

### **BIJLAGE 3.**

#### Kenmerken, voorwaarden en hoogte van de starterslening.

##### *Hoogte*

De hoogte van de starterslening wordt berekend door de totale verwervingskosten van de woning te verminderen met het eigen vermogen en het bedrag van de genormeerde marktconforme lening. Beide hypotheekleningen mogen samen niet meer bedragen dan de verwervingskosten van de woning en voor 2015 niet meer dan 103% van de marktwaarde van de woning.

##### *Kenmerken*

Zowel de eerste hypotheek als de starterslening worden (verplicht) met NHG (Nationale Hypotheek Garantie) verstrekt, waardoor het risico van niet-terugbetaling van de lening beperkt is. De starterslening is een annuïteitenlening en wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente Wijchen bij de SVn. Aflossing en rente op verstrekte leningen komen weer in het fonds terug, waarmee dan weer nieuwe leningen kunnen worden verstrekt. De lening heeft een looptijd van maximaal 30 jaar en is de eerste drie jaar renteloos en aflossingsvrij. Na afloop van deze drie jaar betaalt de starter in principe gewoon rente en aflossing tenzij het huishoudeninkomen op dat moment volgens de dan geldende normen ontoereikend is. Op verzoek van de starter vindt dan een hertoets plaats waarbij de hoogte van de rente en/of aflossing voor een volgende periode opnieuw wordt vastgesteld. Elke drie jaar kijkt het SVn op verzoek van de huizenbezitter opnieuw of deze de lasten van de starterslening (helemaal of deels) kan dragen. Is er geen draagkracht, dan hoeft hij rente en aflossing voorlopig niet te betalen. Er wordt dus altijd een maandlast betaald die past bij het inkomen van de starter. Na 30 jaar en bij tussentijdse verkoop van de woning moet de starterslening worden afgelost, met inbegrip van eventuele achterstallige rente. Door de starterslening kunnen koopstarters zich dus een hogere hypotheek veroorloven dan het hypotheekbedrag van een gewone bank. De gedachte hierachter is de verwachting dat het inkomen van starters de eerste jaren dermate zal toenemen dat een hogere maandlast na een zekere tijd betaalbaar is.

##### *Voorwaarden*

Niet iedere starter komt in aanmerking voor een starterslening en niet iedere woning voor starters wordt gefinancierd met een starterslening. Vanuit het Rijk en gemeenten worden voorwaarden gesteld rondom het verstrekken van startersleningen.

Deze voorwaarden vanuit het Rijk zijn:

1. De totale kosten voor de woning zijn niet hoger dan de verwervingskostengrens volgens de NHG-normen (€ 265.000,- tot 1/7/2015, daarna € 245.000,- tot 1/7/2016);
2. De starter niet eerder eigenaar is geweest van een koopwoning;
3. De gemeente een revolverend fonds heeft bij de SVn.

Gemeenten kunnen in aanvulling op de voorwaarden het Rijk aan de starterslening stelt zelf voorwaarden toevoegen. Deze gemeentelijke voorwaarden worden veelal afgeleid van het lokale woonbeleid en de omvang van het beschikbare budget.

De uiteindelijke hoogte van de starterslening hangt dus af van het inkomen, het eigen vermogen, de verwervingskosten en de voor-

waarden van de gemeente, met als randvoorwaarde dat de eerste hypotheek en de starterslening samen niet meer mogen bedragen dan de maximale verwervingskosten volgens de NHG en niet meer dan het voor dat jaar geldende maximum ten opzichte van de marktwaarde van de woning (LTV)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> *Loan To Value ratio(LTV): de verhouding tussen de hoogte van de hypotheek en de onderliggende waarde.  
2015: LTV 103%*