

Starterslening en Koopsubsidie

Voor starters op de woningmarkt is het kopen van een woning de laatste jaren niet eenvoudiger geworden. Ondanks de lage hypotheekrente en regelingen zoals Nationale Hypotheek Garantie (NHG), ligt de financiële lat soms te hoog. Gelukkig springt de overheid in bepaalde gevallen bij. In deze folder zet de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), verstrekker van NHG, de verschillende mogelijkheden op een rijtje.



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Voor aankoop en verbetering van uw woning

Starterslening

U wilt voor het eerst een woning kopen en heeft al een bepaalde woning op het oog? Uw geldverstrekker of hypotheekadviseur kan dan uw maandelijkse lasten berekenen. Blijken die lasten te hoog in verhouding tot uw inkomen, dan komt u misschien in aanmerking voor een Starterslening. De Starterslening wordt verstrekt door Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Het is een aanvullende lening bovenop uw reguliere hypotheek. U kunt de Starterslening aanvragen bij uw gemeente.

Hoe werkt de Starterslening?

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de totale koopsom van uw woning en het maximale bedrag dat u – op basis van uw inkomen – bij de bank kunt lenen. Daarbij gelden de voorwaarden en normen van NHG. De Starterslening kent een rentevastperiode van vijftien jaar en een maximale looptijd van dertig jaar. De eerste drie jaar bent u geen rente en aflossing verschuldigd. Daarna gaat u pas rente en aflossing betalen wanneer uw inkomen voldoende is gestegen. Als uw inkomen niet voldoende is gestegen, 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. De hertoetsmomenten zijn na het 3de, 6de, 10de en 15de jaar. Vanaf het moment dat u de volledige maandlast over de Starterslening betaalt, vindt er verder geen hertoetsing meer plaats. Als uit de vierde (en laatste) hertoets in het 15e 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.



Algemene voorwaarden

Uw woning wordt gefinancierd met een combinatie van een eerste hypotheek en een aanvullende tweede hypotheek: de Starterslening. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Uw eerste hypotheek kunt u afsluiten bij de bank van uw keuze. Deze moet een rentevastperiode hebben van minimaal tien jaar.
- Uw tweede hypotheek, de Starterslening, sluit u af bij SVn. Deze moet een rentevastperiode hebben van vijftien jaar.
- Beide hypotheeken moeten voldoen aan de voorwaarden van NHG. Dit houdt in dat het totaalbedrag niet hoger mag zijn dan de verwervingskosten van de woning, met daar bovenop een vaste opslag van twaalf procent bij een bestaande woning of acht procent bij een nieuwbouwwoning. Verbeterkosten of meerwerk kunnen worden meegenomen in de financiering, maar tellen niet altijd mee bij het bepalen van de hoogte van de Starterslening.

Gemeenten met Starterslening

Niet in alle gemeenten kunt u de Starterslening krijgen, en daarnaast stelt elke deelnemende gemeente haar eigen bijkomende voorwaarden vast, zoals een maximale inkomensgrens. Voor een overzicht van alle deelnemende gemeenten, alle voorwaarden voor een Starterslening en de aanvraagprocedure kunt u terecht op www.svn.nl.

www.nhg.nl

Koopsubsidie (Bijdrage Eigen Woningbezit)

Heeft u een laag inkomen en wilt u een huis kopen? Dan komt u mogelijk in aanmerking voor een Koopsubsidie. De Koopsubsidie kunt u aanvragen bij SenterNovem. Met de Koopsubsidie krijgt u een maandelijkse belastingvrije bijdrage in de hypotheeklasten. De hoogte van de bijdrage hangt af van uw inkomen (en dat van uw partner), de koopsom en het hypotheekbedrag.

Uw toetsinkomen wordt bepaald aan de hand van uw bruto jaarinkomen plus dat van een eventuele fiscale partner. Voor de bepaling van het toetsinkomen gelden de voorwaarden en normen van NHG. Kijk voor meer informatie over het toetsinkomen op www.nhg.nl.

Algemene voorwaarden

Om in aanmerking te komen voor Koopsubsidie, moet u in ieder geval aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Uw hypotheek moet voldoen aan de voorwaarden van NHG.
- U moet minimaal 18 jaar oud zijn.
- U bent drie jaar voorafgaand aan de aanvraag van de Koopsubsidie geen eigenaar en bewoner van een koopwoning geweest.
- Als eigenaar gaat u de woning ook zelf (alleen of met anderen) bewonen.
- Uw vermogen is niet hoger dan € 20.661,- (of € 41.322,- als u een fiscale partner heeft).
- De koopsom mag niet meer bedragen dan € 167.300,-.
- Uw hypotheek mag niet meer bedragen dan € 180.684,-.
- Uw hypotheek moet een rentevastperiode hebben van ten minste tien jaar.

Er zijn ook nog bijkomende voorwaarden, bijvoorbeeld dat alle overige betalingsverplichtingen uiterlijk op de datum van passeren moeten zijn afgelost en opgeheven. Kijk voor overige bijkomende voorwaarden op www.senternovem.nl.

Een aanvraag Koopsubsidie wordt binnen twee weken afgerond met een voorlopige beschikking, waarvan de geldverstrekker een kopie ontvangt. De daarin vermelde contante waarde van de Koopsubsidie heeft de geldverstrekker nodig voor de aanvraag van NHG.

Meer weten?

Kijk voor meer informatie over de Starterslening op www.svn.nl.

Openingstijden: 09.00 – 17.00 uur

T: (033) 253 94 36

E: info@svn.nl

Kijk voor meer informatie over Koopsubsidie op www.senternovem.nl.

Openingstijden: 09.00 – 12.00 uur

T: (070) 373 59 15

E: koopsubsidie@senternovem.nl

Heeft u vragen over NHG?

Aarzel niet en neem contact op met:

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Postbus 309

2700 AH Zoetermeer

0900 11 22 393 (€ 0,35 p/m)

www.nhg.nl

Deze folder maakt deel uit van een reeks consumentenfolders van NHG.

Kijk op www.nhg.nl onder het kopje 'Consumentenfolders' voor meer informatie.