Productinformatie SVn Starterslening

- De SVn Starterslening wordt verstrekt voor het aankopen van de eerste woning. Het moet gaan om de allereerste koopwoning. Eerdere (gedeeltelijke) verkrijging door vererving of huwelijk van een koopwoning is niet toegestaan;
- De aan te kopen woning moet worden gebruikt voor eigen bewoning;
- De SVn Starterslening wordt verstrekt als een hypothecaire lening, naast een nieuwe hypothecaire lening bij een andere (eerste) geldverstrekker;
- Beide hypotheekaktes (van de SVn Starterslening en de eerste hypotheek) moeten samen met de transportakte in de gebruikelijke volgorde maar beslist in één en dezelfde afspraak bij de notaris passeren;
- De SVn Starterslening wordt afgesloten met NHG garantie;
- De SVn Starterslening en de Combinatielening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden;
- De looptijd van de SVn Starterslening en de Combinatielening zijn 30 jaar;
- De uitbetaling van de lening vindt plaats bij de notaris, alleen in het geval van zelfbouw wordt de lening verstrekt via een bouwdepot;
- De SVn Starterslening is minimaal € 2.500,- en is nooit hoger dan het bedrag dat de gemeente of provincie heeft vastgesteld.

Eisen die aan de eerste hypotheek gesteld worden:

- De eerste hypotheek moet (net als de SVn Starterslening) met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) worden verstrekt;
- De lening die bij de eerste geldverstrekker wordt afgesloten, moet een rentevastheidsperiode van ten minste 10 jaren hebben. Als er sprake is van meerdere leningsdelen, geldt dit voor alle delen. Alleen een klein deel, maximaal € 1.500,- mag een rentevast periode hebben van minder dan 10 jaar;
- De eerste geldverstrekker verklaart in de offerte of in de hypotheekakte dat er: ‘Zolang de SVn Starterslening en de Combinatielening nog niet volledig zijn afgelost, mag er bij de geldverstrekker van de eerste hypotheek/hypotheken geen extra geld geleend worden’. Ook mag er geen extra Combinatielening afgesloten worden bij deze geldverstrekker.

Rente en aflossing:

- De rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen en is de door SVn vastgestelde rente voor 15 jaar voor SVn Startersleningen;
- De rente voor de SVn Starterslening en de Combinatielening staat gedurende de eerste 15 jaar vast. Hierna wordt de rente opnieuw voor een periode van 15 jaar vastgesteld. De rente van de Combinatielening is altijd gelijk aan de rente van de SVn Starterslening;
- De eerste 3 jaar wordt er geen rente en geen aflossing voor de SVn Starterslening en de Combinatielening in rekening gebracht. De rente wordt door de gemeente/provincie/Corporatie betaald. De aflossing van de SVn Starterslening wordt ten laste van de Combinatielening geboekt. Wanneer het inkomen na 3 jaar onvoldoende is om de gehele maandtermijn van de SVn Starterslening te betalen, loopt de hoofdsom van de Combinatielening verder op met de aflossingscomponent van de SVn Starterslening;
- De SVn Starterslening en de Combinatielening mogen altijd (geheel of gedeeltelijk) zonder extra kosten afgelost worden (minimum extra aflossing bedraagt €250,-);

- De SVn Starterslening is een hypotheek met annuïtaire aflossing. De rente over het annuïtaire deel is daarom meestal fiscaal aftrekbaar. De rente over de Combinatielening is niet aftrekbaar.

Hoe bepaalt SVn of de Starterslening verstrekt kan worden?

- De SVn Starterslening wordt alleen verstrekt als er onvoldoende inkomen is voor een normale lening. Daarnaast kijkt SVn naar de waarde van de woning;
- SVn hanteert als toetsrente de actuele 10-jaar vaste rente voor hypotheken van NHG;
- De SVn Starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van het huis (tot maximaal de Loan to Value) en de (eerste) hypotheek bij de bank;
- De SVn Starterslening is vermogensafhankelijk; vermogen boven de geldende vrijstelling in Box 3, wordt gekort op de financieringsbehoefte. Dit betekent dat de lening kan worden verlaagd als er sprake is van teveel spaargeld of overige bezittingen;
- Na beoordeling van de financiële en persoonlijke situatie worden op basis van de leennormen en ons kredietbeleid bepaald of er een lening verstrekt kan worden. De leennormen zijn gebaseerd op relevante wet- en regelgeving waaronder de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, de Voorwaarden en Normen NHG en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Kosten:

- Aan het afsluiten van de SVn Starterslening zijn eenmalig afsluitkosten verbonden. De kosten worden ingehouden op de lening;
- Bij het afsluiten van de SVn Starterslening is er sprake van borgtochtprovisie voor NHG. Dit bedrag wordt ingehouden op de lening;
- De kosten voor de notaris, taxatiekosten, en eventueel financieel advies zijn niet inbegrepen en zijn voor eigen rekening.

Belangrijk om te weten:

- Zolang de SVn Starterslening en de Combinatielening nog niet volledig zijn afgelost, mag er geen extra geld worden geleend bij hypotheekverstrekkers. Ook mag er geen extra Combinatielening worden afgesloten;
- Als het inkomen onvoldoende blijft om de beide leningdelen af te lossen, is het mogelijk dat de SVn Starterslening na 30 jaar niet of niet volledig is afgelost. Na 30 jaar moet de lening wel terugbetaald worden;
- Er kan alleen een aanvraag bij SVn gedaan worden als er een toewijzingsbrief van de gemeente of provincie is;
- SVn biedt de SVn Starterslening uitsluitend aan zonder advies. Dat betekent dat SVn niet kijkt naar de specifieke financiële situatie, kennis en ervaring en risicobereidheid van de aanvrager;
- De eigendomsakte, de hypotheekakte van de eerste geldverstrekker en de hypotheekakte van de starterlening dienen gelijktijdig (in de gebruikelijke volgorde) te worden gepasseerd. Dat wil zeggen dat de eigendomsakte niet op een eerdere datum dan de beide hypotheekakten mag worden gepasseerd bij de notaris.

Hertoets:

- Aan een hertoets zijn kosten verbonden;
- Er zijn hertoetsmomenten na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar om te kijken of er wel of niet betaald kan worden voor de leningdelen;
- Zodra er volledig rente en aflossing betaald wordt, kan er geen hertoets meer aangevraagd worden.