



AANTREKKINGSKRACHT VAN GEMEENTE VALKENSWAARD

Analyse

Samenvatting

Voor de ontwikkeling van een uitvoerings- en communicatiestrategie voor het behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen is gewerkt aan een uitvoerige analyse die de woonaantrekkelijkheid van gemeente Valkenswaard in de volle breedte tegen het licht houdt. Het ideale vestigingsklimaat voor jongeren en jonge gezinnen is immers niet afhankelijk van één aspect, maar juist van een totaalplaatje. Op basis van de analyse zijn een aantal kwaliteiten en verbeterpunten voor gemeente Valkenswaard benoemd, waarbij ook direct gekeken is naar mogelijke uitwerkingen.

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	2
1. Migratiemonitor 2013-2015	3
2. Woon aantrekkelijkheidsscan	6
3. Veiligheidsmonitor	9
4. Woningmarkt Valkenswaard	11
Woningmarktanalyse Fakton 2013	11
Woonvisie Valkenswaard 2014-2020	12
Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw (2015)	13
Woningmarktgegevens CBS 2015/2016	14
5. Makelaars Valkenswaard	16
6. Aantrekken van expats	18
7. Kwaliteiten en kansen voor gemeente Valkenswaard	20
Kwaliteit & Kracht	20
Kansen & Verbeteringen	23

INLEIDING

Gemeente Valkenswaard heeft zich tot doel gesteld om ontgroening en vergrijzing tegen te gaan door middel van het aantrekken en behouden van jongeren en jonge gezinnen. Hiervoor is een project gestart waarbij gewerkt wordt aan een uitvoerings- en communicatiestrategie. Om te komen tot deze strategieën is in het najaar van 2016 een plan van aanpak opgesteld dat bestaat uit drie onderdelen, namelijk het uitvoeren van een analyse, het uitwerken van een maatregelenpakket en het opstellen van een communicatiestrategie. Middels dit document worden de resultaten van de analyse opgeleverd.

De analyse wordt vorm gegeven door een schat aan informatie uit diverse bronnen. Veel van deze bronnen zijn al langer voor handen, maar worden nu aan elkaar gekoppeld om zo een integraal beeld te creëren over de aantrekkingskracht en het woonklimaat van gemeente Valkenswaard. Immers, de kracht hiervan zorgt er voor dat inwoners uit gemeente Valkenswaard hier willen blijven wonen én dat het beeld over gemeente Valkenswaard voor jongeren en jonge gezinnen van buiten Valkenswaard zo positief is, dat zij hier willen komen wonen. In het aantrekken van jongeren en jonge gezinnen van buitenaf geldt namelijk dat er sprake is van concurrentie ten opzichte van andere regiogemeenten. Hoe beter onze concurrentiepositie is voor deze specifieke doelgroep, hoe sneller jongeren en jonge gezinnen geneigd zijn om in gemeente Valkenswaard te komen wonen. Met betrekking tot onze eigen inwoners geldt dit uiteraard ook, maar geldt dat het behouden van deze groep om een ietwat andere benadering vraagt. Zij kennen Valkenswaard immers al en hebben een ander gevoel bij de gemeente.

De bronnen die voor de analyse benut zijn, zijn onder andere de volgende rapportages:

- Migratiemonitor Companen uit 2016
- Veiligheidsmonitor uit 2015
- Woonaantrekkelijkheidsscan gemeente Valkenswaard 2016
- Best practices studie 2016
- Interne contacten waarbij met name de integrale benadering vanuit de projectgroep van groot belang is.
- Interviews externen waaronder Metropoolregio Eindhoven, Expat Center, Makelaars, Valkenswaard Marketing en Woningcorporaties

Op basis van deze documenten kan geconcludeerd worden op welke aspecten gemeente Valkenswaard goed of slecht scoort. Deze zwakke en sterke kanten van de gemeente, kunnen vertaald worden in kwaliteiten en kansen. Dit zijn factoren die inwoners afstoten of juist aantrekken. Inzicht in deze factoren is dan ook van groot belang om gericht interventies te kunnen nemen en tot een maatregelenpakket te komen.

De analyse is als volgt opgebouwd: Allereerst wordt per rapport aangegeven wat de belangrijkste conclusies zijn en hoe deze geïnterpreteerd kunnen worden. Vervolgens wordt aan de hand van sterke en zwakke factoren een totaalbeeld gevormd waaruit conclusies getrokken worden met betrekking tot de aantrekkingskracht en de kwaliteit van het woonklimaat van gemeente Valkenswaard.

1. MIGRATIEMONITOR 2013-2015

Adviesbureau Companen heeft voor gemeente Valkenswaard een migratiemonitor uitgewerkt. Dit is een instrument dat de migratiestromen van, naar en binnen de gemeente in beeld brengt en vestigingsmotieven van verhuizers meet. Op basis van deze motieven kan onderzocht worden wat nu belangrijke redenen zijn om te verhuizen en in welke mate deze redenen te beïnvloeden zijn.

Het onderzoek bestaat uit drie onderdelen: een analyse van de vestigingsmotieven, een analyse van de vertrekmotieven en een analyse van de feitelijke verhuisbewegingen in de afgelopen periode. Hiervoor is een enquête uitgezet onder de huishoudens die hier gevestigd of vertrokken zijn. De centrale vraag in deze enquête was het waarom achter de verhuizing. In totaal is er 224 keer gereageerd op het verzoek om deze enquête in te vullen: 71 keer door vestigers en 143 door vertrekkers.

De voornaamste conclusie van de migratiemonitor is dat verhuismotieven voornamelijk geleid worden door persoonlijke argumenten waar de gemeente weinig tot geen invloed op kan uitoefenen. Persoonlijke redenen zijn respectievelijk voor 57% en 71% doorslaggevend in de keuze om te vestigen of te vertrekken in/uit gemeente Valkenswaard. Vervolgens wordt veel belang toegekend aan de woning an sich. De factor die het minst van doorslaggevende invloed is op de keuze om te verhuizen uit Valkenswaard of om hier te vestigen is respectievelijk 12% en 4%.

De belangrijkste verhuismotieven van vertrekkers zijn zoals aangegeven persoonlijke redenen. Dit zijn:

- trouwen/samenwonen ($\pm 27\%$);
- dichterbij werk willen wonen ($\pm 20\%$);
- beëindigen samenwonen / huwelijk ($\pm 17\%$);
- dichterbij familie of vrienden willen wonen ($\pm 12\%$);
- terugkeer naar geboortegemeente ($\pm 11\%$).

Dit zijn redenen waar de gemeente weinig tot geen invloed op uit kan oefenen. Uiteraard kan gesteld worden dat middels een betere bereikbaarheid de factor afstand vermindert en dat bij trouwen/samenwonen vertrekkers er ook voor kunnen kiezen om in gemeente Valkenswaard te komen wonen, maar deze argumenten zijn wat ver gezocht. Een aantal persoonlijke redenen kan echter wel beïnvloed worden. Jongeren die bijvoorbeeld uit huis gaan en zelfstandig willen wonen, zouden dat ook prima in gemeente Valkenswaard kunnen doen wanneer ze daar de mogelijkheid toe hebben.

Andere argumenten die genoemd worden voor een vertrek uit gemeente Valkenswaard zijn argumenten die wel beïnvloed kunnen worden. Het gaat hierbij om argumenten als:

- prijs/kwaliteitverhouding ($\pm 14\%$);
- niet snel genoeg een passende woning kunnen vinden ($\pm 14\%$);
- Onvoldoende aanbod betaalbare koopwoningen ($\pm 11\%$);
- Voelde me onvoldoende thuis in de wijk / het dorp ($\pm 11\%$);
- Onvoldoende levendigheid in de woonomgeving ($\pm 6\%$);
- Uitstraling woonomgeving ($\pm 6\%$);

De lijst van genoemde argumenten is niet uitputtend, maar toont wel een duidelijk beeld. De persoonlijke redenen zijn moeilijk beïnvloedbaar, dan zijn er nog een groot aantal argumenten met betrekking tot de woning waarvan gesteld kan worden dat dit een kwestie van vraag/aanbod is op de markt die moeilijk te beïnvloeden is door de gemeente, maar waar wel aandacht aan besteed kan worden. Tot slot zijn er redenen die zich richten op de leefbaarheid en het woonklimaat in gemeente Valkenswaard. Met name deze laatste categorie geeft richting in de zoektocht naar beïnvloedbare kwaliteiten en kansen.

Bovenstaande argumenten richten zich allen op vertrekkers uit gemeente Valkenswaard. Minstens zo interessant is om te weten om welke redenen nieuwe inwoners zich in gemeente Valkenswaard hebben gevestigd. De redenen in de keuze voor gemeente Valkenswaard zijn in tegenstelling tot bij de vertrekkers veel meer gericht op de leefomgeving van gemeente Valkenswaard. Meest genoemde argumenten met betrekking tot de woonomgeving zijn:

- Voel me thuis in de wijk / het dorp (plezierige sfeer) ($\pm 38\%$);
- Voldoende aanbod aan winkels ($\pm 35\%$);
- Groen/natuur in de omgeving ($\pm 26\%$);
- Aanbod culturele voorzieningen en uitgaansgelegenheden ($\pm 23\%$);
- Levendigheid ($\pm 14\%$);
- Goede bereikbaarheid per auto ($\pm 14\%$).

Ook persoonlijke redenen worden vaak genoemd, zelfs vaker dan bij vertrekkers. Met enig voorbehoud kan hieruit geconcludeerd worden dat vestigers voor een deel bestaan uit personen die de gemeente eerder hebben verlaten, bijvoorbeeld vanwege studie, een relatie of werk. Uit de motieven van vestigers blijkt namelijk dat $\pm 28\%$ van de respondenten geboren en/of getogen is in gemeente Valkenswaard en om die reden terug keert. Andere persoonlijke argumenten zijn:

- Dichterbij vrienden/familie willen wonen ($\pm 35\%$);
- Trouwen / Samenwonen ($\pm 29\%$);
- Dichterbij werk willen wonen ($\pm 26\%$);
- Beëindiging samenwonen / huwelijk ($\pm 16\%$).

Tot slot heeft deze groep ook motieven met betrekking tot de woning genoemd:

- Ik kon hier de woning vinden die ik zocht ($\pm 32\%$);
- De prijs/kwaliteitverhouding ($\pm 14\%$);
- Ik kon hier sneller een passende woning vinden ($\pm 14\%$);
- Het aanbod aan betaalbare huurwoningen ($\pm 12\%$).

Zowel uit deze motieven, als uit andere vragen van de enquête is tegenstrijdigheid op te maken. Enerzijds wordt gesteld dat de prijs/kwaliteit verhouding in gemeente Valkenswaard van invloed is geweest op het vertrek (voor 70% van de vertrekkers), terwijl anderzijds gesteld wordt dat diezelfde prijs/kwaliteit verhouding juist een reden was om voor gemeente Valkenswaard te kiezen en een rol speelde in de keuze van vestigers (73%). Dit maakt het moeilijk om op basis van deze resultaten een eenduidig beeld uit te werken. Deze tegenstrijdigheid is te vinden bij vrijwel ieder verhuismotief.

Wat gesteld kan worden is dat persoonlijke redenen voor zowel vestigers als vertrekkers altijd een rol zullen spelen in het keuzeprocés rondom een verhuizing. Dit zorgt voor zowel een positief als een negatief effect. Zo verhuizen er mensen vanuit gemeente Valkenswaard om persoonlijke redenen, maar komen er ook mensen terug. Daarna zijn er ook motieven gericht op de woning die zowel voor vertrekkers als vestigers dezelfde zijn. Dit werd al aangetoond aan de hand van de prijs/kwaliteitverhouding en hetzelfde is onder andere te zien in het vinden van een passende woning: In beide gevallen gaat het om 14% van de respondenten die eerder een passende woning kon vinden in ofwel gemeente Valkenswaard (vestigers) ofwel in een andere gemeente (vertrekkers).

Waar wel een duidelijk verschil zichtbaar is, is in het motief: Ik kon hier de woning wel/niet vinden die ik zocht. Voor ongeveer 12% van de vertrekkers gold dat ze niet de woning konden vinden die ze zochten terwijl 32% van de vestigers wel de woning kon vinden die ze zocht in gemeente Valkenswaard.

Al met al lijkt het er op dat de motieven met betrekking tot de woningmarkt vooral positief uitvallen voor gemeente Valkenswaard. Er zijn meer vestigers dan vertrekkers op basis van deze motieven. Uit deze motieven komt ook geen directe aanleiding naar voren om in te grijpen op de woningmarkt. De reden hiervoor is deels de overeenkomsten tussen vertrekkers en vestigers in de motieven en anderzijds het gebrek aan diepgang in de motieven. Het kan namelijk zo maar zijn dat het twee totaal verschillende doelgroepen zijn die gereageerd hebben en dat kan verklaren dat de groep vertrekkers (bijv starters) de gezochte woning niet kon vinden, terwijl de groep vestigers (bijv. vestigers op zoek naar vrijstaande woningen) hun gezochte woning wel kon vinden. Zodoende blijven vragen bestaan over het aanbod van woningen of dit passend is bij de uitdaging om jongeren en jonge gezinnen te behouden en aan te trekken.

Wat dan overblijft, zijn de motieven met betrekking tot de woonomgeving. In tegenstelling tot de eerdere redenen, is hier wel een duidelijk verschil waarneembaar. Er zijn enkele motieven die voornamelijk voor vertrekkers gelden en er zijn enkele motieven die met name voor vestigers gelden. Dit toont een aantal sterke en zwakke kanten van gemeente Valkenswaard waar mogelijk iets aan gedaan kan worden in de poging om te voorkomen dat inwoners van gemeente Valkenswaard de gemeente (ongewenst) gaan verlaten.

Wat dan opvalt, is dat vertrekkers weinig argumenten noemen met betrekking tot de woonomgeving. Hierbij gaat het om 'Voelde me niet thuis in de wijk / het dorp', 'onvoldoende levendigheid in de woonomgeving', Vanwege de uitstraling van de woonomgeving en de onaantrekkelijke locatie van de vorige woning. De genoemde motieven werden tussen de 5% en 10% genoemd door de vertrekkers. Veel vertrekkers gaven dus geen verhuismotieven met betrekking tot de woonomgeving / leefbaarheid. Dit bevestigt nog eens dat het met name persoonlijke omstandigheden of motieven met betrekking tot de woning zelf zijn die bepalend zijn in de keuze om de gemeente te verlaten.

In tegenstelling tot de vertrekkers, worden door vestigers wel diverse verhuismotieven aangedragen die betrekking hebben tot de woonomgeving / leefbaarheid van gemeente Valkenswaard. Het is ook een groot percentage van de vestigers die dit soort motieven benoemen. Zo geeft maar liefst 38% dat ze zich thuis voelt in het dorp / de wijk vanwege de plezierige sfeer, maar ook het aanbod van winkels wordt positief gewaardeerd, het groen en de natuur in de omgeving, culturele voorzieningen, levendigheid en de rustige woonomgeving worden genoemd. Dit zijn duidelijk andere verhuismotieven dan die van de vertrekkers.

De hieruit volgende conclusie kan zijn dat gemeente Valkenswaard als gemeente redelijk sterk staat met betrekking tot de kwaliteit van de woonomgeving. De overige motieven, geclusterd in persoonlijke motieven en motieven met betrekking tot de woning zelf, hebben immers zowel positieve als negatieve effecten en kennen een wederzijdse werking. De sterke kanten worden logischerwijs door de vestigers benoemd, maar zwakke kanten worden door vertrekkers nauwelijks genoemd.

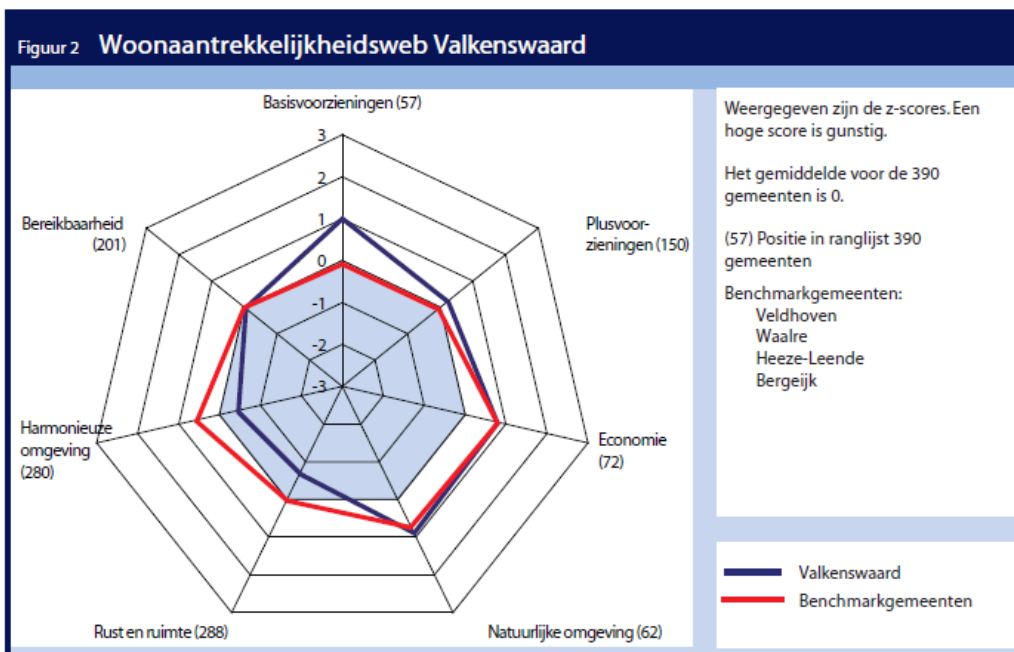
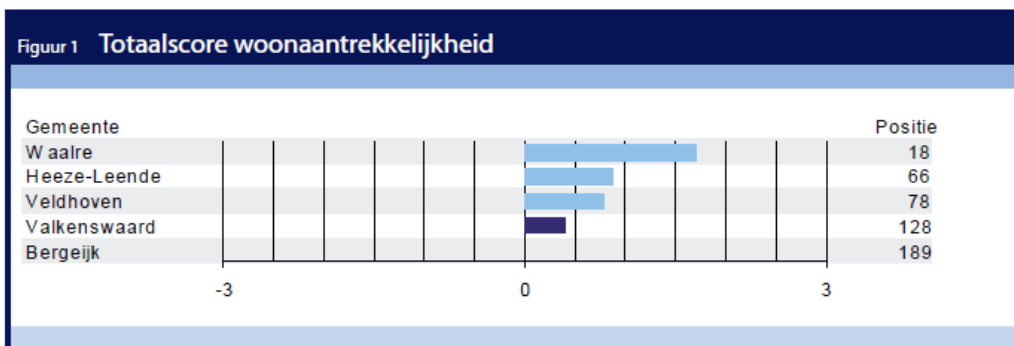
Op basis van deze monitor ontstaat een relatief goed beeld over de motieven van vertrekkers en vestigers, maar er blijven vragen opkomen die niet beantwoord worden in dit onderzoek. Zo zijn bijvoorbeeld alle resultaten 'op één hoop gegooid' waardoor er onvoldoende inzicht ontstaat in de diverse doelgroepen. Om deze reden zijn er inmiddels vragenlijsten ontwikkeld die in samenwerking met makelaars worden verspreid onder kopers en verkopers van woningen in gemeente Valkenswaard. Hiermee hoopt de gemeente een nog beter inzicht te krijgen in de motieven om uit de gemeente te vertrekken of om er te vestigen.

2. WOONAANTREKKELIJKHEIDSSCAN

Omdat de migratiemonitor slechts een beperkt beeld geeft over de kwaliteit van de leefbaarheid en woonomgeving in gemeente Valkenswaard, is Bureau Louter gevraagd om een woonaantrekkelijkheidsscan uit te voeren. Deze woonaantrekkelijkheidsscan wordt opgesteld op basis van data die door het CBS beschikbaar is gesteld. Met dezelfde data wordt jaarlijks de ranglijst van gemeenten gepresenteerd in samenwerking met weekblad Elsevier.

De woonaantrekkelijkheidsscan vormt een uitgebreid rapport dat bestaat uit zeven categorieën welke uitgesplitst kunnen worden in 19 kenmerken, 42 indicatoren en 101 subindicatoren. Hiermee ontstaat een erg breed beeld over de sterke en zwakke kanten van gemeente Valkenswaard. Hierbij wordt niet enkel gekeken naar de positie van gemeente Valkenswaard op de ranglijst van gemeenten, maar wordt ook gekeken hoe gemeente Valkenswaard scoort ten opzichte van vergelijkbare (suburbane) gemeenten en hoe de scores van gemeente Valkenswaard zich verhouden tot een vooraf bepaalde benchmark bestaande uit de omliggende gemeenten plus Veldhoven. De keuze voor deze benchmark is gemaakt met de gedachte dat dit de meest directe concurrenten zijn met betrekking tot de woningmarkt en het aantrekken/behouden van jongeren en jonge gezinnen.

Uit de woonaantrekkelijkheidsscan komt het volgende beeld naar voren:



Gemeente Valkenswaard scoort goed op de algemene ranglijst van de Nederlandse gemeenten. De gemeente is terug te vinden op plaats 128 van de 390 gemeenten. Hierbij valt op te maken dat Valkenswaard op de meeste categorieën beter dan gemiddeld scoort, maar dat er ook twee categorieën die onder het Nederlandse gemiddelde scoren. Hierbij gaat het om 'rust en ruimte' en om 'harmonieuze leefomgeving'. Dit kan opmerkelijk zijn, maar met behulp van alle onderliggende data kan enige nuance aan deze scores toegevoegd worden. Het is dan ook van groot belang om de diverse indicatoren nader te bestuderen alvorens tot een oordeel te komen.

De analyse van de onderliggende data is ook uitgevoerd. De 42 kenmerken die in de woonaantrekkelijkheidsscan aan bod komen, zijn allen bestudeerd. Hierbij is gekeken naar de score van gemeente Valkenswaard, maar ook naar het gemiddelde van de benchmarkgemeenten. Op basis van deze data is vervolgens een indeling gemaakt in de diverse kenmerken. De kenmerken zijn verdeeld in zes categorieën waarbij ook is aangegeven welk vervolg hieraan gegeven zou moeten worden. De focus hierbij ligt niet direct op het aantrekken van jongeren en jonge gezinnen, maar omvat alle kenmerken die deel uitmaken van de woonaantrekkelijkheid van gemeente Valkenswaard:

Categorie	Opgave	Aantal
Slecht & Slechter dan benchmarkgemeenten	Urgente opgave tot verbetering	12x
Slecht & gelijk aan benchmarkgemeenten	Opgave tot verbetering	4x
Slecht & beter dan benchmarkgemeenten	Positief tov directe concurrentie, vraagt om verbetering voor eigen bevolking, maar minder urgent.	3x
Goed & slechter dan benchmarkgemeenten	Urgente opgave tot verbetering	6x
Goed & gelijk aan benchmarkgemeenten	Geen directe opgave	4x
Goed & beter dan benchmarkgemeenten	Benutten als krachten van gemeente Valkenswaard in verhaal Citymarketing	13x

In de analyse van de woonaantrekkelijkheidsscan wordt dieper ingegaan op de diverse indicatoren en de argumentatie achter de goede of slechte score. Wel wordt er hier kort stil gestaan bij de conclusies die getrokken kunnen worden met betrekking tot de push en pullfactoren waarbij focus toegelegd wordt op jongeren en jonge gezinnen.

Als er gekeken wordt naar push- en pull factoren, dan kan gesteld worden dat negatieve kwaliteiten beoordeeld kunnen worden als pushfactoren. Immers, dit zijn aspecten waar gemeente Valkenswaard slecht op scoort en die in andere gemeenten wellicht van betere kwaliteit zijn. Hierdoor kan een keuze gemaakt worden om gemeente Valkenswaard te verlaten voor een gemeente waar de gewenste factoren beter beoordeeld worden. De andere kant geldt voor pullfactoren. Dit zijn factoren die ervoor zorgen dat mensen in gemeente Valkenswaard willen komen wonen. Wanneer gemeente Valkenswaard op onderdelen erg goed scoort, dan kunnen dit redenen zijn voor buitenstaanders om in gemeente Valkenswaard te komen wonen.

Om te beoordelen wat de grootste push- en pullfactoren van gemeente Valkenswaard zijn, is gekeken naar de top vijf indicatoren die het best scoren en de top vijf indicatoren die het slechtst scoren. Het goed of slecht scoren is hierbij afgeleid van de positie op de ranglijst van alle 390 Nederlandse gemeenten en alle 199 suburbane gemeenten. De volgende top 5 komt naar voren:

GOED	POSITIE	SLECHT	POSITIE
Winkels dagelijkse boodschappen	16/4	Historische binnenstad	365/193
Economisch sterke regio	21/17	Parkeermogelijkheden	340/178
Cafés	30/9	Weinig misdaad	307/167
Bos en natuur	32/19	Saamhorigheid bewoners	303/161
Musea	33/21	Bereikbaarheid over de weg	297/158

De top vijf laat een aantal logische en een aantal opmerkelijke uitkomsten zien. Daarnaast zijn niet alle kenmerken beïnvloedbaar door de gemeente. Dit komt het duidelijkst naar voren bij de indicator ‘historische binnenstad’. Deze wordt bepaald op basis van het aantal rijksmonumenten per vierkante kilometer. Voor gemeente Valkenswaard geldt dat dit aantal erg laag is, maar als gemeente kan hier weinig tot geen invloed op uitgeoefend worden.

De genoemde sterke indicatoren zijn niet per se verrassend, maar het is goed om ze duidelijk bekend te hebben als de sterke pullfactoren van gemeente Valkenswaard. Gemeente Valkenswaard staat al langer bekend om het hoge voorzieningenniveau. Dit komt telkens weer naar voren. Zowel de basisvoorzieningen, waar de indicator ‘winkels dagelijkse boodschappen’ toe behoort, als de plusvoorzieningen waar onder andere de indicatoren ‘cafés’ en ‘musea’ scoren goed in de woonaantrekkelijkheidsscan, ondanks de negatieve score op ‘historische binnenstad’.

De score van de indicator ‘economisch sterke regio’ laat zich onder andere verklaren door de ligging van gemeente Valkenswaard in de Brainportregio en binnen de driehoek Eindhoven – Leuven – Aachen. Ook de indicator ‘bos en natuur’ zou voor zich moeten spreken. Met de nabijheid van de Groote Heide ligt er een enorm natuurgebied in de achtertuin van gemeente Valkenswaard. Deze sterke kwaliteiten kan gemeente Valkenswaard benutten in het aantrekken en behouden van jongeren en jonge gezinnen en duidelijk inzetten als pullfactoren. Hier moten we dan wel aansluiting zoeken bij de belevingswereld van deze doelgroepen.

De slecht scorende indicatoren zouden pushfactoren kunnen zijn waar gemeente Valkenswaard op kan acteren. Dit geldt voor alle indicatoren behalve de historische binnenstad om eerder genoemde reden. Een verdere toelichting op de afzonderlijke indicatoren is te vinden in de analyse die specifiek gericht is op de woonaantrekkelijkheidsscan. Wat in ieder geval opmerkelijk is, is de slechte score voor de harmonieuze omgeving en de daaronder vallende kenmerken zoals saamhorigheid, bevolkingssamenstelling, overlast en misdaad. De sociale status van de woonomgeving en de saamhorigheid van bewoners zijn aspecten die behoren tot de sociale cohesie, iets waar gemeente Valkenswaard altijd trots op is geweest. Om te beoordelen in welke mate de resultaten van de woonaantrekkelijkheidsscan kloppen, is een vergelijk gemaakt met de Veiligheidsmonitor waarin deze aspecten ook onderzocht worden. Uit dit vergelijk kwamen duidelijke overeenkomsten naar voren.

Wat uit de woonaantrekkelijkheidsscan in elk geval wel duidelijk naar voren komt, is dat gemeente Valkenswaard op een aantal aspecten erg goed scoort en dat deze aspecten ingezet kunnen worden in het aantrekken en behouden van jongeren en jonge gezinnen. Onder de basisvoorzieningen waar gemeente Valkenswaard zo goed op scoort vallen namelijk ook voorzieningen uit het jeugdpakket (onderwijs, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, speelgelegenheid en jongerenvoorzieningen). Wat uit nadere bestudering van de afzonderlijke indicatoren wel naar voren komt, is dat er ook nog voldoende ruimte voor verbetering is, zeker ook in vergelijking met de geselecteerde benchmarkgemeenten.

3. VEILIGHEIDSMONITOR

De veiligheidsmonitor van gemeente Valkenswaard is in 2015 opgesteld door I&O Research. Voor het opstellen hiervan is gebruik gemaakt van vragenlijsten die zijn ingevuld door inwoners van de gemeente. Resultaten uit dit onderzoek zijn benut om de resultaten uit de woonaantrekkelijkheidsscan verder te analyseren. Een deel van de indicatoren uit de woonaantrekkelijkheidsscan is namelijk ook in de veiligheidsmonitor aan bod gekomen.

De voornaamste conclusie uit de vergelijking tussen de woonaantrekkelijkheidsscan en de veiligheidsmonitor is dat de resultaten redelijk goed overeenkomen, met de nuance dat het beeld uit de veiligheidsmonitor iets positiever is dan die uit de woonaantrekkelijkheidsscan.

Wanneer gekeken wordt naar sociale cohesie, dan laat de veiligheidsmonitor zien dat de scores van gemeente Valkenswaard op de diverse onderdelen vrijwel overeen komen met de regionale en landelijke gemiddelden. In dat opzicht is er dus geen sprake van een negatieve score, maar zeker ook niet van een positief resultaat. De volgende tabel laat zien dat de verschillen minimaal zijn:

Kenmerk	Score Valkenswaard	Score regio	Score Nederland
Sociale cohesie	6,2	6,4	6,2
Leefbaarheid	7,5	7,5	7,4
Ontwikkeling buurt	-4,3%	-0,8%	-3,6%

Iets minder scoort gemeente Valkenswaard op gebied van overlast. Hiervoor geldt dat de resultaten voor fysieke verloedering, verkeersoverlast en totale overlast slechter zijn dan de landelijke en regionale gemiddelden. Enkel sociale overlast scoort beter.

Tot slot is er gekeken naar de veiligheidsbeleving. Deze scoort in gemeente Valkenswaard wel beter dan regionaal of landelijk gezien. Het percentage inwoners van gemeente Valkenswaard dat zich wel eens onveilig voelt in de eigen buurt is 15% ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 18%. Ook de scores over criminaliteit en vermijdingsgedrag in de buurt scoren beter.

Het is opvallend dat er verschillen zijn tussen beide rapporten, maar aangezien ze voor een groot deel uitgaan van subjectieve gegevens, kan hier een verklaring gevonden worden. Daarnaast wordt in de woonaantrekkelijkheidsscan ook nog gekeken naar objectieve data uit bronnen van het CBS. Deze data wordt in de veiligheidsmonitor niet gebruikt.

Om toch te zoeken naar een volledig beeld is ook gekeken naar data van de website waarstaatjegemeente.nl. Op deze website wordt voor diverse categorieën inzichtelijk gemaakt hoe gemeente Valkenswaard scoort ten opzichte van andere gemeenten, de regio, de provincie of het landelijk gemiddelde.

Wanneer ook hier de vergelijking gemaakt wordt met de metropoolregio en daarnaast met de provincie komen de volgende cijfers naar voren:

	Gemeente Valkenswaard	Metropoolregio Eindhoven	Provincie Noord-Brabant
Buurt als leefomgeving	7,99	8,05	7,77
Verbondenheid buurt	7,3	7,41	6,86
Buurtbewoners staan altijd klaar voor elkaar	62%	66%	55%

De conclusie die hieruit opgemaakt kan worden is dat gemeente Valkenswaard dus wel goed scoort ten opzichte van de gehele provincie, maar dat er slecht gescoord wordt in verhouding tot de regio. Dit laatste is gezien vanuit de opgave voor het behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen niet goed. Andere gemeenten in de regio zijn immers de directe concurrenten als het gaat om het aantrekken van de doelgroep.

Tot slot wordt er in de veiligheidsmonitor ook aandacht besteed aan parkeren. Omdat deze indicator in de woonaantrekkelijkheidsscan zo slecht scoorde, worden daarom ook de resultaten met betrekking tot parkeren uit de veiligheidsmonitor onderzocht. In de monitor worden parkeerproblemen in vrijwel alle wijken genoemd als één van de drie belangrijkste buurtproblemen. Alleen in Borkel en Schaft en in het Gegraaf wordt dit probleem niet aangedragen, terwijl het in het centrum juist op nummer twee staat. De twee andere veelvoorkomende buurtproblemen zijn te hard rijden en hondenpoep.

Overigens moet ook hierbij weer opgemerkt worden dat de parkeeroverlast in gemeente Valkenswaard vergelijkbaar is met het landelijk gemiddelde.

Overall gezien, kan geconcludeerd worden dat de Veiligheidsmonitor slechts in beperkte mate afwijkt van de woonaantrekkelijkheidsscan. Op de diverse onderdelen scoort gemeente Valkenswaard beter dan het landelijk of provinciaal gemiddelde, maar slechter dan het regionale gemiddelde. Dit komt ook overeen met de resultaten van de benchmarkgemeenten uit de woonaantrekkelijkheidsscan. Aangezien het hier om directe concurrenten gaat bij het behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen is het van belang om te onderzoeken hoe de woonaantrekkelijkheid verbeterd kan worden op deze onderwerpen.

WONINGMARKT VALKENSWAARD

De diverse rapporten die opgesteld zijn, geven gezamenlijk een breed beeld over de woonaantrekkelijkheid van gemeente Valkenswaard, ook in relatie tot andere (regio)gemeenten. Wat echter ontbreekt in deze onderzoeken, is een scan van de lokale woningmarkt. Juist de lokale woningmarkt kan direct van invloed zijn op de keuze om in gemeente Valkenswaard te komen of te blijven wonen, of uit Valkenswaard te vertrekken. Om die reden zijn diverse rapporten die in de afgelopen jaren zijn opgesteld nogmaals bekeken en is op basis van CBS-gegevens gekeken naar de verhouding van de Valkenswaardse woningmarkt ten opzichte van de omliggende gemeenten. De resultaten van deze analyse zijn gepresenteerd aan de Valkenswaardse makelaars om zo de belangrijkste conclusies te kunnen toetsen aan de werkelijkheid.

WONINGMARKTANALYSE FAKTON EN MAATREGELEN VOOR STARTERS (2013)

In de loop der jaren zijn er diverse rapporten opgesteld over de Valkenswaardse woningmarkt. In 2013 is door Fakton de 'analyse woningmarkt en bouwopgave Valkenswaard' opgesteld. In deze analyse is gekeken naar de vraag/aanbodsverhouding in gemeente Valkenswaard en zijn behoefteramingen voor diverse doelgroepen opgesteld. Een belangrijke opmerking die geplaatst dient te worden: de cijfers en prognoses die Fakton heeft gebruikt, zijn afkomstig uit 2013. Met onder andere de crisis op de huizenmarkt die op dat moment erg actueel was, maakt dit dat de gegevens uit de analyse niet één op één overgenomen kunnen worden. Er dient opnieuw goed gekeken te worden naar de bruikbaarheid van deze gegevens. Daarnaast heeft veranderende wet- en regelgeving impact gehad op de woningmarkt en ook op de planvoorraad van de gemeente. Deze ontwikkelingen komen in het vervolg van deze analyse naar voren.

Allereerst is er een vraaganalyse uitgevoerd. Met betrekking tot de ontwikkeling van het aantal huishoudens tot 2020 werd geconstateerd dat het aantal oudere huishoudens fors toeneemt (vergrijzing) en het aantal jongere huishoudens fors afneemt (ontgroening). Deze conclusies zijn met behulp van landelijke trends vertaald naar de kwalitatieve woonbehoefte. Uit deze vertaalslag kwam naar voren dat het aantal toe te voegen woningen zich voor 75% in de huursector zou moeten bevinden. Daarnaast werd aangegeven dat de behoefte voor 60% gericht is op meergezinswoningen en voor 40% op eengezinswoningen.

De verhouding koop/huur in de nieuwbouwprogrammering leek behoorlijk scheef te zijn. De oorzaak hiervan kan gevonden worden in de economische crisis. Hierdoor is het consumentenvertrouwen gedaald en is het voor nieuwkomers op de woningmarkt moeilijker om financiering geregeld te krijgen. Daarnaast zorgt een toenemende vergrijzing voor een groeiende vraag naar meergezins- of nultredenwoningen in het huursegment. Het aanbod van woningen in de planvoorraad kwam in 2013 niet overeen met de behoefte. Twee derde van het aanbod betrof koopwoningen en een derde huurwoningen. Daarom zijn alle plannen tegen het licht gehouden en zijn er voorstellen gedaan voor herprogrammering en fasering van de projecten.

Gezien de latere ontwikkelingen met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking, zal dit onderdeel uit de analyse nu achterwege gelaten worden. Wat interessanter is, is de doelgroepenbenadering uit het laatste hoofdstuk van de woningmarktanalyse. Er is voor drie doelgroepen een probleemanalyse uitgevoerd.

Allereerst de groep starters: Deze groep ervaart de gevolgen van de economische crisis. Het is voor hen moeilijk om financiering rond te krijgen, zij ervaren onzekerheid ten aanzien van baan/ inkomenszekerheid en de waardeontwikkeling van de woningprijzen is onduidelijk. Hierdoor kiezen zij vaker voor huur: 75-80% heeft voorkeur voor huur. De aanschaf van koopwoningen gaat gepaard met te veel risico. Om deze risico's te verminderen en de financiering te vergemakkelijken zijn er in samenspraak met een werkgroep uit de gemeenteraad drie stimuleringsmaatregelen uitgewerkt:

1. Starterslening: eerste drie jaar geen rente en aflossing, verlaagt maandlasten en risico
2. Erfpacht: grond wordt uitgegeven in erfpacht waardoor er minder gefinancierd hoeft te worden en is fiscaal aantrekkelijk. (deze maatregel heeft de gemeenteraad later niet overgenomen)

3. Een lagere grondprijs voor starterswoningen in de sociale huursector.

Deze maatregelen nemen de onzekerheid over de woningmarkt echter niet weg. Dit is ook moeilijk te veranderen. Daarom zullen starters voor een belangrijk deel voor huurwoningen blijven kiezen. In dit segment wordt ook extra aanbod gegenereerd. Hiermee werd en wordt nog steeds de doelstelling om ontgroening tegen te gaan gefaciliteerd.

De tweede groep betreft doorstromers. Ook zij ervaren financieringsproblemen en onzekerheid over de woningmarkt. De potentiële restschuld op een hypotheek weerhoudt deze groep ervan om te verhuizen. Hierdoor kunnen starters niet doorstromen en raken senioren hun te grote woning niet kwijt. Dit zorgt voor stilstand op de woningmarkt. Middels een doorstroomgarantie zou dit probleem opgelost kunnen worden. Hiermee wordt het voor een geldverstrekker aantrekkelijker om een eventuele restschuld mee te financieren.

Tot slot de groep senioren. Hiervan wordt aangegeven dat zij in mindere mate restschuldproblematiek ervaren. Hiertegenover staat dat het hen echter moeilijk lukt hun woning te verkopen door de restschuldproblematiek van doorstromers.

WOONVISIE VALKENSWAARD 2014-2020

De conclusies uit het rapport van Fakton zijn meegenomen in de Woonvisie van gemeente Valkenswaard. Op basis van provinciale huishoudens- en bevolkingsprognoses en de resultaten van Fakton is stilgestaan bij de vraag en het aanbod met betrekking tot de woningmarkt. Daarnaast is gekeken naar het aantal vertrekkers en vestigers van gemeente Valkenswaard. Hieruit bleek dat er een vertrekoverschot is onder jongeren tussen de 15 en 25 jaar, maar dat er een vestigingsoverschot is onder (jonge) gezinnen. Op basis van deze ontwikkelingen is geconcludeerd dat eerder vertrokken jongeren vaak later weer terugkeren.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod, is de bevestiging naar voren gekomen dat er sprake is van overprogrammering van eengezins koopwoningen en er een grotere behoefte is aan huurwoningen dan opgenomen in het nieuwbouwprogramma. Om deze mismatch aan te pakken is er gekeken hoe herprogrammering en fasering van diverse locaties, tot een evenwichtiger programma kan leiden. Met het ombuigen van koop naar huur is grondverkoop geborgd tegen een lagere grondopbrengst. Hierdoor zijn financiële risico's weggenomen tegen inlevering van een deel van de grondwaarde. Om grondverkoop ook op andere vlakken te stimuleren werd voor het project Lage Heide eerder een grondprijsgarantie afgegeven waarmee gegarandeerd werd dat een grondprijsverlaging in de komende tien jaar zou worden gecompenseerd. Deze stimuleringsmaatregel is later weer gestopt. Ook de starterslening kwam 'tot stilstand', omdat het Rijk en de Provincie hun financiële bijdragen stopten. Andere instrumenten zijn niet gebruikt. Nader onderzoek heeft aangetoond dat de koopgarant-constructie en een doorstroomgarantie te veel financiële risico's met zich meebrachten.

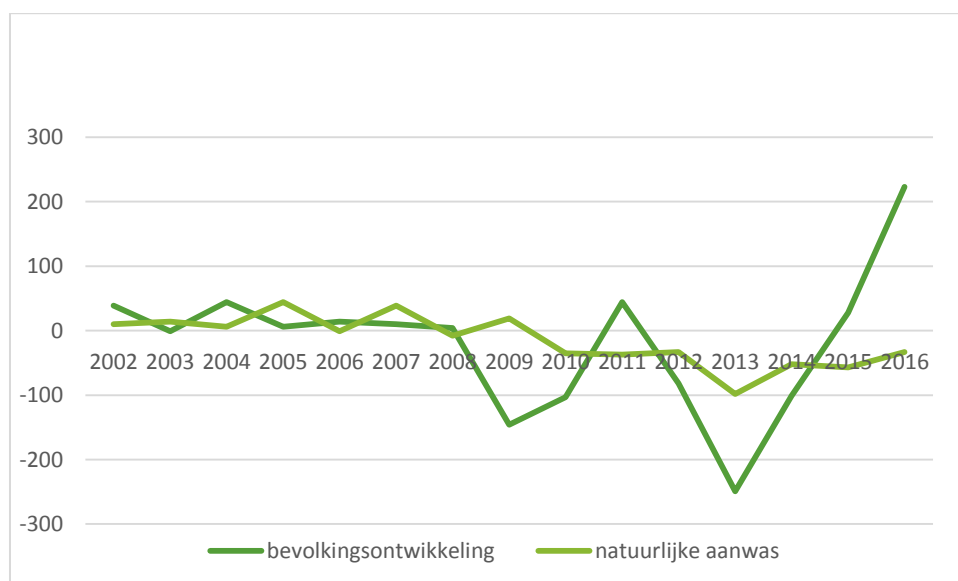
De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn in de woonvisie vertaald naar opgaven voor Valkenswaard. Belangrijke opgaven voor de komende jaren zijn onder andere het creëren van mogelijkheden voor starters. Hieraan wordt gewerkt door het toevoegen van starterswoningen aan de ene kant van de markt en het toevoegen van levensloopbestendige huisvesting (ook geschikt voor starters en andere doelgroepen) aan de andere kant van de markt. Deze maatregelen moeten voor beweging op de woningmarkt zorgen. Daarnaast wordt ingespeeld worden op de vergrijzing. Deze demografische ontwikkeling is bekend en kan niet gestopt worden. De opgave is om de vergrijzing te faciliteren door middel van seniorgeschikte huisvesting, financieringsarrangementen en digitalisering van zorg en welzijn.

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING WONINGBOUW (2015)

Nadat uit onder andere de voorgaande rapporten naar voren is gekomen dat er een mismatch was tussen de werkelijke woonbehoefte in gemeente Valkenswaard en het woningbouwprogramma, is Valkenswaard ook nog geconfronteerd met een nieuwe provinciale prognose van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Enerzijds zijn op basis van deze prognoses woningbouwafspraken gemaakt met de regiogemeenten. Voor Valkenswaard hield dit in dat het toe te voegen woningbouwcontingent met ca. 30% gekort werd. Hiermee werd direct duidelijk dat dit gevolgen zou hebben voor de woningbouwprogrammering. Anderzijds wilde de gemeente verstandige keuzes maken over de woningbouwprojecten op basis van een goed afwegingskader waarmee een goed functionerende totale woningmarkt en goede ruimtelijke ordening werd nagestreefd.

Op basis van dit afwegingskader is onderzocht welke projecten het beste pasten bij de actuele en toekomstige woonbehoefte in Valkenswaard en welke projecten het meest haalbaar zouden zijn op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat er bij nieuwbouw zoveel mogelijk gekeken moet worden naar inbreiding in plaats van uitbreiding. Uiteindelijk heeft dit afwegingskader tot enkele moeilijke keuzes geleid. Echter, dit heeft wel effect gehad. Het woningbouwprogramma dat over is gebleven, bleek een goed programma te zijn. Dit blijkt uit de daadwerkelijke realisatie van projecten doordat er onder andere op haalbaarheid op korte termijn is geselecteerd. Eind 2015 is ter ondersteuning tevens een taskforce woningbouwversnelling in het leven geroepen. Dat de keuzes en maatregelen hebben geleid tot een toenemende realisatie van plannen blijkt uit de stagnatie-indicator die door de provincie wordt opgesteld. De stagnatie-indicator voor 2015 was 34% tegenover een regionaal gemiddelde van 66% en een provinciaal gemiddelde van 60%. Dit betreft het percentage van de vooruit berekende groei die daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Voor Valkenswaard was deze in 2015 dus erg laag, maar dankzij prioritering in het woningbouwprogramma is de stagnatie-indicator in 2016 toegenomen tot de hoogste van de regio. De verwachting was dat gemeente Valkenswaard voor 106% de berekende groei van de woningvoorraad ook daadwerkelijk realiseert. Eind 2016 bedroeg de stagnatie-indicator nog steeds ruim 100%. Alleen de gemeente Eindhoven scoort inmiddels nog net iets beter.

Het resultaat van de toegenomen realisatie is terug te zien in de veranderende bevolkingsomvang. Na jaren van demografische krimp, kent Valkenswaard weer een bevolkingsgroei. Dat deze groei voornamelijk te danken is aan het realiseren van het nieuwbouwprogramma, blijkt ook uit onderstaande grafiek. De natuurlijke bevolkingsaanwas laat namelijk nog steeds een negatief resultaat zien. De toename is dan ook te danken aan het feit dat nieuwe woningen nieuwe inwoners van buiten gemeente Valkenswaard aantrekken.



Geconstateerd kan worden dat de economische crisis, maar ook het herstel van de woningmarkt, in Valkenswaard grote impact hebben gehad. Zowel in negatieve zin tijdens de crisis, als in positieve zin tijdens het herstel. Dit laatste lijkt mede te danken aan de juiste keuzes die de gemeente op dit vlak heeft gemaakt. Valkenswaard zit inmiddels in een positieve flow als het gaat om de bevolkingsontwikkeling.

Maar er blijven zeker zorgen. Doordat Valkenswaard de concrete woningbouwplannen snel realiseert, loopt de programmering tegen de grenzen aan van wat gerealiseerd **mag** worden. Oftewel, de regionale woningbouwafspraken en de kwantitatieve beperkingen daarin vormen een bedreiging voor de verdere ontwikkeling van Valkenswaard op het gebied van woningbouw. Dit betekent nogal wat voor het project om jongeren en jonge gezinnen te kunnen aantrekken. Want als de mogelijkheden ontbreken om nieuwe projecten te programmeren vanwege de gestelde limiet, valt letterlijk de bodem weg onder onze succesvolle aanpak van de afgelopen periode, waarin extra aanbod van woningen voor een aanzuigende werking zorgt om in Valkenswaard te komen wonen.

We constateren dan ook dat in het provinciale beleid sprake van een 'self fulfilling prophecy': als je er van uitgaat dat een gemeente niet meer groeit en hier de afspraken op aanpast, zal die groei vanzelf uitblijven. Valkenswaard heeft bewezen dat het andersom ook zo werkt: extra woningen leiden tot extra inwoners. We mogen aannemen dat de positieve ommekeer in de bevolkingsontwikkeling van Valkenswaard effecten heeft op de eerstkomende bevolkings- en huishoudensprognose van de Provincie. Maar of die effecten dusdanig zijn dat we in ons project bom jongeren en jonge gezinnen aan te trekken daadwerkelijk (voldoende) ruimte gaan krijgen om onze doelen te bereiken, zullen we moeten afwachten. Binnenkort verwachten we de eerste resultaten van de nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose van de Provincie.

WONINGMARKTGEGEVENS CBS 2015/2016

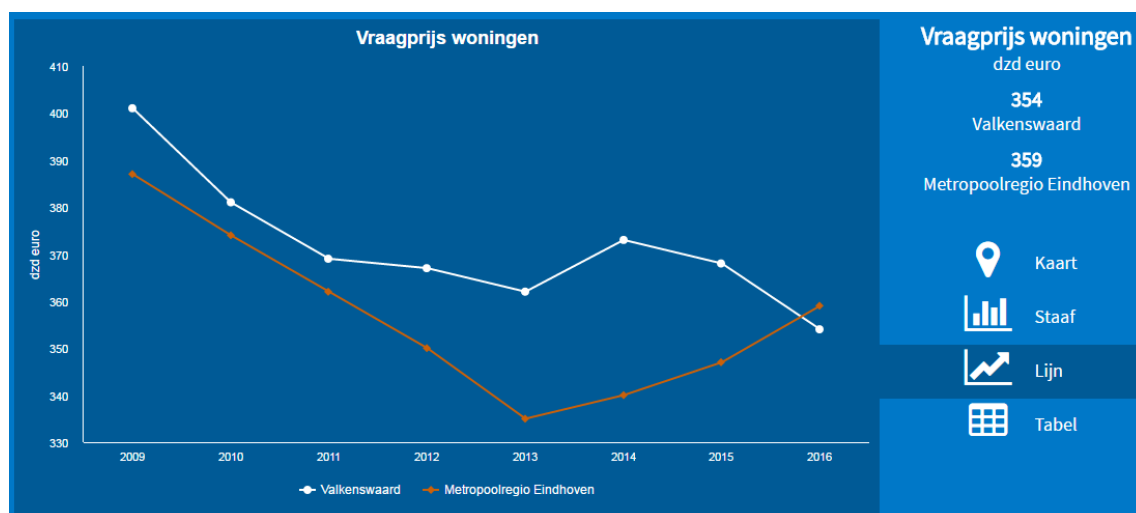
Omdat de onderzoeken met betrekking tot de woningmarkt in Valkenswaard weinig informatie bieden over de onderlinge verhoudingen met omliggende gemeenten, is ook een analyse uitgevoerd over de woningmarkt op basis van CBS gegevens in relatie tot omliggende gemeenten. Een aantal interessante ontwikkelingen valt hieruit op te maken.

Een aantal gegevens uit de analyse kwam eerder ook naar voren in de gepubliceerde rapporten. De meeste gegevens komen uit 2014. In dat jaar bestond 60% van de woningmarkt in Valkenswaard uit koopwoningen. De overige woningen bevinden zich logischerwijs in de huursector. In relatie tot de overige regiogemeenten kan gesteld worden dat het aandeel koopwoningen in Valkenswaard aan de lage kant is. Het percentage koopwoningen in Valkenswaard is gelijk aan het percentage koopwoningen in gemeente Helmond. Enkel gemeente Eindhoven heeft een lager aandeel koopwoningen. Alle andere regiogemeenten hebben te maken met een hoger aandeel koopwoningen. Daartegenover staat dus dat het aanbod van huurwoningen in Valkenswaard erg hoog is. Desondanks geven de rapporten die over de afgelopen jaren opgesteld zijn, dat er met name behoefte is aan een toevoeging van huurwoningen aan de woningmarkt.

Een ander aspect waar naar gekeken is, is de WOZ-waarde van woningen in gemeente Valkenswaard. Er heerst een algemeen beeld dat woningen in gemeente Valkenswaard duur zijn en daarmee onbereikbaar voor starters op de woningmarkt en voor de doelgroepen jongeren en jonge gezinnen. Onderzoek naar de WOZ-waarden van woningen in Valkenswaard wijst echter uit dat de gemiddelde WOZ-waarde in Valkenswaard laag is: gemiddeld €240.000,- in 2016. Dit is weliswaar hoger dan het regionale gemiddelde (€233.000,-), maar lager dan de omliggende gemeenten (Heeze-Leende: €307.000,-, Waalre: €298.000, Bergeijk: €271.000). Een verklaring voor deze afwijkende WOZ-waardes zou mogelijk gevonden kunnen worden in het relatief grote aandeel huurwoningen in Valkenswaard. Doordat deze woningen vaak een lagere WOZ-waarde hebben, wordt de gemiddelde waarde voor Valkenswaard lager, maar blijft het beeld dat koopwoningen duur zijn overeind.

Om die reden is ook gekeken naar de gemiddelde vraagprijs van woningen in Valkenswaard in 2016. Ook uit deze gegevens bleek dat het beeld dat koopwoningen in Valkenswaard relatief duur zijn, onjuist is. De gemiddelde vraagprijs voor een koopwoning ligt in Valkenswaard lager dan in de omliggende gemeenten en lager dan het regionaal gemiddelde. De verschillen tussen de diverse gemeenten zijn groot. Binnen de regio geldt dat enkel de gemeenten Reusel-de Mierden en Gemert-Bakel én de stedelijke gemeenten (Veldhoven, Eindhoven en Helmond) een lagere gemiddelde vraagprijs hebben.

Om toch een verklaring voor het 'dure imago' van Valkenswaard te vinden is gekeken naar de ontwikkeling van de vraagprijs over de afgelopen jaren. Hieruit ontstaat een duidelijk beeld:



Ten opzichte van de regio Zuidoost-Brabant heeft gemeente Valkenswaard altijd een hoge gemiddelde vraagprijs gekend. In beide gevallen heeft de crisis op de huizenmarkt geleid tot een daling van de vraagprijs, maar daar waar de regio vanaf 2013 te maken heeft gehad met een sterke opleving, blijkt dat de huizenmarkt in Valkenswaard moeilijk herstelt van de crisis en dat de gemiddelde huizenprijs, ondanks een kleine opleving, verder is blijven zakken. Hierdoor doet zich de situatie voor dat de gemiddelde vraagprijs in 2016 voor het eerst onder het regionaal gemiddelde zakt. Het beeld dat woningen in gemeente Valkenswaard duur zijn, komt dus voort uit een historisch beeld, maar kan inmiddels weerlegd worden op basis van de uitkomsten van deze analyse.

Om er voor te zorgen dat de resultaten uit deze analyse aanvullend zijn op de resultaten van de woonaantrekkelijkheidsscan (waarin de woningmarkt niet aan bod komt), is een beknopt overzicht gemaakt waarin de benchmarkgemeenten uit de woonaantrekkelijkheidsscan ook zijn opgenomen. Daarnaast is aandacht besteedt aan de derde A2-gemeente (Cranendonk) en is Eindhoven toegevoegd aan het overzicht om aan te geven dat deze gemeente een grote impact heeft op de regionale gemiddelden.

	WOZ-waarde (2016)	Koop/huur (2014)	Vraagprijs koop (2016)
Valkenswaard	€240.000,-	60/40	€345.000,-
Heeze-Leende	€307.000,-	74,9/25,1	€463.000,-
Cranendonk	€233.000,-	74,8/25,2	€370.000,-
Waalre	€298.000,-	74,6/25,4	€470.000,-
Bergeijk	€271.000,-	78,5/21,5	€411.000,-
Veldhoven	€251.000,-	66,6/33,4	€330.000,-
Eindhoven	€206.000,-	45,3/54,7	€310.000,-
Gemiddelde regio	€233.000,-	68,2/31,8	€359.000,-

Uit de diverse gegevens kan een aantal conclusies getrokken worden. Allereerst de verhouding van de Valkenswaardse woningmarkt ten opzichte van de andere regiogemeenten. Wanneer gekeken wordt naar de combinatie van WOZ-waarde, vraagprijs en de verhouding koop/huur, dan kan geconcludeerd worden dat de woningmarkt van gemeente Valkenswaard het meest overeenkomt met de woningmarkt van de stedelijke gemeenten (Veldhoven, Eindhoven en Helmond). Dit kenmerkt zich in een hoog aandeel huurwoningen en een lage vraagprijs van koopwoningen.

Een tweede conclusie die getrokken kan worden is dat gemeente Valkenswaard ten opzichte van onze omliggende gemeenten een concurrerende positie inneemt wanneer het gaat om het aantrekken van jongeren en jonge gezinnen van buitenaf. Immers de woningen zijn inmiddels goedkoper dan in andere gemeenten. Uiteraard dient hierbij wel een kanttekening gemaakt te worden: De vraagprijs is gerelateerd aan omvang, kwaliteit en aanbod van woningen. In die zin zegt een gemiddelde dus weinig over de directe concurrentiepositie. Immers, het zou kunnen dat de woningen in Valkenswaard nou eenmaal van slechtere kwaliteit zijn, of dat het aanbod van grote dure woningen in andere gemeenten hoger is en dit effect heeft op het gemeentelijk gemiddelde.

5. MAKELAARS VALKENSWAARD

De resultaten van de diverse analyses zijn in een bijeenkomst voorgelegd aan een groep makelaars die actief zijn in gemeente Valkenswaard. Dit in de verwachting dat zij op frequente basis te maken hebben met zowel kopers als verkopers van woningen in de gemeente. Deze ervaring zou gepaard moeten gaan met een goed beeld van sterke en zwakke punten van gemeente Valkenswaard in het aantrekken en behouden van inwoners. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat deze groep een duidelijk beeld heeft van knelpunten op de lokale woningmarkt en tegelijkertijd zullen zij weten wat de sterke punten van Valkenswaard zijn. Dit benutten zij immers in het aanprijzen van woningen in Valkenswaard.

Tijdens de bijeenkomst zijn de resultaten van de woonaantrekkelijkheidsscan, de verhuismonitor en de eigen woningmarktanalyse gedeeld. Tijdens discussiemomenten is stil gestaan bij de diverse onderwerpen uit de verschillende analyses. Dit heeft geleid tot conclusies met betrekking tot de volgende onderwerpen:

BEREIKBAARHEID

In de woonaantrekkelijkheidsscan scoort bereikbaarheid gelijk aan het landelijk gemiddelde en gelijk aan de resultaten van de benchmarkgemeenten. Daarnaast wordt een slechte bereikbaarheid niet genoemd door vertrekkers uit de gemeente, maar wordt de aantrekkelijke locatie wel benoemd als een motief voor vestiging in gemeente Valkenswaard. Dit wordt als opmerkelijk benoemd door de makelaars. Zij ervaren dat bereikbaarheid juist één van de argumenten is om te vertrekken uit Valkenswaard. De filedruk op het lokale wegennet zorgt ervoor dat bestemmingen elders in de regio moeilijk te bereiken zijn. Wel is de verwachting dat dit door de komst van de Westparallel, de ontwikkelingen rondom HOV en de snelfietsroute naar Eindhoven de filedruk afneemt en de bereikbaarheid van Valkenswaard verbetert.

AANTREKKELIJKHEID

Ook heeft er naar aanleiding van de goede scores omtrent voorzieningen en plusvoorzieningen een stevige discussie plaatsgevonden over de aantrekkelijkheid van het dorp. Deze wordt erkend, maar er worden ook zorgen geuit. De makelaars constateren dat de aantrekkelijkheid van het dorp de afgelopen jaren/decennia verminderd is. 's Avonds en in het weekend lijkt Valkenswaard een 'spookstad' geworden te zijn. Gesloten winkels, stille koopavonden en gesloten horeca zorgen voor een verslechterend imago van Valkenswaard. Datgene waar Valkenswaard jarenlang zo trots op is geweest, komt hierdoor onder druk te staan. Wanneer we mensen van buitenaf aan willen trekken én wanneer we ons tot doel stellen om recreatiegemeente van de regio te worden, dan moet hier iets in veranderen. De makelaars geven aan dat een compact centrum, gespecialiseerde winkels, variëteit in horeca en ruime openingstijden (ook op zondag) middelen zijn om hier verandering in aan te brengen. Zij zien wel dat de gemeente dit probleem ook ziet en erkent. Aan de genoemde opgaven wordt gewerkt middels centrummanagement, het Masterplan Centrum en de nulplusmaatregelen.

IMAGO

Naast het feit dat het imago van Valkenswaard door onder andere maatschappelijke ontwikkelingen onder druk komt te staan, wordt aangegeven dat beeldvorming door nieuwsberichten een grote impact heeft of kan hebben op het imago van Valkenswaard. Makelaars krijgen met regelmaat te horen dat Valkenswaard een negatieve stempel krijgt nadat potentiële nieuwe inwoners Valkenswaard op google hebben onderzocht. Door de aanpak van criminaliteit, komt gemeente Valkenswaard regelmatig in het nieuws wanneer woningen gesloten worden na drugs gerelateerde misdaden. Dit zorgt voor negatieve beeldvorming. Mensen krijgen het beeld dat gemeente Valkenswaard een onveilige gemeente is terwijl er in feite gewerkt wordt aan een veilige omgeving waar drugscriminaliteit geen kans krijgt.

Ook geven zij aan dat het imago verandert van een druk en gezellig centrum naar een stil en saai centrum omdat het horeca gebruik terugloopt. De centrumfunctie die gemeente Valkenswaard voorheen vervulde, neemt af doordat met name jongeren minder in het centrum te vinden zijn. Deze groep maakt in weekenden

sowieso minder gebruik van de horeca omdat zij vaker naar evenementen gaan en anderzijds gaan zij liever naar Eindhoven om te stappen.

SOCIALE COHESIE

Uit de woonaantrekkelijkheidsscan en de veiligheidsmonitor komen enkele opmerkelijke resultaten naar voren met betrekking tot saamhorigheid, bevolkingssamenstelling en sociale cohesie. Uit de onderzoeken komt naar voren dat gemeente Valkenswaard op deze aspecten slecht scoort. Slecht in relatie tot het landelijk gemiddelde en slecht in relatie tot de benchmarkgemeenten. Deze resultaten zijn opvallend te noemen aangezien gemeente Valkenswaard juist zo trots is op en bekend staat om de sociale cohesie. Daarom zijn deze resultaten voorgelegd aan de makelaars met de vraag of dat zij dit beeld ook krijgen op basis van verkopers. Uit de discussie die gevoerd is blijkt echter dat dit niet het geval is. Zij ervaren dat de sterke sociale cohesie juist één van de belangrijkste argumenten is om in Valkenswaard te komen of blijven wonen. Men ervaart dat nieuwkomers gemakkelijk worden opgenomen binnen de gemeenschap. Dit sluit ook aan bij de gemoedsbeleving zoals deze genoemd is in de Veiligheidsmonitor.

Wel wordt aangegeven dat de sociale binding minder is geworden en dat dit onder andere te zien is in het teruglopende horecagebruik. Zo zie je bijvoorbeeld tijdens carnaval dat de inwoners van Valkenswaard aan het feesten zijn op de Statie en dat er op de Markt veel mensen van buitenaf aanwezig zijn.

VERANDERENDE WONINGMARKT

De afgelopen jaren is de woningmarkt onderhevig geweest aan een aantal veranderingen. Algemeen bekend is dat de economische crisis een sterke impact heeft gehad op de huizenmarkt. In de woningmarktanalyse van Fakton is aangegeven dat de crisis met name geleid heeft tot stilstand op de woningmarkt. De doorstroming op de woningmarkt stopte en hiermee ontstonden problemen voor diverse doelgroepen. Makelaars geven aan dat de doorstroming nog steeds niet optimaal is. De oorzaak hiervan zit in het begin van de woonketen. Starters die net voor de crisis hun eerste woning hebben gekocht, hebben dit gedaan toen de prijzen op hun hoogst waren. Omdat de huizenprijzen inmiddels gekelderde zijn, blijft deze groep zitten met hoge restschulden wanneer zij hun woning verkocht krijgen. Om deze reden blijven zij vooralsnog zitten in hun huidige woningen, vaak kleine appartementen die niet geschikt zijn voor gezinsuitbreiding, en die normaal gesproken een eerste stap zouden zijn in de wooncarrière van nieuwe starters. Nieuwe starters zijn dan ook meer beperkt in hun mogelijkheden om betaalbare huisvesting te vinden op de huidige woningmarkt.

Een andere ontwikkeling die de negatieve gevolgen van bovengenoemde situatie kunnen verzachten, is de veranderende wooncarrière van starters. Makelaars geven aan dat steeds meer jongeren de eerste stap in hun wooncarrière overslaan. Voorheen kochten jongeren een klein appartement of een kleine woning die nodig opgeknapt moest worden. Hier bleven zij een aantal jaar wonen en vervolgens werd de woning met winst verkocht en gingen de jongeren door naar een grotere woning. Tegenwoordig maken jongeren deze tussenstap niet meer. Zij willen direct een instapklare woning waar niet meer in geklust hoeft te worden, denk hierbij aan nieuwbouwwoningen. Hiermee vermindert de vraag naar kleine appartementen, wat voor een extra tegenslag in dit moeilijke segment zorgt.

Dezelfde vraag naar instapklare woningen leeft onder internationale kenniswerkers. Zij zijn vooral op zoek naar nieuwbouwwoningen, maar het aanbod hiervan is beperkt. Daarom moet er gekeken worden naar het aanbod van instapklare koopwoningen, maar ook dit aanbod valt tegen. Het is in eerste instantie niet de prijs die voor expats een belemmering vormt, maar juist wel de mate waarin de woning gereed is om direct te bewonen.

Tot slot wordt aangegeven dat het segment van dure vrijstaande woningen het moeilijk heeft. Het aanbod in gemeente Valkenswaard is groot, maar de vraag hiernaar is beperkt, onder andere vanwege de prijzen. Om die reden zou het volgens de makelaars verstandig zijn om opnieuw te kijken naar de nog te bouwen vrijstaande woningen op Lage Heide. Deze concurreren immers met de al grote voorraad vrijstaande woningen.

6. AANTREKKEN VAN EXPATS

Omdat het de ambitie van Valkenswaard is om internationale kenniswerkers uit de Brainportregio aan te trekken, is tevens gekeken naar specifieke woonwensen van deze doelgroep. Hiervoor is contact gelegd met een aantal partijen die actief betrokken zijn bij deze doelgroep. Naar aanleiding van een artikel van de Metropoolregio over huisvesting van expats is contact gelegd met de MRE, het expat center en de gemeenten Eindhoven en Veldhoven. De ervaringen die zij hebben met internationale kenniswerkers kunnen leerzaam zijn voor gemeente Valkenswaard.

Wat direct opviel, was de stelling dat de woonwensen van internationale kenniswerkers nauwelijks verschillen van de traditionele Nederlandse woonwensen. Uiteraard zijn er enkele verschillen, maar deze beperken zich tot de nuances. In principe komt het er op neer dat ook internationale kenniswerkers graag dicht bij het werk wonen, voornamelijk in instapklaare vrijstaande woningen met voldoende ruimte. De normale internationale kenniswerker komt naar Nederland om te blijven. Het is echt niet zo dat zij gigantische salarissen verdienen. Dit geldt enkel voor de echte toptalenten en zij blijven doorgaans ook minder lang op dezelfde locatie.

Dat internationale kenniswerkers komen om te blijven, betekent ook dat zij voorzieningen zoeken die passen bij een permanent verblijf. Enerzijds zoeken internationale expats mensen van dezelfde afkomst op. Dit zie je bijvoorbeeld terug in de grote groep Aziaten die in Meerhoven zijn gaan wonen. Anderzijds willen zij integreren in de lokale samenleving.

Voor een succesvol verblijf in Nederland zoeken internationale kenniswerkers kwalitatief hoogwaardige voorzieningen die aansluiten bij hun behoeften. Deels zijn deze gelijk aan de Nederlandse behoeften. Denk bijvoorbeeld aan de kwaliteit van het onderwijs of sportvoorzieningen. De kinderen van internationale kenniswerkers worden het liefst naar een Nederlandse school gestuurd. Zo kunnen zij immers integreren in de lokale samenleving. De internationale school is daarom niet direct een voorziening waarmee je internationale kenniswerkers trekt voor langere termijn. Deze voorziening is namelijk meer bedoeld voor 'vertrekkers' zodat hun kinderen waar ook ter wereld gebruik kunnen maken van hetzelfde onderwijs.

Zoals aangegeven wonen kenniswerkers net als Nederlanders graag dicht bij het werk. Om deze reden kiezen zij voor vestigingsplaatsen als Veldhoven, Aalst en Eindhoven. Locaties dichtbij werkgevers in de Brainportregio. Gemeente Valkenswaard heeft wat dat betreft te maken met een fysieke barrière. De afstand is groter, maar voor een deel gaat het hier ook om de beleving van afstand. De natuurlijke buffer tussen Valkenswaard en Eindhoven doet de afstand groter lijken dan dat deze in werkelijkheid is. De komst van de Westparallel kan hier in de toekomst verandering in brengen en gemeente Valkenswaard zou zich meer kunnen profileren met de snelfietsroute en de bereikbaarheid van de High Tech Campus. Hiermee zal de beleving van afstand afnemen en wordt bekendheid van gemeente Valkenswaard gegenereerd.

Een voorziening die wel getroffen moet worden, is het aanbieden van Engelstalige informatie. Dit geldt voor vrijwel alles. Internationale kenniswerkers die pas kort in Nederland verblijven, zijn de Nederlandse taal nog niet machtig. Dit creëert een barrière met de samenleving, maar zorgt ook voor praktische problemen. Om deze barrière te verminderen, zouden de praktische problemen zoveel mogelijk weggenomen moeten worden. Dit is niet zo moeilijk en zou direct gedaan kunnen worden. Het gaat hierbij om Engelstalige informatie vanuit de gemeente, Engelstalige menukaarten in de horeca, Engelstalige informatie met betrekking tot openbaar vervoer in de bushaltes, informatieborden op de Grootte Heide in het Engels, informatie over sporten in het Engels, Engelstalige cultuur in de hofnar en ga zo maar door. Deze relatief kleine interventies zorgen er in eerste instantie voor dat internationale kenniswerkers prettiger kunnen leven in Valkenswaard en gemakkelijker kunnen deelnemen aan het dagelijks leven.

De laatste randvoorwaarde die in orde moet zijn, is de lokale woningmarkt. Internationale kenniswerkers zoeken een instapklaare woning waar weinig tot niets meer aan gedaan hoeft te worden. Moderne vrijstaande

woningen die aangepast zijn aan de wensen van deze tijd. In de praktijk blijkt het aanbod van deze woningen in gemeente Valkenswaard beperkt te zijn. Het aanbod van vrijstaande nieuwbouwwoningen is beperkt en het bestaande aanbod past niet bij de hedendaagse eisen. Omdat de doelgroep deze woningen niet zelf zal gaan moderniseren, is het belangrijk om te onderzoeken hoe er dan wel voldoende aanbod gegenereerd kan worden voor deze doelgroep. Het toevoegen van een nieuw woningbouwprogramma is (vooralsnog) niet aan de orde. Dit past niet binnen de woningbouwafspraken en gaat gepaard met een groot (financieel) risico. Daarom moet onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn binnen het bestaande aanbod.

In de wetenschap dat het aanbod beperkt past bij de huidige eisen én dat internationale kenniswerkers niet van plan zijn om hier zelf mee aan de slag te gaan, is het duidelijk waar de mismatch tussen vraag en aanbod zich bevindt. De woningen zouden gemoderniseerd moeten worden, alvorens zij verkocht kunnen worden aan deze doelgroep. Voor verkopers is dit echter niet interessant omdat het een risico met zich meebrengt. Toch kan het helpen bij het versneld verkopen van een woning. Om de mismatch weg te nemen, zou gekeken kunnen worden naar bepaalde arrangementen die tegen beperkte kosten de woning dusdanig moderniseren dat deze interessant is voor kenniswerkers.

7. KWALITEITEN EN KANSEN VOOR GEMEENTE VALKENSWAARD

Op basis van de informatie uit voorgaande analyses kan een breed beeld gegenereerd worden over de zwakten en de sterkten van gemeente Valkenswaard. Hiermee wordt ook duidelijk waar gemeente Valkenswaard aan moet werken in de strijd voor het behoud en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen. In deze paragraaf zullen de diverse kwaliteiten en kansen van gemeente Valkenswaard uitgewerkt worden. Kansen zijn hierbij factoren die ervoor zorgen dat mensen wegtrekken uit Valkenswaard en kwaliteiten zijn factoren die juist een aantrekkende werking kunnen hebben op nieuwe inwoners.

KWALITEIT & KRACHT

Allereerst wordt gekeken naar de dingen waar Valkenswaard goed in is. Deze kunnen immers ook van nut zijn bij het wegnemen van aspecten waar de gemeente minder goed in is. Daarna wordt voor ieder genoemd aspect gekeken naar mogelijkheden ter verbetering of verdere versterking van het aspect. Hierbij wordt een tweedeling toegepast. Er wordt gekeken naar mogelijke quick-wins die op korte termijn snel resultaat kunnen leveren en naar mogelijke maatregelen voor de langere termijn. Hierbij dient aangegeven te worden dat de genoemde maatregelen slechts mogelijke maatregelen zijn. Dit zijn geen definitieve maatregelen. Het maatregelenpakket moet immers nog uitgewerkt worden.

DAGELIJKSE & PLUSVOORZIENINGEN

Wat direct opvalt en wat ook duidelijk naar voren komt in andere rapporten is de goede score op zowel dagelijkse voorzieningen, als plusvoorzieningen. Bij dagelijkse voorzieningen gaat het hierbij om winkels voor dagelijkse boodschappen, lokale zorg (huisarts, tandarts), sportvoorzieningen en het kinderpakket. In de breedte scoren al deze voorzieningen bovengemiddeld en beter dan de benchmarkgemeenten. Het blijken ook echte pullfactoren te zijn, zoals de migratiemonitor aangeeft. Het voldoende aanbod van winkels bleek namelijk voor 35% van de respondenten één van de redenen om in gemeente Valkenswaard te komen wonen.

Makelaars plaatsen wel een kanttekening bij de kracht van deze voorzieningen en dan met name bij de plusvoorzieningen. Zij zien de kwaliteit van het centrum afnemen doordat onder andere winkels verdwijnen met leegstand tot gevolg, eentonige horeca, saaie koopavonden en weinig levendigheid. Om de kwaliteit van deze pullfactor op orde te houden, zal er dus gewerkt moeten worden aan de uitstraling van het Valkenswaardse centrum. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met voorzieningen gericht op de internationale kenniswerker. Naast Engelstalige voorzieningen, wordt hiervoor ook gesteld dat zij op een andere, meer intensieve, manier gebruik maken van de openbare ruimte. Probeer hier aansluiting bij te vinden.

Een andere constatering die gedaan kan worden met betrekking tot de voorzieningen, is dat deze met name erg goed scoren vanwege het winkelaanbod. Waar ook goed op gescoord wordt met betrekking tot het landelijk gemiddelde is het kinderpakket, maar de verschillen hierbij zijn minimaal. Nadere bestudering van de indicatoren uit de woonaantrekkelijkheidsscan laat echter wel zien dat dit niet voor alle aspecten geldt. Met betrekking tot speelgelegenheid voor jonge kinderen en middelbaar onderwijs scoort gemeente Valkenswaard namelijk onder het landelijk gemiddelde en slechter dan de benchmarkgemeenten. Om die reden zou het goed zijn om het kinderpakket eens tegen het licht te houden en te onderzoeken door middel van welke interventies dit pakket versterkt kan worden. Voor het behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen is dit immers wel een belangrijke voorwaarde.

MOGELIJKE QUICK WINS

- ➔ Engelstalige informatie bij VVV, sportvoorzieningen, recreatie, natuur, horeca et cetera: Hiermee wordt een drempel voor nieuwe inwoners weggenomen en wordt een snelle integratie bevorderd. Daarnaast is dit een prettige plusvoorziening voor (dag)bezoekers aan gemeente Valkenswaard.

- ➔ Onderzoek mogelijkheden tot een financiële prikkel voor kinderopvang om het kinderpakket aantrekkelijker te maken: Zo kan op korte termijn een impuls gegeven worden in de aantrekkelijkheid van gemeente Valkenswaard voor jongere gezinnen. Het is echter nog wel de vraag in welke mate dit financieel haalbaar is.

MOGELIJKE MAATREGELEN

- ➔ Masterplan centrum: In het Masterplan Centrum Valkenswaard is geconcludeerd dat het centrum het visitekaartje van de gemeente is. Echter, hierbij wordt ook aangegeven dat het centrum kampt met leegstand, gebrekkige kwaliteit van het openbaar gebied, ontbreken van sfeer en slechte routing voor publiek. Dit zijn acties waar in het masterplan aandacht aan besteed wordt. Vanuit vier principes wordt zo gewerkt aan versterking van het centrum zodat onze sterke kwaliteit nog meer naar voren komt en als kracht van gemeente Valkenswaard benut kan worden.
- ➔ Versterking kinderpakket door aanbod van dagarrangementen / brede scholen: Eén van de sterke kanten van gemeente Valkenswaard is het totale kinderpakket. Daar dit één van de speerpunten van jongeren en jonge gezinnen is, is het toch verstandig om te onderzoeken hoe dit verder versterkt kan worden. Uit het huidige onderwijs blijkt dat de vraag naar brede scholen groter is dan de vraag naar regulier onderwijs. Dit bevestigt het vermoeden dat het voor ouders interessant is om kinderen in te schrijven voor een brede school waarbij activiteiten zoals sport en cultuur bij elkaar komen. Dagarrangementen vormen hier het verlengde van waarbij gekeken kan worden naar combinaties tussen onderwijs en vrijetijdsbesteding zodat kinderen tijdens de buitenschoolse opvang hun hobby's uit kunnen voeren. Zodoende zijn alle trainingen afgewerkt voordat de kinderen opgehaald worden wanneer ouders klaar zijn met werken. Dit vraagt om afstemming en afspraken tussen (sport)verenigingen, onderwijsinstanties, kinderopvang et cetera. De gemeente kan hier een rol in vervullen als aanjager.

BRAINPORTREGIO

Een andere kracht is de centrale ligging van gemeente Valkenswaard in een economisch sterke regio. Dit zorgt niet voor een meerwaarde ten opzichte van onze omliggende gemeenten, zij bevinden zich immers in dezelfde regio, maar biedt wel kansen in het aantrekken van nieuwe inwoners. Om die redenen dient gemeente Valkenswaard zich ook te profileren als aantrekkelijke woongemeente in een economisch sterke regio. Het verhaal van Valkenswaard Marketing (Wonen in Valkenswaard, Werken in de Brainport) sluit hier naadloos bij aan.

Het succes van de Brainportregio gaat gepaard met groeiende aantallen arbeidsmigranten en kenniswerkers die naar Zuid-Nederland komen voor werk. In de periode 2007-2012 is het aantal internationale medewerkers bijna verdubbeld van ruim 35.000 naar bijna 70.000 personen. Hierbij wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen arbeidsmigranten en internationale kenniswerkers. Arbeidsmigranten zijn voornamelijk afkomstig uit landen als Polen, Marokko, Hongarije, Turkije en Portugal. Deze migranten werken voornamelijk in de maakindustrie. Internationale kenniswerkers zijn vooral afkomstig uit de VS, India, het Verenigd Koninkrijk, Frankrijk en België en zij werken vooral in diverse technische sectoren.

De grote groei van het aantal internationale medewerkers in de regio biedt kansen voor gemeente Valkenswaard. Immers, de nieuwe inwoners moeten ook ergens kunnen wonen. Het grootste deel van de internationals woont in Eindhoven. Degenen die daar werken, kunnen echter ook prima in Valkenswaard wonen. Hiervoor dient aan een aantal randvoorwaarden voldaan te worden. Deze randvoorwaarden zijn in voorgaande analyse al aan bod gekomen, maar een heel belangrijke is de bereikbaarheid.

Het moet voor inwoners van gemeente Valkenswaard gemakkelijk zijn om hier te wonen en zich naar hun werk elders in de regio te verplaatsen. Zowel per auto als per fiets of openbaar vervoer. Deze voorzieningen dienen stuk voor stuk op orde te zijn. Dat is nu nog niet het geval. Met name de autobereikbaarheid van gemeente

Valkenswaard is niet op orde, zo blijkt uit de woonaantrekkelijkheidsscan. Dit beeld wordt bevestigd door de makelaars. De komst van de westparallel zou deze zwakte moeten wegnemen. De bereikbaarheid per openbaar vervoer (bus) is daarentegen uitstekend en de verwachting is dat deze door voltooiing van de HOV-as naar Eindhoven op termijn nog verder verbetert. Tot slot is er een uitstekende fietsverbinding die Valkenswaard verbinden met Eindhoven: de Fastlane. Vanuit Valkenswaard kan zo in één rechte lijn naar de High Tech Campus in Eindhoven gefietst worden.

MOGELIJKE QUICK WINS

- ➔ Verhaal Valkenswaard Marketing verder verspreiden, focus op beperkte afstand met betrekking tot werkgelegenheid in de Brainportregio. Met de Fastlane die Valkenswaard met de High Tech Campus Eindhoven verbindt, heeft de gemeente een goed marketingverhaal.
- ➔ Excursies naar Valkenswaard om bekendheid onder internationale kenniswerkers te genereren: In eerste instantie draait het bij het aantrekken van nieuwe inwoners om het genereren van bekendheid. Excursies onder (nieuwe) internationale kenniswerkers kunnen bijdragen aan deze bekendheid. Wanneer dit succesvol georganiseerd kan worden, kan mond-tot-mondreclame een belangrijke impuls geven. Vanuit het Expat Center in Eindhoven worden nu al succesvolle excursies naar andere kernen aangeboden.
- ➔ Profileer de gemeente nadrukkelijk als gemeente binnen de Brainportregio. Dit moet er toe leiden dat de subjectieve afstand van gemeente Valkenswaard ten opzichte van de regio afneemt en gemeente Valkenswaard mogelijk aantrekkelijker wordt als vestigingsplaats voor expats.

MOGELIJKE MAATREGELEN

- ➔ Ontwikkeling Westparallel ter verbetering autobereikbaarheid: Voor versterking van de verbinding met de Brainportregio, moeten belemmerende barrières weggenomen worden. Nu geldt de autobereikbaarheid van gemeente Valkenswaard nog als één van de verbeterpunten, maar met de uitwerking van het gebiedsakkoord Grenscorridor N69 wordt hier al aan gewerkt. De (nulplus)maatregelen richten zich op een verbeterde bereikbaarheid én leefbaarheid van de kernen.
- ➔ Ontwikkeling HOV-as Eindhoven-Valkenswaard en knooppuntfunctie regionaal openbaar vervoer: In tegenstelling tot de autobereikbaarheid, geldt dat de bereikbaarheid met openbaar vervoer al wel één van de sterke punten van Valkenswaard is. Deze wordt de komende periode nog versterkt door uitwerking en uitvoering van de OV-visie waarbij gericht gekeken wordt naar invulling van een knooppuntfunctie voor gemeente Valkenswaard in de regio ten zuiden van Eindhoven. Zodoende wordt de subjectieve afstand tussen gemeente Valkenswaard en de rest van de Brainportregio nog minder.
- ➔ Relatie onderwijs en lokaal bedrijfsleven versterken om behoefte aan technisch geschoold personeel in te vullen en om jongeren bekend te maken met lokale kansen en zo de binding te versterken. Wanneer jongeren uit gemeente Valkenswaard tijdens hun studie gestimuleerd kunnen worden door stages te vervullen binnen het lokale bedrijfsleven, vergroot dit hun kansen om later een passende baan te vinden in de gemeente. Hierdoor wordt de behoefte aan specifiek geschoold personeel ingevuld en tegelijkertijd worden jongeren uit de gemeente behouden binnen de gemeente.

NATUURLIJKE OMGEVING

Een derde sterke kwaliteit van gemeente Valkenswaard is de natuurlijke omgeving. De gunstige ligging ten opzichte van de Grootte Heide is bekend en wordt door veel vestigers aangegeven als één van de redenen voor vestiging in Valkenswaard. De mogelijkheden die dit gebied de gemeente brengt, zijn groot. Zo kunnen inwoners genieten van de rust en ruimte in de natuur, maar zijn er ook voldoende kansen voor recreatie. Hierin vormt Gemeente Valkenswaard een ideale aanvulling op de voorzieningen die in Eindhoven al aanwezig zijn. Door de ambitie op leisure door te zetten in de ontwikkeling van het programma Grootte Heide ontstaan in de toekomst kansen die een verdere versterking van deze kwaliteit faciliteren. De ontwikkeling van een

Leisurezone of attractiepark, het Eurocircuit, de natuur zelf en de Paardenboulevard zijn allen aspecten die zich in de omgeving bevinden en een aantrekkelijke werking hebben op bezoekers en inwoners. Dankzij deze ontwikkelingen ontstaan eveneens kansen voor horeca en andere plusvoorzieningen in de kernen van gemeente Valkenswaard.

Waar in dit kader wel voor gewaakt moet worden, is dat de natuurlijke omgeving niet te zwaar belast gaat worden. De kwetsbare natuur dient beschermt te worden tegen de risico's die komen kijken bij het toevoegen van nieuwe functies. Dit zou op termijn een bedreiging kunnen zijn voor de sterke kwaliteit van Valkenswaard en daar moet de gemeente voor behoed worden.

MOGELIJKE QUICK WINS

- ➔ Verhaal Valkenswaard Marketing verder verspreiden: Het verhaal van Valkenswaard Marketing richt zich op de kwaliteiten van gemeente Valkenswaard in de volledige breedte. Natuur en recreatie is daar uiteraard één van. In eerste instantie kan dit mogelijk vooral gericht zijn op dagrecreatie, maar voor de lange termijn is het ook zeer interessant om te bezien hoe deze kwaliteit voor het aantrekken van jongeren en jonge gezinnen uit de regio kan zorgen.
- ➔ Verbinding Natuur & Centrum: Dit sterke punt van gemeente Valkenswaard komt niet of nauwelijks terug in de kern Valkenswaard. Er is geen verbinding tussen de natuurgebieden en het centrum en er is niets dat vanuit het centrum naar dit moois verwijst. Dit zou beter kunnen. Door duidelijke verbindingen te leggen vanuit het centrum, wordt het voor bezoekers direct duidelijk dat gemeente Valkenswaard meer te bieden heeft dan een winkelcentrum. Andersom geldt dat ook bezoekers aan onze natuurgebieden van daaruit gewezen moeten worden op onder andere de horeca in ons centrum. Zo ontstaat synergie tussen twee sterke kwaliteiten van gemeente Valkenswaard.

MOGELIJKE MAATREGELEN

- ➔ Uitwerking programma de Grootte Heide: Het programma de Grootte Heide Valkenswaard is een gebiedsprogramma dat zich richt op opgaven op ontwikkeling van toerisme en recreatie, natuur en landschap en economische speerpunten in het buitengebied. Zo wordt deze sterke kwaliteit van gemeente Valkenswaard nog verder versterkt en wordt eveneens gewerkt aan de versterking van recreatie en toerisme. Dit laatste is tot op heden nog geen sterke kwaliteit van gemeente Valkenswaard en zou dus een impuls kunnen verwachten.

KANSEN & VERBETERINGEN

Naast de sterke kanten van gemeente Valkenswaard, zijn er ook een aantal aspecten die minder goed scoren, of waar diverse maatschappelijke ontwikkelingen op termijn een bedreiging kunnen vormen voor de hoge kwaliteit. Een aantal van deze bedreigingen is al genoemd. Denk aan de toenemende winkelleegstand in het centrum, en mogelijke overbelasting van de natuur. Andere bedreigingen zijn mogelijk te vinden op de woningmarkt en in de sociale structuur van gemeente Valkenswaard. Samen met de aspecten waar nu al duidelijk slecht op gescoord wordt, vormen deze aspecten de ontwikkelpunten van gemeente Valkenswaard. Als er niets verandert, kunnen deze factoren ervoor zorgen dat inwoners vertrekken uit Valkenswaard of potentiële vestigers weerhouden worden van vestiging in gemeente Valkenswaard. Daarmee ontstaat hier een urgentie om deze bedreigingen en problematieken aan te pakken en zo de belemmeringen weg te nemen.

WONINGMARKT

De meest duidelijke uitdagingen voor de woningmarkt kunnen gevonden worden in de migratiemonitor. Hier zijn heel duidelijk argumenten aangegeven voor een vertrek uit Valkenswaard. Duidelijk is dat deze voor een deel met persoonlijke motieven te maken hebben, maar voor een deel komen deze ook voort uit lokale problemen. De meest genoemde niet-persoonlijke motieven om te vertrekken uit Valkenswaard hebben betrekking op diverse aspecten van de woningmarkt. De prijs/kwaliteitverhouding, gebrek aan passende

woningen en een onvoldoende aanbod van koopwoningen zijn argumenten voor een vertrek uit Valkenswaard. Echter, direct werd ook duidelijk dat dezelfde onderwerpen reden zijn tot vestiging in Valkenswaard.

De motieven voor vertrek uit Valkenswaard zijn getoetst aan data van het CBS en voorgelegd aan de makelaars. Zij herkenden zich ten dele in de genoemde argumenten. Het klopte dat er uitdagingen zijn met betrekking tot prijs/kwaliteit van woningen, maar deze verschillen per woningsegment.

Allereerst kan op basis van CBS-gegevens aangegeven worden dat de gemiddelde woningprijs in gemeente Valkenswaard lager is dan in de meeste regiogemeenten. Zowel de gemiddelde vraagprijs van koopwoningen, als de WOZ-waarde bevestigen deze hypothese. De plaatselijke woningmarkt kan het beste vergeleken worden met de meer stedelijke gemeenten uit de regio zoals Veldhoven, Helmond en Eindhoven.

Een direct probleem dat uit overleg met makelaars naar voren kwam en wat bevestigd is door de Rabobank en een scan van het woningaanbod op Funda, is het probleem met betrekking tot doorstroming vanuit appartementen uit oudere complexen zonder lift. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de galerijflats aan de Wolbergstraat of de Kardinaal de Jongstraat. Dalende woningwaardes en de wettelijke beperkingen rondom het afsluiten van een hypotheek zorgen voor een moeilijk te financieren restschuld. Wanneer het hierdoor moeilijk is om woningen uit dit segment te kopen of te verkopen, zorgt dit voor een probleem voor de gehele woonketen doordat doorstroming niet meer op gang komt.

MOGELIJKE QUICK WINS

- ➔ Instapklaar-arrangementen: Het is duidelijk geworden dat zowel internationale kenniswerkers als starters niet meer willen investeren in het zelf opknappen van een woning. Zij zien liever een woning waar weinig aan hoeft te gebeuren en waar ze direct in kunnen. Helaas geldt voor veel te koopstaande woningen dat deze niet direct aan de hedendaagse wensen voldoen. Om die reden zou het interessant kunnen zijn om met ontwikkelaars/klusbedrijven de mogelijkheden tot instapklaar-arrangementen te verkennen waarmee woningen voordat deze verkocht worden voor een beperkte prijs instapklaar gemaakt worden zodat deze aantrekkelijker zijn en sneller verkocht worden.
- ➔ Vragenlijsten kopers/verkopers: Om een consequenter beeld te kunnen vormen over motieven van vestigers en vertrekkers, is het interessant om de makelaars vragenlijsten aan te bieden die zij kunnen voorleggen aan kopers en verkopers van woningen in Valkenswaard. Hiermee ontstaat een doorlopend beeld over de woningmarkt in Valkenswaard en welke motieven doorslaggevend zijn voor vestiging of vertrek in/uit gemeente Valkenswaard.

MOGELIJKE MAATREGELEN

- ➔ Onderzoeken mogelijkheden doorstroombening: Wanneer doorstroming in de woningmarkt stopt, dan heeft dit effecten op een groot aantal huishoudens. Ter illustratie: Wanneer 16 voormalig starters 'vast zitten' in hun appartement, betekent dit dat 16 verkopers van grotere woningen die bijv. willen verhuizen naar een seniorenwoning hun huis niet verkocht krijgen, dat 16 seniorenwoningen niet bewoond worden en dat 16 nieuwe starters geen geschikte huisvesting in Valkenswaard kunnen vinden. De vastzittende starters vormen hier de cruciale schakel. Wanneer er iets gedaan kan worden voor deze doelgroep, bijvoorbeeld door een doorstroombening à la de starterslening, dan kunnen er in dit voorbeeld mogelijk 64 huishoudens geholpen zijn.
- ➔ Onderzoek een combinatievorm van sociale koop en een vernieuwde starterslening: in de sociale huursector is sprake van lange wachtlijsten. Dit zorgt onder andere voor jongeren en jonge gezinnen problemen in het vinden van geschikte huisvesting. Met name jongeren die nog thuiswonend zijn en niet in aanmerking komen voor een hypotheek/koopwoning ervaren hinder van de lange wachttijden. Tegelijkertijd blijkt dat gemeente Valkenswaard al een relatief groot aandeel huurwoningen heeft. Het vullen van de woningbouwprogramma's met enkel huurwoningen, heeft dan ook niet de voorkeur. Om daarnaast jongeren te stimuleren om te investeren in een eigen woning, wordt nagedacht over

een combinatie van sociale koop en een starterslening. Dit moet er toe dienen dat jongeren in staat gesteld worden een eigen woning te kopen, maar tegelijkertijd ook de wachtlijst voor een sociale huurwoning te verkorten. Als bijkomend voordeel kunnen zo woningbouwprogramma's van de gemeente op een evenwichtige manier ingevuld worden.

BEREIKBAARHEID

Dit onderwerp is al eerder in deze conclusie aan bod gekomen. Vooral nog scoort de autobereikbaarheid van gemeente Valkenswaard slecht in de woonaantrekkelijkheidsscan en dit wordt door diverse partijen erkend. De filedruk met name op de N69 richting Eindhoven zorgt voor een barrière tussen Valkenswaard en de rest van de Brainportregio. Het bereiken van diverse bestemmingen elders in de regio gaat (vooral) tijdens piekmomenten gepaard met oponthoud en ergernis. Hierdoor wordt de subjectieve afstand ten opzichte van deze bestemmingen vergroot. De oorzaak hiervan ligt niet enkel in gemeente Valkenswaard. Ook oponthoud op het wegennet in andere gemeenten (voornamelijk Eindhoven) zorgt voor frustratie, maar hier kan gemeente Valkenswaard weinig aan doen.

De constatering dat de bereikbaarheid van gemeente Valkenswaard te wensen over laat, is niets nieuws. De discussie over bereikbaarheid van Valkenswaard en de leefbaarheid in het centrum speelt al jaren en heeft geleid tot het gebiedsakkoord N69. Met de komst van de Westparallel en alle nulplusmaatregelen is de verwachting dat de bereikbaarheid van en vanuit gemeente Valkenswaard zal verbeteren.

Daarnaast geldt dat de bereikbaarheid van gemeente Valkenswaard niet enkel afhankelijk is van autogebruik. Ook de fiets en het openbaar vervoer zijn belangrijke modaliteiten die voor de bereikbaarheid van Valkenswaard van belang zijn. Deze modaliteiten worden beter gefaciliteerd in Valkenswaard. De Fastlane en de OV-verbindingen met Eindhoven vormen goede alternatieven voor het gebruik van de auto. Dit wordt in de toekomst nog verder versterkt door middel van een OV-visie en Fietsbeleid.

De mogelijke quick wins en maatregelen die op dit beleidsterrein genomen worden, zijn al benoemd bij de pullfactor 'Brainportregio'.

SOCIALE COHESIE

Uit diverse rapporten kwam sterk naar voren dat de sociale cohesie van gemeente Valkenswaard niet per se sterk of zwak is, maar min of meer gelijk is aan het landelijk gemiddelde. Uitgesplitst over diverse subindicatoren is hier een minimale verklaring voor gevonden. Gesprekken met andere partijen geven naast bevestiging echter een duidelijke verklaring.

Gemeente Valkenswaard, en dan met name de kern Dommelen, staat te boek als een forensengemeente ook wel slaapgemeente genoemd. Dit houdt in dat veel inwoners wonen in gemeente Valkenswaard, maar werken op een andere locatie. Het gevolg hiervan is dat de dorpen 's ochtends leegstromen om 's avonds weer vol te stromen. De sociale cohesie binnen de gemeente heeft hier onder te leiden.

Er wordt verondersteld dat een beperkt deel van de inwoners van gemeente Valkenswaard zich zeer verbonden voelt met Valkenswaard en haar inwoners, maar dat een groot deel van de inwoners eigenlijk helemaal niet zo verbonden is met Valkenswaard. Dit zorgt ervoor dat bij bepaalde evenementen, zoals het Bloemencorso, de sociale cohesie enorm groot lijkt te zijn, terwijl dit voor de rest van het jaar voor de meeste inwoners in veel mindere mate geldt.

Een oorzaak hiervoor kan mogelijk gevonden worden in de sterke groei die Valkenswaard heeft doorgemaakt tussen 1950 en 2000. Van 12.249 inwoners in 1950 is de gemeente Valkenswaard door uitbreidingen in Valkenswaard en Dommelen gegroeid naar 31.095 inwoners in 2000. Dit betekende een ruime verdubbeling

van het aantal inwoners. Juist deze nieuwe inwoners zouden een bevolkingsgroep zijn waarvoor geldt dat er geen, of in mindere mate, sprake is van een sterke sociale cohesie in gemeente Valkenswaard.

Het is moeilijk om de gevolgen van een verminderende sociale cohesie duidelijk in beeld te brengen. Wat onder andere genoemd is als bevestiging voor een verminderende sociale cohesie is het teruglopende horecagebruik, met name onder jongeren. Zij gaan liever naar steden als Eindhoven om gebruik te maken van horeca en te winkelen. De verbondenheid met de eigen gemeente is afgenomen.

Dezelfde trend valt te zien in het winkelcentrum, waar leegstand en een saaie openbare ruimte voor een doodse sfeer zorgen, zeker wanneer winkels niet geopend zijn. Het is geen plek van ontmoeting en verbinding waardoor ook de sociale cohesie hier niet aangewakkerd wordt.

Wanneer de sociale cohesie niet op peil gehouden kan worden, dan vormt dit nu en in de toekomst een risicovolle belemmering in het behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen. Immers, wanneer verbondenheid met de gemeente afneemt, wordt de drempel om te vertrekken uit de gemeente verlaagd en geldt voor potentiële nieuwkomers dat de uitstraling van gemeente Valkenswaard én haar inwoners niet bepaald motiverend werkt om hier te komen wonen. Daarom is dit een verbeterpunt dat zeker onder de aandacht gebracht moet worden en waar iets aan gedaan moet worden zodat gemeente Valkenswaard weer trots kan worden op haar sterke sociale cohesie.

MOGELIJKE QUICK WINS

- ➔ Het is moeilijk om quick wins te benoemen over sociale cohesie. Sociale cohesie is immers een soort gevoel dat niet direct te beïnvloeden is. Het is iets dat over langere tijd moet groeien.

MOGELIJKE MAATREGELEN

- ➔ Onderzoek naar sociale cohesie van gemeente Valkenswaard: Het beeld dat de sociale cohesie van gemeente Valkenswaard volgens diverse rapporten niet als sterke kwaliteit naar voren komt, klinkt voor veel mensen nog ongeloofwaardig. Het beeld bestaat immers dat de sociale cohesie in gemeente Valkenswaard juist erg sterk is. Om die reden is het van belang om verder te onderzoeken hoe het gesteld is met de sociale cohesie in Valkenswaard. Kloppen de conclusies uit de diverse rapporten? Zo ja, dan kan er gekeken worden naar manieren om de sociale cohesie te verbeteren.
- ➔ Masterplan centrum: In het Masterplan Centrum wordt ook gewerkt aan de sfeer van het centrum. Deze kan een impuls gebruiken zodat het nog veel meer een verblijfs- en ontmoetingsruimte wordt, ook wanneer de winkels gesloten zijn. Dit is tevens een middel in het aantrekken van internationale kenniswerkers. Voor deze groep wordt namelijk aangegeven dat zij veel meer gewend zijn om de openbare ruimte ook als ontmoetingsplek te gebruiken.