

Veelgestelde vragen over de Corporatie Starterslening



Wat is de Corporatie Starterslening?

De Corporatie Starterslening overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten (koopsom + bijkomende kosten) van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De Starterslening is een lening waarover de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald hoeft te worden.

Wie verstrekt de Corporatie Starterslening en wat is de rol van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn).

Alleen woningcorporaties kunnen een Corporatie Starterslening aanbieden. Maar let op: niet alle corporaties bieden een Corporatie Starterslening aan. SVn verstrekt de Corporatie Starterslening namens uw corporatie. Uw corporatie bepaalt in haar vooraf opgestelde voorwaarden, wie er in aanmerking komt voor een Corporatie Starterslening.

Waarom biedt Casade de Starterslening aan?

Casade ziet de regeling als extra steun in de rug voor mensen die op basis van hun inkomen niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar aangewezen zijn op een dure huurwoning of koopwoning. Om deze mensen toch aan een betaalbare koopwoning te helpen biedt Casade deze landelijke starterslening aan.

Wat zijn de verwervingskosten?

Dat is koopsom of de koop/aanneemsom met daar bovenop de bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens de bouw, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening. Bij bestaande bouw wordt hiervoor 5% van de koopsom en de eventuele verbouwkosten gerekend en bij nieuwbouw 5% over de koop/aanneemsom inclusief eventueel meerwerk.

Hoe werkt de Starterslening?

De Starterslening is een flexibele lening: zij beweegt mee met de ontwikkeling van het inkomen van het huishouden. De hoogte van de Starterslening hangt dus af van het inkomen van de aanvrager en de voorwaarden van corporatie.

De Starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar. De hoogte van de lening wordt bij aanvang vastgesteld op basis van een draagkrachttoets die door SVn wordt uitgevoerd. Hierbij wordt uitgegaan van het actuele bruto inkomen van de aanvrager(s). Ook wordt er een vermogenstoets gedaan waarbij het bedrag aan vermogen dat aanwezig is boven de fiscale vrijstelling in mindering wordt gebracht op de prijs van de woning. In de berekening wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van secundaire lasten. Het inkomen wordt niet voor 100%, maar voor 95% meegenomen. Er blijft dus 5% van het inkomen buiten de toetsing. Een aanvrager hoeft dus in principe niet tot het uiterste van zijn/haar (financiële) kunnen te gaan. Wel blijven de lasten voor persoonlijke financieringen bij de toetsing door SVn buiten beschouwing.

Met de Starterslening betaalt u de eerste drie jaar geen rente. De aflossingen komen in deze periode niet ten laste van het besteedbaar inkomen, maar worden apart geboekt op de Combinatielening. Dus wordt in de eerste drie jaar alleen de aflossing op de Combinatielening geboekt, niet de rente. Daarna gaat de klant rente en aflossing betalen. De klant wordt hierover tijdig geïnformeerd en kan desgewenst een hertoets aanvragen om zijn/haar actuele betaalcapaciteit vast te stellen. Ook dan worden lasten voor persoonlijke financieringen niet betrokken. Als de rente en aflossingen eenmaal lopen kan men niet meer een hertoets aanvragen. Ook na het 6e, het 10e en het 15e jaar is weer een draagkrachttoets mogelijk. Naar verwachting groeit in die periode het inkomen dusdanig, dat de starter de rente en aflossing kan betalen.

Wanneer kom ik in aanmerking voor de Starterslening van Casade?

- U bent starter op de koopmarkt.
- U komt in aanmerking voor de Corporatie Starterslening wanneer uw gezamenlijk jaarinkomen € 60.000,- of lager is;
- U dient de woning zelf, eventueel met uw partner, te gaan bewonen.
- De Starterslening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning met een maximale hoogte van € 25.000.
- De maximale hoogte van de verwervingskosten van de woning bedragen € 400.000,- incl. kosten koper.
- U mag meerwerk- en verbeterkosten meefinancieren tot de hoogte van de maximale lening van € 40.349,- en binnen de maximale hoogte van de verwervingskosten.
- Combineren van de Starterslening met de 'koopsubsidie BEW-plus', Opstartlening, Slimmer Kopen, Koopgarant, Koopcomfort of MGE is niet mogelijk.
- Alle woningen die door Casade te koop worden aangeboden kunt u kopen met de Starterslening. Zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw.

Wordt mijn eigen vermogen meegenomen in de aanvraag van de Starterslening?

Ja, uw eigen vermogen kan invloed hebben op de hoogte van uw Starterslening. Ieder jaar wordt op 1 januari het heffingsvrij vermogen vastgesteld voor dat jaar. Het bedrag aan eigen vermogen bóven het heffingsvrij vermogen brengt SVn in mindering op de financieringsbehoefte.

Wat is een koopstarter?

U bent een koopstarter als u voor de eerste keer een woning koopt, ongeacht uw leeftijd. Heeft u ooit al een koopwoning op naam gehad, bijvoorbeeld door een nalatenschap? Dan komt u niet in aanmerking voor de Starterslening.

Hoe wordt de financiering geregeld?

De totale financiering die nodig is voor de aankoop van de woning bestaat uit een normale (eerste) hypotheek en de Starterslening (tweede hypotheek). Naast de Starterslening is dus een eerste hypotheek nodig. Die hypotheek kan worden afgesloten bij de bank/verzekeringsmaatschappij naar keuze. De Starterslening wordt altijd afgesloten bij SVn. Beide leningen worden verstrekt met NHG en moeten tegelijkertijd bij de notaris te passeren.

Dit houdt in dat een geldlening van derden (ouders, etc) in welke vorm dan ook niet is toegestaan. Een schenking daarentegen is wel toegestaan.

De rente voor de eerste hypotheek moet minimaal 10 jaar vaststaan. Bij de aanvang van een (Corporatie) Starterslening is een variabel rentetarief niet toegestaan. De SNS Plafondrente, waar uw rente nooit verder stijgt dan het maximum dat u heeft afgesproken, is wel toegestaan.

Wat zijn de maximaal toegestane kosten van de woning?

De totale verwervingskosten van de woning mogen maximaal € 400.000,- bedragen. Deze grens is inclusief alle kosten: meerwerk, verbouwing en overige kosten. Bij bestaande bouw zijn de kosten circa 5% van de koopsom. Bij nieuwbouw/zelfbouw is het circa 5% van de koopovereenkomst/aannemersovereenkomst. Uiteraard kan de kostengrens wel voor een lager bedrag worden vastgesteld.

Hoe lang duurt de aanvraag van een Starterslening?

Alleen als SVn alle stukken voor de aanvraag op tijd en compleet van u heeft ontvangen kan ongeveer zes weken na de aanvraag van de Starterslening de woning al passeren bij de notaris. De eerste hypotheek moet dan ook klaar zijn om op hetzelfde moment te passeren.

Kan ik de Starterslening (kosteloos) aflossen?

Wanneer u de lening geheel of gedeeltelijk wil aflossen, is dit geen probleem. U kunt op elk moment de lening boetevrij en volledig kosteloos aflossen. Dit doet u door een overboeking op het rekeningnummer van SVn. Hiervoor verwijzen wij u naar de website van SVn. Vermeld uw leningnummer in de transactie. U ontvangt een schriftelijke bevestiging van uw (algehele) aflossing na ongeveer één week.

Heb ik recht op hypotheekrenteaf trek over de Starterslening?

De Starterslening heeft een ontheffing van de nieuwe spelregels voor hypotheekrentes die gelden sinds januari 2013. De rente over de Starterslening is daardoor volledig aftrekbaar.

Wat is het verschil tussen een (gemeentelijke) Starterslening en een Corporatie Starterslening?

De aanbieder van de Starterslening en de aanvraagprocedure. De (gemeentelijke) Starterslening wordt aangeboden door gemeenten. Corporaties bieden de Corporatie Starterslening aan.

Meer antwoorden op veel gestelde vragen vindt u op de [website van SVn](#).