



De leden van de raad

BSN
uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk /UIT-16021644
bijlagen 1
onderwerp Starterslening blijft bestaan

Stadskanaal 14 november 2016
Datum verzending 14 november 2016

Geacht raadslid,

Met onze brief van 7 juli 2016 hebben wij u geïnformeerd over de beëdiging na 31 december 2016 van de fiscale uitzondering van de Starterslening. Voortzetting van de Starterslening in de huidige vorm is daardoor niet mogelijk. Uit berichtgeving van SVn (Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten) is ons gebleken dat de regeling is aangepast waardoor de Starterslening na deze datum een vervolg krijgt.

Zoals bekend, heeft de gemeente Stadskanaal de zogeheten Starterslening voor starters op de woningmarkt. Via SVn kunnen starters op de woningmarkt als aanvulling op hun eerste hypotheek een lening vragen bij de gemeente. Op 1 januari 2013 zijn de fiscale regels voor de hypotheekrenteaftrek gewijzigd. Een hypotheek die vanaf 2013 wordt afgesloten moet ten minste annuïtair (vast bedrag aan rente en aflossing) worden afgelost om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te komen. De Starterslening is de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij en voldoet daarmee niet aan de vereiste minimale aflossing. In de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 is voor de Starterslening tot en met 31 december 2016 een uitzondering gemaakt, zodat het recht op hypotheekrenteaftrek gedurende de hele looptijd van de Starterslening blijft bestaan.

Om de Starterslening ook na 31 december 2016 mogelijk te maken, wordt door SVn aan de regeling de Combinatielening toegevoegd. Het wettelijk verplichte bedrag aan aflossing wordt voortaan vanaf dag één "betaald" uit de Combinatielening. Met de toevoeging van de Combinatielening aan het pakket houden de starters het recht op hypotheekrenteaftrek. In basis blijft daarmee de Starterslening hetzelfde en behoudt de regeling haar unieke karakter.

De Verordening Starterslening Stadskanaal 2015 hoeft niet te worden aangepast. Volgens onze verordening zijn op een Starterslening op het moment van aanvragen de productspecificaties etc. van SVn van toepassing. De Combinatielening maakt daar onderdeel van uit.

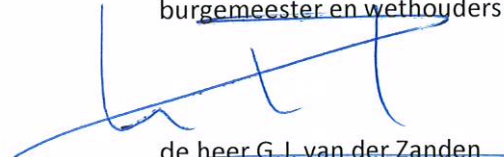
De Combinatielening valt niet zoals de Starterslening onder de borging van de Nationale Hypotheek Garantie. In het geval van een verliesdeclaratie neemt SVn daarom de resterende Combinatielening van de starter voor haar rekening.

De Combinatielening komt niet in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek. Ten opzichte van de huidige Starterslening kan dit dus een beperkt financieel nadeel voor de starter betekenen.

Er kan, zoals ook nu, altijd ongelimiteerd boetevrij afgelost worden. De starter krijgt de keuze waarop hij extra wil aflossen, de Starterslening of de Combinatielening.

Zowel door SVn als door ons vindt de nodige communicatie over dit onderwerp richting de gebruikers plaats. Ter informatie hebben wij de brief bijgevoegd die wij aan de hypotheekverstrekkers en makelaars in onze gemeente hebben verzonden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



de heer G.J. van der Zanden
secretaris



mevrouw B.A.H. Galama
burgemeester



GEMEENTE

Stadskanaal

«Naam»
«Adres1»
«Adres2»
«Adres3»
«Adres4»

BSN «BSN»
uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk /UIT-16021643
bijlagen -
onderwerp Starterslening blijft bestaan

Stadskanaal 14 november 2016
Datum verzending 14 november 2016

Geachte «Aanhef»,

Met onze brief van 7 juli 2016 hebben wij u geïnformeerd over de beëindiging na 31 december 2016 van de uitzondering voor het recht op hypotheekrenteafrek voor de Starterslening. Uit berichtgeving van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is ons gebleken dat de Starterslening na deze datum een vervolg krijgt.

Na 31 december 2016 wordt aan de Starterslening de Combinatielening toegevoegd. Het wettelijk verplichte bedrag aan aflossing wordt voortaan vanaf dag één "betaald" uit de Combinatielening. Met de toevoeging van de Combinatielening aan het pakket houden de starters het recht op hypotheekrenteafrek. In basis blijft daarmee de Starterslening hetzelfde en behoudt de regeling haar unieke karakter.

De Combinatielening valt niet zoals de Starterslening onder de borging van de Nationale Hypotheek Garantie. In het geval van een verliesdeclaratie neemt SVn daarom de resterende Combinatielening van de starter voor haar rekening.

De Combinatielening komt niet in aanmerking voor hypotheekrenteafrek. Ten opzichte van de huidige Starterslening kan dit dus een beperkt financieel nadeel voor de starter betekenen.

Er kan, zoals ook nu, altijd ongelimiteerd boetevrij afgelost worden. De starter krijgt de keuze waarop hij extra wil aflossen, de Starterslening of de Combinatielening.

Bestemming

- ☒ Archief
- ☐ Dienstverlening
- ☐ Dienstverlening/burgerzaken
- ☐ Dienstverlening/secretariaat
- ☐ Maatschappelijke Zaken
- ☐ Middelen/belastingen
- ☐ Middelen/communicatie
- ☐ Middelen/financiën
- ☐ Middelen/fin. administratie
- ☐ Middelen/juridisch
- ☐ Middelen/p en o
- ☐ ROB/bbl
- ☐ ROB/beleid
- ☐ ROB/bmb
- ☐ ROB/geo
- ☐ ROB/infrastructuur
- ☐ Griffie
- ☐ Politie
- ☐ Burgemeester
- ☒ Fotokopie raad
- ☐
- ☐

Overgangssituatie

Startersleningen waarvan vóór 31 december 2016 de akte passeert, vallen onder de "oude" voorwaarden. Om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek, valt een Starterslening die ná 31 december 2016 passeert onder de gewijzigde voorwaarden.

Om de overgang naar het gewijzigde product soepel te laten verlopen, ontvangen aanvragen die na 30 september 2016 bij SVn binnenkomen uitsluitend een offerte met de gewijzigde voorwaarden.

Een aanvraag die vóór 1 oktober compleet bij SVn is binnengekomen, maar waarvan tussen 1 oktober en 31 december de akte passeert, valt onder de oude voorwaarden.

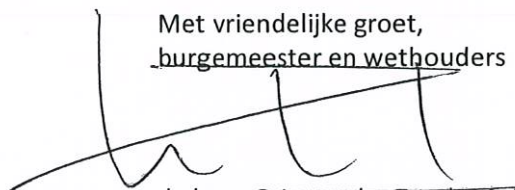
Een aanvraag die vóór 1 oktober bij SVn is binnengekomen en waarvan na 31 december de akte passeert krijgt de gewijzigde Starterslening.

Meer informatie

Voor meer informatie over de Starterslening, verwijzen wij u graag naar de website van SVn (www.svn.nl) en die van de gemeente Stadskanaal (www.stadskanaal.nl).

Als u vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw E. de Wit-Stallman, medewerkster van de afdeling Middelen via het algemene nummer 0599 631 631 of per mail gemeente@stadskanaal.nl

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



de heer G.J. van der Zanden
secretaris



mevrouw B.A.H. Galama
burgemeester

16021643

Naam Adres1 Adres2 Adres3 Adres4 BSN Aanhef	Makelaardij Schut en Lambers Bakboord 56 9501 KG STADSKANAAL heer/mevrouw	Edens Makelaardij Verzekeringen Zwaard 19 9501 JJ STADSKANAAL heer/mevrouw
Makelaardij Kok Kievit 2 9502 WG STADSKANAAL heer/mevrouw	Boerma Makelaardij o.g. Gasselterstraat 19 9503 JA STADSKANAAL heer/mevrouw	Mijn Makelaar Meertens Stationsstraat 12 9461 GS GIETEN heer/mevrouw
Plusmakelaar Folkers Gangboord 3 9501 JP STADSKANAAL heer/mevrouw	Van de Veen Makelaardij o.g. Stationslaan 8 9503 CB STADSKANAAL heer/mevrouw	Tieben Vastgoed Floralaan 18 9581 TX MUSSELKANAAL heer/mevrouw
Bruins Makelaardij Kampweg 6 9591 VC ONSTWEDDE heer/mevrouw	Muchall Makelaardij o/g Verbindingsweg 18 9581 TH MUSSELKANAAL heer/mevrouw	Makelaardij Heller bv Parklaan 16 9581 EH MUSSELKANAAL heer/mevrouw
Makelaardij Schiphuis Technicumstraat 1A 9581 BA MUSSELKANAAL heer/mevrouw	Makelaardij Martin van der Zwaag Sijzenhof 13 9502 VP STADSKANAAL heer/mevrouw	Woonaccent Makelaars Stadskanaal bv Lilienthalplein 26 9501 XP STADSKANAAL heer/mevrouw
Vof Stavast-de Vries Roekenhof 23 9502 SX STADSKANAAL heer/mevrouw	Oosterveld Makelaardij bv Havenstraat 10 9591 AK ONSTWEDDE heer/mevrouw	Orsel HypotheekAdvies Postbus 141 9500 AC STADSKANAAL heer/mevrouw
Makelaars World bv Parksingel 11 9503 ED STADSKANAAL heer/mevrouw	Makelaardij Boekelo bv Cereskade 25 9503 GC STADSKANAAL heer/mevrouw	Beuving Makelaardijen vof Handelsstraat 29 9501 EV STADSKANAAL heer/mevrouw
SNS Bank Hoofdstraat 29b 9501 CM STADSKANAAL heer/mevrouw	Rabobank Zuid- en Oost- Groningen Technicumstraat 2 9581 BA MUSSELKANAAL heer/mevrouw	ABN AMRO Bank Raadhuisplein 3 9501 SZ STADSKANAAL heer/mevrouw
ING Bank Lilienthalplein 28 9501 XP STADSKANAAL heer/mevrouw	Rabobank Zuid- en Oost- Groningen Hemendwarsweg 2 9502 XL STADSKANAAL heer/mevrouw	De Hypotheker Stadskanaal bv Lilienthalplein 27 9501 XP STADSKANAAL heer/mevrouw
Hypotheek Style Dorpstraat 86B 9591 AW ONSTWEDDE heer/mevrouw	Noordelijk Hypotheek Advies Centrum bv Musselweg 102 9584 AH MUSSEL heer/mevrouw	Dolf Kruize Ass.kant. & Hypotheekspecialist Anker 2 9501 JT STADSKANAAL heer/mevrouw
Univé Stad en Land Postbus 210 9500 AE STADSKANAAL heer/mevrouw	Assurantiekantoor Mulder Sluiskade 43 9581 JL MUSSELKANAAL heer/mevrouw	Hids Assurantiën vof Dorpsstraat 29 9591 AR ONSTWEDDE heer/mevrouw

Univé Noord - Oost Navolaan 15-39 9501 VJ STADSKANAAL heer/mevrouw	Kral Westen Stationslaan 2 9503 CB STADSKANAAL heer/mevrouw	Bruining Assurantiën cv Plantsoenstraat 1-2 9501 NB STADSKANAAL heer/mevrouw
Temalease bv Veenstraat 1 9502 EZ STADSKANAAL heer/mevrouw	B & B Financiële Adviseurs bv Musselweg 31 9584 AA MUSSEL heer/mevrouw	Kuil en Herbers Hoofdstraat 1b 9501 CL STADSKANAAL heer/mevrouw
Hypotheekcentrum Stadskanaal Poststraat 35 9501 ER STADSKANAAL heer/mevrouw	Van Beilen Makelaars Beneluxlaan 1a 9501 CT STADSKANAAL heer/mevrouw	Makelaarnu Hoofdstraat 56 9501 CN STADSKANAAL heer/mevrouw
Regio Makelaar Groningen- Drenthe Poststraat 35 9501 ER STADSKANAAL heer/mevrouw	Makelaardij Sisters Navolaan 10E 9501 VJ STADSKANAAL heer/mevrouw	De Vries Verzekeringen, Makelaardij & Hypotheken Marktkade 65 9581 AT MUSSELKANAAL heer/mevrouw
Brongers Vastgoed Barkhoornweg 19 9591 TR ONSTWEDDE heer/mevrouw	Groenhuys Vastgoed Oosterstraat 70A 9502 EG STADSKANAAL heer/mevrouw	