

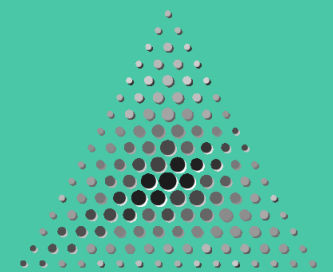


# Onderzoeksplan

Onderzoek Rekenkamercommissie A2

Startersbeleid in Valkenswaard

**HET PON**



telos

# Onderzoeksplan

## Onderzoek Rekenkamercommissie A2

### Startersbeleid in Valkenswaard



Ir. Jolanda Luijten  
Dr. Inge van Roover  
Rens Mulder MSc  
Dr. S. Agterbosch

Vanaf 1 januari zijn Het PON en Telos samengegaan in één organisatie.  
Formele rechtspersoon is Stichting PON.

Voor meer informatie zie ook ons online magazine.

# Inhoudsopgave

1	Aanleiding en opzet	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Startersbeleid Valkenswaard	3
1.3	Doelstelling onderzoek	3
1.4	Onderzoeksvragen	4
1.5	Onderzoeksplan	4
2	Plan van aanpak	5
2.1	Onderzoeksopzet	5
2.2	Deskresearch	5
2.3	Korte vragenlijst onder raadsleden	5
2.4	Woningmarktanalyse	5
2.5	Interviews met stakeholders	6
2.6	Bevragen doelgroep	7
2.7	Rapportage	8
2.8	Raadsbehandeling december 2020	8
3	Werkzaamheden en Planning	9
4	Organisatie	10
4.1	Organisatie	10
4.2	Over Het PON/Telos	10
4.3	Personele inzet	10



# 1 Aanleiding en opzet

## 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 start de Rekenkamercommissie met een onderzoek naar de effectiviteit van het beleid voor starters op de woningmarkt. Keuze voor dit onderwerp is onder andere voortgekomen uit gesprekken met raadsfracties en uit analyse van beleidsstukken en debatten in de gemeenteraad.

## 1.2 Startersbeleid Valkenswaard

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

In de woonvisie heeft de gemeenteraad het belang van starters en het belang van deze doelgroep voor Valkenswaard onderkend. Valkenswaard wil zich profileren als een gemeente die aantrekkelijk is voor jongeren en jonge gezinnen.

Daartoe heeft ze de afgelopen jaren ingezet op woningbouw voor starters en heeft de gemeenteraad middelen beschikbaar gesteld voor de starterslening als stimuleringsinstrument.

“Valkenswaard moet proberen om jongeren en jonge gezinnen in het dorp te houden. Daarnaast moet de gemeente haar best doen om meer mensen uit deze groepen aan te trekken. Om dat te bereiken moet er meer doorstroming komen in de woningmarkt”. Dit zijn voorbeelden van punten uit het debat dat in de gemeenteraad wordt gevoerd.

Nu de woonvisie 2014-2020 ten einde loopt, is het de vraag of het startersbeleid effectief is en heeft gefunctioneerd in de praktijk. De nieuwe rekenkamercommissie wil dit graag in kaart brengen via een onderzoek.

## 1.3 Doelstelling onderzoek

Doel van het onderzoek is inzicht krijgen 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?

Het onderzoek richt zich op alle typen starters, ongeacht leeftijd, inkomen en huishoudensamenstelling, op de huur- en koopmarkt en op alle mogelijke beleidsinstrumenten.

## 1.4 Onderzoeksvragen

De doelstelling van het onderzoek is vertaald in de volgende deelvragen waarop het onderzoek antwoord zal geven:

- 1 **Geformuleerd beleid:** Welk beleid is geformuleerd in de woonvisie 2014-2020? Hoe heeft de gemeente de begrippen 'starters' en 'starterswoningen' gedefinieerd? Op welke wijze is de gemeenteraad betrokken en geïnformeerd?
- 2 **Gekozen instrumenten:** Hoe zijn de beleidsdoelstellingen vertaald in concrete maatregelen? Welke instrumenten heeft de gemeente gekozen? Welke criteria worden gehanteerd bij het aanvragen van startersleningen of de inzet van andere instrumenten?
- 3 **Behaalde resultaten in de gemeente in de periode 2014-2020:** In hoeverre bereikt het beleid rond starterswoningen de doelgroep, zoals deze is geformuleerd in het startersbeleid? Hoeveel starterswoningen zijn er gerealiseerd tussen 2014 en 2020 en wie hebben daarvan geprofiteerd? Hoe functioneert de starterslening? Hoeveel startersleningen zijn verleend en wie heeft er gebruik van gemaakt? Op welke wijze krijgt het startersbeleid zijn beslag in bouwprojecten? Worden hierover afspraken gemaakt en voorwaarden gesteld? In hoeverre wordt de doelgroep als samenwerkingspartner betrokken bij de totstandkoming van bouwplannen van starterswoningen? Sluit het aanbod aan op de behoefte van starters?

## 1.5 Onderzoekspan

Hierbij presenteren wij u het onderzoeksplan. In de volgende hoofdstukken beschrijven we achtereenvolgens het plan van aanpak (hoofdstuk 2), de werkzaamheden en planning (hoofdstuk 3), de organisatie (hoofdstuk 4) en informatie over het PON.

## 2 Plan van aanpak

### 2.1 Onderzoeksopzet

De onderzoeksvragen beantwoorden we aan de hand van zowel een kwantitatieve analyse als een kwalitatief verkennend onderzoek. We kunnen, afhankelijk van de wensen van de rekenkamercommissie, verschillende onderzoeksactiviteiten- en methoden inzetten:

- Deskresearch
- Korte vragenlijst onder raadsleden
- Woningmarktanalyse
- Enquête onder de doelgroep en optie voor workshop

De verschillende onderzoeksactiviteiten- en methoden werken we hieronder per onderdeel uit.

### 2.2 Deskresearch

In de eerste fase van het onderzoek starten we met deskresearch. Hierin bestuderen we onder andere de relevante beleidsstukken, zoals de woonvisie, woningmarkt- en woonbehoefteonderzoeken en het bouwbeleid. Ook analyseren we alle informatie over de door de gemeente ingezette instrumenten om starters meer mogelijkheden te bieden op de woningmarkt, zoals de startersleningen en erfpachtconstructie.

Met het deskresearch brengen we onder andere de in het beleid gehanteerde definities, de uitgangspunten van het beleid en de ingezette instrumenten met de bijbehorende criteria in beeld.

Daarnaast brengen we het aantal uitgegeven startersleningen en erfpachtconstructies in beeld. Indien dat op basis van de beschikbare documentatie mogelijk is, maken we een analyse in relatie tot de achtergrondkenmerken van de starters, (zoals leeftijd, inkomen, huishoudsamenstelling etc.) en de kenmerken van de betreffende woning (type, huur/koop, prijsklasse, et cetera).

Tot slot zullen we ook raadstukken raadplegen om een beeld te vormen van de wijze waarop de gemeenteraad betrokken en geïnformeerd is bij de totstandkoming van het startersbeleid en de uitvoering ervan.

### 2.3 Korte vragenlijst onder raadsleden

Om de gemeenteraad te betrekken bij de uitvoering van het onderzoek stellen we voor bij de start van het onderzoek online enkele vragen voor te leggen aan de leden van de gemeenteraad. Omdat binnen de fracties de thema's veelal zijn verdeeld onder de raadsleden, vragen we per fractie één vragenlijst in te vullen. Hierin vragen we de fracties naar hun mening over het opgestelde beleid en de instrumenten en de wijze waarop dit in de praktijk functioneert. Is men hierover tevreden? En wat vindt de fractie van de wijze waarop de gemeenteraad is betrokken en geïnformeerd?

### 2.4 Woningmarktanalyse

Het PON is per 1 januari 2020 gefuseerd met Telos. Het PON/Telos beschikt over CBS Microdata aan de hand waarvan we een analyse kunnen maken van de woningmarkt in Valkenswaard.

Aan de hand van CBS Microdata kunnen we in beeld brengen hoeveel (bestaande en nieuwe) starterswoningen Valkenswaard telt. Dat betreft dan het aantal woningen dat voldoet aan de door de gemeente gehanteerde definitie van een starterswoning. Door vervolgens een koppeling te maken tussen de kenmerken van de woning en de achtergrondkenmerken van de bewoners kunnen we bovendien in beeld brengen in hoeverre deze woningen ook daadwerkelijk worden bewoond door de doelgroep. In de analyse is het eveneens mogelijk ontwikkelingen in de tijd weer te geven.

Daarnaast kunnen we in beeld brengen hoeveel woningen zijn opgeleverd in de periode 2014-2020 en wat het aandeel starterswoningen hierin is. Ook kunnen we hierbij een uitsplitsing maken naar prijsklasse, verdeling koop/huur/corporatiewoningen en door wie de starterswoningen worden bewoond (leeftijd, inkomen, huishoudsamenstelling et cetera). Door hiervan een analyse te maken door de tijd heen, ontstaat bovendien inzicht in hoe de doorstroming vanuit de starterswoningen verloopt, en of deze over de looptijd van de woonvisie is veranderd.

Om de resultaten beter te kunnen duiden, zullen we de resultaten van de analyses vergelijken met een aantal benchmarkgemeenten. Dit kunnen andere (buur)gemeenten zijn in de regio Zuidoost Brabant, of gemeenten die qua demografische of ruimtelijke kenmerken grote gelijkenissen vertonen met de gemeente Valkenswaard. Hierdoor ontstaat inzicht hoe Valkenswaard op de verschillende onderdelen scoort ten opzichte van de referentiegemeenten.

Door ook de gemeenten Cranendonck en Heeze-Leende als benchmarkgemeenten te markeren, krijgt de Rekenkamercommissie tegelijkertijd de beschikking over de resultaten van de woningmarktanalyse voor de andere twee A2 gemeenten.

## 2.5 Interviews met stakeholders

Om de vragen te beantwoorden over hoe het startersbeleid, de instrumenten en het bouwbeleid in de praktijk functioneren houden we interviews met een aantal relevante stakeholders op de woningmarkt.

Doel van de interviews is te achterhalen welke ervaringen de professionals op de woningmarkt hebben met het startersbeleid in Valkenswaard. Vragen zijn onder andere: In hoeverre worden daadwerkelijk starterswoningen gerealiseerd? Wanneer lukt het wel? En waarom lukt het niet? Welke criteria worden aan de woningen en de kopers/huurders gesteld? Welke knelpunten ervaren de stakeholders in de praktijk? Wat vinden ze van het startersbeleid en de ingezette instrumenten?

We gaan uit van 5-6 interviews. We houden in ieder geval een interview met de wethouder en een groepsinterview met de beleidsambtenaren Wonen. Daarnaast denken we aan interviews met woningcorporaties, initiatiefnemers van starterswoningen (projectontwikkelaars of indien aanwezig een CPO project) en/of bijvoorbeeld een makelaar.

In overleg met de rekenkamercommissie zullen we bepalen welke partijen we zullen spreken.

Vanwege de huidige maatregelen rondom het coronavirus zullen we de interviews afnemen via een online beeldverbinding.

## 2.6 Bevragen doelgroep

### Vragenlijst onder doelgroep

Om ook inzicht te krijgen in de mening van de doelgroep zelf, stellen we voor een korte vragenlijst uit te zetten. Alle inwoners die voldoen aan het profiel van een starter ontvangt via de gemeente een link naar een korte vragenlijst. Het is alleen mogelijk met de vragenlijst mensen te benaderen die op dit moment (nog) in Valkenswaard wonen.

In de vragenlijst gaan we in op vragen als: Wil je graag in Valkenswaard blijven wonen? Waarom wel/niet? En waarom lukt het wel of niet om invulling te geven aan die wensen en behoeften? (aanbod starterswoningen, doorstroming, financiering, et cetera) Zijn kennissen/vrienden vertrokken uit Valkenswaard en wat was daarvan de reden? Wat hebben starters nodig om zich in Valkenswaard te kunnen vestigen? Zijn de huidige instrumenten zinvol of wat zijn in hun ogen (andere) waardevolle instrumenten?

Wij gaan er hierbij vanuit dat de gemeente op basis van de gemeentelijke basisadministratie de adressen aanlevert van de doelgroep (uiteraard conform de AVG) of zelf zorgdraagt voor het aanschrijven van de doelgroep middels een brief met link naar de vragenlijst. We stellen voor de gemeente, conform AVG-richtlijnen, een verwerkersovereenkomst op voor verzameling van de data. Uiteraard zullen resultaten anoniem verwerkt worden en op geen enkele wijze te herleiden zijn tot individuele personen.

### Optioneel: Workshop

De vragenlijst levert een breed beeld op vanuit een brede vertegenwoordiging van de doelgroep. Voor een diepgaander gesprek biedt een interactieve workshop een waardevolle aanvulling. Indien gewenst kan het PON aanvullend aan het onderzoeksplan een workshop verzorgen.

In een interactieve workshop, ervan uitgaande dat bijeenkomsten in september weer mogelijk zijn, kunnen we een diepgaander gesprek voeren met de doelgroep.

We denken hierbij aan een bijeenkomst met (een vertegenwoordiging van) kopers/huurders van nieuwbouwprojecten met starterswoningen die zijn gebouwd/gepland in de periode 2014-2020.

In de workshop gaat het dan vooral om vragen in hoeverre jongeren en starters als samenwerkingspartner betrokken worden bij het startersbeleid en de planvorming en –uitvoering van bouwprojecten. Op welke wijze is hun woning tot stand gekomen? Wat ging hierbij goed en wat zou een volgende keer anders of beter kunnen. Wat heeft het startersbeleid voor hen betekent? En wat betekent het voor toekomstige starters? En op welke manier kan het beleid en de instrumenten in de toekomst (nog veler) worden verbeterd?

## 2.7 Rapportage

De resultaten van het onderzoek worden neergelegd in een beknopte concept-rapportage. Hierin geven we antwoord op de onderzoeksvragen en toetsen deze aan het door de rekenkamercommissie gehanteerde normenkader om inzicht te bieden in hoeverre het beleid effectief dan wel doeltreffend is. Daarnaast zullen we op basis van de resultaten van het onderzoek aanbevelingen formuleren voor toekomstig beleid.

Na het bestuurlijk wederhoor, we gaan ervan uit dat het PON hierbij niet aanwezig is, ontvangen we van de Rekenkamercommissie een reactie op de rapportage en verwerken deze in de definitieve rapportage.

## 2.8 Raadsbehandeling december 2020

De rekenkamercommissie zal de onderzoeksresultaten aanbieden aan de gemeenteraad. In overleg met de Rekenkamercommissie kan het PON een presentatie verzorgen van de resultaten uit het onderzoek.



### 3 Werkzaamheden en Planning

Werkzaamheden	Planning
Deskresearch	Juni 2020
Korte vragenlijst onder raadsleden	Juni 2020
Woningmarktanalyse	Juni- aug. 2020
Interviews met stakeholders Uitgaande van 5-6 online interviews	Juli-sept. 2020
Vragenlijst onder de doelgroep* Uitgaande van online vragenlijst onder inwoners 18 t/m 40 jaar + open oproep via social media	Aug.-sept. 2020
Rapportage Opstellen concept-rapportage, verwerken reacties en opstellen definitieve rapportage	Okt. 2020
Afstemming met opdrachtgever en projectmanagement gedurende het hele proces	Juni-dec 2020
Totaal onderzoeksperiode	Juni-dec 2020

Optioneel (later nog toe te voegen):	
Workshop* met de doelgroep	Sept. 2020
Presentatie aan de gemeenteraad	Dec. 2020

\* De kosten voor verzending van de uitnodigingsbrief met de link naar de enquête zijn niet opgenomen in deze offerte. Evenals de kosten voor zaalhuur en consumpties voor de workshop. Wij gaan er vanuit dat de rekenkamercommissie of gemeente deze kosten voor haar rekening neemt.

## 4 Organisatie

### 4.1 Organisatie

Het PON/Telos is verantwoordelijk voor de opzet en de uitvoering van de hiervoor genoemde onderdelen van het onderzoek. We werken daarbij nauw samen met de opdrachtgever.

Van de rekenkamercommissie verwachten we een concrete bijdrage in de vorm van het aanleveren van documenten met betrekking tot het startersbeleid (woonvisie, bouwbeleid, startersregeling, raadstukken e.d.). Ook informatie over de bij de gemeente bekende resultaten (verleende startersleningen, erfpachtconstructies, bouwafspraken) dienen waar mogelijk door de rekenkamercommissie te worden aangeleverd.

### 4.2 Over Het PON/Telos

Het PON/Telos is een instituut dat toepasbare kennis heeft en geeft op het sociale en ruimtelijk domein. Centraal staan duurzaamheid en het burgerperspectief. Wat beweegt de burgers, in al hun gedaanten en hoe vertaalt zich dat in effectief beleid? Beleid dat gericht is op een sociaal duurzame samenleving. Het PON/Telos verkent, inspireert, ontwikkelt, valideert, ontplooit ideeën en toetst ook of het werkt. We combineren de kennis die we opdoen in de (Brabantse) praktijk met kennis uit data en wetenschappelijk onderzoek. De kennis van burgers vertalen we in een handelingsperspectief voor bestuurders en beleidsmakers van overheden en maatschappelijke organisaties.

### 4.3 Personele inzet

Het onderzoek wordt uitgevoerd door de PON medewerkers Jolanda Luijten, Rens Mulder en Inge van Roovert. Jolanda Luijten treedt hierbij op als projectleider en dient als eerste en vaste aanspreekpunt voor de opdrachtgever.

## Over het PON/TELOS

### Passie voor samen leven

PON/TELOS is een kennisonderneming in het hart van de samenleving. We halen meningen en voorkeuren uit de samenleving op over alles wat mensen bezig houdt. Bij de mensen zelf, in nauwe samenwerking met die mensen. Die voorkeuren en meningen onderzoeken we, analyseren we en duiden we. Met prikkelende aanpakken en innovatieve methodieken. Emoties verbinden we aan feiten, kennis koppelen we aan beleving. We leggen dwarsverbanden die op het eerste gezicht niet zo vanzelfsprekend zijn. En soms ontwrichten we. Met die uitkomsten en inzichten adviseren we beleidsmakers en bestuurders. Of ze nu bij een gemeente, provincie, woningcorporatie of zorginstelling werken. 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.nl  
www.hetpon.nl



OPGERICHT IN  
**1947**



GEVESTIGD IN  
**TILBURG**

## KENNISONDERNEMING

STICHTING ZONDER WINSTOOGMERK

### AANTAL MEDEWERKERS

20



## 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