



## De Starterslening voor uw eerste koopwoning

U wilt voor het eerst een woning kopen. Dat kan een nieuwbouwwoning, een bestaande koopwoning of uw huidige huurwoning zijn. Als u een bepaalde woning op het oog heeft kunt u uw bank of hypotheekadviseur de maandelijkse lasten laten berekenen. Zijn de woonlasten te hoog voor uw inkomen? Dan kunt u proberen een goedkopere koopwoning te vinden of u kunt bij uw gemeente informeren of u de Starterslening kunt krijgen.

Uw gemeente biedt huishoudens tot een bepaalde inkomensgrens de mogelijkheid om de woonlasten van hun eerste koopwoning te verlagen. Dat gaat met behulp van een heel aantrekkelijke lening, de zogeheten Starterslening. Met deze lening kunt u in de meeste gevallen toch de woning kopen die u op het oog heeft.

### Waarom de Starterslening?

Uw gemeente heeft geld voor de Starterslening opzij gezet in een eigen fonds bij SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). Uit dit fonds leent de gemeente geld uit aan inwoners die voor het eerst een woning willen kopen. Uw gemeente doet dit omdat de prijzen van koopwoningen in de afgelopen jaren sterk zijn gestegen en het voor starters vaak erg moeilijk is geworden om een huis te kopen. Met de Starterslening maakt de gemeente het u dus makkelijker om een woning te kopen.

### Hoe werkt de Starterslening?

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de totale verwervingskosten van uw woning en het maximale bedrag dat u – op basis van uw inkomen – bij de bank kunt lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De hoogte van de Starterslening hangt af van uw inkomen, uw eigen vermogen en de voorwaarden van de gemeente.

### Nationale Hypotheek Garantie

Met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) sluit u een veilige, verantwoorde en voordelige hypotheek voor de aankoop van een woning. Als u door omstandigheden en buiten uw schuld in financiële problemen komt en u heeft er alles aan gedaan om uw restantschuld zoveel mogelijk te beperken, kan het Waarborgfonds uw restantschuld bij een gedwongen verkoop kwijtschelden. Kijk voor meer informatie op de website van NHG [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).



De 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 als uw inkomen toereikend is. Zo niet, dan kunt u bij SVn een hertoets aanvragen en gaat u een maandlast betalen die past bij het inkomen dat u op dat moment heeft.

### Wat doet SVn?

SVn verstrekt u de Starterslening namens de gemeente. SVn behandelt ook uw aanvraag voor een Starterslening en verzorgt de verdere afhandeling en de administratie van uw lening. U leent dus via SVn geld van uw gemeente.

### Wat doet de gemeente?

De gemeente heeft een verordening Starterslening. Hierin staan de voorwaarden waaraan u moet voldoen om voor een Starterslening in aanmerking te komen. Ook geeft de gemeente in de verordening aan wat de maximale hoofdsom van de Starterslening is die u kunt krijgen. Als u aan alle voorwaarden voldoet wijst de gemeente u de Starterslening toe. Dit gebeurt met een toewijzingsbrief. Hierin staat de hoofdsom, de looptijd en het rentepercentage (dat ingaat na drie jaar) van uw Starterslening. De brief vermeldt ook de voorwaarden waaraan u moet voldoen om de Starterslening uitbetaald te krijgen.

### Hoe ziet de totale financiering eruit?

De totale financiering van uw huis bestaat uit een normale (eerste) hypotheek en als aanvulling daarop de Starterslening. De (eerste) hypotheek moet een rentevaste periode hebben van

minimaal 10 jaar en kunt u afsluiten bij de bank van uw keuze. De 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/aaneemsom met daar bovenop de bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens de bouw, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening.

Bij bestaande woningen wordt hiervoor 8% van de koopsom gerekend en bij nieuwbouw 8% van de koop/aaneemsom. 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. Uw gemeente kan in haar verordening deze grens ook lager vaststellen als de lokale woningmarkt daar aanleiding toe geeft.

### Rekenvoorbeeld

Stel dat u voor de koop van uw huis een hypotheek van € 170.000 nodig heeft. U en uw partner hebben een gezamenlijk jaarinkomen van € 31.500. Bij dit gezamenlijke inkomen kunt u bij de bank een (eerste) hypotheek van € 140.000 krijgen (volgens NHG). De Starterslening bedraagt dan € 30.000. Hierover betaalt u de eerste drie jaar geen rente en aflossing.





