



Startersbeleid in Valkenswaard

Onderzoek Rekenkamercommissie A2

Startersbeleid in Valkenswaard

Onderzoek Rekenkamercommissie A2

Dr. Inge van Roover
Ir. Jolanda Luijten
Fenna Bijster Msc

Colofon

Het PON & Telos heeft dit onderzoek verricht in opdracht van Rekenkamercommissie A2 gemeenten

Auteur(s)

Inge van Roover, Jolanda Luijten en Fenna Bijster.
Met medewerking van Sanne Paenen en Karin du Long

Het PON & Telos publicatienummer

201345-02

Datum

januari 2021



© 2021 Het PON & Telos

Het auteursrecht van deze publicatie berust bij Het PON & Telos. Gehele of gedeeltelijke overname van teksten is toegestaan, mits daarbij de bron wordt vermeld.

Vermenigvuldiging en publicatie in een andere vorm dan dit rapport is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van Het PON & Telos. Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kan Het PON & Telos geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten.

Meer informatie

www.hetpon-telos.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel van het onderzoek	1
1.3	Onderzoeksaanpak	2
1.4	Leeswijzer	3
Deel A: Het geformuleerde startersbeleid en de ingezette instrumenten		4
2	Startersbeleid Valkenswaard	5
2.1	Valkenswaard	5
2.2	Toekomstvisie 2030	5
2.3	Doel van het startersbeleid	5
2.4	Woonvisie 2014-2020	6
2.5	Instrumenten startersbeleid	6
2.6	Definitie starters	7
2.7	Definitie starterswoningen	7
Deel B: Behaalde resultaten		8
3	De woningmarkt in Valkenswaard in beeld	9
3.1	De woningvoorraad in de gemeente Valkenswaard	10
3.2	Nieuwbouw in de gemeente Valkenswaard	12
3.3	Verdeling starters over woningen	12
3.4	Welke woningen worden bewoond door welke inkomensgroepen?	14
3.5	Het woningaanbod in Valkenswaard in vergelijking met andere gemeenten	14
3.6	Nieuwbouw in Valkenswaard in vergelijking met andere gemeenten	15
3.7	Jongeren wonend in de woningen in Valkenswaard in vergelijking met andere gemeenten	16
4	Inzet en resultaten bouwbeleid	18
4.1	Doelstelling nieuwbouw	18
4.2	Focus op realisatie van nieuwbouwplannen	18
4.3	Gerealiseerde nieuwbouw in 2014-2020	19
4.4	Gerealiseerde nieuwbouwwoningen voor de doelgroep	21
4.5	Kentering bevolkingsdaling	22
5	Inzet van instrumenten	24
5.1	Starterslening	24
5.1.1	Wat is een starterslening?	24
5.1.2	Hoeveel startersleningen zijn verleend en wie heeft er gebruik van gemaakt?	25
5.2	Prestatieafspraken met woningcorporaties	27
5.3	Lagere grondprijs voor sociale huur	29

Deel C: Visie en mening op (de effectiviteit van) het startersbeleid	30
6 Mening over startersbeleid	31
6.1 Korte online vragenlijst gemeenteraadsleden	31
6.2 Interviews met stakeholders	31
7 Vragenlijst onder doelgroep starters	36
7.1 Respondenten	36
7.2 Mening over gemeente Valkenswaard	36
7.3 Huidige woning	38
7.4 Woonwensen	39
7.5 Problemen bij vinden woning	41
7.6 Informatie voor starters	42
Deel D: Conclusie en aanbevelingen	43
8 Conclusies en aanbevelingen	44
Bijlage 1: Prijsstijgingen koop- en huurwoningen 2014-2020	49
Bijlage 2: Woningmarktanalyse	50
Bijlage 3: Resultaten enquête	56

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 1 januari 2020 beschikken de A2 gemeenten, Cranendonck, Heeze-Leende en Valkenswaard, over een nieuwe Rekenkamercommissie. Voor de gemeenteraad van Valkenswaard is de Rekenkamercommissie gestart met een onderzoek naar de effectiviteit van het beleid voor starters op de woningmarkt. Keuze voor dit onderwerp is onder andere voortgekomen uit gesprekken van de Rekenkamercommissie met raadsfracties en uit analyse van beleidsstukken en debatten in de gemeenteraad.

Nu de woonvisie Samen aan de slag met de woonopgaven 2014-2020, waarin het startersbeleid is opgenomen, ten einde loopt, is het de vraag of het startersbeleid effectief is en heeft gefunctioneerd in de praktijk. De Rekenkamercommissie heeft Het PON & Telos gevraagd dit te onderzoeken.

In deze rapportage vindt u de opzet en de resultaten van dit onderzoek.

1.2 Doel van het onderzoek

Doel van het onderzoek is inzicht te verkrijgen in de effectiviteit, ofwel de doeltreffendheid, 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 en is het de gemeente gelukt om jongeren en jonge gezinnen vast te houden of aan te trekken?

De doelstelling van het onderzoek is vertaald in de volgende onderzoeksvragen:

- 1 Welk beleid is geformuleerd voor starters op de woningmarkt?
- 2 Welke instrumenten zijn ingezet om de beleidsdoelstellingen te kunnen realiseren?
- 3 Welke resultaten zijn behaald met het beleid voor starters op de woningmarkt in de gemeente Valkenswaard in de periode 2014-2020?

1.3 Onderzoeksaanpak

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden hebben we zowel een kwantitatieve analyse als een kwalitatief verkennend onderzoek uitgevoerd. We hebben hiervoor verschillende onderzoeksactiviteiten en methoden ingezet:

Deskresearch

Om de wijze waarop het beleid tot stand is gekomen, de uitgangspunten van het beleid, de in het beleid gehanteerde definities en de ingezette instrumenten met de bijbehorende criteria in beeld te brengen zijn we gestart met een analyse van de relevante beleidsstukken en beschikbare documentatie.

Vragenlijst onder raadsleden

Vervolgens hebben we via de griffier een korte online vragenlijst uitgezet onder de gemeenteraadsleden. Hierin vroegen we hun mening over het opgestelde beleid en de instrumenten, hoe dit in de praktijk functioneert en de wijze waarop de gemeenteraad is betrokken en geïnformeerd? Omdat slechts 6 raadsleden van 4 verschillende fracties de vragenlijst hadden ingevuld, zijn de andere 5 fracties gebeld met de vraag of zij de vragenlijst alsnog wilden invullen. Dit heeft echter niet tot resultaat geleid. Uiteindelijk hebben 8 raadsleden van 4 verschillende fracties de vragenlijst ingevuld.

Woningmarktanalyse

Aan de hand van CBS Microdata hebben we in beeld gebracht hoeveel starterswoningen Valkenswaard telt in de jaren 2014, 2016 en 2018, hoeveel woningen nieuw zijn gebouwd tussen 2014 en 2018 en wat het aandeel starterswoningen hierin is en in hoeverre deze woningen ook daadwerkelijk worden bewoond door de doelgroep. Om de resultaten beter te kunnen duiden is een vergelijking gemaakt met een aantal benchmarkgemeenten.

Interviews met stakeholders

Om de vragen te beantwoorden over hoe het startersbeleid, de instrumenten en het bouwbeleid in de praktijk functioneren hebben we interviews gehouden met bij het woon- en bouwbeleid betrokken beleidsmedewerkers van de gemeente Valkenswaard, de verantwoordelijke wethouder, woningcorporatie Woningbelang en een makelaar en projectontwikkelaar, die actief zijn binnen de gemeente Valkenswaard.

Vragenlijst onder doelgroep

Van 23 oktober t/m 8 november hebben we een online vragenlijst uitgezet onder de doelgroep. Hiervoor hebben alle inwoners in de leeftijdsgroep 18-35 jaar uit de gemeente Valkenswaard per brief een uitnodiging ontvangen met daarin een link naar de vragenlijst. Ook zijn door de gemeente berichten geplaatst in de lokale (sociale) media met de oproep om de vragenlijst in te vullen. In totaal hebben 668 18-35 jarigen uit de gemeente Valkenswaard de vragenlijst ingevuld.

1.4 Leeswijzer

Voor u ligt de eindrapportage waarin alle verschillende onderdelen uit het onderzoek zijn vastgelegd. Het rapport bestaat uit 4 delen:

In deel A beschrijven we het geformuleerde beleid en de instrumenten die zijn ingezet om concrete uitvoering te geven aan het startersbeleid ([hoofdstuk 2](#)).

In deel B gaan we in op de resultaten van het startersbeleid. In [hoofdstuk 3](#) geven we op basis van een data-analyse een beeld van het aanbod van starterswoningen in Valkenswaard, hoe dit zich de afgelopen beleidsperiode heeft ontwikkeld en in hoeverre starterswoningen ook daadwerkelijk door starterswoningen worden bewoond. [Hoofdstuk 4](#) biedt inzicht in het ingezette bouwbeleid, de bouwplannen die zijn gerealiseerd en welk aandeel daarvan is bestemd voor starters. In [hoofdstuk 5](#) gaan we in op de mate en wijze waarop de instrumenten zijn ingezet en toegepast in de praktijk.

In deel C gaan we in op de visie en mening van alle betrokkenen ten aanzien van (de effectiviteit van) het beleid. In [hoofdstuk 6](#) geven we een beknopte weergave van de resultaten uit de vragenlijst onder raadsleden en leest u de bevindingen op basis van de interviews met stakeholders. In [hoofdstuk 7](#) beschrijven we de resultaten uit de vragenlijst onder de doelgroep.

In deel D sluiten we in [hoofdstuk 8](#) af met de conclusies en aanbevelingen.

Deel A

Het geformuleerde
startersbeleid en de
ingezette instrumenten

2 Startersbeleid Valkenswaard

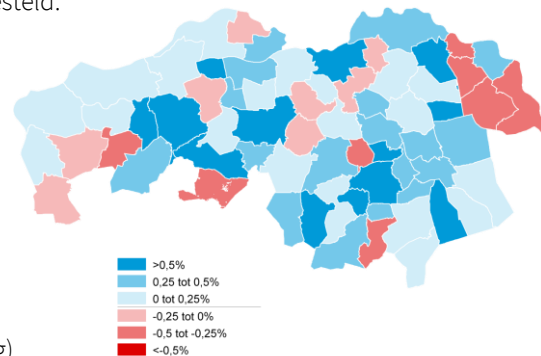
2.1 Valkenswaard

De gemeente Valkenswaard is gelegen in het zuidoosten van de provincie Noord-Brabant. Aan de noordkant grenst de gemeente aan de gemeente Waalre en het stedelijk gebied van Eindhoven. Aan de zuidkant grenst de gemeente aan de Nederlands-Belgische grens. De gemeente kent drie kernen, waarvan Valkenswaard de grootste is. De andere kernen zijn Dommelen en Borkel en Schaft. In totaal wonen ruim 30.000 mensen in de gemeente Valkenswaard waarvan er ongeveer 20.000 in de kern Valkenswaard, 9.000 in Dommelen en 1.000 in Borkel en Schaft wonen.

2.2 Toekomstvisie 2030

Om antwoorden te geven op de vraag wat voor gemeente Valkenswaard wil zijn, heeft de gemeenteraad in 2011 de Toekomstvisie 2030 vastgesteld.

Uit de demografische ontwikkelingen bleek dat Valkenswaard tot 2015 te maken zou krijgen met een krimp van de totale bevolking en daarbinnen ontgroening en vergrijzing.



Dit leidt tot negatieve effecten op:

- de arbeidsmarkt (personeelstekort)
- de woningmarkt (leegstand en samenstelling)
- de leefbaarheid (draagvlak en soort voorzieningen, leegstand detailhandel, horeca, woonaantrekkelijkheid)
- gemeentelijke inkomsten (grondbedrijf, lokale belastingen)

Omdat deze demografische ontwikkelingen grote gevolgen hebben voor de aantrekkingskracht van Valkenswaard is de belangrijkste uitdaging in de toekomstvisie:

- het tegengaan van bevolkingskrimp en daarmee behoud van draagvlak voorzieningen
- Behouden en aantrekken jongeren en jonge gezinnen
- Faciliteren van de vergrijzing
- Versterken economisch en sociaal-maatschappelijk profiel

2.3 Doel van het startersbeleid

De Toekomstvisie Valkenswaard 2030 vormt de belangrijkste basis voor het startersbeleid. De gemeente Valkenswaard ziet ontgroening als bedreiging, omdat het een negatief effect heeft op de noodzakelijke toekomstige opbouw van de bevolking en beroepsbevolking en de sociale structuren in de samenleving. Ook is een evenwichtige bevolkingsopbouw van belang voor het draagvlak voor het behoud van voorzieningen, evenementen en de sociale cohesie in het dorp.

Doel van het startersbeleid is dus om een aantrekkelijke gemeente te zijn voor jongeren en jonge gezinnen en daarmee jongeren en jonge gezinnen aan te trekken en te behouden en de ontgroening tegen te gaan. Een integrale aanpak van wonen, werken, welzijn, bestuur en vrije tijd is hierbij uitgangspunt voor het beleid.

2.4 Woonvisie 2014-2020

In de woonvisie heeft de gemeenteraad het belang van starters en het belang van jongeren en jonge gezinnen voor Valkenswaard onderkend. Als gemeente wil men jongeren en jonge gezinnen aan Valkenswaard binden en 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.

Om jongeren en jonge gezinnen te behouden is het belangrijk te voorzien in voldoende aanbod aan betaalbare koop- en huurwoningen voor starters op de lokale woningmarkt en het bewerkstelligen van de juiste match tussen de vraag en het aanbod.

Hierbij zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd:

- Het startersbeleid richt zich op een integraal pakket van maatregelen (dus zowel op de huur- als de koopsector), voor zover daar binnen het huidige aanbod op de woningmarkt in onvoldoende mate in wordt voorzien.
- Randvoorwaarden zijn dat de te realiseren huisvesting:
 - betaalbaar is voor de doelgroep starters, én
 - duurzaam beschikbaar blijft voor de doelgroep starters.
- Bij de betaalbaarheid zijn de woonlasten bepalend. Hierbij gaat het dus om huur/hypotheek inclusief energie.
- In de bestaande woningvoorraad worden de mogelijkheden voor transformaties bekeken die (letterlijk) ruimte kunnen bieden aan de doelgroep starters.
Wederzijdse communicatie tussen gemeente en de doelgroep starters is van belang voor een goede beeldvorming en om de juiste match tussen vraag (van de starter) en aanbod (woningaanbod) te bewerkstelligen.

2.5 Instrumenten startersbeleid

Bij het opstellen van de woonvisie zijn diverse instrumenten de revue gepasseerd. Om de kansen voor starters op de woningmarkt te vergroten is uiteindelijk gekozen voor de inzet van de volgende (stimulerings)instrumenten:

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

2.6 Definitie starters

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.

Formeel wordt onder een actief woningzoekende een woningzoekende verstaan die minimaal één keer per jaar reageert op vrijkomende woonruimte.

2.7 Definitie starterswoningen

In het startersbeleid is niet duidelijk gedefinieerd wanneer sprake is van een starterswoning.

In de woonvisie 2014-2020 wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën starterswoningen: woningen met een koopprijs van €140.000 tot €180.000 en woningen van €180.000 tot €215.000. Om in aanmerking te komen voor de starterslening in Valkenswaard mogen de maximale verwervingskosten voor zowel een bestaande woning als voor een nieuwbouwwoning maximaal €225.000 bedragen. Ook hierbij is een koopsom voor de woning van maximaal €215.000 als uitgangspunt genomen¹.

Voor wat betreft de huursector spreekt de gemeente Valkenswaard van starterswoningen bij woningen tot de 1^e aftoppingsgrens (betaalbare huur voor huishoudens ≤ 2 personen) en het sociale segment (de huurgrens).

Omdat voor de analyses een categorisering nodig is, beschouwen we in dit onderzoek een koopwoning onder €215.000 en een huurwoning onder de huurgrens als een woning die geschikt is voor starters.

¹ Bij de invoering van de starterslening in 2015 waren de verwervingskosten financieerbaar middels de starterslening, waardoor het feitelijke, maximale aankoopbedrag van de woning overeenkwam met circa €215.000 ten opzichte van het in de Verordening starterslening vermelde maximale bedrag. De financierbaarheid van de verwervingskosten is wettelijk inmiddels volledig afgebouwd, waarmee het maximale aankoopbedrag inmiddels overeenkomt met het maximale bedrag van €225.000 volgens de Verordening starterslening.

Deel B

Behaalde resultaten

3 De woningmarkt in Valkenswaard in beeld

In dit hoofdstuk hebben we op basis van een data-analyse de woningvoorraad van Valkenswaard in beeld gebracht. We hebben hierbij gekeken naar het aanbod van betaalbare woningen in Valkenswaard, het aantal nieuw gebouwde woningen in de periode 2014-2018², en in hoeverre starterswoningen ook daadwerkelijk door starters worden bewoond.

Om de resultaten van de woningmarktanalyse in Valkenswaard beter te kunnen duiden is waar mogelijk een vergelijking gemaakt met de gemeenten Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre, Veldhoven en Son en Breugel.

Onderzoeksopzet Woningmarktanalyse

In het woonbeleid zijn starters gedefinieerd als personen in de leeftijd van 18-35 jaar oud. Er is niet echt een definitie gegeven van een starterswoning. In de starterslening wordt uitgegaan van woningen tot €215.000. Daarom beschouwen we in deze woningmarktanalyse woningen tot €215.000 als een woning die geschikt is voor starters. In deze woningmarktanalyse hebben we onderscheid gemaakt tussen woningen van onder de €180.000, woningen tussen €180.000 en €215.000, tussen €215.000 en €250.000 en woningen van meer dan €250.000. De prijsklasse van een woning is bepaald aan de hand van de WOZ-waarde.

De woningmarktanalyse is uitgevoerd met CBS microdata. Hierin mogen aantallen kleiner dan 10 niet meegenomen worden in verband met privacy. Daardoor mist er in sommige tabellen soms data of konden totalen niet precies berekend worden.

Door afrondingen in tabellen tellen sommige percentages op tot 99 – 101 %.

Een andere belangrijke kanttekening is dat in de woningmarktanalyse niet te achterhalen is of de starters die in een huis wonen ook zelf de woning bezitten. Een deel van de starters die in beeld gebracht worden, woont dus bijvoorbeeld nog bij de ouder(s).

In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste resultaten uit de data-analyse.

² Voor de woningmarktanalyse is gebruik gemaakt van microdata van CBS. De meest recente en complete data hierin dateren uit 2018.

3.1 De woningvoorraad in de gemeente Valkenswaard

Tabel 1 Aandeel woningen koop/huur in Valkenswaard (in %)

Valkenswaard	2014		2016		2018	
Koop	8.258	61 %	8.322	61 %	8.462	61 %
Huur woningcorporatie	4.076*	30 %*	4.013*	29 %*	4.132	30 %
Particuliere huur	854*	6 %*	1009*	7 %*	1.285	9 %
Onbekend	130	1 %	108	1 %	96	1 %
Aantal woningen	13.556	98 %	13.681	98 %	13.973	100 %

* Data gemarkeerd met een * is niet compleet door privacywetgeving CBS microdata.³

In 2018 heeft Valkenswaard 61% koop- en 39% huurwoningen. Van de huurwoningen is 30% in bezit van een woningcorporatie en 9% in particulier bezit. Deze verdeling is over de jaren heen redelijk constant gebleven.

Tabel 2 Indeling woningen naar prijsklasse in Valkenswaard (absoluut en %)

Valkenswaard	2014		2016		2018	
< €180.000	3.788	28 %	4.049	30 %	3.096	22 %
€180.000 tot €215.000	3.405	25 %	3.371	25 %	3.737	27 %
€215.000 tot €250.000	1.734	13 %	1.753	13 %	1.988	14 %
>€250.000	4.499	33 %	4.400	32 %	5.056	36 %
Onbekend	130	1 %	108	1 %	96	1 %
Totaal aantal woningen	13.556	100 %	13.681	100 %	13.973	100 %

In 2014 had 53% van de woningen in Valkenswaard een WOZ-waarde van onder de €215.000, waarmee we ze definiëren als starterswoningen.

Hoewel het aantal woningen in Valkenswaard in de periode 2014-2018 is toegenomen, is het aandeel woningen dat valt in de categorie onder de €215.000 afgenomen tot 49%. De belangrijkste afname is te vinden in de categorie onder €180.000. Aangezien de woningmarktanalyse is uitgevoerd voor de periode van 2014 tot 2018, kan de stijging in de woningprijzen gedurende deze periode voor een belangrijk deel worden verklaard door de stijging van de WOZ -waarde. In Bijlage 1 is te zien dat de huizenprijzen vanaf 2016 sterk zijn gestegen.

³ Bij CBS microdata mogen aantallen kleiner dan 10 niet meegenomen worden in verband met privacy. Daardoor mist er in sommige tabellen soms data of konden totalen niet precies berekend worden. Door afrondingen in tabellen tellen sommige percentages op tot 99 – 101 %.

Tabel 3 Aandeel woningen huur/koop per prijscategorie in Valkenswaard (in %)

Valkenswaard		2014		2016		2018	
<€180.000	Totaal	3788		4049		3096	
	Koop	811	21 %	905	22 %	603	19 %
	Huur woningcorporatie	2606	69 %	2660	66 %	1995	64 %
	Particuliere huur	368	10 %	484	12 %	495	16 %
€180.000 tot €215.000	Totaal	3405		3371		3737	
	Koop	1702	50 %	1749	52 %	1482	40 %
	Huur woningcorporatie	1391	41 %	1277	38 %	1917	51 %
	Particuliere huur	312	9 %	345	10 %	337	9 %
€215.000 tot €250.000	Totaal	1734		1753		1988	
	Koop	1477	85 %	1497	85 %	1552	78 %
	Huur woningcorporatie	80	5 %	76	4 %	206	10 %
	Particuliere huur	174	10 %	180	10 %	229	12 %
>€250.000	Totaal	4499		4400		5056	
	Koop	4268	95 %	4171	95 %	4825	95 %
	Huur woningcorporatie	*	<10%	*	<10%	14	<1 %
	Particuliere huur	*	<10%	*	<10%	224	4 %

* Data gemarkeerd met een * is niet compleet door privacywetgeving CBS microdata

In de periode 2014 en 2018 daalt het aantal koopwoningen in de twee categorieën onder €215.000 en stijgt in beide categorieën > €215.000.

Ook het aantal corporatiewoningen is gedaald in de categorie onder €180.000, maar gestegen in de categorieën tussen de €180.000 en de €215.000 en tussen de €215.000 en de €250.000. Behalve door de stijging van de WOZ waarde kan dit deels verklaard worden doordat er 141 nieuwe woningen zijn bijgebouwd in de categorie tussen de €180.000 en de €215.000 (Tabel 4), waarvan 121 corporatiewoningen zijn.

In 2018 valt het merendeel van de koopwoningen (57%) in de categorie boven €250.000. Een kwart van de koopwoningen (25%) heeft een WOZ-waarde onder €215.000.

Maar liefst 94% van de corporatiewoningen heeft een WOZ-waarde onder €215.000. 48% in de categorie < €180.000 en 46% heeft een waarde tussen de €180.000 en de €215.000.

In de particuliere huursector heeft 65% van de woningen een WOZ-waarde onder €215.000.

Ruim twee derde (69%) van de woningen met een waarde < €180.000 betreft dus corporatiewoningen en ook van de woningen tussen €180.000 en €215.000 is 41% in bezit van de corporatie.

3.2 Nieuwbouw in de gemeente Valkenswaard

Tabel 4 Percentage nieuw gebouwde woningen per prijscategorie

Valkenswaard	Totaal 2014-2018	
< €180.000	63	14 %
€180.000 tot €215.000	141	32 %
€215.000 tot €250.000	96	22 %
> €250.000	123	28 %
Onbekend	12	3 %
Totaal	435	100 %

Tussen 2014 en 2018 zijn er 435 nieuwe woningen gebouwd, hiervan is 64% gebouwd tussen 2016 en 2018. Van de nieuwe woningen heeft 46% een WOZ waarde onder de €215.000. Deze woningen zijn echter niet allemaal opgeleverd aan een starter.

Tussen 2014-2016 viel 66% van de nieuwbouwwoningen in de categorie onder de €215.000, maar tussen 2016 -2018 lag dit percentage op slechts 36% (zie tabel 24; bijlage 2).

Van de 63 woningen onder de €180.000 die zijn opgeleverd tussen 2014 en 2018, was 76% (48 woningen) van een woningcorporatie. Van de 141 opgeleverde woningen tussen de €180.000 en €215.000 was 86% (121 woningen) een corporatiewoning en van de 96 nieuwbouwwoningen in de categorie tussen €215.000 en €250.000 was 66% (63 woningen) van de woningen van de woningcorporatie. Van de 119 woningen met een WOZ waarde boven de €250.000 was echter 97% een koopwoning.

3.3 Verdeling starters over woningen

Tabel 5 Verdeling van de jongeren van 18 tot en met 35 jaar over koop-en huurwoningen in Valkenswaard (in %)

	2014	2016	2018
Totaal aantal jongeren 18 t/m 35 jaar	5348	5375	5686
Koop	64 %	64 %	63 %
Woningcorporatie	24 %	24 %	24 %*
Particuliere huur	12 %	12 %	11 %*

*Data gemarkeerd met een * is niet compleet door privacywetgeving CBS microdata

De leeftijdsgroep tussen 18 tot en met 35 jaar is tussen 2014 en 2018 toegenomen met 338. Deze jongeren wonen niet allemaal op zichzelf. De verdeling van de jongeren over de groepen koopwoning, woning van de woningcorporatie en particuliere huur veranderd nauwelijks in de tijd.

Tabel 6 Verdeling van starters over de verschillende woning categorieën in Valkenswaard (in %)

	2014	2016	2018
Totaal starters	5348	5375	5686
< €180.000	1529 (29 %)	1628 (30 %)	1233 (22 %)
€180.000 tot €215.000	1436 (27 %)	1375 (26 %)	1513 (27 %)
€215.000 tot €250.000	749 (14 %)*	716 (13 %)*	805 (14 %)*
> €250.000	1603 (30 %)*	1630 (30 %)*	2045 (36 %)*

* Data gemarkeerd met een * is niet compleet door privacywetgeving CBS microdata (voor verdeling naar koop/huur zie tabel 25; bijlage 2)

Tussen 2014 en 2018 is de groep woonachtig in een woning boven de €250.000 toegenomen met 6%. In dezelfde periode neemt het aantal starters woonachtig in een woning onder de €180.000 af met 7%. Het is aannemelijk dat deze verschuiving voor een belangrijk deel te maken heeft met de stijging van de WOZ waarde.

Tabel 7 Aandeel jongeren van 18 tot en met 35 jaar ten opzichte van andere leeftijdscategorieën naar koop/huur en prijsklasse in Valkenswaard (in %)

		Aantal starters	Totaal bewoners	% starters tov totaal
Totaal aantal en %starters in Valkenswaard (2018)		5686	30243	19 %
<€180.000	Koop	229	967	24 %
	Woningcorporatie	650	3144	21 %
	Particuliere huur	354	731	48 %
€180.000 tot €215.000	Koop	732	3538	21 %
	Woningcorporatie	626	3758	17 %
	Particuliere huur	155	656	24 %
€215.000 tot €250.000	Koop	694	3777	18 %
	Woningcorporatie	111	411	27 %
	Particuliere huur	*	406	22 %
>€250.000	Koop	1939	12348	16 %
	Woningcorporatie	*	25	*
	Particuliere huur	106	507	21 %

* Data gemarkeerd met een * is niet compleet door privacywetgeving CBS microdata (voor periode 2014 en 2016 zie tabel 26; bijlage 2)

In 2018 is 19% van alle inwoners van Valkenswaard 18 tot en met 35 jaar. Particuliere huurwoningen onder de €180.000 worden voor 48% bewoond door jongeren van 18 tot en met 35 jaar. Koopwoningen en corporatiewoningen onder de €180.000 worden voor 24% respectievelijk 21% bewoond door jongeren van 18 tot en met 35 jaar. Het is echter niet bekend of deze jongeren daar zelfstandig wonen of met de ouder(s). In de prijs categorie tussen de €180.000 en €215.000 ligt dit percentage op 21% van de koopwoningen en 17% van de corporatiewoningen.

3.4 Welke woningen worden bewoond door welke inkomensgroepen?

In de woningen met een WOZ waarde onder de €180.000, wonen in 2018 in 36% van de koopwoningen, in 13% van de corporatiewoningen en in 19% van de particuliere huurwoningen mensen met een inkomen in het derde en vierde kwartiel⁴ (zie tabel 27 en 29; bijlage 2). In de woningen met een WOZ waarde tussen de €180.000 en €215.000, wonen in 63% van de koopwoningen, in 20% van de corporatiewoningen en in 43% van de particuliere huurwoningen mensen met een inkomen uit het derde en vierde kwartiel.

Als we kijken naar het totale aanbod woningen met een WOZ-waarde onder €215.000 heeft 36% van de bewoners een inkomen in het derde kwartiel en 19% zelfs een hoog inkomen (vierde kwartiel).

Wanneer we kijken naar het vermogen (zie tabel 28 en 29; bijlage 2) liggen deze percentages met name bij de koopwoningen nog hoger. In de woningen met een WOZ waarde onder de €180.000, wonen in 61% van de koopwoningen, in 13% van de corporatiewoningen en in 15% van de particuliere huurwoningen mensen met een vermogen uit het derde en vierde kwartiel. In de woningen met een WOZ waarde tussen de €180.000 en €215.000, wonen in 74% van de koopwoningen, in 17% van de corporatiewoningen en in 30% van de particuliere huurwoningen mensen met een vermogen uit het derde en vierde kwartiel.

3.5 Het woningaanbod in Valkenswaard in vergelijking met andere gemeenten

Tabel 8 Aandeel woningen per woningcategorie in Valkenswaard en benchmarkgemeenten

2018*		Valkens- waard	Cranen- donck	Heeze- Leende	Son en Breugel	Veld- hoven	Waalre
	Aantal woningen	13973	8642	6509	6921	19209	7310
< €180.000	Koop	4 %	11 %	2 %	1 %	5 %	5 %
	Huur woningcorporatie	14 %	17 %	11 %	9 %	15 %	8 %
	Particuliere huur	4 %	3 %	1 %	2 %	2 %	2 %
€180.000 tot €215.000	Koop	11 %	14 %	7 %	12 %	9 %	9 %
	Huur woningcorporatie	14 %	1 %	3 %	4 %	7 %	8 %
	Overig huur	2 %	1 %	1 %	2 %	2 %	1 %
€215.000 tot €250.000	Koop	11 %	12 %	10 %	11 %	11 %	9 %
	Huur woningcorporatie	1 %	<1 %	<1 %	2 %	1 %	1 %
	Particuliere huur	2 %	1 %	1 %	2 %	1 %	1 %
> €250.000	Koop	35 %	36 %	58 %	49 %	45 %	52 %
	Huur woningcorporatie	<1 %	*	<1 %	1 %	1 %	<1 %
	Particuliere huur	2 %	*	4 %	3 %	2 %	2 %
Onbekend		1 %	1 %	2 %	2 %	2 %	2 %

*voor periode 2014 en 2016 zie tabel 30; bijlage 2

Data gemarkeerd met een * is niet compleet door privacywetgeving CBS microdata

⁴ De inkomens van huishoudens zijn verdeeld in vier gelijke groepen van 25%; Het 2^e en 3^e kwartiel worden gescheiden door het middelste inkomen. Dit is het inkomen waarbij de helft van alle Nederlanders minder verdiend dan dit inkomen en de andere helft meer verdient dan dit inkomen. Een inkomen in het derde of vierde kwartiel is dus een boven gemiddeld inkomen.

Over het algemeen valt op dat het percentage woningen onder €180.000 en tussen de €180.000 en de €215.000 in Valkenswaard het hoogste is ten opzichte van de andere gemeenten. Het grootste aandeel hiervan betreft corporatiewoningen. Tegelijkertijd is het percentage woningen boven de €250.000 in Valkenswaard lager dan in de andere gemeenten. Dit betreft vooral de koopsector.

Gemeente Valkenswaard heeft een hoger percentage woningen van een woningcorporatie (30%) in vergelijking met de andere gemeenten (15-24%).

3.6 Nieuwbouw in Valkenswaard in vergelijking met andere gemeenten

Tabel 9 Aantal nieuw gebouwde woningen per prijs categorie voor Valkenswaard en benchmarkgemeenten (aantal)

	Valkens- waard	Cranen- donck	Heeze Leende	Son en Breugel	Veld- hoven	Waalre
Aantal nieuwe woningen in periode 2014-2018	435	137	241	73	361	139
% nieuwe woningen ten opzichte van aantal woningen in 2014	3.2%	1.6%	3.9%	1.1%	1.9%	2.0%
<€180.000	63	21	33	*	38	*
€180.000 tot €215.000	141	24	46	23	*	*
€215.000 tot €250.000	96	10	27	12	77	27
>€250.000	123	70	88	14	217	63
Onbekend	12	12	47	*	*	*

* Data gemarkeerd met een * is niet compleet door privacywetgeving CBS microdata

Absoluut gezien is het aantal nieuwe woningen gebouwd tussen 2014-2018 in Valkenswaard het hoogst in vergelijking met de benchmarkgemeenten. Relatief gezien scoort alleen Heeze-Leende hoger. In de andere vergelijkingsgemeenten is het relatieve aandeel toegevoegde woningen beduidend minder.

Tussen 2014 en 2018 heeft Valkenswaard 204 nieuwe woningen gebouwd in de categorie onder de €215.000, dit is in vergelijking met andere gemeenten een groot aantal. Wat betreft de prijsklasse, hebben de meeste nieuwe woningen in Valkenswaard een WOZ-waarde van tussen de €180.000 en de €215.000, maar ook het aantal nieuwbouwwoningen in de prijsklasse > €250.000 is groot.

3.7 Jongeren wonend in de woningen in Valkenswaard in vergelijking met andere gemeenten

Tabel 10 Verdeling starters over de verschillende woning categorieën in Valkenswaard en benchmarkgemeenten

% Starters 2018*		Valkens- waard	Cranen- donck	Heeze- Leende	Son en Breugel	Veld- hoven	Waalre
Totaal		5686	3678	2751	2653	8428	2690
< €180.000	Totaal starters	1233	976	325	293	1714	337
	Koop	4 %	12 %	3 %	2 %	5 %	5 %
	Huur woningcorporatie	11 %	11 %	7 %	7 %	12 %	5 %
	Particuliere huur	6 %	4 %	2 %	2 %	4 %	3 %
€180.000 tot €215.000	Totaal starters	1513	661	311*	673	1544	571
	Koop	13 %	16 %	9 %	18 %	11 %	12 %
	Huur woningcorporatie	11 %	<1 %	2 %	5 %	5 %	8 %
	Particuliere huur	3 %	2 %	*	3 %	3 %	1 %
€215.000 tot €250.000	Totaal starters	805*	537*	373	479	1313	325
	Koop	12 %	14 %	12 %	15 %	13 %	10 %
	Huur woningcorporatie	2 %	*	1 %	1 %	1 %	1 %
	Particuliere huur	*	1 %	1 %	1 %	2 %	1 %
> €250.000	Totaal starters	2045*	1496*	1711*	1394	3857	1457
	Koop	34 %	39 %	58 %	49 %	41 %	51 %
	Huur woningcorporatie	*	*	*	<1 %	1 %	<1 %
	Particuliere huur	2 %	2 %	4 %	3 %	4 %	2 %

*voor periode 2014 en 2016 zie tabel 31; bijlage 2

Data gemarkeerd met een * is niet compleet door privacywetgeving CBS microdata

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%. Dit percentage is het hoogst van alle benchmarkgemeenten. Cranendonck laat een vergelijkbaar percentage zien van 45%, terwijl in de andere gemeenten het percentage starters in een woning onder de €215.000 tussen de 23-40% ligt.

In vergelijking met de benchmarkgemeenten wonen relatief meer jongeren uit Valkenswaard in een woning van de woningcorporatie en in particuliere huurwoningen onder de €180.000.

In alle gemeenten is het aandeel jongeren in de leeftijd 18-35 jaar dat in een woning onder €215.000 woont tussen 2014 en 2018 gedaald. De grootste daling is te vinden in Son en Breugel (-17%) en Veldhoven (-12%). In Valkenswaard is dit 7%. (zie tabel 13; bijlage 2)

Kijkend naar de woningen boven de €250.000, woont in 2018 34% van de jongeren in de leeftijd 18-35 jaar in Valkenswaard in een koopwoning van dit bedrag. Dit is aanzienlijk lager dan in andere gemeenten. In de gemeenten Son en Breugel en Waalre woont ongeveer 50% van de jongeren in de leeftijd 18-35 jaar in 2018 in een koopwoning van boven de €250.000, en in Heeze Leende zelfs 58%.

Opvallend is dat het aantal jongeren in de leeftijd 18-35 jaar dat in een koopwoning boven de €250.000 woont in alle gemeenten is toegenomen tussen 2014-2018, met een percentage van 5-11%.

Het is helaas niet bekend of het gaat om jongeren die bij de ouder(s) thuis wonen, of dat het hier gaat om starters die wat meer te besteden hebben en een eigen koophuis kopen, of dat het hier gaat om een stijging van de WOZ waarde.

4 Inzet en resultaten bouwbeleid

Dit hoofdstuk biedt inzicht in de bouwplannen die in de periode 2014-2020 zijn gerealiseerd en welk aandeel daarvan is bestemd voor starters.

4.1 Doelstelling nieuwbouw

Na het besluit van de gemeenteraad in september 2013 om huisvesting voor starters te stimuleren in zowel de huur- als de koopsector zijn de eerste plannen gemaakt om gemeentebreed ca. 275 woningen voor starters te realiseren. In de woonvisie 2014-2020 waren hiervoor reeds diverse harde en zachte plannen voorzien, waaronder meer dan 120 starterswoningen in de uitbreidingslocaties Lage Heide en Dommelkwartier. Verder waren inbreidingslocaties zoals de Haagstraat en Heiakker, Kloosterpark, Biestven, Carolusdreef, Molensteen/Boomvalk, Elcomapark Waalreseweg, Barentzstraat en de Bosstraat (herstructurering) in beeld voor de realisatie van starterswoningen.

Eind oktober 2014 zijn de nieuwe driejaarlijkse bevolkings- en huishoudensprognose van de Provincie vastgesteld. Dit betreft een prognose van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling voor de gemeenten in Noord-Brabant. Deze prognose is leidend voor de woningbouwafspraken die gemeenten kunnen maken in (sub-) regionaal verband en daarmee bepalend voor het aantal woningen dat een gemeente mag bouwen. De bevolkingsprognose viel voor Valkenswaard veel lager uit dan de voorgaande bevolkingsprognoses in 2011. Daardoor was sprake van overprogrammering. Het aantal nieuw te bouwen woningen c.q. bouwprojecten voor de periode 2014 - 2023 moest worden afgeschaald van 1175 naar 800 woningen; een afname van 30%.

4.2 Focus op realisatie van nieuwbouwplannen

Vanaf dat moment (2015) heeft de gemeente de focus gelegd op de realisatie van nieuwbouwplannen en is een programmatische aanpak opgesteld voor volkshuisvesting in Valkenswaard in brede zin. Er werd één aanspreekpunt benoemd voor knelpunten en een taskforce woningbouwversnelling in het leven geroepen om knelpunten vanuit gemeenschappelijke belangen (snel) op te lossen.

In de begroting 2016 heeft de gemeenteraad onderkend dat het cluster volkshuisvesting versterking behoefde om de woonopgaven voor Valkenswaard op een goede manier te kunnen oppakken cq. tot uitvoering te kunnen brengen en is o.a. een taskforce jongeren en jonge gezinnen in het leven geroepen.

Dit allemaal met het doel om de plannen die nog binnen het toegestane aantal nieuwbouwwoningen mochten worden gerealiseerd, ook zo snel als mogelijk daadwerkelijk te realiseren.

Om plannen beter te laten aansluiten bij de marktvrage heeft de gemeente Valkenswaard op basis van zowel de woningmarktanalyse van Fakton (2013) als het Stec-rapport (2015) het beleid ingezet om geplande koopwoningen om te buigen naar huurwoningen. Beide rapporten en ook het aantal actief reagerende woningzoekenden, lieten zien dat de behoefte vooral lag in de huursector. Om te voorkomen dat jongeren uit Valkenswaard wegtrekken wegens te weinig passend aanbod, is het belangrijk om in deze behoefte te voorzien.

Om die reden is ervoor gekozen het startersbeleid niet alleen op de koopsector te richten, maar ook aandacht te hebben voor voldoende aanbod voor starters in de huursector. Door samen te werken met de woningcorporaties is dit ook op een aantal locaties gelukt. In Lage Heide zijn door Woonbedrijf 39 sociale huurwoningen gerealiseerd in plaats van de eerder geplande eengezinskoopwoningen. Binnen het project Kloosterpark neemt Woonbedrijf 77 sociale huurappartementen af en Woningbelang heeft op het Redeterrein aan de Waalreseweg 21 eengezins huurwoningen in de sociale sector gerealiseerd in plaats van de 17 geplande koopwoningen in de vrije sector.

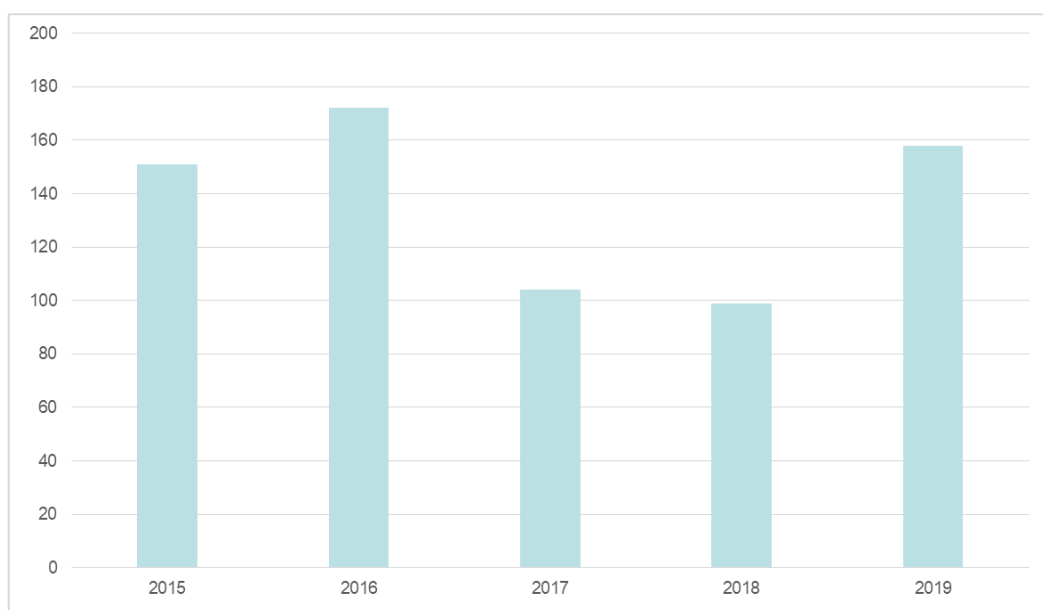
Met het ombuigen van koop naar huur is grondverkoop geborgd tegen een lagere grondopbrengst. Hierdoor zijn financiële risico's weggenomen tegen inlevering van een deel van de grondwaarde.

4.3 Gerealiseerde nieuwbouw in 2014-2020

In 2014 zijn 79 woningen gebouwd en 131 woningen gesloopt. Dit betreft onder andere de bouw van zorgcomplex Ginneve aan de Nieuwe Waalreseweg. Dit betreft een zorgcomplex met 44 wooneenheden met zorg.

Vanaf 2015 is de woningbouwproductie sterk toegenomen. In de voorgaande 15 jaar (2000-2014) werden er gemiddeld jaarlijks 77 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Sinds 2015 zit het gemiddelde daar jaarlijks ver boven en varieert het aantal opgeleverde woningen tussen 98 en 170 opgeleverde woningen per jaar.

Figuur 1 Aantal toegevoegde woningen in de gemeente Valkenswaard van 2015 t/m 2019



Tabel 11 Opgeleverde nieuwbouwprojecten in periode 2015-2020

Jaar oplevering	Project	Koop of huur	Prijsklasse*	Aantal grondgebonden woningen	Aantal appartementen
2014-2015	Hazelaar-Nieuwe Waalreseweg (hoek)	koop	middelduur	11	
2015	Treksteen - Geenhovensedreef	koop	middelduur/duur	27	
2015-2016	Bosstraat (t.o. Valkterrein)	particuliere huur	betaalbaar (sociale huur)	22	22
2016	Eindhoveneweg 98	koop	betaalbaar/middelduur		12
2016	Gertrudisdal (Baken)	koop	duur	15	
2016	Kloosterpark 1e fase	huur corporatie	betaalbaar (sociale huur)		77
2016	Verspreide omgevingsvergunningen: Eindhoveneweg boven ICI Paris Nieuwe Waalreseweg 6 (apotheek)	particuliere huur koop	Betalbaar/middelduur		22
2015-2017	Meerishof - Kerkakkerstraat/Kerkeind	koop	middelduur	37	
2017	Europalaan-Bakkerstraat (hoek)	koop en huur	middelduur	12	17
2017	Elcomapark - Waalreseweg Redeterrein	huur corporatie	betaalbaar (sociale huur)	21	
2017	Valkenierstraat 125 (transformatie)	huur	betaalbaar/middelduur		16
2017-2018	Pioniers - Barentszstraat (Hoeks)	koop	betaalbaar/middelduur	14	
2018	Hooghe Wedert - Waalreseweg 3 (Luijbregts)	koop	duur		38
2019	Kloosterpark 2e fase	koop	middelduur/duur		29
2019	Molensteen-Boomvalk	huur corporatie	betaalbaar (sociale huur)	40	
2019	Dommelseweg-Hagelkruis (hoek)	koop	betaalbaar/middelduur	12	
2019	Valkenierstraat 45-53C	koop en particuliere huur	betaalbaar (sociale huur) / middelduur		30
2020	Biestven 2 Borkel	koop	betaalbaar/middelduur	11	
2015-2020	Totaal		485 (=totaal)	222	263

* In deze tabel is sprake van:

Sociale huur:	< €737,14 per maand (liberalisatiegrens)	Betalbare koop:	< €200.000
Middeldure huur:	€737,14 tot €1.000,- per maand	Middeldure koop:	€200.000 - €345.000
Dure huur:	> €1.000,- per maand	Dure koop:	> €345.000

In de periode 2015-2020 zijn in totaal 485 nieuwbouwwoningen gebouwd.

Naast Ginneve is ook het uitbreidingsplan Lage Heide in dit overzicht niet opgenomen, omdat het nog in aanbouw is en nog niet de status opgeleverd heeft. In 2013 was Lage Heide ook een voorkeurslocatie. Voor deze locatie waren reeds voor 2013 overeenkomsten gesloten met een ontwikkelende partij. Dit maakte de speelruimte om meer te doen voor starters dan volgens het bestemmingsplan beoogd, lastig. Ditzelfde gold voor de hoek Europalaan-Bakkerstraat.

De projecten Molensteen-Boomvalk en Biestven in Borkel en Schaft zijn mede ontwikkeld door de gemeente. De andere projecten zijn allen ontwikkeld door woningcorporaties (huur corporatie) of projectontwikkelaars (koop en particuliere huur).

In de woonvisie (2014-2020) is aangegeven dat de nieuwbouwprogrammering meer in het teken zou moeten staan van transformatie van de bestaande woningvoorraad. De locatie Carolusdreef, die in 2021 in ontwikkeling gaat is hiervan een goed voorbeeld.

4.4 Gerealiseerde nieuwbouwwoningen voor de doelgroep

Het overzicht hieronder laat zien hoeveel nieuwbouwwoningen of -appartementen in de periode 2015-2020 zijn verkocht/verhuurd aan inwoners van 35 jaar of jonger.

Tabel 12 Opgeleverde nieuwbouwprojecten in periode 2015-2020

Project	Koop of huur	Prijsklasse*	Aantal grondgebonden woningen		Aantal appartementen	
			≤ 35 jaar	> 35 jaar	≤ 35 jaar	> 35 jaar
Bosstraat (t.o. Valkterrein)	particuliere huur	betaalbaar (sociale huur)		22	16	6
Kloosterpark 1e fase	huur corporatie	betaalbaar (sociale huur)			48	29
Elcomapark - Waalreseweg Redeterrein	huur corporatie	betaalbaar (sociale huur)	15	6		
Molensteen-Boomvalk	huur corporatie	betaalbaar (sociale huur)	26	14		
Valkenierstraat 45-53C	koop en particuliere huur	betaalbaar (sociale huur) / middelduur			12	18
Eindhoveneweg 98	koop	betaalbaar/ middelduur			2	10
Verspreide omgevingsvergunningen: Eindhoveneweg boven ICI Paris Nieuwe Waalreseweg 6 (apotheek)	particuliere huur koop	betaalbaar/ middelduur			16	6
Valkenierstraat 125 (transformatie)	Particuliere huur	betaalbaar/ middelduur			9	7
Pioniers - Barentszstraat (Hoeks)	koop	betaalbaar/ middelduur	11	3		
Dommelseweg-Hagelkruis (hoek)	koop	betaalbaar/ middelduur	10	2		

Biestven 2 Borkel	koop	betaalbaar/ middelduur	7	4		
Hazelaar-Nieuwe Waalreseweg (hoek)	koop	middelduur	3	8		
Meerishof – Kerkakkerstraat / Kerkeind	koop	middelduur	20	17		
Europalaan-Bakkerstraat (hoek)	koop en particuliere huur	middelduur	8	4	8	9
Treksteen - Geenhovensedreef	koop	middelduur/ duur	14	13		
Gertrudisdal (Baken)	koop	duur	5	10		
Hooghe Wedert - Waalreseweg 3 (Luijbregts)	koop	duur			0	38
Kloosterpark 2e fase	koop	middelduur/ duur			1	28
Totaal			119	103	112	151

Uit dit overzicht blijkt dat 47% van alle nieuwbouwprojecten bewoond wordt door jongeren tot en met 35 jaar. Bij de eengezinswoningen betreft dat 60% en bij de appartementen is 39% gekocht of gehuurd door jongeren ≤ 35 jaar.

4.5 Kentering bevolkingsdaling

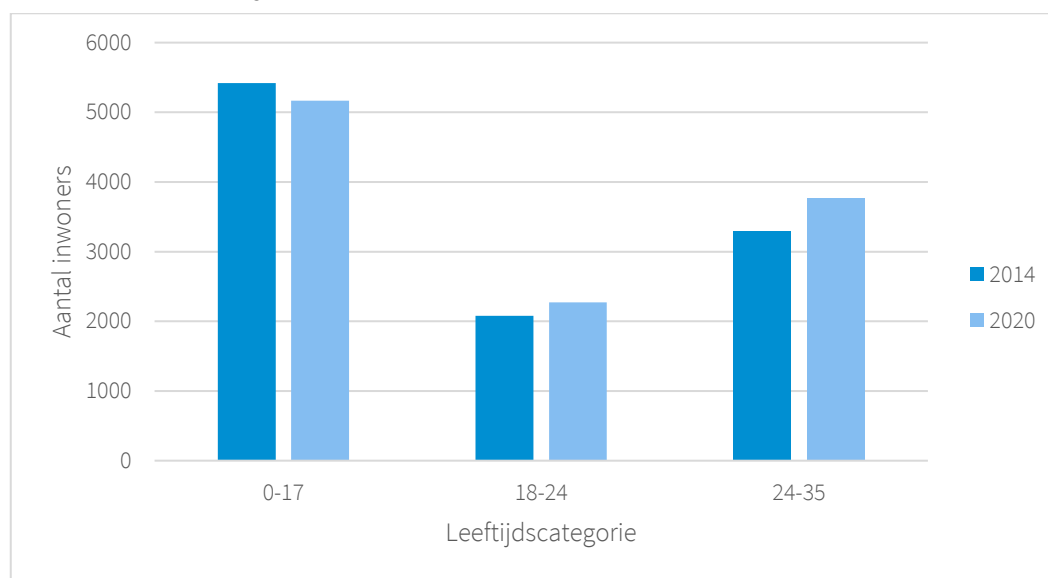
Dat de keuzes en maatregelen hebben geleid tot een toenemende realisatie van plannen blijkt uit de stagnatie-indicator die door de provincie wordt opgesteld. Dit betreft het percentage van de vooruit berekende groei die daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De stagnatie-indicator voor 2015 was in Valkenswaard 34% tegenover een regionaal gemiddelde van 66% en een provinciaal gemiddelde van 60%. 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. Eind 2016 bedroeg de stagnatie-indicator nog ruim 100%. Alleen de gemeente Eindhoven scoorde net iets beter. Eind 2018 is de stagnatie-indicator in Valkenswaard zelfs 176%, terwijl deze gemiddeld in Brabant 87% bedroeg. Alleen de gemeenten Haaren, Waalwijk en Vught scoorden nog hoger.

De aanpak om in te zetten op het daadwerkelijk realiseren van zoveel mogelijk woningen blijkt succesvol. De inzet heeft geleid tot groei (aantrekking) van de bevolking.

Uit cijfers van de provincie Noord-Brabant blijkt dat sinds 2015 de bevolking is toegenomen met 965 inwoners. In de 5 jaar daarvoor was er met een afname van 490 inwoners nog sprake van bevolkingskrimp. Zoals blijkt uit de data-analyse is het aantal inwoners van 18-35 jaar in de periode 2014-2018 toegenomen met 338.

Data van Statline⁵ laat zien dat de groep van 0 t/m 17 tussen 2014 en 2020 met 251 inwoners is afgenomen maar dat de groep jongeren van 18 t/m 35 tussen 2014 en 2020 is toegenomen met 661 inwoners. Dus niet alleen de bevolkingskrimp, maar ook de ontgroening in de groep jongeren van 18 t/m 35 jaar blijkt ten positieve gekeerd. Daarbij is het aannemelijk dat de toename van het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 18-35 op termijn ook zal zorgen voor een ommekeer in de laagste leeftijdscategorieën en een toename van het aantal 0-17 jarigen tot gevolg zal hebben.

Figuur 2 Aantal inwoners in de leeftijdscategorie 0 t/m 17 jaar, 18 t/m 24 jaar en 25 t/m 35 jaar in 2014 en 2020



De bevolkingsgroei heeft gezorgd voor een hogere prognose, wat betekent dat er in de toekomst meer mag worden gebouwd. Daarmee bevindt de gemeente Valkenswaard zich weer in een positieve spiraal naar meer woningen en daarmee meer mogelijkheden om jongeren en jonge gezinnen te behouden en aan te trekken.

⁵ Centraal Bureau voor de statistiek. (2020, 23 november). Bevolking op 1 januari en gemiddeld; geslacht, leeftijd en regio. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/03759ned/table?ts=1606138479147>

5 Inzet van instrumenten

In dit hoofdstuk gaan we in op de mate en wijze waarop de diverse instrumenten zijn ingezet en toegepast in de praktijk.

5.1 Starterslening

5.1.1 Wat is een starterslening?

Doel van de starterslening

Om starters op de woningmarkt te helpen biedt de gemeente Valkenswaard een starterslening aan. De lening is speciaal bedoeld voor jongeren en jonge gezinnen die graag een huis willen kopen maar daarvoor niet voldoende hypotheek kunnen krijgen. Gemeente Valkenswaard wil met de maatregel voorkomen dat jongeren en jonge gezinnen ongewild moeten huren of buiten de gemeente Valkenswaard op zoek moeten gaan naar een koopwoning.

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis en het bedrag dat starters bij de bank kunnen lenen. De Starterslening is dus een aanvulling op de eerste hypotheek. De starter betaalt over deze starterslening de eerste drie jaar geen maandlasten. Na deze 3 jaar zijn de maandlasten over de starterslening inkomensafhankelijk. Hierdoor worden de maandlasten (de eerste drie jaar) en het risico voor de starter verlaagd, waardoor de aankoop van een woning net haalbaar kan zijn, terwijl dat zonder starterslening niet het geval is.

Financiering van de starterslening

Vanaf 2014 heeft de gemeente Valkenswaard deelgenomen aan de starterslening via de landelijke SVn. In 2014 droeg naast het Rijk (50%) ook de Provincie Noord-Brabant financieel bij (25%). In 2015 werd die bijdrage bijgesteld naar in totaal 50% en in 2016 kwam de starterslening 'tot stilstand', omdat het Rijk en de Provincie hun financiële bijdragen helemaal stopten.

De gemeente heeft besloten met volledige financiering vanuit de gemeente een doorstart te maken met de starterslening. Sinds 2018 kunnen starters gebruik maken van deze vernieuwde startersregeling.

Om het basisprincipe van de starterslening voor starters hetzelfde te houden (de eerste drie jaar geen aflossing, daarna inkomensafhankelijk) is in de vernieuwde startersregeling de combinatielening toegevoegd.

De vernieuwde starterslening bestaat dus uit twee onderdelen:

- Een leningdeel dat annuïtair wordt afgelost: de starterslening.
- Een leningdeel dat oploopt: de combinatielening.

Voor beide delen heeft de starter de eerste 3 jaar geen maandlasten. De aflossing van de starterslening wordt de eerste drie jaar 'betaald' met de combinatielening. De combinatielening loopt daardoor de eerste 3 jaar altijd op. Na deze periode van 3 jaar betaal je (in principe, voor zover je inkomen het toelaat) rente en aflossing. Op het moment dat je de volledige rente en/of aflossing betaalt, los je af op zowel de starterslening als de combinatielening.

Criteria voor een starterslening

Ook al bij de landelijke startersregeling mochten gemeenten eigen voorwaarden stellen voor welke doelgroep een starterslening wordt ingezet, voor welke woningen en soms ook voor welke inkomensgrenzen. Gemeenten mogen zelf beoordelen of een starter voldoet aan de doelgroepseisen. Ook kunnen partijen zelf een maximum bedrag vaststellen voor de hoogte van de starterslening.

De gemeente Valkenswaard heeft de volgende voorwaarden vastgesteld voor een starterslening:

- De looptijd van de starterslening bedraagt 360 maanden.
- De rentevast periode bedraagt 180 maanden.
- Van toepassing zijnde garantie NHG
- De starterslening kan worden aangevraagd bij aankoop van zowel een bestaande woning als bij nieuwbouw.
- Het leenbedrag voor een woning bedraagt minimaal €2.500,- en maximaal €30.000,-
- De maximale koop(aanneem)som bedraagt €225.000,-
- Het is toegestaan om verbeterkosten of meerwerkkosten mee te financieren en mee te nemen in de berekening voor de starterslening
- De starterslening bedraagt maximaal 20% van de koop(aanneem)som plus eventuele verbeter- of meerwerkkosten.
- De leeftijd op het moment van aanvragen is minimaal 18 jaar en maximaal 35 jaar.

Ook huurders komen voor een starterslening in aanmerking, als zij een woning kopen die binnen de gestelde prijsgrens valt.

Met de starterslening wordt dus in feite de betaalbaarheid van woningen opgetrokken naar een niveau dat voor de starter ca. €30.000,- hoger ligt dan zonder starterslening. Een financiële bijdrage van maximaal €30.000,- moet net het nodige steuntje in de rug bieden.

5.1.2 Hoeveel startersleningen zijn verleend en wie heeft er gebruik van gemaakt?

In de periode 2014 t/m 2015 en 2018 t/m juni 2020 zijn in totaal 28 startersleningen verleend. Daarvan komen 23 starters uit Valkenswaard en 5 uit dorpen uit de directe omgeving (Bergeijk, Budel, Leende, Veldhoven en Westerhoven). Op twee na zijn alle startersleningen toegekend voor het maximale bedrag van €30.000. De andere twee zijn verstrekt voor een bedrag van €27.930 respectievelijk €21.730.

In de tabel hieronder zijn de toegekende startersleningen per jaar weergegeven. In 2014 bedroeg de gemeentelijke bijdrage 25% en in 2015 50%. Zoals vermeld, is na 2015 de starterslening gestopt, omdat het Rijk en de provincie niet meer meefinancierden. Vanaf 2018 is de vernieuwde starterslening (met combinatieregeling) in het leven geroepen met volledige financiering vanuit de gemeente.

Tabel 13 Verleende startersleningen per jaar

	Verleende startersleningen	Gemeentelijke bijdrage	Totale kosten gemeente
2014	7	25 %	€ 49.915
2015	6	50 %	€ 90.000
2018	4	100 %	€120.000
2019	7	100 %	€210.000
2020*	4	100 %	€120.000
Totale kosten gemeente Valkenswaard*			€589.915

* aantal toekenningen t/m juni 2020

Alle ingediende aanvragen zijn gehonoreerd. Er zijn geen aanvragen voor een starterslening afgewezen. Dit komt mede omdat de gemeente aan de voorkant de vragen stelt die nodig zijn om te toetsen aan de voorwaarden. Als starters niet voldeden aan de voorwaarden, werd er ook geen aanvraag ingediend.

Voor welke type woningen de startersleningen zijn uitgekeerd is weergegeven in Tabel 14.

Tabel 14 Starterslening uitgekeerd voor type woning

	Bestaande bouw	Nieuwbouw	Totaal
Appartement	12	0	12
Rijwoning	13	2 (Lage Heide)	15
2 onder 1 kap	1	0	1

De verschillende wijken waar de woningen waarvoor een starterslening is uitgekeerd liggen, weergegeven in Tabel 15.

Tabel 15 Overzicht van de wijken waar starters met een starterslening zijn gaan wonen

Wijk	Aantal startersleningen
Turfberg	8
Centrum	6
Kerkakkers	5
Dommelen (bestaande woning)	3
Dommelen (Lage Heide)	2
Geenhoven	2
Gegraaf	2
Hoge Akkers	1
Totaal	28

De verschillende leeftijden van de starters aan wie een starterslening is uitgekeerd is weergegeven in Tabel 16.

Tabel 16 Overzicht van de leeftijden van de starters aan wie een starterslening is uitgekeerd

Leeftijd	Aantal startersleningen
20 t/m 25 jaar	15
26 t/m 30 jaar	10
31 t/m 35 jaar	3

Er zijn geen gegevens bekend over de inkomens van de starters die een starterslening hebben ontvangen.

5.2 Prestatieafspraken met woningcorporaties

In Valkenswaard zijn twee woningcorporaties actief: Woningbelang en Woonbedrijf. Woningbelang is met een bezit van 3683 (2020) huurwoningen de grootste woningcorporatie in Valkenswaard. Woonbedrijf verhuurt en beheert ruim 31.000 woningen in de regio Eindhoven, waarvan zo'n 600 woningen in Valkenswaard. Woningbelang bezit ruim 80% van de sociale voorraad in Valkenswaard en is daarmee de belangrijkste speler op de huurmarkt in Valkenswaard.

Al vanaf 2007 maakt de gemeente Valkenswaard prestatieafspraken met woningcorporatie Woningbelang. De overeengekomen prestaties worden zo "SMART" mogelijk opgesteld. In de periode 2007 tot en met 2010 werd een raamovereenkomst vastgesteld, op basis waarvan jaarlijkse prestaties werden geactualiseerd.

In 2013 geeft de gemeente in de woonvisie 2014-2020 aan opnieuw meerjarige afspraken te willen maken met de corporaties. Niet alleen met Woningbelang, maar ook met Woonbedrijf. Hiervoor wil de gemeente bij voorkeur met Woningbelang, Woonbedrijf en de wijkcommissies gezamenlijk aan tafel om te kijken wat elke partij kan bijdragen aan de opgaven waar Valkenswaard voor staat. Op deze manier kan een gezamenlijke agenda worden opgesteld, kunnen de corporaties elkaar aanvullen in de opgaven die er voor Valkenswaard liggen en kunnen mogelijke oplossingen in verband worden gebracht met gewenste maatregelen uit de wijkplannen.

Sinds 2015 verplicht de Woningwet woningcorporaties prestatieafspraken te maken met gemeenten. Het jaar 2015 was een overgangsjaar waarin de prestatieafspraken nog niet persé voor 15 december moesten zijn afgerond.

Desondanks zijn de prestatieafspraken met Woningbelang in 2015 tijdig afgerond. Met Woonbedrijf zijn in de loop van 2016 prestatieafspraken gemaakt en vastgelegd. De prestatieafspraken met Woningbelang en Woonbedrijf zijn afzonderlijk van elkaar tot stand gekomen. De wijkcommissies zijn hierbij niet betrokken geweest. In de herziene woningwet was vastgelegd dat de prestatieafspraken tot stand moesten komen in samenspraak met de huurdersbelangenverenigingen. Op die manier waren (een deel van de) inwoners reeds betrokken.

De prestatieafspraken met Woonbedrijf

In de prestatieafspraken 2017 - 2020 met Stichting Woonbedrijf zijn de nieuwbouw van eengezinswoningen en appartementen aan de Carolusdreef en de renovatie van Den Haagacker opgenomen. Daarnaast heeft Woonbedrijf 39 sociale huurwoningen gerealiseerd die onderdeel zijn van het totale woningbouwproject van Lage Heide.

In 2017 heeft Woonbedrijf 77 sociale huurappartementen gerealiseerd in Kloosterpark. Alleen deze laatste is opgenomen in de Tabel in hoofdstuk 4 waarin de opgeleverde nieuwbouwprojecten tussen 2015 en 2020 staan weergegeven. Carolusdreef en Lage Heide zijn hier echter niet in opgenomen omdat deze projecten nog niet de status opgeleverd hebben.

De prestatieafspraken met Woningbelang

In de prestatieafspraken 2017 met Woningbelang is vastgelegd dat Woningbelang jaarlijks minimaal 100 woningen toewijst aan starters. Ondanks dat er rond de 250 woningen per jaar muteren lukt het Woningbelang jaarlijks 120 tot 130 woningen toe te wijzen aan starters. Woningbelang kan voorrang geven aan starters. Mensen met urgentie gaan voor, maar zijn er mogelijkheden om starters voorrang te geven. Voor sommige woningen wordt een lotingsysteem toegepast. Je hoeft dan geen rekening te houden met inschrijftijd, wat gunstig is voor starters omdat daarbij iedereen evenveel kans heeft.

Daarnaast hebben woningbelang en de gemeente afgesproken zich in te spannen om voldoende betaalbare grondgebonden woningen voor starters te realiseren. In 2017 heeft Woningbelang 21 grondgebonden sociale huurwoningen gebouwd in het Elcomapark en in 2019 40 grondgebonden sociale huurwoningen in het bouwplan Molensteen/Boomvalk.

In 2010 heeft Woningbelang 9 koopgarantwoningen Achter de Kerk en 10 koopgarantwoningen op locatie Biestven gebouwd. Omdat door de economische en woningmarktcrisis de verkoop van woningen met koopgarant af is genomen, heeft Woningbelang in de periode 2014-2016 weer 7 koopgarantwoningen op de vrije markt verkocht. De verkoop van koopgarantwoningen op de vrije markt is ook vastgelegd in de prestatieafspraken 2017 met Woningbelang. Omdat de koopgarantregeling negatieve invloed heeft op de investeringscapaciteit van de woningcorporatie zullen ook de 11 koopgarantwoningen die Woningbelang verspreid over Valkenswaard heeft (gespikkeld bezit) conform de prestatieafspraken bij mutatie worden teruggenomen in de verhuur.

Anno 2020 heeft Woningbelang circa 1500 actief woningzoekenden. In 2013 was 38% van de actief woningzoekenden een starter. Vanaf 2017 is dat opgelopen van 42% naar 44% in 2019. In de eerste 8 maanden van dit jaar was 41% van de actief woningzoekenden bij Woningbelang een starter.

Sinds 2019 heeft Woningbelang de WOZ waarde losgekoppeld van de huurprijs, om te voorkomen dat de huurprijzen te hoog worden.

In de onderstaande tabel is te zien dat 93% van het woningbezit van Woningbelang wordt verhuurd onder de huurgrens.

Tabel 17 Huurprijzen zelfstandige eenheden woningbezit Woningbelang (peiljaar 2014, 2016, 2018 en 2020)

	2014	2016	2018	2020 (sep)
< Kwaliteitskortingsgrens	622 (17%)	650 (18%)	523 (15%)	464 (13%)
Eerste aftoppingsgrens	1.826 (51%)	2.016 (55%)	2.045 (57%)	2.188 (59%)
Tweede aftoppingsgrens	524 (15%)	515 (14%)	574 (16%)	618 (17%)
Huurgrens (sociale huur)	558 (16%)	437 (12%)	448 (12%)	406 (11%)
> huurgrens	37 (1%)	35 (1%)	7 (0%)	7 (0%)
Totaal	3.567	3.653	3.597	3.683

De huurprijzen worden jaarlijks bijgesteld. Zie bijlage 1 voor de huurgrenzen over de jaren 2016-2020.

5.3 Lagere grondprijs voor sociale huur

Voor de bouw van sociale huurwoningen hanteert de gemeente een lagere grondprijs van €250 per m² voor bouwrijpe grond. De gemeente legt daarbij het openbare gebied aan. Deze ligt ca. €130 onder de “normale” grondprijs van €380 per m², die in Valkenswaard als rekeneenheid gebruikt wordt voor woningbouw in de grondexploitaties. In werkelijkheid ligt er altijd een taxatie ten grondslag aan de grondprijs. Zoals in het grondbeleid is opgenomen moet de grond minimaal de getaxeerde grondprijs opbrengen. Omdat de gemeente met corporaties de afspraak kan maken dat de woningen beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep wordt de lagere grondprijs alleen aangehouden voor sociale huurwoningen.

Deel C

Visie en mening op
(de effectiviteit van)
het startersbeleid

6 Mening over startersbeleid

In dit hoofdstuk geven we een beknopte weergave van de resultaten uit de vragenlijst onder raadsleden en leest u de bevindingen op basis van de interviews met stakeholders.

6.1 Korte online vragenlijst gemeenteraadsleden

De gemeenteraadsleden die de vragenlijst hebben ingevuld, vinden de aandacht voor starters in de woonvisie terecht. Ze geven aan dat kansen creëren voor starters nog steeds erg belangrijk is. Hiervoor moet de nadruk liggen op nieuwbouw en het op peil houden van voorzieningen in de gemeente Valkenswaard. Men heeft wel vragen over de effectiviteit van het beleid en ondersteunen daarmee dit onderzoek.

Op de vraag wanneer het beleid in hun ogen effectief is, wordt o.a. geantwoord wanneer er bevolkingsgroei van starters zichtbaar is, wanneer er gebouwd wordt voor starters en deze woningen duurzaam beschikbaar blijven voor starters, wanneer de doelgroep zelf op de hoogte is van het startersbeleid en wanneer knelpunten bekend zijn. Men geeft ook aan dat het effect van het beleid afhankelijk is van externe factoren en dat o.a. de starterslening een goed instrument is maar met de huidige voorwaarden door een te kort aan woningen en de daarbij horende prijsstijging niet meer voldoet.

6.2 Interviews met stakeholders

Om nog meer inzicht te krijgen in hoe het startersbeleid, de instrumenten en het bouwbeleid in de praktijk worden ervaren, hebben we interviews gehouden met een aantal stakeholders. We hebben gesprekken gevoerd met de bij het woon- en bouwbeleid betrokken beleidsmedewerkers van de gemeente Valkenswaard, de verantwoordelijke wethouder, woningcorporatie Woningbelang, een in Valkenswaard gevestigde makelaar en een projectontwikkelaar die bij diverse bouwprojecten betrokken is binnen de gemeente Valkenswaard.

Opgesteld beleid

Alle gesprekspartners delen het belang van het gemeentelijke startersbeleid van de gemeente Valkenswaard. De Toekomstvisie Valkenswaard 2030 uit 2011 is hierbij nog steeds leidend. Om de krimp en ontgroening tegen te gaan, staan het aantrekken en behouden van jongeren en jonge gezinnen nog steeds hoog op de politiek agenda. Met als doel om de gemeente Valkenswaard leefbaar te houden. Om dit mogelijk te maken is het belangrijk voldoende nieuwbouw en sociale huurwoningen te realiseren. De stakeholders geven aan dat bij de gesprekken tussen hen en de gemeente het tegengaan van ontgroening altijd een belangrijk onderwerp van gesprek is.

Definitie starter

Vanuit alle geïnterviewde stakeholders horen we terug dat de jongeren die vallen in de leeftijds categorie 18 tot en met 35 jaar en die voor het eerst op zichzelf gaan wonen divers is.

Er is een groep alleen- of tweeverdieners, die een vrije sector koop- of huurwoning kunnen betalen en zelf relatief gemakkelijk hun weg kunnen vinden op de huidige woningmarkt. Zij beschikken over voldoende inkomen of krijgen financiële hulp van de ouders en kunnen zonder steun in de rug via de makelaar hun weg wel vinden op de huidige woningmarkt.

Er zijn ook starters waarvoor de betaalbaarheid van een koopwoning een (mogelijk overbrugbaar) probleem vormt. Zij hebben alleen toegang tot de woningmarkt als de marktprijs binnen bepaalde betaalbaarheidsgrenzen blijft. Dit is echter op het moment een probleem door de stijgende huizenprijzen. Voor deze groep biedt de starterslening mogelijk net voldoende ondersteuning om het financiële gat te overbruggen.

Er is ook een groep die is aangewezen op de sociale huursector. Voor deze starters is een koopwoning niet weggelegd. Zij komen terecht bij de woningcorporatie. Deze groep is groot. De vraag naar sociale huurwoningen is dan ook groter dan het aanbod. Daardoor is er een wachtlijst.

Daarnaast zijn er ook nog starters die zijn aangewezen op particuliere/middeldure huurwoningen. Voor deze groep zet de gemeente zich in om ook particulieren en institutionele beleggers te interesseren voor het realiseren van huurwoningen in Valkenswaard. De omvang van deze groep is niet bekend, maar de verwachting is dat deze groep door de stijgende prijzen op de huidige woningmarkt groeit. De stakeholders hebben behoefte aan meer inzicht in de omvang van deze groep starters en de knelpunten die zij ervaren.

Instrumenten

De starterslening wordt als zinvol instrument beschouwd. Aan de starterslening zit voor de gemeente geen risico, omdat de starters de lening volledig terug betalen. Het aantal starters dat geholpen wordt met de starterslening is gemiddeld 6 per jaar. Dat is een beperkt aantal in verhouding tot de 100 starters die geholpen worden door middel van de prestatieafspraken met woningcorporatie Woningbelang. Met de starterslening help je wel de groep starters die geen recht heeft op een sociale huurwoning, maar waarvoor een koopwoning zonder starterslening te duur is. De voorwaarden van een maximaal aankoopbedrag van €215.000⁶ voor de huidige starterslening is echter door de huidige woningmarkt achterhaald. Er zijn met name op de bestaande huizenmarkt niet tot nauwelijks nog huizen te koop onder de €215.000. Naar deze voorwaarde moet dus gekeken worden.

Eerder in dit rapport werd het verlagen van de grondprijs voor de bouw van sociale huurwoningen genoemd als instrument. Om het bouwproject Biestven in Borkel en Schaft van de grond te krijgen is ook hier de grondprijs verlaagd. De grond is getaxeerd, hetgeen heeft geleid tot een specifiek op de situatie gerichte grondprijs en de gemeente heeft het openbaar gebied aangelegd. De gemeente geeft aan dat zij altijd het gesprek aangaan wanneer er knelpunten ontstaan die bouwplannen belemmeren. Indien zij hierin iets kunnen oplossen zullen ze dat altijd proberen.

⁶ Bij de invoering van de starterslening in 2015 waren de verwervingskosten financierbaar middels de starterslening, waardoor het feitelijke, maximale aankoopbedrag van de woning overeenkwam met circa €215.000 ten opzichte van het in de Verordening starterslening vermelde maximale bedrag. De financierbaarheid van de verwervingskosten is wettelijk inmiddels volledig afgebouwd, waarmee het maximale aankoopbedrag inmiddels overeenkomt met het maximale bedrag van €225.000 volgens de Verordening starterslening.

Het is niet echt een instrument te noemen, maar de gemeente zet ook in op het verbeteren van de woonaantrekkelijkheid van Valkenswaard. De bereikbaarheid van de gemeente speelt hierbij een rol. De makelaar geeft aan dat mede door de snelfietsroute de gemeente Valkenswaard ineens interessant blijkt als woongemeente voor mensen die in Eindhoven werken. Daarnaast zet de gemeente actief in om de gemeente Valkenswaard levendig te houden door evenementen te stimuleren en faciliteren en voorzieningen voor recreatie- en sport in de groene woonomgeving te creëren. Valkenswaard is ook aantrekkelijk vanwege een erg actief verenigingsleven.

Samenwerking tussen stakeholders

De samenwerking tussen de gemeente en woningcorporatie en gemeente en projectontwikkelaars is over het algemeen goed. De gemeente beschikt zelf nauwelijks over bouwgrond en is daarom afhankelijk van de samenwerking met projectontwikkelaars om haar doelen te verwezenlijken. Daar waar de gemeente kan probeert men eisen te stellen aan verkoopprijzen van huizen en het stimuleren van sociale woningbouw. Echter zijn deze mogelijkheden beperkt.

De projectontwikkelaar geeft aan dat bouwen naar behoefte nodig is. Belangrijk is om op te halen bij de doelgroep wat de wensen zijn en daar het plan op aan te passen. Dit vraagt om een goede mix van type woningen. Binnen de groep starters is immers variatie in behoeften en wat men financieel aan kan. Wil je huizen duurzaam beschikbaar houden voor starters dan moet je voorkomen dat huizen uitgebouwd kunnen worden, dan blijft de prijs ook in de toekomst financieel behapbaar voor starters.

De gemeente probeert er op te letten dat de bestemmingsplannen flexibel zijn. Aantallen en voorwaarden moeten passen binnen de kaders die worden gesteld in de verordening ruimte van de provincie. Daarnaast moet het kwalitatief een goed plan zijn. De flexibiliteit zit hem vooral in het kijken wat voor type woning nodig is; waar is behoefte aan? Vanuit de gemeente staat men altijd open voor het gesprek.

De woningcorporatie geeft aan de samenwerking met de gemeente graag te willen intensiveren. Gemeente en woningcorporatie zouden meer als een eenheid kunnen opereren door samen doelen te stellen, samen te monitoren en samen aan de knoppen te draaien als bijstelling van de gezamenlijke aanpak nodig is en samen te bepalen welke instrumentaria op dat moment zinvol zijn. Er zijn voortdurend knelpunten en omstandigheden die de voortgang van bouwprojecten vertragen. Om de doelstellingen te halen moeten beide partijen er kort op blijven zitten en snel handelen. Elke dag die gewonnen kan worden moet worden benut.

Knelpunten

Uit de gesprekken met alle stakeholders komt naar voren dat de woningmarkt zich lastig laat sturen. Er zijn allerlei externe factoren die van invloed zijn zoals regelgeving vanuit de provinciale en landelijke overheid, regionale afspraken rondom prijsgrenzen voor sociale koop, economische ontwikkelingen, de beschikbaarheid van bouwlocaties et cetera. Het blijkt daarom niet makkelijk om vanuit de speerpunten van beleid een vertaling te maken naar de praktijk.

Door alle stakeholders worden een aantal knelpunten genoemd. Eén ervan is de werking van de woningmarkt. Door woningtekort zijn vooral de laatste twee jaar de huizenprijzen enorm gestegen. In de bestaande woningmarkt zijn er nauwelijks huizen beschikbaar rond de €200.000. Dit beperkt ook, zoals reeds aangegeven, de inzet van de starterslening.

Op dit moment kampt Valkenswaard met een woningtekort. Het belangrijkste is dus zoveel mogelijk te blijven bouwen. Of je nu gericht voor starters bouwt of voor bijvoorbeeld senioren, dat maakt niet uit. Door te bouwen creëer je beweging in de woningmarkt en ontstaat doorstroming. Hierdoor komen uiteindelijk direct of indirect weer woningen ten goede aan de starter. Het is dan ook noodzakelijk er alles aan blijven doen om iedere versnelling in het bouwplanproces klein of groot te verwezenlijken.

Er worden steeds meer voorwaarden gesteld aan de woning, zoals bijvoorbeeld duurzaamheidseisen, waardoor het steeds moeilijker wordt om goedkope woningen te realiseren. In het verleden was het mogelijk om voor €225.000 een kwalitatief goede eengezinswoning te bouwen. Op dit moment kan je onder de €225.000 alleen appartementen bouwen. Als er goedkoper moet worden gebouwd gaat dat ten koste van de kwaliteit van de woning.

Een ander groot knelpunt dat wordt genoemd is het gebrek aan bouwgrond. Daarom zet de gemeente op dit moment actief in op herstructurering. De gemeente gaat actief in gesprek met ondernemers om te bespreken of zij kunnen en willen verplaatsen naar bedrijventerreinen, zodat er grond voor woningbouw beschikbaar komt. Doordat er nu vooral inbreidingslocaties zijn waar men kan bouwen, heb je als gemeente minder grip op en je kan geen grote aantallen bouwen.

De druk op de sociale huursector is groot. Er is veel meer vraag dan aanbod. Voor de woningcorporaties is enige snelheid in de geplande nieuwbouwprojecten van belang. Zij kunnen gebruik maken van de Regeling Vermindering Verhuurheffing. Het is echter een tijdelijke regeling. Wanneer dat niet lukt tijdig te bouwen zijn de kosten voor de woningcorporaties hoger dan waar nu bij de plannen rekening mee is gehouden.

De groep starters die geen recht heeft op een sociale huurwoning, maar die op de huidige woningmarkt geen huis kan betalen is aangewezen op middeldure huur. Deze groep is nu niet goed in beeld. Hoe groot is deze groep? Hoe ontwikkelt deze groep zich de komende jaren? Wat is het grootste probleem voor deze groep en kunnen die geholpen worden? De stakeholders hebben behoefte om meer zicht te krijgen op de omvang en behoeften van deze groep woningzoekenden.

Verbeterpunten

Via nieuwbouw moet je continu aanbod genereren zodat jongeren continu kansen op de woningmarkt hebben. Bouwtrajecten duren gemiddeld 6 jaar, dus het is erg belangrijk om voldoende bouwmogelijkheden in portefeuille te hebben. Je moet voldoende bouwen voor starters, faciliteren voor vergrijzing en zorgen voor voldoende doorstroming. De gemeente zou wat met de grondprijzen kunnen doen, waardoor het voor projectontwikkelaars mogelijk is om goedkopere huizen te bouwen, die toch voldoen aan alle kwaliteitseisen.

Ook flexibele bestemmingsplannen zijn hiervoor noodzakelijk, zodat de ontwikkelaar binnen het project verschillende type woningen kan bouwen en daarmee betaalbare woningen kan compenseren met de bouw van enkele grotere woningen.

De voorwaarden van het maximale aankoopbedrag van het huis dat met de starterslening wordt gekocht moet worden herzien.

De woningcorporatie zou het type woning in hun assortiment dat qua prijs rond de €200.000 zit kunnen verkopen aan de groep starters die nu niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en die op de huidige woningmarkt geen bestaand huis kunnen kopen. Dit biedt tegelijkertijd de kans om de opbouw van de huidige homogene wijken te verbeteren en een mix van doelgroepen te creëren, waardoor deze wijken aantrekkelijker worden. Voor het geld dat vrij komt door verkoop van de woningen, kan de woningcorporatie weer nieuwe huizen bouwen.

Een beleidscyclus van 4 jaar is veel te traag. Je moet continu kijken naar de werkelijkheid en bijsturen. Het zou mooi zijn als dit door de stakeholders als een eenheid kan worden opgepakt.

7 Vragenlijst onder doelgroep starters

In dit hoofdstuk beschrijven we de resultaten uit de vragenlijst onder de doelgroep. In totaal hebben 668 mensen de online vragenlijst ingevuld.

7.1 Respondenten

Meer dan de helft van de respondenten (55%) woont nog thuis bij de ouder(s) al dan niet samen met broer(s) en zus(sen). Van de respondenten woont 18% samen en 14% betreft een (eenouder)gezin met kind(eren). Een op de tien respondenten (11%) woont alleen.

Naast de thuiswonende respondenten, woont een vijfde in een koopwoning/appartement. 11% huurt van de woningcorporatie en eveneens 11% van een particuliere verhuurder.

7.2 Mening over gemeente Valkenswaard

Bijna 4 van de 5 respondenten (78%) zou graag in Valkenswaard willen blijven wonen. 18% weet dit nog niet zeker. Slechts 4% wilt niet in Valkenswaard blijven wonen.

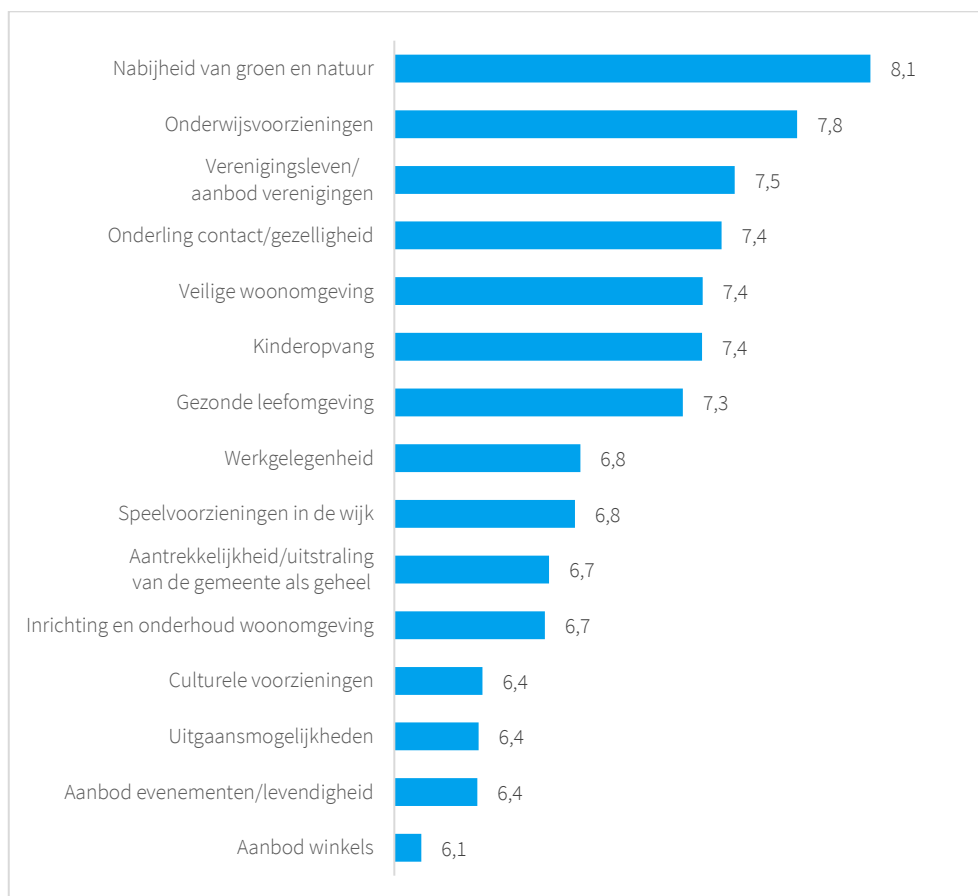
De respondenten die graag in Valkenswaard willen blijven wonen, noemen vaak als reden dat familie, vrienden, een vereniging of hobby in Valkenswaard te vinden zijn. Daarnaast zien zij Valkenswaard als hun thuis, ze zijn bekend met Valkenswaard en zijn er opgegroeid. Respondenten noemen vaak dat het een gezellig en levendig dorp is, en niet te druk. Voorzieningen en werk zijn dichtbij of goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Ook de nabijheid van Eindhoven wordt door veel respondenten genoemd. Als laatste wordt de natuur ook als reden gegeven om in Valkenswaard te blijven wonen. Negatieve aspecten die worden genoemd zijn weinig werkgelegenheid, weinig woningaanbod en een centrum dat steeds leger wordt.

Respondenten die niet in Valkenswaard willen blijven wonen geven aan dat er te weinig werkgelegenheid is. Ook de woningmarkt wordt als reden genoemd om niet in Valkenswaard te blijven; er zijn geen (betaalbare) woningen te vinden voor starters. Daarbij zien respondenten dat er steeds minder te doen is in Valkenswaard en dat evenementen of winkels verdwijnen. Een andere reden is dat respondenten liever in een stad gaan wonen.

De respondenten die nog niet weten of ze in Valkenswaard willen blijven wonen, geven aan dat hun woonplaats afhankelijk is van werk, familie of vrienden of van het woningaanbod. Sommigen geven aan dat het dorp minder levendig wordt. Anderen geven aan dat Eindhoven of andere rondom liggende dorpen ook prima zijn om te wonen.

Aan de respondenten is gevraagd de gemeente Valkenswaard een score van 1 tot 10 te geven op een aantal onderwerpen. Alle genoemde items krijgen gemiddeld een voldoende van de respondenten. Nabijheid van groen en natuur wordt het hoogst gewaardeerd met gemiddeld een 8,1. Het aanbod van winkels wordt het laagste gewaardeerd met een 6,1.

Figuur 3 Welk rapportcijfer geef je aan de gemeente Valkenswaard op de volgende onderwerpen? (in %)



De bereikbaarheid met de fiets wordt gemiddeld goed beoordeeld, met een 8,2. De bereikbaarheid met de auto krijgt een 7,5 en ook het openbaar vervoer krijgt een dikke voldoende; een 7,0.

Tabel 18 Welke 3 onderwerpen zijn voor jou het belangrijkste in de keuze voor je woonomgeving Aantal respondenten dat het onderwerp op de 1^e, 2^e of 3^e plek heeft gezet? (in %)

Onderwerp	abs	%
Veilige woonomgeving	622	17
Aanbod winkels	372	10
Aanbod evenementen/levendigheid	352	9
Nabijheid van groen en natuur	303	8
Uitgaansmogelijkheden	275	7
Onderling contact/gezelligheid	263	7
Inrichting en onderhoud woonomgeving	247	7
Werkgelegenheid	227	6
Gezonde leefomgeving (kwaliteit lucht, bodem, water en geluidshinder)	189	5
Onderwijsvoorzieningen	186	5
Aantrekkelijkheid/uitstraling van de gemeente als geheel	183	5
Bereikbaarheid met auto	156	4

Verenigingsleven/aanbod verenigingen	100	3
Speelvoorzieningen in de wijk	100	3
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	66	2
Culturele voorzieningen	43	1
Kinderopvang	33	1
Bereikbaarheid met fiets	33	1

Een veilige woonomgeving, het aanbod van winkels en het aanbod van evenementen/levendigheid worden het meest in de top 3 van belangrijkste onderwerpen genoemd in de keuze voor de woonomgeving. Opvallend is dat het aanbod van winkels belangrijk gevonden wordt in de keuze van de woonomgeving, terwijl de respondenten Valkenswaard voor het aanbod van winkels het laagste rapportcijfer geven. Dit is dus een belangrijk aandachtspunt.

7.3 Huidige woning

Respondenten die op zichzelf wonen, wonen vooral in een tussenwoning (30%), volgend door een appartement zonder lift (21%) of een hoekwoning (15%). Ook woont 12% in een twee-onder-een-kapwoning en eveneens 12% in een appartement met lift.

Tabel 19 Wat was de aankoop prijs van je huidige woning? (in % | n=134)

	abs	%
< €140.000	6	4
€140.000 tot €180.000	17	13
€180.000 tot €215.000	23	17
€215.000 tot €250.000	25	19
€250.000 tot €350.000	32	24
€350.000 tot €450.000	13	10
> €450.000	8	6
Dat weet ik niet	10	7
Totaal	134	100

Een derde van de respondenten (34%) woont in een woning met een aankoop prijs tot maximaal €215.000. Deze woningen worden in het rapport aangemerkt als starterswoning.

Tabel 20 Wat is de kale huurprijs per maand van je huidige woning? (n=136)

	abs	%
< €433	15	11
€433 tot €620	36	26
€621 tot €664	20	15
€665 tot €738	20	15
> €738	45	33
Totaal	136	100

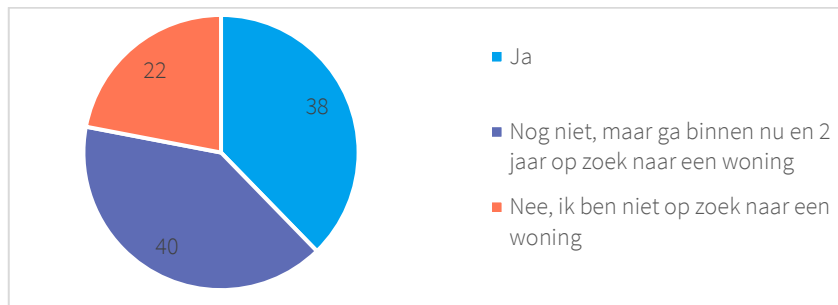
Een derde van de respondenten in een huurwoning betaalt een kale huurprijs van €738 per maand of hoger (boven liberalisatiegrens).

Het grootste probleem dat respondenten ondervonden bij het vinden van de huidige woning was dat aangeboden woningen te duur waren, er onvoldoende aanbod was van zowel koop- als huurwoningen en dat de prijs/kwaliteit verhouding van de beschikbare woningen niet goed was. Iets meer dan een kwart van de respondenten ondervond geen problemen bij het vinden van een woning.

Er zijn wel duidelijke verschillen te zien tussen de jongere en de oudere groep starters. Van de 25 t/m 35-jarigen ondervond 30% géén problemen met het vinden van de huidige woning tegenover slechts 7% van de 18 t/m 24-jarigen. Voor de jongere groep waren de aangeboden woningen vaker te duur en waren er vaker te weinig huurwoningen.

7.4 Woonwensen

Figuur 4 Ben je op zoek naar een woning?* (in % | n=623)



Van alle respondenten is bijna 40% (in totaal 235 personen) op zoek naar een woning en is 40% dat binnen 2 jaar van plan te gaan doen (251 personen).

Van de respondenten die nog thuis wonen is 84% nu of binnen 2 jaar op zoek naar een woning. Van de respondenten in een corporatiewoning is 59% nu al op zoek en 35% verwacht dat binnen 2 jaar te gaan doen. Alle respondenten, die nu in een particuliere huurwoning wonen willen binnen 2 jaar verhuizen.

Aan de 235 mensen die op zoek zijn naar een woning, zoekt 40% korter dan 1 jaar. 47% zoekt 1 tot 4 jaar en 5% zoekt al 6 jaar of langer naar een woning.

Respondenten uit Valkenswaard willen over het algemeen in Valkenswaard blijven wonen (83%). Voor respondenten uit Borkel en Schaft geldt ook dat het merendeel in Borkel en Schaft wil blijven wonen (65%), maar voor een kwart is Valkenswaard ook een optie. In Dommelen willen meer respondenten naar Valkenswaard dan respondenten die in Dommelen willen blijven.

Tabel 21 Naar wat voor type woning ben je op zoek? (n=485)
Meerdere antwoorden mogelijk.

	abs	%
Hoekwoning	297	61
Tussenwoning	293	60
Twee-onder-een-kap-woning	277	57
Vrijstaande woning	166	34
Appartement met lift	167	34
Appartement zonder lift	118	24
Alternatieve woonvorm	34	7
Gesplitste woning	28	6
Anders	22	5
Bijgebouw bij een woning	17	4

Van de woningzoekenden is het grootste aantal op zoek naar een hoekwoning, tussenwoning of een twee-onder-een-kap-woning. Kijken we naar de verschillende leeftijdsgroepen dan is de jongere groep starters het vaakst op zoek naar een tussenwoning of een appartement, terwijl de oudere groep starters vaker op zoek zijn naar een twee-onder-een-kapwoning of een vrijstaande woning.

Van de woningzoekende geeft 60% de voorkeur aan een koopwoning, 22% aan een woning van de woningcorporatie en slechts 2% een particuliere huurwoning.

Tabel 22 Hoeveel heb je te besteden aan een koopwoning? (n=365)

	abs	%
< €140.000	32	9
€140.000 tot €180.000	42	12
€180.000 tot €215.000	50	14
€215.000 tot €250.000	48	13
€250.000 of meer	92	25
Dat weet ik niet, ik heb geen inzicht in mijn financiële mogelijkheden	101	28
Totaal	365	100

Binnen de groep starters zijn er grote verschillen in wat men financieel aankan. Van de starters die op zoek zijn naar een koopwoning heeft 25% meer te besteden dan €250.000 en 35% minder dan €215.000. Wat men te besteden heeft is afhankelijk van leeftijd. De oudere starters hebben over het algemeen meer bestedingsruimte dan de jongere groep. Slechts 11% van de jongeren in de leeftijd 18-24 jaar heeft meer te besteden dan €250.000 tegenover 40% van de jongeren in de leeftijd 25-35 jaar.

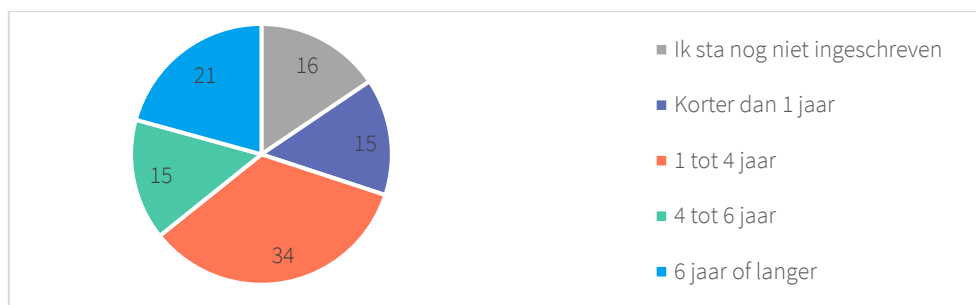
Tabel 23 Voor welke kale huurprijs zoek je een woning? (n=191)

	Abs	%
< €433	19	10
€433 tot €620	59	31
€621 tot €664	27	14
€665 tot €738	38	20
€738 of meer	11	6
Dat weet ik niet, ik heb geen inzicht in mijn financiële mogelijkheden	20	11
Geen voorkeur	17	9
Totaal	191	100

*alleen gevraagd indien bij vraag 22 [Huurwoning] of [Geen voorkeur] is aangekruist.

Slechts 6% van de respondenten is op zoek naar een huurwoning boven de liberalisatiegrens.

Figuur 5 Hoe lang sta je al ingeschreven voor een huurwoning?* (in % | n=193)



*alleen gevraagd indien bij vraag 22 [Huurwoning] of [Geen voorkeur] is aangekruist.

16% van de starters die op zoek zijn naar een huurwoning staat nog niet ingeschreven. 21% staat al 6 jaar of langer ingeschreven.

7.5 Problemen bij vinden woning

Van de starters die op dit moment of binnen 2 jaar 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 starters geven aan dat ze problemen ondervinden bij het vinden van de juiste woning vanwege de 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 de helft van de respondenten (49%) geeft aan dat zij een paar mensen kennen die uit Valkenswaard zijn weggegaan omdat ze geen geschikte (starters)woning konden vinden. Een kwart kent geen mensen die om die reden zijn weggegaan.

7.6 Informatie voor starters

Van de starters die een koopwoning zoeken is slechts 12% op de hoogte van de starterslening, 17% kent het van naam, maar 71% van de starters kent de starterslening niet. Bijna drie kwart van de starters geeft aan nog nooit informatie te hebben ontvangen over de mogelijkheden voor starters in de gemeente Valkenswaard. Tweede derde van de starters geeft aan wel graag meer informatie te willen over het thema “starters op de woningmarkt”. Een derde zou ook graag meer betrokken willen worden.

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.

Deel D:

Conclusies en aanbevelingen

8 Conclusies en aanbevelingen

Belangrijkste doel van het startersbeleid is de bevolkingskrimp en ontgroening tegen te gaan. Tussen 2000 en 2015 was gemeente Valkenswaard een krimpgemeente. Dit kwam mede doordat er te weinig werd gebouwd. Door de krimp in de bevolking werd door de provincie in 2014 bepaald dat de gemeente Valkenswaard 30% minder mochten bouwen. In 2015 kwam er een keerpunt. De gemeente heeft de regie gepakt en heeft duidelijke keuzes gemaakt. Men heeft een taskforce opgericht en heeft de prioritering bepaald aan de hand van de ladder van duurzame verstedelijking. Projecten die snel verwezenlijkt konden worden kregen voorrang. Knelpunten die men tegenkwam heeft men opgelost.

Dit heeft resultaat gehad. De afgelopen 5 jaar is de bevolking van gemeente Valkenswaard weer toegenomen. Dit betekent dat de gemeente weer meer ruimte heeft gekregen om ook in de toekomst te kunnen blijven groeien.

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 duurzaamheidseisen 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 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 middeldure/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 Valkenswaardse 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 de 3^e groep heeft de gemeente ingezet om ook particulieren en institutionele beleggers te interesseren voor het realiseren van huurwoningen in Valkenswaard. Uit de vragenlijst onder de doelgroep starters blijkt dat slechts 2% van de woningzoekenden de voorkeur geeft aan particuliere huur. Echter door de (landelijke) krapte op de huidige woningmarkt zijn de huizenprijzen sterk gestegen, waardoor het voor starters anno 2020 nog lastiger is geworden een geschikte en betaalbare woning te vinden. De verwachting is daarom dat de 3^e groep, ondanks een andere voorkeur, in de toekomst groter zal worden. 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.

Aanbevelingen

De huidige aanpak blijkt zijn vruchten af te werpen. Wij adviseren dan ook 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.

Bijlage 1: Prijsstijgingen koop- en huurwoningen 2014-2020

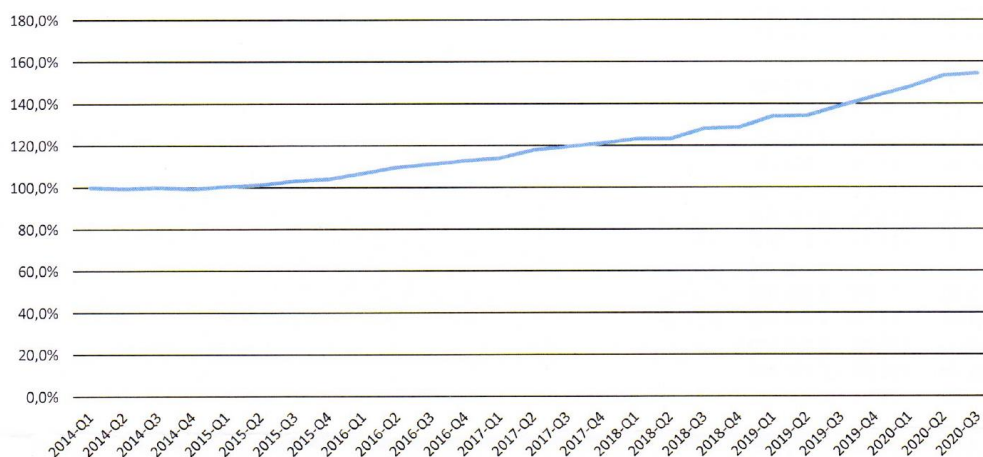
In de loop der jaren zijn de prijzen van koop- en huurwoningen geïndexeerd.

Voor de huursector is deze als volgt:

	2016	2017	2018	2019	2020
Goedkope huur: Kwaliteitskortingsgrens	409,92	414,02	417,34	424,44	432,51
Betaalbare huur:					
- Eerste aftoppingsgrens (≤ 2 persoonshuishoudens)	586,68	592,55	597,30	607,46	619,01
- Tweede aftoppingsgrens (≥ 3 persoonshuishoudens)	628,76	635,05	640,14	651,03	663,40
Sociale huur Huurgrens (liberalisatiegrens)	710,68	710,68	710,68	720,42	737,14

Voor de koopsector betreft het de volgende prijsstijgingen en -dalingen:

(uitgaande van een tussenwoning met een woonoppervlakte < 120 m² in postcodegebied 5551):



Periode	Index	Prijs	Periode	Index	Prijs
2014-Q1	100,0%	€ 200.000			
2014-Q2	99,3%	€ 198.600	2017-Q3	119,3%	€ 238.700
2014-Q3	99,9%	€ 199.900	2017-Q4	121,1%	€ 242.200
2014-Q4	99,2%	€ 198.400	2018-Q1	123,0%	€ 246.000
2015-Q1	100,5%	€ 200.900	2018-Q2	123,1%	€ 246.200
2015-Q2	101,2%	€ 202.400	2018-Q3	128,0%	€ 256.100
2015-Q3	103,1%	€ 206.300	2018-Q4	128,7%	€ 257.400
2015-Q4	103,9%	€ 207.800	2019-Q1	133,9%	€ 267.800
2016-Q1	106,7%	€ 213.400	2019-Q2	134,2%	€ 268.400
2016-Q2	109,6%	€ 219.100	2019-Q3	138,9%	€ 277.900
2016-Q3	111,0%	€ 222.100	2019-Q4	143,5%	€ 287.000
2016-Q4	112,7%	€ 225.400	2020-Q1	147,9%	€ 295.700
2017-Q1	113,9%	€ 227.700	2020-Q2	153,4%	€ 306.800
2017-Q2	117,7%	€ 235.500	2020-Q3	154,3%	€ 308.700

Bijlage 2: Woningmarktanalyse

Nieuwbouw in de gemeente Valkenswaard

Tabel 24 Percentage nieuw gebouwde woningen per prijscategorie

Valkenswaard	2014-2015		2016-2018		Totaal 2014-2018	
< €180.000	10	6 %	53	19 %	63	14 %
€180.000 tot €215.000	94	60 %	47	17 %	141	32 %
€215.000 tot €250.000	*	*	*	*	96	22 %
> €250.000	37	24 %	86	31 %	123	28 %
Onbekend	*	*	*	*	12	3 %
Totaal	157		278		435	100 %

* Data gemarkeerd met een * is niet compleet door privacywetgeving CBS microdata

Tabel 25 Verdeling starters over de verschillende woning categorieën in Valkenswaard (in %)

	2014	2016	2018
Totaal starters	5348	5375	5686
< €180.000	1529 (29 %)	1628 (30 %)	1233 (22 %)
Koop	7 %	8 %	4 %
Huur woningcorporatie	16 %	17 %	11 %
Particuliere huur	5 %	6 %	6 %
€180.000 tot €215.000	1436 (27 %)	1375 (26 %)	1513 (27 %)
Koop	16 %	16 %	13 %
Huur woningcorporatie	8 %	7 %	11 %
Particuliere huur	3 %	3 %	3 %
€215.000 tot €250.000	749 (14 %)*	716 (13 %)*	805 (14 %)*
Koop	13 %	12 %	12 %
Huur woningcorporatie	*	*	2 %
Particuliere huur	1 %	1 %	*
> €250.000	1603 (30 %)*	1630 (30 %)*	2045 (36 %)*
Koop	28 %	28 %	34 %
Huur woningcorporatie	*	*	*
Particuliere huur	2 %	2 %	2 %

* Data gemarkeerd met een * is niet compleet door privacywetgeving CBS microdata

Tabel 26 Aandeel jongeren van 18 tot en met 35 jaar ten opzichte van andere leeftijdscategorieën naar koop/huur en prijsklasse in Valkenswaard (in %)

% starters		2014			2016			2018		
		Aantal starters	Totaal bewoners	% starters tov totaal	Aantal starters	Totaal bewoners	% starters tov totaal	Aantal starters	Totaal bewoners	% starters tov totaal
Totaal aantal en % starters in Valkenswaard		5348	29792	18 %	5375	29876	18	5686	30243	19
< €180.000	Koop	393	1415	28 %	427	1634	26 %	229	967	24 %
	Woningcorporatie	861	4322	20 %	899	4538	20 %	650	3144	21 %
	Particuliere huur	275	561	49 %	302	705	43 %	354	731	48 %
€180.000 tot €215.000	Koop	860	4242	20 %	835	4343	19 %	732	3538	21 %
	Woningcorporatie	416	2757	15 %	367	2460	15 %	626	3758	17 %
	Particuliere huur	160	634	25 %	173	686	25 %	155	656	24 %
€215.000 tot €250.000	Koop	682	3746	18 %	655	3689	18 %	694	3777	18 %
	Woningcorporatie	*	176	*	*	*	*	111	411	27 %
	Particuliere huur	67	326	21 %	61	332	18 %	*	406	22 %
> €250.000	Koop	1486	11127	13 %	1525	10798	14 %	1939	12348	16 %
	Woningcorporatie	*	13	*	*	*	*	*	25	*
	Particuliere huur	117	473	25 %	105	514	20 %	106	507	21 %

* Data gemarkeerd met een * is niet compleet door privacywetgeving CBS microdata

Tabel 27 Inkomens kwartielen op basis van huishoudens in Nederland

Kwartiel	2014	2016	2018
1e	laagste – 20.771	laagste – 21.519	laagste – 22.411
2e	20.772 – 32.193	21.520 – 33.443	22.412 – 34.913
3e	32.194 – 48.657	33.444 – 51.453	34.914 – 53.912
4e	48.658 - hoogste	51.454 - hoogste	53.913 - hoogste

Tabel 28 Vermogens kwartielen op basis van huishoudens in Nederland

Kwartiel	2014	2016	2018
1e	laagste- -32	laagste - 305	laagste – 1.446
2e	-31 tot 16.816	306 – 22.197	1.447 – 38.408
3e	16.817 – 153.372	22.198 – 167.552	38.409 – 204.655
4e	153.373 - hoogste	167.553 - hoogste	204.656 - hoogste

Tabel 29 De procentuele verdeling van mensen met verschillend inkomen en vermogen over de verschillende huizen (koop/huur) en verschillende prijscategorieën

2018		<€180.000			€180.000 tot €215.000			€215.000 tot €250.000,			>€250.000			Totaal
		Koop	Woning-corporatie	Particuliere huur	Koop	Woning-corporatie	Particuliere huur	Koop	Woning-corporatie	Particuliere huur	Koop	Woning-corporatie	Particuliere huur	
Inkomen	1e kwartiel	11	56	47	6	38	21	6	37	27	4	*	*	20
	2e kwartiel	53	31	33	31	42	35	24	34	36	16	*	*	28
	3e kwartiel	27	10	13	40	16	32	41	*	25	34	*	25	27
	4e kwartiel	9	3	6	23	4	11	30	*	12	46	*	20	24
Vermogen	1e kwartiel	14	30	42	11	26	28	7	33	21	5	*	*	16
	2e kwartiel	25	58	44	15	57	42	10	48	38	4	*	*	26
	3e kwartiel	46	11	11	44	15	21	43	*	27	24	*	23	25
	4e kwartiel	15	2	4	30	2	9	39	*	14	66	*	25	33
Aantal personen		967	3144	731	3538	3758	656	3777	411	406	12348	25	507	30243
Aantal huishoudens		603	1995	495	1482	1917	337	1552	206	229	4825	14	224	13973

* Data gemarkeerd met een * is niet compleet door privacywetgeving CBS microdata

Het woningaanbod in Valkenswaard in vergelijking met andere gemeenten

Tabel 30 Aandeel woningen per woningcategorie in Valkenswaard en benchmarkgemeenten

		Valkenswaard			Cranendonck		Heeze Leende		Son en Breugel		Veldhoven		Waalre	
		2014	2016	2018	2014	2018	2014	2018	2014	2018	2014	2018	2014	2018
	Aantal woningen	13556	13681	13973	8370	8642	6209	6509	6652	6921	18655	19209	7112	7310
< €180.000	Koop	6 %	7 %	4 %	15 %	11 %	3 %	2 %	5 %	1 %	10 %	5 %	6 %	5 %
	Huur woningcorporatie	19 %	19 %	14 %	17 %	17 %	11 %	11 %	9 %	9 %	20 %	15 %	11 %	8 %
	Particuliere huur	3 %	4 %	4 %	3 %	3 %	2 %	1 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
€180.000 tot €215.000	Koop	13 %	13 %	11 %	14 %	14 %	7 %	7 %	13 %	12 %	14 %	9 %	11 %	9 %
	Huur woningcorporatie	10 %	9 %	14 %	1 %	1 %	3 %	3 %	6 %	4 %	4 %	7 %	5 %	8 %
	Overig huur	2 %	3 %	2 %	1 %	1 %	2 %	1 %	2 %	2 %	2 %	2 %	1 %	1 %
€215.000 tot €250.000	Koop	11 %	11 %	11 %	10 %	12 %	10 %	10 %	9 %	11 %	10 %	11 %	10 %	9 %
	Huur woningcorporatie	1 %	1 %	1 %	*	<1 %	3 %	<1 %	1 %	2 %	1 %	1 %	<1 %	1 %
	Particuliere huur	1 %	1 %	2 %	*	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	1 %	1 %	1 %	1 %
> €250.000	Koop	31 %	30 %	35 %	36 %	36 %	55 %	58 %	44 %	49 %	36 %	45 %	48 %	52 %
	Huur woningcorporatie	*	*	<1 %	*	*	<1 %	<1 %	2 %	1 %	<1 %	1 %	<1 %	<1 %
	Particuliere huur	*	*	2 %	*	*	5 %	4 %	3 %	3 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Onbekend		1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	2 %	1 %	2 %	2 %	2 %

* Data gemarkeerd met een * is niet compleet door privacywetgeving CBS microdata

Jongeren wonend in de woningen in Valkenswaard in vergelijking met andere gemeenten

Tabel 31 Verdeling starters over de verschillende woning categorieën in Valkenswaard en benchmarkgemeenten

% Starters		Valkenswaard			Cranendonck		Heeze Leende		Son en Breugel		Veldhoven		Waalre	
		2014	2016	2018	2014	2018	2014	2018	2014	2018	2014	2018	2014	2018
Totaal		5348	5375	5686	3643	3678	2485	2751	2405	2653	8169	8428	2467	2690
<€180.000	Totaal starters	1529	1628	1233	1251	976	376	325	537	293	2251	1714	461	337
	Koop	7 %	8 %	4 %	19 %	12 %	4 %	3 %	10 %	2 %	9 %	5 %	7 %	5 %
	Huur woningcorporatie	16 %	17 %	11 %	12 %	11 %	9 %	7 %	9 %	7 %	15 %	12 %	9 %	5 %
	Particuliere huur	5 %	6 %	6 %	3 %	4 %	2 %	2 %	3 %	2 %	4 %	4 %	3 %	3 %
€180.000 tot €215.000	Totaal starters	1436	1375	1513	670	661	346	311*	756	673	1963	1544	547	571
	Koop	16 %	16 %	13 %	17 %	16 %	10 %	9 %	22 %	18 %	18 %	11 %	14 %	12 %
	Huur woningcorporatie	8 %	7 %	11 %	<1 %	<1 %	2 %	2 %	7 %	5 %	3 %	5 %	7 %	8 %
	Particuliere huur	3 %	3 %	3 %	1 %	2 %	2 %	*	3 %	3 %	3 %	3 %	2 %	1 %
€215.000 tot €250.000	Totaal starters	749*	716*	805*	417*	537*	308*	373	341	479	1077	1313	271*	325
	Koop	13 %	12 %	12 %	10 %	14 %	11 %	12 %	11 %	15 %	11 %	13 %	10 %	10 %
	Huur woningcorporatie	*	*	2 %	*	*	*	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	*	1 %
	Particuliere huur	1 %	1 %	*	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %	1 %	2 %	2 %	1 %	1 %
>€250.000	Totaal starters	1603*	1630*	2045*	1301*	1496*	1445*	1711*	994	1394	2878	3857	1162*	1457
	Koop	28 %	28 %	34 %	34 %	39 %	53 %	58 %	38 %	49 %	32 %	41 %	44 %	51 %
	Huur woningcorporatie	*	*	*	*	*	*	*	1 %	<1 %	<1 %	1 %	*	<1 %
	Particuliere huur	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	5 %	4 %	3 %	3 %	3 %	4 %	4 %	2 %

* Data gemarkeerd met een * is niet compleet door privacywetgeving CBS microdata

In alle gemeenten is het aandeel jongeren in de leeftijd 18-35 jaar dat in een woning onder €215.000 woont tussen 2014 en 2018 gedaald. De grootste daling is te vinden in Son en Breugel (-17%) en Veldhoven (-12%). In Valkenswaard is dit 7%.

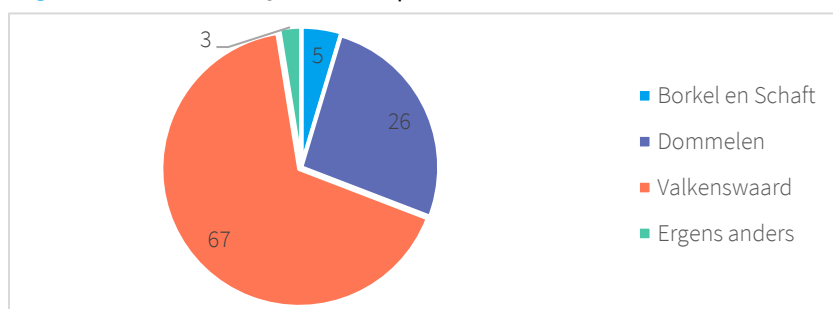
Opvallend is dat het aantal jongeren in de leeftijd 18-35 jaar dat in een koopwoning boven de €250.000 woont in alle gemeenten is toegenomen tussen 2014-2018, met een percentage van 5-11%. Het is helaas niet bekend of het gaat om jongeren die langer thuis blijven wonen, of het hier gaat om starters die wat meer te besteden hebben en een eigen koophuis kopen, of dat het hier gaat om een stijging van de WOZ waarde.

Bijlage 3: Resultaten enquête

1. Achtergrondgegevens respondenten

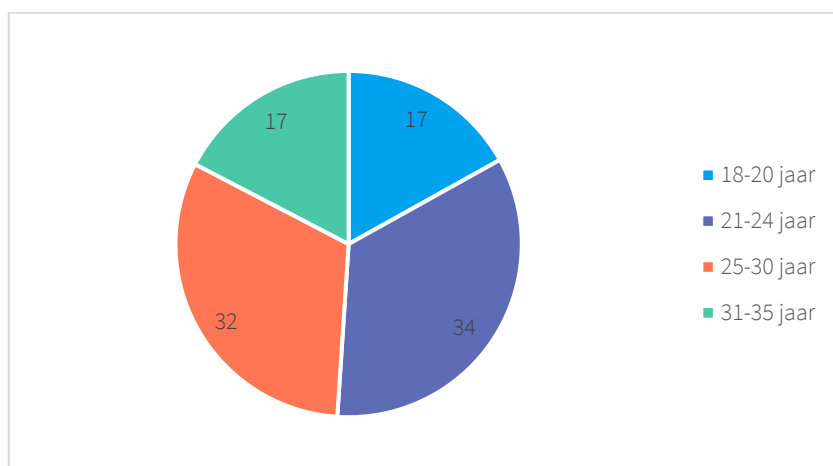
In totaal hebben **668** mensen de online vragenlijst ingevuld.

Figuur 6 Waar woon je? (in % | n=668)



Twee derde van de respondenten (67%) woont in Valkenswaard, een kwart (26%) in Dommelen, 5% in Borkel en Schaft en 3% ergens anders.

Figuur 7 In welk jaar ben je geboren (ingedeeld in 4 groepen)? (in % | n=668)



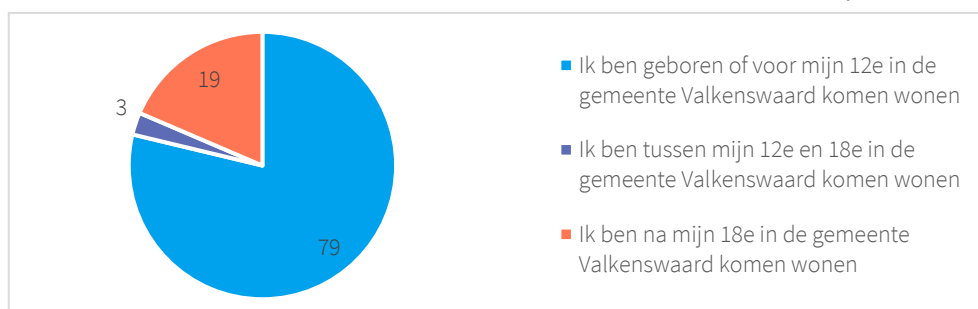
In de analyse maken we soms onderscheid tussen jonge starters (28 t/m 24 jaar) en oudere starters (25 t/m 35 jaar). De totale responsgroep bestaat voor 49% uit 18 t/m 24-jarigen en voor 51% uit 25 t/m 35-jarigen. De jonge starters bestaan voor 17% uit 18 t/m 20 jarigen en voor 34% uit 21 t/m 24 jarigen. De oudere starters bestaan voor 32% uit 25 t/m 30 jarigen en voor 17% uit 31 t/m 35 jarigen. De gemiddelde leeftijd van de responsgroep is 25 jaar oud.

Tabel 32 Met wie woon je? (in % | n=668)

	abs	%
Met mijn ouder(s) en broer(s) en/of zus(sen)	223	33
Alleen met mijn ouder(s)	147	22
Samen met mijn partner	120	18
Samen met mijn partner en kind(eren)	85	13
Alleen	72	11
Anders	16	2
Samen met mijn kind(eren)	5	1
Totaal	668	100

Meer dan de helft van de respondenten (55%) woont nog thuis bij de ouder(s) al dan niet samen met broer(s) en zus(sen). 18% woont samen en 14% van de respondenten betreft een (eenouder)gezin met kind(eren). Een op de tien respondenten (11%) woont alleen.

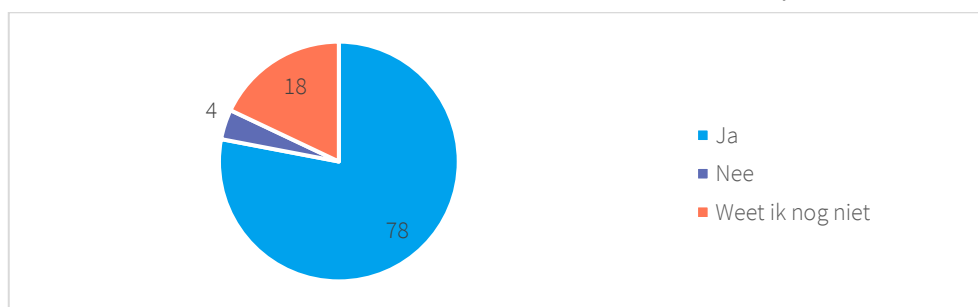
Figuur 8 Hoe lang woon je al in de gemeente Valkenswaard? (in % | n=668)



Bijna vier vijfde (79%) van de respondenten is geboren in Valkenswaard of is er voor zijn of haar 12^e komen wonen. Iets minder dan een vijfde (19%) is na zijn of haar 18^e in Valkenswaard gaan wonen. De overige 3% is tussen zijn of haar 12^e en 18^e in Valkenswaard gaan wonen.

2. Mening over gemeente Valkenswaard

Figuur 9 Wil je graag in Valkenswaard blijven wonen? (in % | n=668)



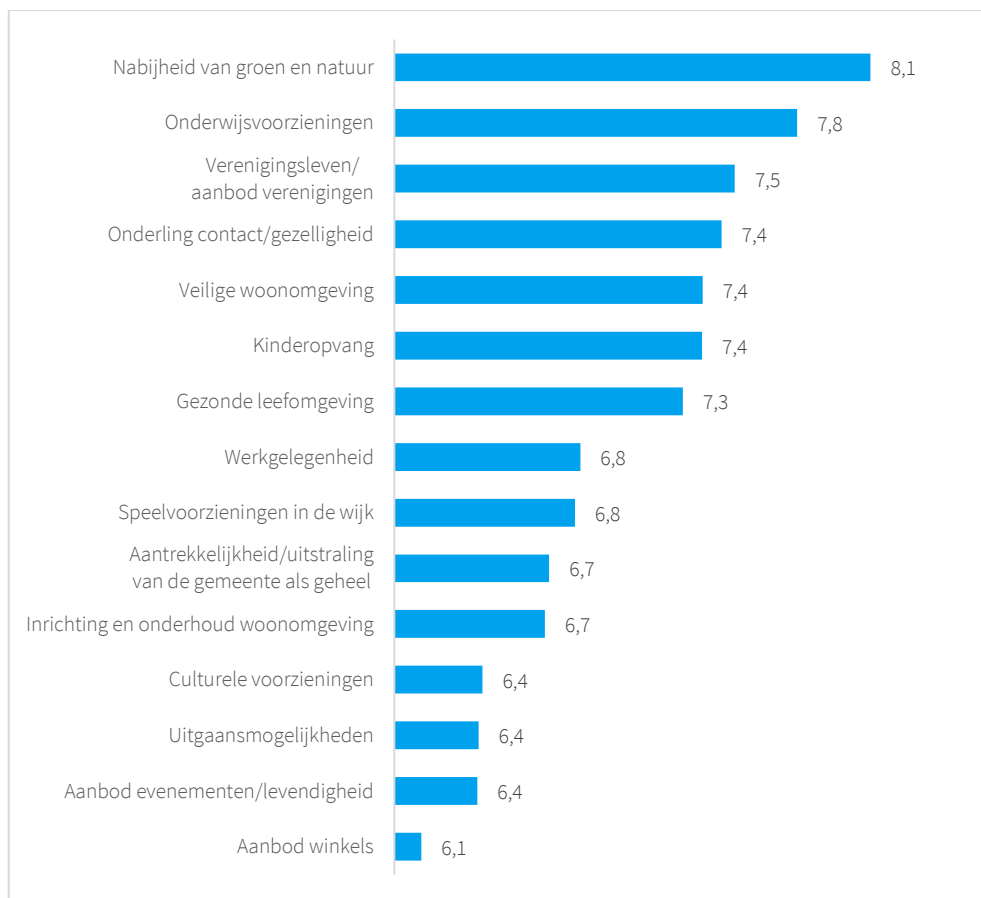
Bijna 4 van de 5 respondenten (78%) zou graag in Valkenswaard willen blijven wonen. 18% weet dit nog niet zeker. Slechts 4% wilt niet in Valkenswaard blijven wonen.

De respondenten die graag in Valkenswaard willen blijven wonen, noemen vaak als reden dat familie, vrienden, een vereniging of hobby in Valkenswaard te vinden is. Daarnaast zien zij Valkenswaard als hun thuis, ze zijn bekend met Valkenswaard en zijn er opgegroeid. Respondenten noemen vaak dat het een gezellig en levendig dorp is, en niet te druk. Voorzieningen en werk zijn dichtbij of goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Ook de nabijheid van Eindhoven wordt door veel respondenten genoemd. Als laatste wordt de natuur ook als reden gegeven om in Valkenswaard te blijven wonen. Negatieve aspecten die worden genoemd zijn weinig werkgelegenheid, weinig woningaanbod en een centrum dat steeds leger wordt.

Respondenten die niet in Valkenswaard willen blijven wonen geven aan dat er te weinig werkgelegenheid is. Ook de woningmarkt wordt als reden genoemd om niet in Valkenswaard te blijven; er zijn geen (betaalbare) woningen te vinden voor starters. Daarbij zien respondenten dat er steeds minder te doen is in Valkenswaard en dat evenementen of winkels verdwijnen. Een andere reden is dat respondenten liever in een stad gaan wonen.

De respondenten die nog niet weten of ze in Valkenswaard willen blijven wonen, geven aan dat hun woonplaats afhankelijk is van werk, familie of vrienden of van het woningaanbod. Sommigen geven aan dat het dorp minder levendig wordt. Anderen geven aan dat Eindhoven of andere rondom liggende dorpen ook prima zijn om te wonen.

Figuur 10 Welk rapportcijfer geef je aan de gemeente Valkenswaard op de volgende onderwerpen? (in %)



Aan de respondenten is gevraagd de gemeente Valkenswaard een score van 1 tot 10 te geven op een aantal onderwerpen. Alle genoemde items krijgen gemiddeld een voldoende van de respondenten. Nabijheid van groen en natuur wordt het hoogst gewaardeerd met een 8,1 gemiddeld. Het aanbod van winkels wordt het laagste gewaardeerd met een 6,1.

- **Uitgesplitst naar leeftijd**

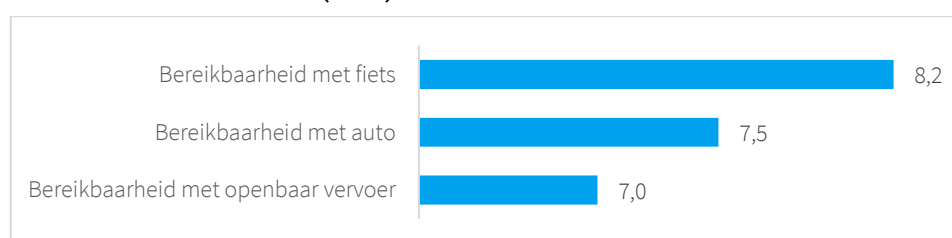
We hebben ook gekeken of er verschillen zijn in leeftijd. Hieruit blijkt dat 18 t/m 24-jarigen een hoger rapportcijfer geven aan onderwijsvoorzieningen dan 25 t/m 35-jarigen (7,9 tegenover 7,7). Ook beoordelen 18 t/m 24-jarigen de werkgelegenheid beter dan 25 t/m 35-jarigen (7,0 tegenover 6,6).

Tabel 33 Welk rapportcijfer geef je aan de gemeente Valkenswaard op de volgende onderwerpen? - uitgesplitst naar groepen (in %)

	5 of lager	6 of 7	8 of hoger	weet niet
Nabijheid van groen en natuur	4	24	71	1
Onderwijsvoorzieningen	4	29	59	8
Veilige woonomgeving	10	37	52	1
Onderling contact/gezelligheid	8	36	51	5
Verenigingsleven/aanbod verenigingen	7	30	49	14
Gezonde leefomgeving (kwaliteit lucht, bodem, water en geluidshinder)	8	42	44	6
Aanbod evenementen/levendigheid	27	37	32	3
Speelvoorzieningen in de wijk	17	38	31	13
Aantrekkelijkheid/uitstraling van de gemeente als geheel	18	50	31	1
Uitgaansmogelijkheden	27	39	29	4
Inrichting en onderhoud woonomgeving	17	51	27	5
Werkgelegenheid	14	35	27	24
Aanbod winkels	34	39	26	1
Kinderopvang	5	21	26	47
Culturele voorzieningen	21	46	20	14

De nabijheid van groen en natuur wordt door 71% van de respondenten met een 8 of hoger beoordeeld. Ook de onderwijsvoorzieningen worden hoog beoordeeld; 59% geeft een 8 of hoger. Het aanbod aan winkels krijgt door een derde van de respondenten een onvoldoende. De uitgaansmogelijkheden en aanbod aan evenement of levendigheid worden beide door 27% van de respondenten met een onvoldoende beoordeeld.

Figuur 11 Welk rapportcijfer geef je aan de bereikbaarheid van gemeente Valkenswaard? (in %)



De bereikbaarheid met de fiets wordt gemiddeld goed beoordeeld, met een 8,2. De beoordeling van de bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer ligt lager, maar krijgen ook een dikke voldoende; een 7,5 en een 7,0 respectievelijk.

- **Uitgesplitst naar leeftijd**

De bereikbaarheid wordt door de 18 t/m 24-jarigen voor alle drie categorieën hoger beoordeeld dan door de 25 t/m 35-jarigen (auto 7,7 tegenover 7,2; fiets 8,4 tegenover 8,1 en openbaar vervoer 7,1 tegenover 6,8).

Tabel 34 Welk rapportcijfer geef je aan de gemeente Valkenswaard op de volgende onderwerpen? - uitgesplitst naar groepen (in %)

	5 of lager	6 of 7	8 of hoger	weet niet
Bereikbaarheid met auto	9	35	55	1
Bereikbaarheid met fiets	2	23	74	2
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	17	37	40	5

De bereikbaarheid van de gemeente Valkenswaard met de fiets wordt door bijna driekwart van de respondenten met een 8 of hoger beoordeeld. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer krijgt van 17% een onvoldoende.

Tabel 35 Welke 3 onderwerpen zijn voor jou het belangrijkste in de keuze voor je woonomgeving Aantal respondenten dat het onderwerp op de 1^e, 2^e of 3^e plek heeft gezet? (in %)

	abs	%
Veilige woonomgeving	622	17
Aanbod winkels	372	10
Aanbod evenementen/levendigheid	352	9
Nabijheid van groen en natuur	303	8
Uitgaansmogelijkheden	275	7
Onderling contact/gezelligheid	263	7
Inrichting en onderhoud woonomgeving	247	7
Werkgelegenheid	227	6
Gezonde leefomgeving (kwaliteit lucht, bodem, water en geluidshinder)	189	5
Onderwijsvoorzieningen	186	5
Aantrekkelijkheid/uitstraling van de gemeente als geheel	183	5
Bereikbaarheid met auto	156	4
Verenigingsleven/aanbod verenigingen	100	3
Speelvoorzieningen in de wijk	100	3
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	66	2
Culturele voorzieningen	43	1
Kinderopvang	33	1
Bereikbaarheid met fiets	33	1

Een veilige woonomgeving, het aanbod van winkels en het aanbod van evenementen/levendigheid worden het meest in de top 3 van belangrijkste onderwerpen genoemd in de keuze voor de woonomgeving.

3. Huidige woning

Tabel 36 Hoe woon je op dit moment? (n=625)

	abs	%
Bij ouders	355	57
Koopwoning/appartement	123	20
Huurwoning/appartement van een woningcorporatie	69	11
Huurwoning/appartement van een particuliere verhuurder	67	11
Anders	11	2
Totaal	625	100

Meer dan de helft van de respondenten woont op dit moment nog bij de ouders. Een vijfde woont in een koopwoning/appartement. 11% huurt van de woningcorporatie en eveneens 11% van een particuliere verhuurder.

- **Uitgesplit naar leeftijd**

Gekeken naar leeftijd, is het aantal 18 t/m 24-jarigen dat thuis woont (87%) hoger dan het aantal 25 t/m 35-jarigen (26%). Respondenten in de leeftijd 25 t/m 35 wonen daarentegen vaker in een koopwoning (38% tegenover 3%), in een huurwoning van een woningcorporatie (21% tegenover 2%) of in een huurwoning van een particuliere verhuurder (14% tegenover 7%) dan 18 t/m 24-jarigen.

- **Uitgesplit naar kern**

Respondenten uit Dommelen wonen in vergelijking met respondenten uit Valkenswaard en Borkel en Schaft vaker thuis bij hun ouders (64% tegenover 54%). Ze wonen minder vaak dan anderen in een huurwoning van een particuliere verhuurder (3% tegenover 13%). In vergelijking met respondenten uit andere kernen wonen respondenten uit Valkenswaard minder vaak bij hun ouders (54% tegenover 62%) en vaker in een huurwoning van een particuliere verhuurder (13% tegenover 6%).

De onderstaande vragen zijn alleen gesteld aan de 270 respondenten die niet meer bij de ouders wonen.

Tabel 37 In wat voor type woning woon je? (n=270)

	abs	%
Tussenwoning	81	30
Hoekwoning	41	15
Twee-onder-een-kapwoning	33	12
Vrijstaande woning	13	5
Appartement met lift	33	12
Appartement zonder lift	56	21
Gesplitste woning	4	1
Alternatieve woonvorm	5	2
Anders	4	1
Totaal	270	100

Respondenten wonen vooral in een tussenwoning (30%), volgend door een appartement zonder lift (21%) of een hoekwoning (15%).

Tabel 38 Het is mogelijk dat je bij het vinden van je huidige woning problemen hebt ondervonden. Geef hieronder aan wat voor jou van toepassing is. Meerdere antwoorden mogelijk. (n=268)

	abs	%
De aangeboden woningen waren te duur	113	42
Er was onvoldoende aanbod van koopwoningen	89	33
De prijs/kwaliteit verhouding van de beschikbare woningen was niet goed	80	30
Er waren te weinig huurwoningen beschikbaar	81	30
Er waren geen/onvoldoende woningen in de wijk of de kern waar ik graag wilde wonen	73	27
Ik ondervond geen problemen bij het vinden van mijn huidige woning	70	26
Door mijn financiële situatie kon ik lastig een geschikte woning vinden	67	25
Ik ondervond andere problemen	28	10

Het grootste probleem dat respondenten ondervonden bij het vinden van de huidige woning was dat aangeboden woningen te duur waren (42%). Een derde geeft aan dat er onvoldoende aanbod van koopwoningen was. Iets minder dan een derde van de respondenten (30%) geeft aan dat de prijs/kwaliteit verhouding van de beschikbare woningen niet goed was, of dat er te weinig huurwoningen beschikbaar waren. Iets meer dan een kwart van de respondenten (26%) ondervond geen problemen bij het vinden van een woning.

Andere problemen die respondenten aangaven te ondervinden zijn dat er veel overboden wordt, dat de inschrijfduur voor een huurwoning lang is en dat aan anderen urgentie wordt geboden.

- **Uitgesplijst naar leeftijd**

De 25 t/m 35-jarigen ondervonden vaker geen problemen met het vinden van de huidige woning dan de 18 t/m 24-jarigen (30% tegenover 7%). De jongere groep ervoer vaker dat de aangeboden woningen te duur waren (60% tegenover 39%) of dat er te weinig huurwoningen beschikbaar waren (48% tegenover 27%).

- **Uitgesplijst naar kern**

Er zijn geen significante verschillen tussen de respondenten uit de kernen Valkenswaard, Dommelen en Borkel en Schaft in de problemen die zij hebben ondervonden bij het vinden van de huidige woning.

Koopwoning/appartement

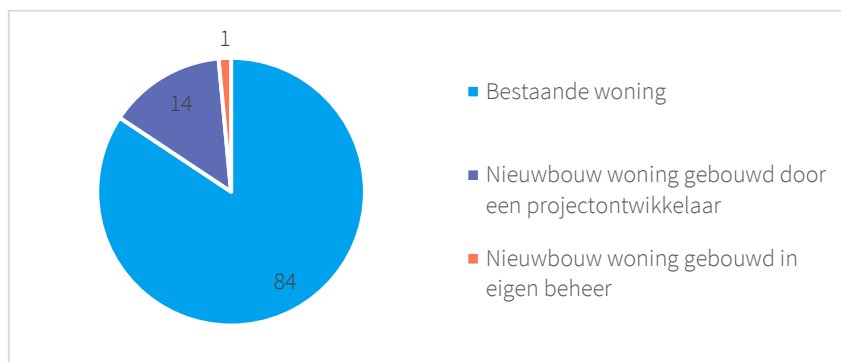
De onderstaande vragen zijn alleen gesteld aan de 134 respondenten die in een koopwoning of in een woning anders dan een huurwoning, koopwoning of bij de ouders wonen.

Tabel 39 Wat was de aankoop prijs van je huidige woning? (in % | n=134)

	abs	%
< €140.000	6	4
€140.000 tot €180.000	17	13
€180.000 tot €215.000	23	17
€215.000 tot €250.000	25	19
€250.000 tot €350.000	32	24
€350.000 tot €450.000	13	10
> €450.000	8	6
Dat weet ik niet	10	7
Totaal	134	100

Een derde van de respondenten (34%) woont in een woning met een aankoop prijs tot maximaal €215.000. Deze woningen worden in het rapport aangemerkt als starterswoning. 19% woont in een koopwoning van €215.000 tot €250.000, en bijna een kwart (24%) woont in een woning van €250.000 tot €350.000. Een tiende van de respondenten heeft een woning tussen de €350.000 en €450.000, en 6% heeft een woning boven de €450.000. 7% weet niet wat de aankoop prijs van de woning was.

Figuur 12 Woon je in een bestaande of in een nieuwbouwwoning? (in % | n=134)



Van de respondenten in een koopwoning woont het overgrote deel in een bestaande woning (84%). 14% woont in een nieuwbouw woning dat is gebouwd door een projectontwikkelaar, en slechts 1% heeft een nieuwbouw woning gebouwd in eigen beheer.

Huurwoning/appartement

Aan de 136 respondenten die op dit moment in een huurwoning wonen, is gevraagd wat zij aan kale huur betalen.

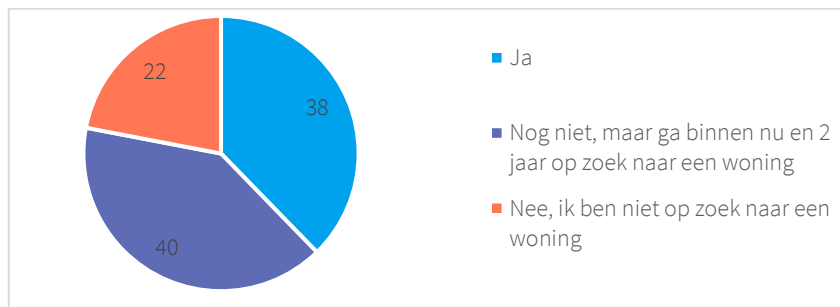
Tabel 40 Wat is de kale huurprijs per maand van je huidige woning? (n=136)

	abs	%
< €433	15	11
€433 tot €620	36	26
€621 tot €664	20	15
€665 tot €738	20	15
€738 of meer	45	33
Totaal	136	100

Een derde van de respondenten in een huurwoning betaalt een kale huurprijs van €738 per maand of hoger. Iets meer dan een kwart betaalt tussen de €433 en €620.

4. Woonwensen

Figuur 13 Ben je op zoek naar een woning?* (in % | n=623)



Van alle respondenten is bijna 40% (in totaal 235 personen) op zoek naar een woning. 40% is op dit moment nog niet zoekend maar verwacht dit wel binnen 2 jaar te gaan doen (251 personen).

• Uitgesplit naar leeftijd

Gekeken naar leeftijd zijn er duidelijke verschillen te zien. De 18 t/m 24-jarigen gaan vaker binnen nu en 2 jaar op zoek naar een woning, vergeleken met de 25 t/m 35-jarigen (51% tegenover 29%). De oudere groep respondenten is vaker nu op zoek naar een woning (44% tegenover 31%) of niet op zoek naar een woning (26% tegenover 18%) vergeleken met de jongere groep.

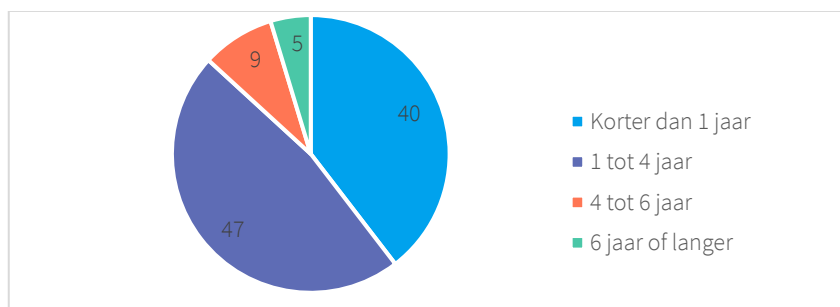
Tabel 41. Ben je op zoek naar een woning? - uitsplitsing naar huidige woning. (n=623)

		Hoe woon je op dit moment?				
		Thuis bij ouders	Koop	Huur corporatie	Particuliere huur	Anders, namelijk:
Ben je op zoek naar een woning?	Ja	38%	17%	59%	52%	45%
	Nog niet, maar ga binnen nu en 2 jaar op zoek naar een woning	46%	23%	35%	48%	27%
	Nee, ik ben niet op zoek naar een woning	16%	60%	6%	0%	27%

• **Uitgesplijst naar huidige woning**

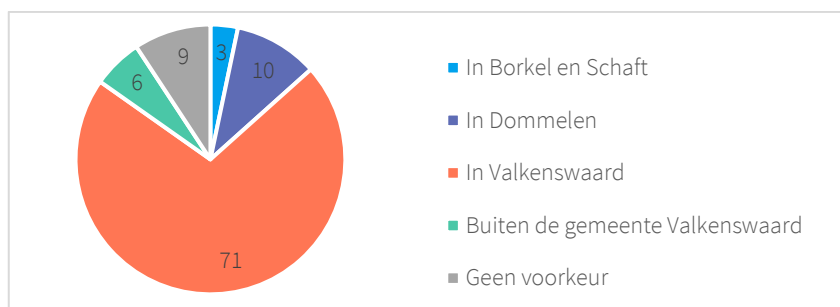
Van de respondenten die thuis wonen is 84% nu of binnen 2 jaar op zoek naar een woning. Van de respondenten in een corporatiewoning is 59% op dit moment op zoek naar een andere woning, en 35% gaat binnen nu en 2 jaar op zoek. Alle respondenten, die nu in een particuliere huurwoning wonen zijn nu (52%) op zoek naar een woning of zijn van plan dit binnen 2 jaar te gaan doen (48%). Van de respondenten met een koopwoning is het merendeel (nog) niet op zoek naar een woning.

Figuur 14 Hoe lang ben je al op zoek naar een woning?* (in % | n=235)



Aan de 235 mensen die op zoek zijn naar een woning, zoekt 40% korter dan 1 jaar. 47% zoekt 1 tot 4 jaar. 5% zoekt al 6 jaar of langer naar een woning.

Figuur 15 In welke kern/gemeente wil je het liefst wonen?* (in % | n=486)



Aan de mensen die nu op zoek zijn naar een woning of verwachten dit binnen 2 jaar te gaan doen (486 personen in totaal), is gevraagd in welke kern of gemeente zij het liefst willen wonen. 71% wilt het liefst in Valkenswaard wonen, 10% in Dommelen en 3% in Borkel en Schaft.

Tabel 42: In welke kern/gemeente wil je het liefst wonen, uitgesplitst naar kern. (n=486)

In welke kern/gemeente wil je het liefst wonen?						
		Borkel en Schaft	Dommelen	Valkenswaard	Buiten gemeente Valkenswaard	Geen voorkeur
Waar woon je nu?	Borkel en Schaft	65%	0%	25%	0%	10%
	Dommelen	1%	32%	46%	7%	15%
	Valkenswaard	1%	3%	83%	6%	7%
	Ergens anders	0%	7%	79%	7%	7%

- **Uitgesplitst naar kern**

Respondenten uit Valkenswaard willen over het algemeen in Valkenswaard blijven wonen (83%). Voor respondenten uit Borkel en Schaft geldt ook dat het merendeel in Borkel en Schaft wil blijven wonen (65%), terwijl dat meer respondenten uit Dommelen in Valkenswaard zouden willen wonen dan respondenten die in Dommelen willen blijven.

Tabel 43 **Waarom wil je verhuizen buiten Valkenswaard?**

	abs
Ik vind de gemeente Valkenswaard niet aantrekkelijk om te wonen	14
Vanwege werk/studie	13
Vanwege een relatie buiten de gemeente Valkenswaard	6
Ik kan geen woning vinden in de gemeente Valkenswaard	5
Anders	5

*alleen gevraagd indien bij vraag 18 [Buiten de gemeente Valkenswaard] is aangekruist.

6% van de respondenten wil bij voorkeur buiten de gemeente Valkenswaard gaan wonen. De reden die door hen het meest genoemd is, is dat gemeente Valkenswaard niet aantrekkelijk is om te wonen. Een andere reden is vanwege werk of studie.

Tabel 44 **Naar wat voor type woning ben je op zoek? (n=485)**
Meerdere antwoorden mogelijk.

	abs	%
Hoekwoning	297	61
Tussenwoning	293	60
Twee-onder-een-kap-woning	277	57
Vrijstaande woning	166	34
Appartement met lift	167	34
Appartement zonder lift	118	24
Alternatieve woonvorm	34	7
Gesplitste woning	28	6
Anders	22	5
Bijgebouw bij een woning	17	4

Van de respondenten die nu of binnen 2 jaar op zoek gaan naar een woning, is het grootste aantal op zoek naar een hoekwoning (61%), een tussenwoning (60%) of een twee-onder-een-kap-woning (57%). Een vrijstaande woning of een appartement met lift wordt door 34% van de respondenten gezocht.

- **Uitgesplijst naar leeftijd**

De respondenten binnen de leeftijdsgroep 18 t/m 24 jaar zijn vaker op zoek naar een tussenwoning (66% tegenover 54%), een appartement met lift (45% tegenover 22%), een appartement zonder lift (31% tegenover 17%) in vergelijking met respondenten uit de leeftijdsgroep 25 t/m 35 jaar. Deze laatste groep zoekt vaker naar een vrijstaande woning (40% tegenover 29%) of een twee-onder-een-kap-woning (64% tegenover 52%) in vergelijking met 18 t/m 24-jarigen.

- **Uitgesplijst naar kern**

Bij deze vraag is een uitsplitsing naar kernen gemaakt, om significante verschillen in antwoorden aan te kunnen duiden. Respondenten uit Valkenswaard zoeken minder vaak dan respondenten uit Borkel en Schaft en uit Dommelen naar een gesplitste woning (4% tegenover 9%). Dit terwijl respondenten uit Borkel en Schaft juist vaker op zoek zijn naar een gesplitste woning dan respondenten uit Valkenswaard en Dommelen (21% tegenover 5%), of naar een bijgebouw bij een woning (21% tegenover 3%).

Tabel 45 Wat voor woning zoek je? Maximaal één antwoord mogelijk, geef je grootste voorkeur aan. (n=483)

	abs	%
Bestaande koopwoning	181	37
Nieuwbouw koopwoning	109	23
Bestaande huurwoning van woningcorporatie	68	14
Nieuwbouw huurwoning van woningcorporatie	41	8
Bestaande huurwoning van particuliere verhuurder	5	1
Nieuwbouw huurwoning van particuliere verhuurder	4	1
Geen voorkeur	75	16
Totaal	483	100

60% van de respondenten is op zoek naar een koopwoning, 37% naar een bestaande koopwoning en 23% naar een nieuwbouw koopwoning. Een huurwoning van een woningcorporatie wordt door 22% van de respondenten gezocht. Slechts 2% van de respondenten zoekt een bestaande of nieuwbouw woning van een particuliere verhuurder. 16% heeft geen voorkeur.

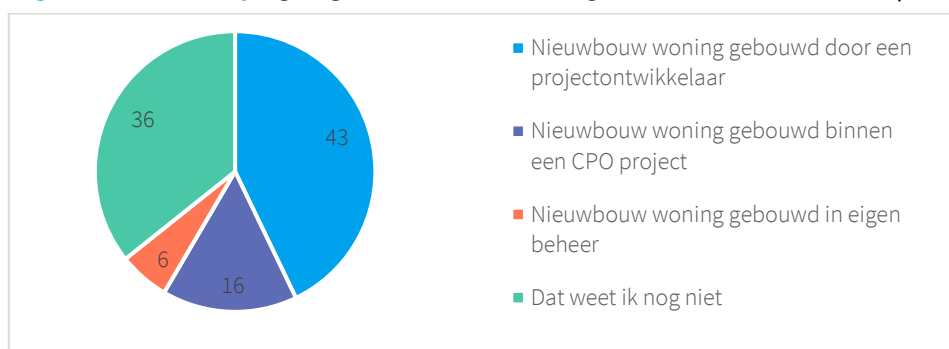
- **Uitgesplijst naar leeftijd**

De respondenten in de leeftijd 25 t/m 35 jaar zijn vaker op zoek naar een bestaande koopwoning ten opzichte van de 18 t/m 24-jarigen (46% tegenover 30%). De jongere groep heeft vaker geen voorkeur voor de soort woning (20% tegenover 11%).

- **Uitgesplijst naar kern**

Respondenten uit Dommelen zoeken vaker een bestaande corporatiewoning dan respondenten uit de andere kernen (22% tegenover 12%). Door respondenten uit Valkenswaard wordt minder vaak gezocht naar een bestaande corporatiewoning dan anderen (12% tegenover 19%), en vaker naar een nieuwbouw corporatiewoning (10% tegenover 4%).

Figuur 16 Hoe zou je graag de nieuwbouw woning willen bouwen?* (in % | n=154)



Aan de 154 respondenten die een nieuwbouw koopwoning of huurwoning zoeken, wil het grootste aantal een nieuwbouw woning gebouwd door een projectontwikkelaar (43%), gevolgd door een nieuwbouw woning binnen een CPO project (16%) of in eigen beheer (6%). Iets meer dan een derde (36%) weet dit nog niet.

Tabel 46 Hoeveel heb je te besteden aan een koopwoning? (n=365)

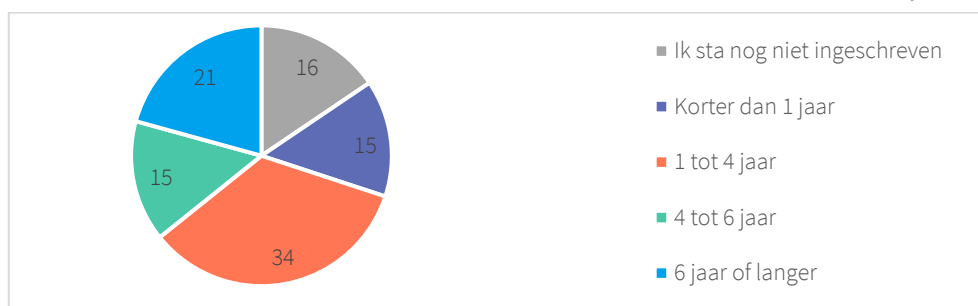
	abs	%
< €140.000	32	9
€140.000 tot €180.000	42	12
€180.000 tot €215.000	50	14
€215.000 tot €250.000	48	13
€250.000 of meer	92	25
Dat weet ik niet, ik heb geen inzicht in mijn financiële mogelijkheden	101	28
Totaal	365	100

Van de respondenten die een koopwoning zoeken of geen voorkeur hebben, heeft een kwart €250.000 of meer te besteden. In totaal heeft ruim een derde (35%) minder dan €215.000 te besteden; dit betreft woningen die in deze rapportage aangemerkt worden als starterswoningen. 28% heeft geen inzicht in de financiële mogelijkheden.

• **Uitgesplijst naar leeftijd**

39% van de 18 t/m 24-jarigen weten niet hoeveel ze te besteden hebben aan een koopwoning, ten opzichte van 15% van de 25 t/m 35-jarigen. Daarnaast heeft 40% van de 25 t/m 35-jarigen €250.000 of meer te besteden, ten opzichte van 11% van de 18 t/m 24-jarigen.

Figuur 17 Hoe lang sta je al ingeschreven voor een huurwoning?* (in % | n=193)



*alleen gevraagd indien bij vraag 22 [Huurwoning] of [Geen voorkeur] is aangekruist.

Respondenten die op zoek zijn naar een huurwoning of geen voorkeur hebben (193 respondenten), staan over het algemeen al een tijd ingeschreven voor een huurwoning. Iets meer dan een derde (34%) staat 1 tot 4 jaar ingeschreven, 15% al 4 tot 6 jaar en 21% 6 jaar of langer.

- **Uitgesplit naar leeftijd**

De oudere groep respondenten (25-35 jaar oud) staat vaker 6 jaar of langer al ingeschreven voor een huurwoning ten opzichte van de 18 t/m 24-jarigen (37% tegenover 11%). De 18 t/m 24-jarigen staan in vergelijking met de andere groep vaker 1 tot 4 jaar ingeschreven (42% tegenover 21%).

Tabel 47 Voor welke kale huurprijs zoek je een woning? (n=191)

	abs	%
< €433	19	10
€433 tot €620	59	31
€621 tot €664	27	14
€665 tot €738	38	20
€738 of meer	11	6
Dat weet ik niet, ik heb geen inzicht in mijn financiële mogelijkheden	20	11
Geen voorkeur	17	9
Totaal	191	100

*alleen gevraagd indien bij vraag 22 [Huurwoning] of [Geen voorkeur] is aangekruist.

Iets minder dan een derde van de respondenten zoekt een woning met een kale huurprijs tussen de €433 en €620. Een vijfde zoekt een woning met een kale huurprijs tussen de €665 en €738. 10% van de respondenten weet dit niet, doordat hij of zij geen inzicht heeft in zijn of haar financiële mogelijkheden en 9% heeft geen voorkeur.

- **Uitgesplit naar leeftijd**

Vergeleken met respondenten van 25 t/m 35 jaar oud, weten 18 t/m 24-jarigen vaker niet voor welke huurprijs ze een woning zoeken doordat ze geen inzicht hebben in de financiële mogelijkheden (14% tegenover 4%).

Tabel 48 Het is mogelijk dat je problemen ervaart bij het vinden van een geschikte woning. Geef hieronder aan wat voor jou van toepassing is. Meerdere antwoorden mogelijk. (n=477)

	abs	%
De aangeboden woningen zijn te duur	318	67
De prijs/kwaliteit verhouding van de beschikbare woningen is niet goed	228	48
Er is onvoldoende aanbod van koopwoningen	211	44
Er zijn geen/onvoldoende woningen in de wijk of de kern waar ik graag wil wonen	178	37
Er komen te weinig huurwoningen beschikbaar	161	34
Door mijn financiële situatie kan ik geen geschikte woning vinden	117	25
Ik ondervind andere problemen	58	12
Ik ondervind geen problemen bij het vinden van een geschikte woning	11	2

Van de 477 respondenten die nu op zoek zijn naar een woning of verwachten dit binnen 2 jaar te gaan doen, ondervindt slechts 2% geen problemen bij het vinden van een geschikte woning. Twee derde ervaart dat de aangeboden woningen te duur zijn, en iets minder dan de helft (48%) ervaart dat de prijs/kwaliteit verhouding van de beschikbare woningen niet goed zijn.

Andere problemen die respondenten ervaren bij het vinden van een geschikte woning is onder andere dat ze nog te kort staan ingeschreven bij een woningcorporatie of dat ze als alleenstaande starter lastig een woning kunnen betalen. Een ander probleem is dat er te veel overboden wordt bij koopwoningen; niet iedereen kan zoveel eigen geld inleggen. Daarnaast verdienen sommige respondenten te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een hypotheek voor een koopwoning.

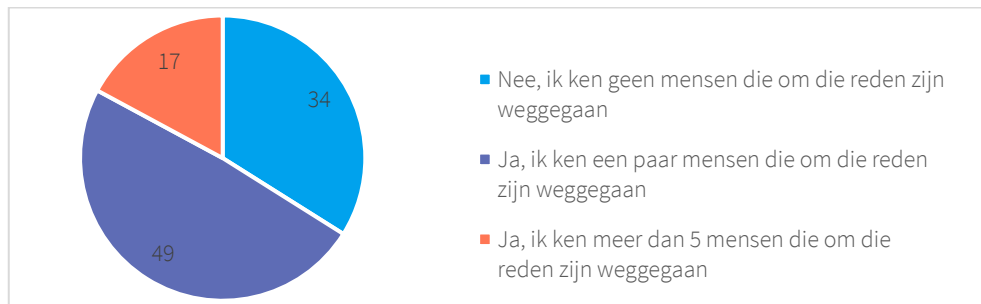
- **Uitgesplijst naar leeftijd**

De respondenten van 25 t/m 35 jaar oud ervaren vaker dan de jongere groep dat de prijs-kwaliteit verhouding van de beschikbare woning niet goed is (56% tegenover 41%), dat er onvoldoende aanbod van koopwoningen is (53% tegenover 37%), of dat er geen/onvoldoende woningen beschikbaar zijn in de wijk of kern waar ze willen wonen (44% tegenover 32%).

- **Uitgesplijst naar kern**

Respondenten uit Borkel en Schaft ondervinden vaker dan anderen geen problemen bij het vinden van een woning (11% tegenover 2%). Ook ondervinden zij minder vaak dan anderen het probleem dat er te weinig huurwoningen beschikbaar zijn (6% tegenover 35%).

Figuur 18 Ken je woningzoekende jongeren tussen de 18 en 35 jaar die vertrokken zijn uit de gemeente Valkenswaard omdat ze geen geschikte (starters)woning konden vinden in de gemeente Valkenswaard? (in % | n=613)

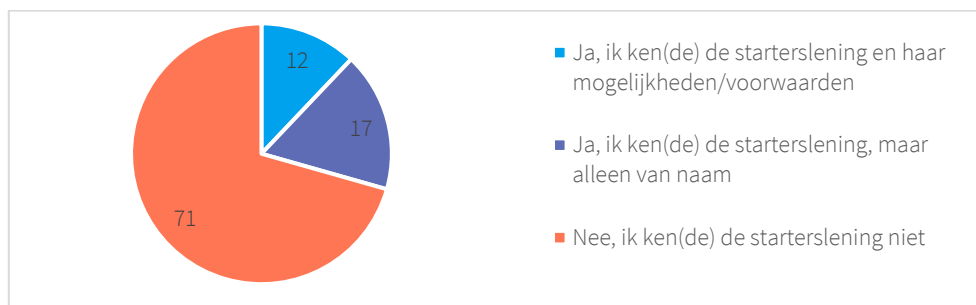


Bijna de helft van de respondenten (49%) geeft aan dat zij een paar mensen kennen die uit Valkenswaard zijn weggegaan omdat ze geen geschikte (starters)woning konden vinden. Een kwart kent geen mensen die om die reden zijn weggegaan.

5. Informatie voor starters

Bij aankoop van een woning kunnen starters in de gemeente Valkenswaard (onder bepaalde voorwaarden) gebruik maken van een starterslening.

Figuur 19 Wist je af van het bestaan van de starterslening in de gemeente Valkenswaard?* (in % | n=364)



*alleen gevraagd indien bij vraag 22 [Koopwoning] of [Geen voorkeur] is aangekruist.

Van de respondenten die een koopwoning zoeken of geen voorkeur hebben aangegeven voor een specifiek woningtype (n=364), is 12% op de hoogte van de mogelijkheden van de starterslening. 17% kent de starterslening alleen van naam en 71% kent de starterslening niet.

Tabel 49 Ontvang je wel eens informatie over de mogelijkheden voor starters in de gemeente Valkenswaard? Meerdere antwoorden mogelijk. (n=612)

	abs	%
Nee, ik heb nog nooit informatie ontvangen of gezien	471	77
Ja, via de lokale media (huis aan huis bladen, sociale media)	76	12
Ja, via de woningcorporatie	38	6
Ja, via de makelaar	29	5
Ja, via de website van de gemeente	16	3
Ja, via projectontwikkelaar	18	3
Ja, via een andere bron	20	3
Ja, via een uitnodiging voor bijeenkomsten van de gemeente	6	1
Ja, via een vragenlijst (een andere dan deze vragenlijst)	3	0

Bijna driekwart van de respondenten heeft nog nooit informatie ontvangen over de mogelijkheden voor starters in de gemeente Valkenswaard. Als ze wel informatie hebben ontvangen is dit het vaakst via de lokale media (12%), via de woningcorporatie (6%) of de makelaar (5%).

Tabel 50 Vind je dat de gemeente Valkenswaard je voldoende informeert over of betreft bij het thema 'Starters op de woningmarkt'? Meerdere antwoorden mogelijk. (in % | n=610)

	abs	%
Ja	85	14
Nee, ik zou meer informatie willen ontvangen	397	65
Nee, ik zou vaker mijn mening kenbaar willen maken	129	21
Nee, ik zou vaker betrokken willen worden	182	30

Bijna twee derde van de respondenten geeft aan dat ze graag meer informatie zouden willen ontvangen over het thema 'starters op de woningmarkt'. Een derde zou ook vaker betrokken willen worden. 14% vindt dat ze voldoende informatie ontvangen over dit thema.

Figuur 20 Vind je dat de gemeente Valkenswaard voldoende doet om starters een kans te geven op de woningmarkt? (in % | n=610)



De helft van de respondenten vindt dat de gemeente Valkenswaard te weinig doet om starters een kans te geven op de woningmarkt. 41% weet dit niet en 6% vindt dat de gemeente voldoende doet.

- **Uitgesplit naar kern**

Respondenten uit Borkel en Schaft geven vaker dan anderen aan dat de gemeente te weinig doet om starters een kans op de woningmarkt een kans te geven (84% tegenover 50%). Daarnaast geven ze minder vaak dan respondenten uit de andere kernen aan dat ze dit niet weten (16% tegenover 42%). Respondenten uit Valkenswaard geven vaker dan anderen aan dat de gemeente voldoende doet (7% tegenover 3%).

De respondenten is gevraagd om hun antwoord toe te lichten. Respondenten geven aan dat de nieuwbouwwoningen te duur zijn voor starters, of te duur zijn voor wat je krijgt. Daarnaast wordt er genoemd dat veel woningen voor senioren worden gebouwd, in plaats van voor starters. Respondenten geven aan dat het voor starters alleen mogelijk is om een woning te kopen als je zelf veel geld kunt bijleggen (vanwege de hoge overbiedingen), of als je een partner hebt. Het systeem is gericht op tweeverdieners, daardoor ervaren alleenstaande problemen met het vinden van een huur- of koopwoning.

Respondenten geven aan dat de gemeente te weinig doet. De starterslening is een goed initiatief, maar daarmee is het vaak ook niet mogelijk een woning te kopen.

Ook geven respondenten aan dat er te weinig aanbod is bij Woningbelang. Het gegeven dat je je pas vanaf 18 jaar kan inschrijven bij Woningbelang geeft moeilijkheden, omdat de wachttijd lang is. Starters die in dure particuliere huurwoningen komen te zitten, kunnen niet sparen voor een koopwoning, waardoor ze niet kunnen doorstromen. Respondenten benoemen dat woningen vaak naar expats gaan of dat ze worden opgekocht door ASML. Veel respondenten geven ook aan dat ze niet precies weten wat de gemeente doet.

Wat zou er gedaan kunnen worden om jou of andere starters te helpen om (sneller) een geschikte woning in de gemeente Valkenswaard te vinden? Wie kan je daar bij helpen?

De gemeenten zou volgens de respondenten kunnen helpen bij het vinden van een woning voor starters. Respondenten geven aan dat er meer betaalbare huizen of appartementen moeten worden gebouwd, of dat leegstaande gebouwen moeten worden omgebouwd tot starterswoningen. Ook zou er meer bouwgrond vrijgemaakt moeten worden. Daarnaast wordt er genoemd dat de doorstroommogelijkheden moeten worden verbeterd. Respondenten in dure huurwoningen kunnen niet sparen om door te stromen naar een koopwoning, en senioren stromen niet door naar seniorenwoningen door de hoge prijzen. Starters zouden voorrang moeten krijgen bij het krijgen van een woning. De starterslening zou een hogere aankoopgrens moeten krijgen, de grens van de lening en de prijs van woningen komen niet overeen.

De gemeente zou er daarnaast volgens de respondenten voor moeten zorgen dat investeerders of ASML geen huizen mogen opkopen. Alleenstaande respondenten ervaren problemen, omdat ze alleen geen kans maken op een koopwoning of niet in aanmerking komen voor een huurwoning.

Wat door veel respondenten wordt genoemd, is dat de gemeente een grotere rol kan spelen in de informatievoorziening naar starters toe. Ze zouden bijeenkomsten kunnen organiseren, of advies en begeleiding kunnen aanbieden bij het zoeken naar een starterswoning.

Respondenten geven aan dat de bank zou kunnen helpen door het geven van een gunstigere lening voor mensen met minder vermogen of inkomen.

Woningcorporaties zouden ook een rol kunnen spelen, door te zorgen voor meer geschikte woningen met betaalbare prijzen.

Als laatst zou de overheid ook moeten ingrijpen, bijvoorbeeld dat een studieschuld niet meegerekend wordt bij het krijgen van een hypotheek of het gegeven dat mensen wel een huurwoning van een bepaald bedrag mogen betalen, maar geen hypotheek voor hetzelfde bedrag mogen krijgen.

Heb je tot slot nog opmerkingen over dit onderwerp of over deze vragenlijst?

Respondenten geven nogmaals aan dat de nieuwbouw zich focust op een hoger segment en dat er meer huizen gebouwd moeten worden. Ook benadrukken ze de noodzaak om te kijken naar de doorstroming. Respondenten geven aan dat de gemeente nog te weinig doet of dat ze te laat ingrijpen.

De vragenlijst wordt als prettig ervaren, en de respondenten hopen dat er wat mee gedaan wordt. Er wordt gevraagd naar een terugkoppeling van de enquête. Ook aardig wat respondenten geven aan benaderd te mogen worden voor meer vragen. Het valt op dat het mensen aan het hart gaat; er worden vaak lange stukken tekst geschreven en veel mensen geven uitgebreid antwoord op de open vragen.

HET **pon | telos**



OPGERICHT IN
1947



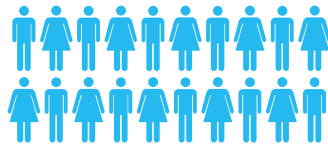
GEVESTIGD IN
TILBURG

KENNISONDERNEMING

STICHTING ZONDER WINSTOOGMERK

AANTAL MEDEWERKERS

30



**INTENSIEVE
SAMENWERKINGEN**
MET UNIVERSEITEN EN ANDERE
KENNISINSTELLINGEN

SPECIFIEKE THEMA'S

- > VEERKRACHT
- > RUIMTE EN ENERGIE
- > OMGEVING
- > ARBEID
- > CULTUUR
- > ERFGOED
- > MIGRATIE
- > PARTICIPATIE
- > JEUGD
- > STURING

ONZE OPDRACHTGEVERS

- > PROVINCIES
- > GEMEENTEN
- > ZORG- EN WELZIJNSINSTELLINGEN
- > FONDSEN

HET
pon | telos

Over Het PON & Telos

Maatschappelijke besluitvorming verbeteren

Wij zijn een sociale kennisonderneming in het hart van de samenleving. We beschouwen het als onze opdracht om maatschappelijke besluitvorming te verbeteren. Dat doen we door wetenschappelijke kennis met kennis van de praktijk te verbinden. We zijn van data, feiten en cijfers, maar geven die altijd een gezicht. Waarbij iedere stem telt. Voorkeuren en meningen halen we op, onderzoeken we, analyseren we en duiden we. Met prikkelende aanpakken en innovatieve methoden. Daarbij zijn we altijd gericht op duurzaamheid: de harmonieuze verbinding tussen sociale, ecologische en economische doelstellingen. Zo dragen we bij aan de kwaliteit van samenleven, nu en in de toekomst.

Met een multidisciplinair en creatief team van bijna 30 adviseurs en onderzoekers werken we vooral voor lokale en regionale overheden in Nederland (met een sterke kennispositie in Noord-Brabant), maar ook voor corporaties, banken, zorg- en welzijnsinstellingen, fondsen en maatschappelijke organisaties. We werken daarbij intensief samen met universiteiten en andere kennisinstellingen en zijn officieel partner van Tilburg University. Met onze kennis en inzichten adviseren we beleidsmakers en bestuurders. Zodat ze afgewogen keuzes kunnen maken. Zodat ze bestuurlijk kunnen vernieuwen. En zodat ze een positieve impuls kunnen geven aan de samenleving van morgen.

Stationsstraat 20c
5038 ED Tilburg
+31 (0)13 535 15 35
info@hetpon-telos.nl
hetpon-telos.nl