

De Starters Renteregeling in vogelvlucht:

Wat is het en hoe werkt het?



Wat is de Starters Renteregeling?

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; dit noemen we de lening. U mag deze onder voorwaarden bijna helemaal aftrekken van uw belastbaar inkomen.* De voorschotten ontvangt u overigens niet op uw bankrekening, maar worden direct en automatisch verrekend in het maandbedrag dat de hypotheekbank (Obvion of Woonfonds/FBTO Achmea) bij u incasseert. Uw maandelijkse hypotheeklasten zijn met de Starters Renteregeling dus een stuk lager. U ontvangt jaarlijks een overzicht waarin precies vermeld staat welk bedrag, van de door Social Finance voorgeschooten rente, aftrekbaar is.

Wie is 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 niet meer met de woningcorporatie te maken maar wel met Social Finance. Social Finance verstrekt u de lening die onderdeel uitmaakt van de Starters Renteregeling.

Eerder stoppen met de Starters Renteregeling?

U kunt, mits u in dezelfde woning blijft wonen, in ieder geval 10 jaar gebruik maken 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. U kunt de lening direct terugbetalen, maar dit kan ook op een later moment of wanneer u de woning verkoopt. Social Finance brengt u bij tussentijdse beëindiging geen boete of extra kosten in rekening.

Hertoets na 10 jaar

De voorschotten worden in eerste instantie voor 10 jaar toegekend. Of deze daarna worden voortgezet, hangt met name af van de hoogte van uw toekomstige inkomen. U krijgt van Social Finance tijdens bericht wanneer de looptijd van de voorschotten afloopt. Als u dan een verlenging vraagt en kunt aantonen dat uw inkomen nog steeds te laag is om de totale hypotheeklast te dragen, dan kunnen de voorschotten met vijf jaar

verlengd worden. Daarna vindt iedere vijf jaar tot aan het einde van de resterende looptijd van de Starters Renteregeling een inkomenstoets plaats voor een herbeoordeling van de regeling. Wanneer de verstrekking van de voorschotten eindigt, gaat u vanaf dat moment de volledige hypotheekrente zelf betalen. Uw maandlasten worden dan dus hoger. U betaalt dan namelijk dezelfde hypotheekrente als bij een soortgelijke, reguliere hypotheek bij een willekeurige andere 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

* 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. 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. De fiscale overwaarde kan groter zijn dan het bedrag dat u overhoudt bij verkoop, omdat u naast de hypotheek bij de geldverstrekker 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.



voorschotten. 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 inflatie. U betaalt de rentevergoeding pas bij verkoop van de woning of na 30 jaar, net zoals de voorschotten. En alléén als uw huis meer waard is geworden.

Uw woning verkopen

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 voorschotten die u heeft ontvangen aan Social Finance terug. 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. Bij een waardedaling van de woning komt het verlies voor uw eigen rekening, net zoals wanneer u een reguliere hypotheek zou hebben. In dat geval worden de voorschotten door Social Finance kwijtgescholden. Let op: het kan zijn dat de woningcorporatie van wie u de woning indertijd gekocht heeft zelf aanvullende voorwaarden heeft gesteld. Dit kunt u terugvinden in de koopakte die u indertijd heeft ondertekend.



www.startersrenteregeling.nl

Disclaimer

Aan deze flyer kunnen geen rechten worden ontleend. De tekst is niet bedoeld als aanbod, advies of financiële dienst. Deze flyer 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.

Vragen?

Heeft u vragen over het verkopen van uw woning met de Starters Renteregeling, het tussentijds aflossen, het stopzetten van de Starters Renteregeling of over uw belastingaangifte? Kijk dan bij de veelgestelde vragen op onze website www.startersrenteregeling.nl of neem contact op met uw hypotheekadviseur.