

**Folder over de Starterslening van de gemeente Geertruidenberg; april 2019**

**Starterslening gemeente Geertruidenberg**

Met de starterslening biedt de gemeente woningzoekenden financiële ondersteuning bij de aankoop van een woning.

**Wat is een starterslening?**

De starterslening is een aanvullende lening tot maximaal € 20.000,- bovenop uw hypotheek om het bedrag dat u tekort komt bij de aankoop van een woning te overbruggen. De starterslening overbrugt het verschil tussen de aankoopkosten van het huis en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen volgens de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

**Wanneer komt u voor de starterslening in aanmerking?**

De doelgroep die in aanmerking kan komen voor een starterslening bestaat uit starters die voor de eerste maal een eigen woning kopen.

Het toepassingsbereik van de startersregeling is in de volgende zin.

Woningsegment:

De starterslening is van toepassing op bestaande bouw en nieuwbouw. Recreatiewoningen en tweede woningen zijn uitgesloten.

Doelgroep van de starterslening

Deze startersregeling is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:

1. van één of meer aanvragers, waarvan elk een in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde persoon is die op het moment van de aanvraag in de leeftijd is van minimaal 18 jaar en maximaal 35 jaar en voor de eerste maal een eigen woning koopt in de gemeente Geertruidenberg. Indien aanvrager(s) hierbij in de aan te kopen woning een gezamenlijke huishouding zal (zullen) gaan voeren met zijn partner, dient deze laatste ook een in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde persoon te zijn die op het moment van de aanvraag in de leeftijd is van minimaal 18 jaar en maximaal 35 jaar en niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen;
2. voor een woning in gemeente Geertruidenberg - zowel bestaande bouw als nieuwbouw .

De koopprijs voor de aan te kopen woning mag niet hoger zijn dan de maximale koopprijs volgens de geldende NHG-normen.

De aanvrager(s) moet (moeten) de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Voorwaarden

-De voorwaarden van de Verordening Starterslening Geertruidenberg zijn van toepassing.

-Voor de berekening van de Starterslening mag rekening worden gehouden met maximaal € 10.000 aan meerwerkkosten/verbeterkosten. Voor de berekening van de bijkomende kosten is het actuele landelijke percentage hiervoor van toepassing.

- De aankoop van de woning moet voldoen aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.

- Zowel de eerste als de tweede hypotheek dient te worden verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

-De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal 20 % van de koopprijs van de woning, met een maximum van € 20.000.

- Een aanvraag voor een Starterslening wordt afgewezen, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.

- Een starterslening wordt verstrekt zolang hiervoor voldoende budget aanwezig is.

- Indien een aanvrager van buiten de gemeente Geertruidenberg komt, moet deze in geval van een leningaanvraag ook bij de gemeente Geertruidenberg indienen: een recent uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente waar hij/zij als inwoner is ingeschreven. In dit uittreksel dienen ook de volgende gegevens te staan: 1. datum vestiging in die gemeente, 2. historische adressen, 3. overige ingeschrevenen. Dit geldt ook voor de partner van aanvrager die samen met aanvrager in de aan te kopen woning gaat wonen en die van buiten de gemeente komt.

**Hoeveel kan ik lenen?**

De maximale hoogte van de starterslening bedraagt € 20.000 per woning. De hoogte van de starterslening is afhankelijk van uw financiële draagkracht en de voorwaarden die de gemeente heeft vastgesteld.

**Hoe werkt de starterslening?**

De lening is een annuïteitenlening en heeft een rentevaste periode van vijftien jaar. Bij een annuïteitenlening betaalt u tijdens de looptijd een vast totaalbedrag. Dit bedrag bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. In het begin betaalt u bijna uitsluitend rente en aan het eind bijna uitsluitend aflossing. De starterslening is de eerste drie jaar renteloos, daarna worden de rente en aflossing (maandannuïteit) aangepast aan uw inkomen. Daarvoor gelden de zogenaamde inkomenstoetsen. Na het derde jaar vindt de eerste inkomenstoets plaats. Als uit de toets blijkt dat er geen financiële draagkracht is, blijft de maandlast renteloos.

**Hoe kan ik een starterslening aanvragen?**

Per 3 april 2019 is de procedure voor het aanvragen van een starterslening veranderd in de volgende zin.

Het aanvraagproces kent twee stappen: ten eerste een aanvraag bij de gemeente en na positief besluit van de gemeente op die aanvraag: ten tweede een aanvraag bij Svn.

Voor het aanvragen van een starterslening dient u als eerste stap dit aanvraagformulier in te vullen en in te dienen bij de gemeente Geertruidenberg. Op uw aanvraag neemt de gemeente een besluit, waarover u per brief wordt geïnformeerd. In dat besluit wordt aangegeven of u vervolgens, als tweede stap, een starterslening mag aanvragen bij de Stichting SVn.

Die tweede aanvraag bij Svn kunt u dan uitsluitend digitaal indienen via de website [www.svn.nl](http://www.svn.nl). SVn zal na een financiële toets van die aanvraag aan u aangeven of de lening wel of niet wordt toegewezen. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit en informeert SVn u over de verdere afwikkeling van de lening.

Bij uw digitale aanvraag bij Svn dient u de brief met het gemeentelijke besluit over uw eerste aanvraag toe te voegen. (Eerdere papieren aanvraagformulieren zijn per 3 april 2019 vervallen.)

Voordat de hoogte van de 1e hypotheek wordt vastgesteld moet eerst de hoogte van de starterslening zijn bepaald. De 1e hypotheek en de starterslening moeten worden verstrekt met NHG. Beide leningen moeten gelijktijdig passeren bij de notaris. De Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie BEW + is toegekend.

Voor de indiening van een aanvraag voor een starterslening dient u de woning al gekocht te hebben (onder voorbehoud van de mogelijkheid tot financiering).

**Wie verstrekt de lening?**

De gemeente heeft een fonds bij SVn. De gemeente bepaalt wie een starterslening kan krijgen. SVn verstrekt, namens de gemeente, de starterslening en verzorgt ook de afhandeling en de administratie van de leningen. Zie ook hierboven.

**Heeft het eigen vermogen invloed op de hoogte van de starterslening?**

Er wordt voor de berekening van de hoogte van de starterslening geen rekening gehouden met eigen vermogen indien en voor zover uw vermogen in het jaar voorafgaand aan uw aanvraag de vrijstelling in box 3 (belasting) niet te boven gaat. Het eigen vermogen kan invloed hebben als u uitkomt boven die vrijstelling.

**(Indicatieve) berekeningswijze voor starterslening**

Op de site van Svn ([www.svn.nl](file:///\\geertruidenberg.local\DFS\TaakgebiedRuimtelijkeontwikkeling\Ruimtelijke%20Ontwikkeling\starterslening\www.svn.nl)) staat een rekenmodel waarmee koopstarters snel een indicatie kunnen krijgen of ze in aanmerking komen voor een starterslening en zo ja hoeveel deze bedraagt.

**Regels als een starterslening is toegewezen:**

- U krijgt na drie jaar van SVn bericht dat u een toets van uw financiële draagkracht kunt aanvragen. Op basis van de uitslag wordt een nieuwe maandlast vastgesteld;

- Wanneer uw inkomen dit toelaat, start u met het betalen van rente en aflossing. In het uiterste geval lost u af bij verkoop van de woning en betaalt u geen rente;

- De hertoets moet u zelf aanvragen. Als u dat niet doet zal SVn na drie jaar de gewone marktconforme rente vragen. Als de rente eenmaal op marktconform niveau is vastgesteld kunt u geen hertoets meer aanvragen. Dit betekent dat de maandlasten daarna, ongeacht de wijzigingen in uw inkomen, nooit meer lager kunnen worden vastgesteld;

- Aan een hertoets zijn kosten verbonden die diegene aan wie de starterslening is verstrekt, betaalt;

- De looptijd, rente en aflossing van de starterslening zijn marktconform;

- Zowel de eerste hypotheek als de starterslening zijn voorzien van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

**Heeft u vragen of behoefte aan meer informatie?**

Voor brochures en algemene informatie over de regeling kunt u terecht op de gemeentelijke website ([www.geertruidenberg.nl](http://www.geertruidenberg.nl))

Voor vragen over de regeling en voor het opvragen van een aanvraagformulier kunt u contact opnemen met beleidsmedewerkers dhr. R.Celie (0162-579594 of per email: r.celie@geertruidenberg.nl) of mw. M. van der Lee (0162-579657) van de gemeente.

Ook is informatie over de starterslening in het algemeen te vinden op [www.svn.nl](http://www.svn.nl) of op de website van Nationale Hypotheek Garantie [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl). SVn is bereikbaar op (088-2539400).

Voor algemene informatie wordt in eerste instantie verder met name verwezen naar de brochure van stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) over de starterslening. Deze brochure staat op de website en is ook op te vragen bij de gemeente.

Gemeente Geertruidenberg

Vrijheidstraat 2

4941 DX Raamsdonksveer

Centraal telefoonnummer 0162-579579

[www.geertruidenberg.nl](http://www.geertruidenberg.nl)

e-mail: [r.celie@geertruidenberg.nl](mailto:r.celie@geertruidenberg.nl)

Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.