

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 47981-2025

Medewerker	:	Koos Schrijver
Team	:	Ruimte en Samenleving
Datum	:	2 december 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ RIB inzake 'Schaarste-onderzoek Kadaster met betrekking tot de Huisvestingsverordening' (47794-2025) ☒ Herkomstanalyse woningmarkt gemeente Olst-Wijhe (47794-2025) ☒ Bijlage 1. Nieuwbouw Olst-Wijhe 2020-2024 (47794-2025)
AFSTEMMING MET ☒ Financiën en Communicatie ☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Raadsinformatiebrief inzake toezegging nr. 57 'Schaarste-onderzoek Kadaster met betrekking tot de Huisvestingsverordening'.

BESLUIT burgemeester en wethouders:

1. Kennis te nemen van de 'Herkomstanalyse woningmarkt gemeente Olst-Wijhe' uitgevoerd door het Kadaster;
2. De raadsinformatiebrief inzake toezegging 'Schaarste-onderzoek Kadaster met betrekking tot de Huisvestingsverordening', de herkomstanalyse en bijbehorende kaart (bijlage 1) te verzenden naar de raad.
3. De raad te verzoeken de toezegging (nr. 57) met de verzending van het Kadasteronderzoek (herkomstanalyse) en de bijbehorende raadsinformatiebrief als afgedaan te beschouwen.

SAMENVATTING

Als gemeente willen we inzicht hebben in het aantal (nieuwbouw)woningen die door eigen inwoners zijn gekocht. Dit om het eventuele nut, de noodzaak en proportionaliteit van sturingsmogelijkheden die de gewijzigde Huisvestingswet biedt inzichtelijk te maken. Om een beeld te krijgen van de huidige situatie, heeft het Kadaster in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar de woningmarkt in Olst-Wijhe.¹ Het onderzoek, de herkomstanalyse, is recent opgeleverd en zoomt in op zowel de bestaande woningvoorraad als nieuwbouw. Daarnaast is gekeken naar interne en externe verhuisbewegingen; oftewel: hoeveel kopers komen uit de gemeente Olst-Wijhe en hoeveel kopers zijn afkomstig uit andere gemeenten. Het onderzoek richt zich op de periode 1 januari 2020 t/m 31 december 2024.

Onderzoeksresultaten:

Op 1 januari 2025 stonden in de gemeente Olst-Wijhe zo'n 8.260 woningen met een groot aandeel eigen woningbezit (70%). In de onderzoeksperiode zijn er 1.063 bestaande woningen verhandeld. Jaarlijks gaat het gemiddeld om ongeveer 210 woningen. Ook zijn er 525 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dit zijn gemiddeld ongeveer 105 woningen per jaar. In de onderzoeksperiode zijn er in de gemeente 963 bestaande koopwoningen voor eigen bewoning aangekocht. De meeste kopers van bestaande woningen in Olst-Wijhe komen niet uit de eigen gemeente. Het aandeel kopers uit Olst-Wijhe zelf is 43%. Van de aangrenzende gemeenten is de meeste instroom uit Deventer en Zwolle. Binnen het betaalbare segment zijn wél meer kopers uit Olst-Wijhe, te weten: 69% bij bestaande bouw en 56% bij nieuwbouw.

Iets minder dan een derde (29%) van de kopers in Olst-Wijhe koopt voor het eerst een koopwoning en is hiermee een 'koopstarter'. Het aantal en aandeel koopstarters is hoger bij interne verhuizers. De

¹ De herkomstanalyse dateert van 13 augustus 2025, maar de definitieve versie is op 15 oktober 2025 opgeleverd. De kaart met opgeleverde woningbouwprojecten (bijlage 1) is op 10 november 2025 toegevoegd.

gemiddelde koopsom van een bestaande koopwoning is in 2024 bijna €465.000. De gemiddelde koopsom die starters betalen is in 2020 ongeveer €110.000 lager dan die van doorstromers. Starters betalen in 2024 gemiddeld zo'n 34% meer voor een woning dan in 2020, voor doorstromers is dit 46%. Meer dan een derde van alle kopers (37%) in Ols-Wijhe zijn jonger dan 35 jaar. Het aandeel kopers tot 35 jaar is na 2020, met uitzondering van 2022, jaarlijks toegenomen. Externe kopers zijn vaak ouder dan interne kopers. Vooral de leeftijdsklasse 50- tot en met 64-jarigen is bij externe kopers relatief groot.

In de onderzoeksperiode zijn er 320 nieuwbouwwoningen voor eigen bewoning aangekocht. De meeste kopers van nieuwbouw komen niet uit Olst-Wijhe (57%). Van de aangrenzende gemeenten is er relatief veel instroom uit Deventer (54) en Zwolle (24). De leeftijdsverdeling van kopers van nieuwbouw is vergelijkbaar met die van bestaande woningen. Sinds 2022 worden de meeste woningen gekocht door kopers tussen de 20 en 34 jaar. Interne kopers zijn veelal jonger dan externe kopers. De gemiddelde WOZ-waarde van verkochte nieuwbouwwoningen is in 2024 bijna €469.000.

AANLEIDING

Gedurende de besluitvormende raadsvergadering van 10 november jl., inzake de behandeling van de Begroting 2026 en meerjarenraming 2027-2029, is de door de fractie van de VVD Olst-Wijhe ingediende motie met betrekking tot de Huisvestingsverordening aangehouden.² Dit naar aanleiding van de raadsinformatiebrief (45292-2025) die door het college, voorafgaand de betreffende raadsvergadering, met betrekking tot toezegging nr. 55 'Huisvestingsverordening en erfpacht' is verzonden.³ In de voornoemde raadsinformatiebrief is naast erfpacht ook de context en eventuele mogelijkheid beschreven om maximaal 50% te kunnen sturen op lokale binding bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen tot maximaal € 405.000 (betaalbaarheidsgrens per 2025). Het is alleen mogelijk om, op grond van de 'Huisvestingswet 2014', eigen inwoners met voorrang te huisvesten indien er 'verdringing' op de woningmarkt plaatsvindt. Middels onderzoek moet worden aangetoond dat sprake is van schaarste. In opdracht van de gemeente heeft het Kadaster onlangs de woningmarkt in Olst-Wijhe onderzocht, specifiek op het punt 'herkomst'. De portefeuillehouder heeft toegezegd het Kadasteronderzoek met de raad te zullen delen.

BEOOGD RESULTAAT

Conform de raadsinformatiebrief (45292-2025) van 10 november jl. en toezegging nr. 57 worden de onderzoeksresultaten, alsmede een nadere duiding in relatie tot de Huisvestingsverordening, gedeeld met de raad. Middels de bijgevoegde raadsinformatiebrief wordt tijdig opvolging gegeven aan de toezegging. De bijlage (1) bij de herkomstanalyse bevat een kaart met alle locaties in Olst-Wijhe waar de afgelopen jaren nieuwbouw is opgeleverd.

KADER

- (Gewijzigde) Huisvestingswet 2014;
- Huisvestingsverordening Olst-Wijhe i.o.;
- Woonvisie gemeente Olst-Wijhe 2022-2025;
- Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (Wvrv).

ARGUMENTEN VOOR

1.1. Aantal koopstarters in Olst-Wijhe neemt toe.

De herkomstanalyse laat zien dat meer dan een derde van alle kopers (37%) van de bestaande woningen jonger is dan 35 jaar. Het aandeel kopers tot 35 jaar is na 2020, met uitzondering van 2022, elk jaar gestegen. Dit lijkt het positieve gevolg te zijn van de doelstellingen die meegegeven zijn bij de *Focus op Wonen*: meer bouwen en in het bijzonder meer voor jonge huishoudens. Bijna een derde van de kopers (29%) koopt voor het eerst een woning in Olst-Wijhe. Geconcludeerd kan worden dat de gemeente Olst-Wijhe in trek is bij koopstarters en jonge gezinnen.

1.2. In Olst-Wijhe worden meer woningen gebouwd dan louter de lokale behoefte.

² In de regio West-Overijssel wordt momenteel gewerkt aan een regionaal geharmoniseerde modeltekst voor de Huisvestingsverordening met urgentieregeling. De Huisvestingsverordening zal, nadat de 'Wet versterking regie volkshuisvesting' (Wvrv) is aangenomen in het parlement, ter besluitvorming worden aangeboden aan de raad.

³ Zie raadsinformatiebrief 4592-2025: [Huisvestingsverordening en erfpacht OlstWijhe - iBabs Publieksporaal](#).

Zowel in de bestaande bouw als nieuwbouw is 43% van de kopers afkomstig uit Olst-Wijhe. Dit percentage ligt lager dan in enkele andere gemeenten in de regio. Ter vergelijking: in de gemeente Raalte is dit gemiddeld 68%; in de gemeente Steenwijkerland gemiddeld 52%; en in de gemeente Hardenberg gemiddeld 65%. Let wel, het gaat hierbij om woningen in alle prijssegmenten. Binnen het betaalbare segment zijn wél meer kopers uit Olst-Wijhe, te weten: **69%** bij bestaande bouw en **56%** bij nieuwbouw (gemiddeld 63%).

Een verklaarbare reden waarom het aantal interne kopers in Olst-Wijhe (43%) lager ligt dan bij de vergeleken gemeenten, is dat de gemeente Olst-Wijhe een open woningmarkt heeft met duidelijke relaties met omliggende gemeenten en meer woningen bouwt dan louter de lokale vraag (circa 50 tot 60 woningen per jaar). Dit vindt onder meer weerklank in de Woonvisie 2022-2025 en regionale Woondeal West-Overijssel. De ambitie van Olst-Wijhe is dan ook te groeien met 1.000 – 1.200 woningen tot 2032 (gemiddeld 100 tot 120 woningen per jaar met de afgelopen jaren nog meer dan dat).

2.1. Er is op dit moment geen sprake van lokale 'verdringing' binnen het betaalbare koopsegment.

De herkomstanalyse wijst uit dat in de onderzochte periode (2020 t/m 2024) geen sprake is van lokale 'verdringing' binnen het betaalbare segment. Zowel bij nieuwbouw (56%) als bestaande bouw (69%) in het betaalbare segment (tot € 390.000; prijspeil 2024), is het aandeel lokale kopers meer dan 50%. Sturing via een Huisvestingsverordening mag alleen plaatsvinden bij nieuwbouw tot maximaal 50% binnen het betaalbare segment.

Wel zijn er mogelijkheden ten aanzien van het lokaal adverteren door projectontwikkelaars. Gelet op het totaal aantal kopers uit Olst-Wijhe (43%), kan dit instrument – bijvoorbeeld neergelegd in het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma, nog beter worden benut. Hiermee kan eveneens de doorstroming in breder verband worden gestimuleerd. Projectontwikkelaars die bij het adverteren zoveel mogelijk een lokale invulling geven, heeft nagenoeg hetzelfde effect als sturen vanuit de Huisvestingsverordening. Dit is alleen een stuk minder bewerkelijk en wordt, zonder schaarste(onderzoek), nu al toegepast.

ARGUMENT TEGEN

1.1. Meeste externe kopers afkomstig uit Deventer en Zwolle; het aantal 'terugkeerders' is beperkt.

De meeste externe kopers zijn afkomstig uit de gemeenten Deventer (16% bij bestaande bouw en 17% bij nieuwbouw) en Zwolle (9% bij bestaande bouw en 8% bij nieuwbouw). In geval van externe kopers, zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw, is bij 1/10 transacties minimaal één koper geboren in Olst-Wijhe. De groep 'terugkeerders' is daarmee beperkt.

1.2. Externe kopers zijn gemiddeld ouder en kopen doorgaans in het duurdere segment.

Externe kopers zijn bij bestaande bouw gemiddeld ouder, met name tussen de 50 en 64 jaar (28%). Zij kopen doorgaans ook meer woningen in het duurdere segment. Door de aanwas van oudere inwoners, kan de vergrijzing (op termijn) toenemen en extra druk worden gelegd op voorzieningen vanuit onder andere de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

RISICO'S

N.v.t.

FINANCIËN

De kosten van de herkomstanalyse zijn circa € 4000,-. Dit bedrag is gedekt via het reeds beschikbaar gestelde reguliere budget 'Volkshuisvesting'.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

PARTICIPATIE

N.v.t.

COMMUNICATIE

N.v.t.

PLANNING EN UITVOERING

Met de komst van het Volkshuisvestingsprogramma (de opvolger van de Woonvisie) in 2026 en de nieuwe Huisvestingsverordening, zal nader onderzoek worden gedaan naar de woonbehoefte onder inwoners. De woningmarkt van Olst-Wijhe wordt periodiek gemonitord (Dashboard Woningbouw en Planmonitor van de provincie Overijssel), mede in relatie tot de opgeleverde nieuwbouw. Indien blijkt dat de komende jaren de krapte in het betaalbare segment significant toeneemt, dan zal hierop worden geacteerd en de raad een voorstel worden gedaan. Uiteindelijk stelt de raad ook de Huisvestingsverordening vast.

De toezegging (nr. 57) is met de verzending van het Kadasteronderzoek (herkomstanalyse) en de bijbehorende raadsinformatiebrief afgedaan.