

Veel gestelde vragen Starterslening

VROM Starterslening Gemeente Nijmegen

De gemeente Nijmegen wil het starters op de koopwoningenmarkt gemakkelijker maken om in de eigen gemeente een woning te kopen. Met het verstrekken van een lening onder gunstige voorwaarden wordt het voor sommige huishoudens toch mogelijk om de koop van een woning te financieren. De gemeente maakt daarvoor gebruik van de VROM Starterslening: een financieel product dat is ontwikkeld door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Met de invoering van de VROM Starterslening per 1 januari 2007 kan de Gemeente Nijmegen twee keer zoveel leningen verstrekken. Dit komt omdat het Ministerie van VROM het gemeentelijk budget heeft verdubbeld. Hierna volgen een aantal veel gestelde vragen:

1. Wat is een VROM Starterslening?
2. Wie verstrekt U de VROM Starterslening?
3. Waarom verstrekt de gemeente een VROM Starterslening?
4. Welk bedrag kunt u lenen?
5. Wie komen voor de VROM Starterslening Nijmegen in aanmerking?
6. Heeft eigen vermogen invloed op de hoogte van de VROM Starterslening?
7. Welke woningen komen in Nijmegen in aanmerking voor een VROM Starterslening?
8. Hoe werkt de VROM Starterslening?
9. Hoe kunt u de VROM Starterslening Nijmegen aanvragen?
10. Hoe verder?
11. Heeft U nog vragen?

1. Wat is een VROM Starterslening?

De VROM Starterslening is een tweede hypotheek die u verstrekt wordt onder gunstige voorwaarden voor het bedrag dat u tekort komt bij de aankoop van een woning. De VROM Starterslening dekt een deel van de aankoopkosten van een koopwoning af en is een lening waarover U in de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaalt. Groeit uw inkomen na verloop van tijd dan wordt via een inkomenstoets bepaald hoeveel rente en aflossing U gaat betalen.

2. Wie verstrekt U de VROM Starterslening?

De gemeente Nijmegen verstrekt de VROM Starterslening. Het budget is ondergebracht in een fonds bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De VROM Starterslening wordt uit dit fonds verstrekt. De gemeente bepaalt wie voor de VROM Starterslening in aanmerking komen. Ook stelt de gemeente de voorwaarden en het leningbedrag vast.

De SVn verzorgt de afhandeling en de administratie van de leningen. U leent dus van de gemeente via het SVn.

3. Waarom verstrekt de gemeente een VROM Starterslening?

Voor modale eenverdieners en zelfs voor starters met anderhalf modaal inkomen is een koopwoning op de huidige Nijmeegse woningmarkt vrijwel onbereikbaar. Daardoor blijven mensen huren die eigenlijk best een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten. De stagnerende doorstroming heeft als gevolg dat er minder sociale huurwoningen beschikbaar komen voor inkomensgroepen die daar op aangewezen zijn. De VROM Starterslening biedt een mogelijkheid om de doorstroming in Nijmegen te stimuleren.

4. Welk bedrag kunt u lenen?

Afhankelijk van uw financiële draagkracht en, uiteraard, de koopprijs van de woning bedraagt de VROM Starterslening in Nijmegen maximaal 35.000 euro. Het minimum bedrag is 3.000 euro. Naast de VROM Starterslening, die U bij SVn afsluit, heeft u dus nog een hypotheek nodig. Die hypotheek kunt u bij de bank van uw keuze afsluiten. Wel stelt de gemeente als eis dat zowel de VROM Starterslening als de banklening worden voorzien van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). De hoogte van de VROM Starterslening mag echter nooit meer dan 20 % van de verwervingskosten (koopprijs + bijkomende kosten) van de woning bedragen. Er mag ook niet gestapeld worden met BEW Plus (de koopsubsidieregeling van het Ministerie van VROM).

5. Wie komen voor de VROM Starterslening Nijmegen in aanmerking?

Om in aanmerking te komen moet u op het moment van aanvragen minimaal één jaar aaneengesloten woonachtig zijn geweest in de gemeente Nijmegen. U moet de te kopen woning zelf gaan bewonen en u mag niet eerder woningeigenaar zijn geweest. Omdat de financiële middelen om een VROM Starterslening te verstrekken aan een plafond gebonden zijn, wordt bij de toekenning van een lening het principe gehanteerd 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Daarbij geldt de datum van binnenkomst van de aanvraag bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

6. Heeft eigen vermogen invloed op de hoogte van de VROM Starterslening?

Het eigen vermogen kan invloed hebben indien men uitkomt boven de vrijstelling in box 3 van de belasting.

7. Welke woningen komen in Nijmegen in aanmerking voor een VROM Starterslening?

De VROM Starterslening wordt in Nijmegen verstrekt voor het verkrijgen in eigendom van een koopwoning tot maximaal 225.000 euro (exclusief bijkomende kosten). Het kan zowel een bestaande als een nieuwbouwwoning in Nijmegen betreffen. Recreatiewoningen en tweede woningen zijn uitgesloten van de regeling.

8. Hoe werkt de VROM Starterslening?

- De hoogte van de VROM Starterslening is afhankelijk van uw financiële draagkracht en de voorwaarden die de gemeente heeft vastgesteld.
- Over de VROM Starterslening betaalt u in ieder geval de eerste drie jaar geen rente en aflossing.
- Na de eerste drie jaar ontvangt u van de SVn periodiek bericht over een hertoets van uw financiële draagkracht. Afhankelijk van de uitkomst van de draagkrachttoets wordt dan een nieuwe maandlast vastgesteld.
- U gaat dus aflossen als uw inkomen het toelaat en bij verkoop van de woning.
- De hertoets moet u zelf aanvragen. Doet u dat niet dan zal de SVn na drie jaar de gewone marktrente vragen. Als eenmaal de maandlast op marktconform niveau is vastgesteld dan kunt u geen hertoets meer aanvragen. Dat betekent dat de maandlasten daarna, ongeacht de wijzigingen in uw inkomen, nooit meer lager kunnen worden vastgesteld!
- Aan een hertoets zijn kosten verbonden die voor rekening van diegene aan wie de VROM Starterslening is verstrekt komen.
- De looptijd, rente en de aflossing van de VROM Starterslening zijn overigens marktconform.
- Zowel de hypotheek als de VROM Starterslening moeten worden verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Voorbeeld:

U en uw partner hebben een inkomen van € 20.000,- en € 15.000,-;

Uw maximale hypotheek (met Nationale Hypotheek Garantie) bedraagt met dit inkomen bijvoorbeeld € 153.000,-;

U wilt een woning kopen waarvan de aankoopkosten (inclusief bijkomende kosten van 8 %) € 173.000,- bedragen;

De hoogte van de VROM Starterslening is dan € 173.000,- min € 153.000,- = € 20.000,-.

In dit voorbeeld is uitgegaan van een hypotheekrente van 6 %.

9. Hoe kunt u de VROM Starterslening Nijmegen aanvragen?

Als u een concrete koopwoning op het oog heeft, dan beschikt uw tussenpersoon (makelaar, hypotheekbemiddelaar, bank) over informatie over de VROM Starterslening en over de voorwaarden die de gemeente Nijmegen stelt aan de uitreiking van aanvraagformulieren. Ook de gemeente Nijmegen, afdeling Bouwen en Wonen, telefoon 3293439, kan u daarover informeren.

Een op naam gesteld aanvraagformulier kunt u ophalen bij de afdeling Bouwen en Wonen. U moet dan wel beschikken over:

- een door beide partijen ondertekend voorlopig koopcontract (waarin de toekenning van de Starterslening als ontbindende voorwaarde is opgenomen)
- een recent uittreksel uit het bevolkingsregister met de inschrijvingsdatum op het huidige adres
- een geldig legitimatiebewijs

10. Hoe verder?

U stuurt het ingevulde aanvraagformulier naar SVn.

Hierna ontvangt u een toewijzingsbrief van de gemeente. Daarin staat vermeld op welk bedrag u mag rekenen als inderdaad voldaan is aan alle voorwaarden.

Op basis van de toewijzingsbrief van de gemeente vraagt u een hypotheek aan bij de bank van uw keuze.

De bank brengt een offerte uit die voldoet aan de voorwaarden in de toewijzingsbrief.

U stuurt een kopie van de offerte van de hypotheek van de bank naar SVn.

Hierna ontvangt u van SVn een offerte voor de VROM Starterslening.

Zodra u de offerte heeft geaccepteerd en aan alle voorwaarden heeft voldaan, ontvangt u van SVn bericht over de verdere afwikkeling van de lening.

11. Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen hebt over de VROM Starterslening dan kunt u contact opnemen met de afdeling Bouwen en Wonen van de gemeente Nijmegen, telefoon 3293439. De betreffende verordening is te vinden op de website van de gemeente Nijmegen www.nijmegen.nl. U kunt informatie over de Starterslening vinden op de website van SVn, www.svn.nl of op de website van Nationale Hypotheekgarantie, www.nhg.nl. De SVn is telefonisch bereikbaar onder nummer 033-2539401.