

## Wonen met de Starters Renteregeling

### Inkomenstoets

De lening wordt in eerste instantie voor 10 jaar toegekend. Of het daarna wordt voortgezet of beëindigd, hangt met name af van de hoogte van het inkomen van de koopstarter op dat moment. Als de koopstarter kan aantonen dat het inkomen te laag is om de totale hypotheeklast te dragen, kan de lening met 5 jaar verlengd worden. Daarna vindt iedere 5 jaar tot aan het einde van de resterende looptijd van de hypotheek een inkomenstoets plaats voor een herbeoordeling van de regeling. Wanneer de voorschotten worden beëindigd, gaat de koopstarter vanaf dat moment de volledige rente betalen.

## Verkopen met de Starters Renteregeling

### Waardeontwikkeling

Als er meerwaarde is, dan betaalt de koopstarter de lening terug. De terugbetaling door de koopstarter is door de fiscus gemaximeerd op de helft van de meerwaarde. Als dit niet voldoende is om de lening terug te betalen, wordt de restschuld kwijtgescholden. Bij een waardedaling van de woning komt het verlies voor rekening van de koopstarter, zoals bij een normale hypotheek. In dat geval wordt de lening ook kwijtgescholden.

### Waarom Starters Renteregeling?

- Effectief middel bedienen middeninkomens
- Beperkt beslag liquide middelen
- Eenvoudige boekhoudkundige verwerking
- Combinatie met aanbiedingsplicht, terugkooprecht mogelijk
- Inkomenscriteria en maximaal meerwerk te bepalen door woningcorporatie

### Betrouwbaar en veilig voor woningcorporatie en koper

- Hypotheekproduct van het jaar 2010
- De regeling is ontwikkeld door en voor woningcorporaties
- Toestemming van het ministerie van BZK
- Verantwoord voor kopers door betrokkenheid Vereniging Eigen Huis
- Veilig voor kopers door NHG
- Zorgplicht voor kopers door vergunning AFM
- Ruling van de belastingdienst voor aftrek lening door kopers

### Vragen?

Voor vragen over de Starters Renteregeling kunt u contact opnemen met Social Finance (030-2335490 of [info@socialfinance.nl](mailto:info@socialfinance.nl)) of kijk op [www.startersrenteregeling.nl](http://www.startersrenteregeling.nl).

# uw eigen huis

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



Informatiebrochure  
woningcorporaties



STARTERS RENTEREGELING

Tot **20%** meer lenen.  
Tot **25%** minder betalen.



### Starters Renteregeling

Voor koopstarters op de woningmarkt is het nauwelijks haalbaar een eigen woning te kopen. Woningcorporaties en overheden onderkennen dit probleem en hebben de afgelopen jaren diverse initiatieven gestart om dit probleem op te lossen. Om meer koopstarters te kunnen helpen, 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.

### Werking

Met de Starters Renteregeling kan de koopstarter meer lenen en betaalt deze minder maandlasten. Het basisprincipe is eenvoudig: de woningcorporatie betaalt 20% van de maandelijkse hypotheekrente, 10 jaar lang (de lening). De lening mag de koopstarter zelf overigens bijna helemaal aftrekken van het belastbaar inkomen. De maandelijkse hypotheeklasten zijn door deze extra fiscale aftrek een stuk lager voor de koopstarter. Als de woning wordt verkocht betaalt de koopstarter de lening terug, tenzij de woning niet in waarde is gestegen.

## Kopen met de Starters Renteregeling

### Doelgroepverruiming

Een lagere hypotheekrente, zoals het geval is bij de Starters Renteregeling, leidt tot lagere netto woonlasten. Hierdoor is de leencapaciteit bij de Starters Renteregeling hoger dan bij een normale hypotheek. Kijk in onderstaande tabel voor de voorbeelden.

Bruto jaarinkomen	Hypotheek zonder SRR tweeverdiener	Hypotheek met SRR tweeverdiener
€ 30.000	€ 91.000	€ 107.800
€ 35.000	€ 106.500	€ 125.700
€ 40.000	€ 143.500	€ 169.300
€ 45.000	€ 188.000	€ 221.500
€ 50.000	€ 222.000	€ 261.500
€ 55.000	€ 244.500	€ 295.000

### Voorwaarden

Standaard worden er bij de Starters Renteregeling geen voorwaarden opgelegd aan de koopstarter zoals bijvoorbeeld een maximaal inkomen of een aanbiedingsplicht. De woningcorporatie kan dit, indien gewenst, zelf toevoegen.

### De lening

Bij de Starters Renteregeling schiet de woningcorporatie 10 jaar lang 20% van de maandelijks te betalen hypotheekrente voor (de voorschotten). De lening van de woningcorporatie aan de koopstarter wordt bij aanvang onder gebracht in een depot bij de hypotheekverstrekker, waar het rendeert tegen circa 80% van de hypotheekrente. Hierdoor is het vermogensbeslag voor de woningcorporatie veel lager dan bij andere verkoopstimulerende producten. De lening voor de eerste 10 jaar bedraagt circa 10% van het hypotheekbedrag. Afspraken met de koopstarter over terugbetaling van de lening worden vastgelegd in een tweede hypotheekakte.

### Hypotheek

De Starters Renteregeling is gekoppeld aan een spaar- of bank-spaarhypotheek met een rentevaste periode van 10 jaar. Hiermee wordt gespaard voor de aflossing van de hypotheek. De Starters Renteregeling is alleen mogelijk in combinatie met de Nationale Hypotheek Garantie en is op dit moment verkrijgbaar bij één hypotheekadviseur en een tweetal hypotheekverstrekkers. Hierdoor kan er vertrouwd, veilig en voordelig worden geleend.