

Toelichting op een Offerte voor een Starterslening

*Westerdorpsstraat 66
Postbus 15
3870 DA Hoevelaken*

Inhoudsopgave

Algemeen	3
1. Wat is de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten?	3
2. Welke voorwaarden zijn van toepassing op de offerte?	3
3. Wet Bescherming Persoonsgegevens (WPB)	4
4. Stichting Bureau Kredietregistratie (BKR)	4
5. Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH)	4
6. Verificatie Informatie Systeem (VIS)	4
7. Externe Verwijzings Applicatie (EVA)	5
8. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	5
Nadere informatie over uw Starterslening	5
1. Wat is een Starterslening?	5
2. Wie bieden een Starterslening aan?	5
3. Wat doet SVn?	6
4. Wat doet de instantie die de gelden ter beschikking stelt?	6
5. Hoe ziet de totale financiering er uit?	6
6. Hoe wordt het bedrag van een Starterslening vastgesteld?	6
7. Welke kosten zijn verbonden aan het aangaan van een Starterslening?	8
8. Hoe werkt de hertoetsing?	9
9. Begrippenlijst met uitleg	10
Toelichting op de Offerte voor een Starterslening	12
1. Overzicht en grondslag	12
2. Specificatie Starterslening	12
3. Algemeen deel	13
4. Illustratieve aflossingstabel	13
5. Voorbehouden en benodigde bescheiden	13
6. Acceptatieverklaring	13
Overige bepalingen	14
1. Uitbetaling van het leningsbedrag	14
2. Automatische incasso	14
3. Extra of algehele aflossing: altijd boetevrij	14
4. Saldo-opgave en renseignering	15
5. Opstalverzekering	15
6. Adreswijziging	15
7. Hoofdelijk ontslag	15

Algemeen

1. Wat is de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten?

U vraagt de lening aan bij SVn, de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Wij zijn sinds 1996 financiële partner van gemeenten, provincies en corporaties op het terrein van wijken en wonen. Dit doet SVn onder meer door het aanbieden van financieringsproducten, zoals de Starterslening, tegen gunstige voorwaarden. Namens haar partners beheert SVn fondsen waaruit de leningen worden verstrekt aan particulieren. Daarmee wil SVn een bijdrage leveren aan de betaalbaarheid en kwaliteit van de stedelijke vernieuwing en het wonen.

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)

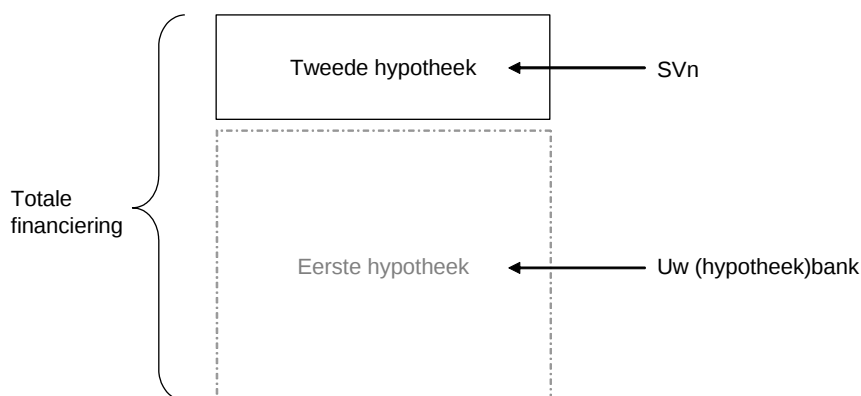
De toelichting is bedoeld als handleiding bij onze offerte aan u. Ook zijn alle specifieke regels over een Starterslening opgenomen.

Algemene bepalingen voor geldleningen van 1 augustus 1996.

De Algemene bepalingen bevatten de overige voorwaarden, die van toepassing zijn op uw lening.

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

Naast de in deze offerte aangeboden Starterslening vraagt u bij uw (hypotheek)bank een eerste hypotheek aan. Het gaat om twee aparte hypotheeken.



3. Wet Bescherming Persoonsgegevens (WPB)

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 (WPB) van toepassing. Deze gegevens worden in overeenstemming met de WPB 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 de offerte, de akte, de geldleningsovereenkomst en/of in deze toelichting met name genoemde partijen en/of instellingen 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 Kredietregistratie (BKR)

SVn is aangesloten bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel. SVn heeft de verplichting op zich genomen een achterstand in de nakoming van de betalingsverplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst van meer dan 120 dagen te melden bij BKR, hetgeen gevolgen kan hebben voor iedere eventuele volgende financieringsaanvraag en aanvraag voor een nieuw mobiel telefoonabonnement.

BKR verwerkt de 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.

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

5. Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH)

SVn kan bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken toetsen 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 (NHG)

Zowel de eerste hypotheek als de tweede hypotheek (de Starterslening) sluit u af met een Nationale Hypotheek Garantie (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.

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. Deze 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 hoogte van een Starterslening hangt af van uw inkomen, uw eigen vermogen en de specifieke voorwaarden die de instantie die een Starterslening wil aanbieden heeft gesteld.

Als een Starterslening is toegekend, dan sluit u bij uw eigen geldverstrekker een eerste hypotheek af. De eerste hypotheek wordt tegelijk verstrekt met de tweede hypotheek, de Starterslening.

Een Starterslening heeft een rentevaste periode van 15 jaar, de looptijd is maximaal 30 jaar. De eerste drie jaar betaalt u geen rente en aflossing. Na het derde jaar gaat u wél rente en aflossing betalen. Is uw inkomen 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: een gaat dus een lening aan waarbij na drie jaar of na een later hertoetsmoment mogelijk de maandlasten kunnen toenemen en die u na 30 jaar dient af te lossen. Ook wanneer u bijvoorbeeld uw woning tussentijds verkoopt dient u de lening aan SVn geheel terug te betalen. Na afloop van de rentevastheidsperiode kunnen uw maandlasten ook toenemen.

2. Wie bieden een Starterslening aan?

U kunt een Starterslening aanvragen bij uw gemeente, provincie of woningcorporatie. Op basis van hun eigen regeling Starterslening (als zij die voeren) wordt beoordeeld of u in aanmerking komt voor een Starterslening. Als u in aanmerking komt voor de Starterslening, ontvangt u van

de aanbieder het SVn-aanvraagformulier om de Starterslening bij SVn aan te vragen. Op www.svn.nl/producten staat een actueel overzicht van aanbieders van de Starterslening.

3. Wat doet SVn?

Namens de gemeenten, provincies en corporaties verstrekt SVn de Starterslening en verzorgt SVn naast de aanvraag ook het beheer en de administratie van uw lening. U leent dus via SVn geld van de eerder genoemde instantie. In de hypotheekakte wordt SVn als geldverstrekker opgenomen. SVn vervult geen adviesrol voor uw financiering. Hiervoor verwijzen wij u naar de geldverstrekker voor uw eerste hypotheek en/of uw financieel adviseur.

4. Wat doet de instantie die de gelden ter beschikking stelt?

Deze stelt zijn eigen specifieke regels op en legt deze vast in een regeling Starterslening. Hierin staan de voorwaarden waaraan u moet 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, bij voorbeeld 30.000 Euro.

Deze algemene en specifieke regels kunt u nalezen op onze website www.svn.nl/product

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. Beide leningen (eerste hypotheek en Starterslening) moeten voldoen aan de voorwaarden van de NHG. Dit houdt in dat beide leningen samen niet meer mogen bedragen dan de verwervingskosten van de woning. De verwervingskosten zijn de koopsom of de koop-/aaneensom met daar bovenop de bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens de bouw, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening. Bij bestaande woningen wordt hiervoor 5% van de koopsom (2013) gerekend en bij nieuwbouw 5% van de koop-/aaneensom (2013). Meerwerk of onderhoud kan meestal worden meegenomen in de financiering, maar telt niet (altijd) mee bij het bepalen van de hoogte van de benodigde Starterslening. Aan de verwervingskosten zit een maximum bedrag. Dit 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/product.

6. Hoe wordt het bedrag van een Starterslening vastgesteld?

Na ontvangst van een aanvraag voert SVn een inkomenstoets uit en stelt, op basis van de algemene en specifieke regels van de instantie die de Starterslening aanbiedt 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 verstrekt door gemeente of provincie geeft SVn een advies aan deze partij, over de hoogte van de toe te kennen Starterslening.
Op basis van dit advies stuurt de gemeente of provincie een toewijzingsbrief

Starterslening aan de aanvrager. 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 4 weken na verzenddatum van de toewijzingsbrief naar SVn gestuurd te worden.

- Bij een Corporatie Starterslening, verstrekt door een corporatie, 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.

In de toewijzingsbrief van de gemeente en/of in de Offerte voor een Starterslening leest u onder meer de hoofdsom, de looptijd en het rentepercentage (dat geldt na drie jaar) van uw Starterslening.

Bij deze aanvangstoets wordt uitgegaan van de Startersregeling die door de instantie, die de Starterslening aanbiedt is vastgesteld. SVn voert deze regeling uit bij het uitvoeren van de aanvangstoets. Bij de inkomenstoets komen naast de algemene en specifieke regels van de instantie die de Starterslening aanbiedt en de normen van de NHG ook de volgende aspecten aan de orde (zie ook de begrippenlijst):

a. Vermogenstoets

Bij de aanvangstoets wordt gekeken of de aanvrager beschikt over vermogen in een vorig belastingjaar. Indien dit het geval is wordt het bedrag van een Starterslening daarmee verlaagd (zie de begrippenlijst op pagina 10).

b. Persoonlijke verplichtingen bij aanvangstoets

Bij het bepalen van de hoogte van een Starterslening en bij de hertoets van uw 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:

Het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem op de ontvangstdatum een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Is een (pleeg)kind toekomstig mede-eigenaar, dan behoort deze persoon tot het huishouden. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.

Het is hierbij mogelijk dat iemand binnen de begripsbepaling van een Starterslening wel tot het huishouden behoort en dus ook schuldenaar wordt voor een Starterslening, maar geen koper van de woning is. Wij raden u aan deze situatie met uw financieel adviseur te bespreken, want dit is voor u mogelijk een ongewenste situatie.

7. Welke kosten zijn verbonden aan het aangaan van een Starterslening?

Bijkomende eenmalige kosten:

1. Afsluitkosten

SVn berekent u 1,5% 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. Voor 2013 is het tarief 0,85% van het leningsbedrag.

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 voor ons 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 voor uw rekening. SVn geeft geen hypotheekadvies.

Bijkomende overige kosten:

1. Kosten hertoetsing

Aan het aanvragen van een hertoetsing zijn kosten verbonden. Deze worden jaarlijks vastgesteld en kunt u vinden op de website van SVn. Voor 2013 is het tarief 155 Euro. Indien van toepassing komen de kosten van het hypotheekadvies dat u bij een hertoetsing 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. Voor 2013 is het tarief 250 Euro.

8. Hoe werkt de hertoetsing?

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. Drie maanden vóór de herzieningsdatum krijgt u bericht van SVn om u eraan te herinneren dat u een hertoets kunt aanvragen. De aanvraag voor de hertoets moet uiterlijk twee maanden vóór de herzieningsdatum zijn gedaan. Zo niet, 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 3^e, 6^e, 10^e en 15^e 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 15^e 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 na 30 jaar.

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

d. Persoonlijke verplichtingen bij hertoets

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

e. 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 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 hertoetsmogelijkheid en wordt voor de resterende looptijd rekening gehouden met beide inkomens. Als de toegevoegde persoon op een gegeven moment zou vertrekken dan kan dit tot gevolg hebben dat u niet meer aan uw verplichtingen kunt voldoen. Een eventueel verlies bij verkoop is dan voor uw rekening. Het is van belang dat u zich hierover voordat u de Starterslening aangaat laat adviseren door uw financieel adviseur.

9. Begrippenlijst met uitleg

Begrip	Definitie bij Aanvangsdraagkrachttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
<i>Peildatum</i>	<i>De datum waarop de aanvraag voor een Starterslening door SVn is ontvangen</i>	<i>De dag die drie kalendermaanden voorafgaat aan de herzieningsdatum.</i>
<i>Aanvrager</i>	<i>De aanstaande eigenaar die de aanvraag voor de Starterslening doet. Ook aanvrager is de persoon die volgens de definitie van het huishouden tot dit huishouden behoort. Een aanvrager mag niet eerder een woning in eigendom hebben gehad.</i>	<i>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.</i>
<i>Huishouden</i>	<i>Het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem op de ontvangstdatum een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Is een (pleeg)kind toekomstig mede-eigenaar, dan behoort deze persoon tot het huishouden. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.</i>	<i>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.</i>
<i>Individueel toetsinkomen</i>	<i>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.</i>	<i>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.</i>
<i>Toetsinkomen huishouden</i>	<i>Gerekend wordt met 95% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.</i>	<i>Gerekend wordt met 100% van het toetsinkomen en een financieringslastpercentage dat hoort bij 100% van het inkomen.</i>
<i>Toetsrente</i>	<i>Het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, dat geldt op de ontvangstdatum van de aanvraag.</i>	
<i>Hertoetsrente</i>		<i>In de draagkracht hertoets voor de perioden 2, 3 en 4: de toetsrente draagkrachtaanvangstoets zoals vastgelegd in de offerte. In de draagkracht hertoets voor de periode 5: het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast zoals geldt op de peildatum draagkracht hertoets periode 5.</i>
<i>Financieringslastpercentage</i>	<i>Het financieringslastpercentage conform de op de ontvangstdatum van de aanvraag geldende normen van NHG.</i>	<i>Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum draagkracht hertoets geldende normen van NHG</i>
<i>Peiljaar voor de vermogenstoets</i>	<i>Indien de ontvangstdatum in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin de ontvangstdatum ligt.</i>	

Begrip	Definitie bij Aanvangsdraagkrachtttoets	Definitie bij draagkracht hertoets
	<i>Indien de ontvangstdatum in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de ontvangstdatum ligt.</i>	
<i>Beschikbaar eigen geld uit vermogen</i>	<i>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).</i>	
<i>Verwervingskosten</i>	<i>Kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning zoals omschreven in de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De aanbieder van de Starterslening kan beperkende regels vaststellen voor de berekening van de verwervingskosten.</i>	
<i>Genormeerde last eerste hypotheek.</i>	<i>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.</i>	<i>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.</i>
<i>Looptijd</i>	<i>De looptijd van de Starterslening bedraagt 30 jaar. Bij een lening < 5.000 Euro bedraagt de looptijd 8 jaar, bij een lening tussen 5.000 en 10.000 Euro bedraagt de looptijd 13 jaar.</i>	
<i>Ingangsdatum lening</i>	<i>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.</i>	
<i>Periode</i>	<i>Een aaneengesloten tijdvak waarin de maandelijkse som van rente en aflossing constant blijft. De Starterslening kent 5 perioden (bij een kortere looptijd is het aantal perioden kleiner): 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.</i>	
<i>Herzieningsdatum</i>		<i>De eerste dag van een periode met ingang van periode 2. Een herzieningsdatum valt altijd op de eerste dag van een kalendermaand.</i>

Toelichting op de 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 Starterslening

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.

Effectieve rente

De effectieve rente is een prijsaanduiding voor het krediet. Hierin komen alle kosten van het krediet tot uitdrukking.

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 (meestal) 360 maanden (30 jaar). Als uw lening na 15 jaar nog bij ons loopt wordt de rente aangepast aan het dan geldende renteniveau.

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 leningbedrag aan uw notaris door ons ingehouden.

Borgtochtprovisie NHG

De borgtochtprovisie ten behoeve van de NHG Garantie 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 op basis van de offerte. Als u te zijner tijd een hertoetsing aanvraagt en als het rentepercentage (na 15 jaar) wordt aangepast, zal dit invloed hebben op het overzicht.

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

Door het invullen en ondertekenen van de acceptatieverklaring 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.

Graag wijzen wij u in deze toelichting op de offerte voor een Starterslening op het volgende:

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.

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

De betaling van het maandelijks bedrag vindt plaats via automatische incasso. Hiervoor is het noodzakelijk dat u een rekening heeft bij een Nederlandse bankinstelling en dat u ons machtigt om de verschuldigde bedragen automatisch van uw rekening af te schrijven. Deze machtiging is opgenomen in de Acceptatieverklaring van de offerte. Wij verzoeken u daar uw IBAN in te vullen c.q. te controleren. Indien op enig moment voor incasso door de banken kosten in rekening worden gebracht berekenen wij deze kosten aan u door.

Wij verzoeken u een eventuele wijziging van de machtiging aan ons te zenden en dus niet aan de bank. Een wijziging van een IBAN dient u schriftelijk - met een kopie bankafschrift - aan ons door te geven. Indien tijdens de looptijd van de lening het verschuldigde bedrag aan rente en/of aflossing niet automatisch wordt afgeschreven, dient u dit zelf aan ons over te maken.

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 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 ontvangen wij graag van u een adreswijziging zodat wij u de fiscale jaaropgave en hertoetsingsformulieren kunnen toezenden.

Wilt 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.