.....Oisterwijk.....Olst-Wijhe.....Ommen.....Oosterhout.....Ooststellingwerf.....Oostvaardersplassen.....Ridderkerk.....Rijssen-Holtten.....Rijswijk.....Ronde Venen.....Roosendaal.....Rotterdam.....Rozenburg.....'s Gravenhage.....'s Hertogenbosch.....Scherpenzeel.....Schiedam.....Schiedamschen Waard.....Steenwijkerland.....Strijen.....Ter Aar.....Terneuzen.....Terschelling.....Teylingen.....Tiel.....Tilburg.....Tynaarlo.....Utgeest.....Urk.....Utrecht.....Utrechtse Heuvelrug.....Veldhoven.....Vierhouten.....Winschoten.....Winsum.....Wormerland.....Woudrichem.....Zaanstad.....Zeist.....Zevenhuizen-Moerkapelle.....Zoetermeer.....Zoeterwoude.....Zutphen.....Zwijndrecht.....Zwolle.....