SVn Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

FINANCIER VOOR MENSEN, WONEN & WIJKEN

GEM. NOORDOOSTPOLDER
INGEK. 06 MAART 2014
NUMMER
OVR

Gemeente Noordoostpolder
T.a.v. mevrouw J. Bijlsma
Postbus 155
8300 AD Emmeloord

Datum	Behandeld door	Telefoonnummer
3 maart 2014	M. van Eck	033 253 9854
Kenmerk	**Onderwerp**	**E-mail**
Starterslening 2014	Aanpassingen Startersregeling	m.eck@svn.nl

Geachte mevrouw Bijlsma,

Als gevolg van veranderingen in en aanscherping van wet- en regelgeving, maar ook door vragen van deelnemers en andere partijen, zal SVn per 1 april 2014 enige inhoudelijke wijzigingen van de Startersregeling doorvoeren. SVn heeft eind 2013 een aantal van haar deelnemers over deze aanpassingen geraadpleegd.

Looptijd
Afhankelijk van de hoofdsom van de Starterslening is op dit moment de looptijd van de Starterslening 8, 13 of 30 jaar. Per 1 april is de looptijd, ongeacht de hoofdsom van de lening, 30 jaar.

Definitie huishouden
Volgens de huidige definitie van het huishouden is de aanvrager van de Starterslening ook de persoon die samen met de toekomstige eigenaar in de aan te kopen woning gaat wonen. Deze situatie vinden wij onwenselijk, omdat de tweede aanvrager hierbij wel schuldenaar wordt, maar geen eigenaar van de woning is. Per 1 april is alleen een aanstaande eigenaar aanvrager van een Starterslening.

Hoogte Starterslening
De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de totale verwervingskosten van de woning en het maximale bedrag dat een starter op basis van zijn/haar inkomen bij een gewone bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Op dit moment neemt SVn voor het bepalen van de hoogte van de Starterslening het 15 jaar vaste rentetarief van SVn als uitgangspunt voor het bepalen van de betaalcapaciteit.

Postbus 9
3870 CA Hoevelaken
Westerdorpsstraat 66
3871 AZ Hoevelaken

T 033 253 94 01
F 033 253 94 24
I www.svn.nl
E info@svn.nl

Bankrekeningnummer: 26.58.66.294
IBAN: NL32RABO0265866294
BIC: RABONL2U
KvK Gooi- en Eemland: 41 04 26 10

SV0101A

Datum	Kenmerk	Blad
3 maart 2014	Starterslening 2014	2

De koopstarter vraagt vervolgens bij een geldgever een eerste geldlening aan waarbij de rente ten minste 10 jaar vast dient te staan. In de praktijk is gebleken dat in vrijwel alle gevallen gekozen wordt voor een 10 jaar vaste rente bij de eerste geldgever. Hierdoor wordt er in sommige gevallen een hogere Starterslening verstrekt dan eigenlijk nodig is omdat de kooopstarter meer kan lenen bij de eerste geldgever.

Om dit ongewenste effect zoveel mogelijk weg te nemen, zullen wij voor ontvangen aanvragen vanaf 1 april bij de aanvangstoets niet langer de 15 jaar vaste rente van SVn als uitgangspunt nemen voor het bepalen van de betaalcapaciteit van de aanvrager, maar een rentetarief, dat wordt vastgesteld op basis van de door de banken gepubliceerde rente voor 10 jaar vaste leningen.

Deze wijziging heeft tot gevolg dat het bedrag van de toegekende Starterslening, gezien de huidige rentestand, op dit moment lager wordt vastgesteld. De koopstarter kan nog steeds zijn toekomstige woning financieren, maar leent meer bij de eerste geldgever. Uiteraard binnen de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. Een voordeel van deze nieuwe werkwijze is dat de Starterslening veel beter aansluit bij de werkelijke financieringsbehoefte van de koopstarter.

Ook na deze wijziging zal in de meerderheid van de aanvragen het bedrag van de Starterslening worden begrensd door het in uw regeling vastgestelde maximum of door de grens van 20% van de verwervingskosten.

De rentevaste periode voor de Starterslening blijft ongewijzigd 15 jaar.

Hieronder geven wij een voorbeeld van de nieuwe rekenmethodiek.

Voorbeeld

Inkomen	€ 34.000,--
Verwervingskosten	€ 169.600,--

Huidige methodiek:

Toetsrente 5,2%	
Geoffreerde rente Starterslening 5,2%	
Starterslening	€ 29.896,--
Eerste hypotheek maximaal	€ 139.704,--

Aanvragen vanaf 1 april 2014:

Toetsrente 4,2%	
Geoffreerde rente Starterslening 5,2%	
Starterslening	€ 23.737,--
Eerste hypotheek maximaal	€ 145.863,--

Postbus 9
3870 CA Hoevelaken
Westerdorpsstraat 66
3871 AZ Hoevelaken

T 033 253 94 01
F 033 253 94 24
I www.svn.nl
E info@svn.nl

Bankrekeningnummer: 26.58.66.294
IBAN: NL32RABO0265866294
BIC: RABONL2U
KvK Gooi- en Eemland: 41 04 26 10

Datum	Kenmerk	Blad
3 maart 2014	Starterslening 2014	3

Bovenstaande wijzigingen gelden voor alle aanvragen die SVn vanaf 1 april 2014 ontvangt.

Met behulp van het rekenmodel op onze website kunnen starters berekenen voor welk bedrag aan Starterslening zij in aanmerking komen. Vanaf 20 februari houdt het rekenmodel ook rekening met de wijzigingen per 1 april. Kijk voor het rekenmodel op www.svn.nl/producten/starterslening of www.svn.nl/producten/corporatie-starterslening.

Per 1 april zijn onze informatiematerialen ook aangepast. Zou u zo vriendelijk willen zijn om uw website op basis van deze veranderingen aan te passen. Natuurlijk zijn er ook andere partijen betrokken bij de Starterslening. Zou u hen, bijvoorbeeld lokale banken en adviseurs, kunnen informeren over de wijzigingen?

Met vriendelijke groet,

stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
Nederlandse gemeenten

B. van der Weerd
Hoofd Ontwikkeling & Verkoop

Postbus 9
3870 CA Hoevelaken
Westerdorpsstraat 66
3871 AZ Hoevelaken

T 033 253 94 01
F 033 253 94 24
I www.svn.nl
E info@svn.nl

Bankrekeningnummer: 26.58.66.294
IBAN: NL32RABO0265866294
BIC: RABONL2U
KvK Gooi- en Eemland: 41 04 26 10