

Datum: 7 maart 2022

Onderwerp: Meer passende en betaalbare woningen voor starters en ouderen in onze gemeente.

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, samenvatting en advies voor het raadsvoorstel

Het voorliggende voorstel heeft drie hoofddoelen.

1. Ervoor te zorgen dat mogelijke herbestemming van oftewel objecten, oftewel her- of nieuwbouw leidt tot uitbreiding van het aantal betaalbare woningen.
2. Het grootste deel van die woningen ten gunste te laten komen van de huidige inwoners.
3. Ervoor te zorgen dat starters en senioren die nu binnen onze gemeente een passende woning zoeken de gelegenheid krijgen een voor hun inkomen passende woning ook daadwerkelijk te vinden.

Subdoelen zijn:

- a. Het verbinden van de brieven en moties die door meerdere partijen zijn ingediend met betrekking tot het wonen in Valkenburg aan de Geul zodat een voor onze gemeente passend beleid ontstaat.
- b. Starters de gelegenheid te bieden om een woning binnen onze gemeente te vinden, daarmee de vergrijzing te vertragen en zodoende indirect de verenigingen te versterken en de leefbaarheid in de kernen te vergroten.
- c. Potentiële bouwers en kopers duidelijkheid te verschaffen over het in Valkenburg aan de Geul gehanteerde beleid.

Samenvatting

Dit voorstel beoogt er voor te zorgen dat mogelijke herbestemming van objecten en her-of nieuwbouw niet alleen leidt tot uitbreiding van het aantal woningen maar ook om het grootste deel van die woningen ten gunste te laten komen van de huidige inwoners. Zowel starters als senioren zijn, conform het onderzoek van de Limburger door bureau TOP potentiële kopers van nieuwbouwwoningen en appartementen. Van de mensen met plannen om te verhuizen wil 19% binnen de eigen kern blijven en 24% kleiner gaan wonen. (Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van een onafhankelijk burgerpanel -november 2021). Ook voor de huidige inwoners behorende tot de groep met lagere en middeninkomens moet het mogelijk zijn om in de gemeente Valkenburg een woning te vinden.

Bij nieuwe plannen en herbestemmingen met 4 en meer wooneenheden moet 50% van de te realiseren woningen betaalbaar en geschikt gemaakt worden voor met name genoemde doelgroepen. Daarnaast moet ook de onderwijzer, de verpleegkundige en de politieagent in staat zijn om in Valkenburg aan de Geul een betaalbare woning te vinden.

Door jongeren de gelegenheid te bieden om in onze dorpen te blijven wonen, vertraagt de vergrijzing en verhoogt dat de levensvatbaarheid van de door ons gekoesterde verenigingen.

Het voorliggende voorstel geeft al gedeeltelijk uitvoering aan het in juli 2021 vastgestelde actieplan in de lokale woonvisie. Het is geschreven in de zin van de moties en brieven die sinds juli 2021 zijn ingediend om de perikelen op de woningmarkt, voor met name starters en ouderen op te lossen. Zowel de daadwerkelijk uitgevoerde activiteiten, als de op verschillende manieren uitgesproken wensen van de raad, maken het nodig om een samenhangend beleid op te stellen.

Advies

Instemmen met het voorliggende voorstel waarbij;

1. De inkomensgrenzen zoals genoemd bij “ gewenst beleid” gehanteerd worden.
2. Voor de meest urgente woningproblemen tijdelijke maatregelen worden genomen zonder daarbij de voortgang van permanente woningen te belemmeren.
3. Ruimte wordt geven voor bewonersinitiatieven en voorrang wordt gegeven aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap bij het ontwikkelen van nieuwe locaties.
4. Hiermee een begin gemaakt wordt met de uitvoering van de woonvisie Valkenburg.

2. Situatie, aanleiding en probleem

Aanleiding:

In maart 2021 werd duidelijk dat de provincie meer versnelling en volume wil voor de bouw van goedkopere koopwoningen en meer aandacht wil voor *starters*woningen.

- In juli 2021 heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul de *Starters*lening ingevoerd.
- In september 2021 heeft het CDA in een brief aan het college gevraagd of zij een onderzoek wil uitvoeren naar de interesse voor collectieve bouwplannen zoals in Mechelen. Het college heeft aangegeven daar niet actief op te gaan acteren.
- Op 30 september 2021 heeft de VVD gevraagd naar plannen in andere kernen n.a.v geplande woningbouw in Sibbe en de enorme vraag naar woningen voor *starters* en nestverlaters. Zij verwijst naar een oude toezegging van de wethouder op maart 2020. Op 22 oktober vorig jaar heeft het college geantwoord dat de transitie manager momenteel onderzoekt welke mogelijkheden er zijn.
- Op 11 oktober 2021 is er door de PGP, het AB, het CDA, de VSP en de VVD een motie ingediend inzake de zelfbewoningsplicht. Deze motie is aangenomen en beoogt middels de zelfbewoningsplicht te voorzien in voldoende koopwoningen voor *starters* en huishoudens met een midden en laag inkomen. Voortgang is hier niet op geboekt, wel is onderzoek gedaan naar mogelijke problemen die zich kunnen voordoen in dit traject.
- Op 23 november 2021 is er in de commissie Fysiek domein het burgerinitiatief uit Schin op Geul ter sprake geweest waarin het initiatief pleit voor meer woongelegenheden voor *starters* en *senioren* uit de eigen kern. Alle partijen spraken hun nadrukkelijke steun uit en vinden dat hier beleid voor gemaakt moet worden.
- Op 3 december 2021 hebben zowel de VVD als de VSP gevraagd naar de mening van het college om eigen inwoners voorrang te geven bij nieuwbouwwoningen tot € 355.000 om starters en mensen met een middeninkomen meer kans te bieden om in de eigen kern te blijven wonen.
- Op 22 december 2021 heeft het AB vragen gesteld naar de woningbouw impuls waarin zij pleit voor meer (*starters*)woningbouw in onze gemeente.
- Op 21 februari 2022 werd een PGP motie over passende huisvesting voor senioren om doorstroom te bevorderen unaniem aangenomen.

Probleem:

1. De gemeenteraad maakt zich duidelijk zorgen over de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van woningen.
2. Het aanbod van woningen sluit niet altijd aan op de vraag naar woningen.
3. De leefbaarheid in de kernen staat onder druk door het ontbreken van goede starters-woningen en goede woningen voor ouderen om naar door te stromen.

3. Relatie met bestaand beleid

De vastgestelde lokale woonvisie “ Wonen op maat door maatwerk 2020-2025” is leidend. Daarin werd reeds gesteld dat onze gemeente koploper is wat betreft vergrijzing en dat door verdunning het aantal huishoudens toeneemt. De kerngebondenheid in onze gemeente is groot. In Schin op Geul zijn er bijvoorbeeld 101 personen tussen de 20 en 30 jaar waarvan de helft kerngebonden is en tevergeefs een woning zoekt. Voor ouderen voorziet men de behoefte aan geclusterd samenwonen met ondersteuning van 24 uren zorg.

In de woonvisie werd geconstateerd dat het aanbod koopwoningen te duur is voor de starterswensen en dat de starters concurrentie ondervinden van beleggers, kopers van tweede woningen en ouderen.

Binnen de kernen zijn er tot nu toe nauwelijks wooninitiatieven, waardoor oftewel verhuisd wordt naar alternatieven buiten onze gemeente of de huidige (ongewenste) woonsituatie blijft voortduren.

In de woonvisie wordt onderkend dat het vanwege de marktomstandigheden verstandig is de rem eraf te halen en daarmee bepaalde ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

De conclusie was dat de uitdaging in onze gemeente ligt in het samen met betrokken partijen vinden van oplossingen die de huidige woningmarkt weer op gang trekken.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Betaalbaarheid van woningen te optimaliseren door:

1. 50% van nieuw te creëren woongelegenheden in een nieuw plan van vier en meer wooneenheden te realiseren in de categorie betaalbaar.
2. Betaalbaar is als volgt te definiëren: Dit zijn woningen die betaalbaar zijn voor een huishouden met een inkomen net boven de sociale huurgrens (40.765 euro). Hierbij geldt ter indicatie:
 - 2.1. sociale koop alleenstaande starter: tot € 150.000
 - 2.2. sociale koop meerpersoonshuishoudens starters: tot € 150.000
 - 2.3. Middelduur alleenstaande starter: van € 150.000 tot € 200.000
 - 2.4. middelduur meerpersoonshuishouden starter: van € 150.000 tot 225.000
 - 2.5. een huurwoning, waarvan de huurquote (het percentage van het netto besteedbaar inkomen dat aan huur wordt besteed) onder de 30% blijft
3. Gezien de tekorten aan grondstoffen en arbeidskrachten is er een risico dat de bouwkosten de komende jaren boven de gewenste verkoopprijzen komen. Indien deze effecten zich voordoen, legt het college een aangepast raadsvoorstel voor waarin zij gemotiveerd wil afwijken van bovengenoemde prijzen incl. een onderbouwing van het effect dat een bijstelling zal hebben.
4. Vast te stellen dat het onder 1. genoemde percentage van 50% bestemd is voor:
 - 4.1. mensen die werken of studeren in de gemeente Valkenburg aan de Geul,
 - 4.2. of al minimaal 2 jaar wonen in de gemeente Valkenburg aan de Geul,

- 4.3. of mensen die werkzaam zijn bij de overheid, in de zorg, het onderwijs, de openbare orde of in de veiligheid.
5. Indien er onvoldoende vraag is vanuit de eigen gemeente Valkenburg aan de Geul is onder 4.1 in plaats van “ Valkenburg” te lezen: Meerssen, Gulpen-Wittem en Eijsden-Margraten.
6. Voor de meest urgente woningbehoefte tijdelijke maatregelen te nemen, zonder daarmee de voortgang op realisatie van permanente woningen te belemmeren.
7. Ruimte te geven aan bewonersinitiatieven en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en bij ontwikkelingen van nieuwe locaties daaraan voorrang te geven.
8. De woonvisie Valkenburg volgens deze uitgangspunten uit te voeren.

Argumenten

1. *Het percentage van 50% maakt een start mogelijk en de absolute waarde geeft duidelijkheid maar sluit, doordat de overige 50% anders in te vullen is, ook niemand uit.* Een half om half geplande bouw maakt het ook mogelijk dat woningen in de duurdere prijsklasse gebouwd worden en voor mensen die buiten een huisvestingsvergunning vallen. Daarnaast blijft het door deze verdeling ook voor woningbouwcorporaties mogelijk te bouwen in Valkenburg. Of 50% te veel is of juist te weinig, zal moeten blijken uit een jaarlijkse evaluatie van dit beleid.
2. *De kooprijzen zijn afgeleid van de mogelijkheden die starters hebben om een hypotheek te krijgen.*
 - a. De prijzen van woningen worden opgedreven door de lage rente en de toestroom van kapitaalkrachtige kopers die vanwege een hoge overwaarde veel kunnen bieden.
 - b. Een alleenstaande die meer verdient dan € 40.765 komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Bij het verstrekken van een hypotheek wordt doorgaans uitgegaan van maximaal 4,5 keer het jaarinkomen (€ 183.400). Een studieschuld plus rente wordt daar dan van afgetrokken. In de praktijk komt het erop neer dat een 25 jarige die € 41.000 verdient en een *gemiddelde* HBO-studieschuld heeft van € 20.000 niet méér kan financieren dan 160.000 euro. Voor een startend stel, met beiden een *gemiddelde* studieschuld en een gezamenlijk inkomen tot 50.000 euro, geldt dat zij maximaal 160.000 euro kunnen financieren voor het krijgen van een hypotheek.
3. *De leefbaarheid in de kernen is gediend bij het bouwen voor de eigen jeugd. Ook een aanzienlijk deel van de ouderen wil graag in de eigen kern blijven wonen.*
 - a. Uit het onderzoek woonbehoefte van de gemeente Valkenburg (uitgevoerd in 2021 en 2022) blijkt dat er veel thuiswonende jongeren zijn. In Schin op Geul bijvoorbeeld 101 thuiswonende jongeren in de leeftijd van 21 tot 30 jaar, waarvan de helft kerngebonden is. In Berg en Terblijt zijn dat 80 kerngebonden, in Houthem 11, in Sibbe 19, in Vilt 20 en voor Valkenburg-kern is het niet aangegeven. In totaal dus méér dan 180 lokale starters die graag in de eigen kern willen blijven wonen. In deze groep zitten de mensen die de toekomst vormen voor onze verenigingen en die daarmee de leefbaarheid in de dorpen blijven dragen.
 - b. Ook Valkenburg leunt op mensen die werken in de zorg, de hulpverlening en het onderwijs. Ook deze mensen hebben behoefte aan goede en betaalbare woningen.
 - c. Het eigen karakter, tradities en taal van het Heuvelland is aantrekkelijk maar heeft de meeste kans om behouden te blijven met mensen uit deze streek. Bovendien toont Valkenburg aan de Geul hiermee een goede buur te zijn.

- d. Ouderen dragen, doordat zij over meer vrije tijd beschikken, wezenlijk bij aan het verenigingsleven en zijn dragers van de cultuur. Op hun beurt kunnen zij die doorgeven aan een volgende generatie, schutters, trompettisten, sporters, zangers, etc.
4. *Tijdelijke maatregelen kunnen de druk voor korte tijd verlichten en bewegingsruimte geven voor het geval de woningmarkt terug valt. In het midden van deze eeuw zal 4 op de tien mensen alleenstaand zijn. Klein wonen zal dus aandacht moeten krijgen.*
 - a. Tiny houses bestaan uit volwaardige vrijstaande woningen van maximaal 50 m² met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Er wordt permanent in gewoond en het zijn geen recreatiewoningen. Er zijn inmiddels veel gemeentes in Nederland die ze al geplaatst hebben of ze plannen te gaan bouwen. Tiny houses hebben een plaatsingsduur van ca 15 jaar, ook de tijdelijke bouwvergunningen e.d. zijn daarop gebaseerd. Daarmee kunnen ze snel de druk op de woningmarkt opvangen maar ook eenvoudig weer afgebroken (en evt hergebruikt) worden zodra de woningmarkt zich ontspant.
 - b. Tijdelijke maatregelen kunnen er ook uit bestaan door het herbestemmen van logies en horecagelegenheden, scholen, winkels, grote boerderijen etc. Voor recreatie bestemde appartementen kunnen tijdelijk een woonbestemming krijgen. Alles om daarmee jongeren de gelegenheid te geven op zichzelf te gaan wonen.
 5. *Bewonersinitiatieven en collectief opdrachtgeverschap kunnen leiden tot creatieve oplossingen die constructief bijdragen aan de constatering van de Raad.*
 - a. Woning coöperaties, zoals bv in de Achterhoek en collectief opdrachtgeverschap zoals in Mechelen zijn vormen van samenwerking die bijdragen aan de vraag naar passende woningen.
 6. *Ouderen en de babyboomers (1946-1972)*
 - a. Het woonbehoefte onderzoek van onze gemeente geeft aan dat er behoefte is aan nultredenwoningen en appartementen in plaats van grondgebonden woningen.
 - b. In deze groep is sprake van een sterke kerngebondenheid. Een gedeelte van de ouderen willen in de buurt van hun verenigingen, hun familie en kennissen blijven wonen.
 - c. Alleen al in de kern Schin op Geul is er in 223 gevallen sprake van scheefwonen waarvan 85 met bewoners die 75+ zijn.
 - d. In de komende 8 jaar groeit de behoefte naar levensloopbestendige woningen met 36 stuks in onze gehele gemeente.

Kanttekeningen

1. *Er zijn onvoldoende gegadigden*
 - a. De onderzoeken uitgevoerd door adviesbureaus en aan de raad gepresenteerd in juli 2021 tonen aan dat er in onze gemeente meer dan 180 jongeren een woning zoeken. Mocht het aantal alsnog onvoldoende zijn, dan hebben woningzoekers uit andere gemeenten vanuit het Heuvelland ook hier een voorkeurspositie.
2. *De grond is niet in eigendom van de gemeente.*
 - a. Projectontwikkelaars, aannemers en anderen die willen bouwen kennen daarmee wel het beleid van de gemeente.
 - b. Door de faciliterende rol los te laten en over te gaan naar een actief grondbeleid kan de uitvoering vereenvoudigd worden. Valkenburg aan de Geul neemt dan zelf de regie en

voert zelf de grondexploitatie uit. Door grondbezit is goed te sturen op de uitkomst en het verloop van gebiedsontwikkelingen. Op een later moment zal dit beleid opnieuw ter overweging worden gebracht.

3. *We moeten gelijk opgaan met onze buurgemeenten*

- a. De gemeenten Gulpen/Wittem en Vaals ontwikkelen initiatieven om de zelfbewoningsplicht in te voeren. De gemeente Eijsden Margraten heeft al in 2019 in haar woonvisie vastgelegd dat ze meer ruimte wil creëren voor starters en daar koopwoningen voor wil realiseren. Eijsden Margraten wil binnen de Lijn50 gemeenten (Vaals en Gulpen Wittem) onderzoek doen naar gezamenlijke oplossingen. Met andere woorden de verscheidenheid in definitieve oplossingen is groot maar de denkrichtingen komen overeen. Het wordt tijd om een koers uit te zetten die mogelijk navolging in de buurgemeenten zal krijgen. Valkenburg aan de Geul kan daarbij een voorbeeldrol vervullen.

4. *De zogenaamde buitenpoorters worden achtergesteld.*

- a. Mensen die vanuit een stadse woning naar het Heuvelland willen vertrekken behouden toch een kans, omdat het percentage woningen dat binnen de voorgestelde regeling valt slechts op 50% is vastgesteld.

5. *De gemeente biedt toch al een starterslening aan.*

- a. De starterslening overbrugt het verschil tussen de aankoopprijs en de maximale hypotheek. De lening is maximaal 20% van de koopsom, ze wordt verstrekt tot een koopprijs van € 265.000 en de eerste drie jaar wordt geen rente en aflossing betaald. Conform het op 21 juni 2021 vastgestelde beleid kunnen met het huidige budget maximaal 20 leningen worden verstrekt. Het is een uitgestoken hand naar nieuwkomers op de woningmarkt maar tot nu toe (feb 2022) is er slechts 1 starterslening verstrekt. Als er geen woningen op de markt komen die passen bij deze doelgroep, spreekt het voor zich dat er geen of weinig gebruik van wordt gemaakt.
- b. De starterslening biedt een voordeel voor drie jaar. Na die drie jaar zal de financiële druk op de koper toenemen, terwijl niet zeker is dat zijn inkomen dat op dat moment ook kan dragen.

5. Aanbesteding

Niet van toepassing

6. Duurzaamheid

In te dienen plannen moeten voldoen aan de huidige eisen tbv woningbouw.

7. Financiën

Het voorstel heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente.

8. Communicatie

Het besluit dient actief uitgedragen te worden zodra potentiële bouwers en projectontwikkelaars interesse hebben in objecten binnen onze gemeente. Daarnaast is een pro actieve communicatie gewenst.

9. Afweging en Advies

10. Bijlagen

Geen