

Onderwerp: Valkenswaardse woningmarkt

Datum: 29 april 2025

Geacht College van Burgemeester en Wethouders en leden van de gemeenteraad
Valkenswaard,

Begin maart van dit jaar hebben wij als lokale makelaars onze grote zorgen aan u kenbaar gemaakt over de ongekende krapte op de Valkenswaardse woningmarkt en het feit dat door de te beperkte nieuwbouwplannen die er tot nu toe op stapel staan, de situatie naar verwachting alleen maar nijpender gaat worden in de komende tijd. Naar aanleiding van onze uitnodiging om in gesprek te gaan, hebben wij inmiddels met de meeste fracties aan tafel gezeten en een toelichting kunnen geven op de problemen en tevens uw vragen kunnen beantwoorden. Het is goed om te zien dat de meeste partijen de enorme uitdaging onderkennen en initiatieven ter verbetering willen ondersteunen.

Graag willen wij een bijdrage leveren aan de verbetering van de situatie op de Valkenswaardse woningmarkt. De oplossing bestaat uit het substantieel uitbreiden en versnellen van de nieuwbouwplannen. De weg daartoe ligt naar ons idee in een betere samenwerking tussen marktpartijen en de gemeente. Wij zien dat ambtenaren en bestuurders hard werken en vol goede intenties zijn. Echter, om echt een slag te kunnen maken waar de huidige markt om vraagt is een andere werkwijze en aanpak nodig.

Dit zijn onze aanbevelingen die vervolgens hieronder nader worden toegelicht:

1. plannen 1000 extra nieuwbouwwoningen
2. aanwijzen meerdere uitbreidingslocaties
3. intentieovereenkomst met één ontwikkelaar per locatie
4. realistische randvoorwaarden: sturen op 35% sociale huur voor de totale gemeente
5. samenwerken met (markt)partijen. Starten met werkgroep.

1. PLANNEN 1000 WONINGEN EXTRA

Hoewel de huidige Woonvisie pas 2 jaar oud is, is het noodzakelijk om deze bij te stellen op basis van actuele cijfers en ontwikkelingen. In de bijlage treft u als achtergrondinfo enkele overzichten aan waaruit de huidige krapte op de markt blijkt. De Woonvisie 2023-2027 is tot stand gekomen op basis van cijfers uit het Woningbehoefte onderzoek van 2021. Deze zijn inmiddels sterk achterhaald. Dit onderzoek dateert namelijk van vóór het openen van de nieuwe N69. Mede door de sterk verbeterde bereikbaarheid weten ook mensen van buitenaf de weg naar Valkenswaard letterlijk en figuurlijk beter te vinden en is de aantrekkelijkheid van Valkenswaard o.a. ook voor expats sterk toegenomen. Vervolgens is kort na het vaststellen van de Woonvisie 2023-2027, begin 2024 het project Beethoven voor de Metropoolregio gepresenteerd waardoor alle 21 aangesloten gemeenten flinke extra inspanningen op het gebied van woningbouw zullen moeten leveren.

Mede op basis van een recente Funda Vraagscan (zie bijlage) adviseren wij om tenminste circa 1000 nieuwbouwwoningen extra te ontwikkelen. Dus bovenop de aantallen uit de huidige Woonvisie. Uit genoemde Funda Vraagscan blijkt dat er maar liefst 2323 serieuze zoekers actief zijn op een aanbod van 109 te koop staande woningen. Dit laatste getal bestaat overigens voor meer dan de helft uit woningen die reeds onder bod zijn of verkocht onder voorbehoud. Dus in feite zijn er slechts circa 40-50 woningen daadwerkelijk beschikbaar. Daarvan bevindt zich ook nog eens meer dan de helft in het hogere segment.

Ook uit het vorig jaar in juli door het College vastgestelde Woningbouwprogramma 2024-2027 blijkt uit het overzicht op pagina 10 dat Valkenswaard op de één na laatste plaats staat als het gaat om plancapaciteit ten opzichte van het woningbouwprogramma. Ook dit is een signaal dat we in vergelijking met de andere Metropoolgemeenten tot nu toe te voorzichtig plannen.

De groeiplannen van ASML en daarmee ook van de toeleveranciers in de regio vragen om een opschakeling. Of we het leuk vinden of niet, we moeten er mee dealen en erop anticiperen. En het biedt ook kansen! De huidige expats zijn hoog opgeleid en willen zich graag permanent in deze regio vestigen, een gezin stichten en in een grondgebonden koopwoning wonen. Ze hebben goede inkomens dus dat geeft een solide basis voor de toekomst: bestedingen bij de lokale middenstand en horeca, financieren van voorzieningen, enz. Door deze aanwas van jonge gezinnen wordt tevens de vergrijzing tegengegaan.

2. AANWIJZEN MEERDERE UITBREIDINGSLOCATIES

In de Woonvisie wordt aangegeven dat: 'er de ambitie is om termijn minimaal één grootschalige uitbreidingslocatie aan te wijzen en we verkennen daartoe de mogelijkheden'.

Wij adviseren ten eerste om zo spoedig mogelijk meerdere uitbreidingslocaties aan te wijzen teneinde voornoemde 1000 extra nieuwbouwwoningen te kunnen realiseren. Op de kaart van de Provinciale Noord Brabant (zie bijlage) zijn een aantal mogelijke locaties aangegeven waar 'verstedelijking afweegbaar' wordt geacht. Dat wil dus niet zeggen dat het vanzelfsprekend is dat daar gebouwd kan worden maar het zijn wel kansrijke gebieden voor woningbouw. Wij adviseren dan ook om deze uitsluitend te bestemmen voor woningbouw en niet voor bijvoorbeeld 'leisure'. Daarvoor zijn prima andere gebieden aan te wijzen. Deze prioriteitstelling voor wonen is verdedigbaar aangezien wonen immers een eerste levensbehoefte is. De locaties op de Provinciale kaart betreffen onder meer: Hoppenbrouwers, Lage Heide Zuid, Kromstraat/Goorkes en Turfberg Noord/Oost.

3. INTENTIE OVEREENKOMST MET ÉÉN ONTWIKKELAAR PER LOCATIE

Zoals in de onlangs unaniem aangenomen Motie Vreemd Versnelling Woningbouw verdient het aanbeveling om op bovengenoemde locaties met één daartoe capabele projectontwikkelaar per locatie een intentie-overeenkomst aan te gaan. Hierdoor kan de gehele planvorming en voorbereiding door en voor rekening en risico van de betreffende ontwikkelaar worden uitgevoerd. Uiteraard aan de hand van de door de gemeente vooraf opgelegde, realistische randvoorwaarden. Voordeel is dat dit proces veel sneller gaat en er meerdere locaties gelijktijdig kunnen worden voorbereid. De ambtelijke en bestuurlijke capaciteit hoeft uitsluitend te worden ingezet voor het begeleiden van de formele procedures en de uiteindelijke besluitvorming.

4. REALISTISCHE EN WERKBARE RANDVOORWAARDEN

Landelijk stranden veel nieuwbouwplannen door het feit dat overheden eis op eis stapelen bij de ontwikkeling van nieuwbouw. Daardoor worden plannen onhaalbaar en dit heeft tot gevolg dat er uiteindelijk helemaal niet gebouwd wordt. Een goed voorbeeld hiervan betreft de gemeente Eindhoven die maar liefst 85% betaalbaar wil zien in alle nieuwbouwplannen. Ondanks het advies van haar eigen rekenkamer om dit los te laten, houdt het Eindhovense College star hieraan vast. Dit leidt ertoe dat ongeveer de helft van alle plannen op dit moment 'on hold' worden gezet en er jaarlijks maar 1500 woningen gebouwd in plaats van de geplande 3000.

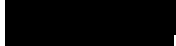
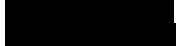
Valkenswaard heeft in de Woonvisie de voorwaarde opgenomen dat nieuwbouwplannen van meer dan 10 woningen, voor 35% uit sociale huur moet bestaan. Ook wij zien als lokale makelaars de behoefte aan sociale huurwoningen en steunen de noodzaak tot de bouw ervan dan ook van harte. Echter, de gemeente zou moeten sturen op dit percentage voor de totale gemeente en niet per project. Het rigide vasthouden aan dit percentage per project leidt in de praktijk namelijk tot ongewenste vertragingen en zelfs het volledig stopzetten van nieuwbouwplannen. Daarbij komt dat in de praktijk Woningbelang nu nog maar de enige partij is aan wie het verplichte aandeel sociaal kan worden aangeboden. Woningbelang bouwt al jaren kwalitatief goede huurwoningen dus niets dan lof op dit punt. Maar door het feit dat Woonbedrijf haar belang in Valkenswaard inmiddels niet meer wil uitbreiden, heeft Woningbelang daarmee een monopoliepositie gekregen. Hierdoor kunnen projectontwikkelaars feitelijk nog alleen maar met Woningbelang aan tafel en hebben daarbij aldus geen enkele onderhandelingspositie meer. Dit is in strijd met de Europese mededingingswetgeving. Het probleem is eenvoudig op te lossen door enerzijds de eis van 35% per project los te laten en anderzijds dit te compenseren door gemeentelijke grondposities in eerste instantie aan te bieden aan Woningbelang teneinde daarmee het streefpercentage van 35% voor de gehele gemeente te realiseren.

5. VERSNELLING EN RESULTATEN DOOR SAMENWERKING

De vastlopende woningmarkt leidt tot ongewenste gevolgen waaronder enorme prijsstijgingen. Hierdoor worden woningen onbetaalbaar met name voor jonge starters. Daarnaast zorgt de acceleratie in de regio voor grote veranderingen die vraagt om opschaling van nieuwbouw en regelmatige bijsturing. Wij zijn samen met andere (markt)partijen graag bereid om deel te nemen aan een structureel overleg met ambtenaren en bestuur om deze uitdagingen gezamenlijk aan te gaan. Als lokale NVM makelaars zijn wij dagelijks actief in de woningmarkt. Wij beschikken over een schat aan data die wij graag willen delen om daarmee onze bijdrage te leveren aan een evenwichtigere woningmarkt in Valkenswaard. In de onlangs aangenomen Motie Vreemd Versnelling Woningbouw wordt geadviseerd om een werkgroep samen te stellen om een plan van aanpak te maken. Dit plan van aanpak kan dan tevens voor 1 september 2025 worden ingediend bij de Metropoolregio om daarmee ook te trachten extra middelen voor Valkenswaard beschikbaar te krijgen uit de pot van 245 mln die voor versnelling van woningbouwprojecten in de regio beschikbaar is (zie artikel ED in de bijlage). Mits dus tijdig een goed plan wordt ingediend. Deze kans moeten we niet missen!

Wij zijn graag bereid om deel te nemen aan deze nog op te richten werkgroep en hebben daartoe op initiatief van burgercommissielid Ronald van Natter al enige verkennende gesprekken gevoerd. Wij hopen dat dit snel leidt tot een vervolg met de betrokken ambtenaren en het College.

Met vriendelijke groet,

 – Leemans Makelaardij
 – Bij Brigitte Makelaars
 – Niels de Cort Makelaars & Woonadvies
 – Met Ons Makelaars
 – Wijman Jansen Era Makelaars