

BIJLAGE

Onderzoek en analyse

ten behoeve van

Lokale Woonvisie 2020-2025



oktober 2019

Colofon

Rapportnummer 1044BU

Opdrachtgever

De gemeente Valkenburg aan de Geul

Adviesbureaus

InnDev – dhr. Jean Pierre Tulleneers

Comfortcreators – dhr. Geert Claessens

Inhoud

Leeswijzer.....	5
1. DE DYNAMIEK VAN DE WONINGMARKT	6
2. ECONOMIE	7
2.1. MACRO ECONOMISCH PERSPECTIEF	7
2.2. ECONOMISCH PERSPECTIEF VALKENBURG AAN DE GEUL.....	8
3. HET DNA VAN VALKENBURG AAN DE GEUL.....	10
3.1. VALKENBURG AAN DE GEUL IN ESSENTIE	10
3.2. DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING.....	13
3.2.1. DEMOGRAFIE OP PERSONENNIVEAU.....	13
3.2.2. DEMOGRAFIE OP HUISHOUDENSNIVEAU	15
3.2.3. VERHUISBEWEGINGEN EN MIGRATIE	20
3.3. KENMERKEN VAN DE HUIDIGE WONINGVOORRAAD	21
3.3.1. ALLE WONINGEN.....	21
3.3.2. CORPORATIEBEZIT	23
3.4. ANALYSE WONINGMARKT	25
3.4.1. WONINGMARKTSIMULATIEMODEL	25
3.4.2. DE REGIONALE WONINGMARKTONTWIKKELING	28
4. VIGERENDE KADERS.....	30
5. ANALYSE DOELGROEPEN VAN BELEID	34
5.1. STARTERS	34
5.2. JONGERE DOORSTROMERS	37
5.3. OUDERE DOORSTROMERS.....	38
5.4. DOELGROEPEN LANGER THUIS WONERS EN KWETSBARE OUDEREN	40
5.5. OVERIGE DOELGROEPEN VAN BELEID.....	44
6. OVERIGE ONDERWERPEN.....	46
6.1. INHOUDELIJKE THEMA'S.....	46
Leefbaarheid	46
Verduurzaming	48
6.2. MONITORING / DASHBOARD ONTWIKKELING.....	49
6.3. SAMENWERKING MET WONINGCORPORATIES.....	50
BIJLAGE 1 – PASSEND TOEWIJZEN WONINGWET 2015	52
BIJLAGE 2 – ONTWIKKELING AANBOD KOOPWONINGEN.....	53
BIJLAGE 3 – ONTWIKKELING VRAAGPRIJZEN KOOPWONINGEN.....	54

BIJLAGE 4 – TOELICHTING PRODUCTMARKTCOMBINATIES WONEN EN ZORG	55
BIJLAGE 5 – VERSLAG BIJEENKOMST RAAD.....	56
BIJLAGE 6 – VERSLAG BIJEENKOMST KERNOVERLEGGEN	57
BIJLAGE 7 – VERSLAG BIJEENKOMST EXPERTS	62
BIJLAGE 8 – VERSLAG BIJEENKOMST STARTERS.....	67
BIJLAGE 9 – OUTCOME MENTIMETER BIJEENKOMST STARTERS	70
BIJLAGE 10: OUTCOME MENTIMETER STAKEHOLDERSBIJEENKOMST.....	81

Leeswijzer

Deze bijlage is onderdeel van de Lokale Woonvisie 2020-2025 “Wonen op maat door maatwerk” van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Hierin worden uitgebreide cijferanalyses gemaakt die de inhoudelijke basis zijn voor onze lokale woonvisie. Dit document is dan ook de databasis en naslagwerk ten behoeve van verdieping als ook implementatie van de lokale woonvisie. Inzicht wordt geboden in de relevante cijfers en kengetallen op gemeenteniveau. Daarnaast wordt ook inzicht verschaft in de specifieke situatie van de verschillende kernen van de gemeente en vindt positionering plaats ten opzichte van de overige gemeenten in Zuid-Limburg. De analyse is vooral toegespitst op de (sub)regio Maastricht-Heuvelland omdat we onze woningbouwplannen moeten afstemmen in dit gebied. Dat betekent echter niet dat we onze ogen sluiten voor de ontwikkelingen binnen andere gemeenten om ons heen. De cijferanalyses betreffen de demografische ontwikkeling, de woningvoorraad en woningmarktontwikkelingen zoals het woningaanbod en de ontwikkeling van de vraagprijzen in de koopsector. De verwachte toekomstige ontwikkeling van de woningmarkt wordt op basis van een woningmarktsimulatie geschetst voor de onderscheiden doelgroepen en woonproducten.

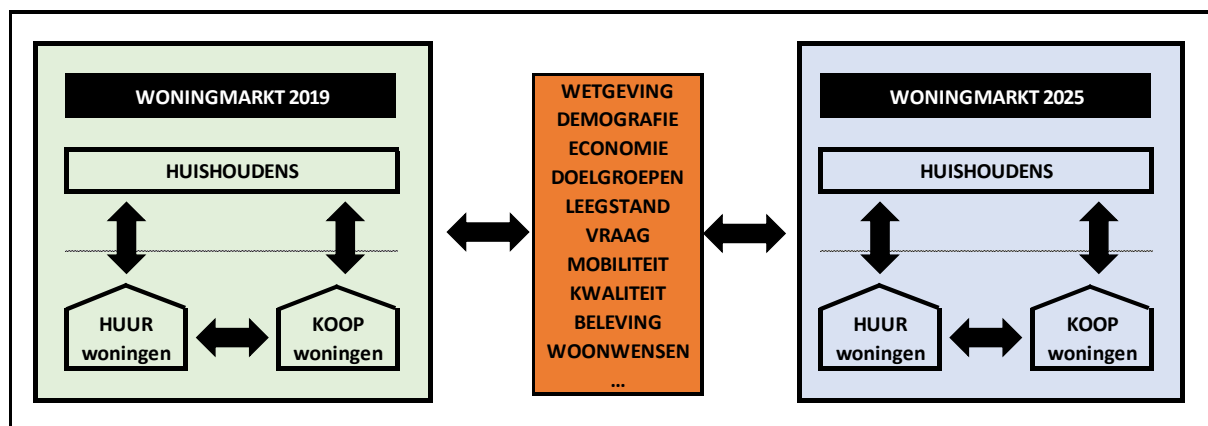
Naast de cijferanalyses wordt ook inzicht geboden in de relevante vigerende kaders op hoofdlijnen. Ook wordt een speerpunten analyse gemaakt voor starters, jongere doorstromers, oudere doorstromers, de langer thuis woners, kwetsbare ouderen en overige doelgroepen van beleid. Al deze doelgroepen worden gedefinieerd en geschetst op basis van relevante feiten. Daarnaast worden de vaststellingen ten aanzien van deze doelgroepen vanuit de raadplegingen en conclusies uit het doorstroomonderzoek opgesomd. Tenslotte worden per doelgroep conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

Naast de doelgroepenanalyse wordt ook een aantal beleidsthema's nader geanalyseerd. Het betreft de thema's verduurzaming, leefbaarheid, samenwerking met de woningcorporaties en het monitoren van de woonvisie. De essentie van deze uitgebreide analyse is weergegeven in het hoofddocument van de lokale woonvisie.

Tenslotte zijn in de bijlagen de verslagen van de bijeenkomsten met de Raad, medewerkers van de gemeente, starters, experts, kernoverleggen en de stakeholders opgenomen.

1. DE DYNAMIEK VAN DE WONINGMARKT

De woningmarkt is een dynamisch speelveld. De ontwikkeling van de huishoudens is de bepalende factor voor de woningvoorraad. Belangrijke invloed wordt hierbij uitgeoefend door migratie, wet- en regelgeving, de economie, doelgroep ontwikkelingen, leegstand, mobiliteit, woonkwaliteiten en de beleving van de individuele burger. Centraal staat steeds de vraag hoe de woonconsument zich beweegt op de woningmarkt, en met name, hoe de consument zich in de toekomst zal gaan bewegen.



Figuur 1: Het Woningmarktmodel

In figuur 1 wordt aangegeven dat het 'gesloten' systeem van huishoudens en woningvoorraad aan verschillende externe invloeden wordt blootgesteld. En al deze invloedsvelden beïnvloeden ook nog eens elkaar en veranderen in de tijd. Dat geeft de woningmarkt nog een extra dynamische dimensie. In deze Lokale Woonvisie zullen we op basis van feitenanalyses en feedback uit sessie komen tot een relevante ordening die het fundament voor het woonbeleid en de uitvoering daarvan is. Daarbij anticiperen we maximaal op de verwachte ontwikkelingen op de langere termijn, maar spelen we ook kort op bal om de problemen van nu aan te pakken. Focus van deze Lokale Woonvisie is de woningmarkt van de gemeente Valkenburg aan de Geul, maar die is onlosmakelijk onderdeel van een groter geheel. We kijken dan ook naar de samenhang met de buurgemeenten en regio's.

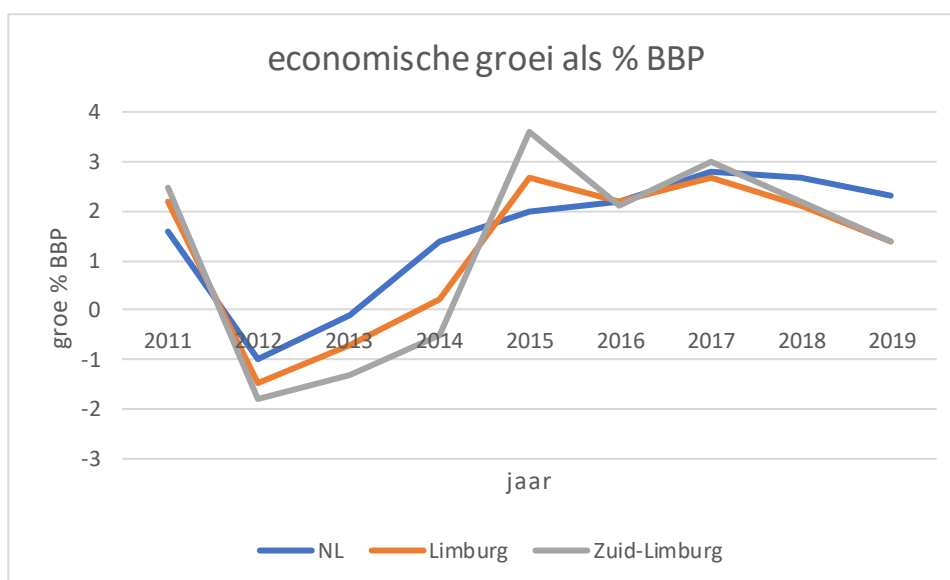
2. ECONOMIE

2.1. MACRO ECONOMISCH PERSPECTIEF

Limburg behoort tot de economische kerngebieden in West-Europa. Centraal gelegen in een potentieel afzetgebied met meer dan 100 miljoen consumenten in vijf landen. Zuid-Limburg is een gebied met sterke en innovatieve bedrijvigheid in de sectoren automotive, chemie, logistiek, smart services, life sciences & health en leisure. De regio kent ook een goed ontwikkelde onderwijsinfrastructuur en is een toeristische trekpleister.

De sterk ontwikkelende kenniseconomie zorgt er voor dat kennis en business hand in hand gaan. Deze nieuwe ontwikkelingen zijn in Zuid-Limburg vooral zichtbaar in Maastricht (Health), Sittard-Geleen (Materials) en Heerlen (Smart Services) Bovendien concentreren ook de overheden zich op de regionale economische structuurversterking in deze sectoren.

Na een aantal jaren van sterkere economische groei zal de (Zuid-) Limburgse economie in 2019 met 1,4% groeien. Dat is minder dan de groei van 2,1% in 2018 en ook minder dan het landelijk gemiddelde van 2 procent. Dat komt onder andere door internationale onzekerheden, want de regio kent veel export gerelateerde bedrijvigheid. Mede in relatie tot de internationale economische prognoses dient ook de komende jaren worden gerekend met een bescheiden economische groei als basisscenario.



Figuur - Economische ontwikkeling in Zuid-Limburg (bronnen: CBS, ING bewerking InnDev)

Een cruciale economische factor die van belangrijke invloed op de woningmarkt is, betreft de **rentestand** die momenteel historisch laag is. Het perspectief is dat hierin geen verandering komt de

komende jaren. Dat betekent dat investeerders op zoek zijn naar investeringsalternatieven om tot een gewenst rendement te komen. Beleggen in vastgoed is één van de oplossingen waarvoor beleggers massaal kiezen. Dit element speelt internationaal, op landelijk niveau en is ook voor de woningmarkt Valkenburg aan de Geul momenteel een belangrijk element. Door de experts is aangegeven dat het aandeel van particuliere huur in de toekomst verder zal toenemen in de stadskern Valkenburg.

Naast de impact van de rentestand worden woningen steeds duurder als gevolg van enerzijds de explosieve **bouwkostenontwikkeling** en kostenverhogende elementen op vlak van verduurzaming. Dit is een belemmerende factor voor woningeigenaars (inclusief woningcorporaties) om betaalbaar wonen te kunnen realiseren. Daarnaast spelen ook nog aangescherpte regels inzake hypotheekverstrekkingen waarbij voor starters voorkomende studieschuld een steeds groter blok aan het been is.

2.2. ECONOMISCH PERSPECTIEF VALKENBURG AAN DE GEUL

Sociaal-economische parameters

Zoals elke Zuid-Limburgse gemeente scoort Valkenburg aan de Geul op een aantal relevante sociaal-economische parameters zoals tewerkstelling en WOZ-waarde lager dan het Nederlandse gemiddelde. Uitzonderingen daarop zijn de lage aantallen huishoudens met een bijstandsuitkering (4% in Valkenburg aan de Geul versus 6% Nederlands gemiddelde). Het aandeel huishoudens met een laag inkomen komt dan weer overeen met het Nederlands gemiddelde van 10%.

Binnen de regio Maastricht-Heuvelland wordt beter gescoord op SES-parameters ten opzichte van Vaals en Maastricht, maar zijn er mindere scores ten opzichte van Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem en Meerssen.

Sociaal-Economische parameters Heuvelland

	Eijsden- Margraten	Gulpen- Wittem	Maastricht	Meerssen	Valkenburg a/d Geul	Vaals	Limburg	Nederland
WOZ-waarde (gemiddeld)	€ 223.000	€ 201.000	€ 180.000	€ 222.000	€ 198.000	€ 148.000	€ 179.000	€ 209.000
Banen per 1.000 inwoners	464	458	846	408	593	417	707	744
Personen in bijstand (per 1.000 inw)	16	18	46	21	28	50	39	41
Huishoudens in bijstand (% van totaal)	2%	2%	6%	3%	4%	7%	5%	6%
Werklozen beroepsbev. (per 1.000 inw)	63	-	47	-	-	-	40	48
Huishoudens met laag inkomen	7%	8%	15%	6%	10%	15%	10%	10%
Huishoudens met hoog inkomen	14%	9%	7%	12%	9%	7%	8%	10%

Bron: waarstaatjegemeente.nl / CBS

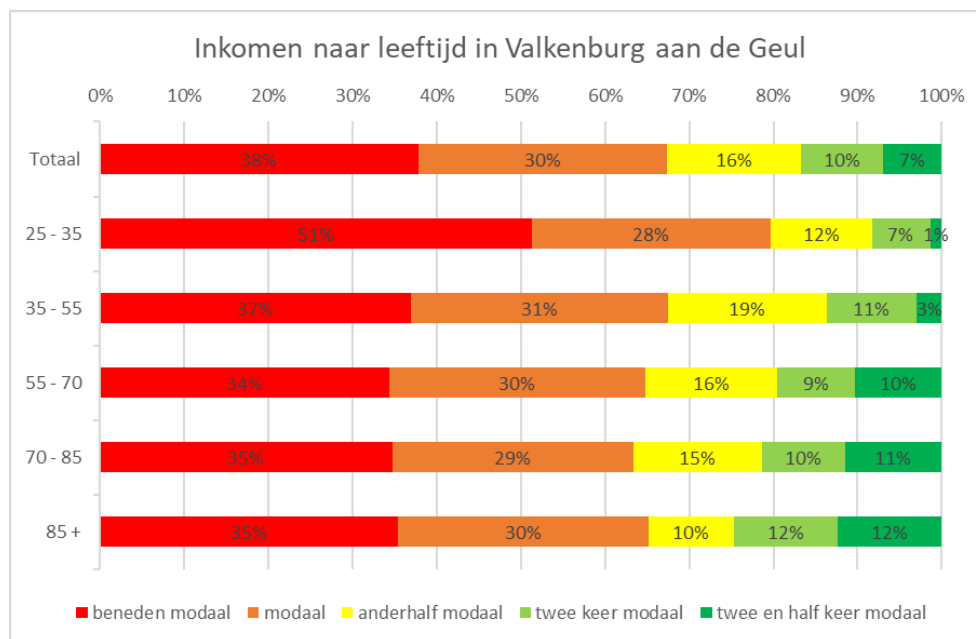
Tewerkstelling

30% van de inwoners wonen en werken in de gemeente (bron CBS). De voornaamste sectoren die voorzien in werk zijn de sectoren cultuur & recreatie en handel & horeca. Toerisme is duidelijk de motor van de economie in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Op vlak van hotelwezen heeft de gemeente een beleid ingezet om tot verdere vernieuwing van het ruime, maar deels verouderde aanbod te komen.

Tewerkstelling buiten de gemeente vindt veelal binnen de regio plaats. Daarbij is de bedrijvigheid in Maastricht een van de belangrijkste werkverschaffers. De gemiddelde reisafstand woon-werkverkeer is 22 kilometer.

Verdeling inkomen naar leeftijd

Als het inkomen wordt vergeleken met de leeftijdsopbouw van de bevolking, dan blijkt dat 62% van de huishoudens een inkomen heeft dat minimaal modaal is. Bij de jongere leeftijdsgroepen (voornamelijk starters) heeft de helft een inkomen dat beneden modaal is. Deze groep is voornamelijk aangewezen op (sociale) huur. Het aandeel van de hogere inkomens neemt toe naarmate de leeftijd vordert. Echter, ook bij de ouderen heeft een derde van de inwoners een beneden modaal inkomen.



Inkomensverdeling kernen

Uitgaande van de tweedeling “hogere” en “lagere” inkomens maakt onderstaande tabel inzichtelijk dat de lagere inkomens voornamelijk in de stadskern Valkenburg in de huursector zijn gesitueerd. Eveneens is een groot aandeel van de hogere inkomens in de stadskern Valkenburg gevestigd. In de overige kernen komen de lagere inkomens in verhouding minder voor. Voor meer inzicht in de geografische differentiatie - ook binnen de wijken - verwijzen wij naar de beschikbare geovisualisaties.

KERNEN - INKOMENSVERDELING NAAR HUUR/KOOP

	Totaal		Huur		Koop	
	Lager	Hoger	Lager	Hoger	Lager	Hoger
Wijken						
Valkenburg	19%	32%	14%	13%	5%	19%
Houthem - Sint Gerlach	3%	6%	1%	2%	1%	5%
Sibbe - Ijzeren	2%	6%	1%	1%	1%	4%
Berg en Terblijt - Vilt	4%	20%	2%	5%	2%	15%
Schin op Geul - Walem	1%	7%	1%	2%	1%	5%
Totaal (7.735 huishoudens)	29%	71%	18%	22%	11%	49%

Bron: datakoppeling inkomensgegevens Cendris met 2018 BRP/WOZ door PCKwadraat

3. HET DNA VAN VALKENBURG AAN DE GEUL

3.1. VALKENBURG AAN DE GEUL IN ESSENTIE

De gemeente Valkenburg aan de Geul omvat de stadskern Valkenburg, 6 dorpen, 8 gehuchten (<500 inwoners) en 7 buurtschappen (<100 inwoners). De stadskern Valkenburg is een suburbaan woonmilieu¹. Hier wonen de meeste huishoudens. Deze kern heeft de dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand. Het landschap is misschien niet altijd direct voelbaar omwille van dichte bebouwing, maar wel goed bereikbaar vanuit de woonomgeving. Het is een bijzonder woonmilieu omdat de concentratie van hotels, horeca en attracties de stadskern een unieke toeristische waarde geven met internationale uitstraling. In de kleinere kernen en linten bevindt zich het landelijk wonen. Ook dit is een geliefde woonsfeer. Niet alleen bij de huidige inwoners van Zuid-Limburg maar ook voor nieuwkomers van buiten de regio. Het dorpsse wonen, de kwaliteit van het landschap, kleinschaligheid, ontspanning en rust, cultuurhistorie en identiteit, zijn belangrijke troeven voor Valkenburg aan de Geul.²

¹ Het woonmilieu van een wijk of buurt is samengesteld uit verschillende elementen, variërend van de bouwperiode en het type van woningen tot het straatbeeld, eigendomsverhouding, het type bewoners, de wijze waarop bewoners samenwonen en de locatie binnen de regio.

² Zie analyses dorps wonen o.a. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, p.21 en Leefstijlonderzoek Smartagent 2015.



Valkenburg aan de Geul ondergaat de demografische fenomenen die zich in geheel Zuid-Limburg sinds het begin van het millennium manifesteren: de combinatie van bevolkingskrimp, ontgroening en vergrijzing. Daarbij is onze gemeente koploper qua vergrijzing en krimp geweest in de sub regio Maastricht-Heuvelland de afgelopen decennia en geven prognoses eenzelfde beeld.

Wie is de gemiddelde “Valkenburger”? Deze vraag is moeilijk te beantwoorden blijkt onder meer uit onderzoek van Smartagent (2014-2015). Daarbij zijn leefstijlen van mensen getypeerd op basis van een aantal kenmerken: een rode groep (vrijheid en vitaliteit- 12% in gemeente Valkenburg aan de Geul), blauw (ambitie en controle – 27%), groen (geborgenheid en zekerheid – 23%) en geel (harmonie en gemeenschap – 38%). Onderstaande visualisatie geeft het resultaat van deze analyse voor de gemeente Valkenburg aan de Geul weer. Hier is te zien dat de rode (en kleinste) groep zich centreert in het zuiden van de plaats Valkenburg en binnen de plaats Vilt, terwijl de andere leefstijlen meer verspreid zijn over het gebied. Valkenburg laat als grootste kern in de gemeente het meest gemêleerde beeld zien. Conclusie is dat de Valkenburger niet in 1 typetje gevangen kan worden.



Verder heeft het Smartagent onderzoek interessante inzichten opgeleverd inzake het imago van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Zo geven inwoners een imagoscore van 73 en een 7.7 aanbeveling om in Valkenburg aan de Geul te komen wonen. Echter, bij niet-inwoners krijgt de gemeente een imagoscore van 60 en een 5.8 score om in Valkenburg aan de Geul te komen wonen. Conclusie is dat de gemeente bij de eigen bewoners aanzienlijk hoger scoort. Bij niet-inwoners is duidelijk een negatiever beeld over de gemeente betreffende image en woonaanbeveling. Indien de gemeente Valkenburg aan de Geul een woonbeleid inzet waarbij ook wordt gemikt op toestroom van buiten, dan zal “woon-branding” noodzakelijk zijn.

bewoners



bewoners



niet bewoners



niet bewoners



3.2.1. DEMOGRAFIE OP PERSONENNIVEAU

The chart illustrates the demographic trend of the 0-14 age group in Valkenburg aan de Geul compared to the national average. Both regions show a similar pattern: a relatively stable or slightly increasing share until the mid-1970s, followed by a significant decline. The decline in Valkenburg aan de Geul is more pronounced than in the Netherlands, especially in the 1980s and 1990s, leading to a lower percentage in the most recent period shown.

Age Group	Valkenburg aan de Geul (%)	Nederland (%)
tot 5 jaar	3.4	5.2
5 tot 10 jaar	3.8	5.5
10 tot 15 jaar	4.3	5.8
15 tot 20 jaar	5.2	6.1
20 tot 25 jaar	4.5	6.3
25 tot 30 jaar	4.7	6.5
30 tot 35 jaar	4.5	6.1
35 tot 40 jaar	4.5	6.0
40 tot 45 jaar	5.3	6.4
45 tot 50 jaar	7.2	7.6
50 tot 55 jaar	8.4	7.5
55 tot 60 jaar	8.9	7.1
60 tot 65 jaar	7.7	6.4
65 tot 70 jaar	8.0	6.0
70 tot 75 jaar	7.6	4.8
75 tot 80 jaar	5.4	3.4
80 tot 85 jaar	4.2	2.5
85 tot 90 jaar	2.3	1.5
90 tot 95 jaar	1.1	0.8
95+	0.2	0.2

Het aantal inwoners is sinds het millennium met 9% gedaald. Tot 2050 zal de bevolking verder afnemen met 30% tot afgerond 11.600 inwoners volgens de Etil/Progneff prognose. In de prognose is de verdere ontgroening en toenemende vergrijzing waar te nemen. Op de lange termijn manifesteert de vergrijzing zich vooral in een explosieve groei van het aantal 85 plussers. Deze groep benoemen we verder in de analyse als de “kwetsbare ouderen”.

BEVOLKINGONTWIKKELING - PERSONEN ABSOLUUT

	2000	2019	2025	2035	2050
<25	4.500	3.400	3.000	2.700	2.100
25-34	2.300	1.500	1.400	1.100	800
35-54	5.800	4.000	3.300	2.900	2.300
55-74	4.000	5.300	5.200	4.400	2.900
74-85	1.000	1.600	2.000	2.100	2.300
>85	300	600	800	1.100	1.200
TOTAAL	17.900	16.400	15.700	14.300	11.600
index 2019	109	100	96	88	70

Het verloop en de omvang van de bevolkingsdaling is verschillend per kern. Het aantal inwoners zal gemiddeld met 14% afnemen in de periode 2019-2035. De kernen Valkenburg en Berg en Terblijt – Vilt situeren zich rond dat gemiddelde. Bovengemiddeld is de voorspelde krimp in Sibbe – IJzeren en Schin op Geul – Walem. Opvallend is Houthem – Sint Gerlach met nagenoeg geen krimp de komende vijftien jaar.

KERNEN DEMOGRAFIE PERSONEN - TOTAAL 2019 / KRIMP TOT 2035

	personen	krimp
wijk Valkenburg	7.500	13%
wijk Houthem-Sint Gerlach	1.600	2%
wijk Sibbe-IJzeren	1.300	18%
wijk Berg en Terblijt - Vilt	4.300	15%
wijk Schin op Geul -Walem	1.700	23%
gemeenteniveau	16.400	14%

In de regio Maastricht-Heuvelland is Valkenburg aan de Geul koploper in de afname van de bevolking vanaf het jaar 2000 met 10% (versus 2% op regioniveau en 6% in de overige regiogemeenten exclusief Maastricht). Voor de periode 2019-2050 is een verdere daling van de bevolking met 30% voorspeld. Alleen de prognose van Vaals is negatiever. In de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten is de krimpprognose met respectievelijk 8% en 4% veel beperkter in omvang.

REGIO - DEMOGRAFIE PERSONEN INDEXBENADERING

onderzoeksgebied	2000	2019	2025	2035	2050
Valkenburg aan de Geul	109	100	95	87	70
Eijsden-Margraten	101	100	99	98	91
Gulpen-Wittem	108	100	96	88	71
Vaals	107	100	92	83	65
Meerssen	107	100	97	90	78
Maastricht	100	100	100	100	97
Regio Maastricht-Heuvelland	103	100	99	96	89
Overige regio gemeenten *	105	100	97	91	80

* totaal van Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Vaals en Meerssen

De gepresenteerde cijfers geven een feitelijk beeld van de ontwikkeling in de afgelopen periode en kijken modelmatig naar de toekomst (mede op basis van patronen in het verleden). Over de oorzaken kan binnen de reikwijdte van dit onderzoek geen wetenschappelijk onderbouwde uitspraken worden gedaan. Wel duidelijk is dat de primaire bevolkingsontwikkeling voortkomt uit de dynamiek van de eigen bevolkingspiramide. Zo krimpt de bevolking als niet wordt voorzien in voldoende aanwas (geboorten en externe instroom) om de uitstroom (sterfte en uitstroom) op te vangen. Indien in de afgelopen decennia buurgemeenten meer nieuwbouw hebben gerealiseerd en meer hebben ingespeeld op de woonbehoeften, dan heeft dit extra uitstroom veroorzaakt. Een regionale (cohort)analyse van verhuisbewegingen en doorstroomeffecten met de invloed daarvan op de demografische ontwikkeling is niet voorhanden. Dat deze effecten spelen komt duidelijk naar voor in het onderzoek doorstroomeffecten nieuwbouwcomplexen in de stadskern Valkenburg.

3.2.2. DEMOGRAFIE OP HUISHOUDENSNIVEAU

Bij de analyse op huishoudensniveau wordt gebruik gemaakt van de typering aan de hand van leeftijdsintervallen op basis van de leeftijd van de oudste bewoner van het huishouden:

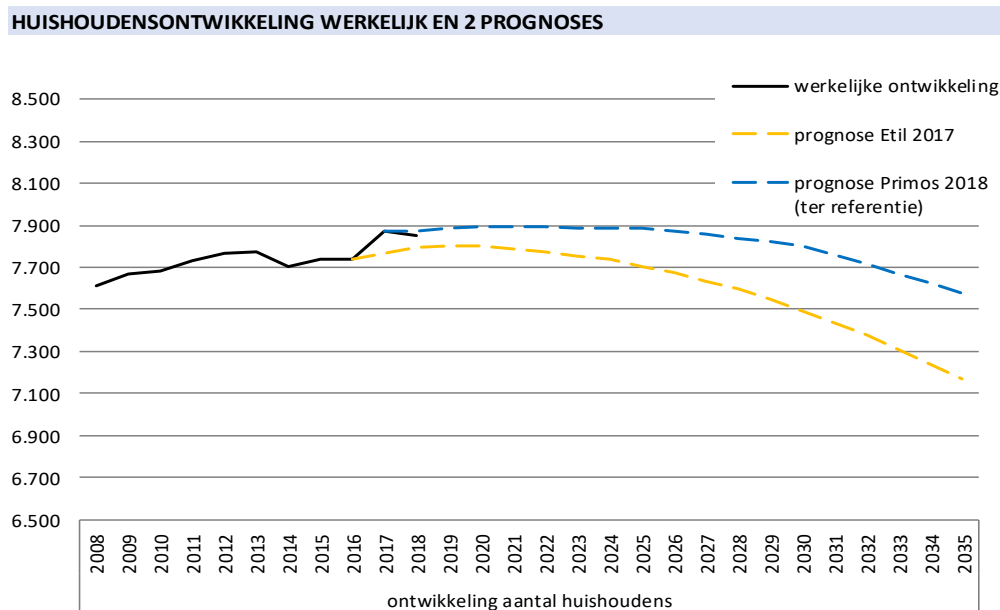
- Starters : leeftijdsinterval 25-34 jaar
- Jongere doorstromers : leeftijdsinterval 35-54 jaar
- Oudere doorstromers : leeftijdsinterval 55-74 jaar
- Langer Thuis Woners : leeftijdsinterval 75-84 jaar
- Kwetsbare ouderen : leeftijd $\geq$ 85 jaar

Deze indeling vormt mede de basis voor de onderkende doelgroepen die we in de volgende hoofdstukken verder uitwerken.

Analyse op gemeenteniveau

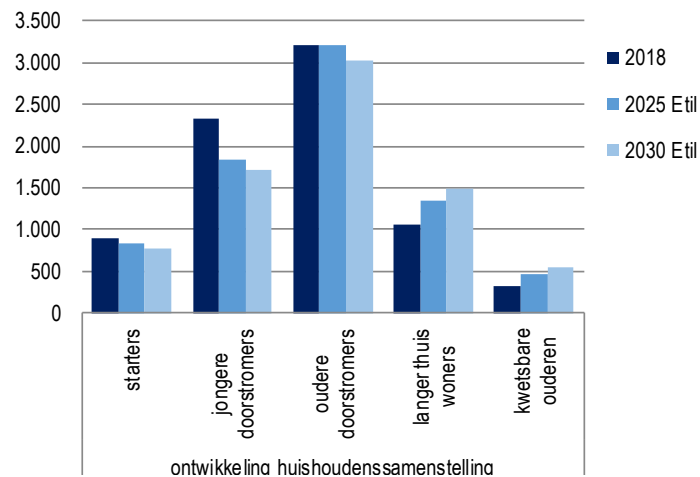
In de gemeente Valkenburg aan de Geul waren per 1 januari 2019 afgerond 7.850 huishoudens woonachtig. Conform de prognoses zal het aantal huishoudens vanaf de komende jaren structureel gaan afnemen (tot nu toe was er nog geen sprake van een structurele daling). Volgens de Etil/Progneff prognose is deze daling zeer fors: in 2030 bedraagt het aantal huishoudens nog afgerond 7.500 eenheden en in 2035 nog 7.100 eenheden

Als referentieprognose is Primos 2018 gebruikt. Deze prognose laat ook een dalende trend zien, echter veel genuanceerder. In 2030 bedraagt het aantal huishoudens 7.800 eenheden. Dat betekent een krimp van 50 huishoudens bij Primos versus een geprognostiseerde krimp van 750 huishoudens in het Etil/Progneff model op de plantermijn 2030. Conform regionale afspraken hanteren wij in deze Lokale Woonvisie de demografische prognoses van Etil/Progneff. De referentieprognose introduceren wij om tot voorzichtigheid te manen en vooral niet ongenuanceerd te sturen op uitkomsten van prognoses.



Het aantal starters zal tussen 2019 en 2030 conform de prognose nog met 15% afnemen. Daarbij moet rekening worden gehouden met het feit dat hun aantal in dit millennium al met 45% is afgenomen. De groep jongere doorstromers zal het sterkste dalen de komende jaren (minus 24% tot 2030). Ook bij de groep oudere doorstromers zal het aantal huishoudens licht afnemen tot 2030. In de periode 2030-2050 zal deze groep verder met 40% afnemen. De prognose voorziet in forse groei van de bejaarde doelgroepen Langer Thuis Woners en de kwetsbare ouderen.

Grafiek prognose doelgroepen (aantallen/jaar)



GEMEENTE VALKENBURG : ONTWIKKELING HUISHOUDENS - INDEXBENADERING

leeftijd	doelgroep	2000	2010	2019	2030	2040	2050
	totaal bevolking personen	110	105	100	92	82	70
	totaal bevolking huishoudens	96	99	100	96	87	75
< = 34	starters	145	110	100	85	62	58
35-54	jongere doorstromers	140	125	100	76	71	57
55-74	oudere doorstromers	75	89	100	93	70	55
75-84	langer thuis	58	77	100	134	142	120
85+	kwetsbaar oud	27	65	100	147	205	247

Bron: Etil/Progneff – bewerking InnDev

Het jaar 2019 is index 100; de overige jaren geven het aandeel ten opzichte van de index weer

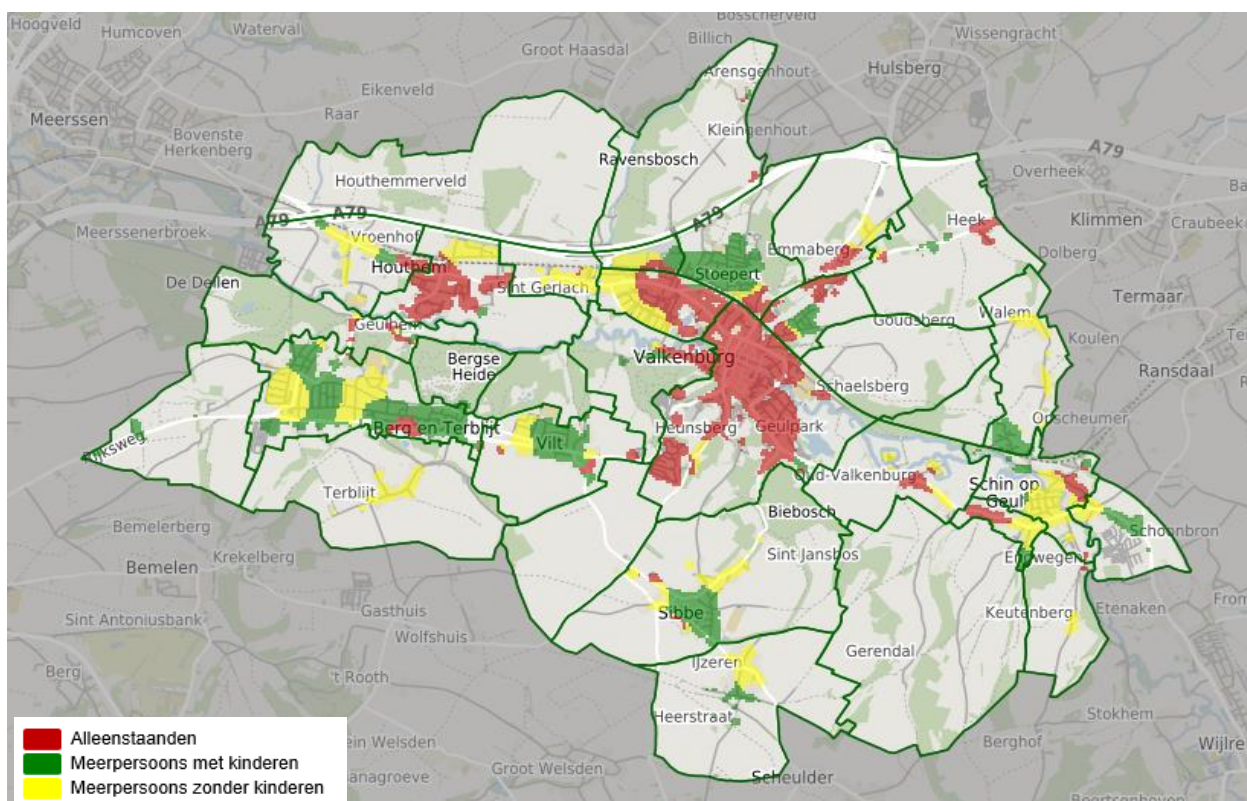
Verdieping op kernenniveau

Op wijk- en kernenniveau zien we grote verschillen in voorspelde krimp van het aantal huishoudens. In Houthem-Sint Gerlach wordt een groei van het aantal huishoudens voorspeld op de plantermijn 2035. De grootste krimp wordt verwacht in de kernen Berg en Terblijt – Vilt en in Sibbe – IJzeren. In de stadswijk Valkenberg blijft de voorspelde huishoudenskrimp beperkt tot twee procent.

KERNEN - HUISHOUDONTWIKKELING AANTAL EN KRIMP TOT 2035

	aantal 2019	krimp
wijk Valkenburg	3.500	2%
wijk Houthem-Sint Gerlach	920	-6%
wijk Sibbe-IJzeren	480	19%
wijk Berg en Terblijt - Vilt	2.000	12%
wijk Schin op Geul - Walem	900	7%
gemeenteniveau	7.800	5%

Uit onderstaande kaart blijkt ook dat de huishoudsamenstelling binnen de gemeente erg divers is. In de kernen/buurtten Valkenburg, Sint-Gerlach, Hekerbeek en Emmaberg zijn de alleenstaanden dominant aanwezig. Het betreft allemaal oudere alleenstaanden, behoudens in de kern Valkenburg waar ook veel “midlife” alleenstaanden wonen. De gezinnen zonder kinderen zijn dominant aanwezig in Schin op Geul, Strabeek, Valkenberg, oosten van Broekhem Zuid,, Berg, Terblijt en IJzeren. De gezinnen met kinderen zijn terug te vinden in delen van Houthem, Berg, Vilt, Sibbe en Stoepert.



Afbeelding dominanties (meest voorkomend per PC6) van huishoudtypen in Valkenburg
Bron: Cendris Streetlife / bewerking PCKwadraat

Verdieping op regioniveau

De huishoudprognoses op regioniveau geven eenzelfde beeld als de eerder gepresenteerde demografie op personenniveau. In de regio Maastricht-Heuvelland wordt alleen in Vaals een grotere krimp van het aantal huishoudens voorspeld. Ten opzichte van het regiogemiddelde van 15% is de voorspelde huishoudenskrimp in de gemeente Valkenburg aan de Geul met 25% substantieel groter. Indien deze prognoses uitkomen is de impact voor de woningvoorraad op lange termijn c.q. het ontstaan van leegstand c.q. de noodzaak aan sloop ook veel groter in Valkenburg aan de Geul dan in de andere gemeenten van de regio. Ander uiterste van de schaal is de gemeente Eijsden-Margraten waar het aantal huishoudens nog groeit op de korte termijn en op de lange termijn slechts sprake is van een huishoudensdaling van 5% c.q. een vijfde van de krimp in Valkenburg aan de Geul.

REGIO - DEMOGRAFIE HUISHOUDENS INDEXBENADERING					
onderzoeksgebied	2000	2019	2025	2035	2050
Eijsden-Margraten	89	100	102	100	95
Maastricht	88	100	95	91	88
Meerssen	95	100	98	91	83
Gulpen-Wittern	93	100	97	89	78
Valkenburg aan de Geul	96	100	96	85	75
Vaals	100	100	95	84	72
Regio Maastricht-Heuvelland	90	100	96	91	86
Overige regio gemeenten *	93	100	98	92	85

Bron Etil/Prognoff - bewerking InnDev

* totaal van Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Vaals en Meerssen

Ontwikkeling huishoudtypes³

In voorgaande paragrafen zijn de huishoudens geanalyseerd op basis van een indeling op basis van leeftijd. Daarnaast is ook de ontwikkeling van huishoudens naar samenstelling van belang. Onderstaande prognose van Etil geeft aan dat het aantal en aandeel van de eenpersoons-huishoudens in de gemeente Valkenburg aan de Geul. De andere gezinstypes nemen verder in aantal en aandeel af.

GEMEENTE - ONTWIKKELING HUISHOUDTYPES ABSOLUUT			
Huishoudtypes/jaren	2019	2025	2035
Eenpersoonshuishoudens	2.892	2.988	2.962
Eenoudergezinnen	463	442	399
Paren met kinderen	1.805	1.663	1.443
Paren zonder kinderen	2.566	2.511	2.245
Totaal	7.725	7.604	7.049

Bron: Etil/Prognoff - bewerking InnDev

Uit de vergelijking op regioniveau blijkt dat het aandeel eenpersoonshuishoudens relatief hoog is in de gemeente Valkenburg aan de Geul. In de prognose blijven de aandelen eenpersoonshuishoudens tussen de gemeenten relatief constant.

³ Prognoses naar huishoudtypes zijn alleen op gemeenteniveau beschikbaar voor de periode 2019-2035.

REGIO - DEMOGRAFIE ONTWIKKELING EENPERSOONSHUISHOUDENS PROCENTUEEL

gemeente	2019	2025	2035
Maastricht	53%	52%	51%
Vaals	42%	43%	46%
Valkenburg aan de Geul	37%	39%	42%
Gulpen-Wittem	32%	34%	37%
Meerssen	30%	36%	37%
Eijsden-Margraten	28%	30%	32%

Bron: Etil/Progneff - bewerking InnDev

3.2.3. VERHUISBEWEGINGEN EN MIGRATIE

Onderstaande tabel geeft de verhuisbewegingen van 2018 van de gemeenten in de sub regio Maastricht-Heuvelland weer. Mede dankzij de ingebruikname van de complexen is het migratiesaldo van de gemeente Valkenburg aan de Geul 0,7% positief (betreft 114 personen), maar het positieve migratiesaldo doet zich al een aantal jaren voor in de gemeente Valkenburg⁴. Ook in Eijsden-Margraten en Gulpen-Wittem was het migratiesaldo positief. Grote verliezer is de gemeente Maastricht en ook in beperkte mate de gemeenten Meerssen en Vaals.

VERHUISBEWEGINGEN GEMEENTEN - SUBREGIO

2018	binnen gemeente	gevestigd	vertrokken	saldo %	saldo absoluut
Eijsden-Margraten	3,5%	4,6%	4,4%	0,3%	65
Gulpen-Wittem	3,5%	4,9%	4,0%	0,9%	128
Maastricht	8,7%	4,1%	4,9%	-0,8%	-1036
Meerssen	3,1%	4,2%	4,4%	-0,2%	-29
Vaals	3,4%	2,9%	3,0%	-0,1%	-7
Valkenburg	4,1%	5,5%	4,9%	0,7%	114
subregio	6,6%	4,3%	4,6%	-0,4%	-765

percentages tov de totale bevolking

Bron CBS - bewerking InnDev

⁴ Hieruit kan worden afgeleid dat de bevolkingskrimp niet het gevolg is van een negatief migratiesaldo c.q. "leegloop", maar dat de krimp wordt veroorzaakt vanuit de samenstelling van de bevolking die niet voldoende reproductievermogen heeft om het aantal inwoners op peil te houden.

3.3. KENMERKEN VAN DE HUIDIGE WONINGVOORRAAD

3.3.1. ALLE WONINGEN

*Woningvoorraad naar woningtype en eigendomssituatie*⁵

Twee derde van de woningen zijn grondgebonden woningen. Iets meer dan een kwart van de woningen zijn meergezinswoningen c.q. appartementen waarvan het merendeel in de stadskern Valkenburg is gesitueerd. In totaal 55% van de woningen zijn koopwoningen. Het aandeel sociale huur is 18% (vergelijk met Gulpen-Wittem 19% en Eijsden-Margraten 12%). Met sociale huur worden de woningen bedoeld die eigendom zijn van de woningcorporaties. Het aandeel van particuliere huur is 25% en komt hoog voor (vergelijk met Gulpen-Wittem 18% en Eijsden-Margraten 13%). Particuliere huur omvat zowel panden in eigendom van beleggers voor verhuur (fenomeen buy-to-let), tweede woningen en vakantiewoningen die geen onderdeel zijn van de bungalowparken. De toename van het aandeel van particuliere huur de afgelopen jaren staat in directe relatie met de historisch lage rentestanden. Verderop in de analyse komen we hier nog op terug.

WONINGVOORRAADVERDELING NAAR WONINGTYPE EN EIGENDOMSSITUATIE

woningtype	totaal	%	koop	%	soc.huur	%	part.huur	%
meergezins	2.401	28%	492	11%	761	53%	1.148	48%
grondgebonden rij	1.851	22%	1.132	24%	453	32%	266	11%
grondgebonden luxe *	3.507	41%	2.877	62%	189	13%	441	18%
gelabelde ouderenwoning	155	2%	2	0%	101	7%	52	2%
overig	565	7%	129	3%	0	-	436	18%
totaal	8.479	100%	4.632	55%	1.504	18%	2.343	28%
totaal na corr vakantiewoningen	8.111	100%	4.580	56%	1.437	18%	2.027	25%

* grondgebonden luxe = 2 onder 1 kap en vrijstaand

gegevens peildatum 01-01-2018

bronnen : WOZ, Wonen Zuid, Woonpunt en Wst. Berg en Terblijt

⁵ De woningvoorraadverdeling is bepaald op basis van algoritmes losgelaten op microdata van de gemeente Valkenburg aan de Geul (de BRP en WOZ) in combinatie met corporatiedata. De referentiegegevens van de gemeenten Gulpen-Wittem en Eijsden-Margraten zijn met dezelfde methode bepaald.

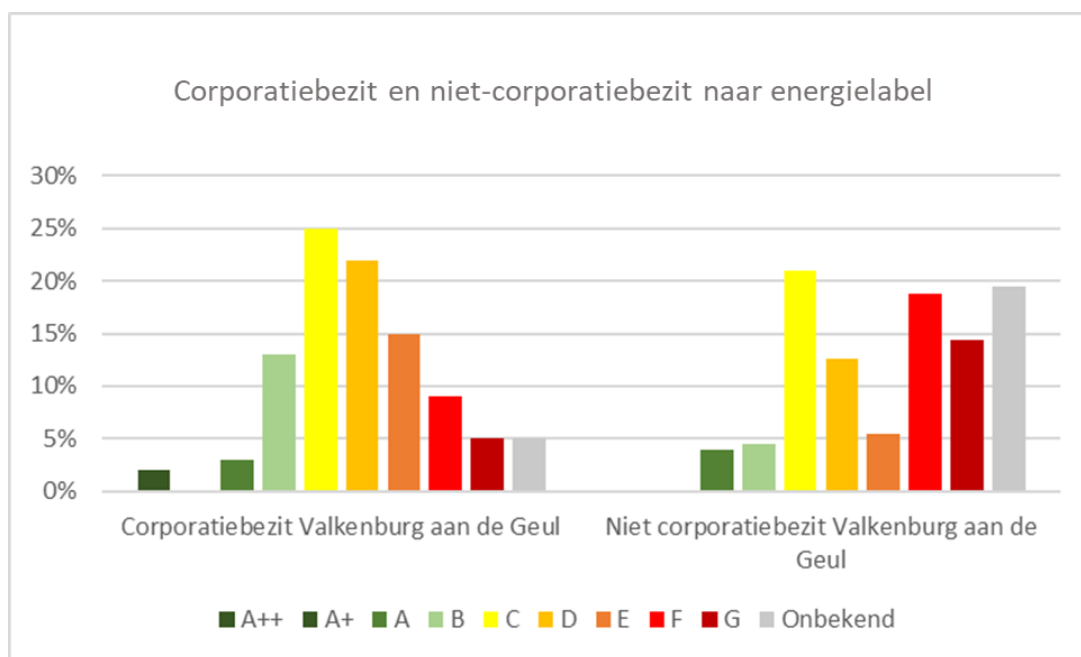
Bouwjaren

Ook in de gemeente Valkenburg aan de Geul is de woningvoorraad relatief oud. Meer dan de helft van de woningen is gebouwd in de periode 1960-2000. Het betreft veelal grotere grondgebonden woningen. Vanaf het jaar 2000 is slechts 9% van de bestaande woningvoorraad gebouwd (afgerond 750 woningen). Deze nieuwbouw woningen zijn voor twee derde in de stadskern Valkenburg gerealiseerd. In Schin op Geul zijn slechts 9 nieuwbouw woningen gerealiseerd de afgelopen 19 jaar.

BOUWJAREN					
	Totaal	< 1960	1960 - 1979	1980 - 1999	> 2000
Valkenburg	4.270	1.725	1.133	883	529
Houthem - Sint Gerlach	733	335	213	116	69
Schin op Geul - Oud-Valkenburg	690	255	318	108	9
Sibbe - IJzeren	603	230	174	145	54
Berg en Terblijt - Vilt	1.956	506	827	516	107
Walem	67	40	20	6	1
Totaal	8.319	3.091	2.685	1.774	769
		37%	32%	21%	9%

Energielabels

Onderstaande energielabels zijn gebaseerd op informatie van de woningcorporaties. Voor de overige woningen is een inschatting van de energielabels gemaakt op basis van bouwjaar en pandtype om een indicatief beeld te krijgen. Uit deze gegevens blijkt dat de woningcorporaties reeds stappen hebben gezet naar de gemiddelde streefnorm "B". Bij het niet-corporatiebezit is er nog een forse opgave aangezien de meerderheid van de woningen is gesitueerd in de labelrange D tot en met F.



Leegstand

Conform opgave van de gemeente wordt de leegstand van woningen die beschikbaar zijn voor de woningmarkt ingeschat op 135 woningen. Op 8.200,-- woningen betekent dit een leegstandspercentage van 1,6%. Dit is lager dan de frictieleegstandsnorm van 2%. Vanuit leegstandsperspectief kan worden gesproken van een gespannen markt anno 2019.

Betreffende inzichten rond leegstand zijn gerealiseerd op basis van de analyse en interpretatie van een meting uit 2017. Geadviseerd wordt om een nieuwe nulmeting te realiseren en periodiek te actualiseren ten behoeve van de monitoring van de ontwikkelingen de komende jaren.

Vastgoed met transformatie potentieel

Om de toekomstige woningbehoefte in te vullen is het van belang om het potentieel van vastgoed met transformatie potentieel te onderzoeken. Dit vastgoed betreft monumentale panden, vrijkomend agrarisch vastgoed en scholen die niet meer worden gebruikt voor onderwijsdoeleinden, hotels die geen toekomstperspectief voor het toerisme meer hebben (het rode kwadrant in de recent uitgevoerde Vitaliteitsscan van de hotelsector in de gemeente) en eventueel maatschappelijk vastgoed van de gemeente. Naast vastgoed met bouwpotentieel dient ook te worden gekeken naar potentiële bouwkvavels.

3.3.2. CORPORATIEBEZIT

Het corporatiebezit vertegenwoordigt 18% van de woningen in Valkenburg aan de Geul. Ten aanzien van deze woningen geldt de Woningwet 2015 (zie ook hoofdstuk 5) waarbij een aantal spelregels zijn bepaald ten aanzien van de maximale huur in relatie tot huishoudtypes en inkomen. In bijlage 1 worden deze spelregels inclusief maximale huurprijzen prijspeil januari 2019 weergegeven.

Belangrijk zijn de uitzonderingen voor zorgbehoevenden. Ook voor mensen met hogere inkomens kan toewijzing van een sociale huurwoning plaatsvinden. Dit is het geval indien wanneer (een lid van) het huishouden beschikt over een zorgindicatie voor verblijf of voor assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen. Toegang tot de sociale huursector is ook altijd mogelijk wanneer een lid van het huishouden meer dan 10 uur verzorging ontvangt voor de periode van ten minste één jaar.

Ten aanzien van de inrichting en beleid van de volkshuisvesting maakt de gemeente jaarlijks afspraken met de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente. Dat zijn Wonen Zuid, Woonpunt en Woningstichting Berg en Terblijt. Een belangrijk thema in die afspraken zijn de thema's betaalbaarheid en beschikbaarheid. Dat wil zeggen dat voor de doelgroepen van beleid voldoende woningen voorhanden moeten zijn en dat deze woningen ook binnen redelijke termijnen beschikbaar moeten komen voor woningzoekenden binnen de sector.

De "goedkope" en "betaalbaar laag" woningen van de corporaties in Valkenburg aan de Geul omvat 71% van het corporatiebezit. In de praktijk betekent dit dat in de gemeente relatief veel goedkopere woningen op de markt zijn. Ter vergelijking: in Gulpen-Witten is dit percentage 55% en in Eijsden-Margraten 38%.

Corporatiebezit - zorggeschiktheid vs huurprijssegmenten

	Totaal	%	Goedkoop	Betaalbaar L	Betaalbaar H	Bereikbaar	Duur
VW - rolstoel	64	4%	-	31	3	30	-
GW - rollator	429	29%	32	336	31	25	5
subtotaal	493	33%	32	367	34	55	5
GW-wandelstok	190	13%	-	90	62	38	-
niet geschikt	771	51%	83	474	137	68	9
onbekend	50	3%	-	27	7	16	-
subtotaal	1.011	67%	83	591	206	122	9
Totaal aanbod	1.504	100%	115	958	240	177	14

Bron:

Wonen Zuid 01-01-2017

Woningstichting Bergen en Terblijt 01-01-2018

Woonpunt 01-01-2017

Bijna een derde van de woningvoorraad oftewel 493 woningen is rolstoel- of rollatorgeschikt. Deze zorggeschikte woningen zijn voor 80% goedkoop/betaalbaar laag en dus bereikbaar voor de doelgroep. Naast het corporatiebezit worden via particuliere verhuur ook nog zorggeschikte woningen annex zorglocaties verhuurd. Qua volume volstaat het aanbod zorggeschikte woningen voor de beoogde zorgvragers nu en op de middellange termijn is de voorlopige conclusie (zie onderzoek Analyse en Programmering Wonen en Zorg - PCKwadraat 2019). In de uitwerking van het speerpuntenbeleid wordt dieper ingegaan op deze materie.

Het corporatiebezit is scheef gespreid want twee derde van het bezit is gesitueerd in de stadskern Valkenburg. Ook in Berg en Terblijt is het corporatiebezit met bijna 300 woningen goed vertegenwoordigd. In de overige kernen is het corporatiebezit beperkt. De woningcorporaties geven aan dat ze in de overige kernen de focus op de continuïteit van de bestaande voorraad leggen en niet wordt voorzien in nieuwe initiatieven in de toekomst. Opvallend is dat het rolstoelgeschikt corporatiebezit uitsluitend in Berg en Terblijt is gesitueerd ⁶. De grote concentratie van rollatorgeschikte woningen is in de stadskern Valkenburg gesitueerd.

Een bijzonder aandachtspunt is het **zorgscheefwonen**. In concreto betekent dit dat niet-zorgvragers wonen in zorggeschikte woningen. Dit fenomeen speelt ook in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Precieze gegevens over het zorgscheefwonen zijn niet beschikbaar, maar op basis van referentiegegevens wordt aangenomen dat het percentage zorgscheefwoners zich situeert rond de 70%. Dit betekent concreet dat 7 op 10 zorgwoningen niet wordt bewoond door zorgvragers. Het betreft veelal corporatiebezit verspreid in de gemeente. Positieve uitzondering zijn de aanleun/inleuncomplexen bij verpleeghuizen die nagenoeg geheel door zorgvragers worden bezet. Een belangrijk actiepoint is om de komende jaren te sturen op een doelmatiger gebruik van het aanwezig zorggeschikt vastgoed in overleg met de woningcorporaties en zorgaanbieders. In de Analyse & Programmering Wonen en Zorg Gemeente Valkenburg aan de Geul worden uitgebreid ingegaan op de mogelijke acties die hierop ondernomen kunnen worden.

⁶ Naast het corporatiebezit is er ook nog de particuliere verhuur van zorgwoningen door Sevagram annex de verpleeghuisvoorzieningen in de stadskern Valkenburg.

Corporatiebezit - zorggeschiktheid per kern

	Totaal	%	Valkenburg	Houthem - Sint Gerlach	Schin op Geul - Oud-Valkenburg	Sibbe - Ijzaren	Berg en Terblijt - Vilt	Walem
VW - rolstoel	64	4%	-	-	-	-	64	-
GW - rollator	429	29%	301	35	33	19	41	-
subtotaal	493	33%	301	35	33	19	105	-
%			61%	7%	7%	4%	21%	0%
GW-wandelstok	190	13%	-	-	-	-	190	-
niet geschikt	771	51%	625	47	49	50	-	-
onbekend	50	3%	50	-	-	-	-	-
subtotaal	1.011	67%	675	47	49	50	190	-
%			67%	5%	5%	5%	19%	0%
Totaal	1.504	100%	976	82	82	69	295	-
%			65%	5%	5%	5%	20%	0%

Bron:

Wonen Zuid 01-01-2017

Woningstichting Berg en Terblijt 01-01-2018

Woonpunt 01-01-2017

3.4. ANALYSE WONINGMARKT

In de volgende paragrafen bekijken we de (verwachte) ontwikkelingen in de woningmarkt, zowel vanuit het verleden, het heden en op basis van prognoses. In eerste instantie maken we een toekomstprognose met het woningmarktsimulatie model. Ten tweede kijken we naar de ontwikkeling van de afgelopen 10 jaar op vlak van aanbod van woningen als de gemiddelde vraagprijs. Deze analyse is op niveau Zuid-Limburg waarbij ook de specifieke positie van de gemeente Valkenburg aan de Geul inzichtelijk wordt gemaakt.

3.4.1. WONINGMARKTSIMULATIEMODEL

Toelichting op het model

Het woningmarktsimulatiemodel⁷ worden diverse lokaal specifieke gegevens gekoppeld via het landelijke WoON om de woonbehoefte voor de onderscheiden doelgroepen te voorspellen. Het model is op quickscan-niveau toegepast op de gemeente Valkenburg aan de Geul. Voor wat betreft de onderliggende demografische prognose is gebruik gemaakt van Etil/Progneff. Ander uitgangspunten van het model:

- Hanteren van constante woonpatronen;
- Toepassing van een generatiecorrectie bij ouderen omdat zij door generatieverschillen in de toekomst anders wonen;

⁷ Model woningmarktsimulatie onderzoeksbureaus RIGO/InnDev

- Toepassen van gemiddelde verhuiskansen vanaf 2010 om conjuncturele effecten uit te sluiten;
- Een gemiddelde koopkrachtgroei van 0.4 procentpunten per jaar.

Het simulatiemodel geeft inzicht in de actuele vraag- aanbod verhoudingen en de toekomstige behoefte ontwikkeling. Daarbij is uitgegaan van de plantermijn 2019 tot 2025 en 2030.

Resultaten toekomstige behoefte ontwikkeling van de totale woningmarkt Valkenburg ad Geul

Tot 2025 neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe. Ouderen blijven veelal ook in hun grondgebonden koopwoning wonen. Hierdoor zullen er meer kleine huishoudens in grote woningen wonen. Er komt wel meer aanbod aan grondgebonden koopwoningen vrij door sterfte, maar dit aanbod is voorlopig kleiner dan de aanwas van koopstarters.

Na 2025 treedt er ontspanning op in de grondgebonden koopsector. De behoefte aan koopappartementen blijft stabiel gedurende de periode 2019 tot 2025.

Wat betreft de huursector (particulier en volkshuisvesting) neemt de behoefte geleidelijk af omdat oudere huurders komen te overlijden en de aanwas niet voldoende is om dit te compenseren. Deze ontspannen treedt vooral op in grondgebonden corporatiewoningen.

Onderstaande tabel geeft de bijbehorende aantallen van de woningmarktsimulatie weer. Daarbij maken we nogmaals de kanttekening dat in het model wordt uitgegaan van de Etil/Progneff prognose die uitgaat van een forse daling van het aantal huishoudens. Als gevolg daarvan geeft het model het beeld van een ontspannen woningmarkt.

SIMULATIE BEHOEFTE ONTWIKKELING WONINGBEHOEFTE DOELGROEPEN

2019-2025	koop		particuliere huur		corporatie huur		totaal
	grond.	app.	grond.	app.	grond.	app.	
starters	-5	-5	-5	-20	0	-5	-45
jongere doorstromers	-285	-35	-20	-45	-40	-35	-465
oudere doorstromers	70	0	-20	0	-35	-5	10
langer thuis woners	235	30	-5	20	-10	5	275
kwetsbare ouderen	85	15	10	10	10	10	130
totaal	100	0	-40	-40	-80	-35	-95

2019-2035	koop		particuliere huur		corporatie huur		totaal
	grond.	app.	grond.	app.	grond.	app.	
starters	-25	-15	-10	-45	-5	-20	-115
jongere doorstromers	-365	-45	-30	-60	-55	-45	-600
oudere doorstromers	-40	-5	-30	-20	-70	-20	-185
langer thuis woners	340	50	-10	20	-20	20	400
kwetsbare ouderen	145	20	5	15	5	10	200
totaal	60	5	-70	-90	-140	-55	-295

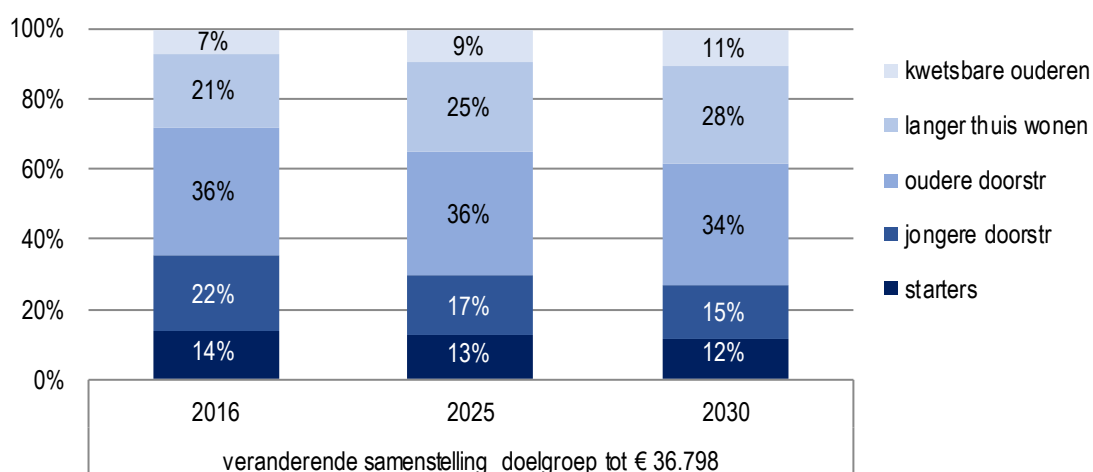
Ontwikkeling doelgroepen van beleid volkshuisvesting

Vanuit het perspectief inkomen wordt een onderscheid gemaakt naar de primaire en secundaire doelgroep. De primaire doelgroep van een woningcorporatie zijn de huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens en die is afhankelijk van de huishoudsamenstelling tussen de € 22.375 en € 30.400 per jaar (prijspeil 2018). 80% van de vrijvallende woningen moeten worden toegewezen aan de primaire doelgroep. De secundaire doelgroep zijn de huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EC-inkomensgrens. Dat betekent alle huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 36.798 (prijspeil 2018). Deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben geen recht op huurtoeslag. 10% van de vrijvallende corporatie-woningen moeten worden toegewezen aan de secundaire groep.

In Valkenburg zijn in 2019 in totaal 3.685 huishoudens die behoren tot deze inkomensgroep. Zij nemen op korte termijn nog marginaal toe in aantal om daarna weer af te nemen volgens het woningmarkt-simulatiemodel.

SIMULATIE ONTWIKKELING HUISHOUDENS TOT INKOMEN € 36.798			
	2019	2025	2030
totaal	3.685	3.715	3.670

Qua samenstelling verandert de inkomensgroep wel en worden de komende jaren wel grotere veranderingen verwacht conform de totale bevolkingsontwikkeling. Met andere woorden, ook in de doelgroepen van beleid zal de vergrijzing toenemen. Echter, het aandeel ouderen in huur in deze inkomensgroepen zal afnemen. Dit als gevolg van het generatie-effect en het overheidsbeleid Langer Thuis Wonen. Het aandeel van starters en jongere doorstromers blijft gelijk.



ONTWIKKELING AANDEEL HUUR HUISHOUDENS TOT € 36.798

	2019	2025	2030
starters	83%	83%	84%
jongere doorstromers	61%	61%	61%
oudere doorstromers	52%	50%	49%
langer thuis woners	58%	49%	46%
kwetsbare ouderen	71%	61%	55%

3.4.2. DE REGIONALE WONINGMARKTONTWIKKELING

Naast de voorgaande “theoretische” benadering van de woningmarkt op basis van modelleringen en prognoses hebben we ook naar de feitelijkheid gekeken. Daarbij zijn een de woningmarkt parameters gemiddelde vraagprijs en het aanbod van koopwoningen geanalyseerd.

Analyse aanbod gemiddeld aantal koopwoningen

Wat betreft het aanbod is het gemiddeld aantal koopwoningen per duizend inwoners in kaart gebracht voor alle gemeenten van de regio Zuid-Limburg over de periode 2009 tot en met 2019. Uit de gegevens blijkt de algemene trend dat het aanbod in aantallen in 2013 maximaal scoorde met 24 koopwoningen op 1.000 inwoners op niveau Zuid-Limburg. De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft daarbij een specifieke positie ingenomen en was in de periode 2013 tot 2016 koploper in het aantal aangeboden koopwoningen met een aanbod van koopwoningen dat 60% hoger was dan de gemiddelde Zuid-Limburgse markt.⁸ In de periode 2017-2019 is in deze situatie een kentering gekomen en is het aanbod gedaald tot gemiddeld 10 koopwoningen per 1.000 inwoners. Alleen de gemeenten Maastricht, Vaals, Beek en Eijsden-Margraten hebben minder aanbod koopwoningen anno 2019.

Conclusie is dat in Zuid-Limburg het aanbod van koopwoningen de afgelopen jaren fors is teruggelopen. Daarbij is het hoog niveau van aanbod in de gemeente Valkenburg aan de Geul veranderd in een schaarste model (zie bijlage 2 voor cijfermatige onderleggers)

Analyse van de gemiddelde vraagprijs koopwoningen

Wat betreft de gemiddelde vraagprijs van koopwoningen zijn de relevante gegevens in kaart gebracht voor alle gemeenten van de regio Zuid-Limburg over de periode 2009 tot en met 2019.

Als algemene tendens is waar te nemen dat de vraagprijzen de bodem bereikten in de jaren 2014-2015. Anno 2019 staat de gemeente Valkenburg aan de Geul nummer 2 op de ranking gemiddelde vraagprijs koopwoningen in Zuid-Limburg. Alleen in Eijsden-Margraten is de vraagprijs van een koopwoning hoger. Ten opzichte van het gemiddelde van Zuid-Limburg is de vraagprijs voor de woningen in Valkenburg aan de Geul € 100.000 hoger. Conclusie is dat de vraagprijs voor koopwoningen erg hoog is (zie bijlage 3 voor cijfermatige onderleggers).

⁸ Mogelijk is er een verband tussen deze piek in het aanbod van koopwoningen en de vastgestelde daling van het aantal huishoudens in de periode 2013 tot 2016.

Conclusie en aanbeveling aangaande de woningmarkt in relatie tot prognoses

Op basis van voorgaande analyse kan worden geconcludeerd dat de woningmarkt de afgelopen jaren zich heeft ontwikkeld van ontspannen naar zeer gespannen. Dit is ook af te leiden uit de signalen tijdens de raadplegingen in het kader van deze lokale woonvisie en ook parameters zoals actuele leegstand wijzen dezelfde richting uit.

Conform VNG-advies ligt het voor de hand om de prognoses minder rigide te hanteren. Belangrijker dan prognoses is de werkelijk geconstateerde vraag op de korte termijn. Daarbij wordt ingezet op tijdelijke huisvesting, zeker omdat wordt verwacht dat op termijn het aantal huishoudens gaat afnemen.⁹

Inmiddels heeft op basis van de actuele problematiek en beschreven frictie tussen prognoses en feitelijk marktgebeuren al tijdelijke bijstelling van het instrumentarium gerelateerd aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg plaatsgevonden (zie hoofdstuk 6). Verdere toespitsing op lokale situaties met een anticiperend karakter is een wenselijke toekomstige ontwikkeling van dit instrumentarium.

⁹ VNG-inzet woonbeleid pagina 3, april 2019

4. VIGERENDE KADERS

De afgelopen jaren zijn er forse koerswijzigingen ingezet die van invloed zijn op het brede vlak van wonen. Denk daarbij aan de Woningwet 2015, het ingezette beleid van scheiden van wonen en zorg gekoppeld aan de decentralisaties naar het Sociaal Domein en de toepassing van de Ladder van duurzame verstedelijking. De invulling van het Klimaatakkoord en Omgevingswet zullen de komende jaren ook dominant op de woonagenda van de gemeente agenda staan. Het betreft landelijke kaders vaak ook afgeleid uit internationale afspraken. Daarnaast moeten we rekening houden met regionale kaders zoals de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en het Provinciaal Omgevingsplan en de Omgevingsverordening Limburg 2014. De hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Coalitieakkoord 2018-2022.

Onderstaand geven we de essentie en werking weer van een aantal wetten en convenanten die van belang zijn voor de Lokale Woonvisie. De opsomming is niet-limitatief. Getracht wordt een beeld te schetsen van het speelveld en de mogelijkheden en de beperkingen vanuit wet- en regelgeving.

[De Omgevingswet ¹⁰](#)

De Omgevingswet gaat in op 1 januari 2021. De Omgevingswet heeft als doel een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit in stand houden en bereiken. En doelmatig beheer en gebruik van die fysieke leefomgeving voor maatschappelijke functies te realiseren. Met deze wet willen we de fysieke leefomgeving verbeteren.

Met de Omgevingswet kunnen gemeenten in het fysieke domein hét verschil maken. De wet gaat uit van decentraal, tenzij. Zo is er meer ruimte voor lokale afwegingen. Hierdoor kunnen gemeenten meer maatwerk leveren en de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren. De Omgevingswet biedt (juridische) instrumenten om bijvoorbeeld energietransitie en klimaatadaptie mogelijk te maken. Inwoners en bedrijven profiteren hier ook van, ook in de zin van participatie bij de beleidsvoorbereiding en de besluitvorming.

In de Omgevingswet is een aantal kerninstrumenten opgenomen. Daarvan zijn er zes van groot belang voor gemeenten: omgevingsvisie, programma, decentrale regelgeving (voor gemeenten: het omgevingsplan), algemene rijksregels voor activiteiten, omgevingsvergunning en projectbesluit. In de Omgevingswet worden 26 wetten (samen goed voor 4.700 artikelen), 117 algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) en ca. 120 ministeriële regelingen samengevoegd tot één wet ca. 350 artikelen, 4 AMvB's en zo'n 10 ministeriële regelingen.

[Het Provinciaal Omgevingsplan en Omgevingsverordening Limburg 2014](#)

In het "Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014" (POL) staat de toekomstvisie beschreven van de provincie op het gebied van economische ontwikkelingen, woningbouw, infrastructuur, recreatie natuur en milieu. Op basis van het POL zijn door de samenwerkende gemeenten drie regionale Limburgse structuurvisies opgesteld voor het aandachtsgebied wonen. (Noord, Midden en Zuid). Echter het POL is een provinciale structuurvisie en hierdoor geen dwingend recht naar gemeenten toe. Om gemeenten te 'dwingen' uniform woonbeleid samen en vast te stellen en hieraan uitvoering te geven, is de verplichting voor het hebben en toepassen van een uniforme gemeentelijke woonstructuurvisie voor de (afzonderlijke regionale) Limburgse gemeenten eind 2014 verankerd in

¹⁰ Bron: Vereniging Nederlandse Gemeenten – toelichting Omgevingswet op website

de door provinciale staten vastgestelde “Omgevingsverordening Limburg 2014”. Hiervan afwijken is voor gedeputeerde staten een rechtstreekse grond om een planologische ontwikkeling die leidt tot een woningtoename te weigeren.

[Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg \(SVWZL\) en Gewijzigde Omgevingsverordening](#)

De structuurvisie bevat het kader stellende woonbeleid voor onze gemeente, zoals dit overigens geldt voor geheel Zuid-Limburg. De structuurvisie is door de gemeente Valkenburg aan de Geul vastgesteld. Uitgangspunt van deze visie is het kwantitatief in evenwicht brengen van de Zuid-Limburgse woning- en planvoorraad met de verwachte toekomstige woonbehoefte en het kwalitatief aansturen van de voorraad op de noodzakelijke behoefte. Daarbij is het contingentenbeleid losgelaten en wordt gestuurd op een consensusmodel tussen gemeenten en Provincie.

Op verzoek van Provinciale Staten hebben de Limburgse gemeenten begin 2018 hun knelpunten die zij ervaren als gevolg van de structuurvisie. Zij hebben concreet onderbouwd waarom de afgesproken compensatiemogelijkheden gewenste woningbouwplannen, waaraan behoefte en noodzaak bestaat en een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad, moeilijk realiseerbaar en zelfs (financieel) onhaalbaar maken, dan wel vanwege langdurige en stroperige procedures onmogelijk maakt adequaat op veranderde woonmarksituaties te kunnen reageren. Mede op basis van deze onderbouwing hebben de Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de “Gewijzigde Omgevingsverordening Limburg 2014” vastgesteld. Uit deze wijziging blijkt dat de uniforme SVWZL een toetsingskader voor woningbouwinitiatieven blijft (artikel 2.4.1, derde lid), doch het 4^e lid van dit artikel zodanig is aangepast dat maatwerk geboden kan worden voor plannen die niet (geheel) passen binnen de wijze zoals omschreven in de SVWZL en waarover (sub)regionale commitment is bereikt.

De gewijzigde omgevingsverordening biedt mogelijkheden om via een goede ruimtelijke en bovenal goede volkshuisvestelijke onderbouwing tegemoet te komen aan de woonbehoefte en de daaruit voortkomende bouwinitiatieven. De beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek van de Structuurvisie is in werking getreden voor een periode van maximaal 2 jaar vanaf 21 maart 2019.

[De Ladder voor Duurzame Verstedelijking](#)

Als onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in 2012 van kracht geworden. Overheden moeten aldus elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. Eerst moeten ze volgordelijk toetsen of er een behoefte is, dan toetsen of deze behoefte kan worden opgevangen binnen het bestaande stedelijk gebied en tot slot een locatie zoeken die multimodaal is ontsloten. Het instrument is bedoeld voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Feitelijk is de Structuurvisie de kader stellende regionale uitwerking van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De Woningwet

In 2015 is de herziene Woningwet van kracht geworden. De gemeente krijgt daarbij meer invloed op de woningcorporaties. Er zijn ook nieuwe regels voor de positionering en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet benadrukt het belang van het maken van een lokale woonvisie door de gemeente waarin het actuele volkshuisvestelijk beleid is opgenomen. De woonvisie vormt ook de basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Op basis van gedeelde analyses kunnen partijen concrete afspraken maken over doelgroepen van beleid zoals bijvoorbeeld het realiseren van de beschikbaarheid binnen een termijn van X maanden van goedkope woningen voor de doelgroep beschermd wonen bijvoorbeeld door het toepassen van tweehurenbeleid. Een ander voorbeeld is de gezamenlijke aanpak van het zorgscheefwonen (zie ook onderdeel 3.3.2.).

Klimaatwetgeving

Op vlak van milieuwetgeving gaan de ontwikkelingen snel op geleide van de recente internationale Klimaatakkoorden (december 2015 Parijs en december 2018 Katowice) en het Nederlands Klimaatakkoord (juni 2019). Dat laatste omvat een omvangrijk pakket van afspraken, maatregelen en instrumenten dat de Nederlandse CO₂-uitstoot in 2030 met ten minste 49 procent moet terugdringen. Het Klimaatakkoord betreft een complexe materie, die raakt aan alles. Aan hoe we werken, wonen en leven. En ieder heeft zijn of haar eigen ideeën, belangen en wensen.

Concrete maatregelen moeten voor iedereen haalbaar en betaalbaar zijn is de algemene consensus. De lasten moeten zo veel mogelijk worden beperkt en op rechtvaardige wijze worden verdeeld tussen huishoudens, bedrijven en overheden. Ten aanzien van het verdelingsvraagstuk vragen de decentrale overheden aandacht voor de financiële verhouding tussen de Rijksoverheid en provincies, gemeenten en waterschappen, zodat zij hun ambities kunnen waarmaken. Maar draagvlak draait uiteindelijk niet alleen om de vraag wie de rekening betaalt. Draagvlak is veel breder. Het hangt samen met voldoende handelingsperspectieven van burgers, bedrijven en werknemers. In het ontwerp van het Klimaatakkoord klinkt dat luid door. Zo komen er voor bewoners bijvoorbeeld voorzieningen ter ondersteuning bij de overgang naar aardgas loze wijken en is voorzien in fiscale voordelen voor mensen die een elektrische personenauto aanschaffen. Daarnaast is zeggenschap burgerparticipatie een kernbegrip in het gehele proces van planvorming en uitvoering van het klimaatbeleid.

Wonen met zorg

De afgelopen jaren is het zorgstelsel grondig herzien. Daarbij zijn een aantal taken overgeheveld naar de gemeenten met de decentralisaties in 2015. Daarnaast is een beleid ingezet waarbij intramurale zorgcapaciteit fors is afgebouwd. Dit geldt bijvoorbeeld voor verzorgingshuizen en long stay bedden in de Geestelijke Gezondheidszorg. Het is de bedoeling dat deze kwetsbare doelgroepen via een inclusief beleid van onder meer de gemeenten een plek vinden in de eigen omgeving. De impact voor wonen is groot en daarbij heeft de gemeente specifieke verantwoordelijkheden toegewezen gekregen.

Eind 2018 is met het onderzoek “Analyse & Programmering Wonen en Zorg” (PCKwadraat) de impact van deze ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt. Deze rapportage is onderdeel van de Lokale Woonvisie en is als separate bijlage beschikbaar.

[Coalitieakkoord Valkenburg aan de Geul 2018-2022](#)

In het Coalitie akkoord “Er is meer dan voorheen te doen” worden de prioriteiten en speerpunten voor de komende raadsperiode benoemd. De expliciete voornemens raken 1 op 1 aan de lokale woonvisie. Qua prioritering betreft het onder meer duurzaamheid en klimaatverandering, zelfsturing en participatie, voorzieningenniveaus in de kernen en woonwijken en de realisatie van levensloopbestendige, zorg- en starterswoningen in alle kernen.

[Strategisch Actieplan Middengebied Zuid-Limburg](#)

Valkenburg aan de Geul maakt onderdeel uit van het Zuid-Limburgse middengebied. Negen van de tien gemeenten binnen dit gebied hebben Professor Dr. Luc Soete, honorair hoogleraar economie aan de Universiteit Maastricht, gevraagd, een Strategisch Actieplan samen te stellen voor het versterken van de economische structuur en strategische ontwikkelvisie van dit middengebied. Uit onderzoek blijkt immers dat in het gebied sprake is van een kwalitatieve mismatch tussen woonvraag en -aanbod. Versoepeling van een te restrictief woningbouwbeleid en flexibele provinciale sturing zijn noodzakelijk om binnen het middengebied een gewenste kwalitatieve woningmarkt te creëren, dat complementair is aan het aangrenzende Zuid-Limburgse stedelijke gebied (Tripool).

[Overige relevante wet- en regelgeving](#)

Naast alle benoemde wet- en regelgeving is er ook nog de invloed van specifieke wet- en regelgeving zoals de hypotheekwettelijke eisen waarbij banken steeds meer eisen stellen aan de inbreng van spaarmiddelen bij de koop van een woning. Ook is de invloed van de herziening van het stelsel van studiefinanciering van invloed op de mogelijkheden van sommige starters.

5. ANALYSE DOELGROEPEN VAN BELEID

5.1. STARTERS

Omschrijving van de doelgroep

Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde – als zelfstandig huishouden in een zelfstandige woning – en na verhuizing hoofdbewoner van een zelfstandige woning (huur of koop) is. Voorbeelden zijn personen die vanuit het ouderlijk huis of een (studenten)kamer een zelfstandige woning betrekken. Een semi-starter is een persoon die voor en na verhuizing tot de huishoudkern behoort ofwel een zelfstandige huishoudenspositie heeft. De vorige woning was niet beschikbaar voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.¹¹

Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt naar “koop-starters” en “huurstarters”. Koop-starters zijn (jonge) huishoudens die een woning willen kopen. Een Starterswoning is een koopwoning waarbij de maximale koopsom gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De maximale koopsom inclusief verwervingskosten bedraagt in Valkenburg aan de Geul €185.000. Daarnaast kunnen koop-starters met meer middelen natuurlijk ook duurdere woningen verwerven. De huur-starters worden bediend vanuit de sociale huursector of het particulier huursegment.

Naast de groep jongere starters is er ook nog de groep doorstarters oftewel nestverlaters. Het betreft bijvoorbeeld eenpersoonshuishoudens voortkomend uit bijvoorbeeld echtscheidingen.

Enkele feiten op een rijtje

Uitgaande van de leeftijdsgroep van 25 tot en met 34 jaar is de omvang van de doelgroep starters 890 huishoudens. Volgens de demografische prognoses zal deze groep in omvang afnemen de komende decennia (een daling met 15% tot 2030). Echter, op de korte termijn is deze afname zeer beperkt.

In totaal 40% van de starters hebben een koopwoning, waarvan meer dan twee derde grondgebonden woningen zijn. Opvallend is het hoge aandeel particuliere huur en relatief laag aandeel sociale huur. In Valkenburg aan de Geul zijn huurstarters momenteel vooral aangewezen op het aanbod binnen de particuliere huursector.

¹¹ Definitie conform Beleidsregel tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg – richtinggevend vastgesteld in het BO Wonen Zuid-Limburg d.d. 21 maart 2019

STARTERS	Totaal	Grond- gebonden	
			Appartement
Koop	40%	28%	12%
Sociale huur	20%	4%	16%
Particuliere huur	40%	7%	34%
Totaal	100%	38%	62%

Een precies beeld uit het aantal doorstarters is niet beschikbaar. Op basis van gegevens over de verhuismobiliteit tussen gemeenten kan worden geconcludeerd dat de startersmarkt wordt beïnvloed door verhuisbewegingen van gescheiden personen. Binnen de groep “ongehuwden” bevinden zich ook nieuwe huishoudens samenwoners. Uit de analyse over een langere tijdsperiode blijkt dat het aandeel van de gehuwden met een derde is afgenomen. Daartegenover staat de toename van het aantal ongehuwden en gescheiden.

VERHUISBEWEGINGEN NAAR BURGERLIJKE STAAT

aantallen personen

2018	totaal	ongehuwd	gehuwd	verweduwd	gescheiden
gevestigd	914	565	185	56	108
%	100%	62%	20%	6%	12%
vertrokken	800	547	142	33	78
%	100%	68%	18%	4%	10%
saldo	114	18	43	23	30
binnen gemeente	673	416	136	41	80

Bron CBS - bewerking InnDev

aantallen "binnen gemeente" geraamd o.b.v. verdeling "gevestigd"

Vaststellingen vanuit de raadplegingen

- In alle bijeenkomsten is het belang van de starters aangestipt. Starters zijn de toekomst en zijn van belang voor de leefbaarheid van de kernen. De kerngebondenheid bij de starters zelf is ook erg groot. Zij verwijzen daarbij naar hun binding met het verenigingsleven en het directe sociale netwerk.
- De starters vinden hun gading niet in de huidige overspannen woningmarkt. Koopwoningen zijn te duur en het aanbod is zeer beperkt. Woningen zijn vaak al verkocht voordat ze op de markt komen. De hoge prijzen verdrijven een deel van de starters. Deze groep kiest voor het woningaanbod in Parkstad of de Westelijke Mijnstreek. Vergelijkbare woningen zijn daar € 100.000 goedkoper stellen de starters. Fact-check vanuit de regio analyse ontwikkeling vraagprijzen bevestigt deze stelling.

- Het betaalbaar aanbod huurwoningen is ook zeer beperkt, zowel bij de woningcorporaties (lange wachtlijsten) als in de particuliere huursector.
- Driekwart van de starters zijn op zoek naar grondgebonden koopwoningen en geven aan daarbij concurrentie te ondervinden van ouderen en tweede huis kopers. In de kern Valkenburg zijn de particuliere verhuurders concurrenten.
- De meerderheid van de koopstarters zoeken woningen in de prijsrange van € 180.000 tot € 240.000. Dat is dus boven de grens van de versoepelingsregeling. Binnen de bestaande woningmarkt is het aanbod van woningen zeer beperkt in omvang en de kwaliteit van de woningen is slecht. Grootschalige verbouwingen zijn dan ook noodzakelijk. Duurdere koopwoningen hebben wel de goede kwaliteit, maar die zijn financieel niet haalbaar geven de starters aan.
- De huurstarters zoeken veelal een woning binnen de huurprijsranges van sociale huur.
- Voor bijna de helft van de starters heeft verduurzaming van de woning de hoogste prioriteit, boven verbouwing van keuken en badkamer.
- In tijdelijke huisvesting zien de starters geen oplossing om hun woonwensen te realiseren.
- Bijna de helft van de starters geeft aan dat wonen in een monumentaal pand een interessant concept is. Ook tiny houses (compacte woningen) en wonen in omgebouwde hotels kunnen interessant zijn.
- Qua marktoriëntatie kijken de starters naar het aanbod in een straal van vijftien kilometer rond Valkenburg aan de Geul. De resultaten van het Onderzoek doorstroomeffecten woningmarkt bevestigt dat dit ook geldt voor starters in andere gemeenten van Zuid-Limburg die zich oriënteren en slagen in de woningmarkt van Valkenburg aan de Geul.

In een Wordcloud hebben de deelnemers van de startersbijeenkomst het zelf het als volgt samengevat:



Conclusies en aanbevelingen:

- De aanwezigheid c.q. behoud van starters is van cruciaal belang voor de leefbaarheid van de kernen.
- De huidige woningmarkt biedt weinig perspectief voor starters, want starterswoningen zijn niet of beperkt beschikbaar. De woningen zijn ook te duur en de kwaliteit is slecht.
- Om de starters te behouden dient woningaanbod te worden gerealiseerd zowel in de koopsector als in de huursector. Dit aanbod betreft vooral betaalbare grondgebonden (flex)woningen in de kleinere kernen.
- Behoeftte aan een ontwikkelmodel waarin starters op een realistische manier kunnen participeren gegeven beperkingen in (bouw)kennis, beschikbare tijd en risicodeling.
- Bekijken mogelijkheden starterslening met mean en lean procedure.

5.2. JONGERE DOORSTROMERS

Omschrijving van de doelgroep

“Doorstromers” zijn huishoudens die verhuizen en zowel voor als na de verhuizing de hoofdbewoner van een huishouden zijn. De doorstromers betreffen zowel de middengroep jongere doorstromers (35-55 leeftijdsinterval) als de oudere doorstromers (55-70 leeftijdsinterval). De middengroep zoekt over het algemeen meer ruimte en kan ook financieel de overstap van huur naar koop maken.

Enkele feiten op een rijtje

Uitgaande van de leeftijdsgroep van 35 tot en met 54 jaar is de omvang van de groep jonge doorstromers afgerond 2.300 huishoudens. Deze groep huishoudens is in rap tempo aan het afnemen: dit millennium heeft al een vermindering van 850 plaatsgevonden en tot 2025 voorspellen de prognoses een verdere daling met 465 huishoudens.

Driekwart van de jongere doorstromers hebben een koopwoning, waarvan meer dan twee derde grondgebonden woningen zijn. Jongere doorstromers in de huursector maken gelijk gebruik van sociale huur en particuliere huur.

JONGERE DOORSTROMERS	Totaal	Grond-	
		gebonden	Appartement
Koop	71%	62%	9%
Sociale huur	15%	8%	7%
Particuliere huur	14%	5%	9%
Totaal	100%	74%	26%

Vaststellingen vanuit de raadplegingen / verdere analyse

In de bijeenkomsten is deze groep expliciet aan de orde geweest wat betreft hun financieel potentieel om de bestaande woningvoorraad kwalitatief te transformeren in de toekomst. Zij hebben bij investeringen in de woning - bijvoorbeeld in het kader van verduurzaming of levensloopbestendigheid - nog een perspectief van rendement en terugbetaling op de lange termijn.

Verder heeft deze doelgroep in de bijeenkomsten (begrijpelijkerwijs) het minste aandacht gekregen. Zij delen echter mee in de problematiek van de huidige woningmarkt die momenteel vast zit. Zij

blijven momenteel dus ook verstoken van woonalternatieven. Ten opzichte van starters hebben zij een gemiddeld hoger inkomen en dus meer te besteden op de huidige dure woningmarkt. Zij zijn dus kansrijker om te slagen, maar zullen ook naar sneller naar alternatieven buiten de gemeente kijken. Mede op basis van hun wensenpakket struinen zij de regio af naar woonst en beperken zij zich niet noodzakelijk tot de eigen huidige woongemeente of kern. Dit wordt ook bevestigd in recent doorstroomonderzoek waaruit blijkt dat jonge doorstromers uit de andere gemeenten van de regio Maastricht-Heuvelland en Parkstad actief zijn om vrijvallende koopwoningen in Valkenburg aan de Geul te verwerven. Vice versa zullen de doorstromers uit Valkenburg aan de Geul kansen in de regiogemeenten verzilveren als de kansen zich voordoen.

Indien de huidige verstopte markt weer op gang kan worden getrokken, bijvoorbeeld door doorstroming te realiseren bij de ouderen, dan zijn de huidige en toekomstige jonge doorstromers degenen die hier het eerst hun voordeel van kunnen doen.

Op de langere termijn verkeert deze groep in een relatieve luxe positie. Door de vrijval van de woningen van de ouderen krijgen zij veel keuzemogelijkheden om verder door te stromen. De voornaamste concurrenten zijn investeerders/beleggers en deels tweede woning bezitters.

Conclusie en aanbevelingen

- Op de doelgroep jonge doorstromers wordt niet actief gestuurd. Indien door gerichte ingrepen op korte termijn en huishoudensdaling en doorstroom in combinatie van sterfte van ouderen op de langere termijn meer aanbod op de markt komt, dan hebben de jongere doorstromers die zich oriënteren op de koopmarkt hier voordeel van en kan hun woonbehoefte structureel worden ingevuld.
- Ten aanzien van specifieke beleidsthema's zoals verduurzaming dient te worden gefocust op de jongere doorstromers omdat in deze groep investeringsbereidheid en -mogelijkheid zit.

5.3. OUDERE DOORSTROMERS

Omschrijving van de doelgroep

De oudere doorstromers zijn onderdeel van de leeftijdsgroep 55 tot 74 jaar. Het betreft de baby-boomgeneratie. Qua gedrag vertonen zij een trendbreuk met de oudere generaties. Het is een meer kritische vrijgevochten groep die op vlak van wonen dikwijls ook voor een koopwoning heeft gekozen die hypotheekvrij is bij de pensioenleeftijd. Zij staan vaak nog zeer actief in het leven. Zij zijn vaak op in de laatste fase van de professionele carrière of zijn net gepensioneerd en hebben een aanvullend pensioen. Zij zijn druk met hobby activiteiten, verenigingsleven en vrijwilligerswerk. De kinderen hebben het ouderlijk huis verlaten. Ze zijn veelal (nog) vrij zijn van zorgvragen.

Enkele feiten op een rijtje

Uitgaande van de leeftijdsgroep van 55 tot 74 jaar zijn er in totaal 3.200 huishoudens oudere doorstromers. Zij vertegenwoordigen 41%(!) van alle huishoudens. Volgens de prognosemodellen neemt hun aantal licht af in de toekomst (constant aantal tot 2025; dan tot 2030 een daling met 180 huishoudens). Zij wonen voornamelijk in grondgebonden koopwoningen.

OUDERE DOORSTROMERS	Totaal	Grond-	
		gebonden	Appartement
Koop	69%	63%	6%
Sociale huur	18%	10%	8%
Particuliere huur	12%	5%	8%
Totaal	100%	78%	22%

Vaststellingen vanuit de raadplegingen en doorstroomonderzoek

- De bestaande woningen zijn te groot voor een deel van deze empty nesters. Zij zoeken een kleiner woonalternatief in de eigen kern. Daarbij blijven zij veelal sectortrouw (van koop naar koop en indien mogelijk ook van grondgebonden naar grondgebonden);
- De oudere doorstromers zoeken genormaliseerde alternatieven in de eigen (kleine) kern. Liefst zoeken zij een combinatie met starters op;
- Oudere doorstromers met een verhuishwens bekijken ook alternatieven buiten de gemeentegrenzen. Genoemd zijn voorbeelden van vertrekkers naar Maastricht waarbij toch intensief contact met het sociaal netwerk in de oude herkomst kern blijft bestaan. Ander voorbeeld is dat uit de doorstroomeffecten van nieuwe initiatieven Diepengaerde en Aan de Kei blijkt dat de helft van de bewoners afkomstig uit de regio behoren tot de doelgroep oudere doorstromers;
- Een deel van de oudere doorstromers is verhuisgeneigd omwille van financiële redenen. Zij willen het vermogen dat in de oude hypotheekvrije woning zit te gelde maken als aanvulling op AOW en eventueel aanvullend pensioen.¹² Als hinderpaal lopen zij aan tegen te weinig alternatief in de huidige markt en komen niet aan verkoop toe.

Conclusies en aanbevelingen

- De verhuis geneigde oudere doorstromers zitten klem in de huidige woningmarkt omdat er geen woonalternatieven voorhanden zijn.
- Realisatie van woningen voor deze doelgroep kan mede een oplossing bieden voor een verbeterde doorstroming op de woningmarkt. Dit kan door transformatie van bestaand vastgoed en/of beperkte nieuwbouw waarbij woningen gemixt zowel voor de huur- als koopmarkt kunnen worden bestemd. Vanuit de raadplegingen is ook gesuggereerd om bij oplossingen flexibele betaalbare concepten te realiseren die voor meerdere doelgroepen een oplossing kunnen bieden.

¹² Dit financieel argument is genoemd door een aantal respondenten in het doorstroomonderzoek. Ook bij onderzoek van deze doelgroep in Eijsden-Margraten in 2018 is dit naar voor gekomen. Conform dit laatste onderzoek zou een kwart van de doelgroep geneigd zijn om binnen een termijn van 5 jaar te verhuizen (of is verhuisd de afgelopen vijf jaar). De helft van de respondenten gaf aan niet te willen verhuizen en is dus honkvast. Een kwart had nog niet nagedacht over de materie.

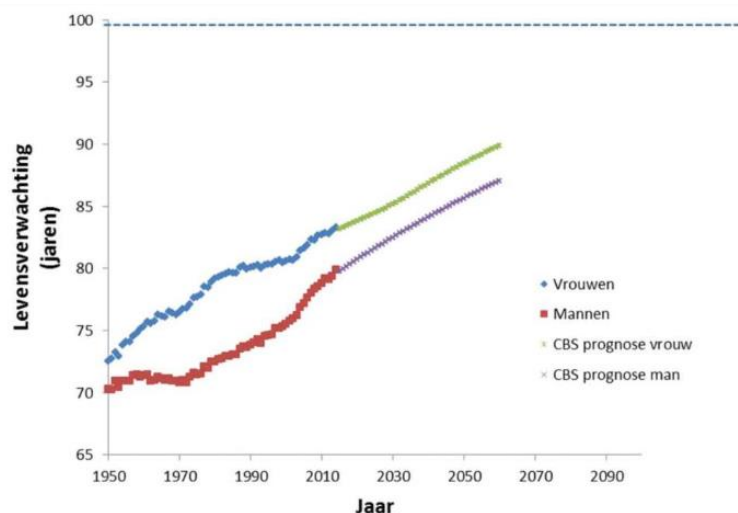
5.4. DOELGROEPEN LANGER THUIS WONERS EN KWETSBARE OUDEREN

De doelgroepen Langer Thuis Woners (LTW) en kwetsbare ouderen voegen we samen in de analyse omdat de behoefte aan zorg gerelateerd wonen uitgaat van 75+ modelleringen en dus de twee groepen omvat. In de inhoudelijke benadering maken we het onderscheid tussen de twee groepen omwille van de nuancering c.q. specifieke kenmerken en behoeften die kunnen worden onderkend.

*Omschrijving van de doelgroepen*¹³

De LTW'ers is de leeftijdsgroep van 75 tot 85 jaar oud. In de tweede helft van de vorige eeuw gingen zij naar een bejaardenoord, maar tegenwoordig wonen zij meestal gewoon thuis. Indien nodig voert een deel van hen woningaanpassingen uit die de doorgankelijkheid en de toegankelijkheid van de woningen verbeteren. De leefwereld van deze groep wordt steeds kleiner omdat de sociale contacten afnemen mede als gevolg van een verminderde mobiliteit.

De Kwetsbare Ouderen is de leeftijdsgroep van mensen van 85 jaar en ouder die ook in Valkenburg aan de Geul explosief blijft groeien. Zij zijn het concreet resultaat van het fenomeen “dubbele” vergrijzing of het feit dat de levensverwachting fors is toegenomen. Dit fenomeen blijft zich de komende decennia ook in afgezwakte vorm voortzetten volgens CBS-prognoses.¹⁴



We worden met zijn allen dus gemiddeld veel ouder dan voorheen. Echter, het aantal gezonde levensjaren neemt sinds 2000 nog slechts marginaal toe. De gezonde levensverwachting loopt dus in de praktijk niet gelijk op met de toename van de levensverwachting.¹⁵ In de praktijk betekent dit dat de 85plus doelgroep explosief in omvang toeneemt en dat dit ouder worden gepaard gaat met gebreken en een veelvuldig beroep op de gezondheidszorgvoorzieningen en systemen van maatschappelijke ondersteuning.

¹³ Zie bijlage 4 voor een bondige toelichting op de gebruikte terminologie en het onderzoek Analyse en programmering Wonen en Zorg gemeente Valkenburg aan de Geul – separate bijlage.

¹⁴ CBS bewerking door Scientias, juni 2016

¹⁵ RIVM/SCP, Ouderen nu en in de toekomst, bronstudie 2004

Voor de beeldvorming enkele feiten qua zorgconsumptie van de groep kwetsbare ouderen (Nederlandse gemiddelden 2017) ¹⁶ :

- 95% van de thuiswonende kwetsbare ouderen komt minimaal 1 keer per jaar bij de huisarts;
- Bij 64% heeft de huisarts een visite gedaan in de loop van het jaar (dat is 9% bij de groep 65 tot 74 jarigen);
- 75% is in het ziekenhuis geweest (behandeling oogziekten, hart- en vaatziekten, kanker en goedaardige gezwellen);
- 72% slikt gemiddeld 5 of meer medicijnen;
- 40% ontvangt thuiszorg (gemiddeld 6 uur per week voor gemiddeld een half jaar)

Enkele feiten op een rijtje

De doelgroep LTW'ers is 1.065 huishoudens groot. Hun aantal is gestaag gegroeid de afgelopen decennia. Deze groei houdt volgens de voorspelling aan tot 2045. Tot 2025 komen er 275 Langer Thuis Woners huishoudens bij (tot 2030 een toename van 400 huishoudens tot in totaal 1.480 huishoudens).

De Langer Thuis Woners verblijven nog dominant in een grondgebonden koopwoning. Zij wonen wel meer in sociale huur en appartementen in vergelijking met de groep jongere oudere doorstromers. Het aandeel particulier huur appartementen neemt ook toe; concreet betreft het aanleunwoningen van zorgaanbieders.

LANGER THUIS WONERS	Totaal	Grond-	
		gebonden	Appartement
Koop	54%	47%	8%
Sociale huur	26%	12%	14%
Particuliere huur	19%	6%	13%
Totaal	100%	65%	35%

De doelgroep Kwetsbare Ouderen is 330 huishoudens groot. Hun aantal is gestaag gegroeid de afgelopen decennia. Deze groei houdt volgens de voorspelling aan tot 2045. Tot 2025 komen er 275 Langer Thuis Woners huishoudens bij (tot 2030 een toename van 200 tot in totaal 550 huishoudens). Bijna de helft van de groep woont in een grondgebonden koopwoning die veelal niet levensloopbestendig is. Ongeveer een kwart woont in corporatiebezit, veelal in een woning die niet zorggeschikt is (dit betreft het fenomeen van zorgscheefwonen ook als gevolg van honkvastheid in combinatie van ontbreken van actieve sturing). Een toenemend aandeel verblijft in particuliere huur. Het betreft onder andere de aanleunwoningen annex zorgvoorzieningen.

KWETSBARE OUDEREN	Totaal	Grond-	
		gebonden	Appartement
Koop	40%	32%	8%
Sociale huur	33%	8%	25%
Particuliere huur	27%	8%	18%
Totaal	100%	48%	52%

¹⁶ Vektis, Thermometer ouderenzorg, 2018

Vaststellingen vanuit de raadplegingen

- Het niet doorstromen van de LTW'ers en de Kwetsbare Ouderen wordt mede als oorzaak gezien van de huidige woningmarkt. Hun woningen (voornamelijk grondgebonden woningen in alle kernen van de gemeente) zijn potentieel interessant voor de doelgroep jongere doorstromers;
- Voor degenen die wensen te verhuizen is te weinig aanbod beschikbaar en het aanbod is vaak te duur (zeker voor mensen die momenteel lage huur betalen is een dure zorgwoning geen alternatief);
- Deze doelgroepen doen (vaak noodgedwongen) weinig in de investeringsfeer bij gebrek aan toekomstperspectief c.q. pay back en vaak ook gebrek aan middelen. Tevens overzien zij vaak verbouwingen niet meer. Ook hebben zij beperkt zicht op mogelijke alternatieve huisvestingsvormen.

Verdere analyse vanuit het onderzoek analyse & programmering wonen en zorg

Momenteel heeft in totaal 20 procent van de 75-plussers heeft een zwaardere woon-zorg vraag die extramuraal moet worden ingevuld. Met "zwaarder" bedoelen we dat 24-7 onplanbare zorg wordt geleverd en dat de betrokken personen behoefte hebben aan een zorggeschikte woning. Mogelijk is de eigen woning hiertoe geschikt of geschikt te maken. Ook kan de partner of mantelzorger wegvallen. In deze omstandigheden hebben deze zorgvragers behoefte aan een setting "geclusterd verzorgd wonen" en dringt verhuizing zich op (zie bijlage 4).

Onderstaand wordt een inschatting gegeven van de verdeling tussen Langer Thuis Wonen en Geclusterd Verzorgd Wonen. Het is een gemiddelde inschatting op gemeenteniveau en in de praktijk zijn in de realisatie verschillen afhankelijk van de samenstelling van de wijk, zowel gebouwelijk (geschiktheid) als de mogelijkheden op individueel niveau (mantelzorg en welvaart). Uit de cijfers blijkt dat de impact van Langer Thuis wonen op het beschikbaar komen van woningen door doorstroming groot is. Tot 2025 zijn afgerond 400 woningen betrokken die met een vertraging van gemiddeld drie jaar op de markt beschikbaar komen als gevolg van doorstroming naar woonzorgcombinatie/-verpleeghuis en sterfte. Het betreft veelal oudere vrijstaande woningen in alle kernen van de gemeente.

Behoefte Verzorgd Wonen (in wooneenheden)

	t/m 2018	t/m 2025	t/m 2035
Geclusterd Verzorgd Wonen	84	115	141
Langer Thuis Wonen	104	126	138
TOTAAL	188	241	279
betrokken aantal woningen LTW vanaf 2018 *		399	857

* betrokken woningen uitgaande gemiddeld drie jaar langer thuis wonen tov voorheen

Conclusies en aanbevelingen¹⁷

- Bij de LTW'ers en Kwetsbare Ouderen worden we geconfronteerd met haaks op mekaar staande systemen die contraproductief werken in de Zuid-Limburgse woningmarkt. Enerzijds is het Langer Thuis beleid van ook het huidige kabinet in een van de sterkst vergrijzende regio's van Nederland dat per saldo zeer effectief is en waar dus ouderen ook langer thuis blijven wonen. Anderzijds is er een woningmarkt met een nog constant aantal huishoudens en gerelateerde woonwensen die aanlopen tegen een tijdelijke stagnatie van toevoer van vrijvallende woningen van ouderen die richting woon-zorg combinaties vertrekken. Dit effect wordt versterkt vanuit eerder genoemde economische factoren en stuurmechanismen vanuit de SVWZL.
- Ten aanzien van de opgave 'geclusterd verzorgd wonen' die uitsluitend in huursituaties wordt gerealiseerd, kan het volgende worden geconcludeerd:
 - Uit de match vraag en aanbod blijkt dat er op termijn een tekort is aan rolstoelgeschikte woningen. In totaal zijn conform de inventarisatie 114 rolstoelgeschikte woningen bij een behoefte van 84 woningen in 2018. Deze behoefte is 115 in 2025 en 141 in 2035.
 - Rekening houdend met de 429 rollatorgeschikte woningen kan de behoefte aan geclusterd verzorgd wonen worden ingevuld vanuit de bestaande woningvoorraad. Worst case moeten nog een aantal woningen worden opgeplust, maar is nieuwbouw in principe niet noodzakelijk. Nieuwbouw kan wel helpen om speelruimte in de woningmarkt te realiseren.
 - Een andere conclusie is dat de rolstoelgeschikte woningen *relatief duur* zijn. De streefhuur van deze woningen spoort niet met het huishoudboekje van een deel van de doelgroep. Hiervoor moet een oplossing worden gezocht. Wat de voorraad rollatorgeschikte woningen betreft is wel een groot deel van de woningvoorraad voldoende betaalbaar (32 woningen zijn goedkoop en 336 woningen zijn betaalbaar laag). Het is wel de vraag of deze woningen voldoende voldoen aan de criteria van zorggeschiktheid voor mensen met zwaardere mobiliteitsbeperkingen. Eventueel moeten complexen worden opgeplust binnen de categorie betaalbaar laag.
- Ten aanzien van de opgave 'Langer Thuis Wonen' kan worden geconcludeerd dat deze opgave in de praktijk wordt ingevuld in het eigen woningbezit aangezien de meeste ouderen een koopwoning hebben. Het betreft veelal grondgebonden woningen die aanpassingen behoeven op vlak van doorgankelijkheid en toegankelijkheid wat een uitdaging is in heuvelachtig gebied. Veelal zijn de honkvaste woningbezitters aan zet. Daarnaast zijn er binnen de gemeente ook een aantal gebieden die vergrijzen waarin vooral corporatiebezit aanwezig is. Mede afhankelijk van de staat/status van de betrokken woningen dient beleid te worden geformuleerd en "eigenaarschap" geadresseerd.
- Ten aanzien van de woon-zorg vraagstukken en de fysiek-sociale invulling en optimalisatie wordt voorgesteld om te kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak.

¹⁷ Zie Analyse Programmering Woon-Zorg pagina 33-36 voor zowel conclusies als uitgebreide lijst aanbevelingen. Wij beperken ons hier tot de conclusies op hoofdlijnen met focus op de relatie met wonen en aanbeveling inzake koppeling fysiek-sociaal vanuit gebiedsgerichte aanpak.

5.5. OVERIGE DOELGROEPEN VAN BELEID

De overige doelgroepen van beleid betreft specifieke groepen inwoners waarvoor een apart beleid uitgezet moet worden. Het betreft de zorgvragers Maatschappelijke zorg, statushouders, arbeidsmigranten, en tweede woning bezitters.

Maatschappelijke zorg¹⁸

De doelgroep maatschappelijke zorg is samengesteld uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. De centrumgemeenten waren al verantwoordelijk voor de Maatschappelijke Opvang. Vanaf 2022 komt daar ook de verantwoordelijkheid voor Beschermd Wonen bij. In het nieuwe beleid worden deze doelgroepen beleidsmatig gekoppeld en krijgen ook de regiogemeenten gedecentraliseerde verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Qua wonen is het de bedoeling dat deze doelgroepen genormaliseerd in de wijk kunnen wonen in een eigen individuele woning met de nodige begeleiding.

Momenteel (derde kwartaal 2019) vindt een uitgebreide screening van deze populatie plaats om onder meer de huisvestingsbehoefte van deze doelgroepen te bepalen.

Op vlak van wonen zal in de gemeente Valkenburg aan de Geul de komende jaren structureel moeten worden voorzien in huisvesting voor deze doelgroep middels Housing concepten. Het betreft goedkope huisvesting waarover idealiter afspraken worden gemaakt met de woningcorporaties. Ingeschat wordt dat voor de gemeente Valkenburg aan de Geul dit een vraag van 6 woningen op jaarbasis voor deze doelgroepen.

Onderdeel van de huisvesting gerelateerd aan Maatschappelijke zorg is het Pilotproject Acute opvang en crisisvoorzieningen maatschappelijke zorg Maastricht-Heuvelland waarbij voorzien wordt in opvang gedurende maximaal 14 dagen. Voor een structurele oplossing kan aanhaking worden gezocht met de invulling van het beleid ten aanzien van woonurgenten.

Statushouders

De huisvesting van statushouders heeft een hausse gekend in de periode 2015-2017. Als gevolg van internationale akkoorden is de toestroom van statushouders daarna sterk verminderd.

Ook voor de huisvesting van statushouders wordt aangelopen tegen de huidige knelpunten op de woningenmarkt op vlak van beschikbaarheid en betaalbaarheid. Ook worden mogelijkheden op vlak van huisvesting in de particuliere sector bekeken. Samengevat is de huisvesting van statushouders een dynamische materie waarbij de huisvesting creatief wordt ingevuld.

Mogelijk wordt een VNG pilot business case opgestart op basis van ombouw van hotelcapaciteit.

Tijdelijke huisvesting gerelateerd aan de arbeidsmarkt

In de particuliere huur manifesteren zich in de gemeente Valkenburg aan de Geul een aantal fenomenen gerelateerd aan de tijdelijke huisvesting van voornamelijk mensen die tijdelijk huisvesting nodig hebben vanwege activiteiten op de arbeidsmarkt. Het betreft in concreto arbeidsmigranten (vaak afkomstig uit Polen en ook werkzaam in Noord- en Midden Limburg) en horecapersoneel. Qua werksituatie is de situatie transparant en legaal. Er zijn geen criminele links en geen overlast.

¹⁸ Zie Analyse Programmering Woon-Zorg vanaf pagina 37 voor een uitgebreide analyse. Hier wordt volstaan met omschrijving van de doelgroepen en relatie tot de woningmarkt en voortkomende acties en aanbevelingen.

Het probleem met deze huisvesting is deels dat het illegale huisvesting betreft waarbij wonen dus niet wordt ingevuld conform het bestemmingsplan. Uit het project Veilig, Duurzaam en Verantwoord Wonen in Valkenburg aan de Geul (2017) blijkt dat het een omvangrijke groep betreft en gerelateerd een 70-tal locaties/adressen in hotels, pensions, woningen boven horeca en illegale onderhuur.

Wat betreft de tijdelijke huisvesting gerelateerd aan de arbeidsmarkt wordt voorgesteld om bestaande situaties te legaliseren indien zij passende en wenselijke huisvesting bieden. Prioriteit dient te komen liggen bij huisvesting van arbeidsmigranten die (tijdelijk) werken binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Woonwagenbewoners

Het gemeentelijk beleid gaat uit van het handhaven van de huidige voorraad aan woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens. Waarbij nog opgemerkt wordt dat als het noodzakelijk is voor de (brand)veiligheid er dan nog enkele plekken kunnen vervallen zodat de overige plekken vergroot kunnen worden.

Tweede woningen

“Tweede woningen” is een breed begrip dat meerdere gebruiksvormen herbergt. Het kan gaan om recreatiewoningen, woningen voor werk of een deeltijdwoning (pied-à-terre).

Een *recreatiewoning* is een tot bewoning bestemd gebouw dat voldoet aan alle criteria die gelden voor woningen, maar waarvoor daarnaast geldt dat de woning òf voor vakantieoelinden is bestemd òf gelegen is op een officieel voor recreatie aangewezen terrein.

Woning voor werk is een de tweede woning die om werkredenen wordt betrokken zoals deeltijdwoningen, expatwoningen en tijdelijke huisvesting voor gastarbeiders.

Deeltijdwoning (pied-à-terre) is een tweede woning die om werkredenen wordt betrokken waarbij een duidelijk scheiding is tussen doordeweeks en weekend: doordeweeks werken en verblijven in pied-à-terre zodat men daar de nacht kan doorbrengen en niet doordeweeks naar huis hoeft.

Er bestaat een overlap tussen recreatiewoningen en tweede woningen, maar recreatiewoningen die permanent in de verhuur zitten behoren niet tot tweede woningen en tweede woningen zonder recreatieve bestemming behoren niet tot recreatiewoningen. Het grijze gebied wordt vergroot door verschillende vormen van AIR BNB en Bed & Breakfast formules. Concrete overzichten en aantallen dienaangaande zijn niet beschikbaar.

Vanuit de raadplegingen is naar voor gekomen dat het opkomend fenomeen van tweede woningen mede een oplossing kan zijn voor het krimpprobleem in de toekomst. Echter, momenteel zijn de tweede woningbezitters concurrent van starters en jongere doorstromers en zijn zij mede oorzaak van de vastgelopen woningmarkt.

Ten aanzien van de tweede woningbezitters is vanuit de kernoverleggen een positief beeld indien het tweede woningen betreft voor uitsluitend eigen gebruik. Een deel van deze bewoners participeert immers ook actief in de kernen. Echter, indien hun aandeel te groot zou worden ontstaan mogelijk problemen op vlak van leefbaarheid. Over tweede woningen die recreatiewoning (ook vakantiewoning genoemd) zijn, heerst een negatief beeld.

Ten aanzien van tweede woningen zijn geen eenduidige cijfers beschikbaar om beleid op te baseren. Dit is een aandachtspunt voor monitoring/dashboard ontwikkeling. (zie ook VNG handreiking toeristische verhuur februari 2019)

6. OVERIGE ONDERWERPEN

6.1. INHOUDELIJKE THEMA'S

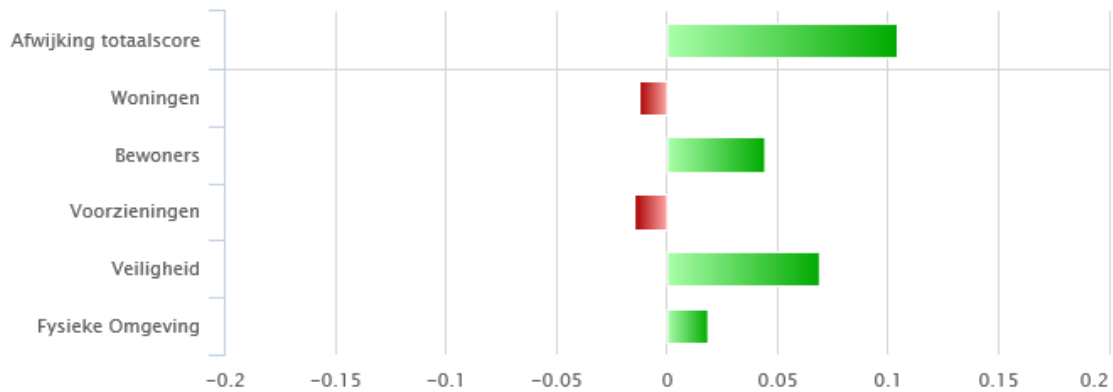
Leefbaarheid

Met het begrip “leefbaarheid” wordt aangegeven hoe aantrekkelijk en/of geschikt een gebied of gemeenschap is om er te wonen, of te werken. Het is een typisch containerbegrip, een verzamelwoord voor kwaliteitskenmerken van een woonomgeving en dus diffuus en multi-dimensioneel. Iedereen heeft een idee van de betekenis, maar de exacte omschrijving is sterk afhankelijk van tijd en plaats. Het is deels een uitgesproken subjectief begrip. Zo kan voor niet-economisch afhankelijke bewoners van een toeristenplaats een bepaalde situatie in het hoogseizoen onleefbaar zijn, terwijl voor de lokale toeristische ondernemer het oordeel over de leefbaarheid op dat moment heel anders kan luiden. Uit studies en uitlatingen van makelaars blijkt dat de prijs van woningen voor een groot deel wordt bepaald door de woonomgeving, lees: de leefbaarheid.

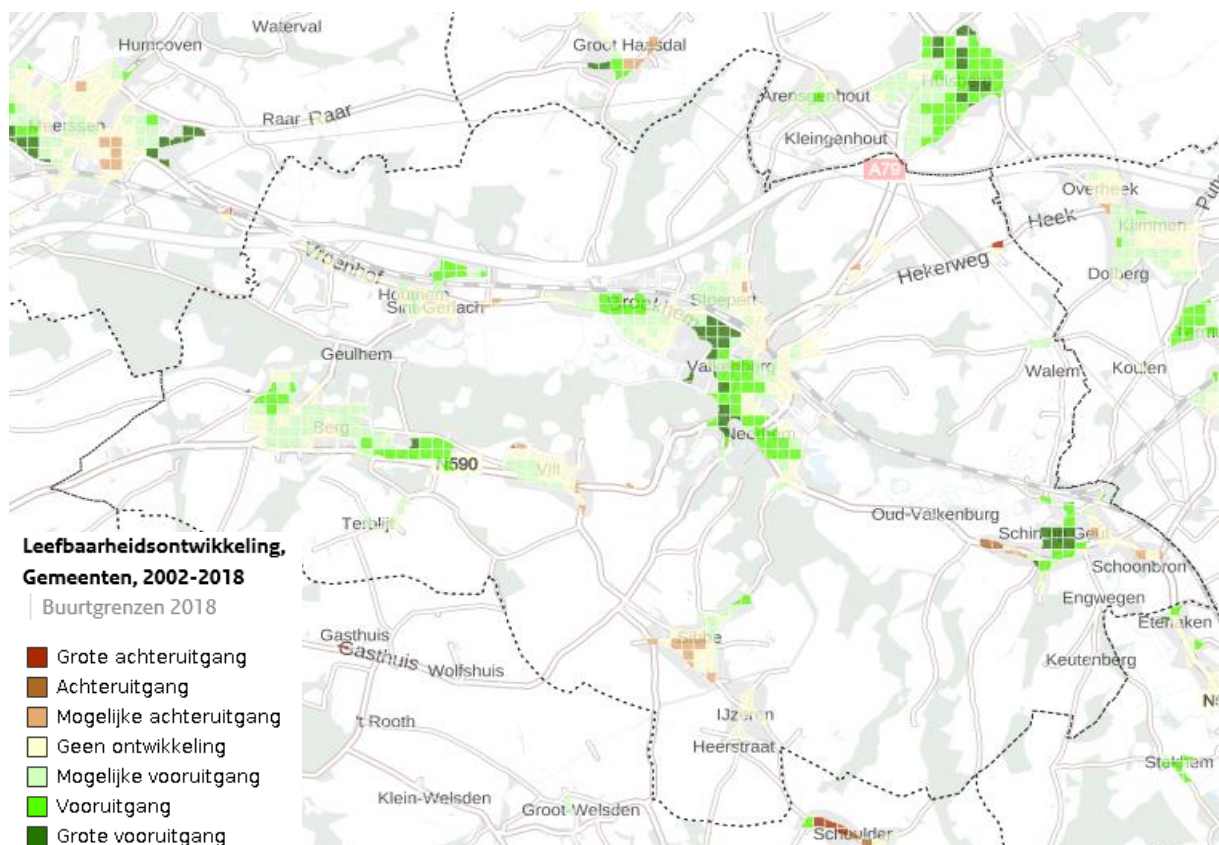
Duidelijk is dat bij de beoordeling van de mate van leefbaarheid verschillende factoren (indicatoren) een rol spelen. In ieder geval horen daartoe:

- De aanwezigheid van voldoende voorzieningen zoals scholen, winkels, parkeerfaciliteiten, openbare verlichting, groen en openbaar vervoer;
- Aspecten die de mate van (sociale) veiligheid bepalen zoals inbraak, drugsgebruik, vandalisme en verkeer;
- Zaken die te maken hebben met het milieu zoals vervuiling, zwerfvuil, bodemverontreiniging, luchtkwaliteit en geluidsoverlast;
- De kwaliteit van de openbare ruimte zoals dat tot uiting komt in een al dan niet verloederd straatbeeld, leegstand, autowrakken of zeer-lang-parkeerders, kapotte speeltoestellen en de onderhoudsstaat van parken en straten;
- Sociale kenmerken zoals de aanwezigheid en kwaliteit van buurtcontacten en vormen van burenhulp;
- De mate waarin de overheid de door haar gestelde regels op het gebied van leefbaarheid wel of niet handhaaft;
- Een evenwichtige balans wonen, landbouw en toerisme.

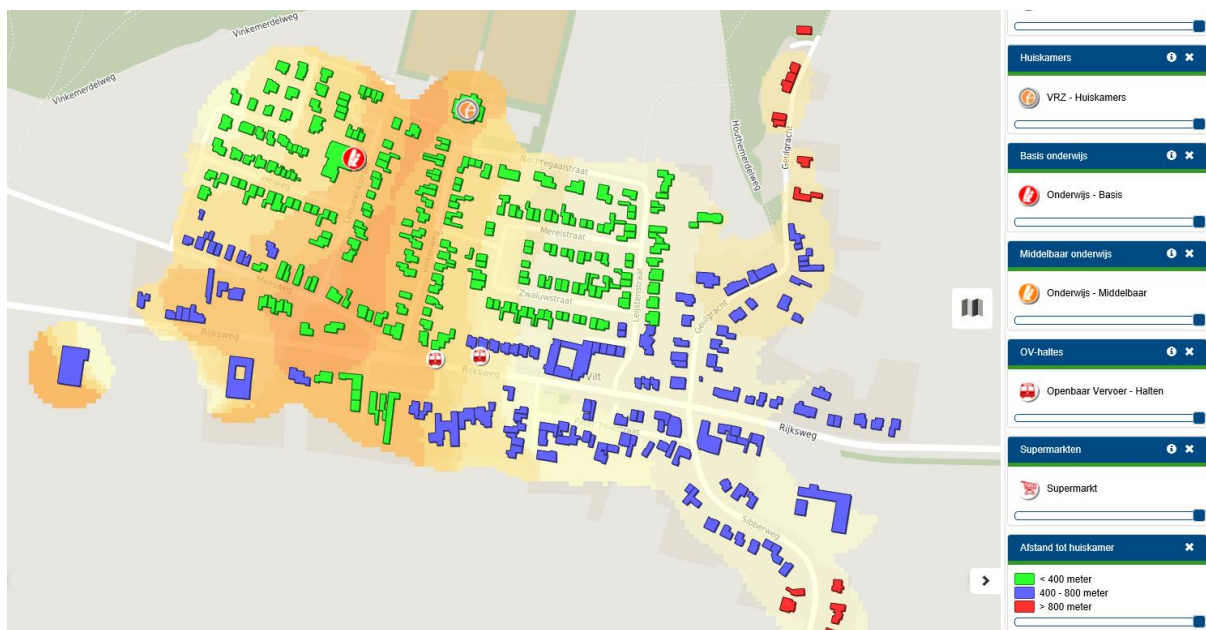
De Leefbaarometer (zie www.leefbaarometer.nl) maakt de leefbaarheid van alle bewoonde wijken, buurten en straten in Nederland inzichtelijk. De Leefbaarometer laat zien hoe de situatie van de leefbaarheid er is en hoe die zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Onderstaande tabel geeft een beeld van de leefbaarheid 2018 op gemeenteniveau van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Daarbij wordt de afwijking ten opzichte van het Nederlands gemiddelde weergegeven op een aantal relevante parameters. Conclusie is dat de gemeente positief scoort qua leefbaarheid. Aandachtspunt zijn wel de kwaliteit van de woningen en het voorzieningenniveau die negatief scoren.



Onderstaand wordt de ontwikkeling van de leefbaarheid over de periode 2002-2018 in grids weergegeven op de kaart. Daaruit blijkt dat grote vooruitgang is geboekt in de stadskern Valkenburg. In de overige kernen is een meer gemêleerd beeld waar te nemen. In grote delen is vooruitgang te zien met daarnaast ook stilstand en (mogelijke) achteruitgang.



In de uitwerking van een kernenaanpak is de analyse van de ontwikkeling van relevante parameters van belang. Hulpmiddelen voor het transparant inzichtelijk maken zijn onder meer de Leefbaarometer en GIS-uitwerkingen zoals onderstaand voorbeeld waarbij Vilt inzichtelijk wordt op voorzieningen-niveau (basisschool, huiskamer, openbaar vervoer haltes en afstand tot dagbesteding van elke woning met een achtergrond die de dominante vergrijzing weergeeft).



Mapgallery Valkenburg aan de Geul – Snapshot kern Vilt op kenmerken demografie en voorzieningenniveau

Verduurzaming

Vanuit het perspectief lokale woonvisie is de verdere verduurzaming van de woningvoorraad een inhoudelijk speerpunt van beleid. Dit is een specifiek aandachtspunt in de prestatie afspraken met de woningcorporaties (zie ook onderdeel 6.3). Daarnaast hebben de eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders nog een forse taakstelling in te vullen de komende jaren om de beoogde CO2 doelstellingen effectief te realiseren. De gemeente zal haar faciliterende rol maximaal invullen met de middelen en mogelijkheden die worden voorzien in het afsprakenkader van het Klimaatakkoord. Daarbij is verduurzaming van de algehele woningvoorraad een topprioriteit.

De gemeente zal ook een actief communicatiebeleid voeren ten aanzien van de regelingen op basis van het delen van best practices en de realisatie van kleinschalige pilots. Op die manier kan het animo dat wel leeft worden geactiveerd in daadkrachtig handelen door de doelgroepen die we proberen te bereiken. In voorlichtingscampagnes zal ook worden gewerkt aan de bewustwording van de woonconsumenten zodat ook het feitelijk energetisch woongedrag ten goede wordt beïnvloed.

Naast voorgaande elementen zal de gemeente conform wettelijke eisen voor 2021 warmteplannen per wijk buurt/wijk opstellen en daarbij de stakeholders betrekken.

Momenteel wordt invulling gegeven aan het jaarplan 2020 m.b.t. verduurzaming dat ter goedkeuring aan de Raad zal worden voorgelegd.

6.2. MONITORING / DASHBOARD ONTWIKKELING

De behoefte aan monitoring is meermaals uitgesproken door verschillende stakeholders in het woonvisietraject. Echter, bij de realisatie van de lokale woonvisie is gebleken dat veel gewenste informatie niet beschikbaar is. Ten behoeve van toekomstige monitoring doeleinden zal dan ook een informatiesysteem moeten worden opgebouwd op basis van data van de gemeente, maar ook andere bronnen zoals de woningcorporaties, zorgverzekeraars, CBS, enz.

Wat betreft het monitoren kunnen in zijn algemeenheid vier doelstellingen worden onderkend:

- Basis opbouw van database en “atlas”;
- Diagnose (oorzakelijke verbanden onderkennen);
- Doelbereiking (realiseren we speerpunten van beleid);
- Probleemsignalering (ten behoeve van bijstelling van beleid).

De monitor kan cyclisch worden gebruikt ten behoeve van beleidsondersteuning, verantwoording, evaluatie en interactie met de stakeholders.

De monitor dient inzicht te bieden op relevante parameters op gemeenteniveau met uitsplitsingen naar wijken en buurten. Wenselijk is een gelijke systematiek voor de regiegemeenten zodat ook de samenhang van ontwikkelingen tussen de gemeenten inzichtelijk worden.

Voor de ontwikkeling van de monitor kan worden gekozen voor een groeimodel dat als vertrekpunt de noodzakelijke parameters bevat die nodig zijn voor sturing op het lokaal woonbeleid. De nodige data moeten efficiënt verzameld kunnen worden zonder bureaucratische overlast. Voor monitoring doeleinden is herhaalbaarheid van de metingen noodzakelijk. Qua frequentie wordt uitgegaan van minimaal een jaarcyclus.

Als vertrekpunt onderstaand een opsomming van monitorelementen die vervat kunnen worden in een dashboard:

- Demografische ontwikkeling personenniveau
- Demografische ontwikkeling huishoudens
- Verhuisbewegingen en doorstroomeffecten
- Opzet metingen verblijfsduur doelgroepen (hoelang zitten starters in een starterswoning?)
- Krimp/groei op basis van demografie/migratie
- Woningvoorraad (waarde, type, eigenaarschap)
- Woningvoorraad tweede woningen, toerisme (AIRBNB, ...)
- Woningvoorraad energielabel eventueel gekoppeld aan doelgroepen (woonlastenbenadering)
- Verwachte vrijval in de woningvoorraad

- Markontwikkeling koopwoningen (vraagprijs en aanbod)
- Volkshuisvesting woonruimteverdelingcijfers
- Effectmeting tweehurenbeleid
- Targetmeting doorlooptijd woningtoewijzing knelpuntgroepen
- Inzicht zorgscheefwonen geclusterd verzorgd wonen
- Inzicht zorgscheefwonen langer thuis wonen
- Leegstand
- Knelpunten vergunningen
- Gebruik regelingen en financieringen duurzaamheid
- Leefbaarheid

D.d. oktober 2019 maakt de gemeente Valkenburg aan de Geul gebruik van de Mapgallery en de Monitor Sociaal Domein als monitor/dashboard. In Zuid-Limburg vindt de ontwikkeling plaats om deze systemen en dashboards te integreren met participatie van gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties. Eventueel kan de gemeente Valkenburg aan de Geul aansluiten op deze ontwikkeling.

6.3. SAMENWERKING MET WONINGCORPORATIES

In het kader van de Woningwet 2015 maken de gemeente en de woningcorporaties prestatie afspraken. Procesmatig gebeurt dat in de vorm van een jaarlijks bod dat de woningcorporaties voorleggen aan de gemeente. De gemeente zal daarbij de speerpunten en opgaven zoals geformuleerd en gedeeld in de lokale woonvisie voorop stellen in de afspraken die worden gemaakt. Het maken van prestatie afspraken is een wederkerig proces waarbij sprake is gedeelde verantwoordelijkheid en onderlinge afhankelijkheid.

Bij het maken van prestatie afspraken ligt de focus primair op de woonruimteverdeling, d.w.z. de regels om de vrijvallende huurwoningen met een huurprijs onder de huurprijsliberaliseringssgrens te verdelen onder de doelgroepen van beleid. Daarbij speelt dat een substantieel deel van de vrijvallende woningen wordt verhuurd aan bijzondere doelgroepen zoals vergunninghouders en kandidaten met een zorg of begeleidingsvraag. Wonen Zuid past daarbij “tweehurenbeleid” toe. Daarbij wordt voor woningen twee huren gehanteerd: een hogere huur voor het geval de woning wordt verhuurd aan een huishouden met een hoger inkomen. En een verlaagde huur voor mensen met een huurtoeslaginkomen. Daardoor past de huur zich realtime aan de markt aan en betaalt niemand te veel of te weinig.

Vanaf 2019 treedt Wonen Zuid integraal toe tot het portal Thuis in Limburg. Ook Woonpunt gebruikt dit internetportal waarin in totaal 14 Limburgse woningcorporaties hun actueel aanbod van woningen inzichtelijk maken.

Specifiek aandachtspunten met de woningcorporaties die op korte termijn kunnen worden opgepakt betreffen:

- Het voorzien in voldoende “goedkope” woningvoorraad voor de meest kwetsbare doelgroepen. Het betreft onder andere woningen met een huurprijs tot maximaal € 424,44 (prijspeil 2019) voor jeugdigen. Conform opgaaf van de woningcorporaties zijn er momenteel 115 goedkope woningen in Valkenburg (waarvan 32 rollatorgeschikt en de overige woningen niet zorggeschikt). Deze woningen zijn geconcentreerd in de kernen Broekhem-Noord,

Hekerbeek en de stadkern Valkenburg. Op vlak van betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn eveneens de woningen “betaalbaar laag” (huurprijs van maximaal € 607,47) in het aanbod van belang. Aandachtspunt daarbij is in hoeverre wooneenheden met streefhuren substantieel onder dit huurmaximum met borging van woonkwaliteit onder andere op vlak van verduurzaming op de markt beschikbaar zijn.

- Nader onderzoek effectiviteit tweehurenbeleid en eventueel uitbreiding naar alle woningcorporaties;
- De optimalisatie van het gebruik van bestaande geclusterde woonvormen door ouderen met aandacht voor betaalbaarheid en spreiding in de gemeente. Aanwijzen van complexen (eventueel bepalen nodige upgrades) en herijken toewijzingsbeleid in afstemming met zorgaanbieders en huisartsen;
- Gezamenlijk bekijken van mogelijkheden die actuele herstructureringen van het woningbezit van de corporaties;
- Met corporaties en overige stakeholders potentiële ontwikkelingen met flexibele woonvormen in de kernen onderzoeken uitgaande van de lokale behoefte;
- Aanpak van de verduurzaming van het corporatiebezit bijvoorbeeld conform het model “Wonen-Zuid”(d.w.z. eliminatie E, F en G-labels de komende 6 jaar en voor overige woningen een plan om minimaal C-label en bij voorkeur B-label te realiseren);
- Realiseren van een ontwikkelperspectief van beschikbaarheid van goedkope woningen voor bijzondere doelgroepen.

BIJLAGE 1 – PASSEND TOEWIJZEN WONINGWET 2015

Maximale huurprijzen op basis van 'passend toewijzen' en overige spelregels

		1-pers. < 23jr	1-pers. 23-64 jr	1-pers. 65+	2-pers. < 23jr	2-pers. 23-64 jr	2-pers. 65+	meerpers. hh. (3+)
	vrije toewijzings- ruimte (max. 10%)	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68
	max € 40.349 (max. 10%)	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68
grens "secundaire doelgroep"	max. € 36.165	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68
grens "primaire doelgroep" / grens huurtoeslag	max. € 30.175 (AOW-leeftijd)	n.v.t.	n.v.t.	€ 710,68	n.v.t.	n.v.t.	€ 592,55	n.v.t.
	max. € 30.150	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 414,02 (€ 592,55)	€ 592,55	n.v.t.	€ 635,05
	max. € 22.200	€ 414,02 (€ 592,55)	€ 592,55	€ 592,55	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

grens "passend toewijzen"
(huur tot € 592,55 / € 635,05)

Toelichting:

- minimaal 80% van de vhe moet verhuurd worden aan de primaire en secundaire doelgroep (< € 36.165) -> = staatssteunregeling
- 95% van de huurtoeslaggerechtigden moet een woning toegewezen krijgen onder de aftoppingsgrens -> = passend toewijzen
 - * tot 1e aftoppingsgrens (€ 592,55; < 23 jr € 414,02)
 - * tot 2e aftoppingsgrens (€ 635,05)

- de liberalisatiegrens is per 01.01.2016 € 710,68 (3 jaar bevroren)

Boven deze grens heeft de verhuurder meer vrijheid om de huurprijs te bepalen. Het puntensysteem, maximale huurprijzen en de maximale huurverhoging gelden niet voor geliberaliseerde huurwoningen (= vrij sector woning).

BIJLAGE 2 – ONTWIKKELING AANBOD KOOPWONINGEN

ONTWIKKELING GEMIDDELD AANBOD KOOPWONINGEN PER 1000 HUISHOUDENS

in aantallen woningen

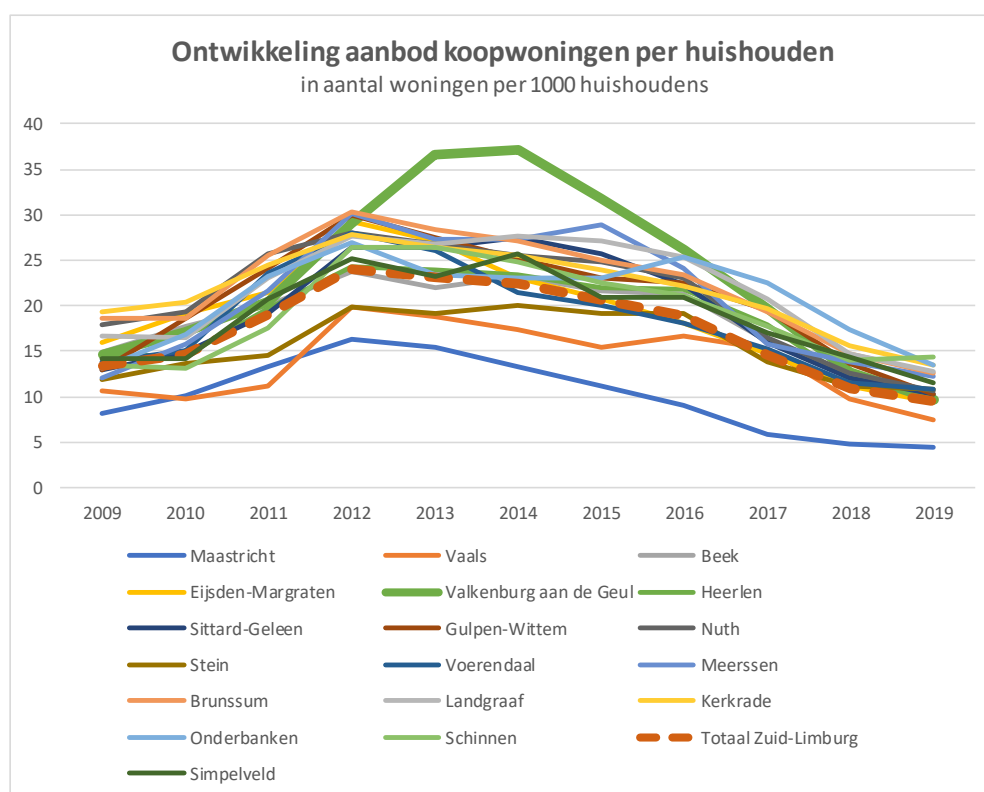
Gemeente	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Maastricht	8	10	13	16	15	13	11	9	6	5	4
Vaals	11	10	11	20	19	17	15	17	15	10	7
Beek	15	18	20	24	22	23	22	21	16	12	9
Eijsden-Margraten	16	19	21	29	27	23	21	18	15	11	9
Valkenburg aan de Geul	15	17	20	29	37	37	32	26	20	13	10
Heerlen	15	15	20	24	24	23	22	22	18	12	10
Sittard-Geleen	13	15	19	26	26	28	26	22	16	12	10
Gulpen-Wittem	13	19	24	30	28	25	23	23	19	14	10
Nuth	18	19	26	28	27	26	25	23	17	13	11
Stein	12	14	14	20	19	20	19	19	14	11	11
Voerendaal	14	15	24	28	26	21	20	18	15	11	11
Simpelveld	14	14	21	25	23	26	21	21	17	14	12
Meerssen	12	16	22	30	27	27	29	24	16	14	12
Brunssum	19	19	26	30	28	27	25	23	19	15	13
Landgraaf	17	16	23	28	27	28	27	25	21	15	13
Kerkrade	19	20	25	28	26	26	24	22	20	16	13
Onderbanken	13	17	23	27	23	23	23	25	22	17	13
Schinnen	13	13	18	26	26	25	23	21	18	14	14
Totaal Zuid-Limburg	13	15	19	24	23	22	21	19	15	11	9

bron: HuizenZoeker en Etal/Progneff bewerking InnDev

gemiddeld woningaanbod per 1000 huishoudens op basis van gemiddeld aantal woningaanbod op maandbasis per jaar.

aantallen 2019 gebaseerd op periode januari t/m april

rangorde op basis van resultaten 2019



BIJLAGE 3 – ONTWIKKELING VRAAGPRIJZEN KOOPWONINGEN

ONTWIKKELING GEMIDDELDE VRAAGPRIJS KOOPWONINGEN GEMEENTEN

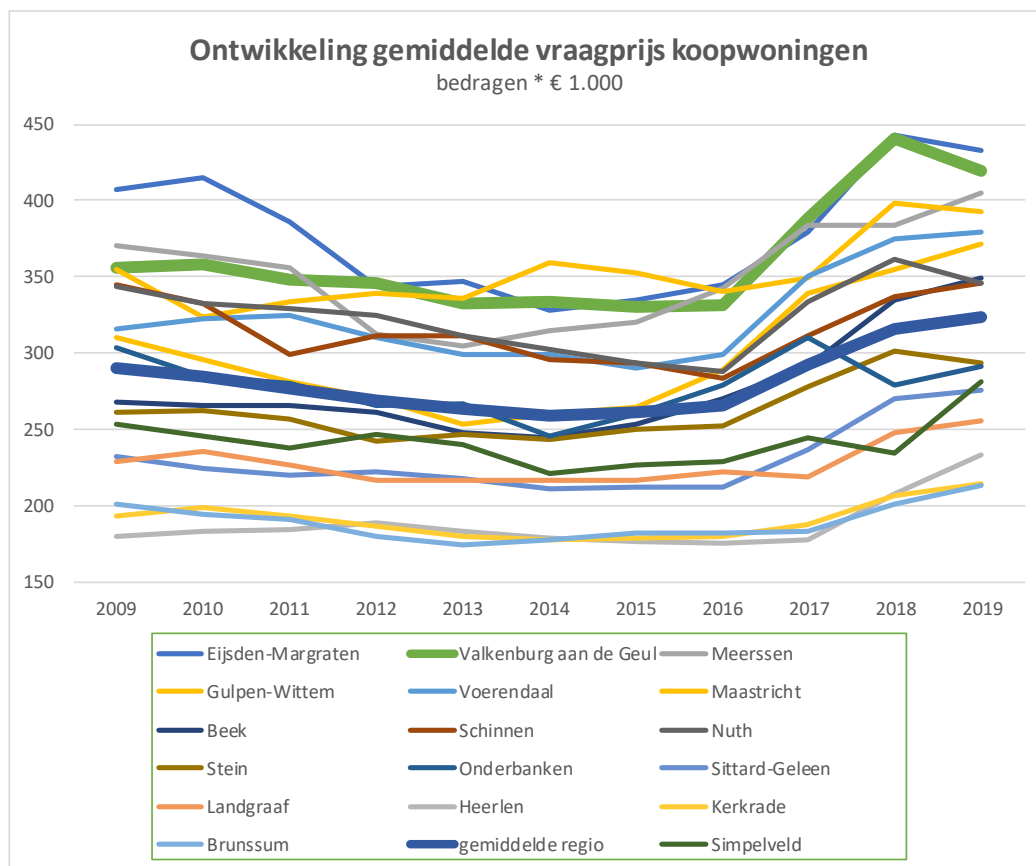
bedragen * € 1.000

GEMEENTE	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Eijsden-Margraten	407	414	386	344	347	328	334	345	379	442	433
Valkenburg aan de Geul	356	358	348	346	333	334	330	331	388	441	420
Meerssen	370	364	356	313	304	314	320	342	383	384	405
Gulpen-Wittem	355	324	333	339	336	359	352	340	349	398	392
Voerendaal	315	322	324	310	299	298	290	299	351	375	379
Maastricht	310	296	281	270	253	260	264	289	339	354	371
Beek	268	265	265	262	248	245	253	270	292	334	349
Schinnen	345	332	299	311	311	295	294	283	311	337	345
Nuth	343	332	329	325	311	303	294	288	333	361	345
Stein	261	263	256	242	247	244	250	252	278	301	293
Onderbanken	304	285	280	265	267	245	260	279	311	279	291
Simpelveld	253	245	238	246	240	221	226	229	245	235	281
Sittard-Geleen	232	224	220	222	218	211	212	212	236	271	276
Landgraaf	229	236	227	216	217	217	217	222	218	248	256
Heerlen	180	183	184	188	183	179	176	175	177	208	233
Kerkrade	193	198	193	187	180	178	178	179	187	207	214
Brunssum	200	195	191	180	174	178	182	182	183	200	213
gemiddelde regio	290	284	277	268	263	259	261	266	292	316	323

bron: HuizenZoeker en Etal bewerking InnDev

aantallen 2019 gebaseerd op periode januari t/m april

rangorde op basis van resultaat 2019



BIJLAGE 4 – TOELICHTING PRODUCTMARKTCOMBINATIES WONEN EN ZORG



BIJLAGE 5 – VERSLAG BIJeenKOMST RAAD

Verslag Startbijeenkomst Raad 26 maart 2019

- Aandacht voor zorgwoningen/woningen voor ouderen, waarmee andere woningen beschikbaar komen op de woningmarkt;
- Tinyhouses op plekken van bestaande “slechte” grotere woningen;
- Pilot opzetten voor woningen die niet verkocht worden: oproep plaatsen in lokale bladen om meer zicht te krijgen op die woningen; mogelijkheden herontwikkeling inzichtelijk maken. Cf. “Vitaliteitsmanager” vrijetijdseconomie;
- Bouwplannen voor goede plannen van max. 25 woningen, van een bepaalde waarde (betaalbaar): versoepelde compensatieregeling;
- Particuliere huurmarkt: weinig bekendheid mee;
- Veel geluiden van mensen die niet terecht kunnen op de huurmarkt (m.n. sociaal); dus stelling dat huurmarkt ontspannen is wordt niet gedeeld;
- Opkomst van “tweede” woningen is aandachtspunt;
- Starters is zeer belangrijke doelgroep m.n. betaalbare woningen zijn hier van belang;
- Geluiden: te weinig aanbod voor deze doelgroep starters/goedkope woningen: te weinig doorstroming;
- Onderzoek naar “vertrekkers” binnen doelgroep jongeren binnen onze gemeente; Exit-enquete als instrument
- De langer thuis blijven woners: waarom kiezen ze voor het blijven wonen in de niet geschikte woning? Waaraan is de behoefte?
- Nieuwe woonconcepten: initiatieven stimuleren om alleenstaande/ouderen samen te krijgen in 1 “woonunit”;
- Ga in gesprek met jongeren! Kijk hoe je jongeren bij dit thema betreft.
- Aandacht voor kernen zonder kernoverleg;
- Aandacht voor korte termijn behoefte!
- Beschermd wonen inpassen in Woonvisie: wat gaan we aan de behoefte doen?

BIJLAGE 6 – VERSLAG BIJEENKOMST KERNOVERLEGGEN

Verslag bijeenkomst Kernoverleggen 14 mei 2019 in gemeenschapshuis De Holle Eik

Aanwezig

Kernoverleggen:

- . Berg en Terblijt Mark Huijnen
- . Vilt Kittie Huntjes
- . Schin op Geul Paul van Weersch
- . Houthem Raoul Backus, Raymond Lodewick, Theo van de Voort.
- . Centrum Cees van der Kooij
- . Sibbe –IJzeren Roel Schurgers (niet aanwezig)

Gemeente:

- . Wilma Hendriks
- . Frans Keulen

Adviseur

- . Jean Pierre Tulleneers

Agenda

- Toelichting doel v/d avond (PPT) (wordt toegezonden)
- Doel v/d lokale woonvisie
- Proces en planning
- Inhoudelijke verdieping d.m.v. presentatie en stellingen

Algemene opmerkingen/ vragen en antwoorden tijdens en na de presentatie

- Duiden wettelijke uitgangspunten voor het opstellen van een woonvisie. Wat tot nu toe het wettelijk kader? Status woonvisie en verhouding t.o.v. SVWZL .O.a. bedoel d voor prestatieafspraken met woningcorporaties. Gemeente heeft de afgelopen jaren al gewerkt 'in de geest' van het hebben van een Lokale Woonvisie. Dus prestatieafspraken corporaties zijn wel ieder jaar gemaakt. kaders ook al vastgelegd in de SVWZL , echter zonder lokale accenten.
- Analyse model wordt toegelicht. Indeling in wijken niet conform huidige kernindeling.
- Cijfers komen uit ETIL/ Progneff en daarin zijn de verschillende postcodes leidend.
- Vakantiewoningen zijn meegenomen in de analyses. Daardoor wijken de gegevens enigszins af. Is gecorrigeerd. Voormalig camping Schoonbron, nu Résidence Valkenburg (Topparken) komt niet terug in analyse.
- Nieuwe inzichten geven nieuwe mogelijkheden, mede omdat de provincie de huidige randvoorwaarden tijdelijk heeft versoepeld.
- Moet een monitor systeem worden ingericht? Woonvisie moet niet in een lade verdwijnen. Hoe worden de behoeften van mensen gemonitord? Hoe speel je daar op in?

idee: een soort app/ website waar je je woonbehoefte op kortere en langere termijn kunt aangeven.

- reden van beperkte krimp Houthem bekend? Veel jonge en nieuwe mensen in verhouding waarschijnlijk.

Opmerkingen c.q. bespreekpunten per stelling

STELLING STARTERS - *In de woningvoorraad moeten voldoende bereikbare starterswoningen aanwezig zijn!*

- Ja voor starters en senioren, liefst in een mengvorm. Heeft alleen zin als de context compleet is.
- Definitie starters en definitie starterswoningen is niet helder. Wie is de starter c.q. toetreders op de woningmarkt? begrip starter is moeilijker te definiëren dan senior.
- De samenstelling van de groep starters helder hebben en de omvang en wensen van de groep.
- Suggestie om via internet of andere kanalen de starters ook te bevragen. Maak digi platform c.q. app om woonwensen te kunnen registreren. Probeer jongeren te bereiken via evenementen.
- Noodzaak aanwezigheid starters wordt onderkend i.r.t. gezonde demografische opbouw van de kernen.
- Woningen worden soms aan starters verkocht, maar ook als 2e woning aan mensen die het gebruiken als weekendwoning of vakantiewoning .
- Via kanaal verenigingsleven signalen dat er een tekort aan starterswoningen is. Door het te lage aanbod voor starters staan het verenigingsleven onder druk. Leden haken af en instroom is te laag.
- Groep starters die bewust ervoor kiest om niet in de stad te wonen, maar die wel eisen stelt aan voorzieningen zoals beschikbaarheid snel internet en snelle logistieke verbindingen (bereikbaarheid). Kinderenopvang/onderwijs in de kern niet noodzakelijk (koppeling opvang aan werk)
- Een aantal starters heeft er ook geen probleem mee om woon carrière te beginnen in de stad in appartement; willen wel terug naar de kern als daar aanbod is. Maar enkelen kunnen de sprong terug naar de kern maken.
- Te weinig starterswoningen beschikbaar (probleem is dat de woningen op de markt te groot zijn voor één of twee personen). Veel woning gebonden ondernemers (ZZP'ers) in Vilt. Betaalbaarheid is ook probleem.
- Woningen beschikbaar op de markt ook vaak gedateerd: naast aanschafprijs ook nog noodzaak investeren in voorzieningen zoals keuken, badkamer,... de prioriteit ligt dan niet direct bij verduurzamen.
- Corporatie verkoopt huidige sociale woningen . Woningen die door corporaties worden verkocht zijn vaak te duur voor starters (suggestie om hier een limiet op de verkoopprijs te zetten). Het corporatie aanbod starterswoningen is te klein.
- De woningmarkt van de gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een imago probleem. Beeld dat het aanbod te klein is, dat de woningen te duur zijn en duidelijkheid over (beleid tav) toekomstig aanbod. Maak pr-campagne om Valkenburg a/d Geul aantrekkelijker te maken voor starters. Imago moet positief worden en de goede faciliteiten. Zodanig beleid voeren dat starters hier willen komen wonen. Heeft ook te maken met werkgelegenheid in de regio.
- In hoeverre is de gemeente bereid om een proactief startersbeleid te voeren mede als oplossing voor de overloop vanuit Maastricht (gegeven nabijheid en bereikbaarheid)?
- Voorzieningen verdwijnen uit de kern, daar doe je niks aan. Kijken naar andere voorzieningen (snel internet bijv. Op centrale plek) Bereikbaarheid (via weg en internet) is belangrijk.
- Indien we senioren niet iets kunnen bieden blijft de "woningmarkt" verstopt. : oudere mensen kiezen noodgedwongen voor kleinere woning Groene Loper. Behoeft is er gezien de deelname aan sociale activiteiten van bewoners buiten Vilt. Jongeren trekken definitief weg.

- We kunnen niet stimuleren dat particulier bezit wordt verkocht aan eigen bevolking c.q. Starter tegen een betaalbare prijs. Daar zou vanuit Rijk/ provincie een regeling voor moeten komen.
- Woningcorporaties moeten betaalbare starters en seniorenwoningen neerzetten in de kernen.
- Locatie basisschool Houthem is prima geschikt voor starters c.q. senioren woningen. Momenteel in gesprek met gemeente over mogelijkheden. Gemeente moet zich flexibeler opstellen en niet alleen strak de regels hanteren.
- Oude basisschool in Vilt kan ook soelaas bieden voor starters- c.q. seniorenwoningen?
- Weinig betaalbare huurwoningen in Vilt, veel in Berg.

STELLING HUURMARKT - *In de gemeente Valkenburg aan de Geul zijn voldoende betaalbare corporatiewoningen beschikbaar! Vanuit de particuliere huur worden tijdelijke “fricties” opgelost!*

- Ten aanzien van corporatiebezit wordt aangegeven dat er een tekort aan goedkope woningen is.
- Bijkomend probleem is dat Wonen Zuid zich terugtrekt uit de kleine kernen en het bezit concentreert in de kern Valkenburg. Corporatiebezit in de kernen wordt verkocht (vaak jaren 60-70 woningen met prijzen rond € 200K – in Berg en Terblijt ook range € 170-€180K) bij mutatie of aan huurders indien deze financiering kunnen rondkrijgen. Zie eerdere suggestie t.a.v. reguleren verkoopprijzen. Deze woningen zijn niet bereikbaar voor starters en dat is jammer.
- De particuliere woningmarkt heeft een rol in kader van tijdelijke huisvesting, maar neemt niet de plaats in van corporaties voor “sociale” huisvesting. Ook hier fenomeen van huisjesmelkers die kamerverhuur doen.

STELLING LANGER THUIS WONEN - Ouderen willen/moeten zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Het verbeteren van de levensloop-bestendigheid van de woningvoorraad is hiervoor een praktische voorwaarde. *Dit is primair een verantwoordelijkheid voor de woningeigenaar! Taak van de gemeente om de bewustwording te stimuleren!*

- Beeld dat de kosten van levensloop bestendig maken groot zijn en “zich niet terugverdienen”. In dat kader ook vaak te weinig inzicht in mogelijkheden om met een beperkt budget de woning “omkeerbaar” levensloopbestendig te maken. Verwachtingen managen is belangrijk en ook wijzen op de eigen verantwoordelijkheid. Daarbij wordt probleem van “desinvestering” bij verkoop ook (deels) ondervangen. Beeld is: als je de woning levensloopbestendig maakt dan wordt de verkoopbaarheid in de toekomst moeilijker. Een starter wil een dergelijke woning niet.
- Het probleem begint al voor de fase “langer thuis wonen”. Immers, voor oudere doorstromers zijn te weinig / geen mogelijkheden op de markt c.q. in de eigen kern. Daarom wordt bijv. ook gekozen voor projecten in Maastricht (bijv. de Groene loper). Bij een vergelijkbaar aanbod in de eigen kern zou men nooit vertrekken. Een ander deel van deze doelgroep besluit om verder in de niet-geschikte woningen te blijven wonen ... zij willen niet verhuizen.
- Behoeftte aan vooral kleinere woningen. Nu wordt benedenetage van grote woning ingericht om alleen te wonen (veel situaties van verweduwing in de kernen, ook in huurwoningen).
- Voor oudere doorstromers/langer thuis woners de behoefte invulling vanuit “hybride” aanbod. Woonvormen met kleinere (goedkope) woningen voor zowel ouderen als starters in een aantrekkelijke woonomgeving.

STELLING VOORZIENINGEN(NIVEAU)

Ouderen willen/moeten zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Daartoe dienen de nodige voorzieningen en infrastructuur in de kernen aanwezig te zijn. ***Dit is deels een verantwoordelijkheid van de gemeente en deels een verantwoordelijkheid van de kernen zelf!!***

- Zie eerder – de gemeente heeft wel nadrukkelijk een faciliterende rol. Als er een idee komt, proactief meedenken.

STELLING DUURZAAMHEID

Om de gemeentelijke duurzaamheidsdoelen te halen moet ook de woningvoorraad stevig verduurzamen. ***De gemeente gaat nog meer stimuleren en faciliteren om woningeigenaars actief te krijgen om de woning verder te verduurzamen!***

Hier een dubbel beeld:

- Enerzijds gedeelte flink aan de zonnepanelen (met bijbehorende Appjes)
- Anderzijds geluid dat verduurzaming niet rendabel is voor ouderen omdat investeringen zich niet meer terugverdienen. Eventuele meerwaarde bij verkoop is geen afweging. Dubbel duurzaam projecten zijn dan in de beleving van de doelgroep ouderen niet interessant.
- Voor starters/jonge doorstromers is verduurzaming niet eerste prioriteit als keuzes moeten worden gemaakt.
- Gemeente moet dat extra stimuleren, de starter kan dat ook niet betalen. Stimuleren via goedkope leningen bijv.

STELLING LEEFBAARHEID / ZELFSTURING De kwaliteit van leven in de gemeente wordt in belangrijke bepaald door de inwoners zelf. ***De gemeente geeft ruim baan aan de kracht van burgerinitiatieven, zo ook op het vlak van woonplannen en/of flankerende voorzieningen van onderop!***

- Aandachtspunt is “ruim baan geven”. Dit mag niet betekenen dat de gemeente achterover leunt. Dit vereist ook een meedenkende, proactieve gemeentelijke rol. Nu vaak het probleem dat wordt geschermd met randvoorwaarden ten aanzien van nieuwe initiatieven op vlak van bestemmingsplan, mogelijkheid inpassing woonfuncties e.d. Dit vereist een andere attitude/houding van zowel ambtenarij als politiek wordt nagegeven.

STELLING TWEEDE WONINGEN Een aantal woningen worden als “tweede woning” verkocht aan “Noorderlingen”. ***De opkomst van tweede woningen is een oplossing voor het krimpprobleem!***

- Vraag naar omvang van dit fenomeen.
- Kan mede een oplossing zijn voor dreigende leegstand; anderzijds concurreert dit met starters/jongere doorstromers.
- 2^{de} woning voor uitsluitend eigen gebruik.
 - Geluid 1: niks mis mee, prima. Een deel doet ook mee met het sociale gebeuren.
 - Geluid 2: indien te hoog aandeel kan het de leefbaarheid raken en ontstaan spookkernen
 - 2^{de} woning als vakantiewoning. Hierover negatief beeld, zeker als dit te veel gebeurt. (verhuur aan anderen gebeurt ook). Dat is soms een probleem (langere tijd niet bewoond, verloedering in het straatbeeld) en soms niet (mensen integreren in het dorp (doen mee) en onderhouden woning en tuin goed).

OVERIGE BESCHOUWINGEN

- Feitelijk een discrepantie tussen woningkwaliteiten en wensen van huidige bewoners, maar ook voor potentiële toekomstige bewoners knelpunten (gedateerd, te groot, niveau duurzaamheid, te duur).
- Met nieuw bouwen los je de problematiek (o.a. langer thuis wonen, starters) niet op.
- De woningmarkt is verstopt. Kwestie om oplossingen te vinden om de doorstroming op gang te krijgen (o.a. in hoeverre match tussen uitstroom ouderen en behoefte jongere doelgroepen?).
- Mogelijkheden onderzoeken of sociale huurwoningen (ook die in de verkoop gaan) eerst ter beschikking kunnen worden gesteld aan starters die binding hebben met het dorp.
- Te veel koopwoningen worden particulier verhuurd.
- Hoe gaat de gemeente de uitvoering van de lokale woonvisie monitoren?
- Lokale woonvisie is een complex gebeuren. Is de gemeente als organisatie in staat om uitkomsten en gerelateerde uitvoering op te pakken? Als visie klaar is, wat gebeurt daar dan mee? Is de gemeente (ambtelijk en politiek) zelf in staat om ideeën die opborrelen uit de samenleving op te pikken?
- Beperkte mogelijkheden maar voor al inzetten op dialoog. Gemeente moet flexibeler omgaan met initiatieven. Regels mogen niet leidend zijn, maar mogelijkheden.
- de term leefvisie en niet woonvisie (bewegen, vertier etc. als thema). Wonen = leven in de brede zin van het woord

BIJLAGE 7 – VERSLAG BIJeenKOMST EXPERTS

Verslag bijeenkomst experts woningmarkt 15 mei 2019 in gemeenschapshuis De Holle Eik

Aanwezig

Makelaars

Tijs&Cyril Makelaardij	Cyril van de Veerdonk
Erik Bessems makelaardij	Eddy van de Loo

Projectontwikkelaars

Jongen Projectontwikkeling	Hugo Krewinkel
WBW-projecten	Martijn Winthagen

Rabobank	Robert Crutsen Vera Paters
----------	-------------------------------

Woningcorporaties

Won. Sticht. Berg en Terblijt	Harry Huntjens
Wonen Zuid	Nanda Veldhuijzen
Woonpunt	Hub Meulenberg

Gemeente	Wilma Hendriks Debbie Cratsborn
----------	------------------------------------

bureaus InnDev	Jean Pierre Tulleneers
Comfortcreators	Geert Claessens

Algemene opmerkingen/ vragen en antwoorden

- Bij de experts bestaat de indruk bestaat dat er geen ruimte meer is voor nieuwbouw en dat de woonvisie vooral gaat over transformatie van bestaande bouw.
Vanuit de gemeente wordt bevestigd dat we ons in Valkenburg aan de Geul inderdaad meer in de beheerfase bevinden, maar dat wil niet zeggen dat er niet meer kan/ mag worden gebouwd.
 - Uitgaande van de totale woningvoorraad en de ontwikkeling van een visie daarop ligt de nadruk wel op transformatie.
- Zonder inhoudelijk in details te treden wordt een uitleg gegeven over de tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek voor en het proces vaststelling/ communicatie. Na het bestuurlijk overleg Wonen in juni zullen de regiogemeenten en de

provincie naar buiten communiceren over de tijdelijke versoepelingsmogelijkheden.

Volgens de experts is de SVWZL ook achterhaald want er is gewoon een (structureel) tekort aan (huur)woningen.

- De experts ervaren een discrepantie tussen de beelden die uit demografische onderzoeken naar voor komen (krimp) en een feitelijk overspannen woningmarkt.
 - Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat de krimp de afgelopen jaren hand in hand is gegaan met huishoudverdunding waardoor per saldo het aantal huishoudens nog is toegenomen. Echter, conform de prognoses nemen het aantal huishoudens ook af vanaf 2020 en dan zijn de kwantitatieve effecten op de woningmarkt wel effectief voelbaar.

Statements door de experts

- Het aandeel van de particuliere huursector gaat in de toekomst alleen maar toenemen. Ook in het centrum Valkenburg. Mensen investeren in vastgoed/ particuliere verhuur vastgoed o.a. gegeven de structureel lage rentestand.
- Kopers van nieuwe appartementen mensen zijn bewoners (voornamelijk 55-plussers) uit de gemeente Valkenburg aan de Geul of randgemeenten. Een enkeling komt uit het Westen (terugkeer). Zij kiezen voor kwaliteit. Op vlak van imago heeft Valkenburg aan de Geul de afgelopen jaren een kwaliteitsslag gemaakt en het trekt de 'betere' koper aan.
- Een deel van de jongeren heeft de voorkeur voor grondgebonden koopwoningen in de koopsector. Er is echter te weinig aanbod. Het knelpunt van te weinig aanbod is echter algemener en geldt ook voor andere doelgroepen en andere woonproducten.
- Als gevolg van de overspannen woningmarkt worden mensen die 'weggejaagd' naar andere gemeenten. Zij bouwen daar een sociaal netwerk op en komen niet meer terug.
- In Berg en Terblijt is geen krimp. Er is ook geen groei, het is stabiel. 0% leegstand. Wonen Zuid beaamt dit.
- De realisatie van nieuwbouw is te duur voor woningstichting Berg en Terblijt. Het is niet mogelijk om gegeven het huidige niveau van nieuwbouwkosten, de eisen ten aanzien van duurzaamheid (versus de stand van zaken van de techniek rond verduurzaming anno 2019) en de spelregels woningwet om betaalbare nieuwbouwwoningen voor starters te realiseren (dixit Woningstichting Berg en Terblijt).
- Investeringscorporatie moet 30 tot 40 jaar mee. Niet alleen qua duurzaamheid, maar ook voor wat betreft woonbehoefte.
- De gemeente moet gaan betalen om de grond voor nieuwbouw in ontwikkeling te laten nemen.
- Doorstroming oudere garde komt niet op gang. Daardoor stagneert de woningmarkt. Er zijn ook te weinig appartementen.
- Qua woningmarkt is er momenteel geen krimp in koopsector klopt niet, ook niet in de huursector. Vanuit Wonen Zuid wordt aangegeven dat gegeven de beperkte doorstroming in de sociale huurwoningmarkt geen normale wooncarrière meer kan worden gerealiseerd.
- De verwachting is dat krimp en leegstand zich gaat manifesteren in kleine gehuchten/ kernen in oudere, niet-duurzame woningen.
- Er is een mismatch tussen doelgroepen en woonproducten. Onder meer veel (alleenstaande) 1oudere huishoudens in grote grondgebonden woningen.

FEEDBACK EN DISCUSSIE OVER DE RELEVANTE DOELGROEPEN EN THEMA'S

Doelgroep starters

- Oude mensen faciliteren zodat jongere mensen kunnen doorstromen. Complex Diepengaerde aan 50+ verkocht.
Wordt de doorstroomketen ook afgerond? De indruk bestaat dat de ketens niet of nauwelijks worden afgemaakt. De woning blijft niet leeg achter, echter probleem voor de starters is de concurrentie van de beleggers.
- Voor de doelgroep starters is weinig gedaan de afgelopen jaren; in het centrum is vooral voor het hoger segment gebouwd.
- Oplossing volgens de experts: ontspanning op de woningmarkt creëren. Dus in ieder geval meer toevoegen over het hele spectrum. Kunnen niet gewoon starterswoningen worden gebouwd?
Daarbij de opmerking dat traditionele bouw voor de starters niet betaalbaar zijn (gezien de kosten bouwgrond, aannemingskosten en duurzaamheidseisen).
- Het is niet eenvoudig om theoretische keten op gang te brengen vanwege concurrentie ingegeven door schaarste (opkopen nieuwbouw door beleggers, kopers uit regio en van buiten de regio).
Keten in huursector is hetzelfde. Het probleem zit dieper.
- Als we doelgroepen bekijken zit het probleem om de mensen uit bestaande woningen te krijgen. Verhuisbereidheid van met name de ouderen is kleiner in de praktijk dan mensen aangeven.
- Cryptische samenvatting : de twee uitersten zitten vast; de overige doelgroepen maken beperkte bewegingen. Dit geldt zowel voor de koop als de huursector.
- In de sociale huursector speelt daarenboven het huurtoeslag probleem en de spelregels passend toewijzen. Daarom passen de corporaties het 2 hurenbeleid toe, want anders is er geen oplossing om mensen in omgeving te houden.
- Volgens de commerciële experts gaat een tijdelijke versoepeling (SVWZL) in de praktijk niet werken. Volgens woningcorporaties wel.
- Rabobank: starters hebben hoge studiefinancieringskosten (bedragen tussen 20.000 en 30.000 euro). Bewustwording is nodig: er moet worden gespaard! In de toekomst is 20% eigen inbreng bij koop de ondergrens.

Qua oplossingen worden de volgende suggesties benoemd:

- Mogelijkheden leegstaande hotels onderzoeken (wel rekening houden met pensioenbelangen eigenaars)
- Recreatiewoningen tijdelijk herbestemmen voor starters
- Realisatie tiny houses (er zijn beleggers die willen instappen in woningen in lager segment tot 50 m²)
- Herontwikkelingen bijvoorbeeld van scholen, boerderijen en (rijks)monumenten voor starters. Bekijken in hoeverre spelregels van contingenten van toepassing zijn

- Invulling kleinschalige experimenten voor nichemarkten starters (6 tot 15 woningen) op basis van voorgaande suggesties

Doelgroep ouderen

- Een deel van de ouderen wil wel verhuizen, maar ze kunnen niet (ofwel financieel niet mogelijk ofwel wegens gebrek aan mogelijkheden in de woningmarkt).
- Bij corporaties is er veel zorggeschikt (met name rollatortoegankelijk) vastgoed. Deze woningen worden echter niet bewoond door zorgvragers.
- Noodzaak aan een vitale mix van doelgroepen in complexen
 - Wonen Zuid heeft onlangs een zorgvisie gerealiseerd waarbij wordt uitgegaan van deze vitale mix als toekomst concept.
- Bij renovatie van woningen wordt door de woningcorporaties ook de levensloopbestendigheid aangepakt. Binnen de huurderspopulatie is de vergrijzing merkbaar en worden ook voorzieningen zoals scootmobiel ruimtes gerealiseerd.
- Door vergrijzing komt ook agrarisch vastgoed leeg te staan. Naast starters ook mogelijkheden voor zorg.
- Oplossingen op korte termijn voor ouderen (en ander doelgroepen) zijn niet te vinden in monumenten omdat procedures enorm lange doorlooptijd hebben.

Huurmarkt

- Het gerucht dat Wonen Zuid zich zou terugtrekken uit de kernen is ongegrond. Er is wel een beleid dat niet wordt uitgebreid in de kleinere kernen en in sommige kernen is het gegeven de feitelijke situatie “pappen en nathouden”. Dat is bijvoorbeeld het geval in Sibbe omdat de duplex woningen aldaar, gewoon niet goed in de markt liggen.
- Vanuit de sociale verhuur is er behoefte aan een strategisch visie ten aanzien van het kernenbeleid waarbij helder wordt in welke gebieden nog wordt geïnvesteerd en uitgebreid als ook de kernen waar een beleid van “consolidatie en/of afbouw” zal plaatsvinden.
- Zie ook vorige onderdelen:
 - Vergrijzing van de populatie in sociale huur en aanpassingsbeleid dat daarop is gericht;
 - Knelpunten in de woningmarkt waardoor in sociale huur geen normale wooncarrière kan worden aangeboden;
 - Kostentechnische knelpunten waardoor nieuwbouw starterswoningen in de praktijk niet kunnen worden gerealiseerd;
 - Sceptis ten aanzien van balans kosten/opbrengsten bij verduurzamingsingrepen anno 2019;
 - Knelpunten als gevolg van de expansie van de particuliere verhuur.

Verduurzaming

- Negatief beeld dat het niet hard loopt met de verduurzaming van de woningen is volgens de makelaars niet juist; 6 van de 10 mensen doen dat wel op het interventiemoment bij aankoop (prijsklasse vanaf 250.000 euro).
- Voor starters heeft de verduurzaming van de woning geen prioriteit. Zij besteden de beschikbare middelen aan onder andere de keuken en de badkamer.
- Door de RABObank wordt aangegeven dat voor verduurzaming een extra “groene hypotheek” mogelijk is.
- Bijkomende kosten verduurzaming is bottleneck bij bouw nieuwe woningen voor woningcorporaties (zie eerdere besprekpunten).
- Voor woningcorporaties Berg en Terblijt is 0 op de meter woning niet haalbaar. Maximaal haalbare momenteel is A-label. Het ombouwen kost 80.000 euro per woning dicit wv B+T.
- Bij woningcorporaties ook de vaststelling dat huurders enkel de huurverhoging zien en niet de opbrengst. Commitment kan worden gerealiseerd door mond op mond reclame.
- Voor kopers is het energielabel in principe geen issue in de huidige overspannen woningmarkt.
- Als nieuwbouwmakelaar kun je een rol spelen: “we” moeten verduurzaming interessanter maken. Ook is taxeren en financieren op duurzaamheid nodig (terwijl het energielabel voor de koper nu niet interessant is).

OVERIGE AFRONDENDE BESCHOUWINGEN

- Oplossingen voor de knelpunten in de huidige woningmarkt moeten worden gezocht in een andere aanpak c.q. andere manier van samenwerken tussen alle betrokken partijen. Daarom proberen te komen tot integrale prestatie-afspraken bijvoorbeeld op basis van een gedragen lokale woonvisie. Betrokken zijn gemeente, woningcorporaties en marktpartijen. Op basis hiervan kunnen dan concrete projecten collegiaal worden opgepakt. Hierbij wordt gerefereerd naar procesmodel Maastricht voor de wijken Amby, Ceramique en Witte vrouwenveld.
- Voorgaande aanpak vanuit samenwerkingsmodel is noodzakelijk. Het woningmarktvraagstuk betreft immers herstructurering, sloop, nieuwbouw en financiering. De gemeente moet vooral een faciliterende rol spelen en knelpunten vanuit regelgeving aanpakken en ook heroriënteren op werkwijze bestemmingen-vergunningen.
- Vanuit de behoefte van de huidige markt is de noodzaak van betaalbare woningen aan de onderkant van de markt helder c.q. momenteel ontstaan er door de schaarste woekerprijzen. Daarbij is een verantwoorde mix van doelgroepen wenselijk (bijvoorbeeld de combinatie starters en ouderen). Hierover marktpartijen laten meedenken en eventueel een mix koop-huur maken.
- Een interessante aanpak voor het gemeentelijk vastgoed kan een “TENDER”-aanpak zijn waarop marktpartijen kunnen reageren.

BIJLAGE 8 – VERSLAG BIJeenKOMST STARTERS

Bijeenkomst Starters - 3 juli 2019

AANVULLINGEN OP OUTCOME MENTIMETER (ZIE HIERVOOR BIJLAGE 9)

Waar woon je?

Antwoord “elders” = Eijdsden-Margraten (a grens met IJzeren)

Waarom op zoek naar een woning?

Antwoord “overig” : situatie ik huur momenteel en wil kopen

Hoelang ben je al op zoek naar een woning?

- Opvallend 1 persoon langer dan 10 jaar ingeschreven bij woningbouwvereniging
- Verder hier ingezoomd op wat een normale termijn is om een woning te vinden: algemeen beeld c.q. de helft “binnen een jaar”. Daarnaast groep die uitgaat van een kwartaal. Bepalende factor is urgentie van de situatie.

Waar wil je wonen?

- Grote meerderheid wil in eigen kern blijven. Kerngebondenheid o.a. sociale samenhang, sportvereniging, schutterij worden genoemd. Ook gebondenheid aan kern/wijk door werk (klantenkring in de kern).
- Toelichting 1 elders : straal van 15 km rond Valkenburg aan de Geul
- Veel factoren bepalen mee: inkomen, afstanden en bereikbaarheid voorzieningen
- Knelpunt: woonwens in eigen kern versus huizenprijzen. Starters verhuizen omdat vergelijkbare huizen in bijv. Sittard-Geleen € 100K goedkoper zijn. Idem Parkstad.
- Anderen vertrekken ook omdat ze het werk volgen

Welk type woning zoek je?

- Bijna 3/4^{de} van de groep zoekt grondgebonden koopwoning. (ambitieuze) Wens om ook meteen een woning voor de langere termijn te kopen.
- Motieven:
 - Bij koop bouw je zelf vermogen op
 - Bij grondgebonden geen probleem met VVE / woning is echt van jezelf
 - Casus: huidige situatie € 800 huur voor particuliere huur appartement van 50 m² in centrum – voor dat geld is GG-koop een beter alternatief
 - Overige opmerkingen:
 - Sociale huurwoningen Houthem staan in verkoop en in kern is verder niets. Corporaties verkopen en trekken zich WEL weg uit kleinere kernen.
 - Verkoopprijs van sociale huurwoningen zit rond € 200K en dan tref je een puinhoop aan (prijs kwaliteit komt niet overeen – versus ook hier kreet “marktconform”)

In welke prijscategorie zoek je een huurwoning?

2/3^{de} van de deelnemers zoekt een woning in de range €180-€240K. Daarvoor krijg je een bouwval, achterstallig onderhoud, dan nog €30-€40K om fatsoenlijk bewoonbaar maken, niet alleen binnen maar basics zoals het dak.

Oorzaak van slechte kwaliteit aanbod : weinig nieuwbouw want die heeft wel kwaliteit. Oudere woningen hebben die kwaliteit niet – duurdere koopwoningen hebben die kwaliteit wel dan weer maar zijn niet betaalbaar

Probleem is dat geen nieuwe woningen worden gebouwd; zeker in de kernen. Mensen trekken weg naar waar wel iets gebeurt. De aanbod van recente aanbod in centrum is onbetaalbaar voor starters.

Nieuwe woningen moeten naar de kernen maar dan goedkoper. Niet gemiddeld €300K maar €200K. Idee dat projectontwikkelaars projecten duur maken. Zoeken naar alternatieven vanuit burgerinitiatieven bijvoorbeeld in samenwerking met woningcorporaties (zie ook opmerking oplossingen verderop).

Bij de aanwezigen is weinig animo om grondgebonden woningen in te ruilen voor appartementen (als die betaalbaar zouden worden gerealiseerd).

Waarin investeren – prioriteit?

- Verduurzamen bovenaan !! ook vanuit kostenbesparingsperspectief en betaalt zich later terug (niet zo bij keuken of badkamer)
- Ook gezellig maken ... daarna verduurzamen (dan leef ik fatsoenlijk) bij keukenkeuze
- Keuken bij huizen van 2 ton is afschuwelijke keukens
- Wil om verduurzamen is er maar je moet het kunnen betalen (subsidies verduurzamen onduidelijk)

Heb je reeds concrete stappen ondernomen om een woning te vinden? (maar 1 antwoordkeuze)

Opmerkingen dat makelaars ook woningen briefen voor ze op Funda komen. Deze woningen zijn al verkocht voor ze op Funda komen. Punt is dat je eigenlijk voor de woning moet kiezen zonder woning te hebben gezien.

Iedereen heeft zijn budget ook redelijk in beeld.

Knelpunten bij de realisatie van de woonwens

- De grote concurrenten zijn ouderen die kleiner gaan wonen. Zij kunnen veel meer bieden uit overwaarde huis en/of zijn hypotheekvrij.
- Leegstand komt slechts beperkt voor; is aanbod dat door mand valt.
- In kleinere dorpen geen concurrentie van particulieren/investeerders; wel groot probleem in centrum Valkenburg : ondernemers die huizen opkopen en voor €1000 verhuren (zijn er die 5 panden opkopen).
- Woningen die corporaties verkopen kun je niet vinden – onduidelijke kanalen (via makelaardij ... komt niet direct bij starters terecht).

Knelpunten voor huurders:

- Te weinig aanbod (huursector is geen ontsnappingsmarkt) dus schaarste
- Kwaliteit van de woningen

Knelpunten voor kopers:

- Aanbod – zie eerder
- Hypotheekkeisen

- Kwaliteit wonen

Tijdelijke huisvesting

Geen oplossing voor de kopers. Die willen meteen goed zitten

Wat kunnen interessante concepten zijn?

Aanvullend op Mentimeter

- Behoeftte aan modulaire woningen (uitbreidbare woningen) – dat is tip richting eventuele nieuwbouwprogramma's.
- Animo voor monumentale panden (boerderijen – kastelen) zoals bijv. Kasteel Oost
- Ook in dorpen: casus huisvesting Schin op Geul (hotel tegenover tankstation – nu arbeidsmigranten (naar oplossing werken waar iedereen wat aan heeft)
- Eventueel mixsituaties : schotten van leeftijd doorbreken en mix maken (arbeidsmigranten, jong, oud,...)
- Zijn alternatieven voor de grondgebonden woningen.

Ben je bekend met de starterslening? Biedt starterslening mogelijkheden?

- Hoogte Starterslening sluit niet aan op de marktprijzen.
- Duurt te lang (check 6 tot 8 weken) : en dan krijg je woning niet meer. Is principe van vooraf toetsing geen oplossing?
- Politiek loopt telkens achter de feiten aan.
- Studieschuld speelt ook een rol bij hypotheek (wordt ook vaker hoger ingeschat door banken).
- Voor ZZP'ers ook nog autolease en totaalplaatje hypotheek.

Naar oplossingen

Mix van koop en huur (1 persoons woningen: kun je terug verkopen aan corporatie als je verdere wil: woon carrière inrichten): je mag niet verder verkopen (Zweeds model).

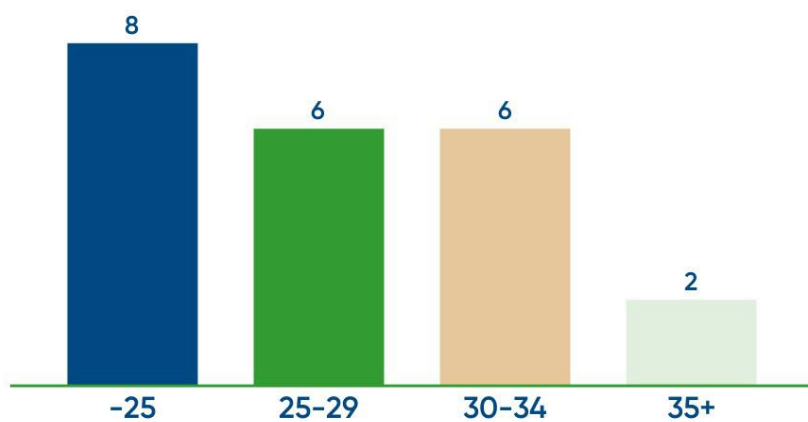
Vorm geven aan initiatieven van onderop. Is moeilijk maar klassieke rollen ontwikkelaar, corporatie, gemeente en ook starters hierop heroriënteren.

Ook behoefte om onder begeleiding zelf je woning(en) kunnen realiseren. Issues die hierbij spelen en opgelost moeten worden:

- Behoeftte centraal
- Tot lokaal draagvlak komen? Corporatie of derden? Hoe doorbreken?
- Een soort community hebben – informatie per kern uitwisselen – opstapje hebben.
- Randvoorwaarden niet gunstig: tijd, geld, risico, geen handy man
- Kernoverleggen zitten in hun eigen bubbel – geen klik – werkt niet

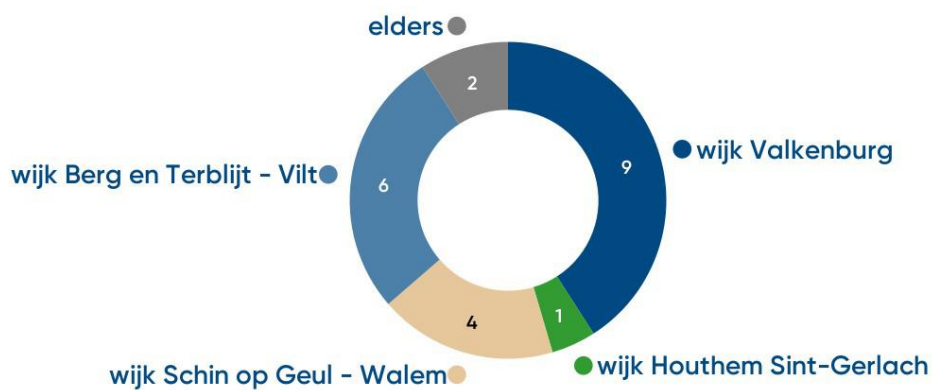


Wat is je leeftijd?



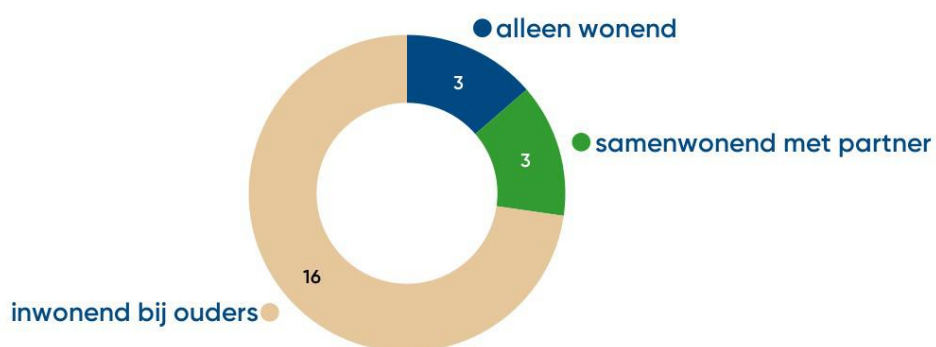
 22

Waar woon je?



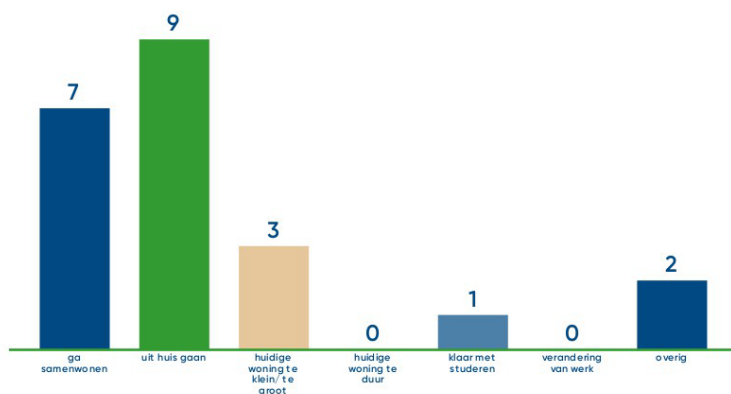
22

Wat is je huidige huishoudsituatie?



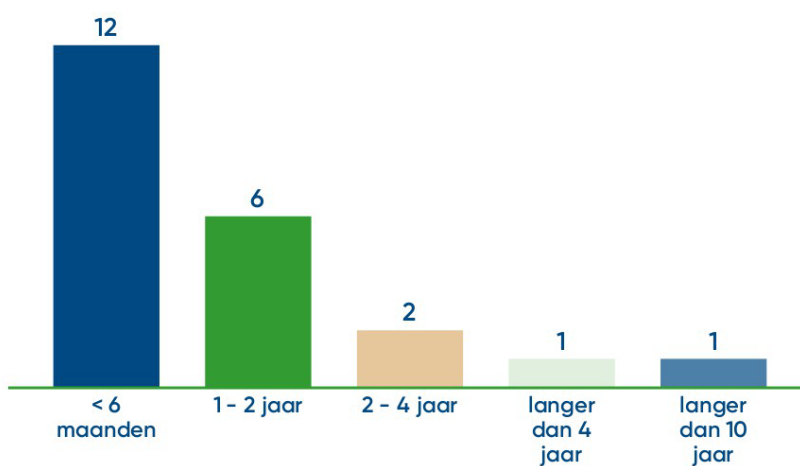
22

Waarom ben je op zoek naar een woning (verhuismotieven)?



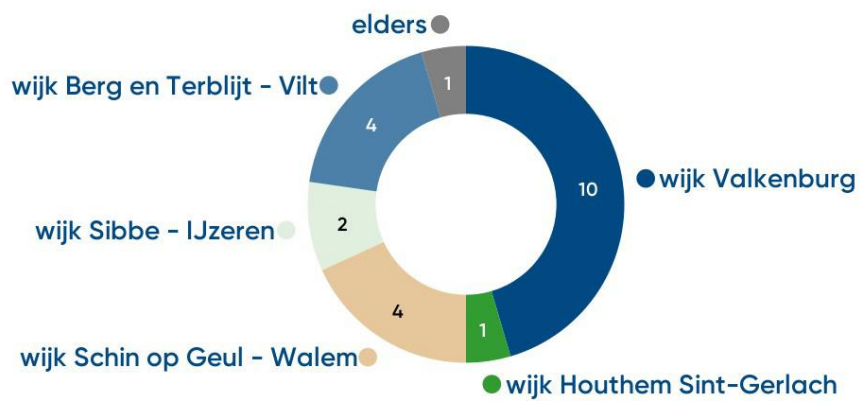
22

Hoe lang ben je al op zoek naar een woning?



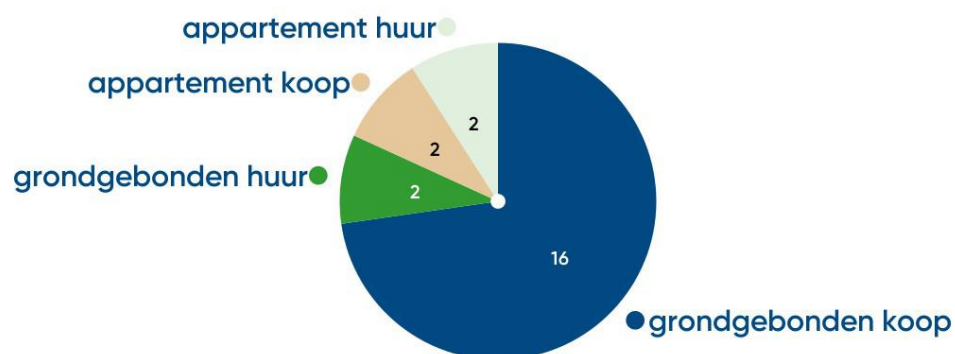
22

Waar wil je wonen?



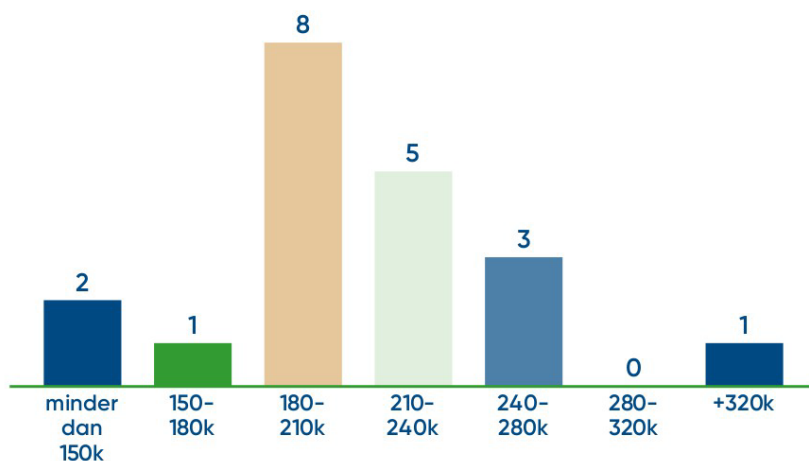
22

Welk type woning?



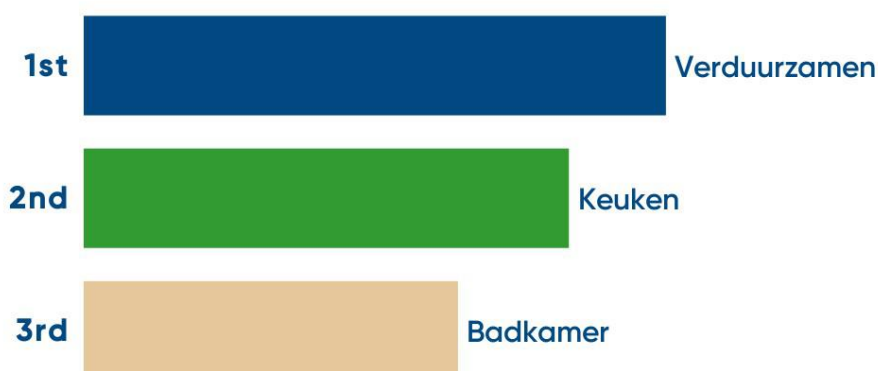
22

In welke prijscategorie zoek je een koopwoning?



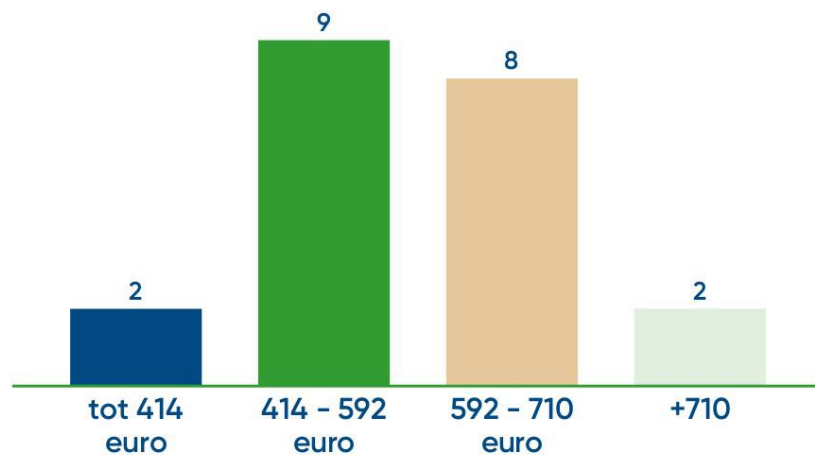
20

Ranking prioriteit bij nieuwe woning (investering)



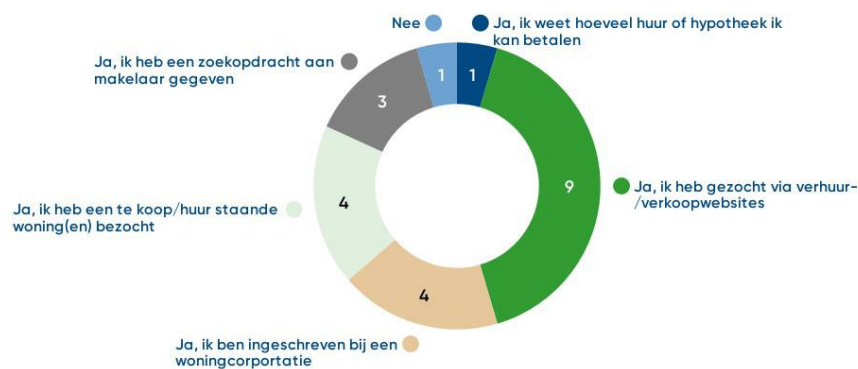
19

Wat wil je per maand maximaal aan huur betalen?



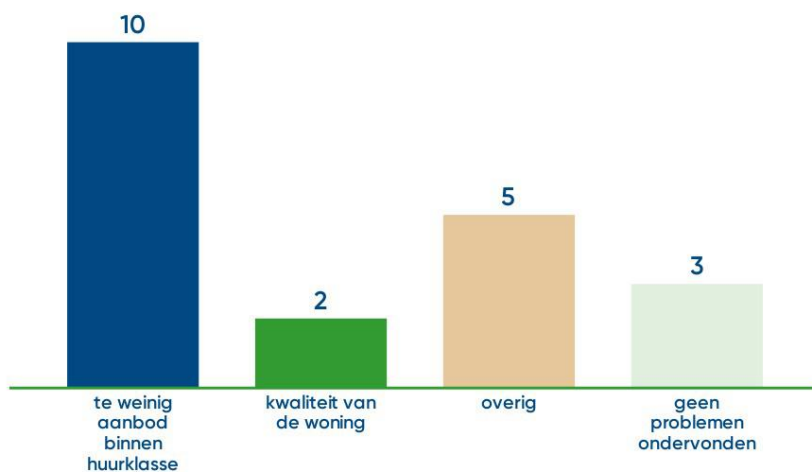
21

Heb je reeds concrete stappen ondernomen om een woning te vinden?



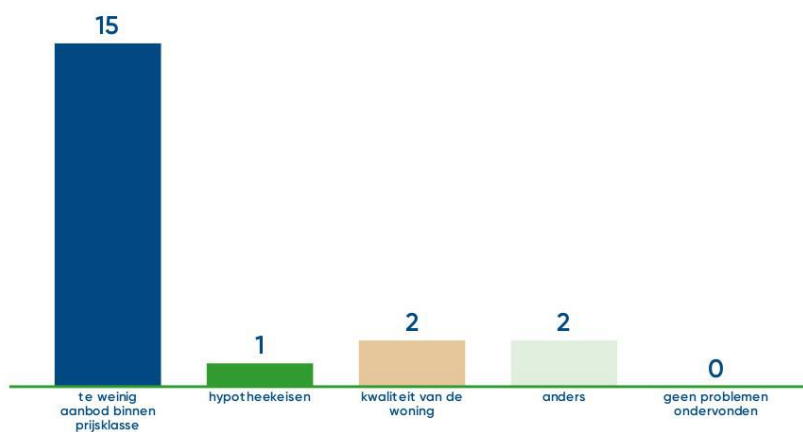
22

Knelpunten bij realisatie woonwens – voor huurders



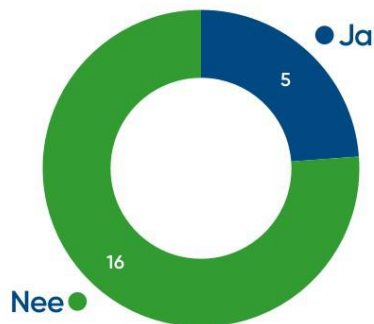
20

Knelpunten bij realisatie woonwens voor kopers



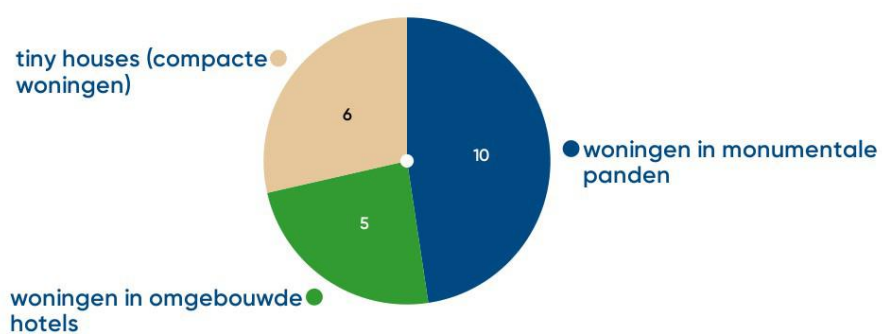
20

Kan tijdelijke huisvesting een oplossing zijn?



21

Wat kunnen interessante concepten zijn als opstap?



21

Welke woonsituatie heeft de voorkeur?



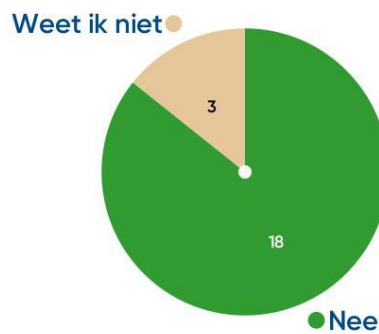
21

Ben je bekend met de gemeentelijke starterslening?



21

Biedt de starterslening mogelijkheden om sneller een woning te kunnen kopen?



21

Waar denk je aan bij de woningmarkt in Valkenburg?



21



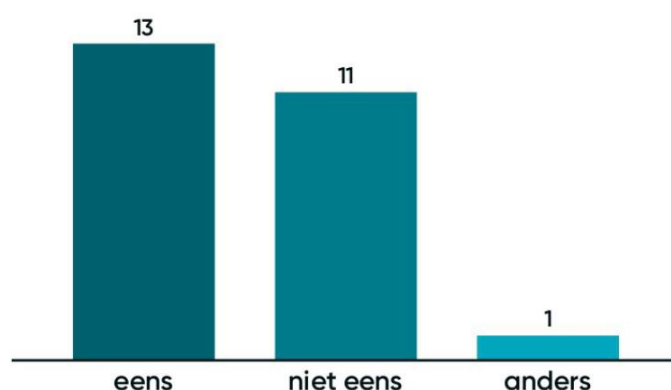
BIJLAGE 10: OUTCOME MENTIMETER STAKEHOLDERSBIJEENKOMST

Op 23 september 2019 is een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. In totaal 45 deelnemers hebben terugkoppeling gekregen over de hoofdlijnen van de lokale woonvisie. Daarnaast hebben zij de mogelijkheid gekregen om nog elementen in te brengen. Daarbij zijn geen nieuwe belangwekkende elementen ingebracht. Wel zijn de inzichten uit vorige bijeenkomsten bevestigd. Ook is aangedrongen om op basis van de voorliggende visie over te gaan tot concrete actie in de vervolgstappen op de realisatie van de lokale woonvisie.

Onderstaand zijn de resultaten van Mentimeter weergegeven over een aantal stellingen die tijdens de bijeenkomst zijn voorgelegd. Uit de antwoorden blijkt dat niet altijd eenduidige visies of koersen af te leiden zijn. Dit is bijvoorbeeld van toepassing bij de staat van de woningmarkt en de kijk op de demografische prognoses. Ten aanzien van een aantal vragen gericht op de uitvoering is de mening van de stakeholders veel eensgezinder. Bijvoorbeeld als het gaat over de prioritaire doelgroepen of woonvormen waarop ingezet moet worden.

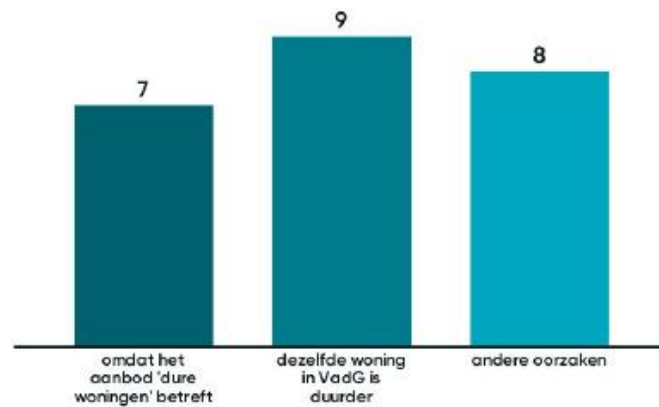
Opvallend is dat de deelnemers zelf ook vaststellen dat eenieder met betrekking tot “woonvisie” met een gekleurde bril aan tafel zit en het eigenbelang vaak voorop staat. De woonvisie en de uitvoering daarvan is dan ook een werkbaar compromis om op een zo realistisch mogelijke manier maximaal tegemoet te komen aan de veelheid van wensen en verzuchtingen vanuit het grote gemene deler principe.

**Op de korte termijn is de woningmarkt gespannen;
op de lange termijn zal de woningmarkt ontspannen**



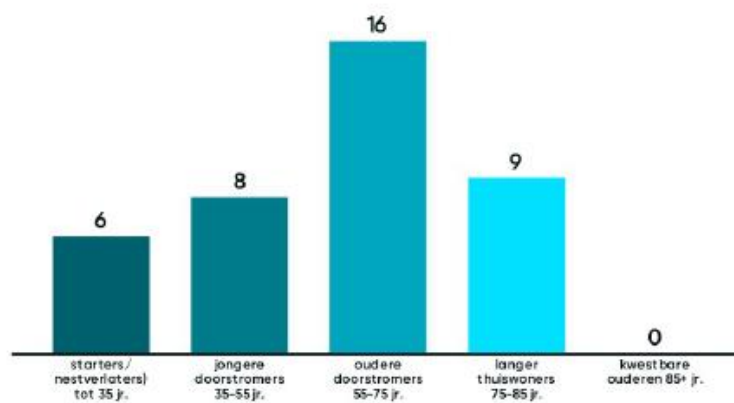
25

Waarom zijn de koopwoningen 'duur' in Valkenburg aan de Geul tov de buurgemeenten?



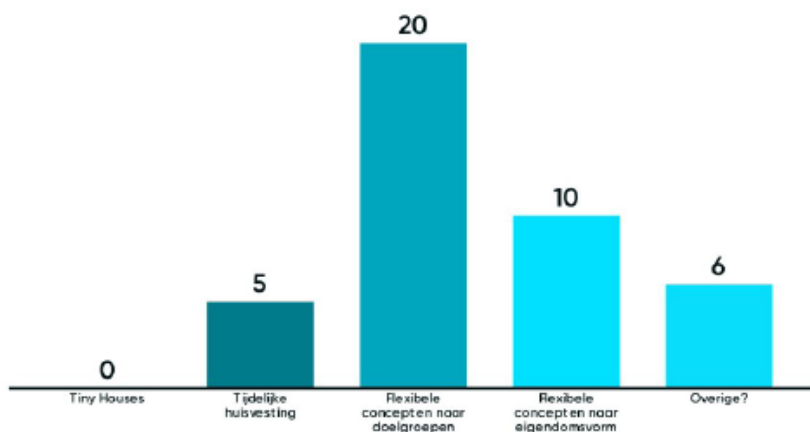
24

Welke doelgroepen zijn prioritair bij het realiseren van doorstroming?



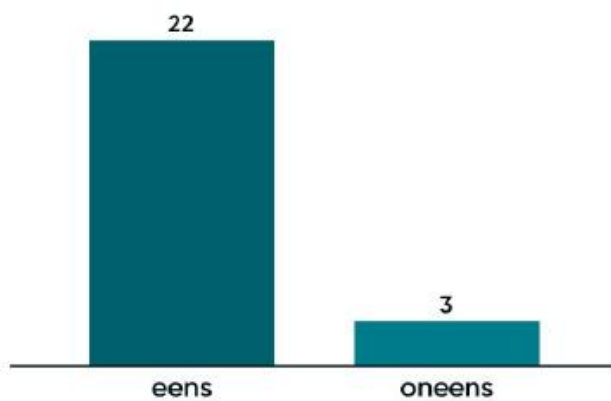
24

Op welke woonvormen moeten we inzetten?



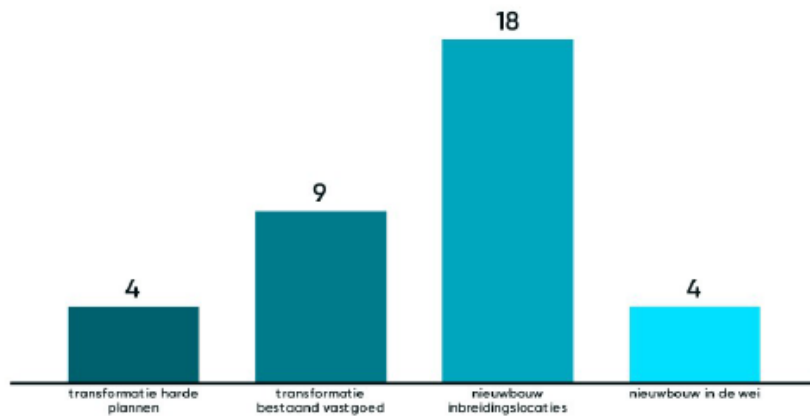
23

In de gemeente Valkenburg aan de Geul is de kerngebondenheid groot; Woonoplossingen moeten dan ook kernspecifiek zijn



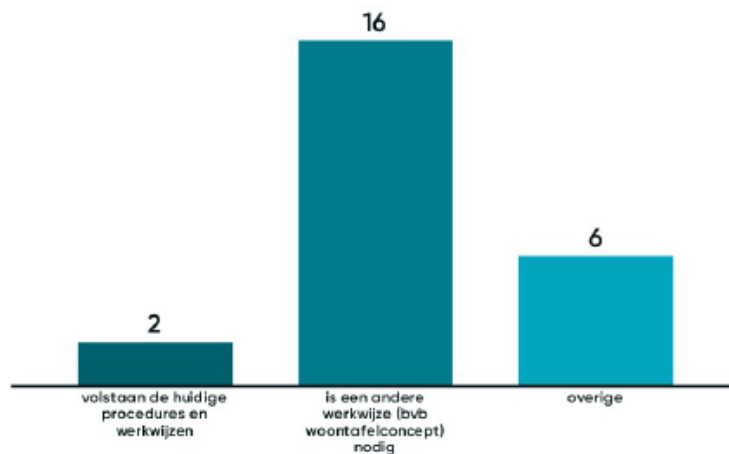
25

Bevorderen doorstroming op korte termijn door:



24

Om de woonuitdagingen aan te gaan



24

Wat wilt u ons verder nog meegeven?

Bouwen naar behoefte	Ja maar, ipv Nee mits	Denk niet in het verleden maar meer in de toekomst met moderne huizen.
Wordt na het vaststellen van de visie zo concreet mogelijk. De realisaties zijn de winst niet het praten erover!	En die behoefte is alleen nog levensloop bestendig bouwen (zeker de komende jaren)	Durf vanuit een visie te handelen.
Zorg voor de doorstroming	Dynamic! Weet en meet voor wie je iets realiseert.	

8

Wat vond u van deze avond?



11