GIDS

SLIM STARTEN OP DE WONINGMARKT

De startersgids voor wie een eerste woning wil kopen

SLIM STARTEN OP DE WONINGMARKT

DE STARTERSGIDS VOOR WIE ZIJN EERSTE WONING WIL KOPEN

Een eerste woning kopen is spannend, maar ook complex. Hoeveel kan je lenen? Waar let je best op? Koop je beter een bestaand pand of een nieuwbouwappartement? En hoe zorg je ervoor dat je eerste woning ook op langere termijn een slimme keuze blijft?

Bij Triple Living kijken we verder dan alleen gebouwen. We ontwikkelen buurten waar mensen wonen, werken, ontspannen en elkaar ontmoeten. Geen afgesloten eilanden, maar levendige stukken stad die mee vorm geven aan de toekomst van Antwerpen, Gent, Brussel en andere steden.

Projecten zoals Nieuw Zuid, de Slachthuisbuurt en Sint-Pieterspoort vertrekken telkens vanuit dezelfde visie: kwaliteitsvolle architectuur combineren met groen, slimme mobiliteit, energiezuinigheid en een sterke buurtbeleving. Voor starters is dat belangrijker dan ooit. Een eerste woning draait vandaag niet alleen om vier muren, maar ook om comfort, verbinding en toekomstwaarde.

Tegelijk voelt de woningmarkt voor veel jonge kopers uitdagend aan. De prijzen liggen hoog, de maandlasten zijn stevig en bij oudere woningen komen vaak renovatiekosten, onzekerheden en extra verplichtingen kijken. Net daarom kiezen steeds meer starters bewust voor een nieuwbouwappartement: energiezuinig, instapklaar en klaar voor de woonnoden van morgen.

In deze gids helpen we je stap voor stap op weg: van budget en lening tot locatiekeuze, familiale steun en samen kopen. Zo krijg je een helder beeld van waar je vandaag best op let als starter op de woningmarkt.

1. WAT MAAKT EEN WONING GESCHIKT ALS STARTERSWONING?

Een starterswoning moet in de eerste plaats passen bij je leven van vandaag, maar ook voldoende toekomstwaarde hebben. Dat betekent: een haalbaar budget, een logische ligging, een efficiënte indeling en zo weinig mogelijk verrassingen na aankoop.

Voor veel jonge kopers is net daar het verschil tussen bestaand vastgoed en nieuwbouw groot. Een ouder pand lijkt op het eerste gezicht soms goedkoper, maar vraagt vaak extra investeringen in renovatie, technieken, isolatie of afwerking. Een nieuwbouwappartement biedt dan weer meteen duidelijkheid over comfort, energieverbruik en maandelijkse kosten.

Waar starters vandaag vooral op letten

→ *een haalbare aankoopprijs én voorspelbare maandlast*
→ *een goede ligging met vlotte verbindingen*
→ *een compacte, slimme indeling*
→ *een woning die instapklaar is*
→ *een laag energieverbruik*
→ *weinig onderhoud en weinig onverwachte kosten*

WAAROM NIEUWBOUW LOGISCH IS VOOR STARTERS

Een nieuwbouwappartement combineert verschillende voordelen die voor een eerste aankoop zwaar doorwegen:

- je koopt een woning die voldoet aan de huidige energienormen
- je vermijdt grote renovatiekosten op korte termijn
- je verhuist naar een schilderklare woning
- je weet beter op voorhand waar je financieel aan toe bent
- je kiest voor een woning met een brede marktwaarde, wat later interessant kan zijn bij verkoop of verhuur

2. BEPAAL EERST JE BUDGET, PAS DAARNA JE DROOMBEELD

Een van de grootste valkuilen voor starters is vertrekken vanuit wensen in plaats van vanuit cijfers. Een terras, een extra slaapkamer of een centrale ligging zijn aantrekkelijk, maar de eerste vraag blijft: wat kan je comfortabel dragen, vandaag én morgen?

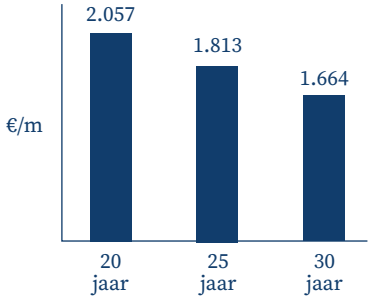
Banken kijken daarbij niet alleen naar je inkomen, maar ook naar je eigen inbreng, je maandelijkse lasten en het bedrag dat je na de afbetaling overhoudt om van te leven. In de praktijk geldt vaak dat je woonlast best niet te zwaar weegt op je totale inkomen.

Belangrijke vuistregels

→ *banken kijken vaak kritisch zodra de maandlast richting 40% van je inkomen gaat*
→ *naast de aankoopprijs moet je ook rekening houden met eigen middelen voor bijkomende kosten*
→ *een grotere eigen inbreng kan een gunstiger rentetarief opleveren, maar met lenen kan je ook je koopkracht vergroten via het hefboomeffect*
→ *hoe lager het risico voor de bank, hoe sterker je dossier*



Slachthuis, Antwerpen



Volgens de input uit de vastgoedgids tikte de vaste rente op een woonkrediet van 25 jaar in januari aan tot 3,89%. Wie 350.000 euro leent aan dat tarief, betaalt ongeveer 1.813 euro per maand terug over 25 jaar.

Bij dezelfde leensom:
→ op 20 jaar: 2.057 euro/maand
→ op 25 jaar: 1.813 euro/maand
→ op 30 jaar: 1.664 euro/maand

Een langere looptijd verlaagt dus je maandlast, maar verhoogt tegelijk de totale rentekost.



Nieuw Zuid, Antwerpen

3. WAAROM EEN NIEUWBOUWAPPARTEMENT FINANCIEEL VAAK MEER RUST GEEFT

Starters vergelijken vaak vooral aankoopprijzen, terwijl de echte vergelijking breder moet zijn. Een bestaand pand lijkt soms voordeliger, maar brengt vaak bijkomende uitgaven mee: renovaties, herstellingen, tijdelijke oplossingen, hogere energiefacturen en soms ook onzekerheid over toekomstige verplichtingen.

Een nieuwbouwappartement biedt meer voorspelbaarheid. Je weet beter waar je aan begint, je hoeft geen groot renovatiebudget achter de hand te houden en je komt doorgaans terecht in een woning die technisch en energetisch klaar is voor de toekomst.

De financiële pluspunten van nieuwbouw

- → *lagere energiekosten door een performante gebouwschil en moderne technieken*
- → *minder risico op onverwachte herstellingen*
- → *geen onmiddellijke renovatieplicht*
- → *doorgaans minder onderhoud in de eerste jaren*
- → *een woning die beter aansluit op de normen en verwachtingen van morgen*
- → *aansprakelijkheid van de aannemer bij gebreken*
- → *je aankoop valt onder de Wet Breyne, die je beschermt met duidelijke betalingsregels, een verplichte voltooiingswaarborg en garanties op de uitvoering*

Voor starters is die zekerheid belangrijk. Niet alleen om het budget beheersbaar te houden, maar ook om stress te vermijden in een levensfase waarin vaak nog veel verandert.

VOORBEELD

Twee starters kopen elk een appartement met een vergelijkbare aankoopprijs. De ene kiest voor een ouder pand dat op termijn nieuwe ramen, isolatie en een verwarmingsupgrade nodig heeft. De andere kiest voor een nieuwbouwappartement.

Op papier starten ze met een gelijkaardige investering. In de praktijk zal de koper van het oudere pand vaak sneller bijkomende uitgaven moeten doen, terwijl de koper van nieuwbouw vooral focust op wonen, afbetalen en sparen. Net dat maakt voor starters vaak het grootste verschil.

4. SLIM LENEN: HOE HOUD JE JE MAANDLAST ONDER CONTROLE?

Een goede lening is niet per se de lening met het laagste starttarief, maar de lening die het best past bij je situatie. Starters doen er goed aan om verder te kijken dan alleen de rentevoet en ook te letten op looptijd, flexibiliteit, verzekeringen en totale kost.

Enkele manieren om je maandlast te beperken

- → *verleng de looptijd als dat nodig is om comfortabel te blijven lenen*
- → *bekijk of een variabele renteformule zinvol is, maar alleen als je schommelingen kunt opvangen*
- → *verhoog waar mogelijk je eigen inbreng*
- → *vergelijk het totaalplaatje, niet alleen de rente*
- → *onderzoek of een combinatie met hypothecair mandaat je kosten kan drukken*

Let op deze valkuilen

- → *een lagere maandlast betekent vaak een hogere totale rentelast*
- → *rentekortingen via extra producten zijn niet altijd voordelig als de gekoppelde verzekeringen duur zijn*
- → *maximaal lenen is niet altijd verstandig, ook als het technisch kan*
- → *hou altijd een buffer over voor onvoorziene uitgaven*

VASTE OF VARIABELE RENTE?

Vaste rente

- → geeft zekerheid
- → je maandlast blijft gelijk
- → interessant als je geen verrassingen wil

Variabele rente

- → start vaak lager
- → kan interessant zijn als je voldoende marge hebt
- → vraagt meer risicobesef en financiële ademruimte

Voor veel starters blijft een vaste rente psychologisch én praktisch de meest comfortabele keuze.



Zuiderzicht, Nieuw Zuid, Antwerpen

5. HOE BELANGRIJK IS JE EIGEN INBRENG?

Je eigen inbreng bepaalt mee hoe sterk je dossier is. Hoe meer je zelf kunt inbrengen, hoe minder je moet lenen in verhouding tot de woningwaarde. Dat verlaagt het risico voor de bank en kan dus helpen om betere voorwaarden te krijgen.

Voor veel jonge kopers is dat tegelijk het moeilijkste onderdeel van het traject. Sparen voor een eerste woning vraagt tijd, zeker in combinatie met huur, dagelijkse kosten en een stijgende levensduurte. Daarom is het logisch dat ouders of grootouders soms mee ondersteunen.

Wat een hogere eigen inbreng kan opleveren

→ *meer kans op goedkeuring van je kredietdossier*
→ *een gunstiger rentevoet*
→ *lagere maandelijkse afbetalingen*
→ *meer financiële ademruimte na aankoop*

Wat je niet mag vergeten

Ook als je 100% van de aankoopprijs kunt lenen, moet je doorgaans nog altijd eigen middelen voorzien voor bijkomende kosten zoals aktekosten, verzekeringen en andere aankoopgerelateerde uitgaven.

6. FINANCIËLE HULP VAN OUDERS OF GROOTOUDERS: WAT KAN WEL?

Voor heel wat starters is familiale steun vandaag het verschil tussen blijven zoeken en effectief kopen. Die steun kan verschillende vormen aannemen: een schenking, een lening of zelfs de verkoop van een woning of grond binnen de familie. Maar hoe goed bedoeld ook, het is belangrijk om die hulp correct en duidelijk te organiseren.

Mogelijke vormen van steun

→ *een geldschenking*
→ *een lening binnen de familie*
→ *de schenking van vastgoed*
→ *een verkoop aan marktconforme voorwaarden*

Belangrijk om goed te regelen

→ *op welke rekening het geld terechtkomt*
→ *of er een duidelijk bewijsdocument wordt opgesteld*
→ *of registratie al dan niet wenselijk is*
→ *wat er gebeurt bij overlijden of relatiebreuk*
→ *hoe de steun zich verhoudt tot andere kinderen en later erfrecht*

DRIE AANDACHTSPUNTEN BIJ EEN SCHENKING

1. Kies de juiste rekening
Bij een aankoop met partner wordt geld best gestort op een rekening op naam van je eigen kind, om latere discussies te vermijden.

2. Leg de schenking schriftelijk vast
Een bewijsdocument kan niet alleen aantonen dat het om een schenking gaat, maar ook waarvoor het geld bedoeld is.

3. Denk vooruit
Wat gebeurt er als het kind overlijdt? Of als de relatie stukloopt? Duidelijke afspraken voorkomen later moeilijke discussies.

7. SAMEN KOPEN ZONDER TE TROUWEN: LEG AFSPRAKEN VAST

Steeds meer koppels kopen een woning zonder getrouwd te zijn. Dat is perfect mogelijk, maar het vraagt meer voorbereiding. Zolang alles goed loopt, lijkt dat misschien minder belangrijk. Toch is het verstandig om vooraf stil te staan bij de vraag wat er gebeurt als de relatie eindigt of als een van beide partners overlijdt.

Waar koppels best over nadenken

- → *wie brengt hoeveel eigen middelen in?*
- → *kopen jullie 50/50 aan, of in een andere verhouding?*
- → *hoe wordt een extra inbreng van één partner verrekend?*
- → *wat gebeurt er als één partner de andere wil uitkopen?*
- → *wat gebeurt er bij overlijden?*

Twee veelgebruikte oplossingen

1. Gelijke aankoop met aanvullende overeenkomst
Interessant wanneer de verschillen in eigen inbreng beperkt zijn. Je koopt elk voor de helft aan, maar legt in een bijkomend document vast wie welk bedrag extra inbracht.

2. Procentueel aankopen
Interessant bij grote verschillen in inbreng. Dan koopt de ene partner bijvoorbeeld 70% en de andere 30% van de woning.

Voor starters is vooral belangrijk dat afspraken niet vaag blijven. Wat vandaag logisch lijkt, wordt later vaak een discussiepunt als niets op papier staat.

PRAKTISCH VOORBEELD

Je koopt samen een appartement en brengt samen € 150.000 eigen middelen in. Partner A brengt € 100.000 in, partner B € 50.000. Dan kan je ervoor kiezen om toch elk voor 50% eigenaar te worden, maar tegelijk via een aparte overeenkomst vast te leggen dat partner B in feite € 25.000 verschuldigd is aan partner A.

Zo blijft de eigendomsstructuur eenvoudig, terwijl de extra inbreng toch correct wordt erkend.



Nieuw Zuid, Antwerpen

8. LIGGING BLIJFT CRUCIAAL, MAAR KIJK BREDER DAN ALLEEN HET CENTRUM

Veel starters focussen spontaan op de meest centrale buurten, maar komen daar vaak uit bij prijzen die moeilijk haalbaar zijn. Daarom loont het om je zoekgebied slim te verbreden. Goed ontsloten stadsranden en opkomende buurten bieden vaak een interessanter evenwicht tussen prijs, bereikbaarheid en woonkwaliteit.

Voor nieuwbouwprojecten is dat vaak precies waar de kansen liggen: plekken met potentieel, zoals de Slachthuisbuurt in Antwerpen of Sint-Pieterspoort in Gent, met een goede verbinding en voldoende voorzieningen in de buurt.

Waar je best op let bij de ligging

- → *bereikbaarheid met auto, fiets en openbaar vervoer*
- → *nabijheid van winkels, scholen en diensten*
- → *de ontwikkeling van de buurt op middellange termijn*
- → *de aantrekkelijkheid van de locatie voor latere verkoop*
- → *de leefkwaliteit vandaag én de potentie morgen*

Een compacte, goed gelegen woning met een brede doelgroep behoudt doorgaans beter haar waarde dan een uitgesproken nicheproduct.



MIDDEN, Boechout



Sint-Pieterspoort, Gent

9. WAAROM NIEUWBOUW OOK OP LANGERE TERMIJN EEN SLIMME EERSTE STAP KAN ZIJN

Een starterswoning is zelden een eindpunt. Vaak is het een eerste opstap in je woontraject. Juist daarom is het belangrijk om niet alleen te denken aan wat vandaag haalbaar is, maar ook aan wat later interessant blijft.

Een goed gelegen nieuwbouwappartement heeft meestal een brede aantrekkingskracht. Dat maakt het later makkelijker om door te verkopen of eventueel te verhuren, afhankelijk van je plannen. Bovendien sluit nieuwbouw beter aan bij de verwachtingen van toekomstige kopers: energiezuinig, compact, comfortabel en onderhoudsvriendelijk.

Langetermijnvoordelen van nieuwbouw

- → *een sterke restwaarde door hedendaagse kwaliteit*
- → *aantrekkelijk voor een brede kopersgroep*
- → *minder risico op waardeverlies door energetische achterstand*
- → *flexibel inzetbaar in je verdere wooncarrière*

Voor starters is dat belangrijk: je eerste aankoop moet niet alleen vandaag kloppen, maar ook morgen nog logisch aanvoelen.



Scheldezicht, Nieuw Zuid, Antwerpen

10. CHECKLIST: ZO BEGIN JE GOED AAN JE ZOEKTOCHT

Voor je begint te zoeken

- → *bepaal je **maximale budget***
- → *bereken welke **maandlast** comfortabel blijft*
- → *maak een overzicht van je **eigen middelen***
- → *bespreek eventuele **steun** van familie op voorhand*
- → *denk na over je gewenste **ligging** én **alternatieven***

Tijdens je zoektocht

- → *vergelijk niet alleen aankoopprijzen, maar ook **totale woonkost***
- → *hou rekening met **energieverbruik** en **renovatierisico***
- → *denk na over **herverkoopwaarde** en **toekomstbestendigheid***
- → *toets elke woning af aan je **leven** van **vandaag** én **morgen***

Voor je beslist

- → *laat je **kredietmogelijkheden** vooraf bekijken*
- → *leg **afspraken** met partner of familie schriftelijk vast*
- → *hou een financiële **buffer** over*
- → *kies voor een woning die **rust** geeft, niet alleen charme op papier*

PRAKTIJKVOORBEELD: HUREN OF KOPEN IN ANTWERPEN?

Stel: Noor (26) koopt haar eerste appartement in Groene Poort, het woonproject van Triple Living in de Antwerpse Slachthuisbuurt. Ze kiest voor een energiezuinig appartement met één slaapkamer van ongeveer 65 m². De vanafprijs voor dergelijke appartementen ligt rond **260.000 euro** exclusief kosten.

Noor werkt intussen enkele jaren, heeft stevig gespaard en krijgt ook financiële steun van haar ouders. Daardoor kan ze ongeveer **100.000 euro eigen middelen** inbrengen, inclusief aankoopkosten. Voor het resterende bedrag sluit ze een woonkrediet af over 30 jaar aan een rentevoet van ongeveer 3,9%.

Haar maandelijkse afbetaling komt daardoor uit rond **950 euro per maand**, afhankelijk van de exacte aankoopvoorwaarden.

Dat ligt vandaag opvallend dicht bij de gemiddelde huurprijs van een appartement in Antwerpen, die ondertussen is opgelopen tot ongeveer **985 euro per maand**. De huurprijzen stegen de voorbije vijf jaar bovendien met ongeveer 25%.





Op papier liggen beide bedragen dicht bij elkaar. Voor Noor voelt het verschil toch enorm: in plaats van huur te betalen voor een woning die nooit van haar wordt, investeert ze elke maand in haar eigen appartement.

Daarnaast kiest ze bewust voor de voordelen van nieuwbouw:

→ *een energiezuinig appartement met lagere energiekosten*
→ *geen onmiddellijke renovaties of onverwachte herstellingen*
→ *extra bescherming dankzij de Wet Breyne*
→ *een woning in een buurt in volle ontwikkeling, vlak bij Park Spoor Noord en het Eilandje*

Voor veel starters zit precies daar vandaag het grote voordeel van nieuwbouw: niet noodzakelijk lagere maandlasten, maar wel meer zekerheid, comfort en toekomstwaarde op lange termijn.

TRIPLE LIVING

Ontdek al onze projecten op
triple-living.be
of bel 03/336.00.00