

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d.	13 oktober 2025	agendapunt 6
Raadsvergadering, d.d.	27 oktober 2025	agendapunt 11

Portefeuillehouder	Wethouder Marcel Blind
Zaaknummer	37345-2025
Datum B&W-besluit	30 september 2025

Onderwerp
 Voorstel tot toekennen extra budget op de rekening-courant
 bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse
 gemeenten (SVn) ten bate van de Starterslening

BIJLAGEN:

1. Raadsvoorstel-besluit SVn leningen (6224-2025)
2. Memo werkwijze SVn Starterslening (6219-2025)

AANLEIDING

Het is voor starters steeds moeilijker geworden op de woningmarkt, ook in Olst-Wijhe. Al geruime tijd biedt de gemeente daarom de Starterslening aan. Deze lening biedt koopstarters in onze gemeente de mogelijkheid *nét* dat beetje extra lenen zodat zij toch een eerste eigen woning kunnen kopen. De Starterslening wordt uitgevoerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn). SVn beheert ook namens de gemeente het Startersfonds. Starters weten de lening goed te vinden; zie o tabel (1).

Tabel 1. Aantal aangevraagde en toegewezen leningen in de afgelopen jaren

Jaar	Aantal aanvragen	Aantal verstrekte leningen
2025 (1 januari – 15 september)	13	9
2024	8	7
2023	9	6

De Starterslening van Olst-Wijhe heeft een tamelijk groot bereik en is zowel aan te wenden voor een bestaande woning als nieuwbouwwoning. De aanvraag van de Starterslening kent altijd twee stappen. De eerste stap is het indienen van een aanvraag bij de gemeente. De gemeente controleert of de aanvrager voldoet aan de algemene voorwaarden. 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 en hoogte van de lening. De Starterslening is maximaal € 30.000 bij een woning zonder energielabel A en maximaal € 35.000 bij een woning met minimaal energielabel A. Het Startersfonds wordt incidenteel gefinancierd. Vanaf 2011 tot op heden gaat het om een totaalbedrag van € 510.648,04; zie tabel (2). Het Startersfonds is revolverend. Dit houdt in dat afgeloste leningen terugvloeien naar het fonds, waardoor weer nieuwe leningen uitgegeven kunnen worden. Ter indicatie: in de periode 1 januari – 15 september 2025 is een bedrag van € 103.170,16 teruggevloeid naar het fonds; bestaande uit: 1) € 22.564,90 aan aflossing; 2) € 10.216,51 aan rente; en 3) € 70.388,75 aan extra tussentijdse aflossing. In algemene zin geldt dat de benutting van het Startersfonds sneller gaat, dan dat deze door het aflossen van leningen weer wordt aangevuld.

Tabel 2. Overzicht van stortingen (transacties) in het Startersfonds

Boekjaar	Bedrag
2025	¹ € 275.648,04
2012	€ 105.000,00
2011	€ 130.000,00
Totaal: € 510.648,04	

¹ Betreft de overheveling van de STW, VTW en Duurzaamheidslening naar de Starterslening.

De afgelopen jaren is, door grote belangstelling voor de Starterslening, een tekort van € -358.380,21 op de rekening-courant ontstaan. Een negatief saldo is tot een maximum van € -500.000 toegestaan. Echter, hier is wel extra debetrente aan verbonden. Hetgeen (op langere termijn) onwenselijk is. Over het tekort is de raad in het voorjaar van 2025 geïnformeerd. De raad is voorgesteld het tekort op te vangen door het stopzetten van de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen (hierna: STW), Verzilverlening Toekomstgericht Wonen (hierna: VTW) en Duurzaamheidslening en de (resterende) budgetten hiervan over te hevelen naar de Starterslening. De raad heeft op 10 juni 2025 besloten de voornoemde leningen per 1 juli 2025 te beëindigen (zaaknummer: 6224-2025). Hiermee is een bedrag van € 275.648,04 vrijgekomen en is vervolgens gestort op de rekening-courant bij SVn ten behoeve van de Starterslening.

Op dit moment is het tekort weer opgelopen. Ditmaal tot € -319.025,06 (peildatum: 15 september 2025), inclusief vier gereserveerde leningen waarvan de aanvraag nog in behandeling is bij SVn. De verwachting is dat het tekort de komende maanden verder oploopt. Om extra en mogelijk langdurige debetrente te voorkomen, is het van belang dat het fonds op korte termijn wordt aangevuld. Bij het uitblijven van extra budget is de gemeente genooddacht de Starterslening te pauzeren. Dit zou een onwenselijke ontwikkeling zijn. Vanuit de geest van de Woonvisie wil de gemeente juist de positie op de woningmarkt van (doorgaans jonge) koopstarters in Olst-Wijhe verbeteren.

BEOOGD RESULTAAT

- Het beperken van extra en mogelijk langdurige debetrente voor de gemeente als gevolg van een (structureel) negatief fondssaldo;
- Het voorkomen van het pauzeren van de Starterslening.

KADER

- Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018;
- Beheerovereenkomst Stimuleringsfonds Volkshuisvesting;
- Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 (+ Uitvoeringsprogramma);
- Bestuursakkoord Focus & Verbinding 2022-2026 – *Focus op wonen*.

ARGUMENTEN

ARGUMENTEN VOOR

1. *Het tekort op de rekening-courant neemt zonder interventie toe met financiële consequenties als gevolg.*

De Starterslening is, in tegenstelling tot sommige andere financieringsinstrumenten, een laagdrempelige en gebruiksvriendelijke regeling. De Starterslening is breed bekend en veel starters hebben hier door de jaren heen gebruik van gemaakt. Het succes van de Starterslening heeft ook een keerzijde. De vraag is groter dan het budget toelaat. Hierdoor is de afgelopen tijd een negatief saldo opgebouwd. In eerste instantie is dit afgelopen voorjaar ondervangen door het beëindigen en overhevelen van de STW, VTW en Duurzaamheidslening. Gezamenlijk goed voor een bedrag van circa € 275.000. Deze leningen waren minder in trek en hebben het tekort op de Starterslening weer enigszins kunnen oplossen. Echter, het tekort op de rekening-courant is wederom opgelopen. Ditmaal tot € -319.025,06.

Over een min bedrag wordt een rente (momenteel) 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 betaald vanuit SVn. 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, is extra financiering nodig. Gelet op het tekort en de mogelijkheid om ook de komende periode leningen te kunnen uitgeven, wordt de raad voorgesteld een bedrag van € 750.000 toe te kennen op de rekening-courant bij SVn. Met dit bedrag is het acute tekort ondervangen en hoeft de Starterslening niet te worden gepauzeerd. Daarnaast kan hiermee ook een significant aantal leningen worden verstrekt. Het tijdelijk of langdurig pauzeren van de Starterslening is niet-wenselijk en niet in lijn met de uitgangspunten van de Woonvisie. Laatstgenoemde streeft juist naar het versterken van de positie van starters op de woningmarkt in Olst-Wijhe.

ARGUMENTEN TEGEN

1. *Strikt genomen zouden er op dit moment geen leningen meer verstrekt mogen worden.*

Op grond van artikel 3, tweede lid, van de Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018 (hierna: Verordening) worden alleen Startersleningen toegewezen voor zover het budget het toelaat. Indien dit niet het geval is, wijst het college deze af op grond van artikel 3, derde lid, van de Verordening. Bij een strikte interpretatie zouden op dit moment geen leningen meer verstrekt mogen worden en de regeling direct moeten worden gepauzeerd. Weliswaar is deze bepaling voor interpretatie vatbaar. Conform de deelnemersovereenkomst met SVn is het mogelijk om leningen te verstrekken bij een negatief fondssaldo. Dit is gemaximeerd tot een bedrag van € -500.000. Deze ruime interpretatie is de afgelopen maanden gebruikt om toch Startersleningen te verstrekken. Vanaf het moment dat het budget is aangevuld, is het voorstel om geen leningen meer te verstrekken als sprake is van een (dreigend) negatief saldo. Dat betekent naar de toekomst een andere interpretatie van het betreffende artikel van de Verordening.

Met een extra storting van € 750.000 wordt het fonds weer uit de min gehaald. Het betreft geen definitieve overboeking, maar een lening die in eigendom blijft van de gemeente. Door het wegzetten hiervan heeft de gemeente alleen geen directe toegang meer tot dit bedrag. Dat geldt eveneens voor de eerdere stortingen die door de gemeente in het fonds zijn gedaan.

DRAAGVLAK EN PARTICIPATIE

N.v.t.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Met het oog op de beheersing van het budget, is het uitgangspunt dat er in het vervolg geen negatief saldo meer wordt toegestaan. Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Verordening stelt de raad het budget vast voor het toewijzen van de Starterslening. De raad beslist over het al dan niet toekennen van extra budget en de eventuele hoogte. De raad wordt daarom voorgesteld om in elk geval voor dit jaar (2025) een bedrag van € 750.000 vrij te maken ten bate van het Startersfonds. De rente baten en lasten worden budgettaire neutraal opgenomen in de begroting. De marktrente is op dit moment hoger dan de gemeentelijke omslagrente (2,5%). Tegelijkertijd vloeien er ook geen extra rentebaten terug naar de gemeente uit hoofde van de producten (leningen) die SVn met dit geld aanbiedt, dan wel dat de gemeente (waarschijnlijk hogere) rente moet betalen aan SVn omwille van het negatieve fondssaldo.

AANPAK/UITVOERING

- De financiële consequenties worden na besluitvorming door de raad verwerkt als begrotingswijziging in de begroting 2026 en meerjarenraming 2027-2029;
- Het college gaat de Starterslening in de eerste helft van 2026 evalueren. Indien de Starterslening naar aanleiding van de evaluatie aanpassing behoeft, zal het college hiertoe een voorstel ter besluitvorming aanbieden aan de raad;
- Het college informeert de raad bij de jaarafrekening over de ontwikkeling van het budget.

VOORSTEL

- De raad wordt voorgesteld de toekenning van het extra budget door een storting van € 750.000 op de rekening-courant bij SVn ten bate van de Starterslening vast te laten stellen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris

de burgemeester



Sjoerd van den Berg

Sietske Poepjes

Informatie in te winnen bij:
Koos Schrijver
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot toekennen extra budget op de rekening-courant bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) ten bate van de Starterslening

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.30 september 2025;

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet;

gelet op artikel 192, eerste lid, van de Gemeentewet;

gelet op artikel 3, eerste lid, van de Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018;

besluit:

1. Een extra budget van € 750.000 toe te kennen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) ten bate van de Starterslening via een toevoeging aan de rekening-courant;
2. De bijbehorende rentelasten en -baten budgettair neutraal te verwerken in de begroting 2026 en meerjarenraming 2027-2029.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 27 oktober 2025.

De raad voornoemd,
de griffier



Anne-Marie Holleman

de voorzitter



Sietske Poepjes