



# Evaluatie Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018

Wijhe, maart 2026

# Inhoudsopgave

|          |                                                                                          |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                                                   | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>De Starterslening .....</b>                                                           | <b>4</b>  |
| 2.1      | Starterslening in het kort.....                                                          | 4         |
| 2.2      | Achtergronden .....                                                                      | 4         |
| 2.3      | Voorwaarden en huidig toepassingsbereik .....                                            | 5         |
| 2.4      | Werkwijze .....                                                                          | 5         |
| 2.5      | Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) .....                                           | 5         |
| <b>3</b> | <b>Verordening Starterslening 2018 .....</b>                                             | <b>6</b>  |
| 3.1      | Wijziging Verordening 2019.....                                                          | 7         |
| 3.2      | Beëindiging STW, Verzilverlening, VTW en extra budget 2025 .....                         | 7         |
| <b>4</b> | <b>Kengetallen en resultaten 2020 – 2025.....</b>                                        | <b>8</b>  |
| 4.1      | Aantal aangevraagd en verstrekte leningen .....                                          | 8         |
| 4.2      | Aantal aanvragen per woning op kernniveau .....                                          | 9         |
| 4.3      | Herkomst aanvragers .....                                                                | 9         |
| 4.4      | Verstrekte leningen bestaande bouw en nieuwbouw .....                                    | 10        |
| 4.5      | Geleende bedragen .....                                                                  | 10        |
| 4.6      | Rekening-courant .....                                                                   | 10        |
| <b>5</b> | <b>Ontwikkelingen op de koopmarkt.....</b>                                               | <b>11</b> |
| 5.1      | Woningprijzen in Olst-Wijhe .....                                                        | 11        |
| 5.2      | Kansen en financiële mogelijkheden koopstarters .....                                    | 12        |
| <b>6</b> | <b>Financieringsinstrument Starterslening .....</b>                                      | <b>13</b> |
| <b>7</b> | <b>Regionale overeenkomsten en verschillen.....</b>                                      | <b>14</b> |
| 7.1      | Leeftijdsgrenzen .....                                                                   | 14        |
| 7.2      | Leenbedragen .....                                                                       | 14        |
| 7.3      | Lokale binding .....                                                                     | 15        |
| 7.4      | Koopsommen.....                                                                          | 15        |
| <b>8</b> | <b>Samenvatting en conclusie .....</b>                                                   | <b>16</b> |
|          | <b>BIJLAGE: Toepassingsbereik Startersleningen gemeenten regio West-Overijssel .....</b> | <b>17</b> |

## 1 Inleiding

Het is fijn wonen, werken en recreëren in de gemeente Olst-Wijhe. Een eigenzinnige gemeente die zich kenmerkt door levendige kernen, een prettig woonmilieu, kleinschaligheid en waar de IJssel altijd dichtbij is. Nog unieker is de sterke gemeenschapszin en saamhorigheid, oftewel “noaberschap”. De gemeente Olst-Wijhe groeit dan ook gestaag richting 20.000 inwoners.

Olst-Wijhe heeft de *Focus op Wonen*. Onder de noemer “Olst-Wijhe, toekomstbestendige, eigenzinnige regionale woongemeente aan de IJssel” wil de gemeente tot 2032 groeien met 1.000 tot 1.200 woningen. Dit is onder meer vastgelegd in de Woonvisie 2022-2025 en de regionale Woondeal West-Overijssel. Een belangrijk onderdeel van de bouwopgave is het realiseren van meer betaalbare huur- en koopwoningen. Onder meer voor starters en jonge gezinnen. Voor met name starters is de drempel om een eerste stap op de woningmarkt te kunnen zetten steeds hoger geworden. Zij zijn doorgaans minder kapitaalkrachtig en moeten steeds dieper in de buidel tasten om een eerste eigen woning te kunnen kopen.

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) wil dat alle inwoners van Olst-Wijhe een passend (t)huis vinden. Enerzijds door het bouwen van meer nieuwe en vooral betaalbare woningen (2/3 van het woningbouwprogramma). Anderzijds door oog te blijven houden voor huishoudens die tussen wal en schip dreigen te raken. Om de groep (doorgaans) jonge koopstarters een zetje in de rug te geven, biedt de gemeente Olst-Wijhe sinds 2012 de Starterslening aan. De Starterslening is een laagdrempelig en gericht financieringsinstrument. Vanaf 2020 alleen al hebben bijna 50 starters met behulp van de Starterslening toch een huis kunnen kopen in onze gemeente.

Geconcludeerd kan worden dat de belangstelling groot is en de Starterslening zijn dienst heeft bewezen. Tegelijkertijd behoeft de regeling doorlopend onze aandacht. Bijsturen is noodzakelijk om de effectiviteit en relevantie te kunnen borgen. Wat dat betreft is de Starterslening nooit ‘af’. Na een korte onderbreking in is de Starterslening in 2018 weer hervat. De regeling is voor het laatst tegen het licht gehouden in 2019. Dit heeft geresulteerd in het verhogen van de aankoopssommen door middel van een jaarlijkse indexatie. Ook kunnen starters die een woning met een energielabel A of hoger kopen meer lenen.

Sinds vorig jaar merkt het college op dat het beschikbare budget niet voldoende toereikend is ten opzichte van het aantal aanvragen. Dit heeft ertoe geleid dat in 2025 twee keer sprake is geweest van een negatief fondssaldo. Aanvankelijk kon dit halverwege het jaar worden ondervangen door het beëindigen van drie andere leningen die minder in trek waren. De resterende middelen zijn toen overgeheveld naar het fonds van de Starterslening. Echter, eind 2025 liep het tekort door grote belangstelling wederom op. Onder meer door een aantal nieuwbouwprojecten waarin met name betaalbare woningen worden gerealiseerd.

Om langdurige budgetoverschrijding en extra kosten, in de vorm van debetrente te voorkomen, heeft de gemeenteraad (hierna: raad) op 27 oktober 2025 besloten extra middelen voor de Starterslening toe te kennen. Hiermee is een significant bedrag van € 750.000 gemoeid. Door deze kapitaalinjectie is het niet nodig geweest de Starterslening te pauzeren en kan de gemeente ook de komende periode leningen uitgeven. Om te voorkomen dat een dergelijke situatie zich in de nabije toekomst herhaalt, heeft het college de raad toegezegd de Starterslening in de loop van 2026 te zullen evalueren. Het gaat hierbij niet alleen om de financieringsvraag, maar ook om het toepassingsbereik. In deze rapportage zijn de effecten en resultaten over de afgelopen zes jaar inzichtelijk gemaakt, zijn de voorwaarden vergeleken met die van andere gemeenten en worden conclusies getrokken.

## 2 De Starterslening

### 2.1 Starterslening in het kort

Het is voor starters op de woningmarkt steeds lastig geworden een eigen huis te kopen. Om dit probleem enigszins het hoofd te bieden is – in samenwerking tussen het Rijk, de provincies, gemeenten en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn) – de Starterslening ontwikkeld. De Starterslening is bedoeld als een duwtje in de rug voor starters die een eerste woning willen kopen, maar niet voldoende kunnen lenen bij de bank. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van een woning (inclusief bijkomende kosten) en het bedrag dat maximaal geleend kan worden bij een hypotheekverstrekker. De normen van de Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG) zijn hierbij het uitgangspunt.<sup>1</sup>

De Starterslening is een tweede hypotheek en dus altijd een aanvulling op een reguliere hypotheek. De starter mag niet eerder eigenaar zijn geweest van een woning. De looptijd van de Starterslening is 30 jaar. De rente staat voor de eerste 15 jaar vast. Hierna wordt deze herzien en opnieuw voor 15 jaar vastgesteld. De eerste drie jaar zijn vrij van rente en aflossing. Na drie jaar vindt er door SVn een 'toetsmoment' plaats, om te kijken hoe de financiële situatie van de starter op dat moment is. Mocht het zo zijn dat er ook dan onvoldoende financiële middelen zijn om de rente en aflossing te kunnen bekostigen, dan wordt de betaling hiervan met een jaar uitgesteld. De eenmalige afsluitkosten van de Starterslening bedraagt € 750 en wordt ingehouden op het leenbedrag. De Starterslening mag, of een gedeelte daarvan, ieder moment boetevrij worden afgelost.<sup>2</sup> Gemeenten bepalen of ze wel of geen Starterslening hebben. Indien dit wel het geval is, dan zijn de voorwaarden vastgelegd in een door de raad vastgestelde verordening. De verordening is afgestemd op de lokale situatie en behoefte.

### 2.2 Achtergronden

De gemeente Olst-Wijhe is in 2012 gestart met de Starterslening-regeling, met als doel een impuls te geven aan de lokale woningmarkt en de wens van koopstarters om (weer) in de gemeente Olst-Wijhe te kunnen wonen. Startende kopers kunnen met behulp van de regeling sneller op de woningmarkt instappen. De Starterslening is in 2017 gepauzeerd geweest, maar in 2018 weer hervat. Dit heeft geleid tot de huidige 'Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018' (hierna: Verordening).<sup>3</sup> De voorwaarden en het toepassingsbereik zijn na de herinvoering verruimd, zodat een grotere groep gebruik kan maken van de regeling.

In de zomer van 2019 is de Verordening gewijzigd en zijn de koopsommen verhoogd. De koopsommen, voor onderscheidenlijk woningen met of zonder energielabel A, worden jaarlijks geïndexeerd in lijn met de ontwikkeling van de NHG-grens.<sup>4</sup> De lening van Olst-Wijhe bedraagt momenteel **maximaal € 30.000** voor een bestaande woning zonder energielabel A en **maximaal € 35.000** voor een bestaande woning of nieuwbouwwoning met energielabel A (of hoger).

<sup>1</sup> Meer informatie over de NHG-normen is te vinden op: [Een hypotheek met NHG](#).

<sup>2</sup> Bron: Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn); [Starterslening | SVn](#).

<sup>3</sup> Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018; [Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018 | Lokale wet- en regelgeving](#).

<sup>4</sup> Wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018 (per 14 augustus 2019 van kracht), raadsvoorstel en besluit d.d. 8 juli 2019 (zaaknummer: 16198-2019).

## 2.3 Voorwaarden en huidig toepassingsbereik

Onder de huidige regels komt een aanvrager in aanmerking voor een Starterslening in Olst-Wijhe als deze aan de onderstaande voorwaarden voldoet.

- De aanvrager(s) is/zijn **meerderjarig en verblijfsgerechtigd** in Nederland;
- De aanvrager(s) is/zijn **niet eerder eigenaar van een koopwoning** geweest;
- 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 aanvrager(s) gaat/gaan de woning **zelf bewonen**.

Per 1 januari 2026 is het toepassingsbereik als volgt.<sup>5</sup>

- 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**.

## 2.4 Werkwijze

De aanvraag voor een Starterslening kent altijd twee stappen. De eerste stap is de aanvraag bij de gemeente. De gemeente controleert of de aanvrager voldoet aan de algemene voorwaarden (zie paragraaf 2.3). Wanneer dit het geval is, wordt een beschikking afgegeven. Daarna kan de tweede en definitieve aanvraag worden ingediend bij SVn. De (financiële) beoordeling van SVn leidt vervolgens tot de daadwerkelijke toekenning of afwijzing van de aanvraag.

## 2.5 Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)

SVn beheert de investeringsfondsen van (met name) gemeenten, waaronder het Starterslening-fonds. Uit deze fondsen verstrekt SVn, op aanwijzing van de gemeente, leningen aan particulieren en andere initiatiefnemers van projecten op het brede terrein van wonen en verduurzaming. De rente en aflossing op deze leningen vloeien terug in de fondsen, zodat deze middelen doorlopend vrij komen voor nieuwe leningen (revoluerend). De jaarlijkse aflossing fluctueert en is afhankelijk van het aantal verstrekte leningen, de loonontwikkeling en de hoogte van de rente.

### SVn-beheervergoeding

SVn ontvangt voor haar werkzaamheden een zogenaamde beheervergoeding. De beheervergoeding bestaat uit twee delen: 1) Een variabele beheervergoeding van 0,61% per jaar (peildatum: 1 januari 2026), te berekenen over de restantenschuld van de uitstaande leningen per einde van ieder kalenderjaar; jaarlijks wordt het percentage geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI); en 2) Een vaste beheervergoeding van € 2.453 per jaar, exclusief BTW.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Voorwaarden Starterslening Olst-Wijhe per 1 januari 2026: [Starterslening aanvragen | Gemeente Olst-Wijhe](#).

<sup>6</sup> Vaste SVn-beheervergoeding op basis van gemeenten met een inwonerklassering tot 25.000 (categorie 'kleinere gemeenten').

### 3 Verordening Starterslening 2018

De gemeente Olst-Wijhe is in 2012 gestart met de Starterslening. Tussen 2017 en 2018 is de regeling gepauzeerd geweest. Op 18 december 2017 heeft de raad ingestemd met het voorstel aangaande de inzet van de SVn-gelden (kenmerk: 5121-2017), waarbij de raad heeft gevraagd om zo spoedig mogelijk te komen tot een definitief voorstel tot de herinvoering van de Starterslening. Op 27 februari 2018 heeft het college besloten het 'Voorstel tot vaststelling van de Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018' (kenmerk: 553-2018) te verzenden naar de raad.

#### **Herinvoering Starterslening**

De Starterslening beoogt jonge huishoudens aan Olst-Wijhe te binden, ter bevordering van een evenwichtige leeftijdsopbouw van de gemeente. Dit is onder meer van belang voor de leefbaarheid en levendigheid van de diverse kernen. Door het invoeren van de Starterslening wordt ook de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. In de nieuwe opzet van de Starterslening is duurzaamheid expliciet als component ingebracht, om te stimuleren dat energie (zuinig energiegebruik) een factor speelt bij de aankoop van een woning. Daarmee moet tevens worden voorkomen dat kopers door een te zware financiering in de eerste jaren, geen budget meer hebben voor verduurzaming van de woning.

De nieuwe Verordening (2018) bouwt voort op de Verordening uit 2012 en 'repareert' een aantal zaken. De wijzigingen omvatten de volgende punten:

- De regeling beperkt zich tot bestaande woningen. Er is geen uitzondering meer mogelijk voor nieuwbouwwoningen. Aangenomen wordt dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen voldoende aantrekkelijk is. Daarnaast moet de markt uitgedaagd blijven om innovatief en duurzaam te bouwen tegen een redelijke prijs.
- In de nieuwe Verordening wordt een hogere koopsom aangehouden, die meer in lijn is met de ontwikkeling op de woningmarkt, van maximaal € 200.000. Deze grens is gangbaar voor een 'starterswoning' en is in lijn met de koopsommen in omliggende gemeenten.
- In de nieuwe Verordening wordt onderscheid gemaakt tussen woningen op basis van het energielabel. De maximale koopsom voor een woning met energielabel A (of hoger) is € 220.000.<sup>7</sup> De woonlasten van een energiezuinige woning zijn lager dan van een minder duurzame woning. Dit biedt ruimte om een hoger bedrag te kunnen lenen, te weten € 35.000, zonder dat de betaalbaarheid in het geding komt. Hiermee wil de gemeente een positief signaal afgeven aan de markt dat duurzaamheid loont.
- Het nieuwe maximale leenbedrag voor een woning tot energielabel A ligt met € 25.000 iets lager dan het geval was in de oude regeling (2012).

#### **Bestaande bouw en nieuwbouw**

Op 12 maart 2018 is het 'Voorstel tot vaststelling van de Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018' behandeld in de raad. De fracties van de PvdA en D66 hebben naar aanleiding hiervan een amendement ingediend. Het amendement is aangenomen door de raad, waarmee besloten is de volgende wijziging aan te brengen: 1) De Starterslening is aan te wenden voor het verwerven van zowel een nieuwe als bestaande koopwoning; en 2) De toepassing van de Verordening wordt na één jaar geëvalueerd, in het bijzonder voor wat betreft het gebruik ervan voor de koop van nieuwbouwwoningen.

De raad heeft tijdens de voornoemde raadsvergadering het geamendeerde voorstel aangenomen en besloten tot vaststelling van de Verordening. De Verordening is met ingang van 22 maart 2018 van kracht.

---

<sup>7</sup> Energielabel A of hoger: A+, A++, A+++ en A++++.

### 3.1 Wijziging Verordening 2019

Bij het vaststellen van de nieuwe Verordening, heeft de raad verzocht om een evaluatie na een jaar. Bij de evaluatie is naar drie aspecten gekeken: 1) De ontwikkeling van het budget; 2) Het aantal aanvragen; en 3) De kenmerken van de verstrekte leningen. De evaluatie wees uit dat het fonds voldoende gevuld bleef en het aantal aanvragen ten opzichte van de jaren ervoor gemiddeld zijn. Wat opviel is dat in de rapportageperiode slechts één lening is aangevraagd voor een nieuwbouwwoning. Vermoedelijk komt dit als een gevolg van het feit dat er weinig woningen zijn gerealiseerd tot € 220.000. Naar aanleiding van de evaluatie heeft de raad in de zomer van 2019 ingestemd met de volgende wijziging van de Verordening:

- De maximale koopsom voor bestaande, niet duurzame, woningen (< energielabel A) gaat van € 200.000 naar € 220.000. En de maximale koopsom voor nieuwe of bestaande woningen met minimaal energielabel A gaat van € 220.000 naar € 240.000. De koopsommen worden geïndexeerd in lijn met de ontwikkeling van de NHG-grens;
- De hoogte van de Starterslening voor een bestaande, niet duurzame, woning gaat van maximaal € 25.000 naar maximaal € 30.000.<sup>8 9</sup>

### 3.2 Beëindiging STW, Verzilverlening, VTW en extra budget 2025

De vraag naar de Starterslening is de afgelopen jaren groter geweest dan het initiële budget aanvankelijk toeliet. Dit heeft ertoe geleid dat er geleidelijk aan een negatief fondssaldo is opgebouwd. Hiermee zijn voor de gemeente extra kosten, in de vorm van debetrente, gemoeid. In de zomer van 2025 is de raad voorgesteld het tekort van €- 358.380,21 op de rekening-courant bij SVn aan te vullen. Dit door middel van de stopzetting van de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen (hierna: STW) en de overheveling van de Verzilverlening Toekomstgericht Wonen (hierna: VTW) en de nog openstaande Duurzaamheidslening. De voornoemde leningen waren minder in trek en gezamenlijk goed voor een bedrag van circa € 275.000. Op 10 juni 2025 heeft de raad ingestemd met het voorstel.<sup>10</sup>

In de loop van 2025 is het tekort op de rekening-courant opnieuw opgelopen. De overheveling van de STW, Verzilverlening en VTW bleek niet afdoende. Over een min bedrag wordt een rente van ongeveer 3,9% betaald. Dit wordt frequent geüpdatet aan de marktrente. Hierdoor fluctueert het percentage. Boven het bedrag van € -166.667 wordt nog eens een extra debetrente van 2,5% betaald. In geval van een positief fondssaldo wordt juist een creditrente vanuit SVn betaald. Een negatief saldo is toelaatbaar tot een absolute ondergrens van € -500.000. Om totale uitputting van het fonds en verdere – mogelijk langdurige – kosten te voorkomen, was extra financiering nodig. Gelet op het tekort en de mogelijkheid om ook de komende periode leningen te kunnen uitgeven, heeft de raad in het najaar van 2025 een bedrag van € 750.000 toegekend op de rekening-courant bij SVn. Met dit bedrag is het acute tekort ondervangen en hoeft de Starterslening niet te worden gepauzeerd en de komende periode worden gecontinueerd.<sup>11</sup> Tijdens de raadsvergadering van 13 oktober 2025, heeft het college aan de raad toegezegd de uitgaven uit het stimuleringsfonds nauwgezet te zullen monitoren en bij dreigende uitputting de raad tijdig worden verzocht extra budget toe te kennen. Uiterlijk Q3 2026 volgt de evaluatie van het Starterlening-beleid.<sup>12</sup>

<sup>8</sup> 'Raadsvoorstel tot het vaststellen van de evaluatie Starterslening en wijziging van de Verordening Starterslening Olst-Wijhe 2018', d.d. 8 juli 2019 (kenmerk: 16198-2019).

<sup>9</sup> Gewijzigde Verordening: [Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018 | Lokale wet- en regelgeving](#).

<sup>10</sup> Raadsvoorstel en besluit: 'Voorstel tot beëindiging van de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en de Verzilverlening', d.d. 10 juni 2025 (kenmerk: 6224-2025).

<sup>11</sup> 'Raadsvoorstel tot toekennen extra budget op de rekening-courant bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) ten bate van de Starterslening', d.d. 13 oktober 2025 (kenmerk: 37345-2025).

<sup>12</sup> Toezegging nr. 50 'Monitoring uitgaven stimuleringsfonds en evaluatie', d.d. 13 oktober 2025; [Monitoring uitgaven stimuleringsfonds en evaluatie OlstWijhe - iBabs Publiekspitaal](#).

## 4 Kengetallen en resultaten 2020 – 2025

### 4.1 Aantal aangevraagd en verstrekte leningen

In de periode 1 januari 2020 t/m 31 december 2025 heeft de gemeente Olst-Wijhe 60 aanvragen voor een Starterslening ontvangen. Hiervan zijn er in de voornoemde periode 49 leningen verstrekt door SVn. Het aantal ontvangen aanvragen is hoger dan het daadwerkelijke aantal verstrekte leningen. Hieraan liggen de volgende oorzaken (mogelijkerwijs) ten grondslag: 1) De aanvraag is niet voortgezet bij SVn; 2) Er is geen koop tot stand gekomen; 3) De aanvrager voldoet niet aan de financiële voorwaarden; of 4) De lening is pas in het opvolgende kalenderjaar door SVn verstrekt.

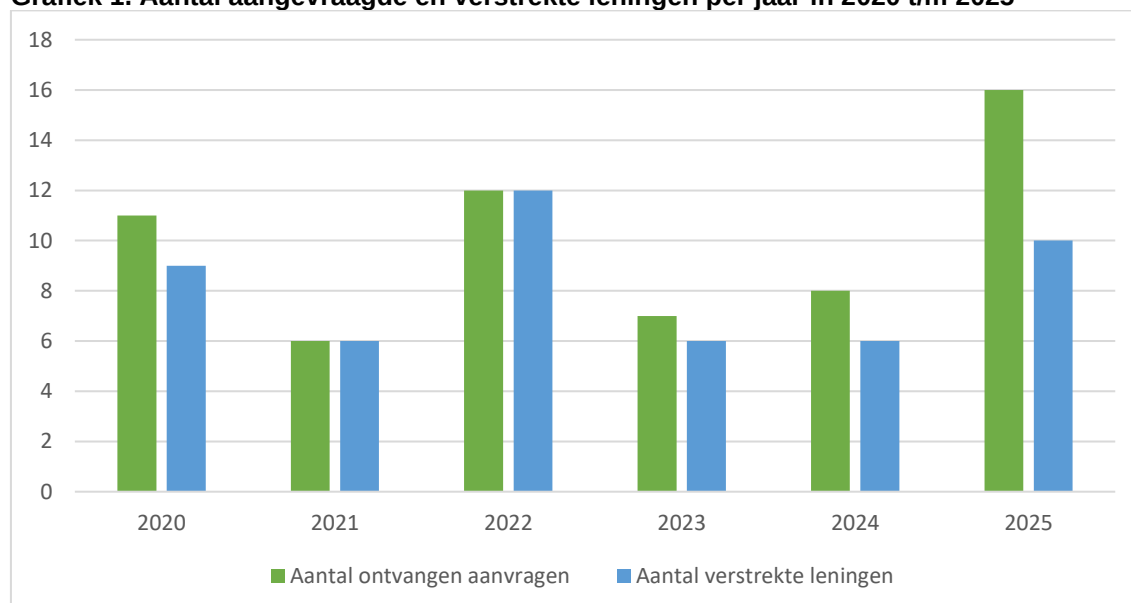
**Tabel 1. Aantal aangevraagde en verstrekte leningen in 2020 t/m 2025**

|                                   | 2020     | 2021     | 2022      | 2023     | 2024     | 2025      |
|-----------------------------------|----------|----------|-----------|----------|----------|-----------|
| Aantal ontvangen aanvragen        | 11       | 6        | 12        | 7        | 8        | 16        |
| <b>Aantal verstrekte leningen</b> | <b>9</b> | <b>6</b> | <b>12</b> | <b>6</b> | <b>6</b> | <b>10</b> |

| Totaal periode 2020 t/m 2025 |           |
|------------------------------|-----------|
| Ontvangen aanvragen          | 60        |
| <b>Verstrekte leningen</b>   | <b>49</b> |

In de jaren 2020, 2022 en 2025 zijn de meeste aanvragen ingediend en de meeste leningen verstrekt. Dit komt mede omdat een aanzienlijk aantal aanvragen betrekking heeft op een nieuwbouwwoning. In 2021 en 2022 zijn evenveel leningen verstrekt als het aantal aanvragen.

**Grafiek 1. Aantal aangevraagde en verstrekte leningen per jaar in 2020 t/m 2025**



## 4.2 Aantal aanvragen per woning op kernniveau

Van het totaal aantal ontvangen aanvragen (60) in de periode 2020 t/m 2025 heeft bijna de helft betrekking op een woning in Olst, te weten: 29 (48%). Wijhe is goed voor 22 aanvragen (37%), gevolgd door Wesepe met 5 aanvragen (8%). De voornaamste reden waarom er meer aanvragen voor een woning in Olst zijn ingediend, dan in Wijhe, komt door het project House2Start.<sup>13</sup> Maar liefst 6 aanvragers hebben met de Starterslening één van de 14 House2Start-starterswoningen in Olstergaard kunnen kopen. 2 van de 5 aanvragen in Wesepe betreffen het nieuwbouwproject IJsseldal.<sup>14</sup> De 2 aanvragen voor een woning op de Boskamp hebben betrekking op een collectief particulier opdrachtgeverschap-project (CPO) waarin jongeren uit Boskamp zelf hun woning bouwen (De Klimboom).<sup>15</sup>

**Tabel 2. Aantal aanvragen per woning op kernniveau in 2020 t/m 2025**

| Kern          | Aantal    | Percentage  |
|---------------|-----------|-------------|
| Olst          | 29        | 48%         |
| Wijhe         | 22        | 37%         |
| Wesepe        | 5         | 8%          |
| Boskamp       | 2         | 3%          |
| Den Nul       | 1         | 2%          |
| Welsum        | 1         | 2%          |
| <b>Totaal</b> | <b>60</b> | <b>100%</b> |

## 4.3 Herkomst aanvragers

Bij drie op de vier aangevraagde leningen is deze verstrekt aan huishoudens afkomstig uit de gemeente Olst-Wijhe (76%). Het aantal huishoudens dat buiten de gemeente Olst-Wijhe een lening heeft aangevraagd (27%) en uiteindelijk is toegekend (24%) is beperkt. Wel neemt het aantal aanvragen van buiten de gemeente vanaf 2024 iets toe.

**Tabel 3. Herkomst van starters die een lening hebben aangevraagd in 2020 t/m 2025**

|                               | Aantal    | Percentage  |
|-------------------------------|-----------|-------------|
| UIT de gemeente Olst-Wijhe    | 44        | 73%         |
| BUITEN de gemeente Olst-Wijhe | 16        | 27%         |
| <b>Totaal</b>                 | <b>60</b> | <b>100%</b> |

**Tabel 4. Herkomst van starters aan wie een lening is verstrekt in 2020 t/m 2025**

|                               | Aantal    | Percentage  |
|-------------------------------|-----------|-------------|
| UIT de gemeente Olst-Wijhe    | 37        | 76%         |
| BUITEN de gemeente Olst-Wijhe | 12        | 24%         |
| <b>Totaal</b>                 | <b>49</b> | <b>100%</b> |

<sup>13</sup> House2Start omvat 14 starterswoningen voor jongeren in Olst; [House2Start - 14 starterswoningen in Olst](#).

<sup>14</sup> IJsseldal in Wesepe (voormalig Meko-terrein) omvat 81 woningen, waarvan 16 in het lagere koopsegment en 32 in het betaalbare koopsegment; [IJsseldal](#) | [Wesepe](#) | [Gemeente Olst-Wijhe](#).

<sup>15</sup> Project De Klimboom in Boskamp met CPO; [De Klimboom](#) | [Boskamp](#) | [Gemeente Olst-Wijhe](#).

## 4.4 Verstrekte leningen bestaande bouw en nieuwbouw

Iets meer dan een derde van alle leningen (37%) is verstrekt voor de aankoop van een nieuwbouwwoning. Bijna de helft van de verstrekte leningen (47%) heeft betrekking op een bestaande of nieuwbouwwoning met een energielabel A (of hoger).

**Tabel 5. Aantal verstrekte leningen uitgesplitst in bestaande bouw en nieuwbouw in 2020 t/m 2025**

|                 | Aantal    | Percentage  |
|-----------------|-----------|-------------|
| Bestaande bouw  | 31        | 63%         |
| Nieuwbouwwoning | 18        | 37%         |
| <b>Totaal</b>   | <b>49</b> | <b>100%</b> |

**Tabel 6. Aantal verstrekte leningen voor woningen met en zonder energielabel A in 2020 t/m 2025**

|                               | Aantal    | Percentage  |
|-------------------------------|-----------|-------------|
| MET energielabel A (of hoger) | 23        | 47%         |
| ZONDER energielabel A         | 26        | 53%         |
| <b>Totaal</b>                 | <b>49</b> | <b>100%</b> |

## 4.5 Geleende bedragen

In het toewijzingsbesluit van de gemeente wordt altijd onder voorbehoud de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 30.000 (bestaande woningen zonder energielabel A) of € 35.000 (bestaande of nieuwbouwwoningen met energielabel A) en op basis van het nog beschikbare budget. In de periode 2020 t/m 2025 bedroeg het laagst geleende bedrag € 11.283. Het gemiddelde leenbedrag was € 30.202,06. In de meeste gevallen is het maximale leenbedrag van € 30.000 (25) en € 35.000 (16) geleend, te weten: 41 keer. In de verslagperiode is in totaal voor € 1.479.901 aan leningen verstrekt.

## 4.6 Rekening-courant

Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Verordening stelt de raad het budget vast voor de toewijzing van Startersleningen. Deze middelen worden gestort op de rekening-courant (Startersfonds) bij SVn. Het Startersfonds (hierna: fonds) is revolverend, oftewel: de afgeloste leningen en rente vloeien terug waardoor weer nieuwe leningen uitgegeven kunnen worden. In algemene zin geldt dat de benutting sneller gaat, dan dat het fonds weer wordt aangevuld. Daarnaast wordt het fonds niet structureel gefinancierd. Tot op heden heeft de gemeente een totaalbedrag van € 1.260.648,04 bijgedragen; zie tabel 7. Op 1 januari 2026 was de bestedingsruimte (het fondssaldo) op de rekening-courant bij SVn € 505.004,60.

**Tabel 7. Stortingen door de gemeente in het Starterslening-fonds**

| Boekjaar      | Bedrag                     |
|---------------|----------------------------|
| 2025          | € 750.000,00               |
| 2025          | <sup>16</sup> € 275.648,04 |
| 2012          | € 105.000,00               |
| 2011          | € 130.000,00               |
| <b>Totaal</b> | <b>€ 1.260.648,04</b>      |

<sup>16</sup> Betreft de overheveling van de STW, VTW en Duurzaamheidslening naar de Starterslening.

## 5 Ontwikkelingen op de koopmarkt

Dat de woningprijzen tot recordhoogtes zijn gestegen, is niemand ontgaan. Een bestaande koopwoning was in 2019 gemiddeld € 308.000.<sup>17</sup> Vijf jaar later in 2024 werd een gemiddelde transactieprijs van € 451.000 genoteerd (gemiddelde van 2025 is nog niet bekend).<sup>18</sup> Ook voor dit jaar wordt een prijsstijging van 4 tot 5% voorspeld.<sup>19</sup> De vraag naar meer betaalbare woningen blijft onverminderd hoog en blijft achter op het aanbod. Bij bestaande bouw wordt nog veel overboden (slechts in mindere mate in het hogere segment) en de prijzen van nieuwbouw stijgen eveneens door hogere bouwkosten. De betaalbaarheidsgrens van betaalbare woningbouw ligt per 1 januari 2026 al op € 420.000 en de NHG-grens is zelfs verhoogd naar € 470.000.<sup>20 21</sup> De NHG-grens was tot 2023 tevens de betaalbaarheidsgrens.

### 5.1 Woningprijzen in Olst-Wijhe

In lijn met de stijgende verkoopprijzen ging ook de Wet onroerende zaak (hierna: WOZ)-waarden in Nederland omhoog. De gemiddelde WOZ-waarde in 2025 was € 398.000. Een toename van 5% ten opzichte van 2024.<sup>22</sup> In de gemeente Olst-Wijhe was de gemiddelde WOZ vorig jaar € 416.000. Dit is ongeveer € 18.000 meer dan het landelijke gemiddelde. Van de 25 Overijsselse gemeenten is Olst-Wijhe, op basis van de gemiddelde WOZ, de vijfde duurste woongemeente. Ook in omliggende of vergelijkbare plattelandsgemeenten zoals Dalfsen, Tubbergen, Ommen en Raalte liggen de woningwaarden bovengemiddeld hoog. In het eerste kwartaal van 2025 was de gemiddelde verkoopprijs in Olst-Wijhe € 446.000. In de zomerperiode van 2025 piekte de gemiddelde verkoopprijs naar € 514.000.<sup>23</sup>

**Tabel 8. Top 10 duurste woongemeenten in de provincie Overijssel op basis van WOZ**

| Gemeente              | Gemiddelde WOZ-waarde in 2025 |
|-----------------------|-------------------------------|
| 1. Dalfsen            | € 455.000                     |
| 2. Tubbergen          | € 432.000                     |
| 3. Ommen              | € 427.000                     |
| 4. Dinkelland         | € 424.000                     |
| <b>5. Olst-Wijhe</b>  | <b>€ 416.000</b>              |
| 6. Raalte             | € 414.000                     |
| 7. Wierden            | € 411.000                     |
| 8. Borne; Hellendoorn | € 395.000                     |
| 9. Rijssen-Holten     | € 386.000                     |
| 10. Losser; Staphorst | € 381.000                     |

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).<sup>24</sup>

<sup>17</sup> Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS); [Huizenprijzen in de meeste gemeenten opnieuw gestegen | CBS](#).

<sup>18</sup> Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS); [Gemiddelde transactieprijs bestaande koopwoning 451 duizend euro in 2024 | CBS](#).

<sup>19</sup> Bron: Rabobank; [Kwartaalbericht Woningmarkt: geen afkoeling ondanks meer aanbod - Rabobank](#).

<sup>20</sup> De betaalbaarheidsgrens was € 405.000 in 2025 en € 390.000 in 2024.

<sup>21</sup> NHG-grens was € 450.000 in 2025 en € 435.000 in 2024.

<sup>22</sup> Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS); [Gemiddelde WOZ-waarde woningen 5 procent hoger | CBS](#).

<sup>23</sup> Bron: De Stentor; [Gemiddeld huis in Olst-Wijhe kostte deze zomer voor het eerst meer dan 500.000 euro | Olst-Wijhe | De Stentor.nl](#).

<sup>24</sup> Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS); [Gemiddelde WOZ-waarde woningen 5 procent hoger | CBS](#).

## 5.2 Kansen en financiële mogelijkheden koopstarters

Het modaal inkomen wordt door het Centraal Planbureau (CPB) in de Macro-Economische Verkenning (MEV) voor 2026 geschat op € 48.000 per jaar. Dit komt neer op circa € 3.700 tot € 3.740 bruto per maand, exclusief vakantiegeld.<sup>25</sup> Het gemiddelde jaarinkomen ligt iets hoger. De grootste groep koopstarters bevindt zich in de leeftijdscategorie tussen de 25 en 35 jaar, te weten: 73%.<sup>26</sup> In 2023 was het gemiddelde bruto jaarinkomen in de leeftijdscategorie 25 t/m 34 jaar € 52.600 en in de leeftijdscategorie 35 t/m 44 jaar € 64.100.<sup>27</sup> Volgens gegevens van Independer kan met een bruto jaarinkomen van ongeveer € 64.000, zonder eigen geld, een maximale hypotheeksom van € 300.000 worden opgenomen. Let wel, het gaat hierbij om een indicatief bedrag. De daadwerkelijke hoogte van de hypotheek is afhankelijk van verschillende (persoonlijke) factoren. Het voornoemde bedrag is ook exclusief bijkomende 'kosten koper'. Een aanzienlijk deel van de starters zal, zeker wanneer het een eenpersoonshuishouden betreft, geen woning tot de betaalbaarheidsgrens (tot € 420.000) kunnen betalen.

### Krapte-indicator

Door de positieve loonontwikkeling van de afgelopen jaren is de koopkracht significant toegenomen (gemiddeld 6,5% in 2024 en 5% in 2025). Tegelijkertijd zijn de woningprijzen, met uitzondering van een kleine daling in 2023, ieder jaar blijven stijgen. Daarnaast is de krapte op de woningmarkt ondanks nieuw aanbod nog altijd groot. Ter illustratie: de krapte-indicator (het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft) is gemiddeld 2,3 woning. Met name in het lage- en middensegment is de keuze beperkt. Een woningzoekende heeft bij een tussenwoning een gemiddeld keuze uit 1,7 woning en bij een hoekwoning of 2-onder1-kap uit 2 woningen (peildatum: derde kwartaal 2025).<sup>28</sup> Pas bij een keuze van meer dan 5 woningen spreken we van een 'evenwichtige woningmarkt'.

### Meer jonge koopstarters

Een positieve ontwikkeling is dat het starters de laatste jaren vaker lukt een eerste eigen woning te kopen. Vorig jaar was dit 15% meer ten opzichte van 2024. De groep koopstarters onder de 25 jaar is afgelopen jaar zelfs verdubbeld.<sup>29</sup> De voornaamste oorzaken zijn, naast meer eigen spaargeld, de verkoop van betaalbare particuliere huurwoningen (veelal aan zittende huurders) en financiële ondersteuning van ouders. Ondanks lichtpuntjes blijft de woningmarkt grillig en is de positie van met name alleenstaande koopstarters beduidend slechter dan die van doorstromers. De verkoopgolven van particuliere huurwoningen is niet oneindig. Het aandeel particuliere huurwoningen is in Olst-Wijhe ook maar circa 5%.

### Terugloop verduurzaming

Nadat het aantal aanvragen voor woningverbetering in de voorgaande kwartalen sterk toenam, is in het afgelopen kwartaal 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 (zoals een verplicht vleermuisonderzoeken 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.<sup>30</sup>

<sup>25</sup> Bron: Centraal Planbureau (CPB); [Kerngegevens MEV 2026 | CPB Website](#).

<sup>26</sup> Bron: Memorie van toelichting op de wijziging van de 'Wet op belastingen rechtsverkeer' (Wet differentiatie overdrachtsbelasting), d.d. 17 september 2020; [Kamerstuk 35576, nr. 3 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#).

<sup>27</sup> Bron: Independer; [Maximale hypotheek berekenen in januari 2026 - in 1 minuut!](#)

<sup>28</sup> Bron: Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM); Analyse woningmarkt – 3<sup>e</sup> kwartaal 2025, d.d. 9 oktober 2025.

<sup>29</sup> Bron: De Hypotheker: [Aantal hypotheekaanvragen van starters tot 25 jaar in één jaar tijd ruim verdubbeld](#).

<sup>30</sup> Bron: De Hypotheker: [Aantal hypotheekaanvragen van starters tot 25 jaar in één jaar tijd ruim verdubbeld](#).

## 6 Financieringsinstrument Starterslening

De Starterslening is niet hét middel, maar een middel om koopstarters op weg te helpen. In de ideale wereld zou een dergelijk financieringsinstrument niet nodig moeten zijn, maar de praktijk is weerbarstig. Daar waar andere financieringsinstrumenten zoals KoopGarant of erfpacht soms ingewikkeld of ingrijpend kunnen zijn, is de Starterslening een tamelijk eenvoudige en gebruiksvriendelijke regeling.<sup>31 32</sup> Daarnaast is het ook geen nieuw fenomeen. Inmiddels bestaat dit instrument, inclusief een kleine onderbreking, bijna 15 jaar in Olst-Wijhe. In totaal zijn er ongeveer 290 gemeenten die de Starterslening aanbieden. Er zijn ook gemeenten bij die bewust geen Starterslening uitgeven of die de regeling hebben beëindigd. Dit kan vanwege uiteenlopende redenen, bijvoorbeeld: 1) Er is geen budget (meer) beschikbaar; 2) De effectiviteit wordt betwist; 3) Niet willen inmengingen op de woningmarkt; of 4) De vrees dat de regeling contraproductief werkt door een verondersteld prijsopdrijvend effect.

### Geen prijsopdrijvend effect

Volgens onderzoek van het Kadaster in 2023 is van een prijsopdrijvend effect geen sprake.<sup>33</sup> In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft bureau RIGO Research & Advies in 2023 een 'Afwegingskader instrumenten betaalbare koop' opgesteld. Eén van de onderzochte instrumenten is de Starterslening. Naar voren komt dat koopstarters met een Starterslening niet meer bieden voor een woning dan huishoudens zonder Starterslening. Hierdoor blijft een direct prijseffect uit. Daarnaast heeft een hoger aandeel aankopen met Startersleningen in dezelfde buurt geen significant effect op de koopsom. Dit komt mede doordat de groep koopstarters met een Starterslening een zeer beperkte omvang heeft. Op landelijk niveau wordt het aantal koopstarters dat jaarlijks gebruik maakt van financieringsinstrumenten, waaronder de Starterslening, geschat op circa 5.000. Ter illustratie: in 2021 waren ongeveer 260.000 woningtransacties. Afgezet tegen dit aantal, is het aandeel gekochte woningen met een Starterslening marginaal.<sup>34</sup>

### Gericht instrument en begrenzing

De Starterslening is naast het voornoemde ook een gericht instrument. Immers, de doelgroep betreft alleen huishoudens waarvan het inkomen niet toereikend is om met de maximale hypotheeksom een woning te kunnen kopen. De Starterslening is alleen van toepassing op de aankoop van een eerste woning (met zelfbewoningsplicht). Er zijn gemeenten die de Starterslening daarnaast voorzien van een leeftijdsgrens, bijvoorbeeld: de aanvrager(s) is/zijn niet ouder dan 35 jaar. Een dergelijke leeftijdsgrens is ook in lijn met de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor koopstarters tussen de 18 en 35 jaar.<sup>35</sup> Verreweg de meeste gemeenten hanteren een maximale koopsom die gekoppeld is aan de NHG-grens. In veel Randstedelijke gemeenten worden nog aanvullende voorwaarden gesteld, zoals het hebben van een maatschappelijke en/of economische binding met de gemeente waar de woning is gesitueerd.

<sup>31</sup> **Erfpacht:** De kopersrechten om een woning op een stuk grond van de gemeente te bewonen. Voor het gebruik wordt een jaarlijkse canon (vergoeding) in rekening gebracht. Met erfpacht wordt het eigendom van de woning en grond gescheiden, waardoor de koopsom lager is. De jaarlijkse canon is fiscaal aftrekbaar (bron: RIGO Research & Advies).

<sup>32</sup> **KoopGarant:** De koper betaalt een lagere prijs voor de woning dan de marktprijs (koperskorting). Dit betreft een uitgestelde betaling van minimaal 10% en maximaal 50% van de woningwaarde. Bij verhuizing verkoopt de eigenaar-bewoner de woning terug aan de partij van wie de woning oorspronkelijk is gekocht (bron: RIGO Research & Advies).

<sup>33</sup> Bron: Kadaster; 'Prijs effecten Startersleningen - Onderzoek naar de effecten van het beschikbaar stellen van Startersleningen op de woningmarkt', d.d. 12 januari 2023; [Onderzoek prijseffecten Startersleningen](#).

<sup>34</sup> Bron: RIGO Research & Advies; Eindrapport 'Afwegingskader instrumenten betaalbare koop', d.d. 30 januari 2023; [Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters | Rapport | Rijksoverheid.nl](#).

<sup>35</sup> Bron: Rijksoverheid/Belastingdienst; [Wanneer krijg ik vrijstelling van overdrachtsbelasting? | Rijksoverheid.nl](#).

## 7 Regionale overeenkomsten en verschillen

De gemeente Olst-Wijhe participeert in de regio West-Overijssel (hierna: regio).<sup>36</sup> Van de in totaal 11 deelnemende gemeenten hebben er 9 een Starterslening. De voorwaarden en het toepassingsbereik van Olst-Wijhe is vergeleken met de andere regiogemeenten; zie bijlage 1. De gemeenten Deventer en Zwolle zijn buiten beschouwing gelaten, omdat zij geen Starterslening (meer) hebben.

**Tabel 9. Vergelijking voorwaarden regiogemeenten per 2026**

| Gemeente          | Maximale leeftijd   | Lokale binding | Maximale leenbedrag            | Maximale koopsom                |
|-------------------|---------------------|----------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Ommen             | -                   | nee            | € 30.000                       | € 470.000                       |
| Dalfsen           | < 40 jaar           | nee            | € 35.000                       | € 405.000                       |
| Staphorst         | < 40 jaar           | ja             | € 47.000                       | € 376.000                       |
| <b>Olst-Wijhe</b> | <b>&lt; 35 jaar</b> | <b>nee</b>     | <b>€ 32.500</b><br>(gemiddeld) | <b>€ 372.000</b><br>(gemiddeld) |
| Zwartewaterland   | -                   | ja             | € 40.000                       | € 328.000                       |
| Steenwijkerland   | -                   | ja             | € 40.000                       | € 325.000                       |
| Raalte            | -                   | nee            | € 30.000                       | € 320.000                       |
| Kampen            | -                   | nee            | € 30.000                       | € 303.750                       |
| Hardenberg        | -                   | nee            | € 30.000                       | € 275.000                       |

### 7.1 Leeftijdsgrenzen

Voor het verkrijgen van een Starterslening is een minimum leeftijd van 18 jaar vereist (handelingsbekwame leeftijd). In beginsel is er geen maximale leeftijd om in aanmerking te komen. Wel zijn er gemeenten, zoals Olst-Wijhe, die de Starterslening hebben begrensd met een maximum leeftijd. Voor Olst-Wijhe geldt een leeftijdsgrens van 35 jaar. In geval van twee aanvragers is tenminste één van de aanvragers niet ouder dan 35 jaar. De gemeenten Dalfsen en Staphorst hanteren een grens van 40 jaar. Het stellen van een leeftijdsgrens kan een middel zijn om de lening expliciet toe te spitsen op de doelgroep 'jonge koopstarters' en de gerichtheid van het instrument te borgen. Hiermee wordt voorkomen dat het toepassingsbereik te groot wordt, waardoor sprake kan zijn van een te snelle of totale uitputting van het Starterslening-fonds.

### 7.2 Leenbedragen

De Starterslening bedraagt doorgaans maximaal 20% van de koopsom (inclusief verbeterkosten) met een maximum van een door de gemeente vastgesteld bedrag. Zowel de hypotheek van als Starterslening moet worden verstrekt met NHG. Het gemiddelde maximale leenbedrag in de regio is bijna € 35.000. Omdat Olst-Wijhe als enige gemeente twee leenbedragen kent (€ 30.000 en € 35.000), is gerekend met een gemiddeld leenbedrag van € 32.500. Vijf gemeenten (Dalfsen, Hardenberg, Kampen, Ommen en Raalte) hebben hetzelfde, dan wel een vergelijkbaar, leenbedrag als Olst-Wijhe. Drie gemeenten (Staphorst, Steenwijkerland en Zwartewaterland; allen met een lokale bindingseis) hebben een hoger leenbedrag. Er zijn geen gemeenten die een leenbedrag onder de € 30.000 aanbieden.

<sup>36</sup> De regio West-Overijssel (IJsselland) is het samenwerkingsverband tussen de gemeenten: Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle.

## 7.3 Lokale binding

Voor de meeste gemeenten geldt dat zij geen lokale bindingseis verbinden aan hun Starterslening. Dit betekent dat zowel eigen inwoners als huishoudens van buiten de gemeente aanspraak kunnen maken op een lening. Er zijn drie gemeenten die wel een sociale of economische binding als voorwaarde stellen, te weten: Staphorst<sup>37</sup>, Steenwijkerland<sup>38 39</sup> en Zwartewaterland.<sup>40 41</sup> Onder sociale binding wordt doorgaans verstaan dat de aanvrager in de desbetreffende gemeente woonachtig is (geweest). In geval van een economische binding moet sprake zijn van een werkrelatie, oftewel: de aanvrager is voor een bepaald aantal uren per week in dienst bij een in de gemeente gevestigde werkgever.

## 7.4 Koopsommen

Geen van de gemeenten in de regio hanteert een inkomensgrens. De gemiddelde maximale koopsom in de regio is op dit moment € 352.750. Olst-Wijhe is de enige gemeente die twee koopsommen (€ 356.000 en € 388.000) heeft. Per 1 januari 2026 gaat het om een gemiddeld bedrag van € 372.000. Dit is hoger dan de meeste andere gemeenten in de regio. Alleen de gemeenten Ommen (€ 470.000), Dalfsen (€ 405.000) en Staphorst (€ 376.000) hebben een hogere koopgrens. Ommen is overigens de enige gemeente die de koopgrens gekoppeld heeft aan de NHG-grens.

---

<sup>37</sup> **Sociale binding gemeente Staphorst:** In de gemeente Staphorst woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel minimaal een jaar inwonend zijn en maximaal 40 jaar zijn op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening.

<sup>38</sup> **Sociale binding gemeente Steenwijkerland:** Een persoon die tenminste 6 jaar onafgebroken ingezetene is geweest in de gemeente Steenwijkerland en niet langer dan 10 jaar buiten de gemeente Steenwijkerland heeft gewoond.

<sup>39</sup> **Economische binding gemeente Steenwijkerland:** Een persoon die voor de voorziening in het bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid in de gemeente Steenwijkerland (dat wil zeggen: kostwinner voor tenminste 18 uur per week).

<sup>40</sup> **Sociale binding gemeente Zwartewaterland:** De aanvrager of zijn/haar partner woont op het moment van het indienen van de aanvraag van de Starterslening tenminste 1 jaar onafgebroken in de gemeente Zwartewaterland of heeft hier 5 jaar gewoond.

<sup>41</sup> **Economische binding gemeente Zwartewaterland:** De aanvrager of zijn/haar partner werkt in de gemeente Zwartewaterland als zelfstandige of in loondienst (actieve dienst en minimaal 18 uur bij een werkgever gevestigd in de gemeente Zwartewaterland).

## 8 Samenvatting en conclusie

De Starterslening is een gericht financieringsinstrument dat geen (direct) prijsopdrijvend effect heeft. Het is een laagdrempelig en gebruiksvriendelijk middel. Koopstarters in Olst-Wijhe weten de Starterslening goed te vinden. De afgelopen zes jaar alleen al zijn er bijna 50 leningen verstrekt (gemiddeld 8 per jaar). De meeste leningen hebben betrekking op de koop van een bestaande woning (63%), maar in toenemende mate wordt de lening ook aangewend voor nieuwbouw (37%). Iets meer dan de helft (53%) van de leningen heeft betrekking op een woning met een energielabel A of hoger. Tegelijkertijd neemt het aantal aanvragen voor woningverbetering (verduurzaming) op landelijkniveau af.

In geval van Olst-Wijhe dat, anders dan in veel andere (doorgaans grotere) gemeenten, onze koopstarters niet/beperkt profiteren van een verkoopgolf aan particuliere huurwoningen. Dit omdat het aandeel particuliere verhuur in Olst-Wijhe 'slechts' 5% van de totale woningvoorraad omvat. Verreweg de meeste leningen zijn verstrekt aan eigen inwoners (76%). De gemiddelde hoogte van het aantal verstrekte leningen bedraagt iets meer dan € 32.200. Met het nog beschikbare budget (€ 505.004,60) kunnen, exclusief aflossing en rente, nog 15-16 leningen worden verstrekt.

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). Tot slot is Olst-Wijhe ook de enige gemeente met een leeftijdsgrens van 35 jaar (in geval van twee aanvragers is tenminste één van de aanvragers niet ouder dan 35 jaar). De gemeenten Dalfsen en Staphorst hanteren een maximale leeftijd van 40 jaar.

### Vervolg

Naar aanleiding deze evaluatie worden een aantal herzieningsvarianten met betrekking tot de Verordening (2018) gedestilleerd. Op basis van een kosten-batenanalyse, almede een vergelijking van het regionale toepassingsbereik, wordt een voorkeursvariant uitgelicht. Het college zal hiertoe een voorstel aanbieden aan de raad, inclusief eventueel bijbehorend financieel kader. In lijn met de gekozen variant worden de voorwaarden gewijzigd. De raad stelt uiteindelijk de nieuwe Verordening (2026) vast.

## BIJLAGE: Toepassingsbereik Startersleningen gemeenten regio West-Overijssel

| Gemeente                        | Doelgroep                                                                                                                                                                                                                                                            | Maximale<br>leenbedrag 2026                                        | Maximale<br>koopsom 2026                                                                   | Gemiddelde<br>WOZ 2025 <sup>42</sup> |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Dalfsen</b> <sup>43</sup>    | De aanvrager is een in Nederland woonachtig en verblijfsgerechtigde persoon. In geval van twee aanvragers, is tenminste één van de aanvragers <b>niet ouder dan 40 jaar</b> .                                                                                        | <b>€ 35.000</b>                                                    | <b>€ 405.000</b>                                                                           | € 455.000                            |
| <b>Deventer</b> <sup>44</sup>   | <i>Geen regeling (vervallen in 2016).</i>                                                                                                                                                                                                                            |                                                                    |                                                                                            | € 357.000                            |
| <b>Hardenberg</b> <sup>45</sup> | De aanvrager is een in Nederland woonachtig en verblijfsgerechtigd persoon.                                                                                                                                                                                          | <b>€ 30.000</b>                                                    | <b>€ 275.000</b>                                                                           | € 352.000                            |
| <b>Kampen</b> <sup>46</sup>     | De aanvrager is een in Nederland woonachtig en verblijfsgerechtigd persoon die op het moment van de aanvraag zelfstandig een wooneenheid huurt dan wel inwonend is.                                                                                                  | <b>€ 30.000</b>                                                    | <b>€ 303.750</b><br><i>geïndexeerd</i>                                                     | € 361.000                            |
| <b>Olst-Wijhe</b>               | De aanvrager is een in Nederland woonachtig en verblijfsgerechtigd persoon die op het moment van de aanvraag zelfstandig een wooneenheid huurt dan wel inwonend is. In geval van twee aanvragers, is tenminste één van de aanvragers <b>niet ouder dan 35 jaar</b> . | <b>€ 30.000</b><br>( < label A)<br><b>€ 35.000</b><br>( > label A) | <b>€ 356.000</b><br>( < label A)<br><b>€ 388.000</b><br>( > label A)<br><i>geïndexeerd</i> | € 416.000                            |
| <b>Ommen</b> <sup>47</sup>      | De aanvrager is een in Nederland woonachtig en verblijfsgerechtigd persoon en is tenminste 18 jaar oud.                                                                                                                                                              | <b>€ 30.000</b>                                                    | <b>€ 470.000</b><br><i>NHG-grens</i>                                                       | € 427.000                            |

<sup>42</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS); [Gemiddelde WOZ-waarde woningen 5 procent hoger | CBS](#).

<sup>43</sup> Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2020; [Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2020 | Lokale wet- en regelgeving](#).

<sup>44</sup> Verordening Starterslening Deventer 2012 – Regeling vervallen per 28 september 2016; [Verordening Starterslening Deventer 2012 | Lokale wet- en regelgeving](#).

<sup>45</sup> Verordening Starterslening Hardenberg 2023; [Verordening Starterslening Hardenberg 2023 | Lokale wet- en regelgeving](#).

<sup>46</sup> Regeling Starterslening Kampen; [Regeling Starterslening Kampen | Lokale wet- en regelgeving](#); Wijziging regeling Starterslening Kampen (2024): [Gemeentebblad 2024, 306083 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#); Voorwaarden Starterslening Kampen: [Starterslening | Gemeente Kampen](#).

<sup>47</sup> Verordening Starterslening gemeente Ommen 2022; [Verordening starterslening gemeente Ommen 2022 | Lokale wet- en regelgeving](#).

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                         |                                                          |           |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Raalte</b> <sup>48</sup>          | De aanvrager is een in Nederland woonachtig en verblijfsgerechtigd persoon.                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>€ 30.000</b>                                         | <b>€ 320.000</b>                                         | € 414.000 |
| <b>Staphorst</b> <sup>49</sup>       | De aanvrager is <b>een in de gemeente Staphorst woonachtig en verblijfsgerechtigd persoon</b> die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een wooneenheid huurt, dan wel minimaal een jaar inwonend is. De aanvrager is niet ouder dan <b>40 jaar</b> .                                                                                | <b>€ 47.000</b><br><i>maximaal 10% van de NHG-grens</i> | <b>€ 376.000</b><br><i>Maximaal 80% van de NHG-grens</i> | € 381.000 |
| <b>Steenwijkerland</b> <sup>50</sup> | De aanvrager, of één van de aanvragers, is <b>een in de gemeente Steenwijkerland woonachtig en verblijfsgerechtigd persoon</b> die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een wooneenheid huurt, dan wel minimaal een jaar inwonend is. De aanvrager heeft een <b>sociale of economische binding</b> met de gemeente Steenwijkerland. | <b>€ 40.000</b>                                         | <b>€ 325.000</b>                                         | € 339.000 |
| <b>Zwartewaterland</b> <sup>51</sup> | De aanvrager is een in Nederland woonachtig en verblijfsgerechtigd persoon en heeft een <b>sociale of economische binding</b> met de gemeente Zwartewaterland.                                                                                                                                                                                             | <b>€ 40.000</b>                                         | <b>€ 328.000</b>                                         | € 333.000 |
| <b>Zwolle</b>                        | <i>Geen regeling.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                         |                                                          | € 375.000 |

<sup>48</sup> Verordening Starterslening gemeente Raalte: [Verordening Starterslening gemeente Raalte | Lokale wet- en regelgeving](#).

<sup>49</sup> Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2024: [Verordening Starterslening gemeente Staphorst 2024 | Lokale wet- en regelgeving](#).

<sup>50</sup> Verordening Starterslening gemeente Steenwijkerland 2024: [Verordening starterslening gemeente Steenwijkerland 2024 | Lokale wet- en regelgeving](#).

<sup>51</sup> Verordening Starterslening gemeente Zwartewaterland; [Verordening starterslening gemeente Zwartewaterland | Lokale wet- en regelgeving](#); Wijziging Starterslening Zwartewaterland (2023); [Gemeentebblad 2023, 119802 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#); Voorwaarden Starterslening Zwartewaterland; [Starterslening | Gemeente Zwartewaterland](#).