

**talis** een  
eigen  
huis



De sleutel  
naar uw  
eigen huis

20% korting  
op uw  
hypotheek-  
rente



STARTERS RENTEREGELING



# Koopwoning dichterbij

**U droomt ervan. Een eigen huis, een plek onder de zon... Wat is er mooier dan uw eigen woning? Deze kunt u helemaal zelf inrichten en aanpassen. Misschien heeft u al gemerkt dat het niet meevalt om een betaalbare koopwoning te vinden. Een huis kopen is ook een hele stap. Om een 'eigen huis' dichterbij te brengen, is de Starters Renteregeling ontwikkeld.**

## **De Starters Renteregeling**

Met de Starters Renteregeling kunt u een eigen woning kopen zonder dat u een hoog inkomen nodig heeft. Het principe is eenvoudig: bij de hypotheek die u afsluit krijgt u 20% korting op de hypotheekrente die u maandelijks betaalt. Talis schiet dit deel voor. Dit betekent dat u elke maand flink lagere woonlasten hebt. Pas wanneer u de woning gaat verkopen – of na 30 jaar – betaalt u de voorgesloten rente terug. Tegen die tijd gaat dat ook makkelijker. Hoogstwaarschijnlijk heeft uw huis dan een bepaalde overwaarde en heeft u meer inkomen.

## **Interessant voor u?**

Met de Starters Renteregeling komt een eigen koopwoning opeens veel dichterbij. Een interessant vooruitzicht? In deze brochure leest u welke gevolgen de regeling heeft bij de koop, tijdens de woonperiode en bij de verkoop. Als u meer wil weten over uw specifieke situatie, dan kunt u bij een adviseur van Vereniging Eigen Huis terecht. Bel (033) 450 76 80 voor informatie of voor het maken van een afspraak.

## **Zekerheid voor minstens 10 jaar**


**U kunt in ieder geval 10 jaar gebruikmaken van de Starters Renteregeling. Eerder met de regeling stoppen is ook mogelijk. Dat kan wanneer uw inkomen hoog genoeg is om de volledige hypotheeklasten te dragen. Als u de regeling eerder beëindigt, is het bedrag dat u moet terugbetalen aan voorgesloten rente lager. U houdt dan dus meer geld over aan de verkoop van de woning. Lees meer op pagina 6 en 9.**





*'Dit huis wilden we graag kopen.  
Maar ik had niet gedacht dat we het  
zouden kunnen betalen.'*





*‘Voor we konden dagdromen over ons eigen huis, hebben we ons natuurlijk goed voorbereid.’*



# Bij de koop

## Alle woningen

De Starters Renteregeling is van toepassing op koopwoningen. Talis bepaalt welke woningen onder de regeling vallen.

## Afspraken

Bij de Starters Renteregeling krijgt u via Talis 20% korting op de hypotheekrente, het bedrag dat u maandelijks betaalt voor uw hypotheek. Afspraken over terugbetaling worden vastgelegd in een aparte overeenkomst en in een tweede hypotheekakte. Informeer wat in uw situatie en met uw inkomen de mogelijkheden zijn.

## Een spaarhypotheek

Onderdeel van de Starters Renteregeling is een spaarhypotheek van FBTO, die wordt afgesloten via de hypotheekservice van Vereniging Eigen Huis.

## Kopen met Nationale Hypotheek Garantie

Bij de aankoop van een woning met de Starters Renteregeling is de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van kracht. Hierbij garandeert de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen de terugbetaling van uw hypotheekschuld aan FBTO bij gedwongen verkoop.

## Fiscaal aftrekbaar

Bij de Starters Renteregeling krijgt u via de Belastingdienst een deel van het bedrag terug dat u aan rente betaalt. Wat u aan FBTO betaalt is volledig fiscaal aftrekbaar. Het bedrag dat Talis voorschiet is niet helemaal aftrekbaar. Het gaat om 1,45% van de voorgesloten rente.

U ontvangt jaarlijks een overzicht waarin precies staat welk bedrag van de door Talis bijgedragen rente wel aftrekbaar is. De Belastingdienst bekijkt in 2014 of de genoemde 1,45% verandert. Als het percentage wordt aangepast, werkt dat mogelijk door in uw netto maandlasten.

## Rekenvoorbeeld

Pim en Marieke kunnen met de Starters Renteregeling een eigen huis kopen. Zie pagina 10 in deze brochure. Zij sluiten daar een hypotheek van € 200.000 voor af. Talis schiet op basis van dit hypotheekbedrag per maand € 183 voor. Dit bedrag is voor 98,55% fiscaal aftrekbaar, oftewel voor € 180. Dat niet het hele rentebedrag meetelt voor de Belastingdienst, scheelt voor Pim en Marieke per maand slechts € 1. Met hun inkomen komt er € 63 terug van de Belastingdienst. Als de rente volledig aftrekbaar zou zijn, is dat € 64.

# Tijdens de woonperiode

## Hertoetsing inkomen

De Starters Renteregeling geldt in eerste instantie voor 10 jaar. Of hij daarna doorloopt of stopt, hangt onder meer af van de hoogte van uw toekomstige inkomen. Dat wordt dan vastgesteld aan de hand van een inkomenstoets. Als het inkomen nog steeds te laag is om de totale hypotheeklast te dragen, wordt de regeling voor 5 jaar verlengd. Daarna is er iedere 5 jaar tot aan het einde van de resterende looptijd van de hypotheek een inkomenstoets.

Stel, u gaat meer verdienen. Dan is het mogelijk om eerder te stoppen met de Starters Renteregeling. Vanaf dat moment gaat u wel het hele maandbedrag aan hypotheekrente zelf betalen. Uw maandlasten stijgen dus. Het voordeel is echter dat wanneer u de woning verkoopt, u een lager bedrag aan voorgesloten rente terug hoeft te betalen en dus later meer verdient aan de eventuele verkoop.

*‘Een eigen huis waar ik samen met vrienden gezellig kan eten. Dat is wat mij gelukkig maakt.’*





## **100% eigendom**

Ook al helpt Talis via de Starters Renteregeling met de financiering, het is en blijft uw huis.

Onderhoud? Een verbouwing? U beslist zelf wat wenselijk is.



*'Ik dacht altijd  
dat een eigen huis  
veel kopzorgen  
zou geven. Niets is  
minder waar.'*



# Bij de verkoop

## Waardestijging

Bij een waardestijging van uw woning heeft u altijd recht op 50% van de overwaarde. De andere helft gebruikt u om de voorgeschoten rente terug te betalen. Als dat niet voldoende blijkt te zijn, zal Talis de restschuld kwijtschelden.

## Waardedaling

Bij een waardedaling van uw woning komt het verlies voor eigen rekening. In dat geval zal Talis de de voorgeschoten rente geheel kwijtschelden. Bij de Starters Renteregeling deelt u dus winst en verlies. Hoe dat precies uitpakt, ziet u in de onderstaande tabel. In dit voorbeeld wordt een woning na 7 jaar verkocht en bedraagt de totaal voorgeschoten rente € 20.000.

## Bijleenregeling

Stel u verkoopt uw woning met overwaarde. Volgens de bijleenregeling van de Belastingdienst moet de overwaarde die vrijkomt bij de verkoop van een woning, weer geïnvesteerd worden in de volgende koopwoning. Voor de Starters Renteregeling gebruikt u een deel van de overwaarde vervolgens om de door Talis voorgeschoten rente terug te betalen. Dat deel wat u aan de corporatie terugbetaalt, zult u opnieuw in uw volgende hypotheek moeten lenen. De rente over dat deel van uw hypotheek is niet aftrekbaar.

Koopsom	Waarde na 7 jaar	Overwaarde	Helft overwaarde*	Ontvangen rentekorting	Terugbetaling renteregeling	Resultaat voor koper
200.000	250.000	50.000	25.000	20.000	20.000	30.000
200.000	240.000	40.000	20.000	20.000	20.000	20.000
200.000	230.000	30.000	15.000	20.000	15.000	15.000
200.000	220.000	20.000	10.000	20.000	10.000	10.000
200.000	210.000	10.000	5.000	20.000	5.000	5.000
200.000	200.000	0	0	20.000	0	0
200.000	190.000	-10.000	0	20.000	0	-10.000
200.000	180.000	-20.000	0	20.000	0	-20.000

Bedragen in euro's. \* De helft van de overwaarde bij verkoop komt altijd ten goede aan de koper.

# De deur gaat open

**Talis wil wonen voor iedereen mogelijk maken. De Starters Renteregeling is de sleutel tot uw koophuis. Wat onmogelijk leek, wordt werkelijkheid. Zoals voor – de fictieve – Pim en Marieke.**

## **Rekenvoorbeeld: Pim en Marieke kopen hun droomhuis**

Pim en Marieke hebben de woning van hun dromen gevonden. Er is één probleem: het past niet in hun budget. Pim verdient € 22.000 en Marieke € 16.000. Op basis van de Nationale Hypotheek Garantie kunnen zij maximaal € 182.500 lenen, maar zij hebben een hypotheek nodig van tenminste € 200.000. Met de Starters Renteregeling komt door drie redenen hun droomwoning opeens wel binnen handbereik:

- 1** Talis verleent voor ten minste 10 jaar een korting van 20% op de hypotheekrente van Pim en Marieke.
- 2** De door Talis voorgeschoten rente is fiscaal aftrekbaar. Netto gaan Pim en Marieke bij de Starters Renteregeling tot maximaal 30% minder maandlasten betalen dan bij een normale hypotheek.
- 3** De Nationale Hypotheek Garantie stelt Pim en Marieke in staat tot circa 20% meer te lenen door de Starters Renteregeling.

*‘Wij gaan nu 3,92% hypotheekrente betalen in plaats van 4,9%.’*

- <sup>1</sup> De effectieve rente in dit voorbeeld is 5% en de looptijd van de hypotheek is 30 jaar. Voor de FBTO spaarhypotheek is een Financiële Bijsluiter opgesteld. Vraag ernaar en lees deze voor u het product koopt.
- <sup>2</sup> Bij het berekenen van de spaarpremie is in dit rekenvoorbeeld uitgegaan van een aflossingsvrij hypotheekdeel van € 115.938.



### Voordeel Starters Renteregeling, een voorbeeld

Marktwaarde	€ 185.500
Hypotheekbedrag	€ 200.000
Bruto-rentelast zonder Starters Renteregeling (per maand) 4,9% <sup>1</sup>	€ 816
Voorgesloten rente 20% van hypotheekrente (per maand) 0,98%	€ 163
Bruto rentelast met Starters Renteregeling (per maand) 3,92%	€ 653
Premie spaarhypotheek (per maand) <sup>2</sup>	€ 115
Bruto maandlast	€ 768

De hypotheekrente-aftrek is hier nog niet in meegenomen, omdat deze afhankelijk is van uw persoonlijke situatie. Bel voor een persoonlijke berekening naar **Vereniging Eigen Huis** (033) 450 76 80 (houd uw inkomensgegevens bij de hand).

# Wie maken zich sterk voor de Starters Renteregeling?

## Talis

Talis wil kopers een steun in de rug bieden op de woningmarkt. Daarom verkoopt Talis onder de naam 'Een eigen huis' huurwoningen tegen aantrekkelijke voorwaarden.

## FBTO

FBTO is een onderdeel van Achmea, één van de grootste financiële dienstverleners in Nederland.

## Social Finance

De aangesloten woningcorporaties hebben zich verenigd in Social Finance.

## Vereniging Eigen Huis hypotheekservice

Vereniging Eigen Huis komt al ruim 30 jaar op voor de belangen van haar leden. En dat zijn inmiddels bijna 700.000 huizenbezitters in Nederland. De hypotheekmarkt heeft daarbij de speciale aandacht. Want het afsluiten van een hypotheek blijkt vaak een onduidelijke en weinig transparante gebeurtenis.

De hypotheekservice van Vereniging Eigen Huis treedt op als bemiddelaar voor vrijwel alle hypotheekverstrekkers in Nederland. Hiermee verzekert ze u van een eerlijk en objectief advies. Zonder winstoogmerk.

Om onafhankelijke hypotheekadvisering voor de Starters Renteregeling te waarborgen, is de hypotheekservice van Vereniging Eigen Huis gevraagd te bemiddelen tussen de koper en de hypotheekverstrekker.

Na een zorgvuldige selectie, waarbij 2.500 hypotheekaanbiedingen zijn vergeleken, bleek FBTO de beste partner. Samen hebben ze een hypotheekproduct ontwikkeld, waarmee u maximaal profiteert van de voordelen van de Starters Renteregeling.



## Vragen?

Voor vragen over de Starters Renteregeling kijk op [www.taliseigenhuis.nl](http://www.taliseigenhuis.nl) of neem contact op met Talis of Vereniging Eigen Huis (033) 450 76 80.

'Een eigen huis' is een initiatief van Talis. Talis is voor informatie bereikbaar via (024) 352 39 11 of [eenegenehuis@talis.nl](mailto:eenegenehuis@talis.nl).