

Productspecificaties Starterslening

Algemeen

Per 1 januari 2013 heeft het Rijk extra middelen beschikbaar gesteld voor de Starterslening. Behalve de naam kent de Starterslening geen inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de VROM Starterslening met uitzondering van de aangepaste aanvangstoets en hertoets per 1 april 2014.

Productspecificaties

Ingangsdatum

De ingangsdatum van de Starterslening is 1 januari 2013.

Verstrekking

De lening wordt verstrekt door SVn na toewijzing door de gemeente. Zodra het totaal besteedbaar budget van de Startersrekening Rijksbijdrage uitgeput is, loopt de regeling door en zal het volledige bedrag van de Starterslening voor rekening van de gemeente en/of provincie komen, tenzij de gemeente tijdig aangeeft op dat moment met de regeling te willen stoppen.

Bedrag (hoofdsom) van de lening

- De uiteindelijke hoogte van de hoofdsom van de Starterslening wordt door de gemeente vastgesteld, maar zal niet meer bedragen dan 20% van de verwervingskosten.
- De verwervingskosten zijn overeenkomstig de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Looptijd

- De looptijd bedraagt 30 jaar.

Rentepercentage Starterslening

- De Starterslening is bij aanvang renteloos.
- Vanaf het vierde jaar tot en met het vijftiende jaar geldt het marktconforme rentepercentage. Het percentage Starterslening is gebaseerd op de SVn rente 15 jaar vast en is al vastgesteld bij de aanvraag van de lening.
- Uiterlijk twee maanden voor afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn drie maanden voor afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e jaar ontvangt, en na overmaking aan SVn van de kosten hertoets.
- Indien uit deze draagkrachthertoetsing(en) blijkt dat er geen financiële draagkracht is, blijft de maandlast renteloos. Indien er sprake is van enige draagkracht wordt de rente door SVn aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels Starterslening en gelijkgesteld aan de beschikbare financieringsruimte.
- Indien na 15 jaar de volledige rente voor de lening nog niet kan worden betaald wordt het rentepercentage vastgesteld op basis van de beschikbare financiële draagkracht.

Rentevastheid

- Voor de Starterslening geldt een 15 jaar vaste rente conform het (gepubliceerde) SVn 15 jaars rentetarief.

Aflossing

- De Starterslening is bij aanvang aflossingsvrij.
- Vanaf het vierde jaar geldt een jaarannuïteit op basis van de restant looptijd en het geldende rentepercentage.
- Uiterlijk twee maanden voor de afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn drie maanden voor afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e jaar ontvangt en na overmaking van de kosten hertoets.
- Indien uit deze draagkrachthertoetsing blijkt dat er geen financiële draagkracht is, blijft de maandlast gedurende de eerstvolgende periode renteloos en aflossingsvrij.
- Indien er sprake is van enige draagkracht wordt de financieringslast en de hierop gebaseerde maandelijkse betaling gedurende de eerstkomende periode door SVn aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels en gelijkgesteld aan de beschikbare financieringsruimte.
- Op het moment dat de eerder genoemde jaarannuïteit volledig is bereikt, is hertoetsen in principe niet meer mogelijk.
- In die gevallen dat bij de hertoets voor de berekening van de betaalcapaciteit een persoon van 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.
- Indien na 15 jaar de eerder genoemde jaarannuïteit nog niet volledig bereikt is, blijft de op dat moment door de gemeente vastgestelde maandtermijn voor de rest van de looptijd ongewijzigd.
- Bij verkoop wordt de restantschuld in zijn geheel afgelost.
- Een eventuele restantschuld na 30 jaar wordt in één keer volledig afgelost.

Betaling van rente en aflossing

- De lening moet op basis van jaarannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand.
- De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend.
- Automatische incasso is verplicht.

Vervroegde aflossing

- Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitkosten

- 1,50% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

- Notariskosten.
- Borgtochtprovisie in verband met Nationale Hypotheek Garantie.
- Eventuele kosten hertoets.

Akte

- Van de lening wordt een notariële akte opgemaakt.

Zekerheden

- Recht van tweede hypotheek.
- Zowel voor de eerste als voor de tweede hypothecaire lening (Starterslening) wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.

Voorwaarden aan eerste hypothecaire lening

- Voor de eerste hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.
- De rentevaste periode bedraagt tenminste 10 jaar.
- De eerste hypothecaire lening mag niet hoger zijn dan een bedrag, gelijk aan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning, volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie, minus de hoogte van de Starterslening.
- Het totaal van de eerste hypothecaire lening en de Starterslening mag niet groter zijn het voor dat jaar geldende maximum ten opzichte van de waarde van de woning (LTV)
- De hypothecaire inschrijving van de eerste lening mag niet hoger zijn dan de van toepassing zijnde maximale verwervingskostengrens volgens NHG.
- De bank die de eerste hypothecaire lening verstrekt verplicht zich na het ingaan van de lening geen gelden meer onder verband van de eerste hypotheekstelling ter leen te verstrekken aan de schuldenaar.
Deze verplichting rust op de bank uitsluitend voor zolang als de door SVn aangegeven Starterslening niet volledig is afgelost. Deze bepaling dient in de desbetreffende hypotheekakte of in de desbetreffende offerte te worden opgenomen.
- De transportakte en de hypotheekakte voor de eerste hypotheek en de akte voor de tweede hypotheek (Starterslening) dienen in de gebruikelijke volgorde, maar beslist in één en dezelfde afspraak bij de notaris te passeren. Indien eigendom en eerste hypotheek eerder passeren kan de Starterslening **geen** doorgang vinden.

Krediettoets

- Na aanvraag voor een Starterslening vindt een aanvangsdragkrachttoets plaats.
- Op het aanvraagformulier Starterslening heeft de aanvrager toestemming verleend voor een toetsing bij Bureau Krediet Registratie te Tiel. Buiten het kredietregister worden via BKR de volgende registers geraadpleegd: VIS (Verificatie Identificatie Systeem); EVA (Externe Verwijzings Applicatie) en SFH (Stichting Fraudebestrijding Hypotheken).
- Een aanvraag wordt altijd afgewezen bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit, SFH-hit of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt.
- Bij een aanvraag dient de aanvrager een financieel rijbewijs te ondertekenen. Het financieel rijbewijs is een vragenlijst die de aanvrager moet invullen zodat hij zich bewust is van de financiële risico's bij het aangaan van een Starterslening.