

“We zijn in gesprek gegaan met
een hypotheekadviseur.” Marsha

Veel koopstarters hebben behoefte aan professionele begeleiding tijdens het zoekproces naar een geschikte eerste woning en/of hypotheek. Hiervoor kunnen zij terecht bij een eerste geldgever, makelaar, woningcorporatie of tussenpersoon.

Met het rekenmodel op svn.nl berekent u indicatief* óf een starter in aanmerking komt voor een Starterslening én hoe hoog deze dan maximaal is. In het rekenmodel wordt rekening gehouden met de (financiële) voorwaarden die de gemeente of woningcorporatie hanteert. Bij de aanvraag van een Starterslening is het van belang dat alle documenten op de checklist in 1 keer worden meegestuurd.

Instanties die de (Corporatie) Starterslening mogelijk maken zijn gemeenten, provincies en woningcorporaties. De Starterslening van een woningcorporatie heet de Corporatie Starterslening. In dit stappenplan gebruiken we de term Starterslening voor zowel de Starterslening van de gemeente of provincie als de Corporatie Starterslening van de woningcorporatie.

* Er kunnen geen rechten aan de uitkomst worden ontleend.

Dit stappenplan geeft een nadere toelichting op het proces van de Starterslening:
van aanvraag tot uitbetaling.

SVN0315C - 1 februari 2017



“We hebben hier meer ruimte. Een ruime tuin, een garage en genoeg slaapkamers om ooit een gezin te starten” Peter en Yelida

Stappenplan aanvraagproces Starterslening

STAP 1 > Aanvraag (van Starterslening) bij gemeente of woningcorporatie

De starter meldt zich bij zijn gemeente of woningcorporatie. De gemeente of woningcorporatie bepaalt of de starter aan de juiste criteria voldoet om in aanmerking te komen voor een Starterslening. Als de starter aan alle voorwaarden voldoet, krijgt hij een aanvraagset voor de Starterslening.

STAP 2 > (Financiële) beoordeling (van de aanvraag) door SVn

De starter vult het aanvraagformulier volledig in en verzamelt alle benodigde informatie/documenten (zie checklist). Vervolgens stuurt de starter het volledig ingevulde aanvraagformulier inclusief alle benodigde documenten naar SVn.

STAP 3 > De starter ontvangt een offerte (voor de Starterslening) van SVn

Als de aanvraag compleet is aangeleverd en alle stukken akkoord zijn, toetst SVn:

(AANVRAAG VIA GEMEENTE)

... de aanvraag op basis van de voorwaarden van de gemeente en Nationale Hypotheek Garantie. Bij een positieve uitslag sturen wij de financiële beoordeling naar de gemeente. Zij besluit vervolgens binnen twee weken of de starter de lening wel of niet krijgt. Hierover ontvangt de starter altijd bericht in de vorm van een toe- of afwijzingsbrief.

(AANVRAAG VIA EEN CORPORATIE)

... eerst of het gezamenlijk jaarinkomen van het huishouden € 39.874,-* of lager is. Daarna toetsen wij de aanvraag op basis van de voorwaarden van de woningcorporatie en Nationale Hypotheek Garantie. Bij een negatieve toetsing ontvangt de starter bericht, bij een positieve toetsing en een compleet dossier ontvangt de starter gelijke een offerte. * Prijspeil 2016

STAP 4 > De starter ontvangt een offerte voor de Starterslening van SVn

SVn stuurt de starter een offerte voor de Starterslening, plus de Toelichting op een Starterslening en Algemene bepalingen voor hypothecaire leningen. Ook ontvangt de starter een gestandaardiseerd informatieblad: European Standard Information Sheet (ESIS), waarop de belangrijkste informatie over de lening is weergegeven. De starter stuurt de origineel getekende offerte retour. Met de offerte van SVn vraagt de starter vervolgens bij een andere geldverstrekker een eerste hypotheek aan.

STAP 5 > De starter stuurt de getekende offertes naar SVn

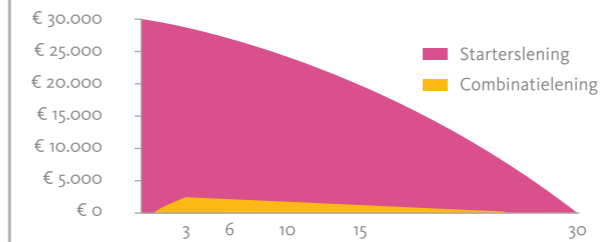
Vervolgens stuurt de starter de getekende offertes van de Starterslening en de eerste geldverstrekker naar SVn.

STAP 6 > De starter kan passeren bij de notaris

Na ontvangst van de offertes, worden door ons de aktestukken opgemaakt en verstuurd naar de door de starter opgegeven notaris. De starter ontvangt hierover bericht per mail. Vervolgens maakt de starter zelf een afspraak bij de notaris voor het passeren van beide aktes. De notaris maakt een afrekeningsnota. Na ontvangst van de afrekeningsnota maken wij het geld over naar de notaris. De starter kan daarna de akte passeren, de akte voor zijn eerste hypotheek passeert gelijk. ■

Starterslening (Box 1)

Hoofdsom bij aanvang	€ 30.000
Schuldrest na drie jaar	€ 28.093
Debetrente	3,1%
Afsluitkosten	€ 750
Borgtochtprovisie NHG	€ 300
Jaarlijks kostenpercentage (JKP)	3,4%
Totale kosten lening*	€ 41.508
Bruto maandlast na drie jaar	€ 128,11



Combinatielening (Box 3)

Hoofdsom bij aanvang	€ 0,00
Opgebouwde schuldrest na drie jaar	€ 1.907
Debetrente	3,1%
Afsluitkosten	n.v.t.
Borgtochtprovisie NHG	n.v.t.
Jaarlijks kostenpercentage (JKP)	3,1%
Totale kosten lening*	€ 2.816
Bruto maandlast na drie jaar	€ 8,69

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 roterende 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 consumentief krediet.



Aandachtspunten

- De Starterslening is een tweede hypotheek, aanvullend op een eerste hypotheek bij een andere geldverstrekker.
- De eerste hypotheek wordt (net als de Starterslening) verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- De Starterslening bestaat uit 2 delen: een (box 1) deel dat annuïtair afgelost wordt en een (box 3) deel dat oploopt. Het oplopende leningdeel noemen we de Combinatielening.
- De hypothecaire inschrijving van de eerste hypotheek mag hoger zijn dan het bedrag van de financiering, maar niet hoger dan de maximale verwervingskostengrens van NHG.
- De totale financiering (eerste hypotheek plus Starterslening) moet binnen de verwervingskostengrens en de Loan to Value blijven.
- De overlijdensrisicoverzekering (OVR) moet aan actuele NHG-normen voldoen. Als basis geldt hiervoor de totale financiering inclusief Starterslening.
- 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 de aanvraag. Kijk voor actuele rentetarieven op www.svn.nl/rente.
- De rentevaste periode voor de eerste hypotheek bedraagt minimaal 10 jaar.
- De Starterslening en de Combinatielening kunnen altijd (geheel of gedeeltelijk) boetevrij afgelost worden.
- Hertoetsmomenten na het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar.
- De Starterslening is een hypothecaire lening met annuïtaire aflossing. Normaliter is de rente van de Starterlening daarom fiscaal aftrekbaar. De rente van de Combinatielening komt niet in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek.
- Om de hoogte van de Starterslening te bepalen, gaat SVn uit van de verwervingskosten.
- De volgende bepaling moet door de eerste geldgever in de offerte of in de hypotheekakte voor de eerste hypotheek worden opgenomen: ‘Na het ingaan van de lening verplicht de eerste geldgever zich geen extra geld meer onder verband van de eerste hypotheek aan de schuldenaar te lenen. Deze verplichting duurt zolang de Starterslening niet volledig is afgelost’.
- De eerste geldgever meldt de eerste hypotheek bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). SVn meldt de Starterslening bij het WEW.
- De aktes van de eerste hypotheek en de tweede hypotheek (Starterslening) moeten in de gebruikelijke volgorde, maar beslist in dezelfde afspraak bij de notaris passeren. Als eigendom of de eerste hypotheek eerder passeert, kan de Starterslening geen doorgang vinden.