

MEMO

Aan : De Raad
 Van : College van B en W
 Datum : 9 maart 2026
 Betreft : Herzieningsscenario's Starterslening gemeente Olst-Wijhe
 Zaaknummer : 9059-2026

Inleiding

De voorwaarden van de Starterslening van de gemeente Olst-Wijhe zijn vergeleken met die van omliggende gemeenten in de regio West-Overijssel.¹ Hieruit blijkt dat Olst-Wijhe de enige gemeente is met twee verschillende koopsommen en leenbedragen. Dit geldt eveneens voor het onderscheid tussen 'duurzame' (> energielabel A) en 'niet-duurzame' (< energielabel A) woningen. Het gemiddelde maximale leenbedrag in Olst-Wijhe (€ 32.500) ligt € 2.500 lager dan het regionale gemiddelde (€ 35.000). De gemiddelde maximale koopsom in Olst-Wijhe (€ 372.000) is bijna € 20.000 meer dan het regionale gemiddelde (€ 352.750).

Scenario's

Op basis van de voornoemde argumenten en de regionale voorwaardenvergelijking zijn een aantal scenario's (herzieningsvarianten) gedestilleerd. Per variant is beschreven wat de (veronderstelde) positieve en negatieve effecten zijn.

Scenario 0 ('basis-pad')

De Starterslening wordt onder de huidige voorwaarden ongewijzigd gecontinueerd, te weten:

- De aanvrager is **niet ouder dan 35 jaar**. In geval van stellen geldt dat één van de twee aanvragers niet ouder is dan 35 jaar;
- De **aankoopsom van een bestaande woning zonder energielabel A** is (inclusief eventuele verbeterkosten) **maximaal € 356.000**. De Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koopsom met een absoluut maximum van **€ 30.000**;
- De **aankoopsom van een bestaande of nieuwbouwwoning met minimaal energielabel A** is (inclusief verbeterkosten) **maximaal € 388.000**. De Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koopsom tot een absoluut maximum van **€ 35.000**.

Neutraal effect:

- Het bereik van de Starterslening blijft hetzelfde;
- Geen additionele of structurele financiering.

Ad. 1. Terugloop verduurzaming woningen

Nadat het aantal aanvragen voor woningverbetering in heel het land de voorgaande kwartalen sterk toenam, is eind 2025 sprake van stabilisatie. Dit komt volgens De Hypotheker voort uit onzekerheid over subsidies of fiscale stimulans voor verduurzaming, zoals het stoppen van de salderingsregeling voor zonnepanelen, hogere kosten als gevolg van nieuwe regelgeving (bijvoorbeeld een verplicht vleermuizenonderzoeken bij isolatie) en het verdwijnen van extra leenruimte voor het verduurzamen van woningen met energielabel A+++. Daarnaast is de hypotheekrente in het laatste kwartaal licht gestegen. Dit leidt bij veel huiseigenaren niet tot een investeringsbereidheid voor het verduurzamen of verbeteren van de woning. Enkel bij de 55-plussers is er sprake van een stijging van 8%, bij de leeftijdscategorie 35 tot 45 jaar en 45 tot 55 jaar is er juist een daling zichtbaar.²

Scenario 1 ('small')

Gekozen wordt voor één leenbedrag met een maximum van € 35.000. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen met of zonder energielabel A. De maximale koopsom wordt ten hoogste 90% van de landelijke betaalbaarheidsgrens, deze wordt jaarlijks geïndexeerd.

Positief effect:

¹ De regio West-Overijssel (IJsselland) is het samenwerkingsverband tussen de gemeenten: Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle.

² Bron: De Hypotheker: [Aantal hypotheekaanvragen van starters tot 25 jaar in één jaar tijd ruim verdubbeld](#).

- Starters die een 'niet-duurzame' woning kopen worden niet benadeeld en hebben meer financiële mogelijkheden om eventueel te verduurzamen (mede gelet op de landelijke terugloop van verduurzaming, in het bijzonder onder jongere kopers; zie ad. 1). - Er komt een uniform leenbedrag van maximaal € 35.000. - Eén koopsom van ten hoogste € 378.000 (prijspeil 2026), die hoger ligt dan de huidige maximale koopsom van een 'niet-duurzame' woning a € 356.000.
<u>Negatief effect:</u> - Geen additionele of structurele financiering, terwijl het toepassingsbereik wordt vergroot (aanvulling van het fonds door aflossingen gaat minder snel dan de besteding). - Huidige koopsom van een 'duurzame' woning a € 388.000 ligt iets hoger dan de voorgestelde maximale koopsom.

Ad. 2. Maatschappelijke binding.

De gemeente Olst-Wijhe heeft geen lokale bindingseis verbonden aan de Starterslening. Dit betekent dat zowel eigen inwoners als huishoudens van buiten de gemeente aanspraak kunnen maken op de Starterslening. Er zijn drie gemeenten in de regio West-Overijssel die een maatschappelijke binding als voorwaarde stellen, te weten: Staphorst, Steenwijkerland en Zwartewaterland. Er zijn verschillen in hoe gemeenten de maatschappelijke bindingseis definiëren. Doorgaans is de strekking:

- De aanvrager woont op het moment van het indienen van de aanvraag van de Starterslening tenminste 1 jaar onafgebroken in de gemeente waar de koopwoning gesitueerd is.³
- De aanvrager heeft t/m diens 18^{de} levensjaar minimaal 5 jaar onafgebroken gewoond in de gemeente waar de koopwoning gesitueerd is.

Bovenstaande kan door Publiekszaken worden nagetrokken in de Basisregistratie Personen (BRP).

Scenario 2 ('medium') Gekozen wordt voor één leenbedrag met een maximum van € 35.000. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen met of zonder energielabel A. De maximale koopsom wordt ten hoogste 90% van de landelijke betaalbaarheidsgrens, deze wordt jaarlijks geïndexeerd. Het fonds wordt additioneel aangevuld voor de duur van twee jaar met € 350.000 in 2026; en € 350.000 in 2027. Aanvullend wordt de voorwaarde gesteld dat sprake moet zijn van een maatschappelijke binding met Olst-Wijhe. <u>Positief effect:</u> - Starters die een 'niet-duurzame' woning kopen worden niet benadeeld en hebben meer financiële mogelijkheden om eventueel te verduurzamen. - Er komt een uniform leenbedrag van maximaal € 35.000. - Eén koopsom van ten hoogste € 378.000 (prijspeil 2026), die hoger ligt dan de huidige maximale koopsom van een 'niet-duurzame' woning a € 356.000. - Groter toepassingsbereik in algemene zin, maar beperkt door maatschappelijke bindingseis. - Kapitaalkrachtiger fonds waardoor meer leningen verstrekt kunnen worden (dit is bovenop de aflossing en rente die jaarlijks al terugvloeit naar het fonds). <u>Negatief effect:</u> - Huidige koopsom van een 'duurzame' woning a € 388.000 ligt iets hoger dan de voorgestelde maximale koopsom. - Aanzienlijke budgettaire investering voor de komende twee jaar. <u>Neutraal effect:</u> - De lening is alleen nog toegespitst op koopstarters uit c.q. die terugkeren naar Olst-Wijhe.
--

Scenario 3 ('large') Gekozen wordt voor één leenbedrag met een maximum van € 35.000. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen met of zonder energielabel A. De maximale koopsom wordt ten hoogste 90% van de landelijke betaalbaarheidsgrens, deze wordt jaarlijks geïndexeerd. Het fonds wordt additioneel aangevuld voor de duur van twee jaar met € 350.000 in 2026; en € 350.000 in
--

³ Minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel minimaal een jaar inwonend.

2027. Aanvullend wordt de voorwaarde gesteld dat sprake moet zijn van een maatschappelijke binding met Olst-Wijhe.

Positief effect:

- Starters die een 'niet-duurzame' woning kopen worden niet benadeeld en hebben meer financiële mogelijkheden om eventueel te verduurzamen.
- Er komt een uniform leenbedrag van maximaal € 35.000.
- Eén koopsom van ten hoogste € 420.000 (prijspeil 2026), die beduidend hoger ligt dan de huidige maximale koopsom van een 'duurzame' woning a € 388.000.

Negatief effect:

- Ondanks het invoering van een maatschappelijke bindingseis neemt het toepassingsbereik van de Starterslening door het verhogen van de koopsom aanzienlijk toe.
- Door zowel het verhogen van het gemiddelde leenbedrag en de significante stijging van de koopsom (vrijwel gelijk aan de gemiddelde WOZ-waarde in Olst-Wijhe), zal het fonds sneller worden uitgeput.
- Aanzienlijke budgettaire investering voor de komende twee jaar.

Neutraal effect:

- De lening is alleen nog toegespitst op koopstarters uit c.q. die terugkeren naar Olst-Wijhe.