



Tekst: Maarten van Wijk Illustratie: Dreamstime

- Gepubliceerd: 28 mei 2009, 17:55
- Laatste gewijzigd: 28 mei 2009, 17:55

Koophuis toch haalbaar met subsidie

Het is een goede tijd voor starters, maar wat als dat leuke huis toch nog te duur is? Dan zijn er subsidieregelingen.

Jan, 23 jaar oud, heeft nog niet zo lang een baan en is het beu bij zijn ouders thuis te wonen: hij wil eens een huisje voor zichzelf. Met zijn baan verdient hij 2000 euro bruto per maand.

Hoeveel mag hij nou uitgeven aan een huis? Normaal gesproken zou hij maximaal 122.000 euro mogen lenen. Tenminste, als hij een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie neemt: die heeft lagere rente en garanties die voorkomen dat Jan bij problemen met een restschuld komt te zitten.

Daarmee moet zowel het huis betaald worden als de kosten koper (notariskosten, overdrachtsbelasting, enzovoorts). Voor die kosten wordt bij een hypotheek met NHG standaard 12 procent gerekend. Dus mag het huis ongeveer 109.000 euro kosten, uitgaande van 5,6% rente en 30 jaar vast.

109.000 euro is natuurlijk niet zo veel. Jan heeft al een oogje op een duurder huis, van 130.000 euro. Daarvoor moet hij 146.000 euro lenen. Normaal gesproken is dat huis te duur. Maar er zijn twee subsidieregelingen, waarmee het huis misschien toch gekocht kan worden.

1. Koopsubsidie

De eerste is de koopsubsidie. Daarmee krijgt Jan elke maand een financiële bijdrage, zodat zijn inkomen toch hoog genoeg is voor het huis van 146.000. Die bijdrage is in dit geval 91,32 euro per maand. De belastingvrije toelage is ongeveer genoeg om de rente over die extra 24.000 euro lening te betalen. De maandlasten komen neer op 371 euro.

De koopsubsidie helpt dus mensen een hogere lening te krijgen dan ze op basis van het inkomen eigenlijk mogelijk is. Het is geen manier een huis dat iemand toch al kan krijgen, goedkoper te maken. Wie met zijn inkomen de woning helemaal zelf kan financieren, krijgt geen koopsubsidie.

De maximale hypotheek waarop koopsubsidie wordt gegeven is 176.715 euro. Dat betekent dat boven een maandinkomen van circa 2650 euro de koopsubsidie niet meer interessant is, omdat boven dat inkomen iemand een huis van 176.715 helemaal zelf kan financieren.

Er zijn nog wat meer mitsen. U moet uiteraard starter zijn, of tenminste drie jaar geen koophuis hebben gehad. U mag niet meer dan 20.315 euro eigen vermogen hebben gehad in 2008: er wordt gekeken naar wat aan de fiscus is opgegeven. De koopsom mag niet meer bedragen dan 163.625 euro (en de hypotheek zoals gezegd niet meer dan 176.715 euro.)

De hypotheek moet NHG hebben, en een rentevaste periode van ten minste tien jaar. U kunt de subsidie aanvragen bij overheidsagentschap SenterNovem. De hypotheekadviseur kan dit ook voor u regelen. Het budget voor koopsubsidie is beperkt, maar in de praktijk is het nog niet voorgekomen dat het budget voor het einde van het jaar opraakt.

Is de subsidie eenmaal toegekend, dan blijft deze ten minste vijf jaar lopen. Daarna wordt voor de volgende vijf jaar opnieuw naar uw inkomen en omstandigheden gekeken. De meeste mensen hebben na vijf jaar de subsidie niet meer nodig.

2. Startingslening

Een andere optie voor Jan is een starterslening om het verschil te overbruggen. In zijn geval zou hij met een starterslening van 24.000 euro genoeg hebben om het huis van 146.000 te kopen. Startersleningen zijn altijd gelijk aan het verschil tussen de koopsom van de beoogde woning en het maximale bedrag dat je op basis van je inkomen bij de bank kunt lenen.

Startersleningen zijn lekker goedkoop. De eerste drie jaar wordt er geen rente berekend en hoeft u niet af te lossen. Jan komt dan op maandlasten van 391 euro. Daarna wordt er een marktconforme rente gevraagd en moet er worden afgelost. Is het inkomen dan nog steeds laag, dan worden de maandlasten afgestemd op het inkomen. Na het zesde, tiende en vijftiende jaar wordt het inkomen nogmaals getoetst. In de praktijk hebben mensen na drie tot vijf jaar genoeg geld om de lening over te sluiten naar de eigen bank. Dan kunnen ze bijvoorbeeld een spaarhypotheek nemen over het bedrag van de starterslening, wat bij de starterslening zelf onmogelijk is.

De starterslening wordt via de gemeente aangeboden, in tegenstelling tot de landelijke regeling koopsubsidie. Ongeveer de helft van de gemeenten in Nederland doet mee, waaronder alle grote en middelgrote. (Zie de kaart; een overzicht is ook te vinden op www.svn.nl). De voorwaarden verschillen. Zo kan de gemeente de lening aanbieden voor mensen met bepaalde inkomens (bijvoorbeeld van minimumloon tot modaal), alleen voor eigen inwoners, alleen voor nieuwbouw, of alleen voor bepaalde wijken, om bijvoorbeeld de verkoop van corporatiehuurwoningen te stimuleren. Ook de maximale starterslening wisselt: die is meestal 30.000 à 40.000 euro. Het is altijd maximaal 20 procent van de totale lening.

Een starterslening is minder aantrekkelijk dan koopsubsidie, al was het maar omdat de koopsubsidie pas na vijf jaar opnieuw wordt getoetst aan het inkomen, en de starterslening al na drie jaar. Stel dat na een jaar Jans werkende vriendin bij hem gaat inwonen. Dan stijgt hun gezamenlijk inkomen flink, maar ze houden

nog vier jaar koopsubsidie op basis van Jans oude lage inkomen. De lasten voor een starterslening zouden al na twee jaar worden herzien. Woningen boven de 176.175 komen echter niet in aanmerking voor koopsubsidie. Het maximum bij een starterslening is hoger: u bent alleen gebonden aan het maximum voor NHG, ofwel verwervingskosten van 265000 euro, en een koopsom van 236.607 euro (iets meer voor nieuwbouw).

Ook wie in 2008 meer dan 20.315 euro vermogen opgaf aan de fiscus, heeft alleen de starterslening als alternatief. De koopsubsidie gaat dan helemaal niet door; voor een starterslening wordt alleen het meerdere van de lening afgetrokken.

De procedures en zijn ingewikkeld en er kan het nodige fout gaan. De gemeente Rotterdam geeft de aanvraagformulieren voor startersleningen daarom alleen aan tussenpersonen. Niet alle intermediairs en banken zijn even goed bekend met de ins en outs van de regeling. Kan uw bank of tussenpersoon u niet goed helpen, dan kunt u overwegen om naar een gespecialiseerde tussenpersoon te stappen, zoals de 'Subsidiehypotheeker

Meer informatie:

- ⇒ www.svn.nl. (Officiële instantie voor de startersleningen).
- ⇒ senternovem.nl/koopsubsidie. (Instantie voor de koopsubsidie).
- ⇒ www.koopsubsidietabel.nl en www.startersleningtabel.nl. (Tabellen om te kijken hoeveel u kunt lenen met koopsubsidie en starterslening, en wat de maandlasten dan zijn.)

[Krediet met BKR?](#)
Op zoek naar een Krediet met BKR? Bij ons mogelijkheden!
www.GiroKrediet.nl/bkr/

[Buitenland Hypotheek?](#)
Alle aanbieders in één overzicht? Bekijk en vergelijk ze zelf!
MisterMoney.rtl.nl

[Hypotheek](#)
Op zoek naar de laagste rente? Bekijk hier alle top aanbiedingen!
www.lening-afsluiten.com/Hypotheek

Ads door 

AD Geld & Recht. © 2007 AD Nieuwsmedia. Marten Meesweg 35, 3068 AV Rotterdam. Postbus 8983, 3009 TC Rotterdam.