

## Starterslening

De starterlening wordt aangeboden door SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) en de gemeente.

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de koper kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De lening bestaat uit twee hypotheekleningen. Een normale (eerste) hypotheek en de Starterslening.



De kenmerken zijn:

- 1<sup>e</sup> hypotheek bij een bank naar keuze met rentevaste periode van minimaal 10 jaar
- De starterslening moet verplicht worden afgesloten bij SVn
- Beide leningen moeten voldoen aan de voorwaarden van de NHG
- Ze mogen samen niet meer bedragen dan de verwervingskosten van de woning.
- Rentevaste periode over de starterslening van 15 jaar
- Looptijd van de starterslening van maximaal 30 jaar
- De eerste drie jaar geen betaling van rente en aflossing over de starterslening
- Bij gebrek aan inkomen kan een hertoets worden aangevraagd m.b.t. het maandbedrag gekoppeld aan de dan geldende normen van de NHG
- Voorwaarden en maximale hoofdsom worden bepaald door de gemeente
- Bij huishoudens van 56 jaar en ouder wordt er een aangepaste toets uitgevoerd (vanwege inkomensdaling na het bereiken van de 65-jarige leeftijd).

De Starterslening kan altijd vervroegd en boetevrij worden afgelost. In de praktijk gebeurt dit ook vaak. Indien de Starterslening niet vroegtijdig wordt afgelost, gebeurt dit bij woningverkoop of na het verstrijken van de leningstermijn. In dat geval wordt de resterende uitstaande schuld in één keer afgelost.

## Starters Renteregeling

De starters Renteregeling is ontwikkeld door een aantal woningcorporaties samen met Vereniging Eigen Huis. Dit collectief heet Social Finance.



De kenmerken van de Starters Renteregeling zijn;

- 20% van de maandelijkse hypotheekrente wordt 10 jaar lang betaald door Social Finance
- De hypotheekrente mag wél bijna helemaal worden afgetrokken van het belastbaar inkomen. Hierdoor is de maandelijkse hypotheeklast ca. 25% lager dan bij een vergelijkbare hypotheek.
- Koper wordt volledig juridisch en economisch eigenaar van de woning
- Geen terugbetaling vereist van de voorschotten en rentevergoeding indien de woning bij verkoop niet in waarde is toegenomen
- De af te sluiten hypotheek is een spaar- of een bankspaarhypotheek. Een deel van de hypotheek (maximum 50%) mag aflossingsvrij worden afgesloten.
- De hypotheekbemiddelaar en hypotheekverstrekker moeten participeren in de regeling.

- De omvang van de hypotheek is gelijk aan de verwervingskosten van de woning plus eventueel meerwerk voor aanpassing van de woning (conform de NHG voorwaarden)
- De Starters Renteregeling is alleen van toepassing op zogenaamde koopstarters;
- NHG móet worden toegepast
- De afspraken over de terugbetaling van de voorschotten worden vastgelegd in een tweede hypotheekakte. Als zekerheid krijgt Social Finance een tweede recht van hypotheek op de woning (ter hoogte van twee keer het bedrag dat bij aanvang van de regeling wordt gestort aan de hypotheekverstrekker). Deze tweede hypotheek valt niet onder de NHG maar heeft tot doel om te waarborgen dat Social Finance door de notaris wordt geïnformeerd over woningverkoop, zodat er een eindafrekening kan plaatsvinden.

De woningcorporatie die de Starters Renteregeling aanbiedt heeft de vrijheid om zelf aanvullende voorwaarden te stellen, zoals bijvoorbeeld een maximaal inkomen, een maximale leeftijd, een aanbiedingsplicht of aanvullende financiële normen.