

**Raadsvoorstel**

Vergaderdatum:	9 december 2025	Registratienummer:	25.I001731
Datum Presidium:	18 november 2025		
Datum B&W Besluit:	14 oktober 2025		

Onderwerp

Eerste wijziging – Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Eerste wijziging – Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024'.

Aanleiding

Op 24 september 2024 stemde de raad van de gemeente Oirschot in met de 'Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024'. Deze verordening trad in werking op 1 oktober 2024. Per 1 oktober 2025 zijn vier startersleningen verstrekt en zijn er twee lopende aanvragen voor het verkrijgen van een starterslening in behandeling.

Bij het in werking treden van de 'Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024', stelden we een maximale koopprijs of koop-/aanneemsom van de aan te kopen woning vast. We stelden deze maximale koopprijs of koop-/aanneemsom gelijk aan de bovengrens van middeldure koopwoningen. Bij duurdere woningen kan geen starterslening worden aangevraagd. Deze grens wordt jaarlijks door het rijk vastgesteld en deze ligt ook vast in de 'Regionale Begrippenlijst Wonen' van de Metropoolregio Eindhoven. In 2025 bedraagt deze bovengrens van middeldure koopwoningen € 405.000,-.

De starterslening wordt verstrekt door het SVn. SVn staat voor Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Het SVn geeft aan dat – om voor een starterslening in aanmerking te kunnen komen – de koopprijs of koop-/aanneemsom van de aan te kopen woning gelijk mag zijn aan maximaal de NHG-grens. NHG staat voor Nationale Hypotheek Garantie. In 2025 bedraagt de NHG-grens € 450.000,-.

Om inzicht te krijgen in het succes en de effectiviteit van de regeling van de starterslening in de gemeente Oirschot, is ambtelijk een aantal onderzoeken uitgevoerd. Allereerst is gekeken naar woningtransacties. Uit dit onderzoek naar woningtransacties blijkt dat het aantal beschikbare woningen waar een starterslening voor kan worden aangevraagd, verdubbelt als we de koopprijs of koop-/aanneemsom van de aan te kopen woning vaststellen op de NHG-grens à € 450.000,- in 2025.



Verder zijn verkopend makelaars en financieel adviseurs die werkzaam zijn in de gemeente Oirschot gevraagd naar hun ervaringen. Zij ontvingen de volgende vragen:

- Is de regeling bekend bij koopstarters in de gemeente Oirschot?
- Bieden de voorwaarden voldoende ruimte om koopstarters in de gemeente Oirschot daadwerkelijk te helpen? Zo niet, welke aanpassingen zou u adviseren?
- Wijst u koopstarters in de gemeente Oirschot (actief) op de mogelijkheden voor een starterslening? Kunt u aangeven waarom wel of waarom niet?

Bijna unaniem reageerden de verkopend makelaars en financieel adviseurs dat de regeling voldoende bekend is en dat deze regeling regelmatig ter sprake komt tijdens afspraken met koopwoningzoekenden. Ook bijna unaniem pleitten de verkopend makelaars en financieel adviseurs voor het verhogen van de maximale koopprijs of koop-/aanneemsom tot maximaal de NHG-grens.

Argumenten

1.1 Naar verwachting stijgt het aantal koopstarters dat door middel van een starterslening een eerste woning kan kopen.

Concrete cijfers kunnen we hier helaas niet op los laten. We weten namelijk niet of extra woningen die toegankelijk worden ook daadwerkelijk door koopstarters worden gekocht. Als deze woningen door koopstarters worden gekocht, is verder niet zeker of deze koopstarters voldoen aan de maatschappelijke bindingseis. We weten echter dat koopstarters het lastig hebben om een geschikte koopwoning te vinden. We vinden het dan ook belangrijk de grens voor wat betreft de maximale koopprijs of koop-/aanneemsom te verruimen. Iedere koopstarter uit de gemeente Oirschot die we hiermee kunnen helpen is er weer één!

1.2 Het verhogen van de maximale koopprijs of koop-/aanneemsom is in lijn met het advies van verkopend makelaars en financieel adviseurs.

De verkopend makelaars en financieel adviseurs zien veel verschillende casussen voorbij komen. We beschouwen hen als de experts op dit gebied en vertrouwen erop dat zij adviseren in het belang van de koopstarters in de gemeente Oirschot.

Risico's

Niet van toepassing. De maximale koopprijs stijgt door dit besluit met € 45.000,-. Een starterslening bedraagt echter maximaal 10% van de koopprijs of koop-/aanneemsom. Hierdoor stijgt een starterslening met (maximaal) € 4.500,-.

Kosten en dekking

Bij het instemmen met de 'Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024' stelde de raad van de gemeente Oirschot € 2.500.000,- budget beschikbaar om startersleningen te verstrekken. Er is nog voldoende budget beschikbaar om startersleningen te kunnen verstrekken.



25.I001731

Oirschot

Tot op heden is aan SVn in totaal € 250.000,- verstrekt om aan startersleningen toe te kunnen wijzen. Het budget van € 2.500.000,- is ondergebracht onder grootboeknummer 7832401 'SVn startersleningen 2024'.

Vervolg

De 'Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024' wordt gewijzigd. De gewijzigde versie treedt in werking de dag na de publicatie op Overheid.nl.

We besteden aandacht aan de verhoging van de maximale koopprijs of koop-/aanneemsom op onze website, onze sociale mediakanalen en het Oirschots Weekjournaal. Ook informeren we makelaars en financieel adviseurs die actief zijn in de gemeente Oirschot.

Bijlagen

1. Eerste wijziging – Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024 (CORS-document 25.I001730);
2. Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024 (CORS-document 24.I000537).

Oirschot, 14 oktober 2025

burgemeester en wethouders,



Rob Brekelmans

secretaris a.i.



Judith Keijzers-Verschelling

burgemeester



25.I001731

Oirschot

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	9 december 2025	Registratienummer:	25.I001731
-----------------------	-----------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 oktober 2025;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 18 november 2025;

besluit:

1. In te stemmen met de 'Eerste wijziging – Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 9 december 2025,

De gemeenteraad,

Mark van Oosterwijk,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter