**Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.**

| | | |
|---|---|---|
| Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d. | 21 september 2026 | agendapunt 5 |
| Raadsvergadering, d.d. | 5 en 26 oktober 2026 | agendapunt 10 |
| *Portefeuillehouder* | Wethouder Marcel Blind | |
| Zaaknummer | 9059-2026 | |
| Datum B&W-besluit | 12 mei 2026 | |

Onderwerp
Voorstel tot Evaluatie Starterslening en vaststelling
'Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2026'

BIJLAGEN:
1. Evaluatie Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018 – februari 2026.
2. Memo Herzieningsscenario's Starterslening.
3. Voorgestelde wijzigingen nieuwe 'Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2026' ten opzichte van huidige 'Verordening Starterslening Olst-Wijhe 2018';
4. Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2026

## AANLEIDING

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 het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: 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.[1]

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.[2]

Tijdens de raadsvergadering van 13 oktober 2025, heeft het college aan de raad toegezegd de uitgiften uit het stimuleringsfonds nauwgezet te zullen monitoren en bij dreigende uitputting de raad tijdig worden verzocht extra budget toe te kennen. De regeling is voor het laatst tegen het licht gehouden in 2019. Daarom is de raad meegedeeld dat de Starterslening uiterlijk in het derde kwartaal van 2026 wordt geëvalueerd.[3] Het evaluatiedocument (d.d. februari 2026) is als bijlage bij deze adviesnota gevoegd.

## BEOOGD RESULTAAT

[1] Raadsvoorstel en besluit: 'Voorstel tot beëindiging van de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en de Verzilverlening', d.d. 10 juni 2025 (kenmerk: 6224-2025).
[2] '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).
[3] Toezegging nr. 50 'Monitoring uitgiften stimuleringsfonds en evaluatie', d.d. 13 oktober 2025; Monitoring uitgiften stimuleringsfonds en evaluatie OlstWijhe - iBabs Publieksportaal.

De Starterslening heeft tot doel starters in Olst-Wijhe financieel te ondersteunen bij de koop van een eerste eigen woning. Met de Starterslening wordt hen de mogelijkheid geboden om in de gemeente te (blijven) wonen. Om de effectiviteit van de regeling in de toekomst te borgen en financiële uitputting van het bijbehorende fonds (wederom) te voorkomen, heeft een evaluatie plaatsgevonden. Op basis hiervan wordt voorgesteld de 'Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018' te herzien en de 'Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2026' vast te stellen. Dit is in lijn met het 'Raadsvoorstel toekennen extra budget op de rekening-courant bij SVn' en toezegging (nr. 50) 'Monitoring uitgiften stimuleringsfonds en evaluatie' van 13 oktober 2025.

**KADER**

- Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018;
- Evaluatie Starterslening 2019 en wijziging Verordening Starterslening Olst-Wijhe 2018;
- Beheerovereenkomst Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn);
- Woonvisie gemeente Olst-Wijhe 2022-2025;
- Bestuurlijke *Focus op Wonen*.

**ARGUMENTEN**

1. *De Starterslening van de gemeente Olst-Wijhe wordt goed benut.*

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.[4]
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 van de evaluatie is in totaal voor € 1.479.901 aan leningen verstrekt.

2. *De Starterslening wordt zowel voor bestaande woningen als nieuwbouwwoningen gebruikt.*

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). 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.

3. *De Starterslening draagt bij aan de doelstellingen vanuit de Focus op Wonen en de Woonvisie.*

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.
De gemeente 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. Het gaat hierbij onder meer op de groep (doorgaans) jonge koopstarters. De Starterslening is voor deze doelgroep een laagdrempelig en gericht financieringsinstrument. Vanaf 2020 alleen al hebben bijna 50 starters met behulp van deze lening tóch een huis kunnen kopen in onze gemeente. Een huis dat zij mogelijkerwijs zonder Starterslening aan zich voorbij moesten zien gaan. Bij drie op de vier aangevraagde leningen is deze verstrekt aan huishoudens afkomstig uit de gemeente Olst-Wijhe (76%). Het aantal huishoudens dat

[4] 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.

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.

4. *Starters op de woningmarkt hebben het nog altijd moeilijk, ook in Olst-Wijhe*

Volgens gegevens van Independer kan met een bruto jaarinkomen van ongeveer € 64.000, zonder eigen geld, een maximale hypotheeksom van € 300.000 worden opgenomen.[5] 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 (< € 420.000) kunnen betalen.

In de gemeente Olst-Wijhe was de gemiddelde WOZ-waarde 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 zelfs naar € 514.000. Starters in Olst-Wijhe moeten hierdoor gemiddeld dieper in de buidel tasten om een woning te kunnen kopen.

5. *Door te kiezen voor scenario 2 (bijlage 2) wordt de Starterslening meer in lijn gebracht met het toepassingsbereik in de regio, meer toegespitst op starters uit Olst-Wijhe en het fonds aangevuld.*

De voorwaarden van de Starterslening van Olst-Wijhe zijn vergeleken met die van omliggende gemeenten in de regio West-Overijssel. In Olst-Wijhe is in 2018 er bewust voor gekozen om twee verschillende koopsommen en leenbedragen te hanteren. Dit om het signaal af te geven dat duurzaamheid (woningen met een energielabel A of hoger) loont. 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).

Meest voor de hand ligt te kiezen voor herzieningsscenario 2. Hiermee wordt het toepassingsbereik van de Starterslening meer in lijn gebracht met de Startersleningen van andere gemeenten in de regio West-Overijssel.[6] De regeling wordt vereenvoudigd door het hanteren van één maximaal leenbedrag (€ 35.000) en maximale één koopsom (prijspeil 2026: € 378.000 (90% van de landelijke betaalbaarheidsgrens)). Hierdoor worden starters die een woning met een lager energielabel (<A) kopen niet benadeeld. Immers, er zijn inmiddels ook verschillende (isolatie)subsidies voor verduurzaming van woningen.

Omdat het leenbedrag en de koopsom gemiddeld toeneemt, wordt een maatschappelijke bindingseis ingevoerd. Dit zodat de Starterslening een gericht financieringsinstrument blijft, specifiek bestemd voor koopstarters die in de gemeente Olst-Wijhe wonen of willen terugkeren, omdat zij hier een woonverleden hebben. Tot slot kan met de voorgestelde additionele financiering van € 700.000 (2x € 350.000) het fonds in 2026 en 2027 worden aangevuld. Dit is bovenop de aflossing en rente die jaarlijks al terugvloeit naar het fonds, waarmee eveneens nieuwe leningen uitgegeven kunnen worden. Indien er in 2026 minder aanvragen zijn, kunnen in 2027 meer aanvragen in behandeling worden genomen; al naar gelang het saldo toereikend is.

**DRAAGVLAK EN PARTICIPATIE**

N.v.t.

**FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

Op 27 oktober 2025 is door de raad € 750.000 toegekend om het acute tekort op de rekening-courant bij SVn op te vangen. Hiervan is op dit moment nog een resterend bedrag van € 577.011,64 over (peildatum: 4 maart 2026). De bestedingsruimte op de rekeningcourant bij SVn is € 248.511,64. De bestedingsruimte is het actuele fondssaldo minus, in dit geval 10, gereserveerde leningen (hiervan zijn de aanvragen nog in behandeling bij SVn). Om ook ná de herziening leningen te kunnen uitgegeven en te voorkomen dat het fonds (wederom) volledig wordt uitgeput, is extra financiering op termijn noodzakelijk.

[5] Bron: Independer; Maximale hypotheek berekenen in januari 2026 - in 1 minuut!.

[6] Zie hoofdstuk 7 op pagina 14 en 15 van de Evaluatie Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018.

Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Verordening stelt de raad het budget vast voor de Starterslening. De raad wordt voorgesteld om, in lijn met 'herzieningsscenario 2', € 700.000 beschikbaar te stellen – onderscheidenlijk: € 350.000 voor 2026; en € 350.000 voor 2027 – ten behoeve van de Starterslening. De rente baten en lasten worden budgettaire neutraal opgenomen in meerjarenbegroting 2027-2030. Hiermee wordt eveneens invulling gegeven aan de wens om bij dreigende uitputting de raad tijdig wordt verzocht extra budget toe te kennen (toezegging nr. 50, d.d. 13 oktober 2025).

**AANPAK/UITVOERING**
De implementatie naar aanleiding van de herziening bestaat uit de volgende (vervolg)stappen:

- Na vaststelling wordt de nieuwe Verordening bekendgemaakt en gepubliceerd in het (digitale) Gemeenteblad, alsmede in het lokale huis-aan-huisblad. De Verordening 2018 en het wijzigingsbesluit uit 2019 komen te vervallen/worden ingetrokken. SVn wordt geïnformeerd over de nieuwe voorwaarden;
- De gemeentelijke webpagina van de Starterslening wordt geactualiseerd en voorzien van een nieuw aanvraagformulier;
- Publiekszaken zal de maatschappelijke bindingseis in het vervolg controleren via de Basisregistratie Personen (BRP);
- Jaarlijks (per 1 januari) wordt de maximale koopsom aangepast aan de hand van de landelijke indexatie van de betaalbaarheidsgrens.

De raad wordt jaarlijks geïnformeerd over de ontwikkeling van het aantal aanvragen en het saldo op de rekening-courant bij SVn. De effecten van de herziening wordt na twee jaar tussentijds geëvalueerd en na vier jaar wordt de Verordening in zijn geheel opnieuw geëvalueerd.

**VOORSTEL**
De raad wordt voorgesteld:

- Kennis te nemen van de evaluatie en te kiezen voor 'scenario 2';
- De bijgevoegde 'Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2026' vast te stellen;
- Het extra budget van € 700.000, opgesplitst in € 350.000 voor 2026 en € 350.000 voor 2027, toe te kennen ten bate van de Starterslening op de rekening-courant bij SVn en dit te verwerken in de 'x' begrotingswijziging van 2026;
- Toezegging nr. 50 'Monitoring uitgiften stimuleringsfonds en evaluatie' met de verzending van de evaluatie als afgedaan te beschouwen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe

| de secretaris | de burgemeester |
|---|---|
| Sjoerd van den Berg | Sietske Poepjes |

| | |
|---|---|
| Onderwerp | Voorstel tot Evaluatie Starterslening en vaststelling 'Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2026' |

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 april 2026

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 2026;

**besluit:**

1. Kennis te nemen van de evaluatie en te kiezen voor ‘scenario 2’;
2. De bijgevoegde ‘Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2026’ vast te stellen met de volgende wijzigingen:
   1. In artikel 2, eerste lid, na onderdeel b een nieuw onderdeel c in te voegen:
   c. Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, van wie de aanvrager of, bij een gezamenlijke aanvraag, ten minste één van de aanvragers op het moment van het indienen van de aanvraag economisch gebonden is aan de gemeente Olst-Wijhe. Van economische binding is sprake indien deze persoon ten minste 24 uur per week betaalde werkzaamheden verricht binnen de gemeente Olst-Wijhe, in loondienst, als zelfstandig ondernemer of als directeur-grootaandeelhouder.
   De huidige onderdelen c en d worden vernummerd tot respectievelijk d en e;
   2. Artikel 2, eerste lid, het tot d vernummerde onderdeel te wijzigen in:
   d. Van personen die tot één van de bovenstaande doelgroepen behoren en waarvan minimaal één persoon maximaal 35 jaar is op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening bij SVn;
   3. Artikel 4, tweede lid, als volgt te wijzigen:
   Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de koopsom (inclusief verbeterkosten) met een absoluut maximum van 8,00% van de op dat moment geldende NHG-grens. Dit maximum mag worden afgerond op het dichtstbijzijnde honderdtal;
3. Gelet op artikel 3, eerste lid, van de Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2026 het extra budget van € 700.000, opgesplitst in € 350.000 voor 2026 en € 350.000 voor 2027, toe te kennen ten bate van de Starterslening op de rekening-courant bij SVn en dit te verwerken in de x begrotingswijziging van 2026;
4. Toezegging nr. 50 ‘Monitoring uitgiften stimuleringsfonds en evaluatie’ met de verzending van de evaluatie als afgedaan te beschouwen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 26 oktober 2026
De raad voornoemd,

| | |
|---|---|
| de griffier | de voorzitter |
| Anne-Marie Holleman | Sietske Poepjes |