



Wat is de Starterslening?

De Starterslening is een aanvullende lening bovenop de hypotheek voor je eerste woonhuis. Deze lening kan het verschil overbruggen tussen de prijs van de woning en de maximale hypotheek op basis van je inkomen. De eerste 3 jaar betaal je geen rente en aflossing. In ongeveer 200 gemeenten kun een Starterslening krijgen.

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) is verantwoordelijk voor de Startersleningen. Om voor de Starterslening in aanmerking te komen, moet je aan een aantal basisvoorwaarden voldoen:

- Je gaat voor het eerst een woning kopen, waar je zelf (of met je partner) gaat wonen.
- Je sluit een hypotheek af met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De rentevaste periode van die lening is minimaal 10 jaar. Een van de voorwaarden van NHG is dat in 2019 de koopprijs van jouw woning niet hoger is dan €290.000 (zonder energiebesparende voorzieningen) of €307.400 (mét energiebesparende voorzieningen). Veel gemeenten leggen de grens voor een Starterslening echter een stuk lager, bijvoorbeeld bij een koopsom van maximaal €200.000.

De gemeente waar jij gaat wonen biedt de Starterslening. Ongeveer 200 Nederlandse gemeenten doen mee. Je mag niet te veel vermogen hebben. Het deel boven de vrijstellingsgrens in het vorige belastingjaar (in 2018 was dat €30.000 voor alleenstaanden en €60.000 voor fiscale partners) moet je gebruiken voor de aankoop van de woning.

Aanvullende voorwaarden:

De deelnemende gemeenten bepalen zelf hun aanvullende voorwaarden. Ze maximeren bijvoorbeeld het bedrag van de Starterslening of van de aankoopprijs van de woning. Of de lening is alleen mogelijk tot een maximum leeftijdsgrens of voor woningen in een specifieke wijk of in een specifiek nieuwbouwproject. Je vindt de aanvullende voorwaarden van gemeenten via de website van SVn.

De kosten voor het afsluiten van de Starterslening bedragen eenmalig €750 en zijn fiscaal aftrekbaar. Omdat de Starterslening alleen verkrijgbaar is in combinatie met NHG maak je feitelijk meer kosten. Voor NHG betaal je in 2019 een eenmalige én fiscaal aftrekbare borgtochtprovisie van 0,9%. Deze kosten verdien je in 1 tot 3 jaar terug, doordat je met NHG een (veel) lagere hypotheekrente betaalt. Alleen als de hypotheek lager is dan zo'n 60% van de waarde van de woning levert NHG geen rentevoordeel op.

De Starterslening heeft standaard een rentevaste periode van 15 jaar en een maximale looptijd van 30 jaar. De lening bestaat uit 2 delen:

- Een leningdeel dat annuïtair wordt afgelost: de Starterslening.
- Een leningdeel dat oploopt: de Combinatielening. Deze is bij aanvang nihil en wordt elke maand verhoogd met de niet betaalde aflossing voor de Starterslening.

Deze 2 leningdelen (die je leent bij de gemeente) heb je dus bovenop de hypotheeklening van de hypotheekverstrekker. De rente die je over de Starterslening betaalt en de rente over de hypotheeklening zijn fiscaal aftrekbaar. De rente over de combinatielening is dat niet. Je betaalt de eerste 3 jaar geen aflossing en rente, waardoor je de eerste 3 jaar dus geen maandlasten hebt van de Starterslening. De aflossing van je Starterslening 'betaal' je de eerste 3 jaar met de Combinatielening. Daardoor loopt de Combinatielening de eerste 3 jaar altijd op. Na de periode van 3 jaar ga je rente en aflossing betalen. Tenminste als je inkomen dat toelaat. Is dat niet het geval, dan kun je een hertoetsing aanvragen en ga je de maandlast betalen die past bij je inkomen.

Deze procedure wordt herhaald na 6, 10 en 15 jaar. Na een scheiding of verbreken van een relatie waarbij een van de partners het huis verlaat, kan de achterblijvende partner eveneens een hertoets aanvragen.

Zodra je de volledige rente en/of aflossing betaalt, los je af op zowel de Starterslening als de Combinatielening. Na 30 jaar moet je de lening volledig hebben afgelost. Is dat niet het geval, omdat je inkomen dat niet toeliet, dan moet je de restschuld in één keer aflossen. In de praktijk betekent dit meestal dat je een nieuwe hypotheek afsluit. Lukt dat niet, dan zul je je huis moeten verkopen. Ook bij eerdere verkoop van de woning moet de Starterslening worden afgelost.

(Van de website van de Consumentenbond)

Lansingerland	Blijverslening	Consumptief
Lansingerland	Blijverslening	Hypothecair
Lansingerland	BNG Duurzaamheidsfonds	
Lansingerland	Transformatiefaciliteit	
Lansingerland	Duurzaamheidslening	Consumptief

259 gemeenten doen mee