

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 37345-2025

Medewerker	:	Koos Schrijver
Team	:	Ruimte en Samenleving
Datum	:	30 september 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Raadsvoorstel-besluit SVn leningen (6224-2025) Memo werkwijze SVn Starterslening (6219-2025) Raadsvoorstel-besluit inzake toekennen extra budget Starterslening (37345-2025)
AFSTEMMING MET ☒ team Bedrijfsvoering ☒ financieel
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Toekennen extra budget op de rekening-courant bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) ten bate van de Starterslening

BESLUIT burgemeester en wethouders:

De raad voor te stellen:

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.

SAMENVATTING

De afgelopen jaren is er veelvuldig gebruik gemaakt van de Starterslening. 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 juni 2025 is de raad voorgesteld het tekort van €- 358.380,21 op de rekening-courant bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) aan te vullen. Dit door middel van de stopzetting van de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen en de overheveling van de Verzilverlening Toekomstgericht Wonen en de nog openstaande Duurzaamheidslening. Gezamenlijk goed voor een bedrag van circa € 275.000. Op 10 juni 2025 heeft de raad daarmee ingestemd. Op dit moment is opnieuw sprake van een negatief fondssaldo, te weten: € -319.025,06 (peildatum: 15 september 2025). De bovenstaande kapitaalinjectie heeft, zo blijkt nu, beperkt effect gehad. Om langdurige extra rentekosten te beperken en te voorkomen dat de absolute ondergrens van € -500.000 wordt bereikt, is een aanvulling van het Startersfonds noodzakelijk. Dit zodat de Starterslening ook in de nabije toekomst beschikbaar blijft voor onze starters.

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 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	

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 genoodzaakt 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. In dit voorstel is een aantal scenario's uitgewerkt. Per scenario zijn de (veronderstelde) positieve en negatieve effecten beschreven.

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*.

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

ARGUMENTEN VOOR

1.1. 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, zijn een aantal scenario's uitgewerkt. In de onderstaande scenario's wordt verondersteld dat in de toekomst geen negatief saldo meer wordt toegestaan en aanvragen, in geval van een (dreigend) negatief saldo, niet worden gehonoreerd.

Scenario 1
De Starterslening wordt direct en voor langere tijd gepauzeerd
<i>Positief effect:</i> Het acute tekort op de rekening-courant loopt niet verder op en er is geen additionele financiering nodig.
<i>Negatief effect:</i> Aanvragers kunnen pas weer een beroep doen op de Starterslening indien het fonds voldoende is aangevuld door aflossingen. De verwachting is dat dit enige tijd zal duren. Daarnaast blijft sprake van een negatief saldo en de debetrente wordt alsnog in rekening gebracht bij de gemeente.
Scenario 2
Het exacte tekort op de Starterslening wordt aangevuld en de regeling wordt gepauzeerd
<i>Positief effect:</i> Het acute tekort op de rekening-courant wordt ondervangen en teruggebracht naar € 0,00.
<i>Negatief effect:</i> De Starterslening zal alsnog moeten worden gepauzeerd totdat er voldoende is afgelost, zodat weer nieuwe leningen uitgegeven kunnen worden.
Scenario 3
De Starterslening wordt aangevuld met € 500.000
<i>Positief effect:</i> Het tekort is voorlopig ondervangen en er kunnen een aantal nieuwe leningen worden uitgegeven.
<i>Negatief effect:</i> Het aantal leningen dat met een kapitaalinjectie van € 500.000 kan worden verstrekt is ongeveer zes (na aflossing van het tekort blijft circa € 181.000 over; € 181.000 gedeeld door € 30.000 (maximale leenbedrag bij woningen zonder energielabel A) = 6. Voor het extra budget moet de gemeente een lening aantrekken waarover ook 2% rente moet worden betaald. Er is een reële kans dat er op termijn weer een budgetvraag ontstaat. Tegelijkertijd vloeien er wel rente en aflossing terug naar het fonds.
Scenario 4
De Starterslening wordt aangevuld met € 750.000
<i>Positief effect:</i> Het tekort is ondervangen en er kunnen voorlopig nieuwe leningen worden uitgegeven.
<i>Negatief effect:</i>

Het betreft een substantieel bedrag dat door de gemeente gefinancierd moet worden. Hier moet, net als in 'scenario 3', 2% over worden betaald als onderdeel van het totale gemeentelijke lening depot. De mogelijkheid bestaat dat de rente nog gaat zakken naar 1,5%. Tegelijkertijd vloeien er wel rente en aflossing terug naar het fonds.

1.2. Door te kiezen voor 'scenario 4' wordt het tekort op de rekening-courant ondervangen en kunnen voorlopig nieuwe leningen worden uitgegeven.

In 'scenario 4' hoeft de Starterslening niet te worden gepauzeerd en kunnen, in tegenstelling tot 'scenario 3', de komende periode een significant aantal leningen worden verstrekt. Het 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.

ARGUMENT TEGEN

1.1. De Starterslening van de gemeente Olst-Wijhe heeft een tamelijk groot bereik.

Anders dan bij veel andere gemeenten heeft de Starterslening van Olst-Wijhe geen lokale bindingseis. Starters van buiten de gemeente die zich in Olst-Wijhe willen gaan vestigen kunnen, mits zij aan de voorwaarden voldoen, in aanmerking komen voor de lening. Met het oog hierop en een meer gerichte en duurzame financiering van de Starterslening, is een evaluatie van de Starterslening raadzaam. Ook andere zaken zoals de hoogte van het leenbedrag en de maximale koopsomgrens kunnen bij de evaluatie worden betrokken. De Starterslening wordt momenteel niet structureel gefinancierd. In de plaats vinden incidentele stortingen plaats in het Startersfonds. Hierdoor bestaat de kans sneller dat overbesteding plaatsvindt, zoals nu en afgelopen voorjaar het geval is. Het aantal aanvragen van een Starterslening verschilt per maand en soms ook per jaar. In algemene zin geldt dat het aantal aanvragen toeneemt.

1.2. 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.

RISICO'S

Het continueren van de Starterslening zonder deze te pauzeren of het fonds aan te vullen heeft financiële consequenties. Op dit moment is het risico nog beperkt, maar dit kan op termijn toenemen.

FINANCIËN

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 ('scenario 4'). 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.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

PARTICIPATIE

N.v.t.

COMMUNICATIE

Indien besloten wordt de Starterslening te pauzeren, dient dit op de gemeentelijke webpagina te worden vermeld: [Starterslening aanvragen | Gemeente Olst-Wijhe](#). Ook het KCC dient hiervan op de hoogte te zijn, voor het geval belangstellenden (telefonische) vragen stellen of het budget nog toereikend is.

PLANNING EN UITVOERING

- De raad wordt voorgesteld om in lijn met 'scenario 4' een bedrag van € 750.000 beschikbaar te stellen ten bate van de Starterslening;
- De financiële consequenties worden na besluitvorming door de raad verwerkt als begrotingswijziging in de begroting 2026 en meerjarenraming 2027-2029;
- Voorgesteld wordt de Starterslening in de eerste helft van 2026 te evalueren;
- Het college informeert de raad bij de jaarafrekening over de ontwikkeling van het budget.