

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 9059-2026

Medewerker	:	Koos Schrijver
Team	:	Ruimte en Samenleving
Datum	:	21 april 2026
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel en besluit 'vaststelling Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2026' (zaaknummer: 9059-2026; documentnummer:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Evaluatie Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018 – februari 2026 (zaaknummer: 9055-2026; document: 725679:</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering  <input checked="" type="checkbox"/> financieel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning  <input checked="" type="checkbox"/> Persbericht toevoegen</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar  <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p><b>ONDERWERP</b>  Evaluatie Starterslening en vaststelling 'Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2026'.</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. Kennis te nemen van de 'evaluatie Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018';
2. Herzieningsscenario 2 als voorkeursvariant voor te leggen aan de raad;
3. De raad voor te stellen om de 'Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2026' vast te stellen;
4. De raad te verzoeken toezegging nr. 50 'Monitoring uitgaven stimuleringsfonds en evaluatie' met de verzending van de evaluatie als afgedaan te beschouwen
5. De raad voor te stellen om via een begrotingswijziging voor zowel 2026 als 2027 een budget van € 350.000 toe te kennen ten bate van de Starterslening op de rekening-courant bij SVn en de rentelasten en -baten budgettair neutraal te verwerken in de meerjarenbegroting 2027-2030.

**SAMENVATTING**

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 overbruggt het verschil tussen de prijs van een woning en het bedrag dat maximaal geleend kan worden bij de bank. Vanaf 2020 alleen al hebben bijna 50 starters met behulp van de Starterslening tóch een huis kunnen kopen in Olst-Wijhe. Geconcludeerd kan worden dat de belangstelling groot is en de Starterslening zijn dienst heeft bewezen.

Sinds vorig jaar is gebleken dat het beschikbare budget niet voldoende toereikend is ten opzichte van het aantal aanvragen. Dit heeft ertoe geleid dat twee keer sprake is geweest van een negatief fondssaldo. Aanvankelijk kon dit halverwege 2025 worden ondervangen door het beëindigen van drie andere leningen die minder in trek waren. In de loop van 2025 liep het tekort wederom op. Om langdurige budgetoverschrijding en extra kosten, in de vorm van debetrente te voorkomen, heeft de raad op 27 oktober 2025 besloten een extra bedrag van € 750.000 toe te kennen voor de Starterslening. Het college heeft de raad toegezegd de Starterslening in de loop van 2026 te zullen evalueren. Het gaat hierbij niet alleen om de toekomstige financieringsvraag, maar ook om het toepassingsbereik.

**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.<sup>1</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>2</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. 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.<sup>3</sup> Het evaluatiedocument (d.d. februari 2026) is als bijlage bij deze adviesnota gevoegd.

## BEOOGD RESULTAAT

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' (hierna: Verordening) te herzien. Dit is in lijn met het 'Raadsvoorstel toekennen extra budget op de rekening-courant bij SVn' en toezegging (nr. 50) 'Monitoring uitgaven 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 VOOR

### 1.1 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.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Raadsvoorstel en besluit: 'Voorstel tot beëindiging van de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en de Verzilverlening', d.d. 10 juni 2025 (kenmerk: 6224-2025).

<sup>2</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>3</sup> Toezegging nr. 50 'Monitoring uitgaven stimuleringsfonds en evaluatie', d.d. 13 oktober 2025; [Monitoring uitgaven stimuleringsfonds en evaluatie OlstWijhe - iBabs Publieksporaal](#).

<sup>4</sup> 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.

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.

### *1.2 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.

### *1.3 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 kapitaalkrchtig 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 mogelijk anderszins 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 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.

### *1.4 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.<sup>5</sup> 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.

### *2.1 De Starterslening van Olst-Wijhe is vergeleken met andere gemeenten in de regio*

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

<sup>5</sup> Bron: Independer; [Maximale hypotheek berekenen in januari 2026 - in 1 minuut!](#).

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).

## SCENARIO'S

Op basis van de voornoemde argumenten en de regionale voorwaardenvergelijking zijn een aantal scenario's (herzieningsvarianten) gedestilleerd. Per variant is beschreven wat de (veronderstelde) positieve en negatieve effecten zijn.

<b>Scenario 0 ('basis-pad')</b>
<p>De Starterslening wordt onder de huidige voorwaarden ongewijzigd gecontinueerd, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De aanvrager is <b>niet ouder dan 35 jaar</b>. In geval van stellen geldt dat één van de twee aanvragers niet ouder is dan 35 jaar;</li> <li>• De <b>aankoopsom van een bestaande woning zonder energielabel A</b> is (inclusief eventuele verbeterkosten) <b>maximaal €356.000</b>. De Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koopsom met een absoluut maximum van <b>€30.000</b>;</li> <li>• De <b>aankoopsom van een bestaande of nieuwbouwwoning met minimaal energielabel A</b> is (inclusief verbeterkosten) <b>maximaal €388.000</b>. De Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koopsom tot een absoluut maximum van <b>€35.000</b>.</li> </ul>
<p><u>Neutraal effect:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bereik van de Starterslening blijft hetzelfde;</li> <li>• Geen additionele of structurele financiering.</li> </ul>

### Ad. 1. Terugloop verduurzaming woningen

Nadat het aantal aanvragen voor woningverbetering in heel het land de voorgaande kwartalen sterk toenam, is eind 2025 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 (bijvoorbeeld een verplicht vleermuizenonderzoeken 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>6</sup>

<b>Scenario 1 ('small')</b>
<p>Gekozen wordt voor één leenbedrag met een maximum van € 35.000. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen met of zonder energielabel A. De maximale koopsom wordt ten hoogste 90% van de landelijke betaalbaarheidsgrens, deze wordt jaarlijks geïndexeerd.</p>
<p><u>Positief effect:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Starters die een 'niet-duurzame' woning kopen worden niet benadeeld en hebben meer financiële mogelijkheden om eventueel te verduurzamen (mede gelet op de landelijke terugloop van verduurzaming, in het bijzonder onder jongere kopers; zie ad. 1).</li> <li>• Er komt een uniform leenbedrag van maximaal €35.000.</li> <li>• Eén koopsom van ten hoogste € 378.000 (prijsspeil 2026), die hoger ligt dan de huidige maximale koopsom van een 'niet-duurzame' woning a € 356.000.</li> </ul>
<p><u>Negatief effect:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen additionele of structurele financiering, terwijl het toepassingsbereik wordt vergroot (aanvulling van het fonds door aflossingen gaat minder snel dan de besteding).</li> <li>• Huidige koopsom van een 'duurzame' woning a € 388.000 ligt iets hoger dan de voorgestelde maximale koopsom.</li> </ul>

### Ad. 2. Maatschappelijke binding.

De gemeente Olst-Wijhe heeft geen lokale bindingseis verbonden aan de Starterslening. Dit betekent dat zowel eigen inwoners als huishoudens van buiten de gemeente aanspraak kunnen maken op de Starterslening. Er zijn drie gemeenten in de regio West-Overijssel die een maatschappelijke binding als

<sup>6</sup> Bron: De Hypotheker: [Aantal hypotheekaanvragen van starters tot 25 jaar in één jaar tijd ruim verdubbeld.](#)

voorwaarde stellen, te weten: Staphorst, Steenwijkerland en Zwartewaterland. Er zijn verschillen in hoe gemeenten de maatschappelijke bindingseis definiëren. Doorgaans is de strekking:

- De aanvrager woont op het moment van het indienen van de aanvraag van de Starterslening tenminste 1 jaar onafgebroken in de gemeente waar de koopwoning gesitueerd is.<sup>7</sup>
- De aanvrager heeft t/m diens 18<sup>de</sup> levensjaar minimaal 5 jaar onafgebroken gewoond in de gemeente waar de koopwoning gesitueerd is.

Bovenstaande kan door Publiekszaken worden nagetrokken in de Basisregistratie Personen (BRP).

<p><b>Scenario 2 ('medium')</b></p> <p>Gekozen wordt voor één leenbedrag met een maximum van € 35.000. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen met of zonder energielabel A. De maximale koopsom wordt ten hoogste 90% van de landelijke betaalbaarheidsgrens, deze wordt jaarlijks geïndexeerd. Het fonds wordt additioneel aangevuld voor de duur van twee jaar met € 350.000 in 2026; en € 350.000 in 2027. Aanvullend wordt de voorwaarde gesteld dat sprake moet zijn van een maatschappelijke binding met Olst-Wijhe.</p> <p><u>Positief effect:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Starters die een 'niet-duurzame' woning kopen worden niet benadeeld en hebben meer financiële mogelijkheden om eventueel te verduurzamen.</li> <li>• Er komt een uniform leenbedrag van maximaal € 35.000.</li> <li>• Eén koopsom van ten hoogste € 378.000 (prijspeil 2026), die hoger ligt dan de huidige maximale koopsom van een 'niet-duurzame' woning a € 356.000.</li> <li>• Groter toepassingsbereik in algemene zin, maar beperkt door maatschappelijke bindingseis.</li> <li>• Kapitaalkrachtiger fonds waardoor meer leningen verstrekt kunnen worden (dit is bovenop de aflossing en rente die jaarlijks al terugvloeit naar het fonds).</li> </ul> <p><u>Negatief effect:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huidige koopsom van een 'duurzame' woning a € 388.000 ligt iets hoger dan de voorgestelde maximale koopsom.</li> <li>• Aanzienlijke budgettaire investering voor de komende twee jaar.</li> </ul> <p><u>Neutraal effect:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De lening is alleen nog toegespitst op koopstarters uit c.q. die terugkeren naar Olst-Wijhe.</li> </ul>
<p><b>Scenario 3 ('large')</b></p> <p>Gekozen wordt voor één leenbedrag met een maximum van € 35.000. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen met of zonder energielabel A. De maximale koopsom wordt ten hoogste 90% van de landelijke betaalbaarheidsgrens, deze wordt jaarlijks geïndexeerd. Het fonds wordt additioneel aangevuld voor de duur van twee jaar met € 350.000 in 2026; en € 350.000 in 2027. Aanvullend wordt de voorwaarde gesteld dat sprake moet zijn van een maatschappelijke binding met Olst-Wijhe.</p> <p><u>Positief effect:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Starters die een 'niet-duurzame' woning kopen worden niet benadeeld en hebben meer financiële mogelijkheden om eventueel te verduurzamen.</li> <li>• Er komt een uniform leenbedrag van maximaal € 35.000.</li> <li>• Eén koopsom van ten hoogste € 420.000 (prijspeil 2026), die beduidend hoger ligt dan de huidige maximale koopsom van een 'duurzame' woning a € 388.000.</li> </ul> <p><u>Negatief effect:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondanks het invoering van een maatschappelijke bindingseis neemt het toepassingsbereik van de Starterslening door het verhogen van de koopsom aanzienlijk toe.</li> <li>• Door zowel het verhogen van het gemiddelde leenbedrag en de significante stijging van de koopsom (vrijwel gelijk aan de gemiddelde WOZ-waarde in Olst-Wijhe), zal het fonds sneller worden uitgeput.</li> <li>• Aanzienlijke budgettaire investering voor de komende twee jaar.</li> </ul> <p><u>Neutraal effect:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De lening is alleen nog toegespitst op koopstarters uit c.q. die terugkeren naar Olst-Wijhe.</li> </ul>

2.2 Door te kiezen voor scenario 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.

<sup>7</sup> Minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel minimaal een jaar inwonend zijn.

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.<sup>8</sup> 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 en geen extra middelen hebben om te verduurzamen niet benadeeld. Anders dan in 2018 er zijn nu ook verscheidene subsidies, bijvoorbeeld voor het isoleren van niet-duurzame 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.

#### ARGUMENT TEGEN

Door het invoeren van een maatschappelijke bindingseis komen alleen nog starters in aanmerking die in Olst-Wijhe wonen of naar de gemeente willen terugkeren. Hierdoor zal de aanwas van nieuwe jongere inwoners van buiten de gemeente beperkter zijn. Alleen starters die zonder lening een huis kunnen kopen, zullen naar Olst-Wijhe verhuizen. Op dit moment is ongeveer een kwart van de aanvragers van de Starterslening niet woonachtig in Olst-Wijhe.

#### RISICO'S

N.v.t.

#### FINANCIËN

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.

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).

#### DUURZAAMHEID

N.v.t.

#### PARTICIPATIE

N.v.t.

#### COMMUNICATIE

Door Communicatie is bijgevoegd persbericht opgesteld. Via de website en sociale mediakanalen van de gemeente wordt breder aandacht gegenereerd en informatie gedeeld over de nieuwe voorwaarden.

#### PLANNING EN UITVOERING

De implementatie naar aanleiding van de herziening bestaat uit de volgende (vervolg)stappen:

- De raad wordt voorgesteld in te stemmen met scenario 2 en de nieuwe 'Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2026' (hierna: nieuwe Verordening) vast te stellen;

---

<sup>8</sup> Zie hoofdstuk 7 op pagina 14 en 15 van de Evaluatie Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018.

- De nieuwe Verordening wordt bekendgemaakt en gepubliceerd in het (digitale) Gemeentebblad, 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 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.

De toezegging (nr. 50) is met de verzending van het raadsvoorstel en de evaluatie afgedaan.