

Startersbeleid Valkenswaard

Bestuurlijke Nota

Rekenkamercommissie Cranendonck, Heeze-Leende, Valkenswaard



Januari 2021

Rekenkamercommissie
Karin van den Berg
Coen Cransveld
Trude Rietveld

Inhoudsopgave

I	2
Inleiding	3
1.2 Doelstelling	3
1.3 Onderzoeksvragen	3
1.5 Leeswijzer	4
2. Uitkomsten van het onderzoek	4
2.1. Geformuleerd beleid	4
2.2. Gekozen instrumenten	4
2.3. Resultaten woningmarktanalyse	5
2.4. Resultaten bouwbeleid	5
2.5. Resultaten instrumenten	5
2.6. Mening over beleid	6
2.7. Resultaten vragenlijst onder doelgroep starters	7
2.8 Conclusies	7
3. Aanbevelingen	10
4. Bestuurlijke reactie	11

Inhoud

1. Inleiding.....	4
1.2 Doelstelling.....	4
1.3 Onderzoeksvragen	4
1.5 Leeswijzer.....	5
2. Uitkomsten van het onderzoek	5
2.1. Geformuleerd beleid.....	5
2.2. Gekozen instrumenten.....	5
2.3. Resultaten woningmarktanalyse.....	6
2.4. Resultaten bouwbeleid	6
2.5. Resultaten instrumenten	6
2.6. Mening over beleid.....	7
2.7. Resultaten vragenlijst onder doelgroep starters.....	8
2.8. Conclusies	8
3. Aanbevelingen.....	11
4. Bestuurlijke reactie	12

1. Inleiding

De Woonvisie van de gemeente Valkenswaard, Samen aan de slag met de woonopgaven, 2014-2020, is inmiddels gedateerd. In deze woonvisie is kwantitatief en kwalitatief richting gegeven aan de toekomst van het wonen in Valkenswaard en de ambities die Valkenswaard in de periode tot 2020 wilt bereiken met een doorkijk naar het jaar 2030.

In de woonvisie is opgenomen dat gemeenteraad starter voor Valkenswaard van grote betekenis zijn. De gemeenteraad heeft middels een initiatiefvoorstel voorstellen gedaan voor het realiseren van betaalbare huisvesting voor starters. De gemeenteraad heeft middelen beschikbaar gesteld voor de starterslening als stimuleringsinstrument voor starters.

“Valkenswaard moet proberen om jongeren en jonge gezinnen in het dorp te houden. Daarnaast moet de gemeente z'n best doen om meer mensen uit deze groepen aan te trekken. Om dat te bereiken moet er meer doorstroming komen in de woningmarkt” zijn voorbeelden van punten uit het debat van de gemeenteraad. Nu anno 2020 is de vraag of het startersbeleid effectief is en heeft gefunctioneerd in de praktijk.

1.2 Doelstelling

Doel van het onderzoek is inzicht krijgen in de effectiviteit van het beleid van de gemeente Valkenswaard voor starters op de woningmarkt. In hoeverre heeft het beleid voor starters geresulteerd in kansen op de woningmarkt?

1.3 Onderzoeksvragen

Centraal staat hierbij de doeltreffendheid van het beleid. Het onderzoek richt zich op alle typen starters, ongeacht leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling, op de huur- en koopmarkt en op alle mogelijke beleidsinstrumenten. De onderzoeksvragen richten zich op het geformuleerde beleid, de gekozen instrumenten en de behaalde resultaten in de gemeente in de periode 2014-2020 en de betrokkenheid van de raad hierbij. Deze luiden als volgt:

Ten aanzien van het beleid:

- Welk beleid is geformuleerd in de woonvisie?
- Hoe zijn de beleidsdoelstellingen vertaald in concrete maatregelen?
- Hoe heeft de gemeente de begrippen ‘starters’ en ‘starterswoningen’ gedefinieerd?
- In hoeverre worden jongeren en starters als samenwerkingspartner betrokken bij het beleid?
- Hoe is de raad van de gemeente Valkenswaard betrokken en geïnformeerd?
- Welke criteria worden gehanteerd bij aanvragen voor startersleningen?

Ten aanzien van de resultaten:

- In hoeverre bereikt het beleid rond starterswoningen de doelgroep en sluit het aanbod aan op de behoefte onder starters?
- Hoeveel starterswoningen zijn er gerealiseerd en wie hebben daarvan geprofiteerd?
- Wat is het resultaat van het bouwbeleid?
- Hoe functioneert de starterslening?

1.4 Aanpak van het onderzoek

In de eerste helft van mei is het onderzoeksplan ter beschikking gesteld aan de raad, college en de ambtelijke organisatie. In juni vond een kick-offbijeenkomst plaats, waarbij de rekenkamer de betrokken medewerkers over de geplande onderzoeksactiviteiten heeft geïnformeerd. Daar zijn ook vragen beantwoord en is overlegd over de interviewlijst. Het onderzoek is uitgevoerd in de maanden mei-december op basis van enerzijds uitgebreide deskresearch en anderzijds interviews met de portefeuillehouder, betrokken medewerkers, externe partners en diverse externe actoren. Door middel van enquêtes zowel bij de doelgroep Starters als onder de gemeenteraad is veel informatie verkregen.

1.5 Leeswijzer

Dit bestuurlijk rapport bevat in paragraaf 2 de uitkomsten van het onderzoek en de conclusies die uit het onderzoek kunnen worden getrokken en de beantwoording van de centrale onderzoeksvraag. In paragraaf 3 worden hieruit enkele aanbevelingen afgeleid. Aan het eind van het bestuurlijk rapport is de bestuurlijke reactie van het college toegevoegd (PM op dit moment), met een nawoord van de rekenkamer. Het bestuurlijk rapport vormt samen met het bijgevoegde bevindingsrapport het complete rekenkamerrapport.

2. Uitkomsten van het onderzoek

2.1. Geformuleerd beleid

In de woonvisie 2014-2020 is vastgelegd dat de gemeente Valkenswaard ontgroening wil tegengaan en jongeren en jonge gezinnen aan Valkenswaard wil binden en uit de regio wil aantrekken. Waar het minimaal om gaat is het behouden van jongeren in Valkenswaard die er graag blijven wonen. Dat kan alleen als er voldoende passende huisvesting beschikbaar is, anders trekken starters noodgedwongen weg uit Valkenswaard. Daarnaast kan Valkenswaard een interessante vestigingsplaats zijn voor jongeren uit de regio, die op zoek zijn naar huisvesting in een gemeente binnen de regio.

In zowel het initiatiefvoorstel als in de woonvisie 2014-2020 wordt een starter gedefinieerd als een (niet zelfstandig wonende) jongere in de leeftijd van 18 tot en met 35 jaar, die actief op zoek is naar zelfstandige woonruimte.

Dit kunnen dus ook jongeren of jonge gezinnen zijn die al over woonruimte beschikken in een huurwoning, maar graag willen doorstromen naar hun eerste koopwoning. Ook kan het bijvoorbeeld om studenten gaan die vanuit een andere woonplaats (terug) naar Valkenswaard willen komen.

Er is geen definitie voor een starterswoning opgesteld. In deze rapportage merken we een woning met een WOZ-waarde < € 215.000 aan als een woning die geschikt is voor starters.

2.2. Gekozen instrumenten

Om de kansen voor starters op de woningmarkt te vergroten is gekozen voor de inzet van de volgende (stimulerings)instrumenten:

1. Starterslening
2. Lagere grondprijs voor sociale huur
3. Prestatieafspraken met woningcorporaties

2.3.Resultaten woningmarktanalyse

In 2018 was 49% van de woningvoorraad van de gemeente Valkenswaard een woning met een WOZ waarde onder de €215.000. Dit zijn vooral woningen in het bezit van een woningcorporatie.

Het percentage jongeren van 18 tot en met 35 jaar dat in een woning woont in Valkenswaard met een WOZ waarde onder €215.000 ligt in 2018 op 48%.

In de koopwoningen met een WOZ waarde < € 180.000 heeft 36% van de eigenaren een bovengemiddeld inkomen. Bij koopwoningen tussen de €180.000 en de €215.000 is dat 63%. In de woningen met een WOZ-waarde onder € 215.000 heeft 36% van de bewoners een bovengemiddeld inkomen (derde kwartiel) en 19% zelfs een hoog inkomen (vierde kwartiel).

Op basis van de data-analyse is tussen 2014 en 2018 de woningvoorraad met 435 woningen toegenomen. Van de nieuw gebouwde woningen heeft 46% een WOZ waarde onder de €215.000.

In vergelijking met de benchmarkgemeenten (Cranendonck, Heeze-Leende, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) heeft de gemeente Valkenswaard een hoog aandeel huurwoningen, een relatief groot aanbod woningen (huur en koop) met een WOZ-waarde onder €215.000, relatief veel nieuwbouw gerealiseerd en een hoog percentage starters woonachtig in een woning met een WOZ waarde onder de €215.000.

2.4.Resultaten bouwbeleid

Het belangrijkste doel van het startersbeleid is het tegen gaan van bevolkingskrimp en ontgroening. Vanaf 2015 heeft er vanwege de tegenvallende provinciale prognoses een ommekeer plaatsgevonden en is de focus gelegd op de realisatie van nieuwbouwplannen en is een programmatische aanpak opgesteld voor volkshuisvesting in Valkenswaard in brede zin. Vanaf dat moment zijn er per jaar 98 tot 170 huizen opgeleverd, tegenover gemiddeld 77 nieuwbouwwoningen per jaar in de jaren ervoor.

Het overzicht van de opgeleverde woningen tussen 2015 en 2020 van de gemeente laat zien dat 47% van de nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd aan jongeren onder de 36 jaar. Echter, zorgt elke nieuwbouwwoning voor beweging op de woningmarkt. Ook als de nieuwbouw woning niet direct voor een starter is, dan zorgt het voor doorstroming en komt er elders op de woningmarkt mogelijk een bestaande woning vrij voor een starter.

De aanpak om in te zetten op het daadwerkelijk realiseren van zoveel mogelijk woningen is succesvol gebleken. De inzet heeft geleid tot groei van de bevolking, waardoor Valkenswaard geen krimpgemeente meer is. Data van Statline laat zien dat de groep jongeren van 18 tot en met 35 jaar tussen 2014 en 2020 is toegenomen met 661 inwoners. Dit toont aan dat de ontgroening is afgenomen.

2.5.Resultaten instrumenten

In de periode 2014 tot 2020 is in totaal 28 keer een starterslening verstrekt. Per jaar komt het neer op gemiddeld 6 startersleningen.

De gemeente en woningcorporatie Woningbelang hebben samen de afspraak gemaakt dat Woningbelang per jaar minimaal 100 van de vrijkomende woningen moet toewijzen aan een starter. Dit wordt door Woningbelang ruimschoots gehaald.

Voor de bouw van sociale huurwoningen wordt een lagere grondprijs aangehouden voor de door de gemeente bouwrijp gemaakte kavels onder de sociale huurwoningen. Een lagere grondprijs wordt alleen toegepast voor de bouw van sociale huurwoningen door een woningcorporatie. Omdat de gemeente met corporaties afspraken kan maken om de woningen duurzaam beschikbaar te houden voor de doelgroep starters.

2.6.Mening over beleid

Voor de betrokken stakeholders is de focus van de gemeente Valkenswaard op jongeren en jonge gezinnen helder en zeer relevant. De nadruk moet hierbij liggen op nieuwbouw en het op peil houden van voorzieningen in de gemeente Valkenswaard. De raadsleden geven aan dat het beleid effectief als bevolkingsgroei van starters zichtbaar is, wanneer er gebouwd wordt voor starters, deze woningen duurzaam beschikbaar blijven voor starters en wanneer de doelgroep zelf op de hoogte is van het startersbeleid en wanneer knelpunten bekend zijn.

De groep starters is divers. Er is een groep die via de makelaar een woning koopt en zelf relatief gemakkelijk hun weg kunnen vinden op de huidige woningmarkt. Daarnaast is er de groep starters met een kleine beurs die in aanmerking komt voor een woning bij een woningcorporatie. Deze groep is groeiende en er is, ondanks de inspanningen die al worden gedaan, nog een groot tekort aan woningen voor deze groep starters.

Dan is er nog een groep starters die te veel verdiend om in aanmerking te komen voor een woning bij een woningcorporatie, maar te weinig verdiend om op de huidige woningmarkt een huis te kopen. Er is nog weinig zicht op de omvang van deze groep, maar naar verwachting is deze, zeker vanwege de huidige krappe woningmarkt, groeiende. De stakeholders zouden graag meer inzicht krijgen in deze groep om te inventariseren welke knelpunten deze groep ervaart en hoe deze groep naar de toekomst toe geholpen kan worden.

De samenwerking tussen gemeente, woningcorporatie Woningbelang en projectontwikkelaars gaat over het algemeen goed, maar kan nog intensiever. Men zou nog meer als eenheid kunnen opereren. Door gezamenlijke doelen te stellen, hier samen uitvoering aan te geven, samen te monitoren en samen aan de knoppen te draaien als bijstelling van de gezamenlijke aanpak nodig is en samen bepalen welke interventies en instrumentaria op dat moment zinvol zijn.

Er zijn voortdurend knelpunten en omstandigheden die de voortgang van bouwprojecten vertragen. Continue moet worden bekeken hoe knelpunten weggenomen kunnen worden. Elke tijd die gewonnen kan worden moet worden benut.

Het belangrijkste knelpunt dat de stakeholders ervaren is het tekort aan beschikbare bouwgrond. De gemeente beschikt nauwelijks over eigen grond en is daardoor afhankelijk van inbreidingslocaties en ontwikkelingen van projectontwikkelaars. De eisen die de gemeente kan stellen aan verkoopprijzen en type woningen zijn daarbij beperkt.

Andere belangrijke knelpunten zijn de hoge woningprijzen op de huidige woningmarkt en de bouweisen die bij nieuwbouw worden gesteld waardoor betaalbaar én kwalitatief goed bouwen in het geding komt.

2.7. Resultaten vragenlijst onder doelgroep starters

Van de starters die op dit moment een woning zoeken geeft slechts 2 procent aan géén problemen te ervaren bij het vinden van een woning. Het percentage starters dat wel problemen ervaart is dus erg groot. De meest starters ervaren problemen vanwege te hoge prijzen, te weinig aanbod van zowel koop- als huurwoningen en een slechte prijs/kwaliteit verhouding van het woningaanbod. Men geeft ook aan soms te veel te verdienen voor een huurwoning en te weinig koopkracht te hebben voor een koopwoning.

Bijna 60% van de ondervraagde starters die op dit moment in een koopwoning woont, woont in een woning waarvan de aankoopwaarde boven de €215.000 was.

Van de starters die nu op zoek is naar een woning (koop of huur), zoekt 40% korter dan een jaar en is 47% 1 tot 4 jaar op zoek naar een woning. Van de woningzoekende geeft 60% de voorkeur aan een koopwoning, 22% aan een corporatiewoning, 16% heeft geen voorkeur. 2% is op zoek naar een particuliere huurwoning.

Starters die op zoek zijn naar een huurwoning staan al geruime tijd ingeschreven. Iets meer dan een derde (34%) staat 1 tot 4 jaar ingeschreven, 15% al 4 tot 6 jaar en 21% 6 jaar of langer.

Van de starters die op zoek zijn naar een koopwoning heeft 35% minder dan €215.000 te besteden en 25% heeft een budget van €250.000 of hoger. De oudere starters hebben over het algemeen meer bestedingsruimte dan de jongere leeftijdscategorieën.

De starterslening is weinig bekend onder de doelgroep. 71% van de respondenten kent de starterslening niet. Ook geeft bijna drie kwart van de starters aan nog nooit informatie te hebben ontvangen over de mogelijkheden voor starters in de gemeente Valkenswaard. Tweede derde van de starters zou dat wel graag willen. Een derde zou ook graag meer betrokken willen worden bij het thema “starters op de woningmarkt”

De helft van de ondervraagden vindt dat de gemeente te weinig doet voor starters op de woningmarkt en 41% weet het niet zo goed. Dit geeft dus aan dat er wat betreft de informatievoorziening bij de doelgroep nog een taak ligt voor de stakeholders zoals gemeente, woningcorporaties en projectontwikkelaars.

2.8. Conclusies

De focus op de realisatie van nieuwbouwplannen en de programmatische aanpak voor volkshuisvesting in Valkenswaard in brede zin heeft zijn vruchten afgeworpen. Er zijn per jaar zo'n 98 tot 170 woningen bijgebouwd terwijl dat in de jaren voor 2015 gemiddeld slechts 77 woningen waren. De krimp van de bevolking heeft in 2015 een omslag gemaakt naar groei en ook het aantal jongeren in de gemeente is gegroeid.

In vergelijking met andere gemeenten doet de gemeente Valkenswaard het goed. Valkenswaard heeft een relatief grote woningvoorraad met een WOZ waarde onder de €215.000 en een relatief hoog percentage starters dat in een woning met een WOZ waarde onder €215.000 woont. Hierbij gaat het vooral om corporatiewoningen. Ook heeft Valkenswaard een relatief groot aanbod huurwoningen en relatief veel nieuwbouw gerealiseerd vergeleken met de andere gemeenten.

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk aan veranderingen onderhevig. Grond is schaars en daardoor duur. Daarbovenop worden steeds meer kwaliteits- en duurzaamheideisen gesteld aan nieuwbouwwoningen. Hierdoor is het heel lastig om betaalbare woningen voor starters te realiseren. Ook de prijzen van bestaande woningen zijn sinds 2016 enorm gestegen en stijgen nog steeds. Daardoor is het in de huidige woningmarkt lastig om woningen duurzaam beschikbaar te houden voor starters.

De mogelijkheden die de gemeente heeft zijn beperkt. De gemeente heeft weinig eigen grond en is daardoor afhankelijk van transformaties en ontwikkelingen van projectontwikkelaars. Op het moment dat zich mogelijkheden voordoen gaat de gemeente in gesprek en probeert zij afspraken te maken over de verkoopprijzen van huizen en het stimuleren van sociale woningbouw. Het bestemmingsplan is daarvoor een belangrijk sturingsinstrument.

De prestatieafspraken met de woningcorporatie zijn erg cruciaal om starters voldoende kansen te bieden op de woningmarkt. Hiermee worden per jaar meer dan 100 starters geholpen. Dit is beduidend meer dan de 6 starterslening die per jaar worden verleend, wat niet betekent dat de starterslening niet waardevol is. Het is belangrijk om elk middel dat je hebt in te (blijven) zetten. Bovendien is de starterslening nog onvoldoende bekend bij de doelgroep.

Naast focus op nieuwbouw en aanbod van sociale huurwoningen, is ook aandacht nodig voor de bestaande woningvoorraad. Het merendeel van de woningvoorraad staat er immers al. Het bevorderen van doorstroming is belangrijk. In de woningen met een WOZ-waarde onder € 215.000 heeft 54% van de bewoners een bovengemiddeld inkomen. Door doorstroming binnen deze groep te stimuleren komen weer woningen beschikbaar voor starters met een laag- of middeninkomen.

De gemeente heeft regelmatig contact met de verschillende stakeholders over de mogelijkheden om de woningmarkt voor starters te verbeteren. Er is echter een nog intensievere samenwerking gewenst. Het zou goed zijn om niet alleen samen prestatieafspraken te maken maar één gezamenlijk visie op te stellen, van waaruit alle partijen werken. Ook in de uitvoering zouden de gemeente en woningcorporaties – [op verzoek van de woningcorporatie](#) – nog meer als een eenheid kunnen opereren door een taskforce op te richten en wekelijks tot maandelijks de situatie en voortgang van bouwplannen te monitoren en acties te bepalen. Omdat vraag naar bestaande betaalbare woningen groot is, zouden ook de makelaars hier wat in kunnen betekenen.

Het is goed te beseffen dat dé starter niet bestaat. Op hoofdlijnen kunnen starters worden ingedeeld in 4 groepen:

- 1 Tweeverdieners of alleenverdieners die een vrije sector koop- of huurwoning kunnen betalen en zelf relatief gemakkelijk hun weg kunnen vinden op de huidige woningmarkt.
- 2 Starters waarvoor de betaalbaarheid van een koopwoning een (mogelijk overbrugbaar) probleem vormt. Deze subgroep heeft alleen toegang tot de woningmarkt als de marktprijs binnen bepaalde

betaalbaarheidsgrenzen blijft. Dit laatste is op dit moment (2020) vanwege de krappe woningmarkt in heel Nederland een probleem door de stijgende huizenprijzen.

- 3 Starters die vanwege het passend toewijzen te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning. Zij zijn aangewezen op de middel dure/particuliere huur.
- 4 Starters die zijn aangewezen op de sociale huursector. Voor deze subgroep is een koopwoning niet weggelegd en vormt het aanbod een groot probleem gelet op de lange wachttijden in de sociale huursector.

Het Valkenswaards startersbeleid is nu vooral gericht op de groepen 2 en 4. Het is belangrijk goed zicht te blijven houden op deze groepen en de knelpunten die zij ervaren, zodat de gemeente en de andere stakeholders hen zo goed mogelijk kan blijven helpen. Subgroep 1 kan zichzelf redden op de reguliere woningmarkt en heeft geen steun in de rug nodig. Met het -waar mogelijk- realiseren van betaalbare nieuwbouwwoningen en het beschikbaar stellen van een starterslening worden de starters uit de 2^e groep ondersteunt. Voor starters uit de 4^e groep wordt volop ingezet middels de prestatieafspraken met Woningbelang om ten minste 100 woningen per jaar toe te wijzen aan een starter. Op categorie 3 heeft de gemeente ingezet om ook particulieren en institutionele beleggers te interesseren voor het realiseren van huurwoningen in Valkenswaard. Groep 3 is tot nu toe verder onderbelicht gebleven, maar de verwachting is dat deze groep in de toekomst een wezenlijke groep zal vormen. Door de (landelijke) krapte op de woningmarkt zijn de huizenprijzen sterk gestegen, waardoor het voor starters nog lastiger is geworden een geschikte en betaalbare woning te vinden. Het is belangrijk meer inzicht te krijgen in de omvang van deze groep en de knelpunten die deze groep ervaart, zodat de gemeente en/of de stakeholders ook daar naar de toekomst toe zo goed mogelijk op kunnen inspelen.

De communicatie met de doelgroep is nog voor verbetering vatbaar. De doelgroep is over het algemeen slecht op de hoogte van wat de gemeente of woningcorporatie doet voor de doelgroep, waardoor een groot deel van de starters denkt dat er niks aan het probleem gedaan wordt. Zoals aangegeven is ook de starterslening nog onvoldoende bekend bij de doelgroep.

Dat slechts 2% van de starters aangeeft géén problemen te ondervinden bij het vinden van een geschikte woning, laat zien hoe lastig de situatie voor een starter op dit moment is op de woningmarkt. De vraag naar woningen is, ook in de regio en landelijk, vele malen groter dan het aanbod. Er is een groot woningtekort. Door de stijgende prijzen is de markt moeilijk toegankelijk voor starters.

De gemeente heeft hier slechts in beperkte mate invloed op. Het komt er op neer, dat ondanks alle goede inspanningen, die reeds door de gemeente zijn en worden verricht, je nooit voldoende of genoeg kunt doen. Iedere versnelling in het bouwproces, groot of klein, blijft nodig. Naast het bouwen van nieuwe woningen, moet de gemeente zich ook blijven inspannen binnen de bestaande woningvoorraad én het aantrekkelijk houden van Valkenswaard voor jongeren en jonge gezinnen. Een veilige woonomgeving is voor de doelgroep het meest belangrijk bij de keuze voor hun woonomgeving. Maar ook het aanbod van winkels en evenementen/levendigheid en nabijheid van natuur en groen spelen in de keuze voor de woonomgeving een rol. Alle kansen en mogelijkheden moeten worden aangegrepen en benut.

3. Aanbevelingen

De huidige aanpak blijkt zijn vruchten af te werpen. Wij adviseren dan ook [dat de gemeenteraad continu de zorg blijft dragen en de kaders schept en middelen beschikbaar stelt](#) om het huidige beleid en de huidige aanpak te continueren:

- Het is belangrijk het huidige beleid voort te zetten en te blijven inzetten op een zo hoog mogelijke realisatie van nieuwbouwplannen en de programmatische aanpak voor volkshuisvesting in Valkenswaard in brede zin.
- De toewijzing van ten minste 100 woningen per jaar, moeten ook in de nieuwe prestatieafspraken worden opgenomen. Het is erg cruciaal om starters voldoende kansen te bieden op de woningmarkt.
- Blijf een actief grond- en bouwbeleid voeren. Bouwtrajecten duren lang. Zorg tijdig dat er ook voor de toekomst bouwlocaties en bouwplannen beschikbaar zijn.
- Blijf ook in trajecten van projectontwikkelaars alle mogelijkheden en kansen benutten. Blijf met hen in gesprek. Maak (waar mogelijk) afspraken en stel voorwaarden zodat nieuwbouwprojecten ten gunste komen van starters. De gemeente zou hierbij ook aan projectontwikkelaars voorwaarden kunnen stellen om kavelgrootte en inhoud van de woningen tot een maximum te beperken, waardoor het mogelijk is om goedkopere, maar toch kwalitatief goede huizen te bouwen en deze woningen duurzaam beschikbaar te houden voor starters. Zorg in bestemmingsplannen voor ruimte om je doelstellingen te kunnen verwezenlijken.
- Het is belangrijk om alle kansen en mogelijkheden die de gemeente heeft aan te grijpen en te benutten. Naast inspanningen gericht op de woningbouw blijft daarbij ook aandacht nodig voor het aantrekkelijk houden van het dorp.

De laatste jaren is sprake van een sterk veranderde woningmarkt. Door de (landelijke) krapte op de woningmarkt zijn de huizenprijzen sterk gestegen. Om ook binnen deze huidige woningmarkt de mogelijkheden voor starters te vergroten zijn extra inspanningen gewenst. Om daar waar kan nog een tandje bij te zetten hebben we de volgende aanbevelingen:

- De starterslening is een goed instrument om het tekort te kunnen overbruggen voor starters die net over onvoldoende middelen beschikken (voornoemde categorie 2). We adviseren de starterslening dan ook voort te zetten. Wel moet de voorwaarde van het maximale aankoopbedrag van het huis dat met de starterslening wordt gekocht (€215.000) worden herzien, zodat deze aansluit bij de huidige situatie op de woningmarkt. Voor dit bedrag is op de huidige woningmarkt in de gemeente Valkenswaard namelijk niet of nauwelijks een huis te koop. Ook moet er veel meer bekendheid gegeven worden over de beschikbaarheid van de starterslening bij de doelgroep. Zorg dat ook de makelaars en projectontwikkelaars op de hoogte zijn van deze regeling, zodat ook zij de doelgroep hierover kunnen informeren.
- Stimuleer doorstroming. In de koopwoningen met een WOZ waarde onder €215.000 wonen redelijk veel woningeigenaren met een midden of hoog inkomen. Door doorstroming binnen deze groep te stimuleren komen deze woningen weer vrij voor starters. In het huidige bouwbeleid

worden daarom ook reeds woningen gebouwd voor deze doelgroep om hen te verleiden door te stromen. Het is aan te bevelen daarnaast nog extra middelen in te zetten om doorstroming te bevorderen. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld om corporatiewoningen uit het goedkopere segment te verkopen. Hierdoor kunnen tegelijkertijd de nu homogene wijken worden omgevormd tot meer heterogene wijken en krijgt de woningcorporatie de beschikking over middelen om nieuwe woningen te bouwen voor starters.

- Houd in de bestaande woningvoorraad voortdurend aandacht voor de mogelijkheden om winkels, bedrijfspanden of maatschappelijk vastgoed te transformeren naar woonruimte. Denk hierbij ook aan opties als woningsplitsing van bestaande woningen of het realiseren van mantelzorgwoningen met het oog op toekomstige mantelzorg, waarbij tegelijkertijd een woonoplossing ontstaat voor zowel de ouderen als voor starters.
- Stel gezamenlijk met de stakeholders één gezamenlijk woonvisie op, van waaruit alle partijen werken. Richt een taskforce op die wekelijks tot maandelijks bijeen komt om de situatie en voortgang van bouwplannen te monitoren en de acties te bepalen die nodig zijn om de visie tot uitvoering te brengen. Ook makelaars zouden kunnen deelnemen aan de Taskforce.
- Betrek de doelgroep bij het startersbeleid en informeer hen met regelmaat over wat de gemeente of woningcorporatie doet voor starters op de woningmarkt bijvoorbeeld door het organiseren van bijeenkomsten. Tijdens een dergelijke bijeenkomst kunnen starters worden geïnformeerd over aanstaande projecten in de koop- en de huursector, maar kan ook worden benut voor het informeren van de starters over de starterslening. Door regelmatig met meerdere stakeholders bijeenkomsten te organiseren en contact te hebben met de doelgroep ontstaat een beter en actueel zicht op de groep, welke knelpunten ze ervaren en welke oplossingen wel of niet realistisch worden geacht.
- Focus niet alleen op de starters die willen huren bij de woningcorporatie, maar ook op de starters die daar niet voor in aanmerking komen maar waarvan de financiële middelen te gering zijn om te kunnen kopen op de huidige woningmarkt. Voer een verkenning uit naar deze groep en zoek samen met de andere stakeholders naar oplossingen voor de knelpunten die zij ervaren.

4. Bestuurlijke reactie

Separaat bijgevoegd.