



Toelichting op een Starterslening



Inhoudsopgave

Algemeen	2
1. Wie is de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten?	2
2. Welke voorwaarden zijn van toepassing op de offerte?	2
3. Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp)	2
4. Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)	2
5. Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH)	2
6. Verificatie Informatie Systeem (VIS)	3
7. Externe Verwijzings Applicatie (EVA)	3
8. Nationale Hypotheek Garantie	3
9. Vergunning AFM	3
Nadere informatie over uw Starterslening	3
1. Wat is een Starterslening?	3
2. Wie maken de Starterslening mogelijk?	4
3. Wat doet SVn?	4
4. Wat doen de instanties die een Starterslening mogelijk maken?	4
5. Hoe ziet de totale financiering er uit?	4
6. Hoe wordt het bedrag van een Starterslening vastgesteld?	4
7. Hoe werkt de hertoets	5
8. Hertoets als u reeds het volledige maandbedrag betaalt	6
9. Begrippenlijst met uitleg	7
10. Fiscaliteit	9
Toelichting op een offerte voor een Starterslening	9
1. Overzicht en grondslag	9
2. Specificatie Starterslening	9
3. Algemeen deel	9
4. Illustratieve aflossingstabel	9
5. Voorbehouden en benodigde bescheiden	9
6. Acceptatieverklaring en machtiging voor automatische incasso	9
Overige bepalingen	10
1. Uitbetaling van het leningsbedrag	10
2. Automatische incasso	10
3. Extra of algehele aflossing: altijd boetevrij	10
4. Saldo-opgave en renseignering	10
5. Opstalverzekering	10
6. Adreswijziging	10
7. Hoofdelijk ontslag	10
8. Kosten bij betalingsachterstand	10
Bijlage	11
1. Dienstverleningsdocument	12

Algemeen

1. WIE IS DE STICHTING STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING NEDERLANDSE GEMEENTEN?

U vraagt de lening aan bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Sinds 1996 zijn wij de financiële partner van het Rijk, gemeenten, provincies, woningcorporaties en andere marktpartijen op het gebied van wijken en wonen. Voor hen verstrekken wij leningen tegen gunstige voorwaarden, zoals een lagere rente en boetevrij aflossen. Wij verzorgen de aanvraag, het beheer en de administratie van de lening. Wij werken zonder winstoogmerk. De opbrengsten komen ten goede aan nieuwe financieringsprojecten waarmee we een bijdrage leveren aan goed en betaalbaar wonen in een aangename leefomgeving.

2. WELKE VOORWAARDEN ZIJN VAN TOEPASSING OP DE OFFERTE?

Bij onze offerte treft u twee boekjes aan.

Toelichting op een offerte voor een Starterslening (dit boekje)

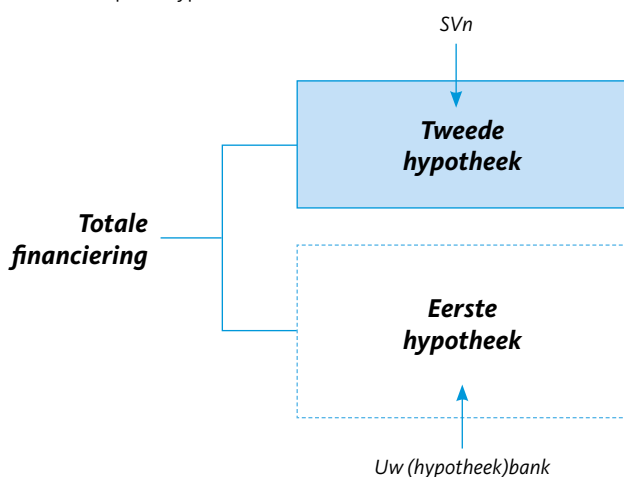
De 'Toelichting op een offerte voor een Starterslening' is bedoeld als handleiding bij onze offerte. Ook zijn alle specifieke regels over een Starterslening opgenomen. Tevens is als bijlage ons Dienstverleningsdocument opgenomen.

Algemene bepalingen voor geldleningen

De 'Algemene bepalingen voor geldleningen' bevatten de overige voorwaarden, die van toepassing zijn op uw Starterslening.

Bij het accepteren van onze offerte voor een Starterslening verklaart u dat u de 'Toelichting op een offerte voor een Starterslening' en de 'Algemene bepalingen voor geldleningen' hebt ontvangen en dat deze van toepassing zijn op uw lening.

Naast de in de offerte aangeboden Starterslening vraagt u bij een geldverstrekker een eerste hypotheek aan. Het gaat om twee aparte hypotheekleningen.



3. WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS (WBP)

De door u in verband met uw lening aanvraag verstrekte en eventueel nog te verstrekken gegevens worden opgenomen in de door SVn gevoerde administratie. Op deze administratie is de Wet bescherming persoonsgegevens van toepassing. Deze gegevens worden in overeenstemming met de Wbp verwerkt ten behoeve van:

- de voorbereiding en uitvoering van overeenkomsten met SVn;
- het informeren over relevante producten en diensten van SVn waaronder communicatie in het kader van loyaliteitsacties;
- productontwikkeling en het verkrijgen van managementinformatie;
- de bepaling van algemeen beleid van SVn;
- de voorkoming, bestrijding en afhandeling van fraude.

Persoonsgegevens worden verstrekt aan de in het aanvraagformulier, de offerte, de akte, de Algemene bepalingen voor geldleningen en/of in deze Toelichting op een offerte voor een Starterslening met name genoemde partijen en/of instanties ten behoeve van de te sluiten of gesloten overeenkomst(en) ofwel ter voldoening aan een wettelijke verplichting. SVn aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de wijze waarop genoemde partijen en/of instellingen persoonsgegevens verwerken. Voor verdere informatie daarover verwijzen wij u naar de betreffende partij of instelling.

U kunt een schriftelijk verzoek indienen voor algemene of specifieke inzage in de verwerkte persoonsgegevens bij SVn.

4. STICHTING BUREAU KREDIET REGISTRATIE (BKR)

SVn is aangesloten bij het BKR. SVn toetst of u geregistreerd staat bij het BKR. Het BKR verwerkt uw gegevens in het centrale kredietinformatiesysteem ten behoeve van het voorkomen en beperken van krediet- en betaalrisico's voor kredietgevers en het voorkomen en beperken van overkreditering van kredietnemers, alsmede ten behoeve van het leveren van een bijdrage aan het voorkomen van problematische schuldsituaties. SVn heeft de verplichting een achterstand in de nakoming van de betalingsverplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst van meer dan 120 dagen negatief te melden bij BKR, hetgeen gevolgen kan hebben voor iedere eventuele volgende financieringsaanvraag.

Nadere informatie over de BKR vindt u op de website van BKR: www.bkr.nl.

5. STICHTING FRAUDEBESTRIJDING HYPOTHEKEN (SFH)

SVn toetst bij SFH of de aanvrager geregistreerd staat in verband met hypotheekfraude. Bij deze stichting wordt in geval van fraude gemeld welke (rechts)personen hebben gefraudeerd of daar pogingen toe hebben ondernomen.

6. VERIFICATIE INFORMATIE SYSTEEM (VIS)

Door het uitvoeren van een VIS toetsing controleren wij of een door u ter beschikking gesteld identiteitsdocument is vermist, gestolen of om andere redenen ongeldig verklaard.

7. EXTERNE VERWIJZINGS APPLICATIE (EVA)

EVA is een gezamenlijk fraudepreventiesysteem van (onder meer) de Nederlandse Vereniging van Banken. Dit register wordt door ons bij elke aanvraag voor een lening geraadpleegd om de betrokken personen bij een aanvraag te toetsen.

8. NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Zowel de eerste hypotheek als de tweede hypotheek (de Starterslening) dient u af te sluiten met NHG, verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Met de NHG staat het Waarborgfonds garant voor de terugbetaling van uw hypotheek (bedrag). De NHG is zowel vereist voor uw eerste hypotheek als voor uw tweede hypotheek (de Starterslening).

De kosten voor NHG bedragen een promillage van een Starterslening en worden ingehouden door SVn en afgedragen aan NHG. Het Waarborgfonds stelt jaarlijks het promillage vast.

Kijk voor meer informatie op de website van NHG: www.nhg.nl.

9. VERGUNNING AFM

SVn heeft een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) voor het aanbieden van hypothecair en consumtief krediet. SVn staat geregistreerd in het register van de AFM onder vergunning nummer: 12013647. U kunt het register raadplegen op: www.afm.nl.

SVn staat onder doorlopend toezicht van de AFM.

Nadere informatie over uw Starterslening

1. WAT IS EEN STARTERSLENING?

Een Starterslening is een tweede lening die u afsluit voor de aankoop van uw woning. Voor deze lening wordt een recht van tweede hypotheek gevestigd op deze woning. De Starterslening overbruggt het verschil tussen de totale verwervingskosten van uw woning en het maximale bedrag dat u op basis van uw inkomen bij een bank kunt lenen. De Starterslening is de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij. Het bepalen van de hoogte van uw Starterslening en het bepalen van het rentepercentage voor de maandelijkse betaling gebeurt in twee stappen:

- de hoogte van een Starterslening hangt af van uw inkomen, uw eigen vermogen en de specifieke voorwaarden die de instantie die uw Starterslening mogelijk maakt heeft gesteld. Voor het bepalen van de hoogte van de Starterslening hanteert SVn als toetsrente een rentepercentage dat is gebaseerd op de op het 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 die op haar website;
- het rentepercentage, dat zal gelden voor het bepalen van de maandtermijnen van uw Starterslening, wordt door SVn vastgesteld op het moment van ontvangst van uw aanvraag bij SVn. Die rente is het 15-jaars rentetarief van SVn, zoals SVn die publiceert op haar website.

Zowel de actuele 10-jaars toetsrente als het actuele 15-jaars rentetarief van SVn kunt u vinden op www.svn.nl/rente.

Als aan u een Starterslening is toegekend, dan kunt u met deze toekenning bij een geldverstrekker een eerste hypotheek afsluiten. De eerste hypotheek wordt altijd tegelijk verstrekt met de tweede hypotheek, de Starterslening.

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

Let op:

- u gaat dus een lening aan waarbij na drie jaar of na een later hertoetsmoment de maandlasten in beginsel toenemen;
- u gaat een lening aan die uiterlijk in 30 jaar moet zijn afgelost, ook al heeft u tot op dat moment nog geen rente en aflossing betaald;
- ook bij tussentijdse verkoop van de woning dient de lening te worden afgelost;
- na afloop van de rentevastheidsperiode van de eerste 15 jaar kunnen de voor u berekende maandlasten ook toenemen door stijging van de rente.

2. WIE MAKEN DE STARTERSLENING MOGELIJK?

Er zijn diverse instanties die de Starterslening mogelijk maken en hiervoor financiële middelen beschikbaar hebben gesteld. Dat kan de gemeente, provincie of woningcorporatie zijn. Op www.svn.nl/producten staat een actueel overzicht van instanties die een Starterslening mogelijk maken. Indien u in aanmerking denkt te komen kunt u bij die partijen een Starterslening aanvragen. Partijen die een Starterslening mogelijk maken kunnen eigen voorwaarden stellen en beoordelen of u voldoet aan de doelgroepseisen. Als u in aanmerking komt voor de Starterslening, ontvangt u een aanvraagformulier om de Starterslening bij SVn aan te vragen. SVn biedt de lening uiteindelijk aan u aan.

3. WAT DOET SVN?

Voor partijen die de Starterslening mogelijk maken biedt SVn de Starterslening aan en verzorgt SVn naast de aanvraag ook het beheer en de administratie van uw lening. Partijen hebben hiervoor een Startersfonds bij SVn en financiële middelen in dit fonds gestort. Zolang er nog voldoende geld in dit fonds aanwezig is, gebruikt SVn dit fonds om leningen te kunnen aanbieden. Omdat u een lening aangaat, dient u voldoende kredietwaardig te zijn. Ook dient u over voldoende kennis en ervaring te beschikken zodat u begrijpt welke risico's verbonden zijn aan de Starterslening. Dit wordt door SVn getoetst. SVn kan u niet adviseren welke lening het meest geschikt is. Het is voor u wel van belang dat de Starterslening goed bij u past. Twijfelt u of dit product geschikt is voor u? Of heeft u behoefte aan advies over het effect van de lening op uw financiële positie? Win dan advies in bij een erkend financieel adviseur.

4. WAT DOEN DE INSTANTIES DIE EEN STARTERSLENING MOGELIJK MAKEN?

Instanties die een Starterslening voor u mogelijk maken, stellen eigen specifieke voorwaarden op en leggen deze vast in een regeling Starterslening. Hieraan moet u voldoen om voor een Starterslening in aanmerking te komen. Er gelden algemene regels voor een Starterslening, zoals de rentevastheid van 15 jaar, de NHG en de vaste hertoetsmomenten.

De specifieke regels kunnen verschillend zijn, zoals: voor welke doelgroep een Starterslening mag worden ingezet, voor welke woningen en soms ook voor welke inkomensgrenzen. Ook kan een instantie een maximum bedrag vaststellen, bijvoorbeeld 30.000 Euro.

Iedere gemeente, provincie of woningcorporatie met een Starterslening heeft op de website van SVn een eigen pagina met daarop de specifieke voorwaarden.

5. HOE ZIET DE TOTALE FINANCIERING ER UIT?

De totale financiering van uw huis bestaat uit een normale eerste hypotheek en als aanvulling daarop een Starterslening. De eerste hypotheek moet een rentevaste periode hebben van minimaal 10 jaar en kunt u afsluiten bij de geldverstrekker van uw keuze.

Een Starterslening sluit u af bij SVn met een rentevaste periode van 15 jaar. Beide leningen (eerste hypotheek en Starterslening) moeten voldoen aan de voorwaarden van de NHG.

Om de hoogte van de (Corporatie) Starterslening te bepalen, gaat SVn uit van de verwervingskosten. Indien de marktwaarde van de woning (na verbouwing) lager uitvalt dan de investering zal de offerte van de eerste hypotheek verlaagd moeten worden. De verwervingskosten zijn de koopsom of de koop-/aanneemsom met daar bovenop de bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens de bouw, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening. Er is een maximum verbonden aan het vast te stellen bedrag aan verwervingskosten. Dit maximum wordt jaarlijks vastgesteld door NHG. Voor de specifieke regels, die de instantie die de Starterslening ter beschikking stelt heeft bepaald, verwijzen wij naar de website van SVn: www.svn.nl/producten.

6. HOE WORDT HET BEDRAG VAN EEN STARTERSLENING VASTGESTELD?

Na ontvangst van een aanvraag voor een Starterslening voert SVn een inkomenstoets uit en stelt, op basis van de algemene en specifieke regels van de instantie die de Starterslening mogelijk maakt en de normen van de NHG, de hoogte van de Starterslening vast.

Voor de Starterslening en de Corporatie Starterslening gelden verschillende toewijzingsprocedures:

- bij een Starterslening die mogelijk wordt gemaakt door een gemeente of provincie geeft SVn een berekening aan deze partij over de hoogte van de toe te kennen Starterslening. Op basis van deze berekening stuurt de gemeente of provincie een toewijzingsbrief Starterslening aan de aanvrager en SVn. Met deze toewijzingsbrief gaat u naar de makelaar, tussenpersoon of rechtstreeks naar de eerste geldverstrekker en kan de offerte voor de eerste hypotheek aangevraagd c.q. uitgebracht worden. Voordat de hoogte van de eerste hypotheek wordt vastgesteld, moet dus eerst de hoogte van de Starterslening zijn bepaald. Een door de aanvrager en geldverstrekker ondertekende kopie van de geaccepteerde offerte voor de eerste hypotheek dient binnen vier weken na verzenddatum van de toewijzingsbrief naar SVn gestuurd te worden;
- bij een Corporatie Starterslening, die door een woningcorporatie of andere partij mogelijk wordt gemaakt, stuurt SVn een offerte rechtstreeks naar de aanvrager. Met deze offerte gaat u naar de makelaar, tussenpersoon of rechtstreeks naar de eerste geldverstrekker en kan de offerte voor de eerste hypotheek aangevraagd c.q. uitgebracht worden. Voordat de hoogte van de eerste hypotheek wordt vastgesteld, moet dus eerst de hoogte van de Corporatie Starterslening zijn bepaald.

Bij deze aanvangstoets wordt uitgegaan van de Startersregeling die door de instantie, die de Starterslening mogelijk maakt, is vastgesteld. SVn voert deze regeling uit. Naast de algemene en specifieke regels van de instantie die de Starterslening mogelijk maakt en de normen van NHG komen ook de volgende inkomensaspecten aan de orde (zie ook de begrippenlijst):

a. Vermogenstoets

Bij de aanvangstoets wordt gekeken of de aanvrager beschikt over vermogen boven de vrijstellingsgrens in een vorig belastingjaar. Indien dit het geval is wordt de financieringsbehoefte met het bedrag boven de vrijstellingsgrens verlaagd.

b. Persoonlijke verplichtingen bij aanvangstoets

Bij het bepalen van de hoogte van een Starterslening wordt geen rekening gehouden met verplichtingen zoals uit persoonlijke leningen of andere kredieten.

c. Huishouden bij aanvangstoets

In de regeling (en in de bijgevoegde begrippenlijst) is een definitie opgesteld van het huishouden. Er geldt een andere definitie van het huishouden bij een hertoets.

Welke kosten zijn verbonden aan het aangaan van een Starterslening?

Bijkomende eenmalige kosten:

1. Afsluitkosten

SVn berekent u afsluitkosten over het leningsbedrag. Deze kosten worden in mindering gebracht bij de uitbetaling van uw lening.

2. Borgtochtprovisie NHG

De NHG wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. De kosten daarvan worden in mindering gebracht bij de uitbetaling van uw lening en door ons afgedragen aan het waarborgfonds. De hoogte van de borgtochtprovisie vindt u op de website van NHG www.nhg.nl.

3. Hypotheekaktekosten

Deze kosten worden door de notaris in rekening gebracht en zijn voor uw rekening. De notaris zal u een specificatie van deze kosten geven.

4. Taxatiekosten

Indien van toepassing dient het pand getaxeed te worden door een volgens de NHG-regels acceptabele taxateur. De kosten die hiervoor door de taxateur in rekening worden gebracht zijn voor uw rekening. Als u voor de aanvraag van uw eerste hypotheek een taxatierapport heeft laten opmaken, kunt u deze ook gebruiken voor uw aanvraag voor een Starterslening.

5. Kosten hypotheekadvies

Indien van toepassing komen de kosten van het hypotheekadvies dat u heeft ingewonnen bij het afsluiten van uw financiering voor uw rekening. SVn geeft geen hypotheekadvies.

Bijkomende overige kosten, die van toepassing kunnen zijn tijdens de looptijd van uw lening:

1. Kosten hertoets

Aan het aanvragen van een hertoets zijn kosten verbonden. Deze worden jaarlijks vastgesteld en kunt u vinden op de website van SVn. Indien van toepassing komen de kosten van het hypotheekadvies dat u bij een hertoets heeft ingewonnen voor uw rekening.

2. Hoofdelijk ontslag

Voor het behandelen van een aanvraag voor hoofdelijk ontslag berekenen wij u kosten. Deze kosten kunt u vinden op de website van SVn.

3. Kosten hypotheekadvies

Indien van toepassing komen de kosten van het hypotheekadvies dat u heeft ingewonnen tijdens de looptijd van uw financiering voor uw rekening. SVn geeft geen hypotheekadvies.

7. HOE WERKT DE HERTOETS

De offerte van een 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) voor uw Starterslening gaat betalen. Denkt u dat uw inkomen op dat moment nog ontoereikend is om de volledige maandlast te kunnen betalen, dan kunt u bij SVn een hertoets aanvragen. Circa drie maanden vóór de herzieningsdatum krijgt u bericht van SVn om u eraan te herinneren dat u een hertoets kunt aanvragen. Als u geen hertoets aanvraagt, dan gaat u de volledige maandlast betalen. Aan de hertoets zijn kosten verbonden. Deze worden jaarlijks vastgesteld en kunt u terugvinden op de site van SVn. Bij de hertoets wordt de maandlast van een Starterslening door SVn aangepast aan het dan actuele huishoudinkomen. U ontvangt vervolgens uiterlijk twee weken vóór de herzieningsdatum bericht van SVn met daarin de verschuldigde maandlast in de volgende periode.

De hertoetsmomenten zijn na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar. Vanaf het moment dat u de volledige maandlast over een Starterslening betaalt, vindt er geen hertoets meer plaats.

Als uit de vierde (en laatste) hertoets in het 15e 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 uw woning of conform de voorwaarden van de lening, uiteindelijk na 30 jaar.

Voor het bepalen van uw inkomen en uw huishouden geldt de peildatum. Deze ligt drie maanden voor de herzieningsdatum.

a. Persoonlijke verplichtingen bij hertoets

Bij de hertoets van uw Starterslening wordt geen rekening gehouden met verplichtingen, die u bent aangegaan nadat de Starterslening is verstrekt. In die gevallen dat binnen de definitie van het huishouden bij hertoets een persoon aan het huishouden wordt toegevoegd voor de vaststelling van de betaalcapaciteit, zal SVn een kredietwaardigheidsstoets uitvoeren voor deze toegevoegde persoon.

b. Huishouden bij hertoets

In de regeling (en in de bijgevoegde begrippenlijst) is een definitie opgesteld van het huishouden:

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.

Bij een hertoets kan dus een persoon aan het huishouden worden toegevoegd. Deze persoon wordt geen schuldenaar voor de Starterslening. Vanaf dat moment wordt voor de bepaling van uw betaalcapaciteit echter wel rekening gehouden met het inkomen dat deze toegevoegde persoon inbrengt. Als uit de berekening blijkt dat u het volledige maandbedrag voor de Starterslening kunt opbrengen, dan bestaat er geen volgende hertoetsperiode en wordt (in principe) voor de resterende looptijd rekening gehouden met beide inkomens behoudens de situatie in artikel 8 hiernaast.

8. HERTOETS ALS U REEDS HET VOLLEDIGE MAANDBEDRAG BETAALT

In die gevallen dat bij de hertoets voor de berekening van de betaalcapaciteit een persoon aan het huishouden is toegevoegd en deze persoon het huishouden op enig moment verlaat, kan door de oorspronkelijke aanvrager van de Starterslening een tussentijdse hertoets worden aangevraagd. Deze aanvraag dient binnen een maand na aangetoond vertrek van de toegevoegde persoon bij SVn te worden ingediend. Deze regeling geldt alleen wanneer in het verleden een feitelijke hertoets heeft plaatsgevonden op verzoek van de aanvrager door SVn. Als geen hertoets heeft plaatsgevonden en de aanvrager is door het verstrijken van de tijd de volledige maandtermijn gaan betalen, dan geldt deze mogelijkheid van tussentijdse hertoets niet.

Het kan derhalve verstandig zijn om uw recht van een hertoets niet te 'verspelen' en in alle gevallen waarbij sprake is van een toegevoegde persoon aan het huishouden, een hertoets aan te vragen ook als uw inkomen op dat moment daartoe geen aanleiding geeft.

9. BEGRIPPENLIJST MET UITLEG

Begrip	Definitie bij aanvangsdraagkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
Peildatum	De datum waarop de aanvraag voor een Starterslening door SVn is ontvangen.	De dag die drie kalendermaanden voorafgaat aan de (gedefinieerde) herzieningsdatum.
Aanvrager	De aanstaande eigenaar of eigenaren die de aanvraag voor de Starterslening doet of doen.	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.
Huishouden	Een aanvrager mag niet eerder een woning in eigendom hebben gehad.	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.
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.
Toetsinkomen huishouden	Gerekend wordt met 95% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.	Gerekend wordt met 100% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.
Financieringslastpercentage	Het financieringslastpercentage conform de op de ontvangstdatum van de aanvraag geldende normen van NHG.	Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum draagkracht hertoets geldende normen van NHG
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.	
Beschikbaar eigen geld uit vermogen	25 x belastbaar inkomen in box 3 van de inkomstenbelasting in het peiljaar, van beide partners. (Op de aanslag Inkomstenbelasting staat vermeld het belastbaar inkomen. Dit is 4% van het belaste vermogen, het vermogen dus na aftrek van de vrijstelling).	

Begrip	Definitie bij aanvangsdragkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
Verwervingskosten	Kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning zoals omschreven in de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.	
Genormeerde last eerste hypotheek	De genormeerde bruto last van de eerste hypotheek berekend met het toetsinkomen huishouden op basis van jaarannuïteiten, de rente van de Starterslening en een looptijd van 30 jaar.	De genormeerde bruto last van de eerste hypotheek, berekend op basis van jaarannuïteiten, de werkelijke door de geldverstrekker in rekening gebrachte rente en de werkelijke looptijd bij aanvang van de lening. Als sprake is van leningsdelen met een verschillend rentepercentage, dan wordt de rente gemiddeld.
Ingangsdatum lening	De ingangsdatum lening is de eerste dag van de maand volgend op de dag waarop de hypotheekakte wordt gepasseerd of, als deze datum eerder is, de datum van uitbetaling van de lening.	
Periode	Een aaneengesloten tijdvak waarin de maandelijks 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	
Herzieningsdatum		De eerste dag van een periode met ingang van periode 2. Een herzieningsdatum valt altijd op de eerste dag van een kalendermaand.
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 uw Starterslening geldende 15 jaar vaste rentetarief van SVn.
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.
Tussentijdse hertoets		Als bij een hertoets een persoon aan het huishouden is toegevoegd voor het bepalen van de betaalcapaciteit en deze persoon verlaat het huishouden, dan kan door de oorspronkelijke aanvrager van de Starterslening een tussentijdse hertoets worden aangevraagd. Deze aanvraag dient binnen een maand na aangetoond vertrek van de toegevoegde persoon bij SVn te worden ingediend.

10. FISCALITEIT

Uw Starterslening kwalificeert normaliter voor fiscale aftrek in box 1 en wordt gemeld bij de Belastingdienst. Wendt u tot de Belastingdienst of uw belastingadviseur. Meer informatie over fiscale aftrek vindt u op: www.belastingdienst.nl.

Toelichting op een offerte voor een Starterslening

De offerte voor een Starterslening bestaat uit zes onderdelen:

1. OVERZICHT EN GRONDSLAG

Het overzicht geeft de belangrijkste gegevens over de aangevraagde tweede hypotheek, de zekerheden, de Nationale Hypotheek Garantie, het leningsbedrag en de kosten.

De grondslag van de financiering is de toewijzing door uw gemeente of een regeling van een samenwerkingspartner van SVn. De grondslag is de basis voor dit financieringsaanbod van SVn. Dit houdt in dat de inhoud van deze grondslag van toepassing is op deze offerte, ook als die inhoud niet woordelijk is overgenomen.

In het vervolg van deze toelichting wordt nadere informatie gegeven op de in dit overzicht vermelde bedragen.

2. SPECIFICATIE STARTERSLENIING

In dit onderdeel wordt een omschrijving gegeven van het product, de maandelijkse betalingen, de rentevastheidsperiode en de economische looptijd.

Maandelijkse betalingen

Gedurende de eerste drie jaar bent u geen maandelijkse betalingen verschuldigd voor uw Starterslening. In het overzicht is vermeld wat u met ingang van het vierde jaar per maand gaat betalen. Het bedrag dat u na drie jaar gaat betalen is gebaseerd op de resterende looptijd na drie jaar.

Jaarlijks kostenpercentage

Dit zijn de totale kosten, uitgedrukt als jaarlijks percentage van de totale lening. Dit percentage houdt rekening met de afsluitkosten en de frequentie van uw termijnbetalingen. Aan de hand van het jaarlijks kostenpercentage kunt u verschillende aanbiedingen onderling beter vergelijken.

Rentevastheidsperiode

De rentevastheidsperiode voor uw Starterslening is 15 jaar. Ook als u nog niets voor uw Starterslening betaalt is de rentevastheidsperiode al ingegaan. Daarom wordt in de offerte vermeld tot welke datum de aangegeven bedragen van kracht zijn. De looptijd van uw lening is 360 maanden (30 jaar). Als uw lening na 15 jaar nog bij ons loopt wordt de rente aangepast aan het dan geldende renteniveau voor een rentevastheidsperiode van 15 jaar bij SVn.

3. ALGEMEEN DEEL

In het algemeen deel wordt inzicht gegeven in de te verwachten (eenmalige) kosten die verband houden met uw Starterslening. Ook worden de algemene leningsvoorwaarden benoemd die op de offerte voor een Starterslening van toepassing zijn. Ten slotte worden de voorwaarden benoemd die verband houden met het speciale karakter van de Starterslening als tweede hypotheek naast een eerste hypotheek bij een andere bank.

Afsluitkosten

De afsluitkosten voor uw Starterslening worden bij de uitbetaling van het leningsbedrag aan uw notaris door ons ingehouden.

Borgtochtprovisie NHG

De borgtochtprovisie ten behoeve van de NHG door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen wordt eveneens ingehouden en voor u afgedragen.

4. ILLUSTRATIEVE AFLOSSINGSTABEL

De illustratieve aflossingstabel geeft een weergave van het verloop van uw lening, rekening houdend met een looptijd van 30 jaar en een eerste rente- en aflossingsvrije periode van drie jaar, waarbij het rentepercentage gedurende de gehele looptijd ongewijzigd blijft.

5. VOORBEHOUDEN EN BENODIGDE BESCHEIDEN

Voor de voortgang van uw dossier is het belangrijk dat aan de voorbehouden wordt voldaan, voordat de financiering kan worden verstrekt. Voorbehouden kunnen ook documenten zijn, die wij nog van u nodig hebben.

6. ACCEPTATIEVERKLARING EN MACHTIGING VOOR AUTOMATISCHE INCASSO

Door het invullen en ondertekenen van de acceptatieverklaring en de incassomachtiging kunt u de offerte accepteren en ons machtigen tot automatische incasso. Er zijn aanwijzingen in deze verklaring opgenomen voor eventueel nog ontbrekende of te controleren gegevens.

De offerte is geldig tot de aangegeven datum in de offerte. Als u de offerte binnen deze termijn accepteert, blijven de opgenomen leningsvoorwaarden tot drie maanden na de offertedatum van kracht. Binnen deze drie maanden dient de akte bij de notaris te zijn getekend. Als dit niet mogelijk is kan de geldigheidsduur op uw schriftelijk verzoek worden verlengd tegen de op dat moment door SVn vast te stellen voorwaarden. Eventueel voorgaande offertes zijn met het uitbrengen van deze offerte vervallen. Als u deze offerte niet binnen de gestelde termijn accepteert, komt deze automatisch te vervallen.

Overige bepalingen

In de 'Algemene bepalingen voor geldleningen' zijn bepalingen opgenomen die verband houden met uw Starterslening.

1. UITBETALING VAN HET LENINGSBEDRAG

Het leningsbedrag wordt bij voorkeur ineens aan uw notaris uitbetaald. Voor een spoedbetaling worden bancaire kosten aan u doorberekend.

Bij nieuwbouw vindt uitbetaling in sommige gevallen niet in één keer plaats. In dat geval wordt een tijdelijk bouwkrediet geopend. Ook bij verbouwing van een bestaand pand kunnen afspraken zijn gemaakt over het openen van een tijdelijk bouwkrediet.

Voor het declareren van bedragen, die ten laste van het bouwkrediet komen, dient u gebruik te maken van de declaratieformulieren, die wij u met een nadere schriftelijke toelichting ter beschikking zullen stellen.

2. AUTOMATISCHE INCASSO

In de offerte is een machtigingsformulier opgenomen, waarmee u ons machtigt om de door u verschuldigde bedragen voor uw lening automatisch van uw IBAN af te schrijven. In het machtigingsformulier staan uw unieke machtigingskenmerk en het incassanten ID van SVn. Beide worden te zijner tijd vermeld in de omschrijving van het te incasseren bedrag.

Wijziging van uw IBAN kunt u opgeven aan SVn. Wij ontvangen graag van u een kopie van een recent bankafschrift of afschrift Internet bankieren (niet ouder dan een maand) waaruit uw nieuwe IBAN en uw adresgegevens blijken en een kopie van een geldig paspoort of Europese identiteitskaart (geen rijbewijs).

Wij incasseren uw maandbedrag aan het einde van de maand. De incassodata zijn vermeld op onze website www.svn.nl/incasso. Als u het niet eens bent met de incasso van uw IBAN door SVn, dan heeft u de mogelijkheid deze betaling binnen 56 dagen ongedaan te maken (te storeren). Neemt u hiervoor contact op met uw bank en/of met SVn.

3. EXTRA OF ALGEHELE AFLOSSING: ALTIJD BOETEVRIJ

In tegenstelling tot het vermeldde in de 'Algemene bepalingen voor geldleningen' kunt u altijd boetevrij extra aflossen op uw Starterslening, of deze voor het einde van de looptijd algeheel aflossen.

Een extra aflossing tijdens de periode dat u nog geen rente en aflossing betaalt heeft pas effect op uw maandelijks te betalen bedrag op het moment dat u wel rente en aflossing gaat betalen.

Na een extra aflossing wordt het maandelijks te betalen bedrag altijd automatisch aangepast als de extra aflossing een verlaging van het maandelijks bedrag met minimaal EUR 5,00 tot gevolg heeft. Vanzelfsprekend kunt u in verband met extra aflossing ook altijd eerder om aanpassing van het maandelijks bedrag verzoeken.

4. SALDO-OPGAVE EN RENSEIGNERING

Jaarlijks ontvangt u een saldo-opgave. Hiermee geven wij verantwoording van de in het desbetreffende jaar verschuldigde en ontvangen bedragen. De fiscale gegevens, die naar onze mening in aanmerking komen voor verwerking in uw belastingaangifte worden eveneens in de saldo-opgave vermeld. Wij informeren elk jaar de Belastingdienst over het saldo van uw lening, de eventueel verschuldigde rente en de gegevens van een eventueel bouwkrediet.

5. OPSTALVERZEKERING

In de 'Algemene bepalingen voor geldleningen' die op deze lening van toepassing zijn, is opgenomen, dat voor het onderpand (indien dit een onroerende zaak betreft) een uitgebreide opstalverzekering dient te worden afgesloten.

6. ADRESWIJZIGING

Ook tijdens de periode dat u nog geen betalingen hoeft te doen hebben wij dringend een adreswijziging nodig, zodat wij u de fiscale jaaropgave en hertoetsformulieren kunnen toezenden.

Wilt u bij uw adreswijziging uw leningnummer vermelden?

7. HOOFDELIJK ONTSLAG

In geval van echtscheiding of beëindiging van een relatie kan het zijn dat één of meer schuldenaren moeten worden ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de Starterslening. Een verzoek daartoe kunt u bij ons indienen.

Voor de beoordeling hiervan zullen wij u kosten in rekening brengen.

8. KOSTEN BIJ BETALINGSACHTERSTAND

Wanbetaling kan ernstige gevolgen voor u hebben, SVn zal uw betalingsachterstanden melden bij BKR. Dit zal overige kredietaanvragen bemoeilijken. SVn behoudt zich het recht voor om boeterente over de achterstallige termijnen in rekening te brengen. De boeterente bedraagt, in tegenstelling tot hetgeen is genoemd onder artikel 8 lid 3 van de Algemene bepaling voor geldleningen, de wettelijke rente over het niet betaalde (opeisbare) bedrag. Bij wanbetaling brengt SVn eventuele gerechtelijke of buitengerechtelijke (incasso) kosten bij u in rekening.

Bijlage

1. DIENSTVERLENINGSDOCUMENT

Bijlage bij deze toelichting is het Dienstverleningsdocument, dat wij op voorschrift van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) hebben opgesteld.

Deze bijlage vindt u op de volgende pagina.

Dienstverleningsdocument **Hypotheekvraag**

In dit document staat wat wij voor u kunnen doen. En hoeveel dat kost. Andere financiële dienstverleners hebben ook zo'n document. Zo kunt u ons vergelijken met anderen. En kunt u ook onze kosten vergelijken.

Stichting Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting Nederlandse
Gemeenten
Westerdorpsstraat 66
3871AZ HOEVELAKEN
033 2539401
info@svn.nl

Let op! In dit document beschrijven we wat we normaal gesproken doen en wat de gemiddelde prijs is van deze diensten. Deze informatie is dus niet specifiek afgestemd op uw persoonlijke situatie. Maak daarom altijd goede afspraken met uw financiële dienstverlener.

U heeft een hypotheekvraag

Wilt u een lening voor uw woning? Bijvoorbeeld omdat u een woning wilt kopen en daarvoor een lening nodig heeft, of omdat u nadenkt over een nieuwe lening omdat de rentevastperiode van uw lening, is afgelopen. Dan kunt u in dit document lezen wat wij voor u kunnen doen. En hoeveel onze dienstverlening kost. In deze situaties heeft u een hypotheek vraag en moet u over een aantal dingen nadenken. Bijvoorbeeld over:

- De hoogte van het bedrag dat u wilt lenen.
- Voor uw lening betaalt u iedere maand. De rente is niet bij iedere bank en verzekeraar hetzelfde.
- Ook moet u de lening terugbetalen. Dat kan op verschillende manieren. Ook daar moet u goed over nadenken.
- Soms is het verstandig om een verzekering te nemen bij uw lening.

In dit document kunt u lezen of wij u bij het beantwoorden van deze vragen kunnen helpen, hoe we dat doen en welke kosten daar ongeveer tegenover staan.

Samenvatting: wat kunnen wij voor u doen?

Wij zijn een financiële dienstverlener en hieronder staat wat wij voor u kunnen doen. Wat financiële dienstverleners voor u kunnen doen kan verdeeld worden in vijf verschillende soorten activiteiten. Niet iedere financiële dienstverlener doet ze alle vijf. Wij doen de donkergekleurde activiteiten. De lichtgekleurde doen we niet.

De hypotheek

1 Onderzoek Hoe is uw persoonlijke situatie?	2 Advies Welke financiële oplossing past bij u en uw situatie?	3 Zoeken Welke aanbieder heeft de financiële oplossing die bij u past?	4 Contract Heeft u gekozen? Dan kunnen wij ervoor zorgen dat u de contracten krijgt.	5 Onderhoud U heeft het contract. Daarna houden wij in de gaten of het goed gaat.
--	--	--	--	---

Gemiddelde kosten

Advies	Gericht op afsluiten	Combinatie
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Dienstverleningsdocument **Hypothekenvraag**

Toelichting: Wat kunnen wij voor u doen?

<p>1 Onderzoek</p> <p>Hoe is uw persoonlijke situatie?</p>				
<p>2 Advies</p> <p>Welke financiële oplossing past bij u en uw situatie?</p>				
<p>3 Zoeken</p> <p>Welke aanbieder heeft de financiële oplossing die bij u past?</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>Dit biedt deze dienstverlener</p> <div style="border: 1px dashed gray; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>Dit biedt deze dienstverlener niet</p>	<p>De hypotheek</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px dashed gray; text-align: center; padding: 5px;">Geen vergelijking van producten</td> <td style="border: 1px dashed gray; text-align: center; padding: 5px;">Vergelijking van beperkt aantal producten</td> <td style="border: 1px dashed gray; text-align: center; padding: 5px;">Vergelijking van groot aantal producten</td> </tr> </table>	Geen vergelijking van producten	Vergelijking van beperkt aantal producten	Vergelijking van groot aantal producten
Geen vergelijking van producten	Vergelijking van beperkt aantal producten	Vergelijking van groot aantal producten		

Dienstverleningsdocument [Hypotheekvraag](#)

Toelichting: Wat kunnen wij voor u doen?

<p>4 Contract</p> <p>Heeft u gekozen? Dan kunnen wij ervoor zorgen dat u de contracten krijgt</p>	
<p>5 Onderhoud</p> <p>U heeft een contract. Daarna houden wij in de gaten of het goed gaat</p>	<p>Het contract loopt vaak lang door. Nadat u het contract heeft getekend, kan uw persoonlijke situatie veranderen. Mogelijk past het product in de toekomst niet meer bij uw persoonlijke situatie. Het is belangrijk dat u weet dat u tijdens de looptijd van het contract recht hebt op informatie over onder andere belangrijke wijzigingen in het product.</p> <p>Let op!</p> <p>Wat financiële dienstverleners voor u kunnen doen nadat u het contract heeft, kan heel erg verschillen. Spreek daarom goed af wat hij doet en wat hij niet doet. En hoeveel dat kost.</p> <p>Wij kunnen, naast de wettelijke verplichtingen die wij al hebben, de donkergedrukte activiteiten verrichten voor het onderhoud van uw contract.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regelmatig controleren of het product nog steeds past bij uw persoonlijke (financiële) situatie en wensen. • Regelmatig vergelijken of er nieuwe of vernieuwde producten zijn die mogelijk beter bij uw (persoonlijke) situatie passen. • Uw belangen behartigen wanneer het tussen u en de bank of verzekeraar misgaat. • Gedurende de contractperiode kunnen er conform offerte en toelichting hertoetsingen plaatsvinden. <p>De kosten worden apart in rekening gebracht via een vast tarief.</p>

Dienstverleningsdocument [Hypotheekvraag](#)

Kosten: Hoeveel betaalt u?

Kosten voor de dienstverlening

	Gemiddelde kosten
Advieskosten	n.v.t.
Kosten gericht op afsluiten product	n.v.t.
Combinatie	n.v.t.

De kosten worden apart in rekening gebracht via een vast tarief.

De afsluitkosten bij een Starterslening bedragen 1,5% van de lening.

Afhankelijk van de diensten die u kiest kunnen de kosten die in rekening gebracht worden verschillen.

Dit document kunt u gebruiken bij het maken van concrete afspraken over de dienstverlening.

SVn
Postbus 9
3870 CA Hoevelaken

T 033 253 9436
kredietverlening@svn.nl
www.svn.nl/producten



SVn
Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting