

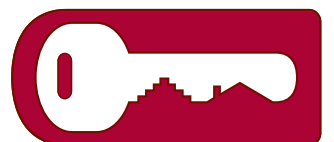
# uw eigen huis

mede mogelijk gemaakt door...  
**de Starters Renteregeling**



Woningstichting

**Alphons Ariëns**



STARTERS RENTEREGELING

# De sleutel naar uw



[www.startersrenteregeling.nl](http://www.startersrenteregeling.nl)

# eerste koophuis

Mooi, maar hoe betaalt u dat?



## **Een eigen huis, een plek onder de zon. Mooi, maar hoe betaalt u dat?**

Door de strengere normen en regels is dat de laatste jaren niet bepaald gemakkelijker geworden. En al helemaal niet met een modaal inkomen of lager.

Om de stap naar een eerste 'eigen huis' kleiner te maken, heeft een aantal woningcorporaties samen met de consumentenorganisatie Vereniging Eigen Huis de Starters Renteregeling ontwikkeld. De Starters Renteregeling wordt aangeboden door Social Finance: hierin hebben de deelnemende woningcorporaties zich verenigd.

Tot **20%**  
meer lenen.

Tot **25%**  
minder betalen.

Met de Starters Renteregeling krijgt u meer ruimte in uw portemonnee. Het basisprincipe is eenvoudig: de woningcorporatie betaalt via Social Finance 20% van de maandelijkse hypotheekrente voor u, 10 jaar lang (dit noemen we de voorschotten). U mag deze, onder voorwaarden, overigens wél bijna helemaal aftrekken van uw belastbaar inkomen. Uw maandelijkse hypotheeklasten zijn zo dus een stuk lager. Pas wanneer u de woning gaat verkopen, of na 30 jaar, betaalt u de voorgesloten hypotheekrente terug. En alléén als uw huis meer waard is geworden. Veilig dus.

Met de Starters Renteregeling komt een eigen koopwoning opeens veel dichterbij.



## Bereken uw voordeel op [www.startersrenteregeling.nl](http://www.startersrenteregeling.nl)

Op onze website berekent u in een handomdraai uw extra financiële ruimte met de Starters Renteregeling. Ook krijgt u een indicatie van uw maandlasten 'onder de streep'.

In deze brochure leest u in het kort welke gevolgen de regeling heeft bij de koop, tijdens de woonperiode en bij de verkoop van de woning. Ook vindt u op [www.startersrenteregeling.nl](http://www.startersrenteregeling.nl) informatie over de regeling zelf en de betrokken woningcorporaties. Wilt u meer weten over de Starters Renteregeling? Neem dan contact op met de woningcorporatie.

**Tot 20% meer lenen.  
Tot 25% minder betalen.  
Dat kan!**





20%  
toe-  
gevoegde  
waarde



STARTERS RENTEREGELING

# Kopen met de Starters Renteregeling

## Nationale Hypotheek Garantie

De Starters Renteregeling is alleen af te sluiten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij de aankoop van een woning moet u dus voldoen aan de Voorwaarden en Normen van NHG. Hierdoor garandeert de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen bij gedwongen verkoop de terugbetaling van uw hypotheekschuld aan de hypotheekverstrekker. Deze zekerheid levert u een lagere hypotheekrente op. Maar NHG levert u ook een extra zekerheid op: als u buiten uw schuld (bijvoorbeeld door ontslag) uw hypotheeklasten niet meer kunt betalen en u de woning moet verkopen, dan kan een eventuele restschuld door NHG worden kwijtgescholden.

## Een spaar- of bankspaarhypotheek

De Starters Renteregeling kan worden gekoppeld aan een veilige spaar- of bankspaarhypotheek waarmee u belastingvrij spaart voor de aflossing van uw hypotheek. Ook kunt u een deel van de hypotheek aflossingsvrij afsluiten. U betaalt over dat deel dan alleen rente, zonder dat u spaart voor de aflossing, of tussentijds verplicht bent om af te lossen. U bepaalt samen met de hypotheekadviseur hoe uw hypotheek er precies uit moet zien en wat voor uw persoonlijke situatie het beste is. De Starters Renteregeling is verkrijgbaar bij een beperkt aantal hypotheekverstrekkers.



### **Aanvullende voorwaarden bij koop**

Let op: de woningcorporaties kunnen zelf aanvullende voorwaarden aan de Starters Renteregeling stellen, zoals bijvoorbeeld een maximaal inkomen. Vraag hiernaar bij de woningcorporatie.

### **De voorschotten**

Bij de Starters Renteregeling schiet de woningcorporatie, via Social Finance, 10 jaar lang 20% van de maandelijks te betalen hypotheekrente voor. De voorschotten leent u van Social Finance. Afspraken over terugbetaling van de voorschotten worden vastgelegd in een offerte, algemene voorwaarden en een tweede hypotheekakte. U krijgt voor deze lening dan ook een aparte offerte van Social Finance, tegelijk met de hypotheekofferte. Wanneer u de woning gaat verkopen, of na 30 jaar, betaalt u de lening terug. Alléén als uw huis meer waard is geworden.

### **Fiscaal aftrekbaar**

Bij de Starters Renteregeling is de rente die u zelf maandelijks betaalt aan de hypotheekverstrekker aftrekbaar van de inkomstenbelasting (volgens de geldende regelgeving). Bij de rente die Social Finance u voorschiet ligt dat iets anders: 1,45% van deze rente is niet aftrekbaar (in de praktijk gaat dit om slechts enkele euro's per maand). U ontvangt jaarlijks een overzicht, waarin precies vermeld staat welk bedrag van de door Social Finance voorgeschooten rente aftrekbaar is. In 2014 zal die 1,45% door de Belastingdienst nog eens worden bekeken. Als het percentage wordt aangepast, dan werkt dat mogelijk door in uw netto maandlasten.

### **Welke woningen kunt u kopen met de Starters Renteregeling?**

De Starters Renteregeling is alléén van toepassing op koopwoningen, die door één van de aangesloten woningcorporaties worden aangeboden. De woningcorporatie bepaalt welke woningen onder de regeling vallen. Een overzicht van de deelnemende woningcorporaties staat op [www.startersrenteregeling.nl](http://www.startersrenteregeling.nl).

# Wonen met de Starters Renteregeling

## Tussentijds beëindigen?

U kunt, mits u in dezelfde woning blijft wonen, in ieder geval 10 jaar gebruikmaken van de Starters Renteregeling, maar eerder stoppen met de regeling mag natuurlijk ook. Dan zal uw inkomen wel toereikend moeten zijn om de volledige hypotheeklasten te dragen. Als u de regeling eerder beëindigt, is de terug te betalen lening natuurlijk lager dan wanneer u zou zijn doorgedaan. U hoeft de lening dan ook nog niet onmiddellijk terug te betalen: dat doet u pas wanneer u de woning verkoopt of in ieder geval na 30 jaar. Social Finance brengt u bij tussentijdse beëindiging geen boete of extra kosten in rekening.

## Hertoetsing inkomen

De voorschotten worden in eerste instantie voor 10 jaar toegekend. Of deze daarna worden voortgezet, hangt met name af van de hoogte van uw inkomen op dat moment. U krijgt van Social Finance bijtijds bericht wanneer de looptijd van de voorschotten afloopt. Als u dan kunt aantonen dat uw inkomen nog steeds te laag is om de totale hypotheeklast te dragen, kunnen de voorschotten met 5 jaar verlengd worden. Daarna vindt iedere 5 jaar tot aan het einde van de resterende looptijd van de Starters Renteregeling een inkomenstoets plaats voor een herbeoordeling van de regeling.

## 100% eigendom

Ook al maakt u gebruik van de Starters Renteregeling, het is en blijft uw huis. Onderhoud? Een verbouwing? U beslist zelf hoe u dat wilt.

Wanneer de verstrekking van de voorschotten eindigt, gaat u vanaf dat moment de volledige hypotheekrente betalen. Uw maandlasten worden dan dus hoger, namelijk dezelfde als bij een soortgelijke, 'gewone' hypotheek bij de hypotheekverstrekker. Als de verstrekking van de voorschotten is geëindigd en u niet in aanmerking komt voor een verlenging, brengt Social Finance vanaf het 11e jaar dat de hypotheek loopt een rentevergoeding in rekening over het totaal van de opgenomen voorschotten (dit noemen we de lening). Komt u wel in aanmerking voor een verlenging, dan wordt de rentevergoeding in rekening gebracht zodra de verstrekking van de voorschotten eindigt. De rentevergoeding is gelijk aan de consumentenprijsindex (cpi); u betaalt deze pas bij verkoop van de woning of na 30 jaar, net zoals de lening. En alléén als uw huis meer waard is geworden.



# Verkopen met de Starters Renteregeling

## Waarestijging

Bij een waardestijging van uw woning spreken we van “Meerwaarde”. Meerwaarde is het positieve verschil tussen de verkoopprijs en de aankoopprijs. Als er Meerwaarde is, dan betaalt u de lening die u heeft ontvangen aan Social Finance terug, maar u betaalt nóóit meer terug dan de helft van de Meerwaarde. Als die helft niet voldoende is, dan wordt het resterende bedrag door Social Finance kwijtgescholden.\*

## Waardedaling

Bij een waardedaling van de woning komt het verlies voor uw eigen rekening, net zoals wanneer u een ‘gewone’ hypotheek zou hebben. In dat geval wordt de lening door Social Finance kwijtgescholden.



\* Let op: afhankelijk van de hoogte van de lening van de hypotheekverstrekker moet u de Meerwaarde (deels) gebruiken voor de aflossing van die lening.



### **Bijleenregeling**

Als u uw woning verkoopt en er sprake is van Meerwaarde, moet u de lening aan Social Finance terugbetalen tot maximaal de helft van de Meerwaarde.\*

De fiscale overwaarde kan groter zijn dan het bedrag dat u overhoudt bij verkoop, omdat u naast de hypotheek bij de hypotheekverstrekker ook de lening bij Social Finance moet aflossen. De Belastingdienst gaat er van uit dat u de fiscale overwaarde in zijn geheel investeert in een nieuwe koopwoning. Dit heet de bijleenregeling. Maar omdat u het bedrag van de lening niet kunt investeren in een nieuwe koopwoning, zult u dit bedrag weer moeten bijlenen in de hypotheek voor uw volgende woning. De rente over dit bedrag is dan niet aftrekbaar.

### **Aanvullende voorwaarden bij verkoop**

Let op: de woningcorporaties kunnen zelf aanvullende voorwaarden stellen aan de Starters Renteregeling. Vraag hiernaar bij de betreffende woningcorporatie.

\* Let op: er is een verschil tussen Meerwaarde en fiscale overwaarde. De fiscale overwaarde is het positieve verschil tussen de verkoopwaarde van uw woning en de resterende hypotheekschuld.

# Wie staan er achter de Starters Renteregeling?

## **Social Finance**

De deelnemende woningcorporaties hebben zich verenigd in Social Finance. Social Finance is de spin-in-het-web van de Starters Renteregeling, zowel bestuurlijk als administratief. Zodra u uw woning heeft gekocht, heeft u voor de financiering te maken met Social Finance en de hypotheekverstrekker. Social Finance verstrekt u de lening die onderdeel uitmaakt van de Starters Renteregeling.

## **Hypotheekverstrekkers**

De Starters Renteregeling is bij een beperkt aantal hypotheekverstrekkers verkrijgbaar. De woningcorporatie kan u hierover meer informatie geven.

## **Hypotheekbemiddelaars**

De Starters Renteregeling is bij een beperkt aantal hypotheekbemiddelaars verkrijgbaar. De woningcorporatie kan u hierover meer informatie geven.

## **Vragen?**

Voor vragen over het kopen van een woning met de Starters Renteregeling kunt u contact opnemen met de woningcorporatie die de woning aanbiedt, of met de makelaar die door de woningcorporatie is aangewezen voor de verkoop van de woning. Of kijk op [www.startersrenteregeling.nl](http://www.startersrenteregeling.nl).



### **Vereniging Eigen Huis**

Vereniging Eigen Huis is een consumentenorganisatie zonder winstoogmerk. De Vereniging bestaat al meer dan 35 jaar en telt bijna 700.000 leden: allemaal mensen die een eigen huis hebben of willen kopen.

Vereniging Eigen Huis biedt allerlei handige en voordelige diensten aan:

- betaalbare objectieve keuring van uw woning door een bouwkundig specialist
- collectieve inkoopacties waar u van kunt profiteren (energie, verzekeringen, cv-onderhoud)
- gratis telefonische hulplijn voor leden (juridische, bouwkundige of financiële kwesties en informatie)
- onafhankelijk advies over hypotheek
- heel veel praktische informatie (o.a. kopen, verbouwen, verhuizen, verkopen) op [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)



[www.startersrenteregeling.nl](http://www.startersrenteregeling.nl)

**Disclaimer**

*Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De tekst is niet bedoeld als aanbod, advies of financiële dienst. Deze brochure kan op ieder moment zonder verdere aankondiging worden gewijzigd. Beslissend zijn steeds de voorwaarden welke van toepassing zijn op een specifieke overeenkomst. Social Finance N.V. aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud van websites die niet door Social Finance N.V. worden onderhouden en waarnaar wordt verwezen, of voor de inhoud van sites die verwijzen naar de websites van Social Finance N.V.*



Woningstichting

**Alphons Ariëns**



STARTERS RENTEREGELING