



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.



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 wel 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.

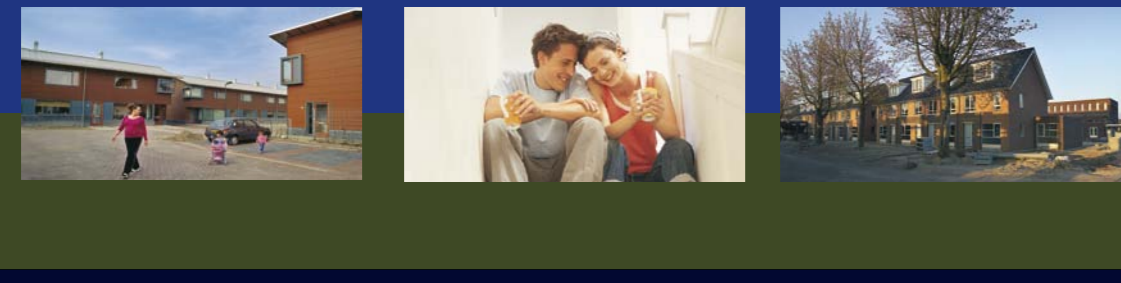
Rekenvoorbeeld

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.



Profiel van SVn

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een onafhankelijke financiële partner van gemeenten. SVn is actief sinds 1996. SVn beheert fondsen van individuele gemeenten bestemd voor regelingen en projecten op het gebied van wonen, stedelijke vernieuwing en de gebouwde leefomgeving. Namens de gemeenten verstrekt SVn 'zachte' stimuleringsleningen aan particuliere en professionele initiatiefnemers van projecten die bijdragen aan een betere woon- en leefkwaliteit. De Starterslening is daar een voorbeeld van. De gemeentelijke fondsen bij SVn zijn revolverende fondsen. Rente en aflossing op de leningen vloeien terug in het fonds van de uitlenende gemeente, zodat dit geld telkens opnieuw voor 'zachte' leningen beschikbaar komt. SVn staat voor duurzaam financieren met een hoog maatschappelijk rendement. SVn is een stichting en werkt zonder winstoogmerk. SVn is gevestigd in Hoevelaken.



Stappenplan: hoe vraagt u de Starterslening aan?

- Informeer eerst bij uw gemeente of u voor de Starterslening in aanmerking komt.
- Zo ja, dan vult u het SVn aanvraagformulier voor de Starterslening (verkrijgbaar bij uw gemeente) volledig in.
- Dit formulier stuurt u – voorzien van alle gevraagde gegevens en bijlagen – naar SVn.
- Hierna ontvangt u een toewijzingsbrief van de gemeente. Hierin staat het bedrag, de looptijd en het rentepercentage van uw Starterslening. De brief vermeldt ook de voorwaarden waaraan u moet voldoen om de Starterslening uitbetaald te krijgen.
- Ook voor uw hypotheek bij de bank geldt een aantal voorwaarden. Neemt u de toewijzingsbrief daarom mee naar uw bank.
- Voor het resterende bedrag (aankoopkosten woning +/- het bedrag van de Starterslening) vraagt u een hypotheek aan bij de bank (de eerste hypotheek en de Starterslening mogen samen niet meer bedragen dan de totale verwervingskosten).
- De bank brengt een offerte aan u uit die voldoet aan de voorwaarden uit de toewijzingsbrief van de gemeente.
- Een kopie van deze ondertekende hypotheekofferte stuurt u naar SVn.
- Van SVn ontvangt u een offerte voor uw Starterslening.
- Bij deze offerte ontvangt u een uitgebreide toelichting op de Starterslening en de Algemene Bepalingen voor Geldleningen van SVn, hierin staan de leningvoorwaarden van SVn.
- Zodra u de offerte heeft geaccepteerd en u aan alle voorwaarden heeft voldaan stuurt SVn de benodigde stukken naar de notaris. Hierover ontvangt u van SVn bericht. Daarna kunt u een afspraak maken met de notaris voor het passeren van de akte van uw Starterslening en van de akte van uw hypotheek. Beide leningen moeten gelijktijdig passeren.

Volgorde van aanvragen

Vraag eerst de Starterslening aan. Na ontvangst van de toewijzingsbrief van de Starterslening kunt u bij de bank een offerte aanvragen voor de eerste hypotheek.

Afsluitkosten

SVn brengt u 1,5% afsluitkosten over de Starterslening in rekening. Deze kosten kunt u aftrekken van de inkomstenbelasting.

Hoe wordt de Starterslening uitbetaald?

Nadat u de hypotheekakte voor uw Starterslening heeft ondertekend, kan SVn het leningbedrag uitbetalen. Bij de aankoop van een bestaande woning wordt de hoofdsom – na aftrek van de afsluitkosten (1,5% over de hoofdsom van de Starterslening)

en de borgtochtprovisie voor de NHG (percentage wordt vastgesteld door NHG) – in één keer aan de notaris uitbetaald. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is de hoofdsom van de Starterslening soms lager dan de eerste termijn (grondkosten). SVn betaalt in dat geval de Starterslening ook rechtstreeks uit aan de notaris. In het geval dat de Starterslening hoger is dan de eerste termijn wordt de rest van het bedrag bij SVn in een bouwkrediet gestort. Dit bedrag wordt dan gebruikt voor (gedeeltelijke) betaling van de tweede termijn. U dient deze betaling zelf op te vragen. Dit kan door middel van een SVn declaratieformulier. Het bouwkrediet stopt zodra het laatste bedrag is uitbetaald.

Hoe werkt de hertoets?

De offerte van de Starterslening is zo opgesteld dat u na een renteloze en aflossingsvrije periode van drie jaar in principe de volledige maandlast (rente + aflossing op basis van een annuïteitenlening) over de lening gaat betalen. Denkt u dat uw inkomen op dat moment nog ontoereikend is om de volledige maandlast te kunnen betalen, dan kunt u bij SVn een hertoets aanvragen. Uiterlijk drie maanden vóór de herzieningsdatum krijgt u bericht van SVn om u eraan te herinneren dat u een hertoets kunt aanvragen. De aanvraag voor de hertoets moet uiterlijk twee maanden vóór de herzieningsdatum zijn gedaan. Zo niet, dan gaat u de volledige maandlast betalen. Aan de hertoets zijn kosten verbonden. De hoogte hiervan kunt u opvragen bij SVn.

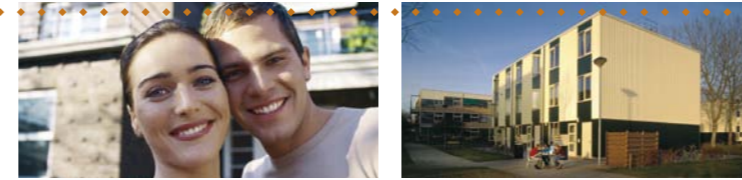
Bij de hertoets wordt de maandlast van de Starterslening door SVn aangepast aan het dan actuele huishoudinkomen. U ontvangt vervolgens uiterlijk één maand vóór de herzieningsdatum een brief van SVn met daarin de verschuldigde maandlast in de volgende periode.

De hertoetsmomenten zijn na het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar. Vanaf het moment dat u de volledige maandlast over de Starterslening betaalt, vindt er geen hertoets meer plaats.

Als uit de vierde (en laatste) hertoets in het 15^e jaar blijkt dat uw inkomen nog niet toereikend is, blijft de dan vast te stellen maandtermijn voor de gehele resterende looptijd van toepassing. Aflossing vindt dan uitsluitend plaats bij verkoop van de woning of na 30 jaar.

Heeft u nog vragen?

Neem gerust contact met ons op, wij helpen u graag verder. Bel (033) 2539436 of stuur een e-mail aan info@svn.nl Ons (post)adres is: Postbus 15, 3870 DA in Hoevelaken. Bezoek ook onze website www.svn.nl



SVn
Postbus 15
3870 DA Hoevelaken
T (033) 253 94 36
F (033) 253 94 24
E info@svn.nl
I www.svn.nl



De Starterslening

Een steuntje
in de rug voor
woningkopers