

# Raadsinformatiebulletin

Valkenburg, 3 september 2026



Betreft: motivering tot niet invoeren Huisvestingsverordening; betaalbare koop

Registratienummer: 26.66

Geachte leden van de raad,

In het RIB '26.46 Schaarste onderzoek sociale huursector en betaalbare koopsector' hebben we u geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek door adviesbureau Companen. Het onderzoek had onder meer tot doel om vast te stellen of er voldoende aanleiding bestaat om gebruik te maken van de instrumenten uit de Huisvestingswet, waaronder een huisvestingsverordening voor betaalbare koopwoningen.

Met het invoeren van een huisvestingsverordening voor betaalbare koop kan de gemeente er o.a. op sturen dat 50% van de woningen tot de betaalbaarheidsgrens worden toegewezen aan mensen met lokale binding. Dit kan zowel voor bestaande woningen als voor nieuwbouwwoningen, hoewel de meeste gemeenten de regeling vooral toepassen op nieuwbouw betaalbare koopwoningen, omdat:

- de doelgroep dan beter te sturen is bij de eerste verkoop;
- ontwikkelaars de voorwaarden kunnen opnemen in het verkoopproces;
- de effecten op de markt overzichtelijker zijn;
- de juridische onderbouwing vaak eenvoudiger is.

Voor bestaande koopwoningen ligt toepassing gevoeliger, omdat dan direct wordt ingegrepen in de vrije verkoop van particuliere woningen. Daarvoor moet de gemeente extra goed kunnen aantonen dat dit noodzakelijk is vanwege schaarste en onevenwichtige effecten op de woningmarkt.

Zoals afgesproken informeren wij u over de afweging die ons college heeft gemaakt over het al dan niet voorstellen aan uw raad om een huisvestingsverordening voor het onderdeel betaalbare koopwoningen in te zetten. Onder paragraaf A treft u de samenvatting van de conclusie aan. Onder paragraaf B staat een uitgebreidere motivatie waarop de conclusie onder A is gebaseerd.

## **A Samenvatting conclusie college**

Het schaarste onderzoek biedt een onvoldoende feitelijke basis om een huisvestingsverordening voor betaalbare koop te kunnen onderbouwen. Er is sprake van schaarste en in zekere mate van verdringing van lokale woningzoekenden. Tegelijkertijd blijkt uit hetzelfde onderzoek dat:

- een aanzienlijk deel van de betaalbare koopwoningen nu al terechtkomt bij inwoners van Valkenburg aan de Geul en de omvang van de verdringing beperkt is (B.1.a);
- het inzetten van een huisvestingsverordening een beperkt effect zal hebben (B.1.b);
- de schaarste niet structureel van aard is (B.2);
- de prijsontwikkeling van de woningen niet te beïnvloeden is via een huisvestingsverordening (B.3);
- de extra (structurele) uitvoeringslasten niet in verhouding staan tot het te verwachten effect (B.4);
- reeds voldoende betaalbare woningen in de planvoorraad aanwezig zijn om de schaarste terug te dringen;
- de potentiële extra sturingsruimte van een huisvestingsverordening beperkt is;
- de belangrijkste oorzaak van de problematiek ligt in prijsstijgingen en aanbodontwikkeling, waarop een huisvestingsverordening weinig invloed heeft

Ons college wil op basis van het bovenstaande vooralsnog niet overgaan tot invoering van een huisvestingsverordening voor betaalbare koop. Echter op basis van nog te verkrijgen aanvullende gegevens zal een heroverweging worden gedaan.

Ons college zet daarom primair in op het realiseren van de geplande betaalbare woningbouw, het toevoegen van nieuwe betaalbare koopwoningen en het benutten van andere publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten die direct bijdragen aan de beschikbaarheid van woningen voor eigen inwoners (zoals het vastleggen van afspraken over prijscategorieën, opkoopbescherming en een inspanningsverplichting om plannen voor nieuwbouwwoningen in eerste instantie lokaal bekend te maken) in een anterieure overeenkomst.

### Wat is betaalbare koop?

In het onderzoek zijn de prijscategorieën aangehouden die ook zijn vastgelegd in het Programma Wonen dat is vastgesteld door ons college in december 2025. Per 1 juli 2026 heeft het college - ter uitvoering van het Programma Wonen de prijzen van de betaalbare koopwoningen geïndexeerd. In onderstaande tabel zijn de oude en de nieuwe prijsgrenzen aangegeven.

| Koopcategorie Programma Wonen | Prijspeil 2025 (€)  | Prijspeil per 1 juli 2026 met (inflatiepercentage 3,3% (€) |
|-------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|
| Goedkoop                      | t/m 280.000         | t/m 289.240                                                |
| Betaalbaar laag               | 280.001 t/m 345.000 | 289.241 t/m 356.385                                        |
| Betaalbaar hoog               | 345.001 t/m 405.000 | 356.386 t/m 418.365                                        |
| Duur                          | >405.001            | >418.366                                                   |

In 2026 is de landelijke betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen gestegen naar €420.000. Woningen met een koopprijs tot dit bedrag worden door het Rijk aangemerkt als betaalbare koopwoningen. In het kader van de uitvoering van het Programma Wonen, bepaalt ons college jaarlijks hoe we omgaan met de alsmaar stijgende (landelijke) betaalbaarheidsgrenzen en of we de bedragen indexeren. Op dit moment werken we - voor wat betreft koopwoningen - nog niet met de landelijke betaalbaarheidsgrenzen om de volgende reden: om als koopstarter in de gemeente Valkenburg aan de Geul een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs (€370.000) is een gezamenlijk bruto jaarinkomen van circa € 82.000 nodig, voor een alleenstaand huishouden ligt dit met € 79.000 iets lager. Dat is bijna twee keer het modale inkomen. Ervaring heeft inmiddels geleerd dat als we sturen op een mix van betaalbare koopwoningen in de plannen, de markt (ontwikkelaar) hierin mee beweegt.

### B Belangrijkste uitkomsten van het onderzoek (betaalbare koop)

Het onderzoek toont aan dat er op dit moment sprake is van schaarste in het betaalbare koopsegment binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul. Belangrijke constatering zijn onder meer dat:

- het aantal beschikbare koopwoningen in de lagere prijsklassen afneemt (met name omdat de transactieprizen stijgen);
- de koopmarkt in onze gemeente krap is en de laatste jaren steeds krapper wordt;
- huishoudens van buiten de gemeente een groot deel van de beschikbare goedkope en betaalbare koopwoningen verwerft;
- in de goedkope en betaalbare koopsegmenten sprake is van enige verdringing van lokale woningzoekenden door vestigende huishoudens.

Op basis van het onderzoek kan dan ook geconcludeerd worden dat in onze gemeente het invoeren van een huisvestingsverordening voor het onderwerp betaalbare koop (op basis van de Huisvestingswet) is te overwegen. Hieronder treft u verschillende argumenten aan waaruit blijkt dat invoering van een huisvestingsverordening voor betaalbare koop weliswaar juridisch verdedigbaar is, maar op dit moment door ons college niet noodzakelijk en niet proportioneel wordt geacht.

### Argument 1a: beperkte omvang van de verdringing (betaalbare koop)

Hoewel sprake is van schaarste en verdringing, laten de cijfers echter ook zien dat het effect van een huisvestingsverordening naar verwachting beperkt zal zijn.

Uit het onderzoek blijkt namelijk dat in de betaalbare koopsegmenten al een aanzienlijk deel van de woningen terechtkomt bij inwoners van Valkenburg aan de Geul:

- in het koopsegment tot €280.000 wordt gemiddeld circa 50% van de woningen gekocht door eigen inwoners (48% grondgebonden en 52% appartement);

- in het koopsegment van €280.001 tot €345.000 bedraagt het aandeel van de woningen dat wordt verkocht aan eigen inwoners gemiddeld 44,5% (47% grondgebonden en 42% appartement);
- in het segment van €345.001 tot €405.000 ligt het aandeel lokale kopers gemiddeld beduidend lager, namelijk circa 38,5% (44% grondgebonden en 33% appartement).

Uit het bovenstaande blijkt dat de huidige verdeling in de belangrijkste betaalbare segmenten al relatief dicht bij een verhouding van 50%-50% ligt, zeker als het gaat om grondgebonden woningen. De Huisvestingswet biedt gemeenten geen mogelijkheid om alle betaalbare koopwoningen exclusief toe te wijzen aan eigen inwoners. Ook bij toepassing van een bindingscriterium blijft slechts een beperkt deel van het aanbod beïnvloedbaar (50% van het aanbod tot de maximale prijsgrens voor betaalbare koop (in ons geval op basis van het Programma Wonen tot maximaal €405.000 en op basis van de landelijke betaalbaarheidsgrens van 2026 tot maximaal €420.000).

#### **Argument 1b: beperkt effect inzetten huisvestingsverordening**

Als we een huisvestingsverordening zouden inzetten, gaan we dus - uitgaande van de resultaten van het onderzoek - sturen op de helft van gemiddeld 17% van het aantal verkochte woningen (binnen het hele betaalbare segment tot maximaal €405.000). Als we uitgaan van een maximale koopprijs van €345.000 gaan we sturen op de helft van gemiddeld 5,5% van het aantal verkooptransacties. En als we uitgaan van een maximale koopprijs van €280.000 gaan we sturen op gemiddeld 0% van het aantal verkooptransacties.

Uitgaande van alle verkooptransacties binnen het betaalbare segment tot €405.000 in onze gemeente uit het jaar 2024 betekent dit dat we gaan sturen op het toewijzen met voorrang van 50% van in totaal 95 woningen, dus 47 woningen:

- 30 verkochte woningen tot €280.000 (15 woningen kunnen met voorrang worden toegewezen);
- 34 verkochte woningen van €280.001 tot €345.000 (17 woningen kunnen met voorrang worden toegewezen);
- 31 woningen van €345.001 tot €405.000 (15 woningen kunnen met voorrang worden toegewezen);

En als we uitgaan van het enkel met voorrang toewijzen van nieuwbouwwoningen gaat het om een nog lager absoluut aantal. Het verschil tussen de huidige situatie en de situatie die met een huisvestingsverordening maximaal kan worden bereikt, is daardoor relatief gering.

#### **Argument 2: Schaarste is niet structureel**

Een belangrijk onderdeel van het onderzoek betreft de vraag of de geconstateerde schaarste een structureel karakter heeft. Het onderzoeksbureau concludeert dat hiervan geen sprake is. Hoewel de huidige situatie wordt gekenmerkt door schaarste, blijkt uit de woningbouwplanning dat al voldoende betaalbare woningen in ontwikkeling zijn om de huidige schaarste terug te dringen. Het onderzoek noemt hiervoor een plancapaciteit van 164 betaalbare woningen. We achten deze conclusie zeer relevant, omdat de Huisvestingswet een uitzonderingsinstrument biedt voor situaties waarin regulering noodzakelijk is. Wanneer de schaarste naar verwachting afneemt als gevolg van reeds geplande bouwontwikkelingen, neemt de noodzaak van aanvullende marktregulering af.

#### **Argument 3: prijsontwikkeling is niet te beïnvloeden via een huisvestingsverordening**

Uit het onderzoek blijkt daarnaast dat een belangrijk deel van de problematiek wordt veroorzaakt door de sterke prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt. Steeds meer woningen die enkele jaren geleden binnen de categorie goedkope of betaalbare koop vielen, behoren inmiddels tot het duurdere segment. Het aantal transacties onder € 345.000 is de afgelopen jaren sterk afgenomen, terwijl het aantal transacties boven € 405.000 juist is toegenomen. Een huisvestingsverordening beïnvloedt deze prijsontwikkeling niet. De verordening kan uitsluitend sturen op de verdeling van schaarse woningen, maar vergroot het aanbod niet en verlaagt de woningprijzen niet.

#### **Argument 4: Proportionaliteit en uitvoeringslasten**

Een huisvestingsverordening brengt structurele uitvoeringslasten met zich mee. Onder andere moet worden voorzien in:

- vergunningverlening;
- toetsing van bindingseisen;
- bezwaar- en beroepsprocedures;
- monitoring en periodieke actualisering;
- communicatie met woningzoekenden, makelaars en notarissen;
- juridische ondersteuning en handhaving.

Onze inschatting is dat dit een extra capaciteit van 0,7 tot 0,8 Fte (betekent 0,5 Fte voor beleidsuitvoering en vergunningverlening en 0,2 tot 0,3 Fte voor toezicht en handhaving). Gelet op de beperkte extra sturingsruimte die uit de onderzoeksresultaten naar voren komt, is de vraag of deze extra uitvoeringslasten in verhouding staan tot het verwachte effect. Ons college is van oordeel dat die verhouding op dit moment onvoldoende aanwezig is. Op basis van het bovenstaande willen wij vooralsnog niet overgaan tot invoering van een huisvestingsverordening voor betaalbare koop. Tegelijkertijd geeft het rapport op meerdere onderdelen aan dat geen sluitende conclusies kunnen worden getrokken. Dat vraagt dus om aanvullend onderzoek. Op basis van deze nog te verkrijgen aanvullende gegevens zal een heroverweging worden gedaan.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders  
van Valkenburg aan de Geul,



W.H.M.E. Weerts  
Wethouder Fysiek Domein