

Beleidsnotitie Starterslening 2025

1. Inleiding

Sinds 2021 wordt de starterslening zoals we die nu kennen aangeboden en verstrekt. Belangrijkste reden om deze lening weer aan te bieden was geplande nieuwbouw. De in november 2020 vastgestelde verordening starterslening vormt de juridische basis voor het aanvragen en verstrekken van startersleningen. Actuele voorwaarden om voor een lening in aanmerking te komen zijn:

- De aanvrager koopt, eventueel samen met een partner, een woning in de gemeente Etten-Leur om er zelf te gaan wonen;
- De aanvrager(s) had(den) nog niet eerder een eigen huis, woont in Etten-Leur of heeft hier de afgelopen 10 jaar gewoond of werkt in Etten-Leur
- De aanvrager(s) is (zijn) maximaal 39 jaar.
- De koopprijs van de woning is maximaal € 270.000 inclusief verbeter- of meerwerkkosten.

In de Woonzorgvisie 2024-2029 is opgenomen dat we Etten-Leurse starters deze lening aan blijven bieden. Hiermee ondersteunen we starters bij de aankoop van hun eerste woning en behouden we onze starters voor onze gemeente.

We wijzen starters ook op de mogelijkheden om via een financieringsconstructie gebruik te maken van het landelijke Nationaal Koopfonds bij aanbod in onze gemeente. Hierover meer in hoofdstuk 4.

In deze notitie zetten we een aantal relevante zaken met betrekking tot de starterslening op een rij. Doel is voorstellen te doen voor aanpassing van de huidige verordening, zodat deze beter aansluit bij de doelen en opgaven van de Woonzorgvisie. De notitie en voorstellen zijn mede het resultaat van afstemming met diverse lokale woonpartners, met wie er aan de Woontafel over is gesproken.

Leeswijzer

Na een korte blik op 'feiten en cijfers van de starterslening' in hoofdstuk 2 volgen in hoofdstuk 3 'vraag en aanbod', in hoofdstuk 4 'relevante ontwikkelingen betaalbaarheid', gevolgd door 'Etten-Leur in een regionale woningmarkt' in hoofdstuk 5. Via 'signalen uit de markt' in hoofdstuk 6 worden in hoofdstuk 7 'scenario's' beschreven, gevolgd door conclusies/aanbevelingen en voorstellen in hoofdstuk 8.

2. Actuele feiten en cijfers van de starterslening

Aanvragen

Tot en met medio februari 2025 zijn er sinds 2021 totaal 27 aanvragen toegekend. Tot nu toe is één aanvraag afgewezen. Regelmatig moeten we potentiële aanvragers teleurstellen omdat ze niet voldoen aan de voorwaarde dat ze hier woonachtig zijn/waren of werken. Over het algemeen gaat het om potentiële kopers vanuit de omliggende gemeenten. Ook moesten we enkele keren melden dat een lening voor een hogere koopsom niet mogelijk is. Dat geldt vooral voor eigen inwoners.

Leningbedrag en koopsom

De woning waarvoor een starterslening wordt aangevraagd mag niet meer kosten dan € 270.000 inclusief verbeter- en meerwerkkosten. Het maximaal te lenen bedrag is € 27.500

Beschikbaar budget

De gemeenteraad stelde totaal 1,5 miljoen euro beschikbaar voor het verstrekken van leningen. Per medio februari 2025 is hiervan nog circa € 785.000 aan te vragen. Uitgaande van de huidige maximale lening kunnen nog circa 28 aanvragen worden gehonoreerd.

Actuele hypotheekrente SVn

Dat is 4,0% per medio februari 2025 voor een annuïtaire hypotheek van 15 jaar vast met NHG. In de markt ligt het vergelijkbare rentepercentage rond de 3,6%.

3. Aanbod en vraag betaalbare koop

3.1 *Aanbod*

Met een blik op Funda.nl per 1 februari staan er 2 **bestaande** koopwoningen met een prijs tot maximaal € 275.000 te koop. Het afgelopen jaar zijn circa 30 woningen in deze prijsklasse te koop aangeboden.

Volgens ons actuele woningbouwprogramma worden de komende 2 jaar 57 **nieuwe** koopwoningen tot maximaal € 270.000 gerealiseerd. Daarnaast nog eens 23 woningen die Nulopdemeter worden gerealiseerd voor een prijs van maximaal € 295.000. Woningen die qua maandelijkse lasten vergelijkbaar zijn met nieuwbouw tot maximaal € 270.000. Ook worden 32 woningen gerealiseerd die via de constructie KoopGarant door Alwel in de markt worden gezet.

3.2 *Vraag*

Actuele behoeftcijfers ontleen we aan regionaal woningmarktonderzoek van eind 2023. Dat levert het volgende beeld op:

Behoefte betaalbare koop

Het gaat om circa 695 koopwoningen met een prijs tot maximaal € 355.000 (prijsgrens 2023). Dat zijn volgens de huidige doelgroepenverordening de koopwoningen die behoren tot de categorieën 'laag' (tot maximaal € 270.000) en 'hoog' (tot maximaal € 355.000).

Beide categorieën vormen met middeldure huur de opgaven in het middeldure segment, goed voor circa 40% van het bouwprogramma voor de komende jaren. Voor ons programma gaan we indicatief uit van 15% 'koop laag', 10% middeldure huur en 15% 'koop hoog'.

In alle prijsklassen is een stevige inspanning nodig.

Gaan we uit van 15% van 695 woningen nieuwbouw tot maximaal € 270.000 dan zijn dat circa 105 woningen. Dat komt overeen met wat er nu in de planvoorbereiding zit.

Tussentijdse conclusie 1

Uitgaande van alle bekende en geplande nieuwbouw - destijds de belangrijkste reden om de starterslening opnieuw aan te bieden – lijkt er geen urgente noodzaak om de huidige bedragen van de verordening bij te stellen.

4. Relevante ontwikkelingen betaalbaarheid

Economisch vooruitzicht voor bestaande woningen is dat de koopprijzen ook de komende jaren verder zullen stijgen. Vrijwel alle banken gaan uit van een stijging, die varieert van 4 tot 10%. In harde getallen: de gemiddelde WOZ waarde van woningen in Etten-Leur was in 2024 circa € 355.000. De meest actuele gemiddelde verkoopprijs voor een bestaande woning is circa € 475.000 (bron: woningmarkt cijfers 2025).

Voor nieuwbouw is dat per project vastgelegd. Voor de nieuwbouw zien we op basis van cijfers van het CBS dat bouwkosten de afgelopen jaren zijn gestegen. Dat betrekken we bij te maken afspraken.

Wat betreft financiering en fiscale aspecten is het voor kopers ten opzichte van afgelopen jaren wat gunstiger geworden, zie kader hierna.

Voor starters in de woningmarkt is voor 2025 de grens van een NHG-hypothek verhoogd van 435.000 euro naar 450.000 euro. Ook wordt de eenmalige betaling (borgtochtprovisie) voor het afsluiten van een NHG-hypothek verlaagd naar 0,4%. Met een NHG-hypothek kan een hogere lening tot maximaal € 477.000 worden aangevraagd voor energiebesparende maatregelen. Alleenstaanden met een inkomen van minimaal € 28.000 kunnen tot € 17.000 extra lenen. Starters van 18 tot 35 jaar kunnen eenmalig gebruikmaken van de startersvrijstelling van de overdrachtsbelasting. Dit geldt voor een woning tot 525.000 euro.

Hier staan diverse rekenvoorbeelden tegenover, waaruit blijkt dat een starter die een bestaande woning wil kopen – meestal met een minder energielabel - over minstens € 70.000 inkomen en een fors bedrag eigen geld moet beschikken. Hierbij laten we buiten beschouwing dat er actueel nog steeds fors moet worden overboden.

Tussentijdse conclusie 2

Uitgaande van nu bekende gegevens over leennormen en vooral noodzakelijke inbreng eigen middelen, is er financieel reden om als gemeente voor bestaande woningen een starterslening aan te blijven bieden.

4.1 Nationaal Koopfonds (Fonds Betaalbare Koopwoningen)

Dit fonds is in 2023 aangekondigd. De ambitie van het ministerie, zie [Kamerbrief-over-Uitwerking-Nationaal-Fonds-Betalbare-Koopwoningen-en-Koopproces.pdf \(hetkoopfonds.nl\)](#) is nog steeds om het Koopfonds in 2024 te starten. Er komt totaal 70 miljoen beschikbaar om meer betaalbare koopwoningen voor koopstarters te bouwen in 2024.

De minister wil de volgende uitgangspunten voor het Koopfonds hanteren:

- * Inzet op starters met een huishoudinkomen tot maximaal 2 keer modaal.
- * Voor nieuwbouwwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (€ 390.000, prijspeil 2024) als maximumprijs.
- * Maximaal € 50.000 koperskorting om koper voor risico's te behoeden.
- * De minister verwacht van ontwikkelaars die hier gebruik van willen maken cofinanciering.

Het koopfonds is naast de starterslening een faciliteit om starters aan een betaalbare koopwoning te helpen. De gemeente heeft hier geen rol in. Het is aan ontwikkelaars of ze woningen op deze wijze met een korting aan willen bieden.

Tussentijdse conclusie 3

Als lokale ontwikkelaars/bouwers ervoor kiezen om voor nieuwbouw aan te sluiten bij het Koopfonds dan lijkt de noodzaak om als gemeente voor die woningen een starterslening aan te blijven bieden niet meer aanwezig. Praktijk tot nu toe is echter dat geen van de bekende bouwende partijen de stap lijkt te zetten. De gemeente kan dit ook niet afdwingen.

5. Etten-Leur als onderdeel van een regionale woningmarkt

Voor deze notitie zijn de volgende zaken van belang:

- Woondeal
- Onderzoek
- Wet- en regelgeving
- Politiek perspectief
- Starterslening in omliggende gemeenten

5.1 *Woondeal*

Deze deal van maart 2023 verplicht ons om een deel van het bouwprogramma als betaalbare koopwoning te realiseren. Dat zijn voor de goede orde woningen tot maximaal € 405.000 (prijsspeil 2025). De deal verplicht ons ook om een bijdrage te leveren aan het inlopen van een fors woningtekort. Als stedelijke gemeente bouwen we niet alleen voor eigen behoeften. In de loop van 2025 wordt een nieuwe Woondeal gesloten.

5.2 *Actueel inzicht in kopers in en buiten gemeente*

Regionaal, dat wil zeggen door alle gemeenten van de stedelijke regio Breda-Tilburg, is afgesproken een onderzoek uit laten voeren, dat inzicht geeft bij wie de afgelopen jaren betaalbare koopwoningen terecht zijn gekomen. De eerste resultaten laten medio februari zien dat circa 53% van alle koopwoningen wordt gekocht door eigen inwoners. Van de betaalbare koopwoningen – waar de starterslening deels voor is bedoeld – is dat circa 43%.

5.3 *Wet- en regelgeving*

Actueel werken we met een doelgroepenverordening om te sturen op het bouwen van onder andere betaalbare koopwoningen. Via deze verordening regelen we ook de toewijzing van de koopwoningen. Primair komen huidige huurders van Alwel voor koop in aanmerking. Wat niet aan huurders wordt verkocht komt vervolgens bij overige eigen inwoners terecht. En als er dan nog woningen over zijn komen ook andere gegadigden in aanmerking. De praktijk is dat de groep overige (eigen) inwoners nauwelijks aan bod komt.

De huidige doelgroepenverordening is aan actualisatie toe. Dat kan alleen maar door regels op te nemen in het Omgevingsplan. Actuele planning is dat het Omgevingsplan pas in 2026 ter vaststelling wordt aangeboden. In beginsel werken we tot die tijd nog met de huidige doelgroepenverordening. We benutten de tijd tot vaststelling van het Omgevingsplan overigens om goed op een rij te zetten wat een wijziging van de Huisvestingswet betekent voor alles wat we graag willen regelen voor de (slaag)kansen voor eigen inwoners. Volgens de Huisvestingswet hebben gemeenten de mogelijkheid om tot 50% van sociale huur- en betaalbare koopwoningen aan eigen inwoners toe te wijzen. Dat moet via een huisvestingsverordening worden geregeld.

5.4 *Politiek perspectief*

Zoals in de inleiding gemeld heeft de gemeenteraad in de Woonzorgvisie vastgelegd dat hij de starterslening aan wil blijven bieden. De verstrekte informatie naar aanleiding van de politieke wens om 'betaalbaar te bouwen' en 'iedereen moet een woning kunnen kopen' was voor de raad geen reden om bij behandeling van de Woonzorgvisie het besluit te nemen de huidige regeling te wijzigen of verwachtingen mee te geven.

Wat sinds de eerste wijziging van de doelgroepenverordening in 2022 wel 'boven de markt hangt' is onderstaande tekst uit het raadsvoorstel:

De huidige regeling staat open voor eigen inwoners, mensen die hier wonen, minstens 10 jaar hebben gewoond of hier werken. De doelgroep is 18 tot en met 39 jaar. In de praktijk hebben we de nodige mensen van buiten Etten-Leur teleur moeten stellen. In beginsel zou de koppeling met de Doelgroepenverordening moeten leiden tot verkoop van nieuwbouw met voorrang aan eigen

inwoners. Mensen van andere gemeenten worden niet uitgesloten. In lijn met wat nu is opgenomen in de Doelgroepenverordening kan worden overwogen starters van buiten Etten-Leur wel in aanmerking te laten komen voor bestaande woningen. Wellicht is dit voor een volgende ronde een onderwerp van gesprek met de raad.

5.5 Starterslening in aangrenzende gemeenten

Hiervoor kijken we niet alleen naar de regio Baronie, maar ook aangrenzende gemeenten van de woningmarkt van West-Brabant West. Dat levert het volgende beeld op:

Gemeente	Maximale koopprijs	Maximale lening	Eigen inwoners of breder
Breda	€ 405.000 (betaalbaarheidsgrens)	€ 30.000	Eigen inwoners sinds 1-1-2025
Zundert	€ 450.000 (NHG grens)	€ 30.000	Breder
Rucphen	€ 450.000 (NHG grens)	€ 30.000	Breder
Moerdijk	€ 450.000 (NHG grens)	€ 40.000	Breder
Halderberge	€ 382.500 (85% NHG)	€ 35.000	Eigen inwoners

Aanvragen starters Etten-Leur in andere gemeenten

Volgens opgave van de gemeenten Breda, Zundert en Rucphen gaat het om minstens 10 aanvragen in de afgelopen 3 jaar. In Breda ging het zelfs om 6 aanvragen in de eerste helft 2024. In die periode zijn er in Etten-Leur geen aanvragen ingediend.

Tussentijdse conclusie 4

We dragen met onze nieuwbouw bij aan een regionale bouwopdracht en -afspraken. Uitgaande van onze huidige spelregels zien we dat ook mensen van buiten Etten-Leur betaalbare woningen kopen. Het gaat dan om mensen die hier werken, incidenteel ook anderen als onze eigen huurders/inwoners passen. Dit zou reden kunnen zijn om de starterslening niet meer uitsluitend aan te bieden aan eigen inwoners.

Gelet op actuele wet- en regelgeving is het niet meer mogelijk om toewijzing aan eigen inwoners via een doelgroepenverordening te regelen, dat kan alleen via een huisvestingsverordening.

6. Signalen uit de markt over de starters(lening)

Dat levert onderstaande lokale en landelijke informatie op van de doelgroep zelf, makelaars/hypotheekadviseurs, het Kadaster en de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn).

Door/namens starters

Lokaal

Zoals eerder gemeld hebben enkele mensen hun teleurstelling uitgesproken omdat ze niet voor een lening in aanmerking konden komen. Uit gesprekken met jongeren in het kader van het proces van de Woonzorgvisie blijkt dat een enkeling de huidige lening als een goed product ziet. Dat blijkt ook uit de gesprekken die het CDA had met jongeren. Voor het CDA reden om tot de conclusie te komen dat bijstelling van de huidige koopsom en leningbedrag wenselijk is. Daarbij gaan de gedachten uit naar een koopsom van € 350.000 en een maximale lening van € 30.000.

Landelijk

We lezen in de 'rapportages woningmarkt 2024' van het Kadaster onder andere:

- Vooral jongeren (tot 35 jaar) kochten meer woningen.
- De groep kopers tot 35 jaar bestaat voor twee derde deel uit koopstarters
- De woningmarkt blijft voor deze groep aantrekkelijk, want er kan nog gebruik worden gemaakt van de vrijstelling van de overdrachtsbelasting (startersvrijstelling). Deze vrijstelling geldt eenmalig voor kopers jonger dan 35 jaar.
- Voor koopstarters is het woningaanbod toegenomen. Ook doordat investeerders meer woningen verkopen die binnen hun budget vallen

Lokale partners Woontafel

Tijdens de eerste bijeenkomst op 16 oktober is hier met een groot aantal partners over gesproken.

Op hoofdlijnen is het advies:

- Verhoog de koopsom naar minimaal € 350.000, liever nog naar (een percentage van) NHG en verhoog het leningbedrag naar minimaal € 30.000.
- Stel de starterslening breed open voor mensen van andere gemeenten.

SVn

Deze organisatie regelt na akkoord van onze gemeente alle financiële zaken en verstrekken namens ons een starterslening. Zij adviseert op basis van de ontwikkeling van de WOZ om te besluiten de koopsom minimaal te verhogen tot € 350.000, met een maximale lening van minimaal € 30.000.

Tussentijdse conclusie 5

Het gedeelde advies is om de koopsom minimaal te verhogen naar € 350.000 met een lening van minimaal € 30.000

7. Scenario's

Uitgangspunt hierbij is dat de starterslening in lijn met het besluit van de raad in het kader van de Woonzorgvisie verstrekt moet blijven worden. Dat levert de volgende scenario's op:

1. Huidige criteria en bedragen handhaven
2. Huidige criteria aanpassen en bedragen handhaven
3. Huidige criteria en bedragen aanpassen

Ad 1 Handhaven wat er nu ligt

Dan weten we dat het aanbod van bestaande woningen zeer beperkt is en blijft, want prijzen stijgen alleen nog maar de komende jaren. De lening zal dan nadrukkelijk van toepassing zijn op de nieuwbouw. Daarvan weten we dat er sinds 2021 geen gebruik is gemaakt van de starterslening. Ook nu krijgen we door dat de animo beperkt zal zijn.

We weten ook dat de actuele leennormen zijn verruimd, waardoor het voor tweeverdieners met een inkomen tot twee keer modaal – circa € 90.000 - mogelijk is om een reguliere hypotheek te krijgen tot circa € 450.000.

Nieuwbouw tot maximaal € 270.000 lijkt nog wel interessant voor een alleenstaande of tweeverdieners met een maximaal inkomen van circa € 50-55.000. Dat geldt ook voor starters met een inkomen tot maximaal € 70.000, die een woning van maximaal € 350.000 willen kopen.

Als we de lening voor deze twee groepen aan willen blijven bieden vraagt dat enkele praktische overwegingen en afspraken:

- a. met eigenaren van sociale huurwoningen, in het bijzonder Alwel.
- b. met ontwikkelaars en hun makelaars

Ad a

De vraag is of we huurders (en andere gegadigden) kunnen verplichten of verleiden om een starterslening aan te vragen. Verplichten zeker niet, want het staat huurders vrij om ergens geld te lenen. Verleiden klinkt leuk, maar dan moeten we samen met een verhuurder ook iets interessants te bieden hebben. En dat is niet zo. De marktrente is nog steeds lager dan bij SVn.

Aankoop van woningen door bijvoorbeeld Alwel, die ze via de constructie KoopGarant aanbiedt, is een optie. Die optie is inmiddels voor de nieuwbouw aan de Spoorlaan van toepassing. Daarvoor geldt wel dat dergelijke woningen budgettair en beleidsmatig moeten passen in de investeringsmogelijkheden van Alwel. Praktijk is dat een dergelijke constructie stevig op de balans drukt.

Ad b

Voor deze partijen geldt dat we binnen wettelijke grenzen geregeld willen zien dat zij potentiële kopers warm maken voor een lening. Als het om toewijzen van de woningen gaat zijn er geschikte mogelijkheden. Het 'opdringen van een lening' lijkt de nodige haken en ogen te hebben.

Ad 2 Criteria aanpassen en bedragen handhaven

Hiermee maken we het voor iedereen van 18 tot en met 39 jaar mogelijk om hier een woning te kopen. Echter gelden dan nog steeds de ad 1 gemaakte kanttekeningen wat betreft het zeer beperkte aanbod van bestaande woningen en de praktijk van de nieuwbouw.

Ad 3 Criteria en bedragen aanpassen

Ook hier wordt het voor iedereen van 18 tot en met 39 jaar mogelijk om een woning te kopen. Financieel vraagt het voor de bestaande woningen om keuzen voor de maximale koopsom en de maximale lening. Stel dat we kiezen voor de minimale koopsom € 350.000 en de lening van minimaal €30.000 dan zien we dat er per medio februari op Funda.nl circa 40 woningen te koop staan. Dat zijn overwegend eengezinswoningen. Een prijsklasse hoger, maximaal € 375.000, zijn dat er circa 50. Ook hier verwijzen we voor de nieuwbouw naar eerdere argumenten.

Hieronder staat een simpel rekenvoorbeeld voor een bestaande woning met een koopsom van € 350.000. Uitgaande van een eerste (10 jaars annuïtaire) hypotheek, € 70.000 inkomen en € 20.000 eigen middelen komt het neer op:

Hoeveel kan ik lenen?	
Jouw maximale hypotheek	€ 315.270
Indicatie bruto maandlasten o.b.v. maximale hypotheek	€ 1.371
Verduurzamingsbudget ⓘ	€ 15.000
Vraagprijs woning	€ 350.000
Indicatie bruto maandlasten o.b.v. woning	€ 1.458
Inleg eigen geld ⓘ	€ 20.000

(bron: Hypotheker 2025)

In dit geval kan een starterslening van € 35.000 het plaatje sluitend maken.

8. Juridische en financiële aspecten

Juridische aspecten

Als de huidige verordening moet worden aangepast sluiten we aan bij het meest actuele voorbeeld van SVn.

Financiële aspecten

Per medio februari is er 'in de pot bij SVn' nog circa € 339.000 beschikbaar om leningen te verstrekken. Feitelijk is er zelfs circa € 839.000 beschikbaar, want er is eerder besloten om € 500.000 af te romen. Gaan we uit van een maximale lening van € 36.000 dan kunnen minimaal circa 10 en maximaal circa 23 aanvragen worden gehonoreerd.

Hoewel SVn inmiddels hogere tarieven rekent voor haar werkzaamheden blijft dit een voor de gemeente sluitend revolverend fonds.

Conclusies, aanbevelingen en voorstellen

Conclusies

1. Er zijn in bijna 4 jaar tijd 27 aanvragen ingediend.
2. Minstens 10 starters hebben de afgelopen jaren met een starterslening een woning in een andere gemeente gekocht.
3. Regelmatig moeten we eigen inwoners en mensen van andere gemeenten teleurstellen.
4. De wijziging in 2020 was met name bedoeld om leningen te verstrekken voor nieuwbouw. Daar zijn vrijwel geen leningen voor verstrekt.
5. Er worden nauwelijks bestaande woningen tot maximaal € 270.000 aangeboden.
6. Op zijn vroegst komt vanaf eind 2025 nieuwbouw tot maximaal € 270.000 op de markt.
7. Opgave van de Woonzorgvisie is om starters een goede (slaagkans) te bieden op een betaalbare koopwoning.

Aanbevelingen en voorstellen

1. De maximale koopsom verhogen van € 270.000 naar € 360.000, zijnde 80% van de actuele grens van Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
2. De maximale lening verhogen van € 27.500 naar € 36.000, zijnde 10% van de onder 1. voorgestelde maximale koopsom
3. De lening ook open te stellen voor starters van buiten Etten-Leur, vooralsnog te beperken tot starters uit gemeenten van de woningmarkt Baronie
4. Met partijen die de komende jaren nieuwbouw realiseren (inclusief verkopende makelaars) afspraken te maken over de toewijzing van woningen, waarbij door starters van Etten-Leur maximaal gebruik wordt gemaakt van de starterslening.
5. Jaarlijks te evalueren en resultaten te bespreken via de Woontafel.

Bijlage: voor- en nadelen starterslening

Voordelen

Dit zijn de belangrijkste voordelen:

- Doordat de lening **de eerste 3 jaar aflossings- en rentevrij** is, kom je niet meteen voor forse maandlasten te staan.
- De lening geeft je **een groter budget om je eerste woning te kopen**, ook als je maximale hypotheek lager uitvalt dan gehoopt.
- Met de Starterslening **stel je de hogere lasten uit** naar een periode waarin je die lasten makkelijker kunt opbrengen. Als starter loopt je inkomen immers vaak in de loop der tijd op. Na 3 jaar verdienen je waarschijnlijk meer.
- Je bent **zeker van een verantwoorde lening**. De lasten voor de Starterslening worden aangepast op wat je na die 3 jaar kunt dragen qua je inkomen. Of je na die 3 jaar gaat aflossen en rente gaat betalen (en hoeveel dat precies is) hangt af van je inkomen op dat moment. Daardoor weet je zeker dat lasten voor de lening niet hoger zijn dan je kunt dragen.
- Op een Starterslening mag je altijd tussentijds **boetevrij aflossen**.

Nadelen

Dit zijn de nadelen:

- Je betaalt **extra kosten voor de aanvraag van de Starterslening** en voor een eventuele hertoetsing als je de lening langer dan 3 jaar rente- en aflossingsvrij wilt aanhouden.
- De rente voor de lening staat voor 15 jaar vast en je betaalt **over het algemeen iets meer rente** dan de rente die je bij de geldverstrekker voor een zelfde rentevaste periode kunt krijgen.
- Je kunt een Starterslening **alleen afsluiten naast een NHG-hypotheek** en moet dus ook eenmalige kosten voor Nationale Hypotheek Garantie betalen. *Aan de andere kant levert een NHG-hypotheek ook voordelen op, zoals een lagere rente.*
- De **rente** die je betaalt **over de combinatielening is niet fiscaal aftrekbaar**. Dit betekent dat er meer kosten verbonden zullen zijn aan de lening en dat je na drie jaar meer maandlasten moet betalen dan in bijvoorbeeld een annuïteiten hypotheek.