Motie: verkenning herintroductie starterslening

De gemeenteraad van Zwolle, in vergadering bijeen op 13 november 2026, voor de behandeling van de begroting 2027.

Constaterende dat:

- het voor starters op de Zwolse woningmarkt moeilijk is om met de krappe woningmarkt een eerste koopwoning te verkrijgen;
- de starterslening een aanvullende lening is naast de hypotheek, waarmee starters het verschil kunnen overbruggen tussen de maximale hypotheek en de aankoopprijs van een woning;
- de starterslening steeds meer wordt gebruikt tot inmiddels 8,3% van de starters met een gemiddeld leenbedrag van € 37.000[1];
- de eerste drie jaar starters geen rente en aflossing hoeven te betalen waardoor zij meer financiële ruimte hebben in de eerste fase van hun wooncarrière;
- de uitvoering, administratie en financiële afhandeling worden verzorgd door Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (SVn);
- landelijk inmiddels 300 van de 342 gemeenten de starterslening aanbieden en in Overijssel slechts drie gemeenten dit niet doen;
- alle omliggende gemeenten rondom Zwolle deze regeling ook aanbieden (Kampen, Zwartewaterland, Olst-Wijhe, Dalfsen, Raalte, Heerde, Oldebroek en Staphorst).

Overwegende dat:

- de beëindiging van de starterslening in Zwolle destijds niet gestoeld was op de effectiviteit van de regeling en het sinds 2011 voor starters vele malen lastiger is geworden om een eerste huis te kopen;
- onderzoek van de SVn en Kadaster laat zien dat de starterslening geen effect heeft op de verkoopprijs van woningen en dus niet prijsopdrijvend werkt[2];
- onderzoek aantoont dat een groot deel van de gebruikers zonder Starterslening niet in staat zou zijn geweest een eerste woning te kopen en dat het de doorstroming op de woningmarkt stimuleert omdat veel starters uit een sociale huurwoning vertrekken[3];

---

[1] https://www.kadaster.nl/-/hypotheekmarkt-1e-halfjaar-2026-steeds-meer-startersleningen
[2] https://www.svn.nl/over-svn/nieuws/onderzoek-prijseffecten-startersleningen/
[3] https://www.eib.nl/pdf/gebruik_en_effecten_van_de_starterslening.pdf

- een Starterslening wordt verstrekt vanuit een revolverend fonds, waardoor aflossingen en rente op termijn terugvloeien naar de gemeente;
- de gemeentelijke kosten zich voornamelijk beperken tot de eerste renteloze periode, beheerskosten en eventuele risico's op wanbetaling;
- in het coalitieakkoord ‘bouwen op Zwolse kracht’ starters worden benoemd als belangrijke doelgroep om rekening mee te houden op de woningmarkt, onder andere door het vergroten van de doorstroming.

Van mening dat:

- starters die in Zwolle hun eerste woning willen kopen een kans verdienen, zeker wanneer zij een relatief klein bedrag tekortkomen om de aankoop te kunnen financieren;

- de ervaringen van omliggende gemeenten met de Starterslening aanleiding geven om ook voor Zwolle te onderzoeken hoeveel starters hiermee geholpen kunnen worden en welke kosten en risico’s dat voor de gemeente meebrengt.

Verzoekt het college:

1. een impactanalyse te maken over herintroductie van de starterslening in Zwolle;
2. bij deze impactanalyse inzichtelijk te maken:
    - de huidige mogelijkheden binnen de regelingen van SVn;
    - de benodigde omvang van een revolverend fonds bij verschillende scenario's;
    - de eenmalige implementatiekosten en jaarlijkse beheerskosten;
3. van de impactanalyse een raadsvoorstel maken om daarmee te besluiten of de starterslening een plek moet krijgen in het uitvoeringsprogramma Omgevingsprogramma Volkshuisvesting (OPV) en de financiële consequenties daarvan.

En gaat over tot de orde van de dag.

CDA Zwolle	Stadspartij Zwolle	Swollwacht	ChristenUnie
Mirjam Engels	Peter Pot	Asia Golunska	Jacob Raap