



Onderzoek doorstroomeffecten woningmarkt
gemeente Valkenburg aan de Geul

Maastricht, 1 augustus 2019
drs. JPRE Tulleneers MBA



1. VRAAGSTELLING

De gemeente Valkenburg aan de Geul wil inzicht verkrijgen in de doorstroomeffecten in de woningmarkt als gevolg van de nieuwe bouwplannen in Valkenburg de afgelopen periode. In concreto betreft het de projecten Diepengaerde en Aan de Kei. Daarom is aan InnDev gevraagd om een nadere analyse te maken om de gewenste inzichten te verkrijgen.

2. UITWERKING VRAAGSTELLING

Om de doorstroomeffecten in beeld te krijgen zijn zowel de kenmerken van de huidige woningen en de huishoudens van Diepengaerde en Aan de Kei (onderzoeksgroep 1) relevant als ook de kenmerken van de huishoudens die wonen in de “vrijgevallen” woningen (onderzoeksgroep 2).

Daarnaast is het inzicht in een aantal kwalitatieve elementen zoals de verhuismotieven van belang om de dynamiek van de bewegingen in de lokale woningmarkt boven water te krijgen.

Concreet dient het onderzoek inzicht te verschaffen in onder meer de volgende vragen:

- Tot welke doelgroep behoren de huishoudens (starter, doorstromers, eigenaar, huurder,...)?
- Waar komen zij vandaan (binnen / buiten de gemeente)?
- Wat is de (“negatieve”) verhuisreden geweest ten aanzien van “vertreklocatie”?
- Wat is de (“positieve”) verhuisreden geweest ten aanzien van de huidige woning?
- Achterhalen elementen vrijgevallen woning (vrijgekomen? leegstand? ...)
- Wat is invloed geweest van wijzigingen in huishoudsituatie?
- Waarom is de keuze gevallen op Diepengaerde en/of Aan de Kei?

De analyse maakt gebruik van de typering aan de hand van leeftijdsintervallen met de leeftijd van de oudste bewoner van het huishouden als bepalende factor:

- 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

3. ONDERZOEKSAANPAK

Om de benodigde inzichten te verwerven, is gekozen voor de gecombineerde aanpak van survey research en feitenanalyse.

Survey research

Bij survey research gaat het om onderzoek waarbij op systematische wijze vragen worden gesteld aan de onderzoeksgroep om de relevante motieven, gedragingen en kenmerken te achterhalen. Op basis van de uitkomsten wordt het gedrag van de groep als dusdanig geanalyseerd en geïnterpreteerd in relatie tot de vraagstelling waarop het onderzoek een antwoord dient te geven.

In het onderzoek zijn in totaal 71 woningen / huishoudens betrokken gerelateerd aan de projecten Diepengaerde en Aan de Kei (zijnde onderzoeksgroep 1). Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van Survey Monkey voor de bevraging, analyse van de antwoorden en daaraan gekoppelde presentatievormen.

Feitenanalyse

Een aantal relevante feiten ten aanzien van de doorstroomeffecten van betrokken huishoudens en panden zijn beschikbaar in de relevante basisadministraties zoals GBA, WOZ en verhuisgegevens. Raadpleging van de basisadministraties is gerealiseerd door medewerkers van de gemeente waarbij de wettelijke kaders conform AVG zijn gevolgd.

Integrale analyse

Op basis van de integratie van de uitkomsten van het survey onderzoek en de feitenanalyse zijn de doorstroomeffecten beschreven en geanalyseerd. Modelleren hiervan heeft plaatsgevonden op basis van de uitgewerkte vraagstelling en kaders en definities die worden gehanteerd in de uitwerking van de Lokale Woonvisie.

4. ONDERZOEKSRISULTATEN

4.1. SPECIFICATIE NIEUWBOUW APPARTEMENTEN

In totaal 71 appartementen op locaties Diepengaerde en Aan de Kei zijn betrokken in onderhavig onderzoek. 21% van de appartementen kosten tussen €200.000-250.000 en zijn in principe betaalbaar voor koopstarters. Bijna 60% van de appartementen zijn in de prijsrange €250-350 gesitueerd.

SPECIFICATIE NIEUWBOUW APPARTEMENTEN

€ * 1000	aandeel	gemiddelde GBO
200-250	21%	85 m ²
250-300	22%	90 m ²
300-350	36%	115 m ²
350-400	14%	130 m ²
400-450	2%	155 m ²
500 +	5%	170 m ²
	100%	

toelichting

prijs = verkoopprijs V.O.N.

GBO = gebruikersoppervlakte exclusief balkon en parkeren

gegevens betreffen 58 van de 71 appartementen

4.2. DATA ANALYSE DIEPENDGAERDE EN AAN DE KEI - ONDERZOEKSGROEP 1

Typering van de huishoudens onderzoeksgroep 1

De bewoners van de appartementen zijn dominant oudere doorstromers (59%) en Langer Thuis Woners (21%). Deze twee groepen ouderen vertegenwoordigen 80% van de nieuwe bewoners. Meer dan de helft van de bewoners is een ouder tweepersoonsgezin zonder kind. Bijna een derde is een oudere alleenstaande. In totaal wonen 2 alleenstaande starters (3%) in de onderzochte nieuwbouw complexen. Het aandeel van de jongere doorstromers is 13% (10 personen), waarvan de meerderheid alleenstaand is. De gemiddelde leeftijd van de bewoners is 67 jaar en de huishoudgrootte 1,6.

DOELGROEPEN NAAR HUISHOUDENTYPE

doelgroep	alleenstaand	2 persoons z kind	gezin	totaal
starters	3%			3%
jongere doorstromers	8%	4%	1%	13%
oudere doorstromers	20%	39%		59%
langer thuis	10%	11%		21%
kwetsbaar oud	1%	1%		3%
totaal	42%	56%	1%	100%

totaal aantal huishoudens = 71

Herkomst van de huishoudens onderzoeksgroep 1

Qua herkomst is twee derde van de bewoners afkomstig uit de gemeente Valkenburg. In totaal 28% (19 huishoudens) is afkomstig uit andere Zuid-Limburgse gemeenten. 6% of 4 huishoudens komen van “elders”, d.w.z. ze komen van buiten Limburg (uit Noord- en Midden Limburg zijn geen bewoners afkomstig). Starters en kwetsbare ouderen zijn uitsluitend afkomstig uit de gemeente Valkenburg.

DOELGROEPEN NAAR HERKOMST

doelgroep	Valkenburg	Zuid-Limburg	elders	totaal
starters	3%			3%
jongere doorstromers	8%	6%		14%
oudere doorstromers	37%	18%	4%	59%
langer thuis	15%	4%	1%	21%
kwetsbaar oud	3%			3%
	66%	28%	6%	100%

totaal aantal huishoudens = 71

Verdieping herkomst onderzoeksgroep 1

Van de 48 huishoudens afkomstig uit de gemeente Valkenburg is bijna 90% afkomstig uit de stadskern Valkenburg. Vijf huishoudens zijn afkomstig uit de overige kernen, waarvan vier uit Berg en Terblijt en één uit Schin op Geul. Geconcludeerd kan worden dat de verhuisgeneigdheid binnen de stadskern Valkenburg groot is ten opzichte van de overige kernen waar de honkvastheid blijkbaar groot is en/of appartementen “in het Centrum” geen alternatief zijn voor de huidige woonsituatie.

Van de 19 huishoudens afkomstig uit andere Zuid-Limburgse gemeenten zijn er tien afkomstig uit de sub regio Maastricht-Heuvelland. Uit Parkstad zijn zeven huishoudens afkomstig en uit de Westelijke Mijnstreek 2 huishoudens.

Vorige woning onderzoeksgroep 1

Van de bewoners afkomstig uit de gemeente Valkenburg woonde 70% in een grondgebonden woning; 30% woonde voorheen in een appartement.

De gemiddelde WOZ-waarde van de vorige woning was € 237.000 (peildatum januari 2018). De betrokken grondgebonden woningen hadden een gemiddelde WOZ-waarde van € 253.000 binnen een range van € 122.000 tot € 510.000. De gemiddelde WOZ-waarde van de betrokken appartementen was € 181.000 binnen een range van € 80.000 tot €288.000.

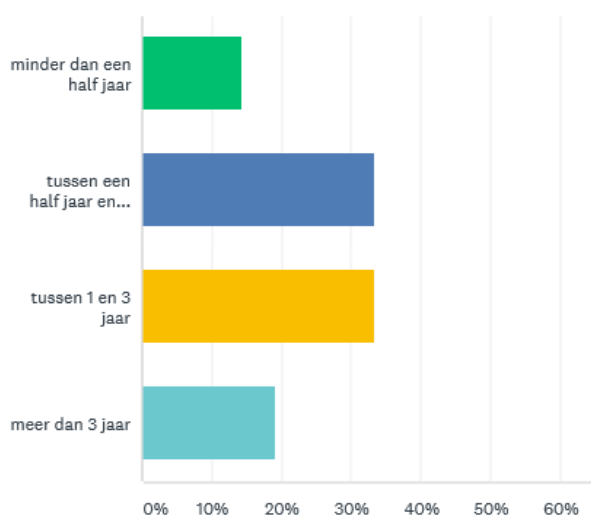
4.3. RESULTATEN INTERVIEWS DIEPENDGAERDE EN AAN DE KEI - ONDERZOEKSGROEP 1

Duiding van de respondenten en hun vorige woning

In totaal 24 van de 71 bewoners hebben de vragenlijst beantwoord. Dat is een respons van 34% die representatief is voor de totaal onderzochte groep met de kanttekening dat de twee persoonshuishoudens zonder kinderen oververtegenwoordigd zijn in de responsgroep (78% versus 56% in werkelijkheid). De alleenstaanden zijn ondervertegenwoordigd in de antwoorden met een aandeel van 22% (versus 42% in werkelijkheid).

Typering van de respondenten:

- Afgerond 80% van de respondenten is gepensioneerd. De overige 20% werkt in loondienst of is zelfstandig ondernemer. De helft van de respondenten heeft een academische opleiding genoten.
- In totaal 84% van de respondenten is eigenaar van de woning; 16% van de respondenten huren de woning. De huurprijzen bevinden zich in de prijsranges € 900-€1.100 en meer dan € 1.100 per maand.
- De vorige woning was in 95% een koopwoning. 95% van deze koopwoningen is opnieuw verkocht en 5% heeft de woning verhuurd. Bij de respondenten is geen sprake van leegstand.
- 90% van de vorige woningen van de respondenten was grondgebonden; 10% waren appartementen.
- Een derde van de respondenten heeft tussen een half jaar en een jaar actief gezocht naar een nieuwe woning. Meer dan de helft heeft meer dan een jaar actief gezocht (bijna 20% zelfs meer dan drie jaar). Slechts 14% is minder dan een half jaar actief op zoek geweest naar een andere woning.



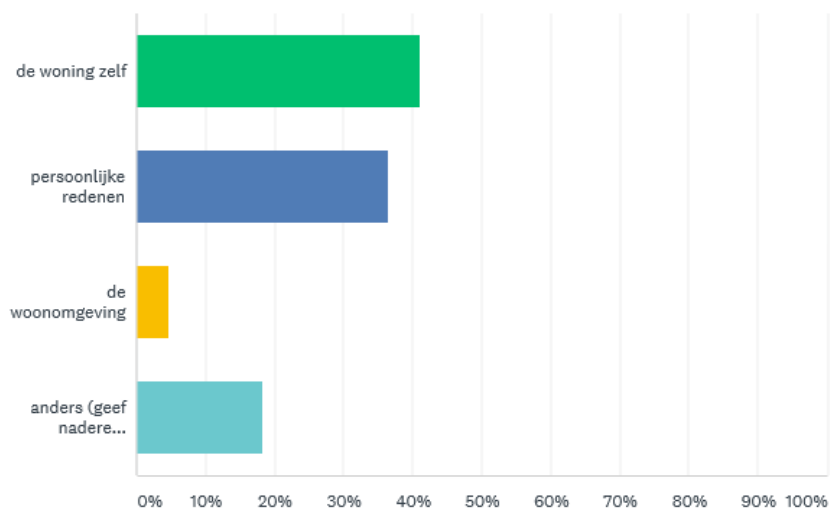
Verhuisredenen om te vertrekken uit de vorige woning

De voornaamste reden om te verhuizen uit de vorige woning is de vorige woning zelf. 41% van de respondenten geeft aan dat de woning niet meer voldeed omdat de woning te groot was. Gelinkt daaraan wordt ook vaak een te grote tuin genoemd.

De tweede belangrijkste reden om te verhuizen is van persoonlijke aard (36%). Genoemd worden wijzigende gezinssamenstelling, gezondheidsredenen en verhuis voor werk.

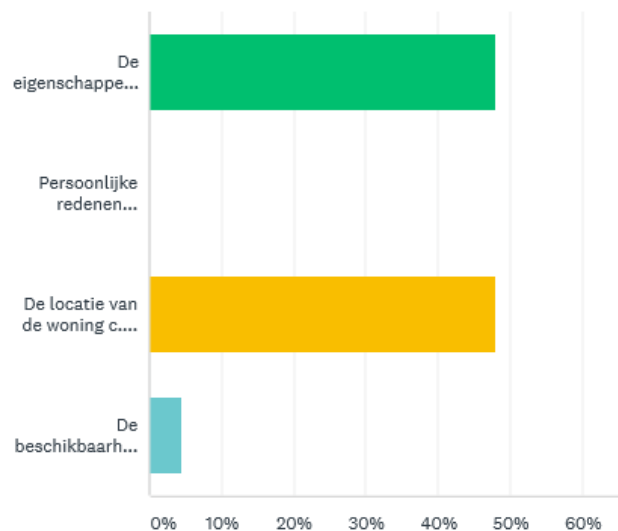
Slechts 5% geeft aan dat de woonomgeving (met name te weinig voorzieningen in de omgeving en te afgelegen) de reden was om te verhuizen.

In de open antwoordmogelijkheid (18% van de respons) wordt meermaals een relatie met pensionering gelegd waarbij de verkoop van het vastgoed - de oudedagsvoorziening - een financiële bijdrage in het huishouden moet leveren.



Determinanten voor de keuze woning Diepengaerde en/of aan de Kei

Doorslaggevend argument voor de huidige keuze van de woning voor de respondenten is ofwel de eigenschappen van de woning (48%) ofwel de locatie c.q. situering in de gemeente (48%). Met eigenschappen van de woning wordt de oppervlakte, de prijs en de kwaliteit van de woning bedoeld. Persoonlijke redenen zijn voor niemand doorslaggevend.



Overige relevante aspecten uit de interviews

- Bij het zoeken naar een woning is te weinig woningaanbod in de gezochte prijsklasse een probleem geeft 44% van de respondenten aan. 14% van de respondenten geeft aan dat de kwaliteit van het woningaanbod een probleem was. 56% van de respondenten heeft geen enkel probleem ondervonden bij de zoektocht naar een nieuwe woning.
- Voor 30% van de respondenten is de huidige woning niet de eerste keuze geweest (voor 70% wel).
- Alle respondenten geven aan tevreden te zijn over de huidige woning. In de open antwoordmogelijkheid wordt wel aangegeven dat parkeren een probleem is evenals criminaliteit (diefstallen).

4.4. DATA ANALYSE VAN DE VRIJGEKOMEN WOONRUIMTE - ONDERZOEKSGROEP 2

Typering van de huishoudens van onderzoeksgroep 2

In totaal 48 huishoudens afkomstig uit Valkenburg wonen in de nieuwbouw appartementen. Bij 39 oude adressen hebben verhuizingen plaatsgevonden c.q. is er een nieuw huishouden in de woning. De analyse van deze adressen wordt onderstaand weergegeven. Tien adressen zijn niet in de analyse betrokken. Het betreft woningen met "achterblijvers" (bijvoorbeeld ouders van een starter die de woning heeft verlaten), nog leegstaande woningen of woningen/huishoudens waarbij geen datakoppeling kon worden gelegd.

De gemiddelde leeftijd van onderzoeksgroep 2 is 42 jaar (versus 67 jaar bij onderzoeksgroep 1) en de gemiddelde huishoudgrootte is 1,91 (versus 1,6 bij onderzoeksgroep 1).

Van de 39 geanalyseerde woningen in de gemeente Valkenburg wordt 62% bewoond door jongere huishoudens zijnde oftewel starters of jongere doorstromers. Bij de starters zijn alleenstaanden en twee persoon gezinnen met kinderen dominant. Bij de jongere doorstromers zijn dat alleenstaanden en gezinnen. Een kwart van onderzoeksgroep 2 zijn gezinnen. Het aandeel van de alleenstaanden is 48%.

DOELGROEPEN NAAR HUISHOUDENSTYPE

doelgroep	alleenstaand	2 persoons z kind	gezin	totaal
starters	8%	8%	3%	19%
jongere doorstromers	25%	3%	15%	43%
oudere doorstromers	9%	6%	9%	24%
langer thuis	3%	3%		6%
kwetsbaar oud	3%			3%
totaal	48%	20%	26%	95%

totaal aantal huishoudens = 39

van 2 huishoudens ontbreken data huishoudtype (daardoor sluit totaaltelling op 95%)

Verdieping herkomst onderzoeksgroep 2

Van de huishoudens die zijn verhuisd naar de vrijgevallen woningen is 49% afkomstig uit de gemeente Valkenburg aan de Geul zelf. Van deze huishoudens is bijna 80% afkomstig uit de kern Valkenburg. Drie huishoudens zijn afkomstig uit de overige kernen van de gemeente. Vanuit de overige kernen wordt dus ook door deze groep weinig verhuisd naar vrijvallende woonruimte in de stadskern Valkenburg. De vrijgekomen woningen zijn wel interessant voor met name jongere woningzoekers (starters en jongere doorstromers) uit andere gemeenten van de regio die de Zuid-Limburgse woningmarkt afstruinen. Zij vertegenwoordigen bijna 40% van de verhuisbewegingen in deze onderzoeksgroep.

Van de vijftien huishoudens afkomstig uit andere Zuid-Limburgse gemeenten zijn er negen afkomstig uit de sub regio Maastricht-Heuvelland. Uit Parkstad zijn zes huishoudens afkomstig. Vanuit de Westelijke Mijnstreek was er geen animo om naar Valkenburg aan de Geul te verhuizen.

DOELGROEPEN NAAR HERKOMST

doelgroep	Valkenburg	Zuid-Limburg	elders	totaal
starters	14%	5%		19%
jongere doorstromers	22%	19%	3%	43%
oudere doorstromers	3%	11%	11%	24%
langer thuis	8%	3%		11%
kwetsbaar oud	3%			3%
totaal	49%	38%	14%	100%

totaal aantal huishoudens = 39

Woningtypebeweging onderzoeksgroep 2

Uit de analyse van de huishoudens van onderzoeksgroep 2 die afkomstig zijn uit de gemeente Valkenburg aan de Geul blijkt dat de helft van deze huishoudens typetrouw is binnen het type grondgebonden. Daarnaast verhuist een derde van de huishoudens van een appartement naar een grondgebonden woning. Het betreft voornamelijk starters en jongere doorstromers.

WONINGSWITCH	VERDELING
grondgebonden naar grondgebonden	50%
van meergezins naar grondgebonden	33%
van grondgebonden naar meergezins	11%
van meergezins naar meergezins	6%
TOTAAL	100%

aantal huishoudens = 18

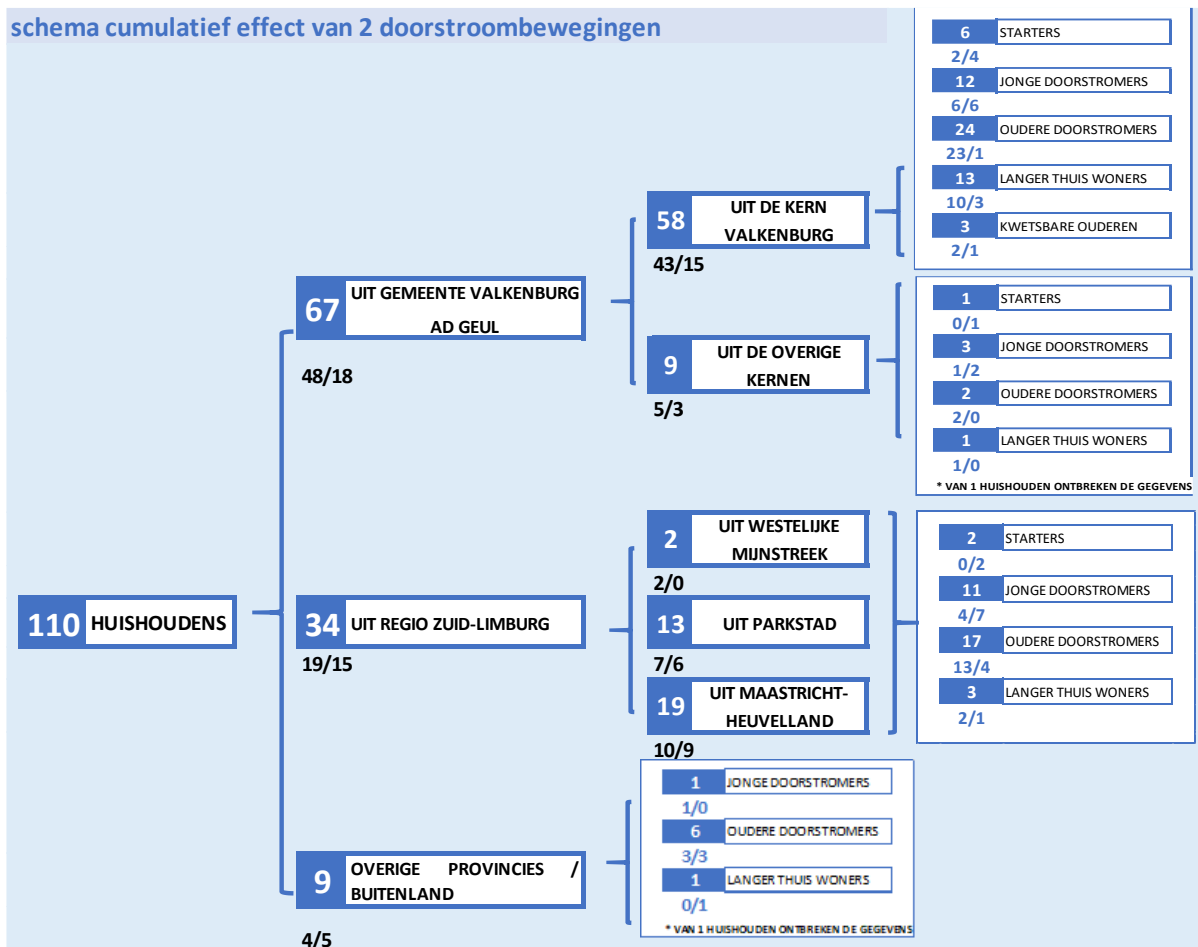
4.3. GECOMBINEERDE DOORSTROOMEFFECTEN

Het doorstroomeffect van twee verhuisbewegingen

Als gevolg van het gecombineerde doorstroomeffect in 2 stappen hebben in totaal 110 verhuisbewegingen plaatsgevonden.

Zoals eerder beschreven heeft de eerste verhuisbeweging naar de appartementen in Diepengaerde en aan de Kei vooral een stroom verhuisbewegingen van ouderen met een gemiddelde leeftijd van 67 jaar in gang gezet. Die beweging heeft vooral in de stadskern Valkenburg plaatsgevonden. Vanuit de andere gemeenten van Zuid-Limburg is het aandeel een kwart geweest in deze eerste verhuisbeweging.

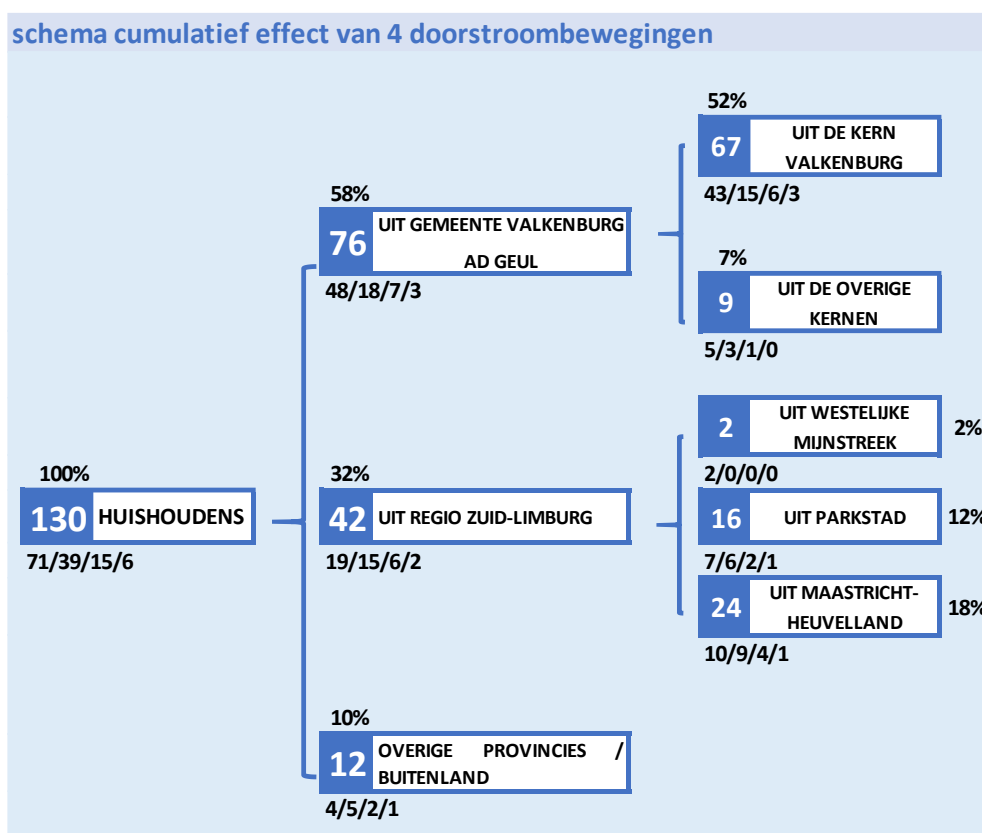
De vrijgevallen woningen hebben aanleiding gegeven tot een tweede verhuisbeweging in Valkenburg. Daarbij waren 39 huishoudens met een gemiddelde leeftijd van 42 jaar betrokken. Deze nieuwe bewoners waren vooral jongeren (starters en jongere doorstromers). Bijna de helft van deze doorstromers zijn afkomstig uit de gemeente Valkenburg zelf. 40% is uit de andere gemeenten van de regio Zuid-Limburg afkomstig. Op basis van twee verhuisbewegingen is het totaal effect van de realisatie van de 71 appartementen een doorstroom van 110 huishoudens, dat wil zeggen een doorstroomratio van 110/71 of 1,55.



Het doorstroomeffect van vier verhuisbewegingen

In de analyse is tot dusver rekening gehouden met het doorstroomeffect van twee verhuisbewegingen. Hier kunnen nog twee verhuisbewegingen aan worden toegevoegd. In de praktijk zorgt ook onderzoeksgroep 2 voor vrijvallende woningen en wordt dus een derde verhuisbeweging op gang getrokken. Dit uitdij-effect doet zich ook nog een vierde keer voor. De impact van elke verhuisbeweging wordt steeds kleiner aangezien in elke stap “uitval” is zoals eerder beschreven. Onderstaand wordt de impact van vier verhuisbewegingen weergegeven. Daarbij worden de mechanismen zoals die uit de tweede verhuisbeweging kunnen worden afgeleid nog twee keer herhaald. Het zullen dus vooral weer de jongere doelgroepen zijn die dominant aanwezig zijn.

Op basis van vier verhuisbewegingen is het totaal effect van de realisatie van de 71 appartementen een doorstroom van 130 huishoudens, dat wil zeggen een doorstroomratio van 130/71 of 1,83. Conform de aangenomen uitgangspunten situeren de doorstroomeffecten zich voor 58% binnen de gemeente Valkenburg. Vanuit de regio Zuid-Limburg stroomt 32% in. Dit gebeurt vooral vanuit de gemeenten Maastricht, Voerendaal en Beekdaelen. Vanuit de andere provincies en België stroomt nog 10% in.



5. CONCLUSIES

Ten aanzien van Diepengaerde en aan de Kei

Dit onderzoek naar de doorstroomeffecten van de nieuwbouwprojecten Diepengaerde en aan de Kei bevestigt een aantal bekende mechanismen. Dit betreft onder meer de beweging dat een deel van de ouderen (80% van de bewoners is gepensioneerd en de gemiddelde leeftijd van alle bewoners is 67 jaar) de overstap maken van een te groot bevonden grondgebonden woning naar een flat waarbij de tuin wordt ingeruild voor een terras. De ouderen blijven daarbij wel sectortrouw oftewel zij blijven in de koopsector en gaan niet huren. Voor koopstarters bieden de appartementen blijkbaar geen oplossing aangezien slechts 2 starters in de leeftijdsgroep tot 35 jaar aanwezig zijn. Uit de beschikbare verhuisgegevens is ook afgeleid dat de appartementen woonruimte hebben geboden aan vier doorstart huishoudens (huishoudens samengesteld uit personen die voorheen op een verschillend adres woonden).

Uit de analyse komen nog de volgende elementen naar voor:

- De nieuwbouwprojecten genereren maar zeer beperkt animo bij de bewoners van de overige kernen van de gemeente Valkenburg. Zij zijn blijkbaar honkvast of niet verhuiscapabel om naar het centrum van de gemeente door te stromen. Oplossingen voor de aanwezige verhuiscapaciteit voor de inwoners van de overige kernen moeten wellicht worden gezocht binnen de betreffende kernen zelf. Het zijn dus voornamelijk de bewoners van de stadskern Valkenburg zelf die voor een nieuwbouw appartement kiezen en verhuizen uit hun te grote grondgebonden koopwoning.
- De keuze voor de nieuwe appartementen is bepaald op basis de eigenschappen van de woning ofwel de locatie c.q. situering in de gemeente. Persoonlijke redenen zoals het baseren van de keuze voor de nabijheid van het sociaal netwerk is voor geen enkele bevraagde bewoner een verhuisargument geweest.
- Het aandeel van particuliere verhuur wordt op basis de interviews ingeschat op 16% oftewel 18 appartementen. Hiermee wordt het hoger huursegment bediend (huurprijzen zijn hoger dan € 900 per maand).
- Nagenoeg alle respondenten geven aan dat zij hun vorige woning probleemloos hebben verkocht. Een enkeling heeft de vorige woning in de verhuur gezet. Van leegstand is geen sprake.

Ten aanzien van de doorstroomeffecten

In eerste instantie hebben de nieuwbouwflats een verhuisbeweging van ouderen uit vooral de stadskern Valkenburg en de regiogemeenten in gang gezet. In een tweede verhuisbeweging is de vrijkomende woonruimte ingenomen door voornamelijk starters en jongere doorstromers met een gemiddelde leeftijd van 42 jaar (versus 67 jaar in de eerste verhuisbeweging). Iets meer dan de helft van deze instromers komen van buiten de gemeente (voornamelijk uit sub regio's Maastricht-Heuvelland en Parkstad).

Het doorstroom-effect werkt niet 1 op 1 door. De verhuizing van 48 inwoners van de gemeente Valkenburg aan de Geul naar Diepengaerde en aan de Kei heeft in eerste instantie geleid tot 39 woningen (81%) die beschikbaar zijn gekomen voor de markt. Als we alle gerealiseerde woningen in de analyse betrekken is het doorstroom-effect 39 op 71 woningen oftewel 55% als gevolg van de impact van de instroom van buiten de gemeente. De nieuwbouw realisaties zetten dus ook doorstroomeffecten in gang in andere gemeenten.

Doorrekening van de impact van een derde en vierde verhuisbeweging maakt inzichtelijk dat het totaal doorstroomeffect met 20 eenheden kan oplopen tot 130 verhuisbewegingen.