

Stimuleer de woningmarkt met de Starterslening

Met de Starterslening brengt u de woningmarkt in beweging. U biedt koopstarters de kans om voor het eerst een eigen woning te kopen. Die eigen woning kan een nieuwbouwwoning of een bestaande woning zijn. Met de Starterslening bepaalt u zelf waar u de woningmarkt een extra impuls geeft.

De Starterslening is een tweede hypotheek, aanvullend op de eerste hypotheek van een andere geldverstrekker. Met behulp van de Starterslening kunnen startende woningkopers vaak net dat beetje extra lenen om hun eerste woning te kopen. De startende woningkoper heeft de eerste 3 jaar geen maandlasten voor zijn Starterslening. Na deze eerste 3 jaar wordt er wel rente en aflossing betaald. Tenzij de koopstarter dit nog niet kan betalen. In dat geval vraagt de koopstarter een hertoets aan bij SVn. Als zijn inkomen daadwerkelijk onvoldoende is, betaalt de koopstarter een maandlast die past bij het inkomen van zijn huishouden op dat moment.



“Dit huis is echt een verbetering ten opzichte van waar we vandaan komen.” Peter en Yelida

Zo werkt de Starterslening

Uw gemeente of provincie opent een eigen revolverend fonds bij SVn. Uit dit fonds worden Startersleningen verstrekt. Revolverend betekent dat rente en aflossing steeds weer terugvloeien in uw eigen fonds en het geld weer beschikbaar komt voor nieuwe Startersleningen. U voert de inhoudelijke toets uit, waarbij u kijkt of de starter voldoet aan de doelgroepseisen van uw gemeente of provincie. Wij verzorgen vervolgens de financiële toets, de volledige administratie en beantwoorden de vragen over de Starterslening van de koper, makelaar, hypotheekverstrekker en notaris.

U bepaalt uw eigen voorwaarden

De Starterslening kunt u afstemmen op uw eigen beleidsdoelstellingen. U stelt namelijk uw eigen voorwaarden op voor het verstrekken van de lening. Zo kan de lening worden ingezet voor een bepaalde wijk, een afgebakende doelgroep of een specifiek project. Ook kunt u, binnen bepaalde randvoorwaarden, de maximale lening en de hoogte van de aankoopprijs bepalen. Onze relatiemanagers helpen u bij het opstellen van uw voorwaarden, zodat u de lening optimaal laat aansluiten bij uw beleidsdoelstellingen. Daarnaast zijn er voorwaarden die vastliggen:

- » De Starterslening is een aanvulling op het bedrag dat een starter bij een andere hypotheekverstrekker leent.
- » De Starterslening bestaat uit 2 delen: een deel dat annuïtair afgelost wordt en een deel dat oploopt.
- » Het oplopende deel noemen we de Combinatielening.
- » Het annuïtair aflopende deel is een tweede hypotheek met NHG.

- » De Combinatielening is een box 3 lening. Als de NHG-borging succesvol wordt aangesproken, volgt SVn eenzelfde beleid voor de Combinatielening.
- » De looptijd van de Starterslening en de Combinatielening is 30 jaar.
- » De rente voor de Starterslening en de Combinatielening staat 15 jaar vast. Wij hanteren de rentetarieven die gelden op het moment van ontvangst van uw aanvraag. Kijk voor actuele rentetarieven op www.svn.nl/rente.
- » De Starterslening en de Combinatielening kunnen altijd (geheel of gedeeltelijk) boetevrij afgelost worden.
- » Hertoetsmomenten na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar.
- » De Starterslening is een hypothecaire lening met annuïtair aflossing. Normaal is de rente van de Starterslening daarom fiscaal aftrekbaar.
- » De rente van de Combinatielening komt niet in aanmerking voor hypotheekrenteafrek.
- » Uw eerste hypotheek moet aan een aantal voorwaarden voldoen:
 - een rentevaste periode van minimaal 10 jaar;
 - afgesloten met NHG;
 - de hypotheekverstrekker mag de starter geen aanvullende lening verstrekken.

WEW en SVn

Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening worden afgesloten met NHG. Dit is een belangrijke zekerheid voor starters en gemeenten. U loopt daardoor geen risico als de starter onverhoopt de hypotheek niet meer kan betalen. In 2014 heeft het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), verantwoordelijk voor de Nationale Hypotheek Garantie, bepaald dat het risico van de 10% van de hypotheek bij de geldgever ligt. SVn belast dat risico niet door aan gemeenten, maar neemt dat voor haar eigen rekening. De actuele normen die het WEW hanteert, vindt u op www.nhg.nl.

Gemakkelijk te regelen

De Starterslening is in 3 stappen te regelen:

1. Uw gemeente sluit een Deelnemingsovereenkomst af met SVn.
2. U bepaalt de voorwaarden zoals de doelgroep, wooncategorie en de hoogte van de maximale aankoopprijs. Deze voorwaarden legt u vast in een verordening.
3. U activeert het fonds door geld te storten op de rekening-courant.

Als u deze 3 stappen heeft doorlopen, kunt u de Starterslening aanbieden. Wij ondersteunen u hierbij met informatiemateriaal die u bestelt via Mijn SVn.



Waarom de Starterslening?

- » U stimuleert de woningmarkt.
- » Uw eigen voorwaarden, afgestemd op uw beleidsdoelstellingen.
- » U biedt kansen aan mensen op de koopwoningmarkt die anders nog weinig keuze hebben.
- » Er wordt rekening gehouden met het inkomen, zodat de maandlasten passen bij de koper.
- » Geen risico door NHG en risicodekking van SVn.
- » Doelmatige manier van financieren. Rente en aflossing vloeien weer terug in uw fonds en zijn opnieuw inzetbaar voor Startersleningen.
- » SVn verzorgt het grootste gedeelte van het proces: van aanvraag tot het beheer van de lening.

De Combinatielening

De Combinatielening is een box 3 lening en valt niet onder de borging van NHG. In het geval van een verliesdeclaratie bij het WEW, neemt SVn de resterende Combinatielening voor haar rekening. Hiermee reduceert SVn het risico van gemeenten en starters.

Wat kosten de Starterslening en Combinatielening?

U betaalt aan SVn een vergoeding voor de aanvraagprocedures, het beheren van het fonds en de bijbehorende administratie. De hoogte van de vergoeding bedraagt op jaarbasis 0,5% over de restschuld van de uitstaande leningen.

Welke kosten betaalt de koopstarter voor de Starterslening en de Combinatielening?

- » Een vast bedrag aan afsluitkosten, deze worden door ons bij de klant in rekening gebracht.
- » De Starterslening is een tweede hypotheek. Voor het vestigen hiervan brengt de notaris kosten in rekening.
- » Borgtochtprovisie. De Starterslening wordt verstrekt met NHG. Het WEW rekent hiervoor 'borgtochtprovisie'.
- » Na 3 jaar eventueel kosten voor een hertoets.
- » Overige kosten zoals een taxatie, hypotheekadviseur, et cetera. Meer informatie en actuele bedragen vindt u op www.svn.nl.

Vragen? Bel 088 253 9555

Wilt u meer weten over de Starterslening of de Combinatielening? Neem dan contact op met onze relatiemanagers via 088 253 9555 voor een vrijblijvend gesprek. U kunt natuurlijk ook een kijkje nemen op www.svn.nl/starterslening.

Klanten die een lening aangaan, moeten voldoende kredietwaardig zijn. Dit wordt door ons (SVn) getoetst. Wij kunnen de klant niet adviseren welke lening het meest geschikt is. Bij twijfel of wanneer de klant behoefte heeft aan advies over het effect van de lening op zijn financiële positie, kan deze advies inwinnen bij een financieel adviseur.



“Wij voeren de Starterslening al jaren. Gemiddeld komen er zo’n 200 aanvragen binnen per jaar. We hebben veel starters kunnen helpen en indirect veel doorstroming op gang gebracht. Het instrument is eigenlijk niet meer weg te denken. Er is breed politiek draagvlak voor de Starterslening en we gaan door. Daar is geen discussie over geweest.”

Jan Vijfhuizen,
beleidsadviseur
wonen
Haarlemmermeer

Over SVn

Sinds 1996 is SVn (stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) de financiële partner van het Rijk, gemeenten, provincies, woningcorporaties en andere marktpartijen op het gebied van wijken en wonen. Voor hen beheert SVn revolverende fondsen waaruit leningen worden verstrekt tegen gunstige voorwaarden, zoals een lagere rente en boetevrij aflossen. SVn werkt zonder winstoogmerk. Opbrengsten komen ten goede aan nieuwe initiatieven waarmee we een bijdrage leveren aan goed en betaalbaar wonen in een aangename leefomgeving. SVn heeft onder meer een AFM-vergunning voor het aanbieden van hypothecair en consumptief krediet.