

Raadsinformatiebulletin

Valkenburg, 20 september 2023



Betreft: Woonbehoefteonderzoeken 2023

Registratienummer: 23.54

Geachte leden van de raad,

Stec heeft voor de regio Maastricht Heuvelland afgelopen jaar een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hierin is voor onze regio onderzocht aan hoeveel en bovenal aan welke soort woningen er behoefte is nu en in de toekomst. In het Woonbehoefteonderzoek Valkenburg aan de Geul heeft Stec dit per kern in beeld gebracht. De beide onderzoeken treft u aan als bijlage.

De aanleiding hiervoor is de volgende: de provincie Limburg heeft in de Provinciale Omgevingsverordening opgenomen dat alle regio's in de provincie moeten beschikken over een actueel (sub)regionaal woonbehoefteonderzoek om toekomstige woningbouwplannen mee te onderbouwen.

De onderzoeken

Stec is in beide onderzoeken uitgegaan van twee scenario's, zijnde:

1. Het 'basisscenario' is een beleidsneutraal scenario, dat een directe vertaling is van de Progneff 2021 prognose. In deze prognose wordt gerekend met het migratiesaldo uit de periode 2008 tot en met 2020. De meest recente jaren hebben wel een grotere invloed.
2. Het 'migratiescenario' is een variatie op het basisscenario. In dit scenario gaan we uit van de actuele (hogere) migratie in de afgelopen vijf jaar (2018 tot en met 2022) en veronderstellen dat deze trend tot 2033 door zal zetten. Door aannames over hogere migratie valt de huishoudensontwikkeling positiever uit. Dit komt doordat de afgelopen vijf jaar het migratiesaldo in de zes gemeenten hoger was dan het saldo dat in de Progneff 2021 prognose wordt gehanteerd.

Op bladzijde 7 van het Woonbehoefteonderzoek Maastricht heuvelland wordt dit toegelicht.

Stec maakt in beide onderzoeken binnen deze scenario's ook nog onderscheid op basis van een doorstroommodel en verschillende doelgroepen. Een en ander wordt toegelicht op bladzijde 8 van het Woonbehoefteonderzoek Maastricht heuvelland, Stec Groep, 17 juli 2023.

De uitkomsten van deze scenario's zijn prognoses. Nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen kunnen de woonbehoefte positief of negatief beïnvloeden. De voorliggende prognoses dienen als onderbouwing voor plannen, maar zijn niet in beton gegoten. Stec geeft dat ook aan in haar advies 2.6 (bladzijde 7, onderzoek Valkenburg aan de Geul).

In ons woonbeleid houden wij rekening met de conclusies en aanbevelingen van beide onderzoeken (Hoofdstuk 3, onderzoek Maastricht Heuvelland, en Hoofdstuk 2, onderzoek Valkenburg aan de Geul).

Woonbehoefteonderzoek Valkenburg aan de Geul

In paragraaf 3.4 van het Woonbehoefteonderzoek Valkenburg aan de Geul, is in hoofdlijnen opgenomen wat de te verwachten behoefte is als het gaat om het type woning en de prijsklasse (koop)/hoogte huurprijs. Het is daarbij van belang vooral te kijken naar de cijfers per type en per prijscategorie. Zie bijvoorbeeld tabel 6. Daar is niet het totaal cijfer relevant, maar de diverse categorieën afzonderlijk. Zo is in beide scenario's grote behoefte aan sociale huur (+125/+160). Die behoefte is echter negatief (-445/-250) voor Grondgebonden woningen (GGB). Zie ook de toelichting op deze en de volgende tabel op bladzijde 15.

Verschillen in de absolute getallen met de eerdere onderzoeken uitgevoerd door InnDev (2020/21) en Companen (2022) zijn hieruit te verklaren. Ook speelt mee dat in die onderzoeken werd uitgegaan van de periode tot 2030 en bij Stec de periode tot 2033. Daarnaast werd in de andere onderzoeken uitgegaan van een iets andere grondslag. De door Stec gehanteerde grondslag (zie hierboven) sluit aan op grondslag van het onderzoek dat zij voor de provincie Limburg hebben uitgevoerd, zijnde het Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg (2022). Dat is in subregionaal verband zo afgestemd.

Zoals hierboven al aangegeven gelden de uitkomsten/prognoses niet als keihard toetsingskader maar als leidraad om tot een goede afweging te komen van (potentiële) woningbouwplannen. De ontwikkelingen op de woningmarkt dienen blijvend te worden gemonitord en de onderzoeken moeten regelmatig worden geactualiseerd.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Valkenburg aan de Geul,



mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris



D.M.M.T. Prevoo
burgemeester

Bijlagen:

- Woonbehoefteonderzoek Maastricht Heuvelland, Stec Groep, 17 juli 2023
- Woonbehoefteonderzoek Valkenburg a/d Geul, Stec Groep, 13 juli 2023