



Woonbehoefteonderzoek Valkenburg a/d Geul

Inzicht in de gemeentelijke kwantitatieve
en kwalitatieve woningbehoefte

Stec Groep aan gemeente Valkenburg a/d Geul

Job Wevers
13 juli 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Onderzoeksresultaten: gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Conclusies en aanbevelingen	6
2.1	Conclusie: mogelijk lichte huishoudensgroei in sommige kernen tot 2033, maar kwantitatieve opgave is beperkt.....	6
2.2	Conclusie: hogere migratie-instroom kan leiden tot extra kwantitatieve woningbehoefte, afhankelijk van sociaaleconomische ontwikkelingen.....	6
2.3	Conclusie: ontgroening en vergrijzing onderliggend aan huishoudensontwikkeling	6
2.4	Conclusie: huishoudensontwikkeling leidt tot behoefte aan nultredenwoningen en overschotten in het reguliere grondgebonden koopsegment.....	6
2.5	Conclusie: aanvullend extra vraag naar betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens.....	7
2.6	Advies: vorm gemeentebrede visie op kernen als vertrekpunt voor programmering	7
2.7	Advies: ga bij nieuwbouw voor ‘no-regret’ invulling en breng zo doorstroming op gang.....	7
2.8	Advies: ga voor het vormen van visie op kernen in gesprek met zorgpartij(en)	8
2.9	Advies: leg bij eventuele nieuwe plannen nadrukkelijk de koppeling met bestaande voorraad én bestaande plancapaciteit	8
2.10	Advies: zet flexibele woonvormen in om tijdelijke schaarste op te vangen.....	9
3	Gemeente Valkenburg a/d Geul	10
3.1	Historische demografische ontwikkelingen.....	10
3.2	Huidige woningmarkt	12
3.3	Verwachte huishoudensontwikkeling	14
3.4	Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen.....	15
3.5	Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties	16
3.6	Confrontatie met plancapaciteit.....	19
4	Wijk Valkenburg	22
4.1	Historische demografische ontwikkelingen.....	22
4.2	Huidige woningmarkt	24
4.3	Verwachte huishoudensontwikkeling	27
4.4	Kwalitatieve woningbehoefte.....	28
4.5	Confrontatie met plancapaciteit.....	30

5	Wijk Houthem - Sint-Gerlach	33
5.1	Historische demografische ontwikkelingen.....	33
5.2	Huidige woningmarkt.....	35
5.3	Verwachte huishoudensontwikkeling.....	38
5.4	Kwalitatieve woningbehoefte.....	38
5.5	Confrontatie met plancapaciteit.....	40
6	Wijk Schin op Geul - Walem	43
6.1	Historische demografische ontwikkelingen.....	43
6.2	Huidige woningmarkt.....	45
6.3	Verwachte huishoudensontwikkeling.....	48
6.4	Kwalitatieve woningbehoefte.....	48
6.5	Confrontatie met plancapaciteit.....	50
7	Wijk Sibbe - IJzeren	54
7.1	Historische demografische ontwikkelingen.....	54
7.2	Huidige woningmarkt.....	56
7.3	Verwachte huishoudensontwikkeling.....	59
7.4	Kwalitatieve woningbehoefte.....	59
7.5	Confrontatie met plancapaciteit.....	61
8	Wijk Berg en Terblijt - Vilt	64
8.1	Historische demografische ontwikkelingen.....	64
8.2	Huidige woningmarkt.....	66
8.3	Verwachte huishoudensontwikkeling.....	69
8.4	Kwalitatieve woningbehoefte.....	69
8.5	Confrontatie met plancapaciteit.....	72
	Bijlage A: Indicatieve behoefte tijdelijke woningen	75
	A1. Tijdelijke woningen inzetbaar voor brede doelgroep.....	75
	A2. Potentieel vraag naar 240 tijdelijke woningen.....	76
	Bijlage B: Werkgelegenheids-scenario	80
	B1. Uitgangspunt: Einstein Telescope en Brightlands Campus zorgen gezamenlijk voor 7.000 extra banen.....	80
	B2. Woningbehoefte: meer vraag naar reguliere huur- en koopwoningen ...	82

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

We hebben begin dit jaar en actueel woonbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de subregio Maastricht Heuvelland. In dit onderzoek besteedden we aandacht aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de regio en de zes daartoe behorende gemeenten. Ook Valkenburg a/d Geul behoort daartoe.

Naar aanleiding daarvan heeft u ons gevraagd om de uitkomsten en methodiek van ons subregionale onderzoek ook toe te passen op gemeentelijk niveau met onderscheid naar de diverse deelgebieden (CBS-wijken). Hiermee beschikt u op CBS-wijkniveau over een onderbouwing voor nieuwe plannen en ziet u kwalitatief aan welk type woningen nog onvoldoende nieuwbouwprogramma bestaat. U kunt hiermee gericht te werk gaan om aan de afspraken in de regionale Woondeal te voldoen.

We sluiten met dit onderzoek zo goed als mogelijk aan op de methoden uit onze (sub)regionale en provinciale onderzoeken in Limburg. Zo beschikt u over uitkomsten waarmee u goed regionale en provinciale afstemming kan zoeken.

1.2 Onderzoekresultaten: gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

We geven in dit onderzoek op gemeenteniveau de uitkomsten uit ons subregionale onderzoek weer. Vervolgens hebben we per CBS-wijk het volgende in beeld gebracht:

- Historische demografische ontwikkelingen
- Huidige woningmarkt
- Verwachte huishoudensontwikkeling
- Kwalitatieve woningbehoefte
- Confrontatie met plancapaciteit

We maken hierbij geregeld de vergelijking met de gemeentelijke situatie. Op deze manier heeft u duidelijk in beeld waarin de CBS-wijken van elkaar verschillen en welke effecten dit heeft voor de kwalitatieve woningbehoefte per wijk.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u onze belangrijkste conclusies en adviezen. We benoemen de trends en ontwikkelingen die we op CBS-wijkniveau zien en maken de vertaalslag naar adviezen waarmee u in uw woonbeleid en programmering aan de slag kan. Hierna geven we in hoofdstuk 3 onze uitkomsten op gemeenteniveau. Deze zijn afkomstig uit ons subregionale onderzoek en verrijkt met cijfers over de huidige woningmarkt in Valkenburg a/d Geul. Vervolgens maken we de vertaalslag naar de verschillende CBS-wijken in de gemeente in de hoofdstukken daarna. Per CBS-wijk gaan we in op historische ontwikkelingen, de huidige situatie en verwachtingen richting de toekomst. Op basis daarvan kunnen we ook op CBS-wijkniveau een kwalitatieve woningbehoefte in beeld brengen naar woningtypen en prijssegmenten. Deze confronteren we vervolgens met uw huidige woningbouwprogrammering.

ONDERSCHEID REGULIERE GRONDGEBONDEN WONINGEN EN NULTREDENWONINGEN

We maken in het onderzoek onderscheid tussen reguliere grondgebonden woningen (niet-nultreden) en nultredenwoningen/appartementen. Nultredenwoningen zijn geschikt voor bewoning door minder mobiele huishoudens zoals senioren. Denk hierbij aan brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes op de begane grond (zoals een slaapkamer of badkamer) die de woning geschikt maken voor ouderen.

Nultredenwoningen kunnen zowel een appartement als grondgebonden woning zijn. Onder grondgebonden nultredenwoningen verstaan we levensloopbestendige grondgebonden woningen zoals patio-/bungalowwoningen. Onder nultredenappartementen verstaan we appartementen met een lift of benedenwoningen.

Naast nieuwbouw in het nultredensegment kan de behoefte deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning (traplift installeren).

Voorbeelden verschijningsvormen nultredenwoningen



Links: beneden-bovenwoningen met gelijkvloerse entree benedenwoningen. Midden: kleinschalig appartementencomplex met levensloopbestendig. Rechts: grondgebonden nultredenwoning.

2 Conclusies en aanbevelingen

2.1 Conclusie: mogelijk lichte huishoudensgroei in sommige kernen tot 2033, maar kwantitatieve opgave is beperkt

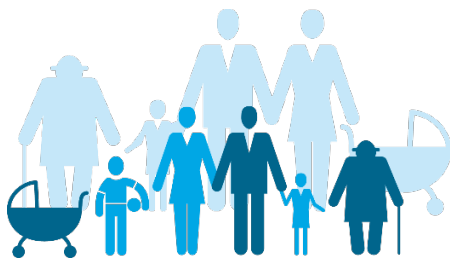
Dit woningbehoefteonderzoek toont aan dat de kwantitatieve woningbehoefte op basis van bestaande demografische ontwikkelingen relatief beperkt is in Valkenburg a/d Geul. Op basis van de twee scenario's verwachten we een licht dalende tot licht stijgende huishoudensontwikkeling voor de gemeente Valkenburg a/d Geul tot 2033 (-330 tot +30 huishoudens). Dit betekent dat de gemeente Valkenburg a/d Geul in huishoudens kan groeien, wanneer het de hoge migratie-instroom uit de laatste paar jaar vasthoudt.

De verschillen tussen de kernen zijn relatief klein. In alle kernen wordt een negatieve huishoudensontwikkeling verwacht in het basisscenario. In het migratiescenario zien we dat in sommige kernen wel een lichte huishoudensgroei optreedt. Over het algemeen geldt echter dat in het migratiescenario in alle kernen de verwachte huishoudensontwikkeling redelijk stabiel blijft (-1% tot +1%).

2.2 Conclusie: hogere migratie-instroom kan leiden tot extra kwantitatieve woningbehoefte, afhankelijk van sociaaleconomische ontwikkelingen

In bijlage A en B benoemen we een extra woningbehoefte die zich door nieuwe ontwikkelingen kan voordoen. Zo kunnen nieuwe economische ontwikkelingen (Brightlands Campus en Einstein Telescope) leiden tot een extra vraag naar reguliere woningen en kan een hogere instroom van vluchtelingen, statushouders en arbeidsmigranten leiden tot een behoefte aan betaalbare (tijdelijke) woningen. Inspelen op deze ontwikkelingen kan, maar monitor dit goed.

2.3 Conclusie: ontgroening en vergrijzing onderliggend aan huishoudensontwikkeling



De verwachte huishoudensontwikkeling hebben we uitgesplitst naar doelgroepen. Het valt op dat in alle kernen sprake is van een sterke ontgroening (minder huishoudens in de jongere doelgroepen) en een sterke vergrijzing (meer huishoudens in de oudere doelgroepen). De absolute afname van huishoudens jonger dan 65 jaar (circa -10%) is volgens het hoge migratiescenario in de meeste kernen op lange termijn redelijk in evenwicht met de toename van het aantal ouderen (circa +19%). Deze grote

verschuivingen in de komende tien jaar leiden ertoe dat we wel een duidelijke kwalitatieve woningbehoefte (en dus transformatieopgave) verwachten.

2.4 Conclusie: huishoudensontwikkeling leidt tot behoefte aan nultredenwoningen en overschotten in het reguliere grondgebonden koopsegment

De sterke vergrijzing heeft tot gevolg dat we in alle kernen een kwalitatieve behoefte zien aan meer nultredenwoningen. Tegelijkertijd zien we dat er een theoretisch overschot ontstaat aan reguliere grondgebonden koopwoningen in alle kernen. Dit is het type woning waar nu het grootste deel van de woningvoorraad uit bestaat. Een deel van deze bestaande voorraad kan worden aangepast. Bijvoorbeeld door het installeren van een traplift en het verwijderen van drempels uit huis. Hierdoor kunnen overschotten in het reguliere segment worden teruggedrongen en kan tegelijkertijd worden voorzien in de behoefte aan nultredenwoningen. Logischerwijs zal een deel van de behoefte echter opgevangen moeten

worden door nieuwbouw en sloop. Op dit moment voorziet de gemeente al in kwalitatief sterke nieuwbouw. Risico's in de bestaande bouw blijven tot nu toe echter bestaan.

2.5 Conclusie: aanvullend extra vraag naar betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens

We zien naast een woningbehoefte ingegeven door demografische ontwikkelingen (vergrijzing en ontgroening) ook een behoefte aan meer betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens. Dit wordt met name veroorzaakt door de ontwikkeling van woningprijzen op de koopwoningmarkt. Hierdoor is dit segment nauwelijks nog betaalbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen die hooguit een hypotheek voor een woning van € 240.000 kunnen krijgen. Zeker wanneer zij de koopwoningmarkt willen betreden, en dus geen overwaarde hebben op een huidige woning, vormt dit een probleem. Om die reden zien we in alle kernen een behoefte aan sociale huur- en middenhuurwoningen terug. Het toevoegen van koopwoningen die wel betaalbaar zijn voor lage- en middeninkomens (dus tot € 240.000) kan echter in een deel van deze behoefte voorzien. Daarnaast is het belangrijk (prijs)ontwikkelingen op de koopwoningmarkt goed te monitoren.

2.6 Advies: vorm gemeentebrede visie op kernen als vertrekpunt voor programmering

De cijfers in deze rapportage moeten nadrukkelijk als richtinggevend worden beschouwd, ze zijn geen blauwdruk. Enerzijds heeft dit te maken met de (methodologisch) afnemende betrouwbaarheid wanneer bij prognoses wordt ingezoomd op een steeds lager schaalniveau, zoals het niveau van een kleine kern. Anderzijds versterken prognoses op dit lage schaalniveau zichzelf deels wanneer ze letterlijk worden aangehouden: de locaties van toekomstige nieuwbouwwontwikkelingen binnen de gemeente zijn immers van invloed op de ontwikkeling van het aantal huishoudens per kern. Ontwikkel daarom een sterke visie op de toekomst van de verschillende kernen binnen de gemeente Valkenburg a/d Geul. De inzichten uit deze rapportage kunnen daarbij als basis dienen.

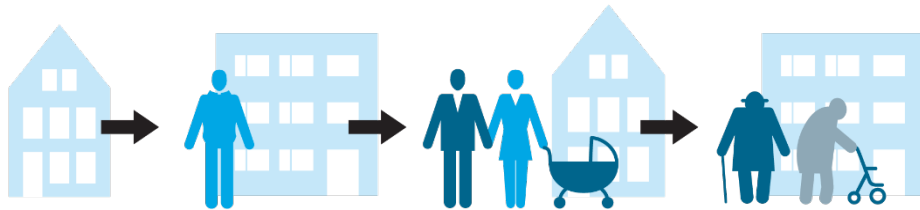
2.7 Advies: ga bij nieuwbouw voor 'no-regret' invulling en breng zo doorstroming op gang

Indien wordt gekozen voor nieuwbouw in de kernen (en zeker in de kleinere kernen met een beperkt voorzieningenniveau), adviseren we om hier invulling aan te geven met 'no-regret' oplossingen. In de gemeente Valkenburg a/d Geul raden we kortweg het adagium 'bouwen voor oud, is nooit fout' aan. De toevoeging van nultredenwoningen worden de woonwensen van ouderen vervuld en kan doorstroming op gang komen waarmee jonge huishoudens in de bestaande woningvoorraad bediend kunnen worden. Zo heeft het toevoegen van nieuwbouw een minder nadelige invloed op de minst courante delen van de woningvoorraad. De levensloopgeschikte woningen die worden toegevoegd kunnen later ook door andere doelgroepen worden bewoond (terwijl ouderen meestal niet in niet-levensloopgeschikte woningen kunnen wonen). Zo bouwt u complementair en toekomstbestendig.

Op dit moment liggen er al veel plannen voor woningen in het appartementen/nultredensegment. Prioriteit ligt daarom nu bij het realiseren van deze plannen en het faciliteren van doorstroming naar deze woningen en bestaande woningen die ook aan deze eisen voldoen.

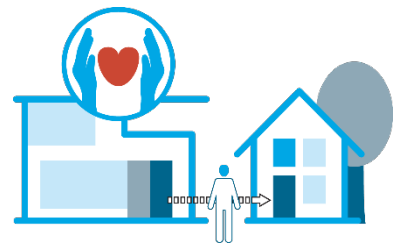
LEVENSLOOPGESCHIKT BOUWEN EN DOORSTROMING IN VALKENBURG A/D GEUL

Ter illustratie: nieuwbouwwoningen voor ouderen kunnen tot wel vijf verhuizingen leiden. Een starterswoning in de regel tot maximaal één. Bij een gemiddelde verhuisketen van circa 2,5 verhuisbeweging die op gang komt als gevolg van het toevoegen van één nieuwbouwwoning, is de impuls die het bijbouwen van levensloopgeschikte woningen in de woningmarkt geeft dubbel keer zo groot als wanneer een rijwoning wordt toegevoegd. Bovendien zit aan het einde van iedere verhuisketen weer een starterswoning. De impuls van levensloopgeschikte woningen toevoegen is dan ook kwantitatief en kwalitatief het meest gewenst.



2.8 Advies: ga voor het vormen van visie op kernen in gesprek met zorgpartij(en)

De extramurale zorgbehoefte neemt naar verwachting toe de komende jaren. Daarom is het voor passend zelfstandig wonen met zorg op afroep van groot belang dat die zorg ook geleverd kan worden, zowel in benodigde kwaliteit als frequentie. Met name de kwalitatieve opgave vraagt aandacht. Met andere woorden: is sprake van passende spreiding van woningen in combinatie met (zorg) voorzieningen? Dit dient op kernniveau verder worden onderzocht met corporaties en zorgaanbieders. We zien in gebieden met verspreide kernen en sterke vergrijzing de trend dat zorgpartijen inzetten op clustering om de gewenste kwaliteit te kunnen blijven bieden en de zorg betaalbaar te houden. Blijf in gesprek met zorgpartijen om te komen tot optimale afstemming over welke producten op welke locaties passend zijn.



2.9 Advies: leg bij eventuele nieuwe plannen nadrukkelijk de koppeling met bestaande voorraad én bestaande plancapaciteit

Leg bij het ontwikkelen van eventuele nieuwe plannen nadrukkelijk de koppeling met de al liggende plancapaciteit. Op gemeenteniveau liggen er al veel woningbouwplannen, meer dan waar in de toekomst kwantitatief behoefte aan is. Gebruik daarom voorliggende rapportage enerzijds om te kijken of al bestaande plannen wel optimaal zijn of dat er optimalisatie-kansen bestaan. Anderzijds kan de rapportage aanleiding zijn om te kijken of er nog kansrijkere locaties of woningtypen zijn die beter aansluiten bij de behoefte dan (woningtypen in) de huidige plannen.

Minstens zo belangrijk: leg zoveel mogelijk de koppeling met de bestaande woningvoorraad. We benadrukken dat nieuwbouw leidt tot vergroting van de risico's in de bestaande voorraad. De nieuwbouwwoningen zijn vanwege hun bouw kwaliteit aantrekkelijk en worden in veel gevallen dus goed afgezet. De kwetsbaarheden ontstaan echter in de minder aantrekkelijke delen in de bestaande voorraad. Deze woningen worden relatief minder aantrekkelijk als gevolg van nieuwbouw en een woningmarkt die door natuurlijke krimp ruimer wordt. Hierdoor ontstaan zonder ingrijpen op termijn risico's op waardedaling en mogelijk verloedering. De opgave in uw woningmarkt is dus net zo goed transformatie van de bestaande woningvoorraad als enkel focus op nieuwbouw



2.10 Advies: zet flexibele woonvormen in om tijdelijke schaarste op te vangen

Op het moment is de woningmarkt zeer gespannen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad en daarmee voor de kansen van huishoudens met minder bestedingskracht, waaronder starters. Flexibele woonvormen kunnen helpen om huishoudens die moeilijk hun plek kunnen vinden op de woningmarkt toch te bedienen, zonder dat hiermee de risico's voor de kwetsbare bestaande voorraad vergroot worden. We zien een behoefte van in potentie circa 235 flexibele woningen in Valkenburg a/d Geul als geheel, die zowel voor starters, woonurgenden als arbeidsmigranten benut kan worden. De relatieve snelheid, betaalbaarheid en het tijdelijke karakter van deze woonvormen dragen hieraan bij. We raden aan binnen de gemeente deze woningen op ruimtelijk passende plekken te realiseren (en daarin niet persé een kerngerichte strategie te volgen). Deze woningen zijn veelal compact en daardoor betaalbaar aan te bieden. Hierdoor kunnen ze ook invulling geven aan de behoefte aan betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens die de woningmarkt lastig kunnen betreden.



3 Gemeente Valkenburg a/d Geul

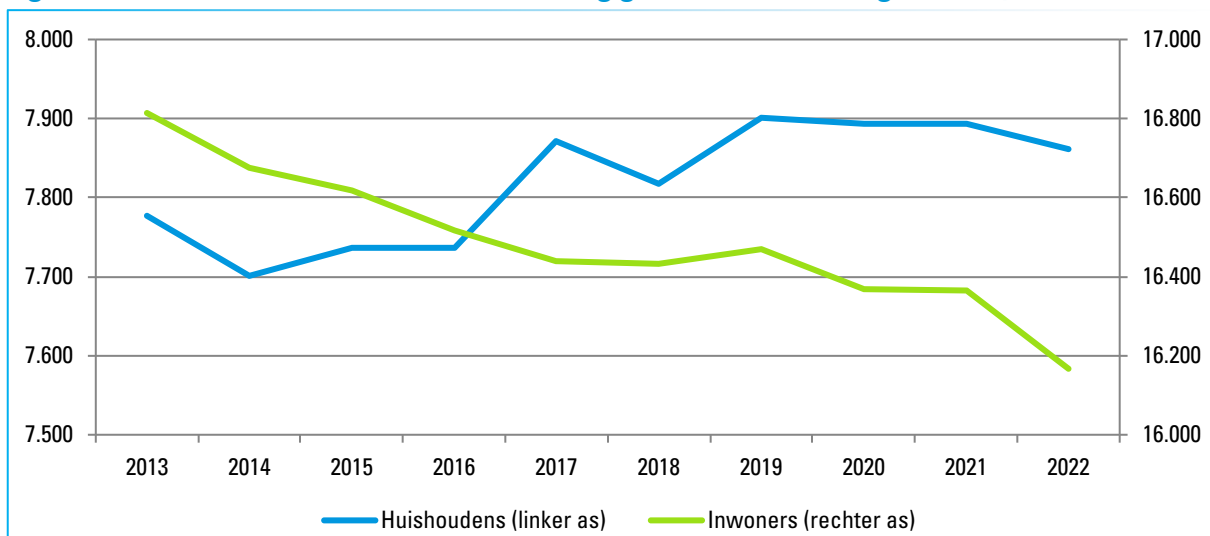
In dit hoofdstuk bespreken we de verwachte woningbehoefte van de gehele gemeente Valkenburg a/d Geul. Ter ondersteuning van deze behoefte brengen we eerst de demografische ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar in de gemeente in beeld en zoomen we in op de huidige woningvoorraad en woningmarktdynamiek. Hierna kijken we vooruit. Eerst tonen we de verwachte huishoudensontwikkeling aan de hand van onze Stec-Doelgroepenindeling en de twee scenario's. Vervolgens zetten we ons Stec-Doorstroommodel in om de demografische inzichten en huidige woningvoorraad te vertalen naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot 2033. Dit doen we voor beide scenario's en zowel naar woonwensen als daadwerkelijk verhuisgedrag. Ook maken we een vertaalslag naar een bouw- en sloopopgave voor de gemeente. We sluiten met deze analyses aan op het woonbehoefteonderzoek voor de subregio Maastricht Heuvelland. Aanvullend maken we een confrontatie met de huidige woningbouwprogrammering.



3.1 Historische demografische ontwikkelingen

De gemeente Valkenburg a/d Geul telde in 2022 circa 16.165 inwoners, verdeeld over 7.860 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 7.775 huishoudens in de gemeente. Dit betekent dat er sprake is geweest van +85 huishoudens (+1%) tot 2022. Tegelijkertijd zien we dat het aantal inwoners juist is afgenomen. In totaal bedraagt de afname -645 inwoners vanaf 2013 (-4%). Dit duidt op een huishoudensverdunding in Valkenburg. De belangrijkste oorzaak hiervan lijkt vergrijzing te zijn.

Figuur 1: Inwoners- en huishoudensontwikkeling gemeente Valkenburg a/d Geul, 2013-2022

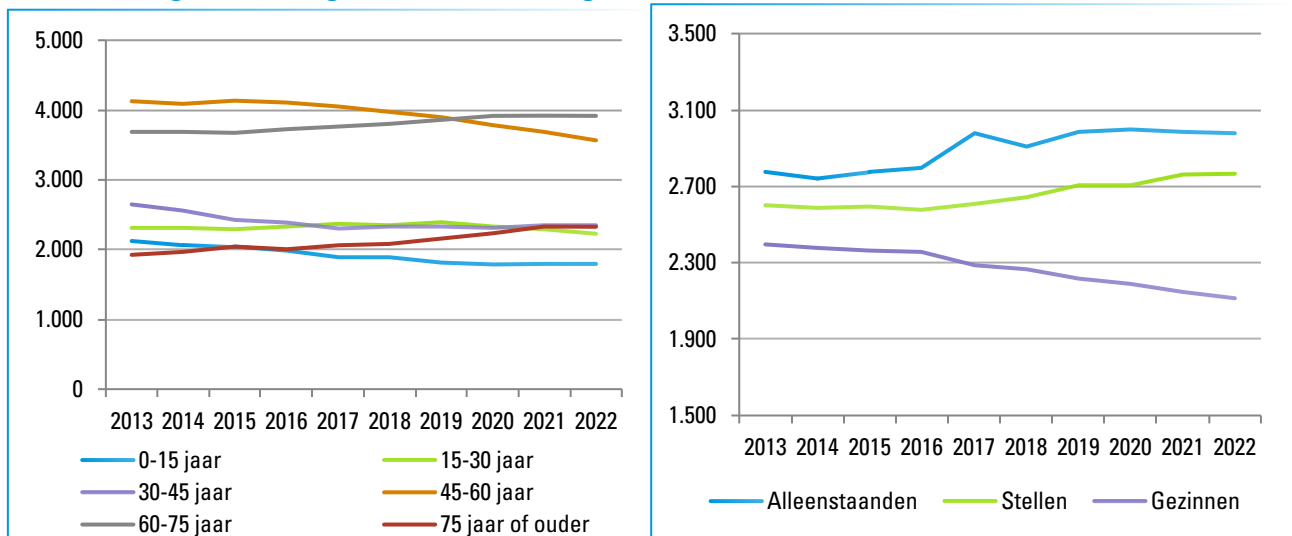


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverduunning duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we de bevolkings- en huishoudensontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en samenstelling is de vergrijzing en huishoudensverduunning in Valkenburg duidelijk zichtbaar. Inwoners in de leeftijdsklassen van 60 jaar en ouder nemen sterk in aantal toe, terwijl met name de leeftijdsgroep 45 tot 60 jaar in aantal afneemt. Verder valt op dat leeftijdsklassen onder de 45 jaar juist weer relatief stabiel zijn. De grootste verschuivingen vinden dus bij een hogere leeftijd plaats.

Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in gemeente Valkenburg a/d Geul, 2013-2022

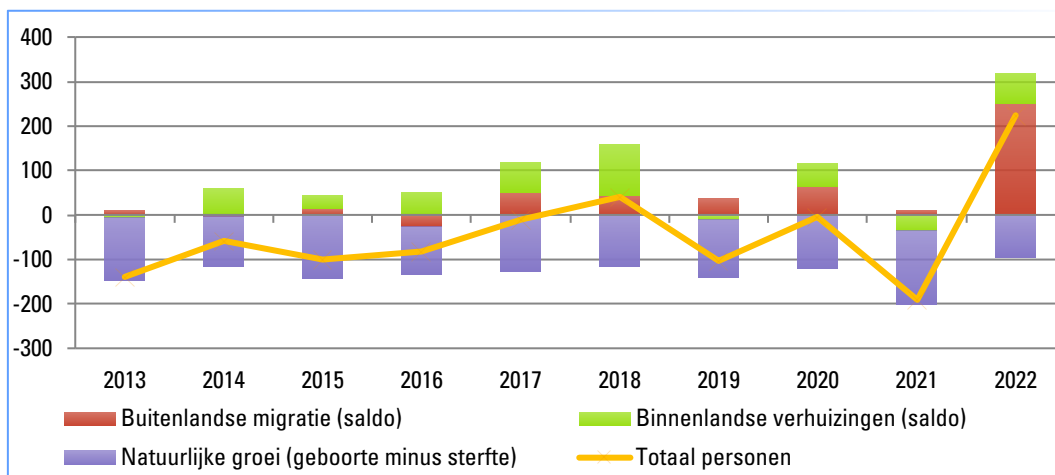


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Sterke verandering bevolkingsontwikkeling in 2022 door migratie

De bevolkingsomvang van Valkenburg kromp tussen 2013 en 2022 licht. Met name een natuurlijke krimp lag hieraan ten grondslag. Dit betekent dat er meer mensen overleden in Valkenburg dan dat er geboren werden. Tegelijkertijd zagen we dat migratie vaak onvoldoende tegenwicht kon bieden om een krimp van de bevolking te voorkomen. In 2022 zien we echter een zeer hoge toename van het aantal personen. Dit komt met name door een hoog positief migratiesaldo vanuit het buitenland. Zij komen vaak om diverse redenen richting Nederland (bijvoorbeeld vluchtelingen of arbeidsmigranten). Daarnaast was echter ook het binnenlands verhuissaldo positief.

Figuur 3: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in gemeente Valkenburg a/d Geul, 2013-2022

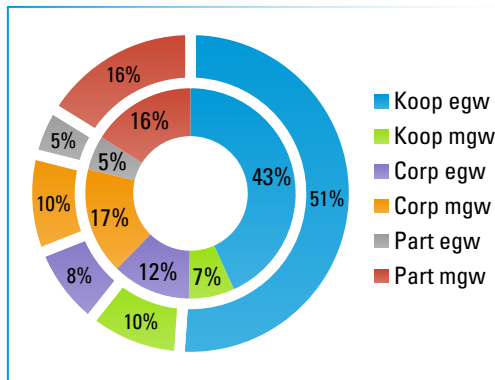


Bron: CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

3.2 Huidige woningmarkt

De reguliere woningvoorraad van Valkenburg bestaat in totaal uit circa 8.392 woningen (CBS, 2022). Circa 51% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief veel in vergelijking met de regio Maastricht Heuvelland als geheel. Met name de corporatiewoningvoorraad is daarentegen juist relatief klein. Slechts 18% van de woningvoorraad is in bezit van corporaties. Dit is 29% in de gehele regio. Verder valt het relatief hoge aandeel meergezinskoopwoningen op (10%). Dit is zelfs een hoger aandeel dan in een stedelijke gemeente zoals Maastricht.

Figuur 4: Woningvoorraad gemeente Valkenburg a/d Geul (buitenste ring) vergeleken met Maastricht-Heuvelland (binnenste ring)

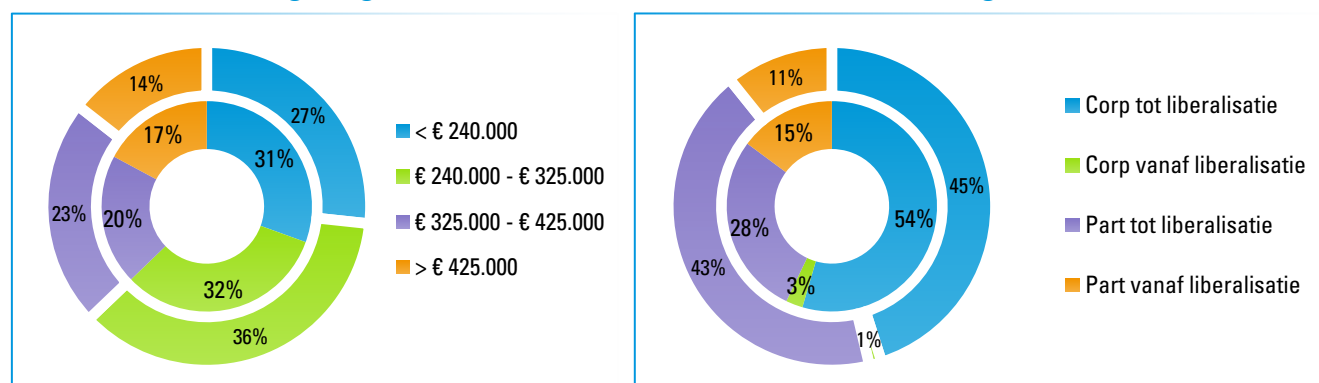


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Koopwoningvoorraad vergelijkbaar met regio, particuliere huur relatief goedkoop

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat de koopwoningvoorraad vergelijkbaar is met de gehele regio Maastricht Heuvelland¹. Wel zijn er relatief veel koopwoningen met een WOZ-waarde tussen de € 240.000 en € 425.000 (peildatum 1 januari 2021). In het huursegment valt op dat binnen de particuliere huurwoningvoorraad relatief veel woningen worden aangeboden tot de liberalisatiegrens. Hierdoor is de huurwoningvoorraad relatief goedkoop ondanks dat de corporatiewoningvoorraad relatief klein is.

Figuur 5: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in gemeente Valkenburg a/d Geul (buitenste ring) vergeleken met Maastricht-Heuvelland (binnenste ring)



Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

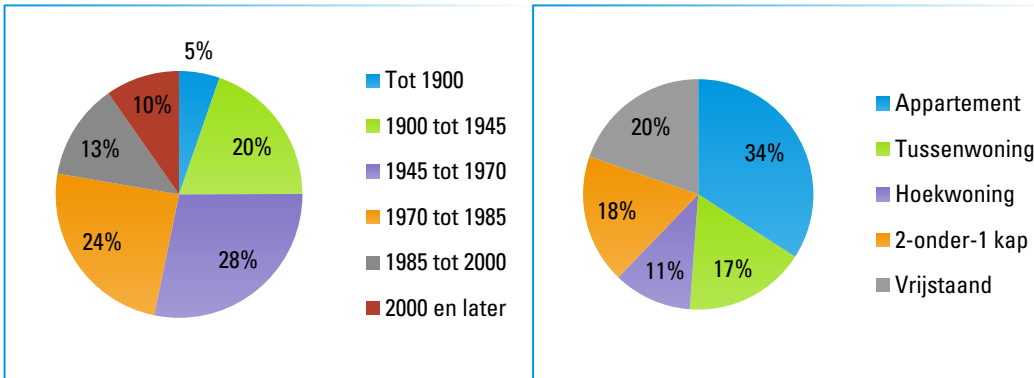
Woningvoorraad is voor meer dan 50% afkomstig uit 1945-1985 en voor 34% een appartement

We hebben de woningvoorraad van de gemeente Valkenburg a/d Geul opgesplitst op basis van bouwperiodes en woningtypen. Hieruit valt op dat een groot deel van de woningvoorraad afkomstig is uit

¹ De WOZ-waarde van de koopwoningen is gebaseerd op de cijfers van 1 januari 2021. Inmiddels zijn deze waarden nog sterk gestegen. We schatten echter dat deze prijsontwikkeling gelijk opgaat met de regionale trend.

de naoorlogse periode 1945-1985 (52%). Circa 10% van de woningvoorraad is gebouwd na 2000 en daarmee relatief nieuw. Wat betreft woningtypen zien we dat er veel appartementen in de gemeente staan (34%). Verder zien we dat 28% een rijwoning is (tussen- of hoekwoning) en 38% een 2-onder-1-kap- of vrijstaande woning.

Figuur 6: Woningvoorraad gemeente Valkenburg a/d Geul naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts)



Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

66% van huidig aanbod heeft vraagprijs hoger dan € 355.000, slechts 15% verkocht met vraagprijs lager dan € 245.000 in afgelopen jaar

Vervolgens hebben we huidige dynamiek op de woningmarkt in beeld gebracht. Zo zien we op basis van het huidige aanbod en de verkochte woningen op Funda.nl in welk prijssegment met name woningen aangeboden of verkocht worden. Hieruit valt op dat slechts een zeer klein deel van de verkochte woningen op Funda.nl een lagere vraagprijs had dan € 245.000 in het afgelopen jaar (15%). Binnen het huidige aanbod is dit aandeel zelfs nog beduidend lager (6%). We zien daarentegen juist een ruim aanbod en een aantal verkochte woningen boven de prijs van € 355.000. Maar liefst 66% van het huidige aanbod heeft een vraagprijs hoger dan € 355.000. Binnen het aantal verkochte woningen is dit aandeel lager, maar nog steeds 46%. Dit duidt op een hoog aanbod/transactieratio. Dit is het gevolg van de vaak langere verkoopsnelheid van duurdere woningen. Dit komt door de relatief grotere krapte op de goedkope koopwoningmarkt. In totaal zijn er 183 woningen het afgelopen jaar aangeboden of verkocht op Funda.nl in de gemeente Valkenburg a/d Geul. Circa 51% daarvan had een vraagprijs hoger dan € 355.000.

Tabel 1: Aanbodgegevens gemeente Valkenburg a/d Geul, april 2023

Prijsklassen (€)	Te koop januari 2023 (#)	Te koop januari 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)
Tot € 210.000	0	0%	9	7%	9	5%	0%
€ 210.000 tot € 245.000	3	6%	11	8%	14	8%	27%
€ 245.000 tot € 300.000	7	14%	25	19%	32	17%	28%
€ 300.000 tot € 355.000	7	14%	16	12%	23	13%	44%
€ 355.000 tot € 500.000	19	39%	41	31%	60	33%	46%
Meer dan € 500.000	13	27%	20	15%	33	18%	65%
Onbekend	0	0%	12	9%	12	7%	0%
Totaal	49	100%	134	100%	183	100%	37%

Bron: Funda.nl (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Gemiddelde transactieprijs lag afgelopen jaar op circa € 385.000

Daarnaast hebben we ook de transactiegegevens van het afgelopen jaar verder onderzocht op basis van NVM-gegevens. Hieruit blijkt dat het afgelopen jaar (april 2022 – april 2023) de gemiddelde transactieprijs circa € 385.000 was. De gemiddelde transactieprijs was het laagst voor tussenwoningen (€ 255.300). Ook

voor dit woningtype geldt echter dat de gemiddelde prijs hoger ligt dan de hypotheek die koopstarters met een laag of middeninkomen kunnen krijgen (tot circa € 240.000).

Tabel 2: Transactiegegevens gemeente Valkenburg a/d Geul, april 2023

Woningtypen	Transacties	Transactie-prijs	Transactie-prijs per m ²	Verkooptijd	Woonopp.	Perceelopp.
Tussenwoning	17	€ 255.300	€ 2.415	27	109 m ²	138 m ²
Hoekwoning	14	€ 345.000	€ 3.110	26	110 m ²	219 m ²
2-onder-1-kap	47	€ 340.500	€ 2.795	30	122 m ²	316 m ²
Vrijstaand	49	€ 495.000	€ 3.270	45	151 m ²	710 m ²
Appartement t/m 80 m ²	9	€ 263.000	€ 3.570	22	74 m ²	-
Appartement > 80 m ²	11	€ 413.500	€ 3.240	31	106 m ²	-
Totaal	147	€ 383.300	€ 3.020	34	125 m²	433 m²

Bron: NVM (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

3.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

Tot 2033 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -330 tot +30 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa -330 huishoudens in Valkenburg (-4%). Het migratiescenario (wat een variant is van de actuele Progneff 2021 prognose) kent een beduidend positievere ontwikkeling. Dit komt met name doordat 2022, met een zeer positieve bevolkingsontwikkeling, hierin is meegewogen. In dit scenario zien we een toename van +30 huishoudens tot 2033 terug. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in Valkenburg is daarmee -330 tot +30 huishoudens tussen 2023 en 2033. Zie onderstaande tabel.

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling 2023-2033 op basis van twee scenario's

Gemeente	Stand huishoudens 2023*	Ontwikkeling 2023-2033 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2023-2033 MIGRATIESCENARIO
Valkenburg a/d Geul	7.965	-330	+30

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief bevolkingsontwikkeling in 2022.

In beide scenario's is sprake van ontgroening en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Valkenburg a/d Geul waarschijnlijk te maken met verdere ontgroening en vergrijzing. We zien deze trends namelijk zowel in het basis- als het migratiescenario terug. Zo neemt het aantal alleenstaanden en stellen tot 65 jaar fors af met circa -15 tot -20%. Ook het aantal gezinnen neemt naar verwachting af, dan wel minder sterk (-7% tot -3%). Tegelijkertijd zien we een forse toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar (+13 tot +19%). Deze ontwikkelingen zijn vergelijkbaar met die in veel andere gemeenten in de regio.

Tabel 4: Huishoudensontwikkeling gemeente Valkenburg a/d Geul tot 2033

	Stand 2023*	Ontw. 2023 tot 2033	Stand 2033
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	745	-140 (-19%) tot -110 (-15%)	610 tot 635
Gezinnen	2.140	-155 (-7%) tot -60 (-3%)	1.985 tot 2.080
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	2.035	-445 (-22%) tot -370 (-18%)	1.590 tot 1.665
Alleenstaanden en stellen 65-plus	3.015	+405 (+13%) tot +565 (+19%)	3.420 tot 3.580
Overig	30	0 (0%) tot 0 (+5%)	30 tot 30
Totaal	7.965	-330 (-4%) tot +30 (0%)	7.635 tot 7.995

Bron: Progneff (2021). LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022.

De huishoudens in de gemeente Valkenburg a/d Geul hebben we verdeeld naar 16 doelgroepen. Dit zijn er minder dan op regionaal niveau. In de gemeente komt namelijk geen stedelijk woonmilieu voor. Het volgende valt op:

- In de gemeente Valkenburg a/d Geul wonen 5.765 huishoudens in een dorps woonmilieu. Dat is 73% van de totale huishoudensomvang. De grootste doelgroep in dit woonmilieu zijn ouderen met een

laag inkomen. Tot 2033 zien we bij de doelgroep ouderen met een laag inkomen de positiefste ontwikkeling. Deze doelgroep neemt naar verwachting met +185 tot +260 huishoudens toe. De grootste afname verwachten we juist bij alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar met een hoog inkomen.

- De overige 2.170 huishoudens wonen in een landelijk woonmilieu. In dit woonmilieu is de doelgroep gezinnen met een hoog inkomen het grootst. We verwachten ook in dit woonmilieu de grootste groei onder alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een laag inkomen. In een landelijk woonmilieu neemt deze doelgroep naar verwachting met +55 tot +75 huishoudens toe.

Tabel 5: Doelgroepenontwikkeling gemeente Valkenburg a/d Geul tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling ²	Inkomen	Woonmilieu	2023*	Ontw. 2023-2033 BASIS	Ontw. 2023-2033 MIGRATIE
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	205	-40	-30
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		285	-55	-40
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		355	-25	-10
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		1.150	-85	-35
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		470	-100	-85
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		970	-210	-175
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		1.375	+185	+260
Ruim(t)e genieters	A&S 65+	Midden en hoog		955	+130	+180
JOLO (JOnge LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk	105	-20	-15
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		150	-30	-20
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		115	-10	-5
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		525	-40	-15
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag		195	-40	-35
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		400	-85	-75
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		395	+55	+75
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		285	+40	+55
Totaal				7.935	-330	+25

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijfdecimalen. *Inclusief ontwikkeling 2022 en exclusief overige doelgroepen.

3.4 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

Behoeftte komende tien jaar gaat vooral uit naar nultredenhoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Onder elk segment is ook een vertaling gemaakt naar de bouw- en sloopopgave. Toelichting hierover is in te zien in bijlage A. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- Er is een kwantitatieve behoefte aan **sociale huurwoningen**. Deze landt zowel in het reguliere grondgebonden als het nultredensegment. Dit komt met name doordat de huidige woningvoorraad van Valkenburg a/d Geul nog relatief weinig uit dit type woning bestaat. Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt kunnen de behoefte aan sociale huur wel beïnvloeden. Wanneer de koopwoningmarkt bijvoorbeeld betaalbaarder wordt, verkleint dit mogelijk de behoefte aan sociale huurwoningen.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan grondgebonden woningen zien we vanuit woonwensen juist een licht theoretisch overschot terug door een afname van jongere doelgroepen.

² De afkorting A&S staat voor Alleenstaanden en Stellen

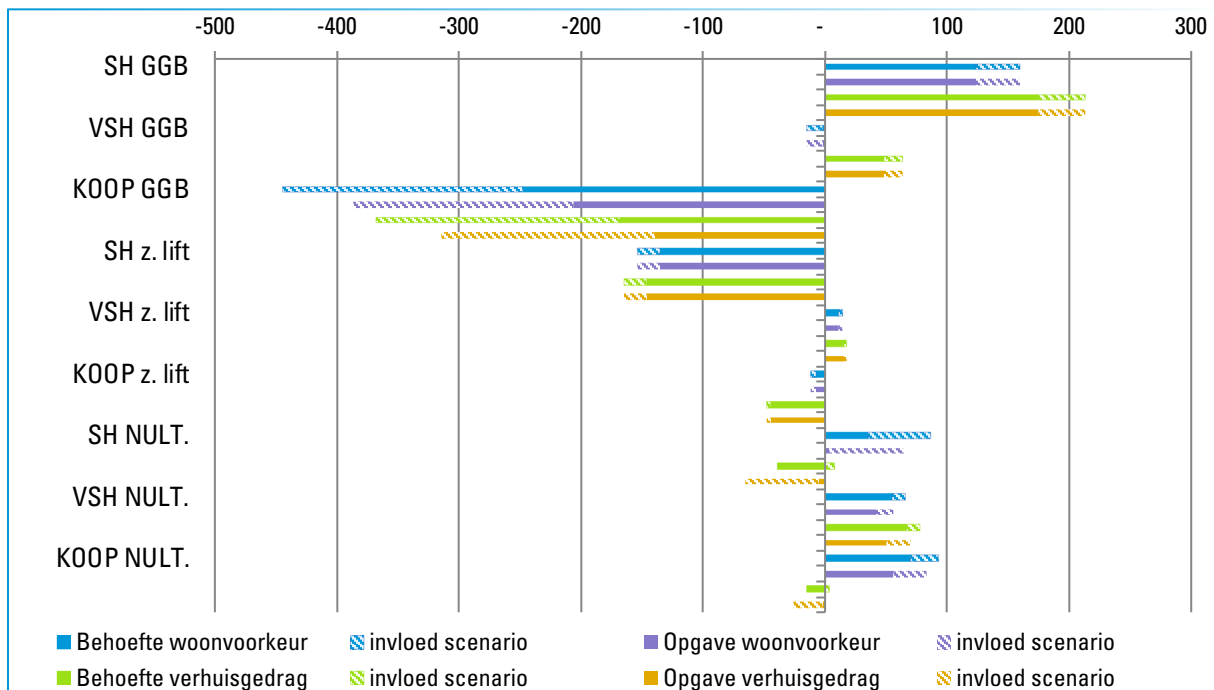
- In de **koopsector** zien we grote verschillen terug. Op dit moment bestaat een groot deel van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Valkenburg a/d Geul uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Doelgroepen die graag in dit type woning willen wonen, nemen echter juist in omvang af. Met name ouderen nemen in aantal toe. Zij wonen nu nog vaak in een reguliere grondgebonden woning, maar zouden voor een deel juist willen verhuizen naar een nultredenwoning, welke aansluit op hun veranderende woonwensen. Relatief vaak is dit een nultredenwoning in het koopsegment. Dit kan dan zowel een grondgebonden nultredenwoning zijn als een appartement met lift. Verder zien we dat met name in dit segment het verschil tussen het basisscenario en het migratiescenario relatief groot is.

Tabel 6: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
GGB sociale huur	+125	+160	+125	+160	+175	+215	+175	+215
GGB vrijesectorhuur	-15	0	-15	0	+50	+65	+50	+65
GGB koop	-445	-250	-385	-205	-370	-170	-315	-140
APP z. lift sociale huur	-155	-135	-155	-135	-165	-145	-165	-145
APP z. lift vrijesectorhuur	+10	+15	+10	+15	+15	+20	+15	+20
APP z. lift koop	-10	-5	-10	-5	-50	-45	-50	-45
NULT. sociale huur	+35	+85	+5	+65	-40	+10	-65	-5
NULT. vrijesectorhuur	+55	+65	+40	+55	+65	+80	+50	+70
NULT. koop	+70	+95	+55	+85	-15	+5	-25	0
Totaal	-330	+25	-330	+25	-330	+25	-330	+25

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur 7: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

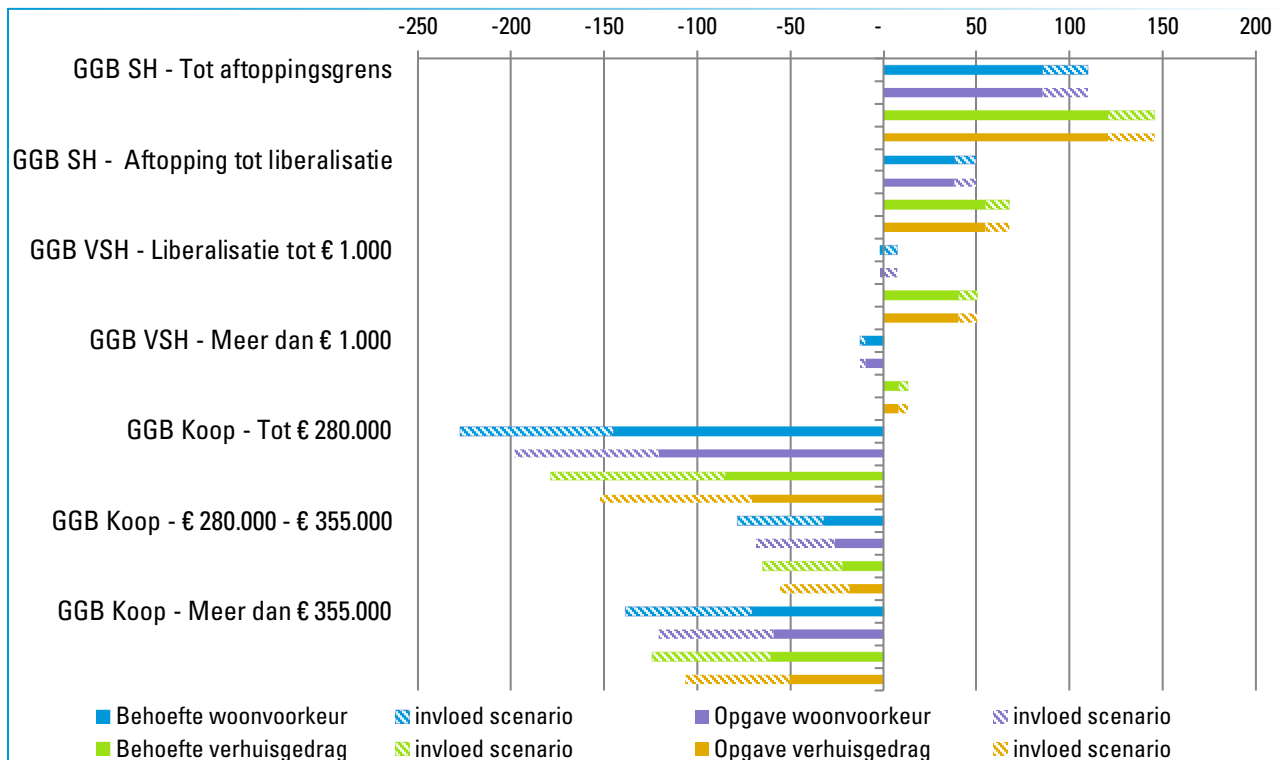
3.5 Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties

Grootste overschot grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt) aanwezig in koopsegment

Hieronder benoemen we de conclusies over het grondgebonden segment (niet levensloopgeschikt) weergegeven in figuur 8:

- De behoefte aan grondgebonden **sociale huur (niet levensloopgeschikt)** landt zowel in het segment tot de aftoppingsgrens (tot circa € 647,19) als tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 647,19 tot € 808,16). De behoefte aan dit segment is ook groter doordat de mogelijkheden in de koopsector door sterk opgelopen prijzen zijn afgenomen.
- We zien een lichte behoefte aan grondgebonden **middenhuurwoningen (niet levensloopgeschikt)** ontstaan. Aan dure huurwoningen ontstaat juist een licht overschot. Deze lichte behoefte komt voornamelijk vanuit jongere huishoudens. We zien een behoefte ondanks een ontgroening van de gemeente. Dit komt met name doordat er nu nog relatief weinig vrijsectorhuurwoningen in de gemeente staan. Dit terwijl het voor veel huishoudens een geschikte (tussen)oplossing is. Bijvoorbeeld voor middeninkomens die een koopwoning (nog) niet kunnen betalen.
- In de **koopsector (niet levensloopgeschikt)** zien we een theoretisch overschot ontstaan. Dit zien we terug in alle prijssegmenten. Dit komt doordat jongere huishoudens, die graag in dit type woning willen wonen, in omvang afnemen. Wel verwachten we dat bijvoorbeeld nieuwbouw van betaalbare koopwoningen juist ook jonge huishoudens van buiten de gemeente kan aantrekken, gezien de hoge woningprijzen elders in het land.

Figuur 8: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

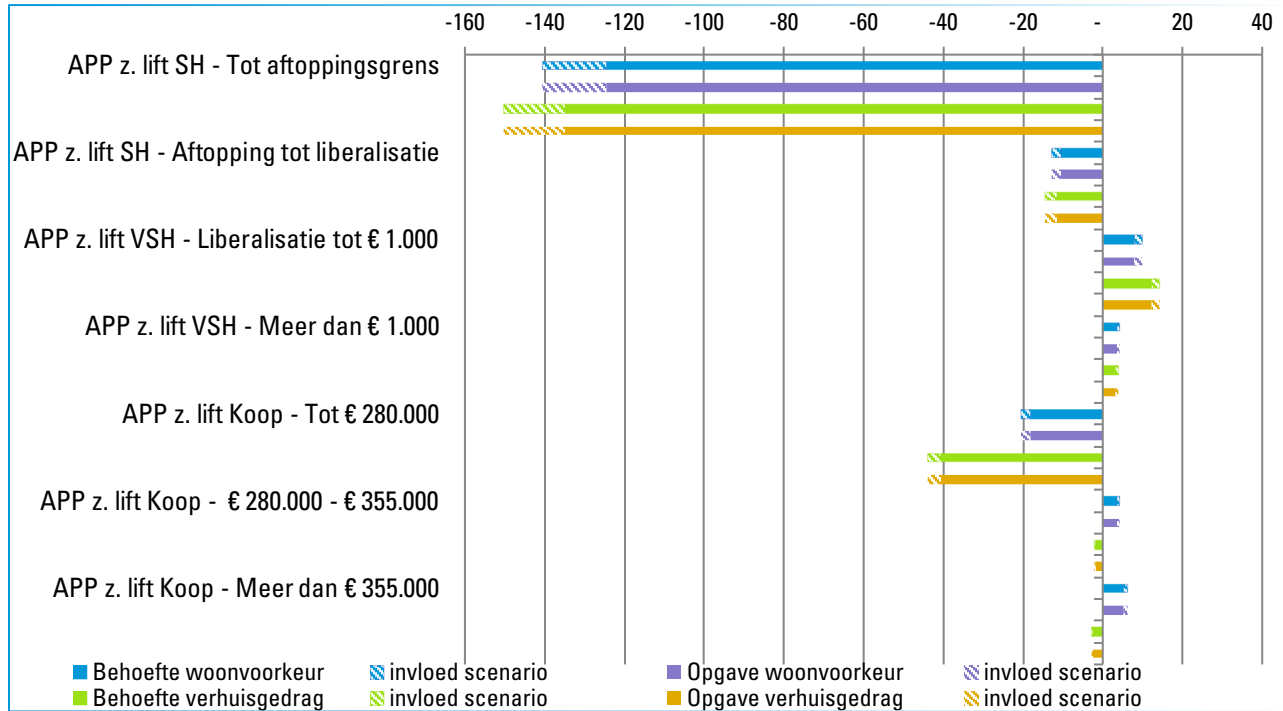
Vooraf overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

Hieronder benoemen we de conclusies over het appartementensegment (niet levensloopgeschikt) weergegeven in figuur 9:

- Er ontstaan naar verwachting overschotten aan **sociale huurappartementen** zonder lift. Dit heeft twee oorzaken. Enerzijds neemt het aantal huishoudens dat in dit type woning wil wonen/woont af. Dit zijn namelijk vaak jongere huishoudens (<65 jaar) met een laag inkomen. Anderzijds neemt het aantal ouderen toe. Zij willen liever in een ander type woning wonen. Appartementen zonder lift zijn namelijk ook zeer lastig aan te passen naar de woonwensen van ouderen.
- Naar **overige woningtypen** zien we slechts een beperkt overschot/behoefte terug. Op dit moment komen deze woningtypen relatief weinig voor in de gemeente en ook de behoefte naar dit type is

beperkt. We adviseren dan ook niet primair in te zetten op deze segmenten. Wel kan in het geval van transformatieprojecten (zoals herinvulling van andere functies) dit type soms uitkomst bieden. Wees er dan wel van bewust dat dit mogelijk elders op de woningmarkt kan zorgen voor overschotten, met name in de meer incurante voorraad.

Figuur 9: product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



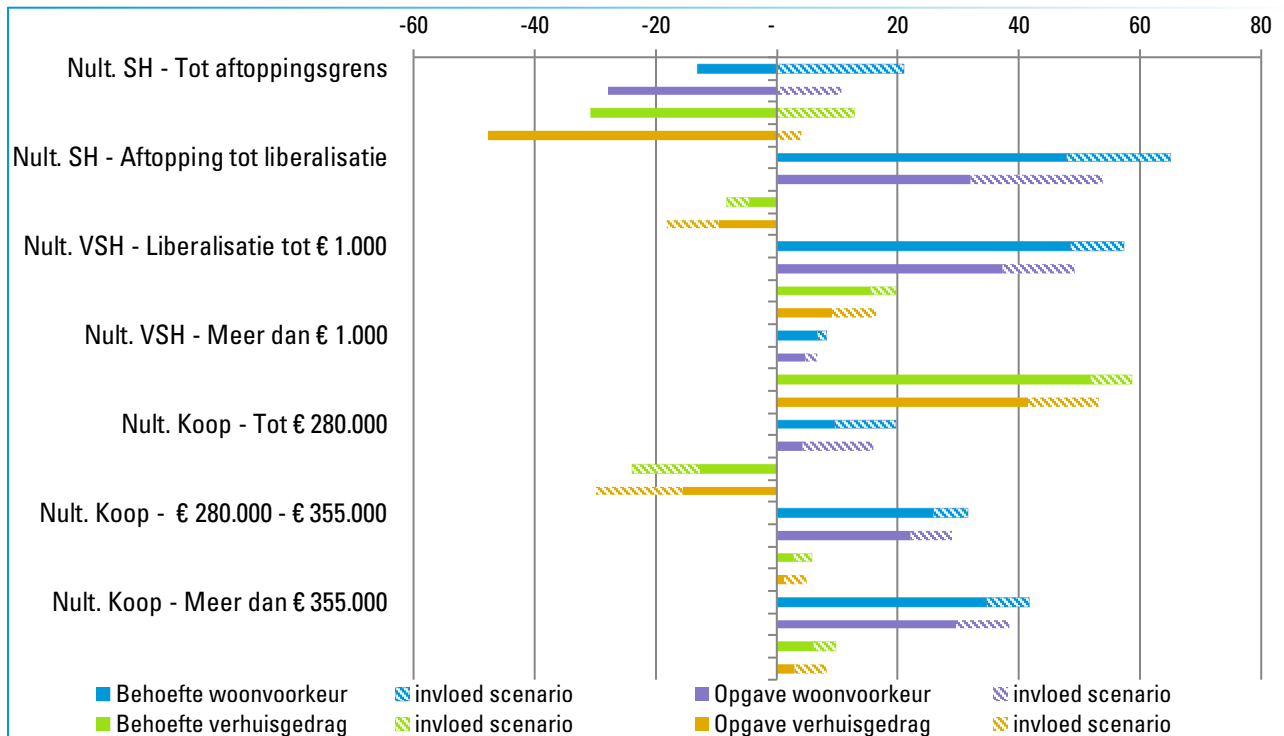
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Behoefte aan nultredewoningen is zeer divers en afhankelijk van scenario

Hieronder benoemen we de conclusies over het nultredensegment (levensloopgeschikt) weergegeven in figuur 10:

- Er bestaat de komende jaren naar verwachting een behoefte aan **sociale huurwoningen** in het nultredensegment. Zeker wanneer het migratiescenario uitkomt en er daarnaast voor wordt gekozen een deel van de vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen in te vullen met levensloopgeschikte woonproducten. Dit kan dan zowel in het grondgebonden nultreden- als appartementensegment.
- De behoefte aan **vrijesectorhuurwoningen** in het nultredensegment landt volgens de woonwensen van huishoudens voornamelijk in de middenhuur. Wel zien we dat het daadwerkelijk verhuisgedrag laat zien dat een groot deel echter in de dure huur belandt. Ook hierin maken huishoudens vaak afwegingen op basis van de verhouding tussen prijs en kwaliteit (onder andere woninggrootte).
- In het **koopsegment** zien we met name behoefte aan duurdere koopappartementen. Een divers nieuwbouwaanbod helpt om zoveel mogelijk huishoudens te kunnen bedienen en daarmee de doorstroming op gang te brengen en houden.

Figuur 10: product-marktcombinatie: nultredenwoningen (levensloopgeschild)



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

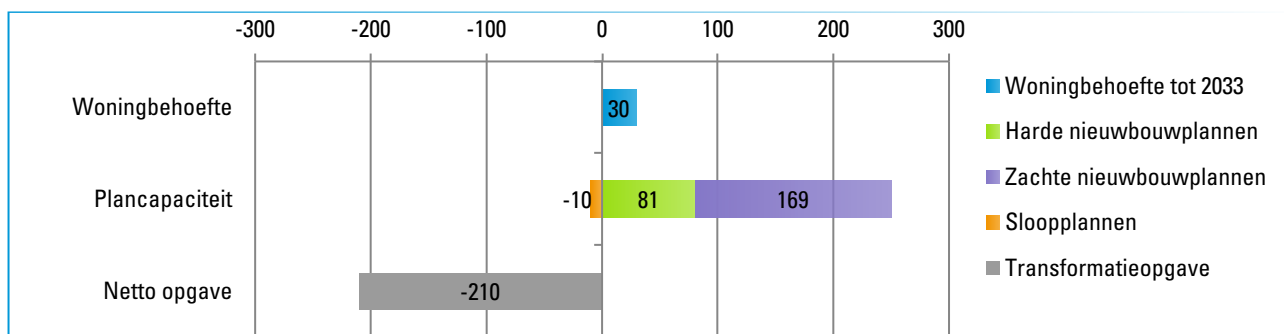
3.6 Confrontatie met plancapaciteit

We hebben de woningbehoefte volgens het migratiescenario en de woonvoorkeuren van huishoudens (het scenario dat wij als uitgangspunt adviseren) geconfronteerd met de bestaande plannen in de gemeente. Dit doen zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwantitatief meer nieuwbouw dan waar behoefte aan is

Tot 2033 bedraagt de behoefte in de gemeente Valkenburg a/d Geul 30 woningen. De huidige plancapaciteit bevat op dit moment een netto toevoeging (bouw minus sloop) van 240 woningen. Daarmee voorzien de huidige plannen ruim in de nieuwbouwoopgave. Er bestaat daardoor nog met name een transformatieopgave. Bij doorgang van alle huidige plannen is de transformatieopgave -215 woningen.

Figuur 11: Kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 in de gemeente Valkenburg a/d Geul



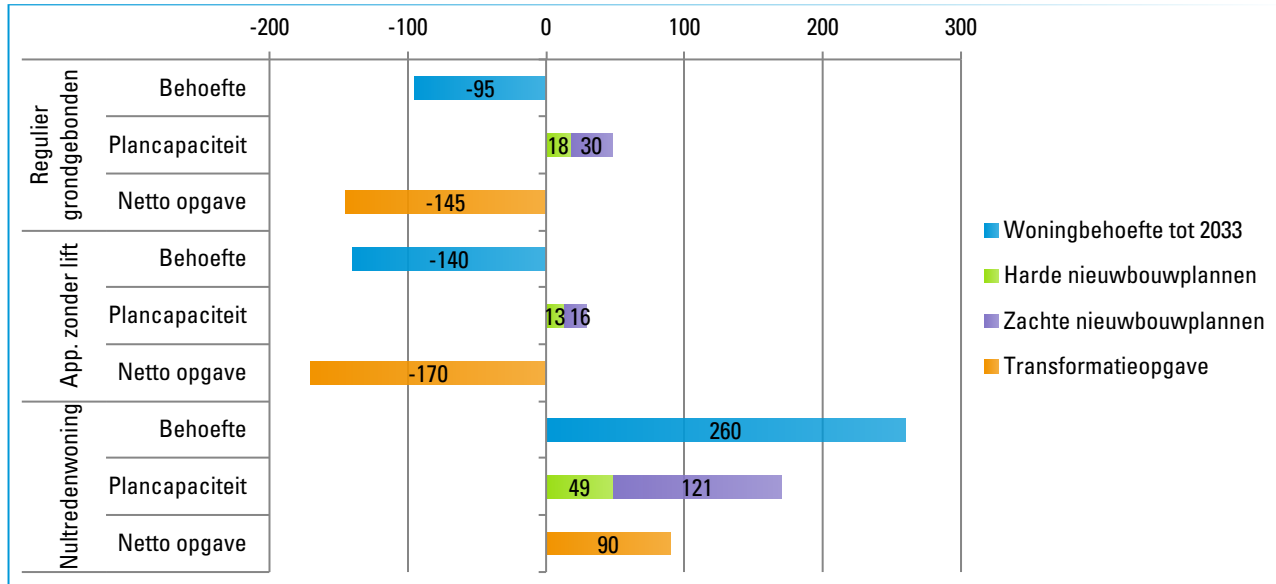
Bron: Plancapaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

Kwalitatief goede aansluiting plannen op behoefte aan nultredenwoningen

Wanneer we vervolgens de plancapaciteit van de gemeente Valkenburg a/d Geul kwalitatief confronteren op basis van het woningtype valt op de nieuwbouwplannen met name voorzien in de bouw van

nultredenhoningen. Dit sluit goed aan op de behoefte aan 260 woningen van dit type tot 2033. Tegelijkertijd zien we wel dat een groot deel van de plannen nog zacht is. Daarnaast is er ook indien al deze plannen hard worden gemaakt en worden gerealiseerd nog een aanvullende opgave in dit segment. In de overige segmenten zien we juist een blijvend overschot.

Figuur 12: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van woningtypen

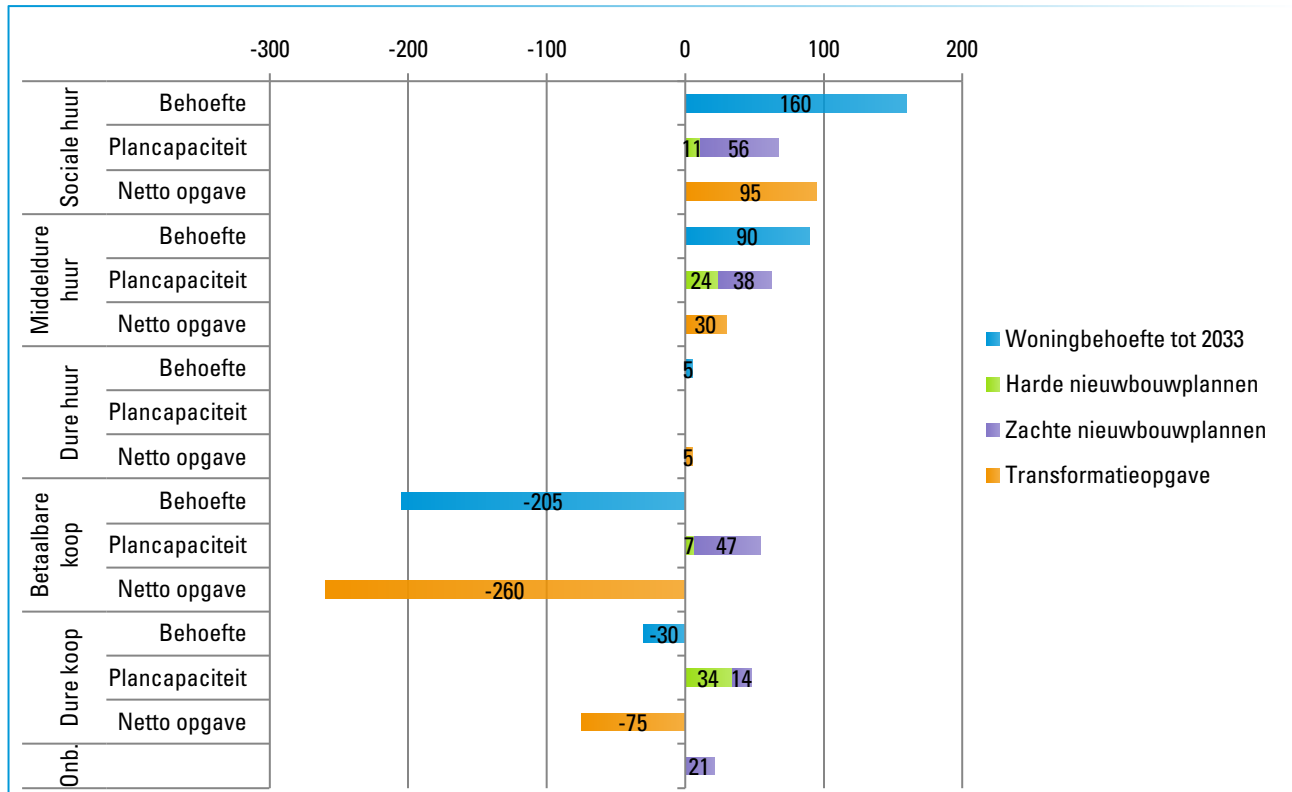


Bron: Plancapaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

Met name aanvullende behoefte aan huurwoningen in plannen, blijvend overschot aan koopwoningen

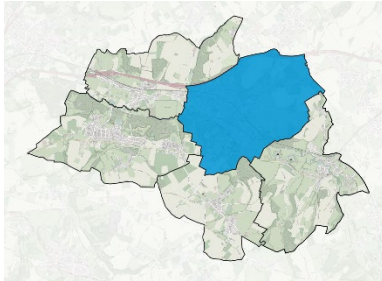
Wanneer we een zelfde kwalitatieve confrontatie uitvoeren op basis van prijssegmenten valt op dat er met name een woningbehoefte is aan sociale huur en middenhuur. Een groot deel van de huidige plannen voorzien hier ook in. Ondanks dat zien we ook bij het invullen van alle plannen nog een blijvende netto opgave. In het koopsegment zien we een overschot ontstaan. De huidige plannen geven onvoldoende invulling om dit terug te dringen.

Figuur 13: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van prijssegmenten



Bron: Plancapaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

4 Wijk Valkenburg



In dit hoofdstuk bespreken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de wijk Valkenburg. Deze wijk bestaat uit de kernen en gehuchten Broekhem-Plenkert, Emmaberg, Stoepert en Valkenburg (zie kaart hiernaast voor de precieze afbakening). Op wijkniveau bespreken we de demografische ontwikkelingen die Valkenburg in de afgelopen tien jaar heeft doorgemaakt. Vervolgens brengen we de huidige situatie in beeld. Dit doen we op basis van de huidige woningvoorraad, de woningmarktdynamiek en huidige indeling naar doelgroepen. Deze vergelijken we telkens met de gemeentelijk

verdelingen. Voorgaande analyses vormen de input voor de verwachte demografische ontwikkelingen tot 2033. We brengen eerst de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld naar onze Stec-Doelgroepenindeling en gebruiken dit vervolgens om de kwalitatieve woningbehoefte voor de wijk Valkenburg te bepalen. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Deze confronteren we tenslotte met de huidige woningbouw-programmering om de resterende opgaven voor de wijk Valkenburg in beeld te brengen.

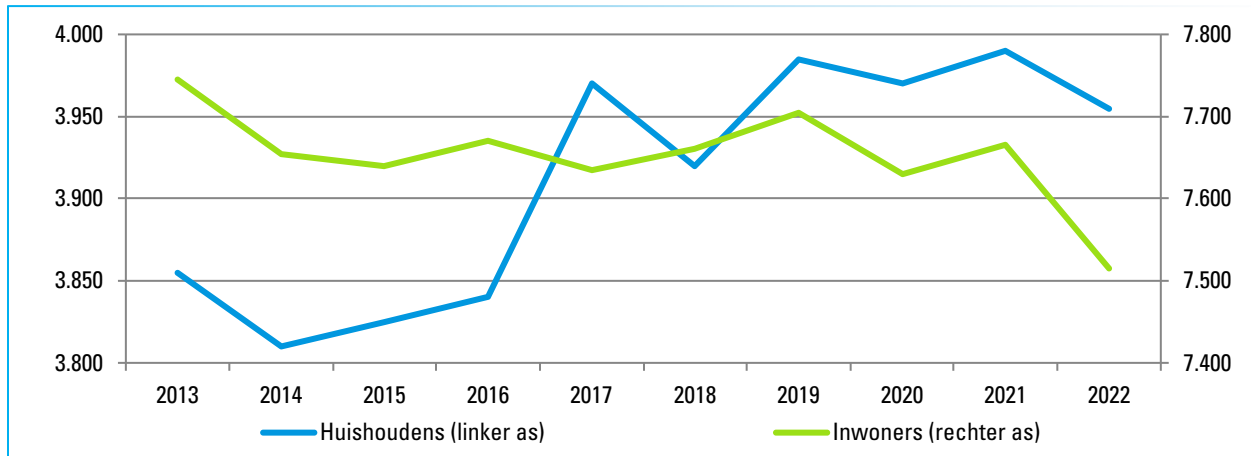
CONCLUSIES WIJK VALKENBURG

- Huishoudenstoename (+3%) en inwonersafname (-3%) in afgelopen tien jaar door vergrijzing en huishoudensverduunning. Stedelijke karakter van de kern geliefd bij jongste en oudste doelgroep.
- Relatief veel huurwoningen in voorraad (52%). Koopwoningvoorraad wel duur. Gemiddelde transactieprijs is € 380.000 en slechts 20% is afgelopen jaar aangeboden met een vraagprijs lager dan € 245.000.
- Kwantitatief lichte toename verwacht in hoog migratiescenario (+10 huishoudens). Met name door toename ouderen (+285 huishoudens).
- Kwalitatief vraag naar huurwoningen (zowel sociaal als vrijesector) door verminderde betaalbaarheid koopsegment en vraag naar levensloopgeschikte woningen door vergrijzing.
- Overschot aan niet-levensloopbestendige producten waar er al veel van staan in de wijk Valkenburg, namelijk reguliere grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift.
- Planvoorraad aan levensloopgeschikte woningen sluit goed aan op woningbehoefte. Kwantitatief meer plannen dan waar op basis van huidige demografische ontwikkelingen behoefte aan is. Plannen kunnen wel voorzien in vraag vanuit nieuwe sociaaleconomische ontwikkelingen.

4.1 Historische demografische ontwikkelingen

De wijk Valkenburg telde in 2022 circa 7.515 inwoners, verdeeld over 3.955 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 3.855 huishoudens in de wijk. Dit betekent dat er sprake is geweest van een toename van +100 huishoudens (+3%) tot 2022. Tegelijkertijd zien we dat het aantal inwoners juist is afgenomen. In totaal bedraagt de afname -230 inwoners vanaf 2013 (-3%). Dit duidt op een huishoudensverduunning in Valkenburg. De belangrijkste oorzaak hiervan lijkt vergrijzing te zijn.

Figuur 14: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Wijk Valkenburg, 2013-2022

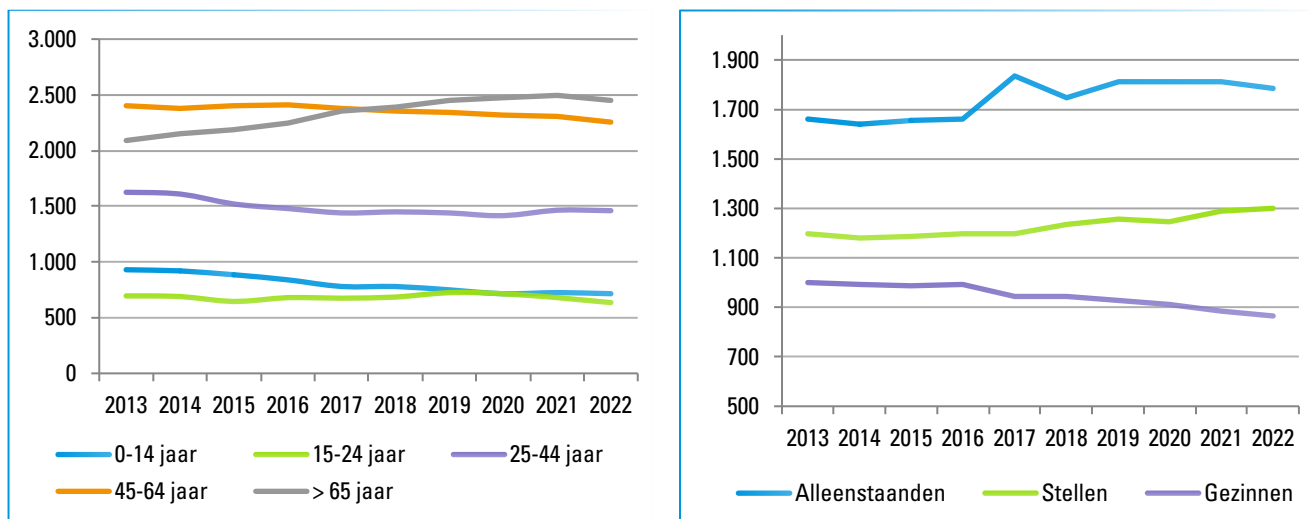


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverduunning duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we vervolgens de bevolkingsontwikkeling uitsplitsen naar leeftijd en de huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling, vallen er twee zaken op. Binnen de bevolkingsontwikkeling zien we dat enkel het aantal inwoners boven de 65 jaar in aantal toeneemt (+17%). Tegelijkertijd nemen alle overige leeftijdsgroepen in omvang af. Relatief is dit het sterkst bij het aantal 45 tot 65 jarigen (-10%) en het aantal 0 tot 15 jarigen (-23%). Tezamen zorgt dit voor een vergrijzing van de wijk Valkenburg. Deze ontwikkelingen zien we ook terug in de huishoudenssamenstellingen. Het aantal alleenstaanden (+8%) en het aantal stellen (+9%) is de afgelopen tien jaar nog fors gestegen in de wijk Valkenburg. Het aantal gezinnen is daarentegen fors afgenomen (-14%). Dit leidt tot een huishoudensverduunning van de wijk.

Figuur 15: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Wijk Valkenburg, 2013-2022



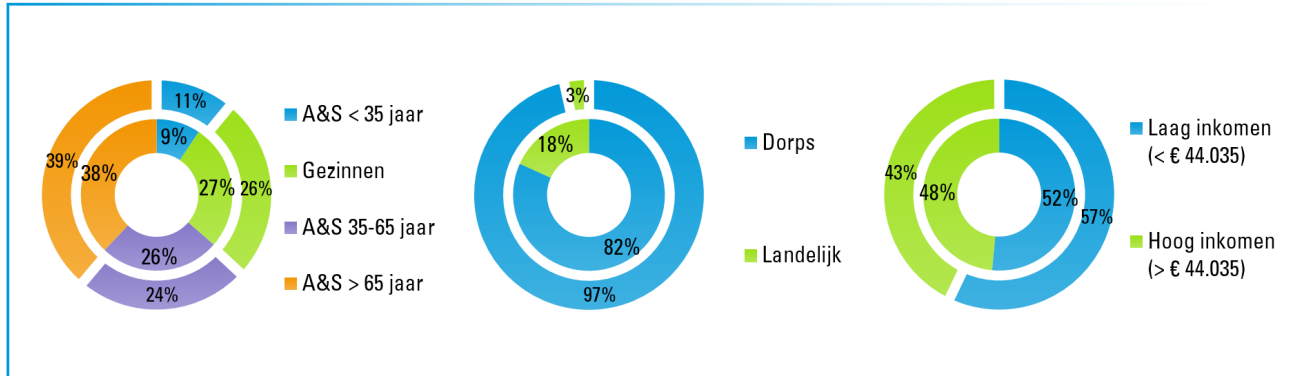
Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

In Wijk Valkenburg wonen relatief veel jongeren en ouderen, dorps wonenden en lage inkomens

De historische demografische ontwikkelingen leiden tot de huidige doelgroepenverdeling van de Wijk Valkenburg. We maken hierin onderscheid naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, woonmilieu en inkomen. We vergelijken de doelgroepenverdeling van de wijk Valkenburg met de gemeentelijke verdeling. Ten eerste valt op dat in de wijk Valkenburg relatief veel jongeren tot 35 jaar en ouderen vanaf 65 jaar wonen. Waarschijnlijk hechten zij zich meer aan het (centrum)dorpse karakter van de kern Valkenburg met bijbehorende voorzieningen. Ook zie we dat de huishoudens in de wijk Valkenburg relatief vaak een lager

inkomen hebben (57%) in vergelijking met het aandeel in de gemeente als geheel (52%). Dit sluit aan op het hogere aandeel betaalbare woningen in de wijk (zie ook de volgende paragraaf)

Figuur 16: Doelgroepenverdeling Wijk Valkenburg (buitenste ring) vergeleken met gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)



Bron: Progneff (2021). CBS (2023). ABF (2021). LMW (31 december 2020).

Met name jongeren en eenpersoonshuishoudens hebben een laag inkomen

We splitsen de inkomensgroepen in de Wijk Valkenburg verder op naar leeftijd en samenstelling. Dan valt op dat met name oudere eenpersoonshuishoudens, eenoudergezinnen en jongeren onder de 25 jaar een laag inkomen hebben. Dit zijn ook juist de doelgroepen die relatief veel in de wijk Valkenburg wonen in vergelijking met de overige wijken. Gezinnen en paren zonder kinderen jonger dan de AOW leeftijd hebben daarentegen juist vaak een hoger inkomen. Zij wonen juist relatief weinig in de wijk Valkenburg in vergelijking met de overige wijken.

Tabel 7: Inkomensgroepen naar leeftijd en samenstelling in Wijk Valkenburg

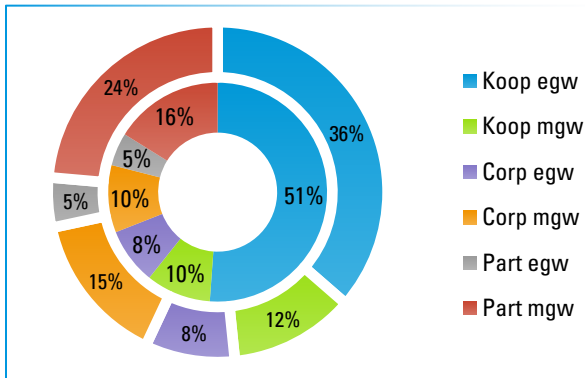
	Lage inkomens met passend toewijzen	Lage inkomens zonder passend toewijzen	Lage midden-inkomens	Hoge middeninkomens en hoge inkomens	Totaal
Jonger dan 25 jaar	80 (64%)	35 (28%)	(0%)	10 (8%)	125
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	430 (44%)	295 (30%)	55 (6%)	190 (20%)	970
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	405 (54%)	240 (32%)	25 (3%)	85 (11%)	755
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	70 (11%)	45 (7%)	30 (5%)	465 (76%)	610
Paar zonder kinderen AOW of ouder	180 (28%)	120 (19%)	55 (9%)	285 (45%)	640
Paar met kind(eren)	100 (16%)	25 (4%)	25 (4%)	485 (76%)	635
Eenoudergezin	160 (64%)	25 (10%)	10 (4%)	55 (22%)	250
Totaal	1.425 (36%)	785 (20%)	200 (5%)	1.575 (40%)	3.985

Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023).

4.2 Huidige woningmarkt

De reguliere woningvoorraad van de wijk Valkenburg bestaat in totaal uit circa 4.315 woningen (CBS, 2022). Circa 36% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief weinig in vergelijking met de gemeentelijke woningvoorraad als geheel (51%). Daarentegen zien we dat er met name relatief veel meergezinshuurwoningen in de wijk Valkenburg staan. Zo is 39% van de voorraad een meergezinshuurwoning. Het aandeel meergezinshuurwoningen in de gehele gemeente Valkenburg a/d Geul is slechts 26%. Ook het aantal woningen dat als particuliere huur wordt aangeboden, valt op. In totaal is 29% van de voorraad een particuliere huurwoning in de wijk Valkenburg. In de gehele gemeente is dit slechts 21%.

Figuur 17: Woningvoorraad Wijk Valkenburg (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)

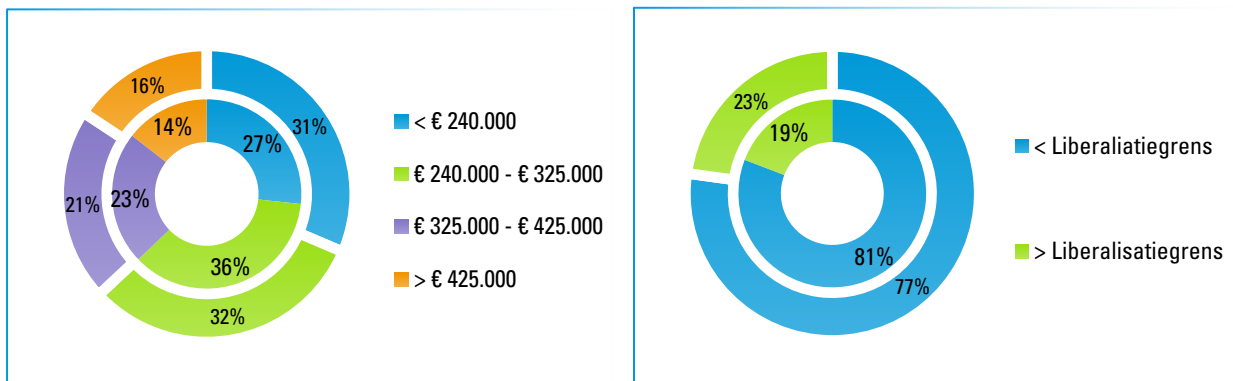


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Zowel veel dure als goedkope koopwoningen in Valkenburg, daarnaast veel vrijsectorhuur

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat de koopwoningvoorraad vergelijkbaar is met de gehele gemeente Valkenburg a/d Geul³. Wel zijn er relatief veel woningen met een WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2021) in het goedkoopste segment (31% t.o.v. 27%) en in het duurste segment (16% t.o.v. 14%). Daarnaast zien we dat een relatief groot deel van de huurwoningen wordt verhuurd in het vrijsectorhuursegment (boven liberalisatiegrens). Oftewel een relatief groot deel van de woningen kent een huurprijs boven de € 808,06. In de gemeente Valkenburg a/d Geul is dit 19%, maar in de Wijk Valkenburg 23%.

Figuur 18: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in Wijk Valkenburg (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)



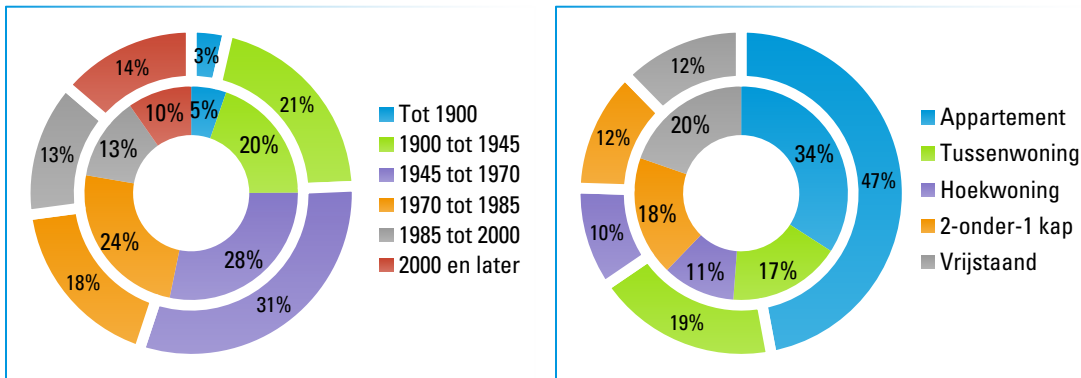
Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Relatief veel nieuwbouw en appartementen in Valkenburg

We hebben de woningvoorraad van de wijk Valkenburg opgesplitst op basis van bouwperiodes en woningtypen en vergeleken met de gemeente als geheel. Hieruit valt op dat een relatief groot deel van de woningvoorraad in Valkenburg gebouwd is na 2000 (14%) ten opzichte van het gemeentelijke aandeel. Daarentegen staan er juist relatief weinig woningen uit de bouwperiode 1970 tot 1985 in Valkenburg. Wat betreft woningtypen zien we dat er in Valkenburg relatief veel appartementen staan (47%). Dit sluit aan op het meer centrum-dorpse karakter van de wijk. Daarentegen staan er juist relatief weinig grotere woningen zoals 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen.

³ De WOZ-waarde van de koopwoningen is gebaseerd op de cijfers van 1 januari 2021. Inmiddels zijn deze waarden nog sterk gestegen. We schatten echter dat deze prijsontwikkeling gelijk opgaat met de regionale trend.

Figuur 19: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts) in Wijk Valkenburg (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)



Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Circa 45% van woningen is het afgelopen jaar aangeboden of verkocht in het dure segment

Vervolgens hebben we huidige dynamiek op de woningmarkt in beeld gebracht. Zo zien we op basis van het huidige aanbod en de verkochte woningen op Funda.nl in welk prijssegment met name woningen aangeboden of verkocht worden. Hieruit valt op dat slechts een zeer klein deel van de verkochte woningen op Funda.nl een lagere vraagprijs had dan € 245.000 in het afgelopen jaar (19%). Binnen het huidige aanbod is dit aandeel zelfs nog beduidend lager (4%). Vergeleken met de gemeente als geheel was het aandeel verkochte woningen tot € 245.000 wel relatief groot. Het aandeel woningen met een vraagprijs in het dure segment was het afgelopen jaar 46%. Dit aandeel is hoog, maar wel lager dan het gemeentelijke aandeel.

Tabel 8: Aanbodgegevens Wijk Valkenburg, april 2023

Prijsklassen (€)	Te koop januari 2023 (#)	Te koop januari 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)
Tot € 210.000	0	0%	7	11%	7	8%	0%
€ 210.000 tot € 245.000	1	4%	5	8%	6	7%	20%
€ 245.000 tot € 300.000	6	21%	12	19%	18	20%	50%
€ 300.000 tot € 355.000	5	18%	10	16%	15	16%	50%
€ 355.000 tot € 500.000	8	29%	16	25%	24	26%	50%
Meer dan € 500.000	8	29%	10	16%	18	20%	80%
Onbekend	0	0%	3	5%	3	3%	0%
Totaal	28	100%	63	100%	91	100%	44%

Bron: Funda.nl (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Gemiddelde transactieprijs lag afgelopen jaar op circa € 380.000

Daarnaast hebben we ook de transactiegegevens van het afgelopen jaar verder onderzocht op basis van NVM-gegevens. Hieruit blijkt dat het afgelopen jaar (april 2022 – april 2023) de gemiddelde transactieprijs circa € 380.000 was. De gemiddelde transactieprijs was het laagst voor tussenwoningen (€ 262.000). Ook voor dit woningtype geldt echter dat de gemiddelde prijs hoger ligt dan de hypotheek die koopstarters met een laag of middeninkomen kunnen krijgen (tot circa € 240.000).

Tabel 9: Transactiegegevens Wijk Valkenburg, april 2023

Woningtypen	Transacties	Transactie-prijs	Transactie-prijs per m ²	Verkooptijd	Woonopp.	Perceelopp.
Tussenwoning	13	€ 262.000	€ 2.300	25	116 m ²	137 m ²
Hoekwoning	9	€ 380.000	€ 3.275	25	120 m ²	232 m ²
2-onder-1-kap	18	€ 355.500	€ 2.900	23	119 m ²	265 m ²
Vrijstaand	14	€ 538.500	€ 3.355	43	158 m ²	935 m ²
Appartement t/m 80 m ²	8	€ 267.000	€ 3.590	23	75 m ²	-
Appartement > 80 m ²	7	€ 475.000	€ 3.390	34	109 m ²	-
Totaal	69	€ 380.000	€ 3.060	29	120 m²	402 m²

Bron: NVM (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 1.000. Kolom 4 afgerond op € 5.

4.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

De wijk Valkenburg hebben we verdeeld naar 16 doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. We hebben vervolgens voor deze doelgroepen de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2033 bepaald volgens het basis- en migratiescenario.

Ontgroening en vergrijzing in Wijk Valkenburg, in migratiescenario lichte toename.

Circa 26% van de huishoudens bestaat uit alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar, wonend in een dorps woonmilieu en met een laag inkomen. Dit is daarmee veruit de grootste doelgroep in Valkenburg. Naar verwachting is dit ook de doelgroep die zowel relatief als absoluut het sterkst in aantal toeneemt. In 2033 wordt verwacht dat deze doelgroep is toegenomen tot 1.170 tot 1.225 huishoudens. In het geval van het migratiescenario is dit een toename van 19%. Ook de andere doelgroepen ouder dan 65 jaar nemen naar verwachting in omvang toe. Dit duidt op vergrijzing. Daarentegen zien we juist een afname van doelgroepen jonger dan 65 jaar (ontgroening). Met name alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar nemen sterk in aantal af. Dit komt onder andere doordat een groot deel van hen in tien jaar simpelweg ouder wordt en dus tot de 65+'ers gaat behoren. In totaal zien we in het basisscenario een ontwikkeling van -170 huishoudens (-4%) en in het migratiescenario een ontwikkeling van +10 huishoudens (0%) tot 2033 terug.

Tabel 10: Doelgroepenontwikkeling Wijk Valkenburg tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Woonmilieu	2023*	Ontw. 2023-2033	Stand 2033	
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	265 (7%)	-50 tot -40	215 tot 225	
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		160 (4%)	-30 tot -25	130 tot 135	
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		435 (11%)	-35 tot -15	400 tot 415	
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		575 (14%)	-45 tot -20	530 tot 555	
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		495 (12%)	-105 tot -90	390 tot 405	
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		435 (11%)	-95 tot -80	340 tot 355	
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		1.030 (26%)	+135 tot +190	1.170 tot 1.225	
Ruim(t)je genieters	A&S 65+	Midden en hoog	490 (12%)	+65 tot +90	555 tot 585		
JOLO (JOnge LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk	10 (0%)	0 tot 0	5 tot 5	
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		5 (0%)	0 tot 0	5 tot 5	
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		15 (0%)	0 tot 0	10 tot 15	
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		25 (1%)	0 tot 0	25 tot 25	
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag		25 (1%)	-5 tot -5	20 tot 20	
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		20 (0%)	-5 tot -5	15 tot 20	
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		30 (1%)	+5 tot +5	30 tot 35	
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		15 (0%)	0 tot 0	15 tot 15	
Totaal					4.030	-170 tot +10	3.860 tot 4.040

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022 en exclusief overige doelgroepen. Tussen haakjes aandeel van totaal aantal huishoudens.

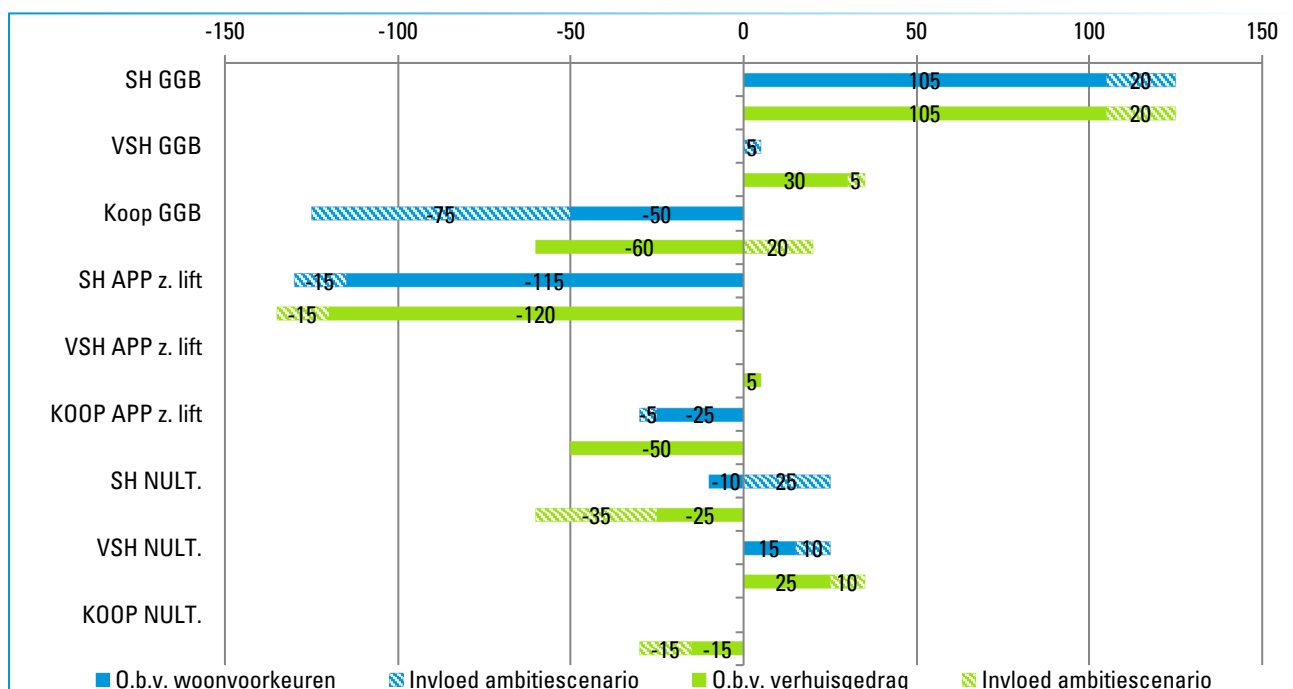
4.4 Kwalitatieve woningbehoefte

Overschotten verwacht aan grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** zien we een overschot ontstaan aan sociale huurappartementen zonder lift en met name een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen. Dit komt doordat de sociale huursector in Valkenburg op dit moment voor een groot deel uit meergezinswoningen bestaat. Dit terwijl veel huishoudens (met name jongeren en gezinnen) in de sociale doelgroep het liefst in een grondgebonden woning wonen. Tegelijkertijd zijn de sociale huurappartementen ook niet geschikt voor de oudere doelgroep. Aangezien die doelgroep toeneemt, zien we daarom juist wel een lichte behoefte aan sociale huurwoningen in het nultredensegment in het migratiescenario. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich vanuit woonwensen met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan overige woningtypen zien we ook een lichte behoefte terug. De vrijesectorhuur is daarentegen ook een goed product om tijdelijk huishoudens van woonruimte mee te voorzien die nu bijvoorbeeld te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar nog lastig een koopwoning kunnen betalen.
- In de **koopsector** zien we een groot overschot aan grondgebonden woningen ontstaan. De mate waarin is wel sterk afhankelijk van migratie. Ook is het overschot relatief kleiner dan in de overige wijken. Dit komt doordat de voorraad aan koopwoningen aanzienlijk is, maar tegelijkertijd kleiner dan elders in de gemeente. Het overschot wordt desondanks veroorzaakt door het feit dat de bevolking vergrijsst en ontgroent resulterend in veranderende woonwensen. Ook de betaalbaarheid van de koopsector staat sterk onder druk. Hierdoor kunnen koopstarters minder makkelijk toetreden tot de koopwoningmarkt, waardoor ze zijn aangewezen op een huurwoning. De vraag naar koopappartementen is mede hierdoor ook beperkt. Daarnaast zien we dat er al relatief veel koopappartementen zijn in Valkenburg.

Figuur 20: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar woningtypen



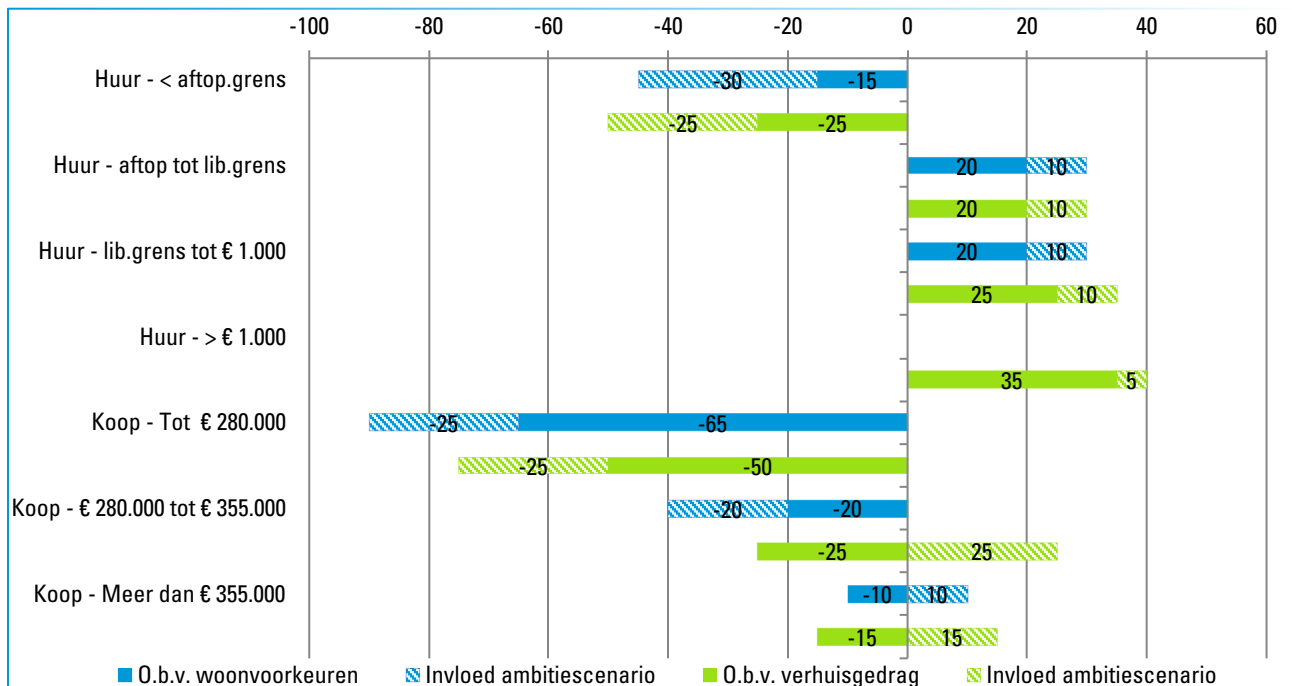
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Meer behoefte aan huurwoningen door verminderde betaalbaarheid koopwoningmarkt

In onderstaand figuur is de kwalitatieve behoefte aan verschillende prijssegmenten weergegeven voor de komende tien jaar. Dit geeft naast woningtypen een inzicht in de segmenten waarnaar met name een aanvullende behoefte is. Ook voor dit figuur geldt dat er inzichtelijk is gemaakt wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** is er met name behoefte aan woningen tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Deze behoefte komt voor een groot deel voort uit huishoudens die het liefst in een koopwoning zouden wonen, maar hier door de verminderde betaalbaarheid van de koopwoningmarkt niet in terecht kunnen. Zij zijn daardoor (langer) aangewezen op een sociale huurwoning.
- In het **vrijesectorhuursegment** zien we enkel een behoefte aan middenhuurwoningen. We zien in dit segment een vergelijkbare ontwikkeling terug als in de sociale huur. Ook deze behoefte ontstaat voor een groot deel door starters en huurders die eigenlijk willen kopen, maar hiervoor nu (nog) niet de middelen hebben. Wanneer zij vervolgens ook teveel verdienen voor de sociale huur zijn zij aangewezen op een middenhuurwoning.
- Opvallend is het verwachte overschot in het **koopwoningsegment** tot € 280.000. Dit overschot ontstaat wanneer een relatief groot deel van de huidige betaalbare voorraad niet meer bereikbaar is voor lage- en middeninkomens (al het geval bij woningen vanaf circa € 240.000). Daarnaast zijn dit vaak reguliere grondgebonden woningen of appartementen zonder lift en daarmee niet geschikt voor ouderen. Wanneer koopwoningen aan de markt worden toegevoegd die wel bereikbaar zijn voor lage- en middeninkomens of wanneer de prijzen op de koopwoningmarkt aanzienlijk dalen, dan zal dit in een deel van de vraag naar huurwoningen kunnen voorzien. In de andere prijssegmenten zien we een minder groot overschot ontstaan. Voor deze segmenten geldt eerder een kwalitatieve verschuiving betreffende woningtypen van regulier grondgebonden naar levensloopgeschikt.

Figuur 21: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar prijssegmenten



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

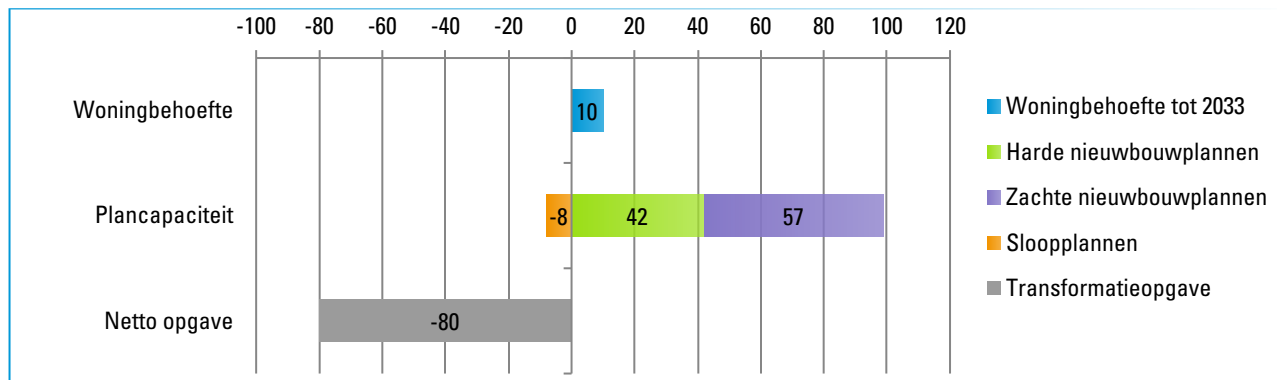
4.5 Confrontatie met plancapaciteit

We hebben de woningbehoefte volgens het migratiescenario en de woonvoorkeuren van huishoudens (het scenario dat wij als uitgangspunt adviseren) geconfronteerd met de bestaande plannen in wijk Valkenburg. Dit doen zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwantitatief meer nieuwbouw dan waar behoefte aan is

Tot 2033 bedraagt de behoefte in de wijk Valkenburg 10 woningen. De huidige plancapaciteit bevat op dit moment een netto toevoeging (bouw minus sloop) van 91 woningen. Daarmee voorzien de huidige plannen ruim in de nieuwbouwopgave. Er bestaat daardoor nog met name een transformatieopgave. Bij doorgang van alle huidige plannen is de transformatieopgave -80 woningen.

Figuur 22: Kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 in wijk Valkenburg

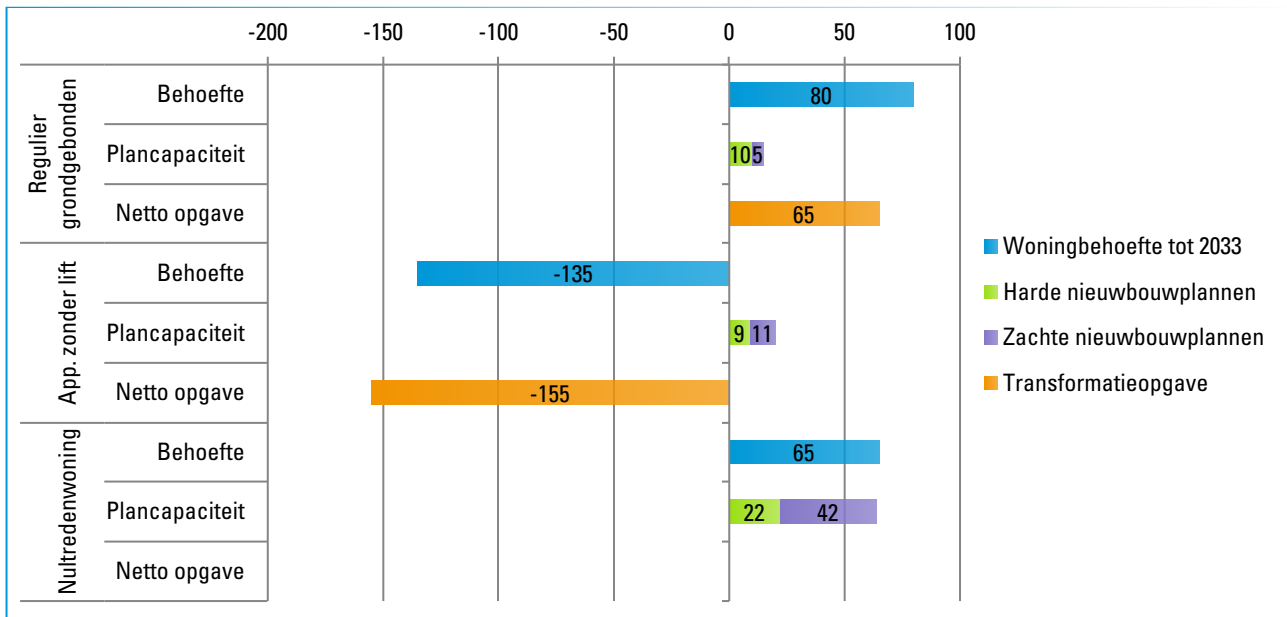


Bron: Plan capaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

Kwalitatief goede aansluiting plannen op behoefte aan nultredenwoningen

Wanneer we vervolgens de plan capaciteit van de wijk Valkenburg kwalitatief confronteren op basis van het woningtype valt op de nieuwbouwplannen met name voorzien in de bouw van nultredenwoningen. Dit sluit goed aan op de behoefte aan 65 woningen van dit type tot 2033. Tegelijkertijd zien we wel dat een groot deel van de plannen nog zacht is. Wanneer alle plannen voor nultredenwoningen (zowel hard als zacht) gerealiseerd worden, wordt daarmee voorzien in de gehele behoefte. We zien ook een behoefte aan reguliere grondgebonden woningen. In de overige wijken ontstaan theoretische overschotten, waardoor er op gemeenteniveau ook geen behoefte is aan dit woningsegment. Om die reden is er minder urgentie om hier nieuwe plannen voor te ontwikkelen in de wijk Valkenburg.

Figuur 23: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van woningtypen

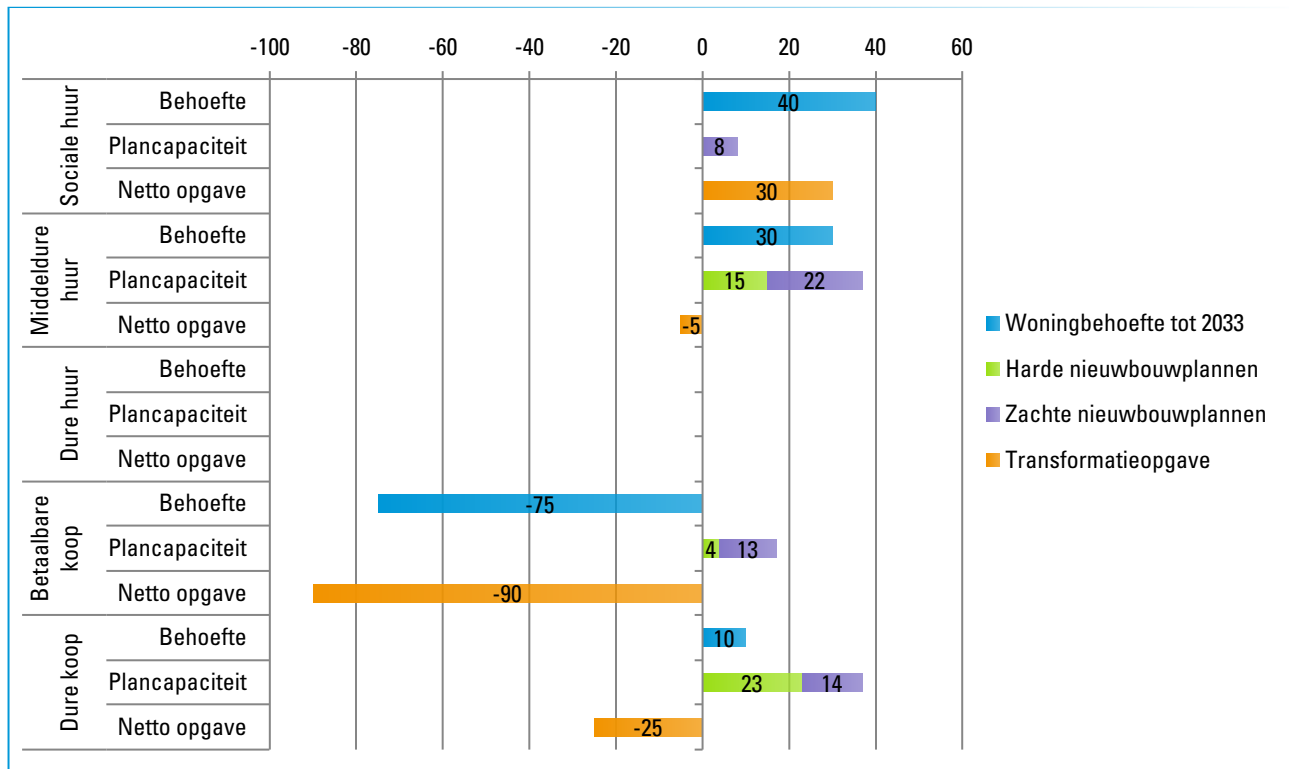


Bron: Plancapaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

Met name aanvullende behoefte aan huurwoningen in plannen, blijvend overschot aan koopwoningen

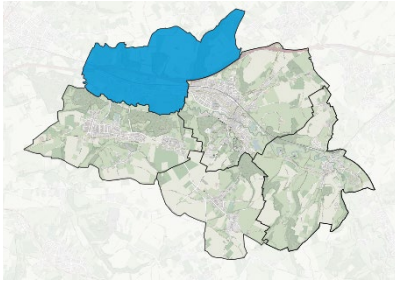
Wanneer we een zelfde kwalitatieve confrontatie uitvoeren op basis van prijssegmenten valt op dat er met name een woningbehoefte is aan sociale huur en middenhuur. Een groot deel van de huidige plannen voorzien hier ook in. Ondanks dat zien we ook bij het invullen van alle plannen nog een blijvende netto opgave. In het koopsegment zien we een overschot ontstaan. De huidige plannen geven onvoldoende invulling om dit terug te dringen.

Figuur 24: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van prijssegmenten



Bron: Plancapaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

5 Wijk Houthem - Sint-Gerlach



In dit hoofdstuk bespreken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de wijk Houthem – Sint-Gerlach. Deze wijk bestaat uit de kernen en gehuchten Houthem, Sint-Gerlach en Strabeek (zie kaart hiernaast voor de precieze afbakening). Op wijkniveau bespreken we de demografische ontwikkelingen die Houthem – Sint-Gerlach in de afgelopen tien jaar heeft doorgemaakt. Vervolgens brengen we de huidige situatie in beeld. Dit doen we op basis van de huidige woningvoorraad, de woningmarktdynamiek en huidige indeling naar doelgroepen. Deze vergelijken we telkens met de gemeentelijk

verdelingen. Voorgaande analyses vormen de input voor de verwachte demografische ontwikkelingen tot 2033. We brengen eerst de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld naar onze Stec-Doelgroepenindeling en gebruiken dit vervolgens om de kwalitatieve woningbehoefte voor de wijk Houthem – Sint-Gerlach te bepalen. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Deze confronteren we tenslotte met de huidige woningbouwprogrammering om de resterende opgaven voor de wijk Houthem – Sint-Gerlach in beeld te brengen.

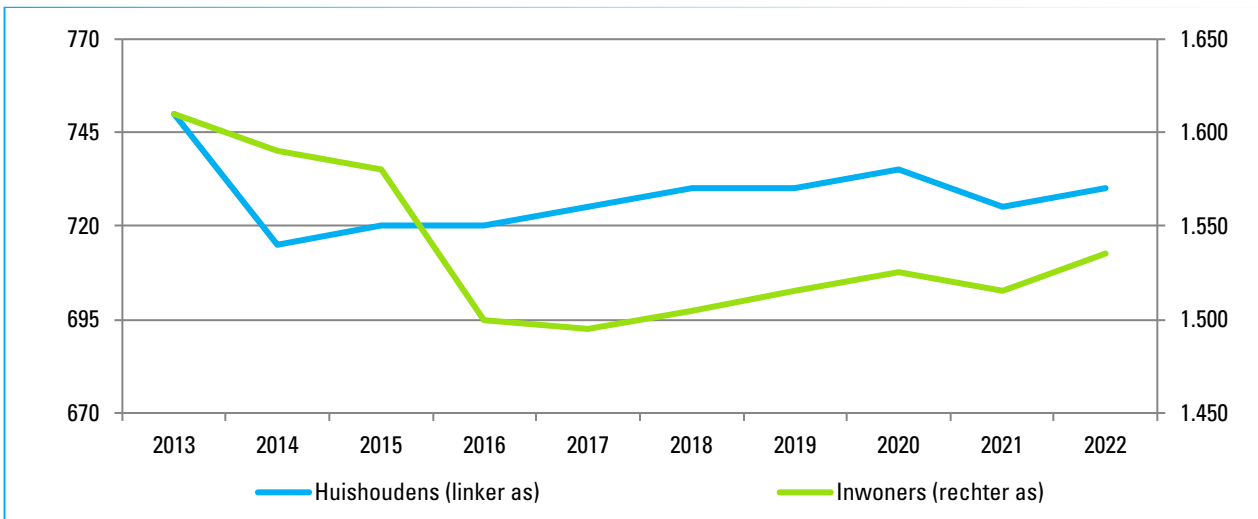
CONCLUSIES WIJK HOUTHEM – SINT-GERLACH

- Huishoudensafname (-3%) en inwonersafname (-5%) in afgelopen tien jaar door ontgroening, vergrijzing en huishoudensverduunning. Relatief veel jonge huishoudens woonachtig in de wijk.
- Relatief veel koopwoningen in voorraad (71%). Koopwoningvoorraad ook duurder geworden. Gemiddelde transactieprijs is € 382.000 en slechts 24% is afgelopen jaar aangeboden met een vraagprijs lager dan € 245.000.
- Kwantitatief lichte afname verwacht in hoog migratiescenario (-10 huishoudens). Met name door afname alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar.
- Kwalitatief vraag naar huurwoningen (zowel sociaal als vrijesector) door verminderde betaalbaarheid koopsegment en vraag naar levensloopgeschikte woningen door vergrijzing.
- Overschot aan niet-levensloopbestendige producten waar er al veel van staan in de wijk Houthem – Sint-Gerlach, namelijk reguliere grondgebonden koopwoningen.
- Planvoorraad aan levensloopgeschikte woningen sluit goed aan op woningbehoefte. Nog behoefte aan extra plannen voor middenhuurwoningen.

5.1 Historische demografische ontwikkelingen

De wijk Houthem – Sint-Gerlach telde in 2022 circa 1.535 inwoners, verdeeld over 730 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht is afgenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 750 huishoudens in de wijk. Dit betekent dat er sprake is geweest van een afname van -20 huishoudens (-3%) tot 2022. Tegelijkertijd zien we dat ook het aantal inwoners is afgenomen. In totaal bedraagt de afname -75 inwoners vanaf 2013 (-5%). Deze afname is procentueel vrij vergelijkbaar met de huishoudensafname. Er is dus relatief weinig sprake van huishoudensverduunning.

Figuur 25: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Wijk Houthem – Sint-Gerlach, 2013-2022

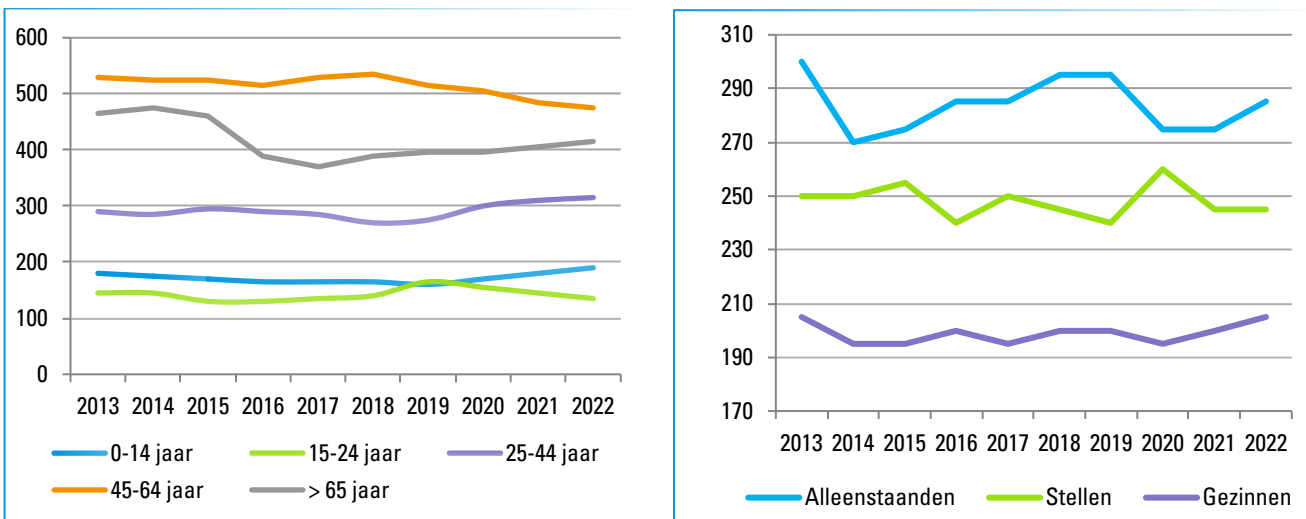


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Opvallende toename van jongere bevolking en afname aantal alleenstaanden en stellen

Wanneer we vervolgens de bevolkingsontwikkeling uitsplitsen naar leeftijd en de huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling, vallen er twee zaken op. Binnen de bevolkingsontwikkeling zien we dat met name het aantal inwoners boven de 65 jaar in aantal afneemt (-11%). Tegelijkertijd nemen juist jonge leeftijdsgroepen zoals 0-15 jarigen (+6%) en 25-45 jarigen (+9%) in aantal toe. Deze ontwikkeling wijkt sterk af van het gemeentelijke beeld. Dit duidt namelijk op een instroom van gezinnen en een uitstroom van ouderen. Dit zien we ook terug in de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling. Het aantal alleenstaande (-5%) en stellen (-2%) neemt af en het aantal gezinnen is stabiel gebleven (0%). Mogelijk kiezen ouderen ervoor te verhuizen naar grotere kernen in de omgeving, waar voorzieningen dichterbij zijn. De huizen die zij achterlaten komen vervolgens vrij voor jongere huishoudens, die minder behoefte hebben aan voorzieningen op loopafstand.

Figuur 26: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Wijk Houthem – Sint-Gerlach, 2013-2022



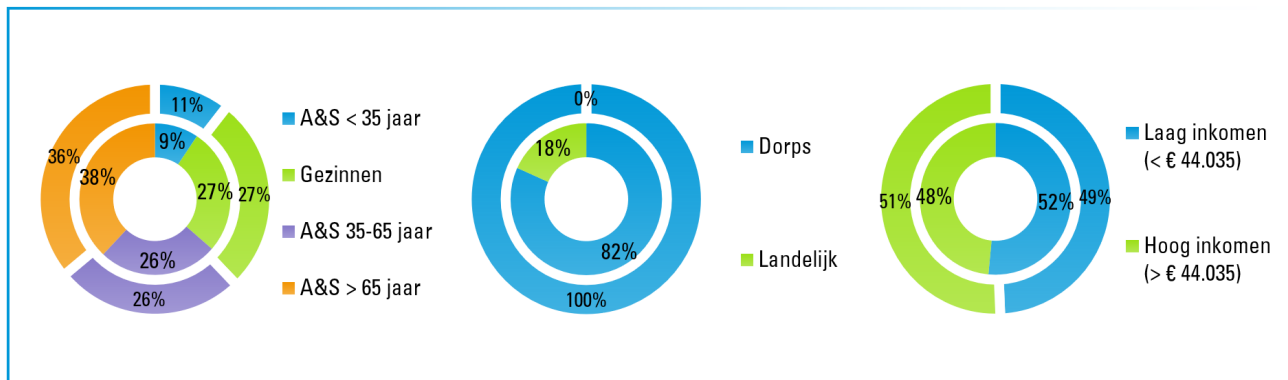
Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

In Wijk Houthem – Sint-Gerlach wonen relatief veel jongeren, dorps wonenden en hoge inkomens

De historische demografische ontwikkelingen leiden tot de huidige doelgroepenverdeling van de Wijk Houthem – Sint-Gerlach. We maken hierin onderscheid naar leeftijd, huishoudenssamenstelling,

woonmilieu en inkomen. We vergelijken de doelgroepenverdeling van de wijk Houthem – Sint-Gerlach met de gemeentelijke verdeling. Ten eerste valt op dat in de wijk Houthem – Sint-Gerlach relatief veel jongeren tot 35 jaar wonen. Mogelijk komt dit deels door de relatieve nabijheid van Maastricht en de goede bereikbaarheid richting de A79. Dit verklaart ook het dorpse (en niet landelijke) karakter van deze wijk. Ook zien we dat de huishoudens in de wijk Houthem – Sint-Gerlach relatief vaak een hoger inkomen hebben (51%) in vergelijking met het aandeel in de gemeente als geheel (48%). Dit sluit aan op het hogere aandeel koopwoningen in de wijk (zie ook de volgende paragraaf).

Figuur 27: Doelgroepenverdeling Wijk Houthem -Sint-Gerlach (buitenste ring) vergeleken met gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)



Bron: Progneff (2021). CBS (2023). ABF (2021). LMW (31 december 2020).

Huishoudens met een laag inkomen zijn vaak ouder dan 65 jaar

We splitsen de inkomensgroepen in de Wijk Houthem – Sint-Gerlach verder op naar leeftijd en samenstelling. Dan valt op dat met name oudere huishoudens een laag inkomen hebben. Circa de helft van alle huishoudens met een laag inkomen is AOW-gerechtigd. Daarnaast zien we dat huishoudens jonger dan 25 jaar en eenoudergezinnen relatief vaak een laag inkomen hebben. Er wonen echter juist relatief weinig ouderen in de wijk. Daarentegen zien we dat huishoudens met een hoger inkomen zoals paren zonder kinderen en gezinnen die niet AOW-gerechtigd zijn juist vaker of gemiddeld vaak wonen in Houthem – Sint-Gerlach.

Tabel 11: Inkomensgroepen naar leeftijd en samenstelling in Wijk Houthem – Sint-Gerlach

	Lage inkomens met passend toewijzen	Lage inkomens zonder passend toewijzen	Lage midden-inkomens	Hoge middeninkomens en hoge inkomens	Totaal
Jonger dan 25 jaar	10 (50%)	10 (50%)	0 (0%)	0 (0%)	20
Eenpersoonshuishoudens 25 tot AOW	45 (31%)	15 (10%)	35 (24%)	50 (34%)	145
Eenpersoonshuishoudens AOW of ouder	50 (45%)	45 (41%)	0 (0%)	15 (14%)	110
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	15 (11%)	10 (7%)	10 (7%)	100 (74%)	135
Paar zonder kinderen AOW of ouder	30 (27%)	15 (14%)	10 (9%)	55 (50%)	110
Paar met kind(eren)	20 (13%)	5 (3%)	10 (6%)	125 (78%)	160
Eenoudergezin	15 (50%)	5 (17%)	0 (0%)	10 (33%)	30
Totaal	185 (26%)	105 (15%)	65 (9%)	355 (50%)	710

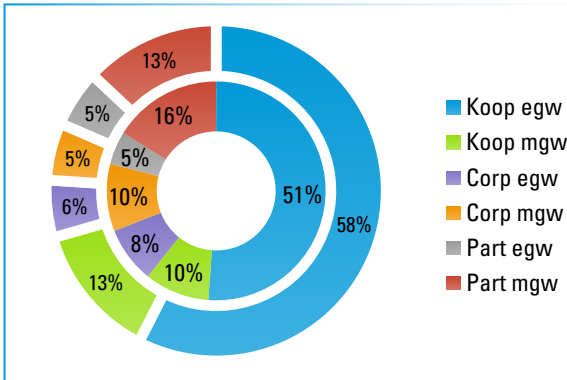
Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023).

5.2 Huidige woningmarkt

De reguliere woningvoorraad van de wijk Houthem – Sint-Gerlach bestaat in totaal uit circa 795 woningen (CBS, 2022). Circa 58% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief veel in vergelijking met de gemeentelijke woningvoorraad als geheel (51%), maar wel relatief weinig in vergelijking met de andere wijken buiten Valkenburg. Verder zien we een opvallend groot aandeel meergezinswoningen voor een wijk met het inwonersaantal van Houthem – Sint-Gerlach. 31% van de voorraad is een meergezinswoning. Met

name het aandeel meergezinskoopwoningen (13%) is opvallend hoog. We zien daarentegen dat slechts een klein deel van de woningvoorraad in bezit is van corporaties (11%). In de gehele gemeente is dit 18%.

Figuur 28: Woningvoorraad Wijk Houthem – Sint-Gerlach (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)

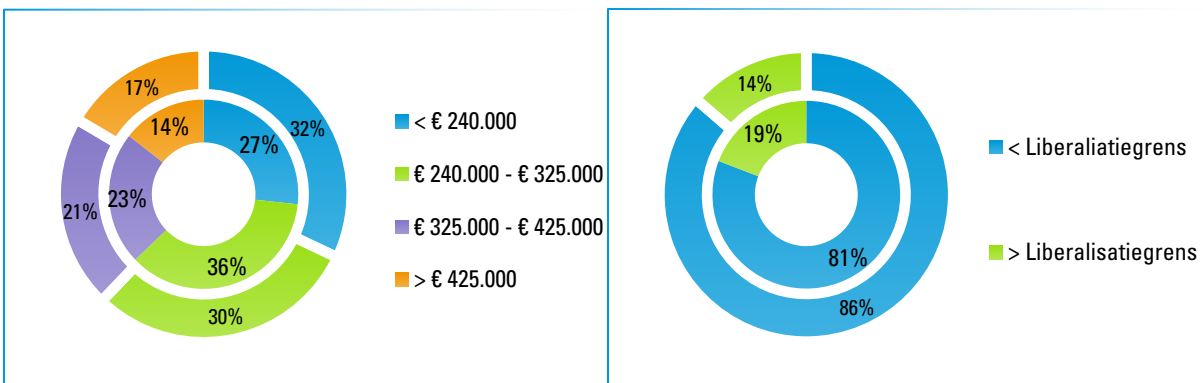


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Zowel veel dure als goedkope koopwoningen in Houthem – Sint-Gerlach, daarnaast veel sociale huur

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat de koopwoningvoorraad vergelijkbaar is met de gehele gemeente Valkenburg a/d Geul⁴. Wel zijn er relatief veel woningen met een WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2021) in het goedkoopste segment (32% t.o.v. 27%) en in het duurste segment (17% t.o.v. 14%). Daarnaast zien we dat een relatief groot deel van de huurwoningen wordt verhuurd in het sociale huursegment (onder liberalisatiegrens). Oftewel een relatief groot deel van de woningen kent een huurprijs onder de € 808,06. In de gemeente Valkenburg a/d Geul is dit 19%, maar in de Wijk Houthem – Sint-Gerlach 14%.

Figuur 29: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in Wijk Houthem – Sint-Gerlach (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)



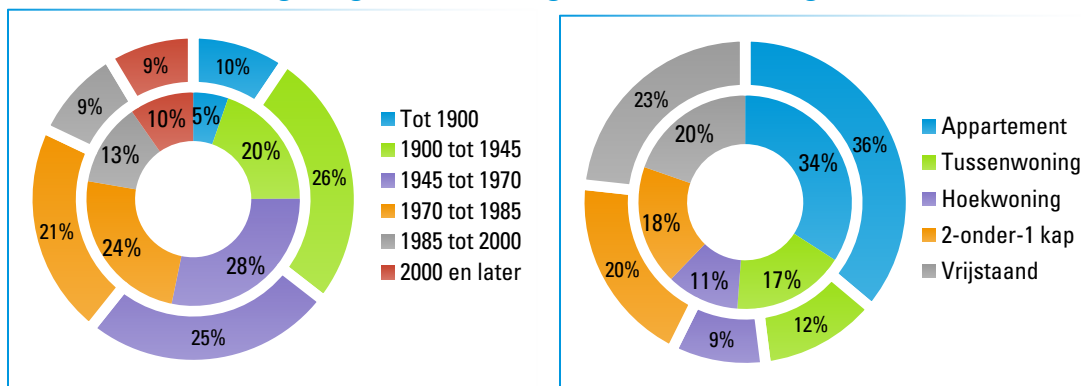
Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Relatief veel vooroorlogse woningen en appartementen in Houthem – Sint-Gerlach

We hebben de woningvoorraad van de wijk Houthem – Sint-Gerlach opgesplitst op basis van bouwperiodes en woningtypen en vergeleken met de gemeente als geheel. Hieruit valt op dat een relatief groot deel van de woningvoorraad in Valkenburg gebouwd is voor 1945 (36%) ten opzichte van het gemeentelijke aandeel (25%). Wat betreft woningtypen zien we dat er in Houthem – Sint-Gerlach relatief veel appartementen staan (36%). Dit sluit aan op het meer dorpse woonmilieu dat wordt toegekend aan de wijk. Daarentegen zijn er juist weinig rijwoningen (21%) in vergelijking met de gemeente als geheel (28%).

⁴ De WOZ-waarde van de koopwoningen is gebaseerd op de cijfers van 1 januari 2021. Inmiddels zijn deze waarden nog sterk gestegen. We schatten echter dat deze prijsontwikkeling gelijk opgaat met de regionale trend.

Figuur 30: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts) in Wijk Houthem – Sint-Gerlach (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)



Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Relatief groot deel woningen verkocht met vraagprijs lager dan € 245.000, wel slechts 15 woningen in totaal

Vervolgens hebben we huidige dynamiek op de woningmarkt in beeld gebracht. Zo zien we op basis van het huidige aanbod en de verkochte woningen op Funda.nl in welk prijssegment met name woningen aangeboden of verkocht worden. Hieruit valt op dat een relatief groot deel van de verkochte woningen op Funda.nl een lagere vraagprijs had dan € 245.000 in het afgelopen jaar (27%). Dit is duidelijk meer dan in de gemeente als geheel. Wel zien we dat het aantal verkochte woningen beperkt is, wat het beeld kan vertekenen. Ook staan er op dit moment maar 2 woningen te koop, beiden aangeboden in het dure segment.

Tabel 12: Aanbodgegevens Wijk Houthem – Sint-Gerlach, april 2023

Prijsklassen (€)	Te koop januari 2023 (#)	Te koop januari 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)
Tot € 210.000	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 210.000 tot € 245.000	0	0%	4	27%	4	24%	0%
€ 245.000 tot € 300.000	0	0%	2	13%	2	12%	0%
€ 300.000 tot € 355.000	0	0%	1	7%	1	6%	0%
€ 355.000 tot € 500.000	1	50%	3	20%	4	24%	33%
Meer dan € 500.000	1	50%	1	7%	2	12%	100%
Onbekend	0	0%	4	27%	4	24%	0%
Totaal	2	100%	15	100%	17	100%	13%

Bron: Funda.nl (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Gemiddelde transactieprijs lag afgelopen jaar op circa € 380.000

Daarnaast hebben we ook de transactiegegevens van het afgelopen jaar verder onderzocht op basis van NVM-gegevens. Hieruit blijkt dat het afgelopen jaar (april 2022 – april 2023) de gemiddelde transactieprijs circa € 380.000 was. De gemiddelde transactieprijs was het laagst voor appartementen (€ 231.000). Hiervan is er wel maar één verkocht in het afgelopen jaar. Het merendeel van de verkochte woningen was vrijstaand of een 2-onder-1-kap. Deze hebben juist een gemiddelde verkoopprijs in het dure segment.

Tabel 13: Transactiegegevens Wijk Houthem – Sint-Gerlach, april 2023

Woningtypen	Transacties	Transactie-prijs	Transactie-prijs per m ²	Verkooptijd	Woonopp.	Perceelopp.
Tussenwoning	2	€ 246.000	€ 2.730	52	91 m ²	106 m ²
Hoekwoning	1	€ 232.000	€ 3.015	31	77 m ²	205 m ²
2-onder-1-kap	2	€ 393.000	€ 3.460	27	114 m ²	585 m ²
Vrijstaand	7	€ 476.000	€ 3.315	25	131 m ²	700 m ²
Appartement t/m 80 m ²	1	€ 231.000	€ 3.395	20	68 m ²	-
Appartement > 80 m ²	1	€ 280.000	€ 2.640	31	106 m ²	-
Totaal	14	€ 382.000	€ 3.190	30	113 m²	541 m²

Bron: NVM (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 1.000. Kolom 4 afgerond op € 5.

5.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

De wijk Houthem -Sint-Gerlach hebben we verdeeld naar 8 doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. We hebben vervolgens voor deze doelgroepen de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2033 bepaald volgens het basis- en migratiescenario.

Ontgroening en vergrijzing in Wijk Houthem – Sint-Gerlach, in migratiescenario lichte afname

Circa 23% van de huishoudens bestaat uit alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar, wonend in een dorps woonmilieu en met een laag inkomen. Dit is daarmee veruit de grootste doelgroep in Houthem – Sint Gerlach. Naar verwachting is dit ook de doelgroep die zowel relatief als absoluut het sterkst in aantal toeneemt. In 2033 wordt verwacht dat deze doelgroep is toegenomen tot 185 tot 190 huishoudens. In het geval van het migratiescenario is dit een toename van 17%. Ook de andere doelgroep ouder dan 65 jaar neemt naar verwachting in omvang toe. Dit duidt op vergrijzing. Daarentegen zien we juist een afname van doelgroepen jonger dan 65 jaar (ontgroening). Met name alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar nemen sterk in aantal af (-23% tot -20%). Dit komt onder andere doordat een groot deel van hen in tien jaar simpelweg ouder wordt en dus tot de 65+’ers gaat behoren. In totaal zien we in het basisscenario een ontwikkeling van -40 huishoudens (-6%) en in het migratiescenario een ontwikkeling van -10 huishoudens (-1%) tot 2033 terug.

Tabel 14: Doelgroepenontwikkeling Wijk Houthem – Sint-Gerlach tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Woon-milieu	2023*	Ontw. 2023-2033	Stand 2033
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	40 (6%)	-10 tot -5	35 tot 35
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		35 (5%)	-5 tot -5	25 tot 30
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		65 (9%)	-5 tot 0	65 tot 65
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		130 (18%)	-10 tot 0	120 tot 125
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		80 (11%)	-20 tot -15	60 tot 65
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		105 (15%)	-25 tot -20	80 tot 85
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		165 (23%)	+20 tot +25	185 tot 190
Ruim(t)je genieters	A&S 65+	Midden en hoog		95 (13%)	+10 tot +15	105 tot 110
Totaal				715	-40 tot -10	675 tot 705

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijf-tallen. *Inclusief ontwikkeling 2022 en exclusief overige doelgroepen. Tussen haakjes aandeel van totaal aantal huishoudens.

5.4 Kwalitatieve woningbehoefte

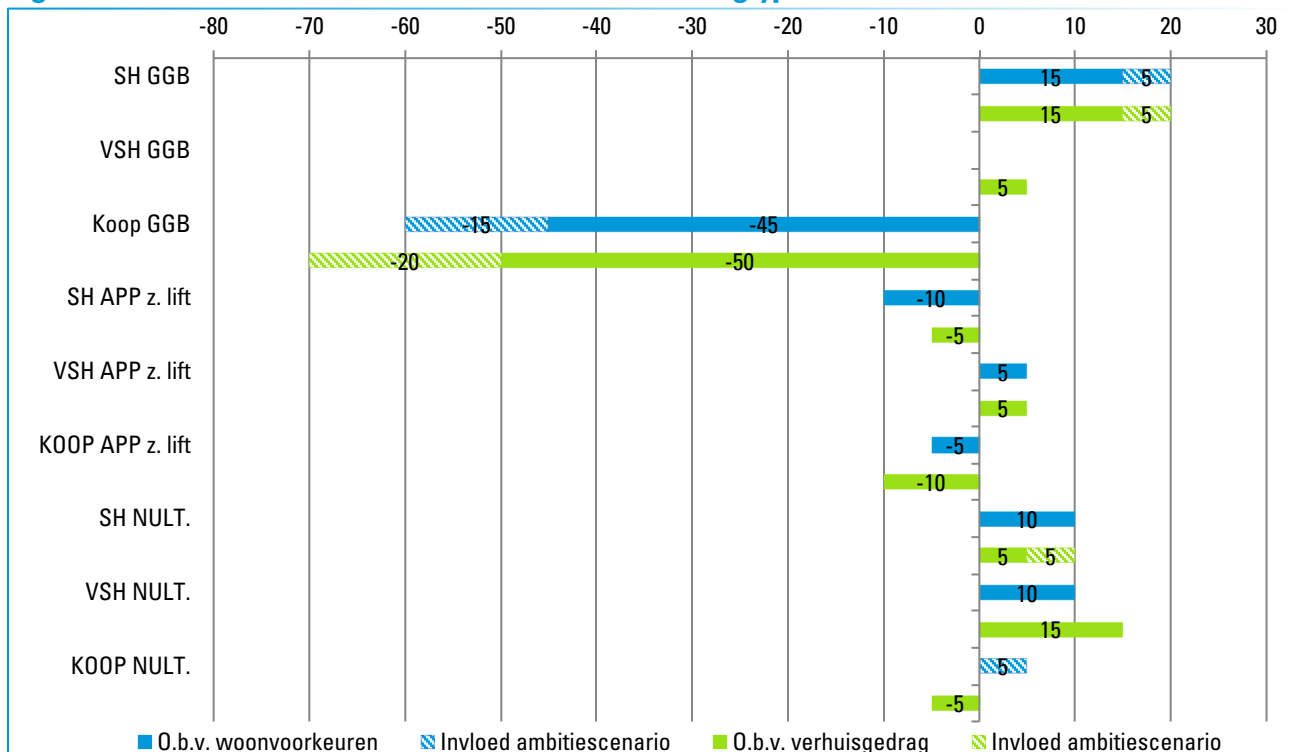
Overschotten verwacht aan grondgebonden koopwoningen en appartementen zonder lift

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte

komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** zien we een overschot ontstaan aan sociale huurappartementen zonder lift en met name een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen. Dit komt doordat veel huishoudens (met name jongeren en gezinnen) in de sociale doelgroep het liefst in een grondgebonden woning wonen. Tegelijkertijd zijn de sociale huurappartementen ook niet geschikt voor de oudere doelgroep. Aangezien die doelgroep toeneemt, zien we daarom juist wel een lichte behoefte aan sociale huurwoningen in het nultredensegment in het migratiescenario. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich vanuit woonwensen met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan overige woningtypen zien we ook een lichte behoefte terug. De vrijesectorhuur is daarentegen ook een goed product om tijdelijk huishoudens van woonruimte mee te voorzien die nu bijvoorbeeld te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar nog lastig een koopwoning kunnen betalen.
- In de **koopsector** zien we een groot overschot aan grondgebonden woningen ontstaan. De mate waarin is wel sterk afhankelijk van migratie. Dit overschot komt doordat de voorraad aan koopwoningen relatief groot is en daarnaast de bevolkingssamenstelling sterk verandert door ontgroening en vergrijzing resulterend in veranderende woonwensen. Ook de betaalbaarheid van de koopsector staat sterk onder druk. Hierdoor kunnen koopstarters minder makkelijk toetreden tot de koopwoningmarkt, waardoor ze zijn aangewezen op een huurwoning. De vraag naar koopappartementen is mede hierdoor ook beperkt.

Figuur 31: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar woningtypen



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

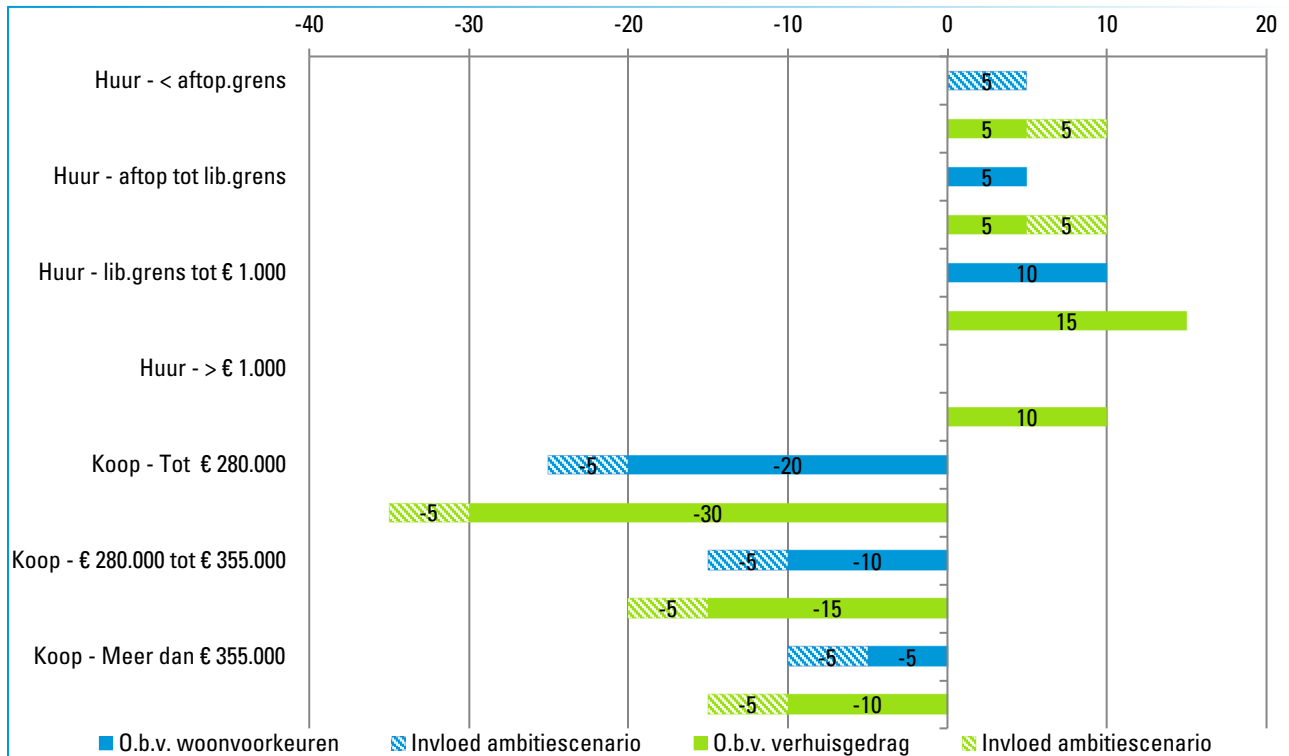
Meer behoefte aan huurwoningen door verminderde betaalbaarheid koopwoningmarkt

In onderstaand figuur is de kwalitatieve behoefte aan verschillende prijssegmenten weergegeven voor de komende tien jaar. Dit geeft naast woningtypen een inzicht in de segmenten waarnaar met name een aanvullende behoefte is. Ook voor dit figuur geldt dat er inzichtelijk is gemaakt wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van

het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** is er behoefte aan woningen beneden en boven de aftoppingsgrens. Deze behoefte komt voor een deel voort uit huishoudens die het liefst in een koopwoning zouden wonen, maar hier door de verminderde betaalbaarheid van de koopwoningmarkt niet in terecht kunnen. Zij zijn daardoor (langer) aangewezen op een sociale huurwoning. Ook de instroom van bijvoorbeeld statushouders drukt een stempel op de behoefte aan sociale huur.
- In het **vrijesectorhuursegment** zien we enkel een behoefte aan middenhuurwoningen. We zien in dit segment een vergelijkbare ontwikkeling terug als in de sociale huur. Ook deze behoefte ontstaat voor een groot deel door starters en huurders die eigenlijk willen kopen, maar hiervoor nu (nog) niet de middelen hebben. Wanneer zij vervolgens ook teveel verdienen voor de sociale huur zijn zij aangewezen op een middenhuurwoning.
- Opvallend is het verwachte overschot in het **koopwoningsegment** tot € 280.000. Dit overschot ontstaat wanneer een relatief groot deel van de huidige betaalbare voorraad niet meer bereikbaar is voor lage- en middeninkomens (al het geval bij woningen vanaf circa € 240.000). Daarnaast zijn dit vaak reguliere grondgebonden woningen of appartementen zonder lift en daarmee niet geschikt voor ouderen. Wanneer koopwoningen aan de markt worden toegevoegd die wel bereikbaar zijn voor lage- en middeninkomens of wanneer de prijzen op de koopwoningmarkt aanzienlijk dalen, dan zal dit in een deel van de vraag naar huurwoningen kunnen voorzien. Ook in de andere prijssegmenten zien we een overschot ontstaan. Dit betreft met name reguliere grondgebonden koopwoningen.

Figuur 32: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar prijssegmenten



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

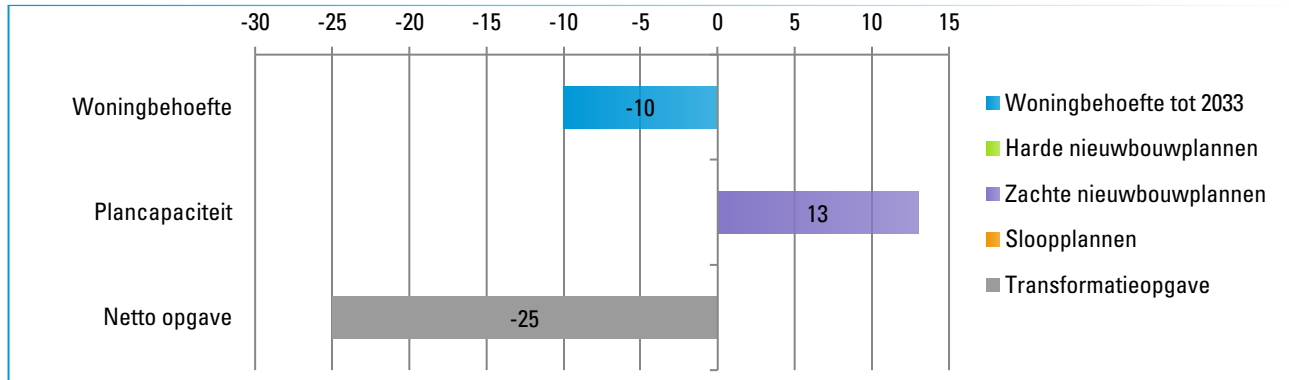
5.5 Confrontatie met plancapaciteit

We hebben de woningbehoefte volgens het migratiescenario en de woonvoorkeuren van huishoudens (het scenario dat wij als uitgangspunt adviseren) geconfronteerd met de bestaande plannen in wijk Houthem – Sint-Gerlach. Dit doen zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwantitatief meer nieuwbouw dan waar behoefte aan is

Tot 2033 bedraagt de behoefte in wijk Houthem – Sint-Gerlach -10 woningen. De huidige plancapaciteit bevat op dit moment een netto toevoeging (bouw minus sloop) van 13 woningen. Daarmee overstijgen de huidige plannen de nieuwbouwpoging. Er bestaat daardoor met name een transformatieopgave. Bij doorgang van alle huidige plannen is de transformatieopgave -25 woningen.

Figuur 33: Kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 in Wijk Houthem – Sint-Gerlach

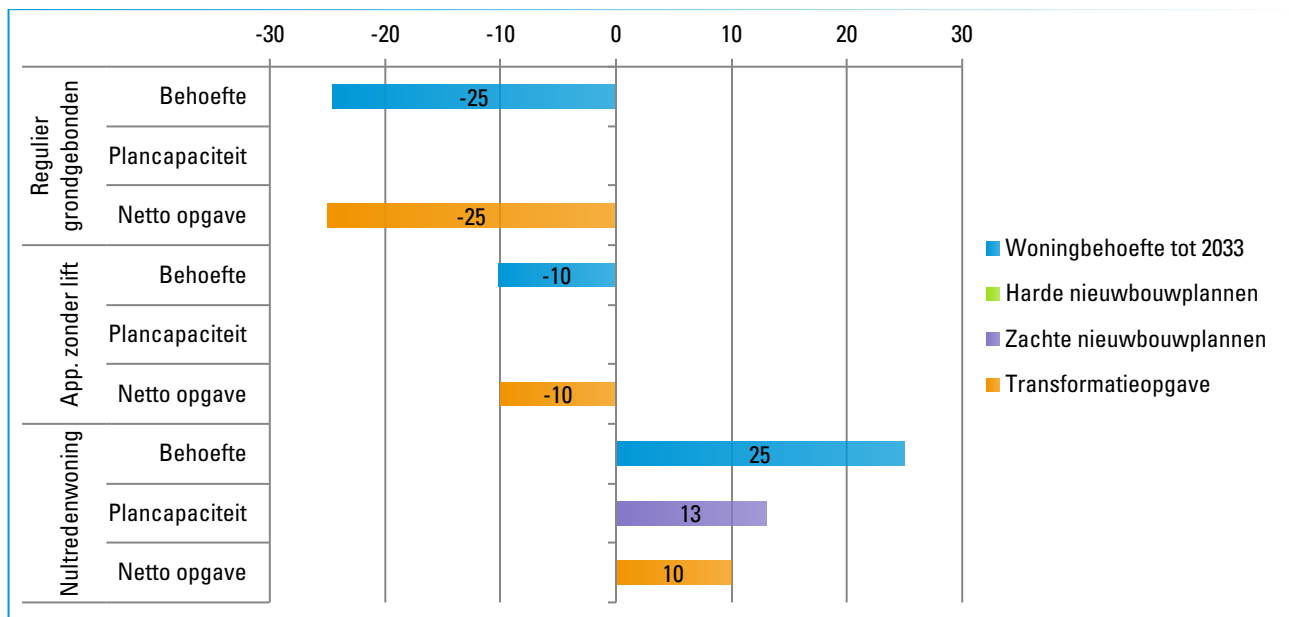


Bron: Plancapaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

Kwalitatief goede aansluiting plannen op behoefte aan nultredenwoningen

Wanneer we vervolgens de plancapaciteit van de wijk Houthem – Sint-Gerlach kwalitatief confronteren op basis van het woningtype valt op de nieuwbouwplannen voorzien in de bouw van nultredenwoningen. Dit sluit goed aan op de behoefte aan 25 woningen van dit type tot 2033. Tegelijkertijd zien we wel dat een de plannen nog zacht zijn. Daarnaast is er ook indien deze plannen hard worden gemaakt en worden gerealiseerd nog een aanvullende opgave in dit segment. In de overige segmenten zien we juist een blijvend overschot.

Figuur 34: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van woningtypen

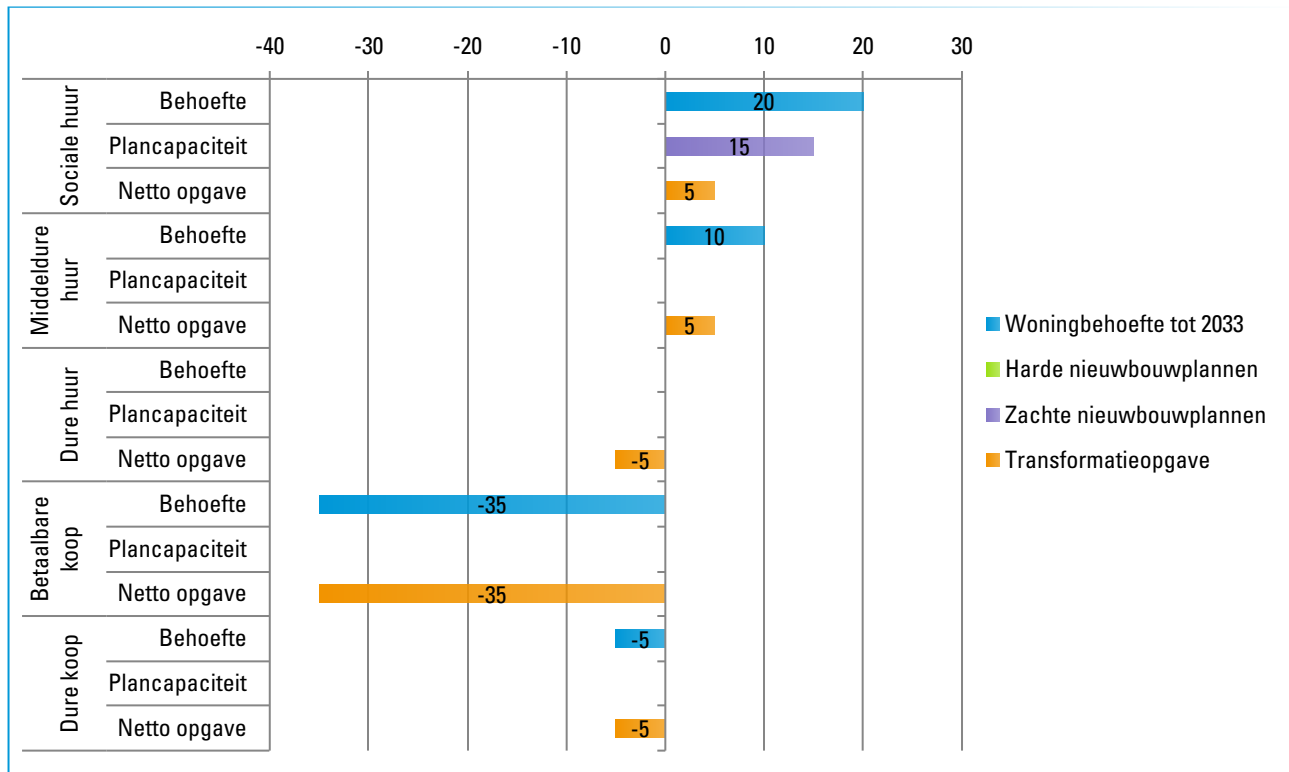


Bron: Plancapaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

Met name aanvullende behoefte aan huurwoningen in plannen, blijvend overschot aan koopwoningen

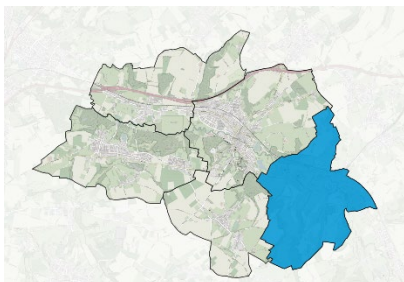
Wanneer we een zelfde kwalitatieve confrontatie uitvoeren op basis van prijssegmenten valt op dat er met name een woningbehoefte is aan sociale huur en middenhuur. De huidige plannen voorzien hier ook in. Ondanks dat zien we ook bij het invullen van alle plannen nog een blijvende netto opgave. In het koopsegment zien we een overschot ontstaan. De huidige plannen geven onvoldoende invulling om dit terug te dringen.

Figuur 35: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van prijssegmenten



Bron: Plancapaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

6 Wijk Schin op Geul - Walem



In dit hoofdstuk bespreken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de wijk Schin op Geul - Walem. Deze wijk bestaat uit de kernen en gehuchten Oud-Valkenburg, Schin op Geul - Walem, Strucht en Walem (zie kaart hiernaast voor de precieze afbakening). Op wijkniveau bespreken we de demografische ontwikkelingen die Schin op Geul - Walem in de afgelopen tien jaar heeft doorgemaakt. Vervolgens brengen we de huidige situatie in beeld. Dit doen we op basis van de huidige woningvoorraad, de woningmarktdynamiek en huidige indeling naar doelgroepen. Deze vergelijken we telkens met de

gemeentelijk verdelingen. Voorgaande analyses vormen de input voor de verwachte demografische ontwikkelingen tot 2033. We brengen eerst de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld naar onze Stec-Doelgroepenindeling en gebruiken dit vervolgens om de kwalitatieve woningbehoefte voor de wijk Schin op Geul - Walem te bepalen. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Deze confronteren we tenslotte met de huidige woningbouwprogrammering om de resterende opgaven voor de wijk Schin op Geul - Walem in beeld te brengen.

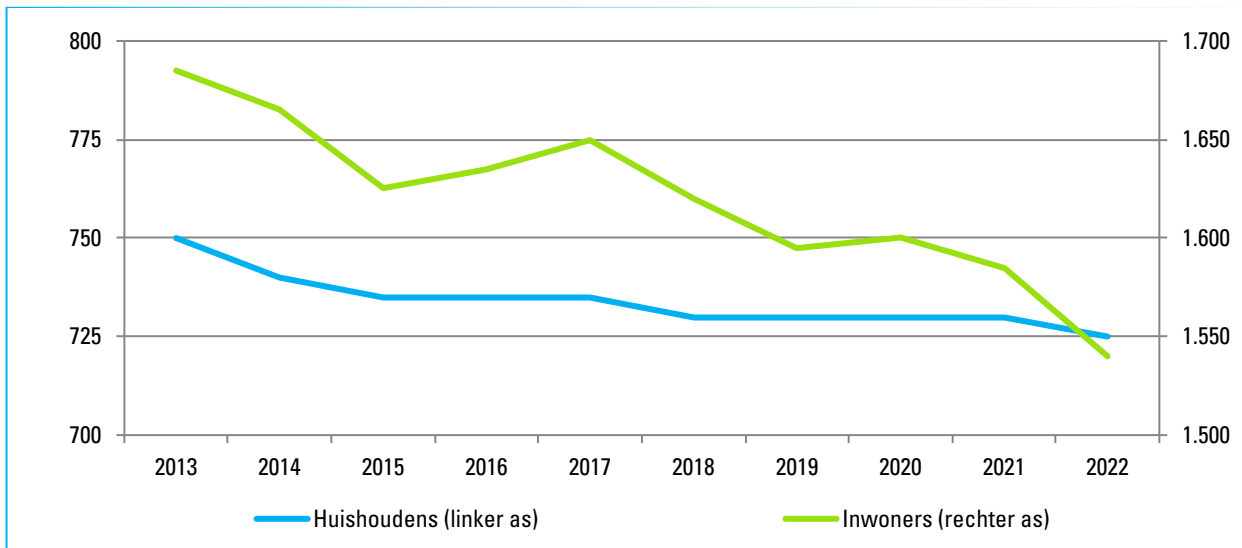
CONCLUSIES WIJK SCHIN OP GEUL - WALEM

- Huishoudensafname (-3%) en inwonersafname (-9%) in afgelopen tien jaar door ontgroening, vergrijzing en huishoudensverdunding. Relatief veel gezinnen woonachtig in de wijk.
- Relatief veel koopwoningen in voorraad (77%). Koopwoningvoorraad ook duurder geworden. Gemiddelde transactieprijs is € 350.000 en slechts 17% is afgelopen jaar aangeboden met een vraagprijs lager dan € 245.000.
- Kwantitatief lichte afname verwacht in hoog migratiescenario (-5 huishoudens). Met name door afname alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar.
- Kwalitatief vraag naar huurwoningen (zowel sociaal als vrijesector) door verminderde betaalbaarheid koopsegment en vraag naar levensloopgeschikte woningen door vergrijzing.
- Overschot aan niet-levensloopbestendige producten waar er al veel van staan in de wijk Schin op Geul - Walem, namelijk reguliere grondgebonden koopwoningen.
- Planvoorraad aan levensloopgeschikte woningen en betaalbare woningen sluit goed aan op woningbehoefte. Kwantitatief overstijgt de planvoorraad de woningbehoefte op basis van huidige demografische ontwikkelingen. Plannen kunnen wel voorzien in nieuwe sociaaleconomische ontwikkelingen, maar monitor dit goed.

6.1 Historische demografische ontwikkelingen

De wijk Schin op Geul - Walem telde in 2022 circa 1.540 inwoners, verdeeld over 725 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht is afgenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 750 huishoudens in de wijk. Dit betekent dat er sprake is geweest van een afname van -25 huishoudens (-3%) tot 2022. Tegelijkertijd zien we dat ook het aantal inwoners is afgenomen. In totaal bedraagt de afname -145 inwoners vanaf 2013 (-9%). Deze afname is beduidend sterker dan de huishoudensafname. Dit duidt op een huishoudensverdunding in Schin op Geul - Walem. De belangrijkste oorzaak hiervan lijkt vergrijzing te zijn.

Figuur 36: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Wijk Schin op Geul - Walem, 2013-2022

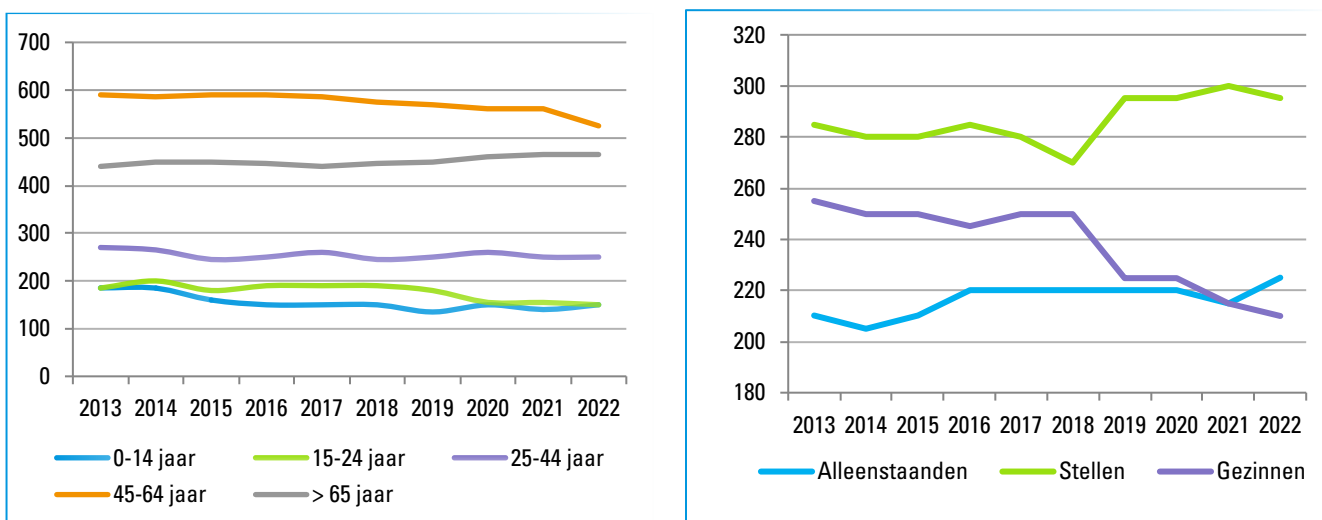


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverduunning duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we vervolgens de bevolkingsontwikkeling uitsplitsen naar leeftijd en de huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling, vallen er twee zaken op. Binnen de bevolkingsontwikkeling zien we dat enkel het aantal inwoners boven de 65 jaar licht in aantal toeneemt (+6%). Tegelijkertijd nemen alle overige leeftijdsgroepen in omvang af. Relatief is dit het sterkst bij het aantal 0 tot 15 jarigen (-19%) en het aantal 15 tot 30 jarigen (-19%). Tezamen zorgt dit voor een vergrijzing van de wijk Schin op Geul - Walem. Deze ontwikkelingen zien we ook terug in de huishoudenssamenstellingen. Het aantal alleenstaanden (+7%) en het aantal stellen (+4%) is de afgelopen tien jaar nog gestegen in de wijk Schin op Geul - Walem. Het aantal gezinnen is daarentegen fors afgenomen (-18%). Dit leidt tot een huishoudensverduunning van de wijk.

Figuur 37: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Wijk Schin op Geul - Walem, 2013-2022



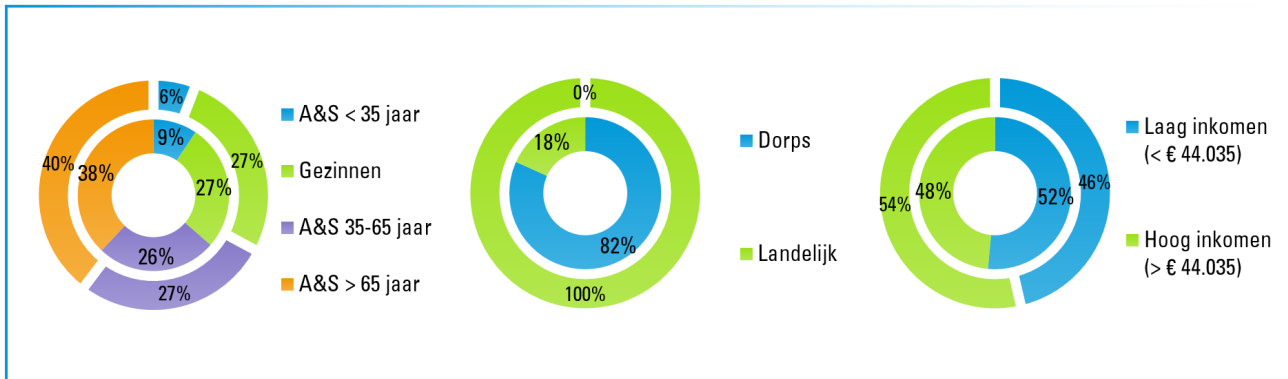
Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

In Schin op Geul - Walem wonen relatief veel ouderen, landelijk wonenden en hoge inkomens

De historische demografische ontwikkelingen leiden tot de huidige doelgroepenverdeling van de Wijk Schin op Geul - Walem. We maken hierin onderscheid naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, woonmilieu en inkomen. We vergelijken de doelgroepenverdeling van de wijk Schin op Geul - Walem met

de gemeentelijke verdeling. Ten eerste valt op dat in de wijk Schin op Geul - Walem relatief veel ouderen wonen. De wijk heeft daarnaast een landelijk karakter. De kern Schin op Geul - Walem is immers vrij klein en de bebouwing hieromheen bevindt zich met name in gehuchten of landelijke omgeving. Verder zien we dat de huishoudens in de wijk Schin op Geul - Walem relatief vaak een hoger inkomen hebben (54%) in vergelijking met het aandeel in de gemeente als geheel (48%). Dit sluit aan op het hogere aandeel koopwoningen in de wijk (zie ook de volgende paragraaf).

Figuur 38: Doelgroepenverdeling Wijk Schin op Geul - Walem (buitenste ring) vergeleken met gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)



Bron: Progneff (2021). CBS (2023). ABF (2021). LMW (31 december 2020).

Huishoudens met een laag inkomen zijn met name ouder dan 65 jaar

We splitsen de inkomensgroepen in de Wijk Schin op Geul - Walem verder op naar leeftijd en samenstelling. Dan valt op dat met name oudere huishoudens een laag inkomen hebben. Circa de helft van alle huishoudens met een laag inkomen is AOW-gerechtigd. Daarnaast zien we dat eenoudergezinnen relatief vaak een laag inkomen hebben. Ondanks dat er relatief veel ouderen in de wijk wonen is het aandeel hoge inkomens hoog. Dit komt met name doordat veel gezinnen en paren zonder kinderen die niet AOW-gerechtigd zijn een hoog inkomen hebben en ook veel in de wijk wonen.

Tabel 15: Inkomensgroepen naar leeftijd en samenstelling in Wijk Schin op Geul - Walem

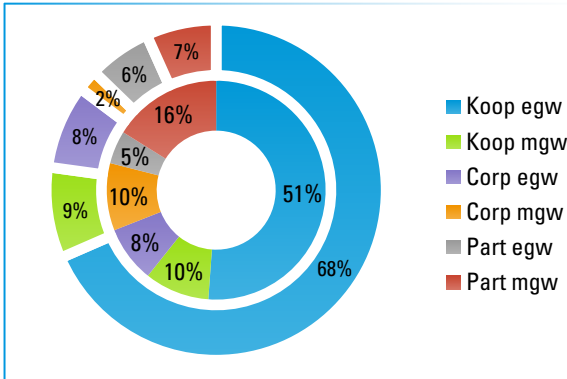
	Lage inkomens met passend toewijzen	Lage inkomens zonder passend toewijzen	Lage middeninkomens	Hoge middeninkomens en hoge inkomens	Totaal
Jonger dan 25 jaar	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	40 (40%)	40 (40%)	0 (0%)	20 (20%)	100
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	50 (56%)	25 (28%)	0 (0%)	15 (17%)	90
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	15 (11%)	10 (7%)	0 (0%)	115 (82%)	140
Paar zonder kinderen AOW of ouder	45 (31%)	30 (21%)	10 (7%)	60 (41%)	145
Paar met kind(eren)	10 (6%)	10 (6%)	0 (0%)	150 (88%)	170
Eenoudergezin	15 (75%)	5 (25%)	0 (0%)	0 (0%)	20
Totaal	175 (26%)	120 (18%)	10 (2%)	360 (54%)	665

Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023).

6.2 Huidige woningmarkt

De reguliere woningvoorraad van de wijk Schin op Geul - Walem bestaat in totaal uit circa 750 woningen (CBS, 2022). Circa 68% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief veel in vergelijking met de gemeentelijke woningvoorraad als geheel (51%). Daarentegen is huurwoningvoorraad relatief klein. Er staan zowel relatief weinig huurwoningen in corporatiebezit (10% t.o.v. 18%) als in particulier bezit (13% t.o.v. 21%) in vergelijking met de gemeentelijke woningvoorraad. Ook het aandeel meergezinswoningen is relatief klein in de wijk Schin op Geul - Walem (18%) ten opzichte van de gemeente Valkenburg a/d Geul (36%).

Figuur 39: Woningvoorraad Wijk Schin op Geul - Walem (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)

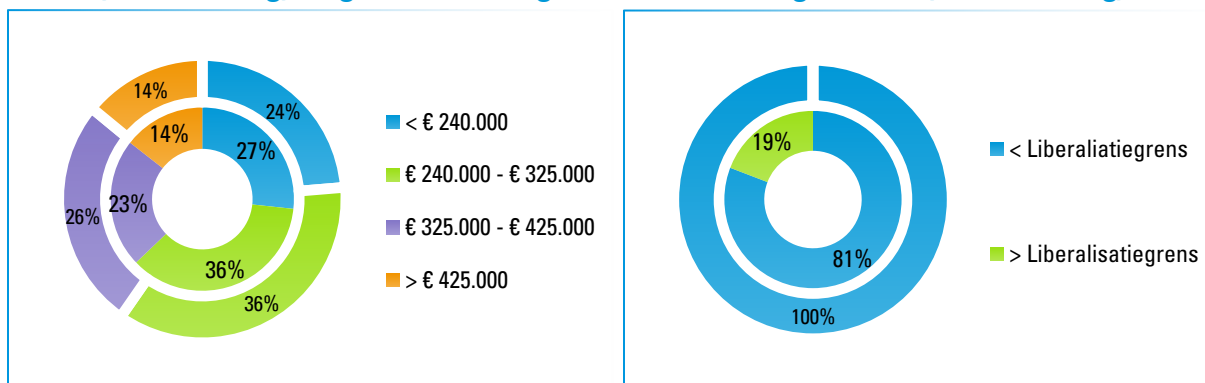


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Relatief dure koopwoningvoorraad in Schin op Geul - Walem, daarnaast enkel sociale huur

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat de koopwoningvoorraad in Schin op Geul - Walem relatief duur is in vergelijking met de gehele gemeente Valkenburg a/d Geul⁵. Zo had 40% van de woningen een WOZ-waarde boven de € 325.000 (peildatum 1 januari 2021). In de gehele gemeente Valkenburg a/d Geul was dit 37%. Met name het aandeel woningen met een WOZ-waarde lager dan € 240.000 is daarentegen juist relatief klein. Verder valt op dat volgens Lokale Monitor Wonen alle huurwoningen in de wijk Schin op Geul - Walem worden aangeboden tegen een sociale huurprijs. Dit is dus minder dan de liberalisatiegrens van € 808,06.

Figuur 40: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in Wijk Schin op Geul - Walem (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)



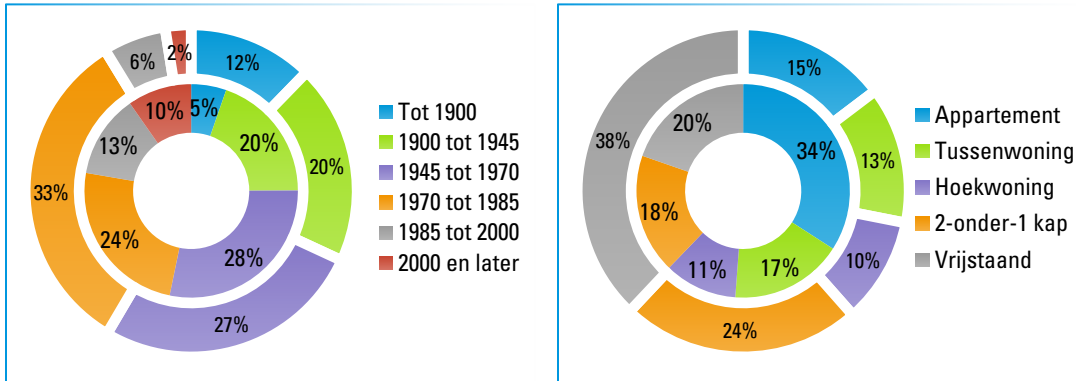
Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Relatief weinig nieuwbouw en veel grote woningtypen

We hebben de woningvoorraad van de wijk Schin op Geul - Walem opgesplitst op basis van bouwperiodes en woningtypen en vergeleken met de gemeente als geheel. Hieruit valt op dat een relatief groot deel van de woningvoorraad in Schin op Geul - Walem gebouwd is tussen 1970 en 1985 (33%) ten opzichte van het gemeentelijke aandeel (24%). Daarentegen zijn er juist weinig nieuwe woningen in de wijk die na 2000 zijn gebouwd (2%). Wat betreft woningtypen zien we dat er in Schin op Geul - Walem relatief veel grote woningtypen zoals 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen staan (62%). Dit sluit aan op het meer landelijke woonmilieu dat wordt toegekend aan deze wijk. Daarentegen zijn er dan ook weinig appartementen en rijwoningen.

⁵ De WOZ-waarde van de koopwoningen is gebaseerd op de cijfers van 1 januari 2021. Inmiddels zijn deze waarden nog sterk gestegen. We schatten echter dat deze prijsontwikkeling gelijk opgaat met de regionale trend.

Figuur 41: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts) in Wijk Schin op Geul - Walem (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)



Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Weinig verkochte woningen tot € 245.000, huidig aanbod met name in dure segment

Vervolgens hebben we huidige dynamiek op de woningmarkt in beeld gebracht. Zo zien we op basis van het huidige aanbod en de verkochte woningen op Funda.nl in welk prijssegment met name woningen aangeboden of verkocht worden. Hieruit valt op dat een relatief klein deel van de verkochte woningen op Funda.nl een lagere vraagprijs had dan € 245.000 in het afgelopen jaar (12%). Dit is minder dan in de gemeente als geheel. Op dit moment staan er relatief veel woningen te koop. Deze worden ook met name in het dure segment vanaf € 355.000 aangeboden.

Tabel 16: Aanbodgegevens Wijk Schin op Geul - Walem, april 2023

Prijsklassen (€)	Te koop januari 2023 (#)	Te koop januari 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)
Tot € 210.000	0	0%	1	6%	1	4%	0%
€ 210.000 tot € 245.000	1	10%	1	6%	2	7%	100%
€ 245.000 tot € 300.000	1	10%	5	28%	6	21%	20%
€ 300.000 tot € 355.000	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 355.000 tot € 500.000	5	50%	8	44%	13	46%	63%
Meer dan € 500.000	3	30%	1	6%	4	14%	300%
Onbekend	0	0%	2	11%	2	7%	0%
Totaal	10	100%	18	100%	28	100%	56%

Bron: Funda.nl (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Gemiddelde transactieprijs lag afgelopen jaar op circa € 355.000

Daarnaast hebben we ook de transactiegegevens van het afgelopen jaar verder onderzocht op basis van NVM-gegevens. Hieruit blijkt dat het afgelopen jaar (april 2022 – april 2023) de gemiddelde transactieprijs circa € 355.000 was. Deze is lager dan gemiddeld in de gemeente. Dit komt met name doordat de transactieprijs van 2-onder-1-kapwoningen relatief laag was. Wel zien we dat het huidige aanbod relatief duur is. Mochten deze verkocht worden dan zal de gemiddelde transactieprijs ook stijgen.

Tabel 17: Transactiegegevens Wijk Schin op Geul - Walem, april 2023

Woningtypen	Transacties	Transactie-prijs	Transactie-prijs per m ²	Verkooptijd	Woonopp.	Perceelopp.
Tussenwoning	2	€ 222.000	€ 2.865	20	78 m ²	174 m ²
Hoekwoning	1	€ 230.000	€ 2.880	39	79 m ²	305 m ²
2-onder-1-kap	8	€ 290.000	€ 2.460	42	122 m ²	442 m ²
Vrijstaand	9	€ 465.000	€ 2.850	98	154 m ²	439 m ²
Appartement t/m 80 m ²	-	-	-	-	-	-
Appartement > 80 m ²	1	€ 230.000	€ 2.675	25	86 m ²	-
Totaal	21	€ 353.000	€ 2.695	63	128 m²	407 m²

Bron: NVM (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 1.000. Kolom 4 afgerond op € 5.

6.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

De wijk Schin op Geul - Walem hebben we verdeeld naar 8 doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. We hebben vervolgens voor deze doelgroepen de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2033 bepaald volgens het basis- en migratiescenario.

Ontgroening en vergrijzing in Wijk Schin op Geul - Walem, in migratiescenario lichte afname

Circa 24% van de huishoudens bestaat uit alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar, wonend in een landelijk woonmilieu en met een laag inkomen. Dit is daarmee veruit de grootste doelgroep in Schin op Geul - Walem. Naar verwachting is dit ook de doelgroep die zowel relatief als absoluut het sterkst in aantal toeneemt. In 2033 wordt verwacht dat deze doelgroep is toegenomen tot 190 tot 205 huishoudens. In het geval van het migratiescenario is dit een toename van 16%. Ook de andere doelgroep ouder dan 65 jaar neemt naar verwachting in omvang toe. Dit duidt op vergrijzing. Daarentegen zien we juist een afname van doelgroepen jonger dan 65 jaar (ontgroening). Met name alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar nemen sterk in aantal af (-24% tot -20%). Dit komt onder andere doordat een groot deel van hen in tien jaar simpelweg ouder wordt en dus tot de 65+'ers gaat behoren. In totaal zien we in het basisscenario een ontwikkeling van -35 huishoudens (-5%) en in het migratiescenario een ontwikkeling van -5 huishoudens (-1%) tot 2033 terug.

Tabel 18: Doelgroepenontwikkeling Wijk Schin op Geul - Walem tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Woon-milieu	2023*	Ontw. 2023-2033	Stand 2033
JOLO (JOnge LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk	20 (3%)	-5 tot -5	15 tot 15
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		20 (3%)	-5 tot -5	20 tot 20
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		45 (6%)	-5 tot 0	40 tot 45
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		150 (21%)	-10 tot 0	140 tot 145
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag		90 (13%)	-20 tot -20	70 tot 75
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		105 (15%)	-25 tot -20	80 tot 85
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		175 (24%)	+20 tot +30	195 tot 205
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		105 (15%)	+10 tot +15	120 tot 125
Totaal				715	-35 tot -5	680 tot 710

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022 en exclusief overige doelgroepen. Tussen haakjes aandeel van totaal aantal huishoudens.

6.4 Kwalitatieve woningbehoefte

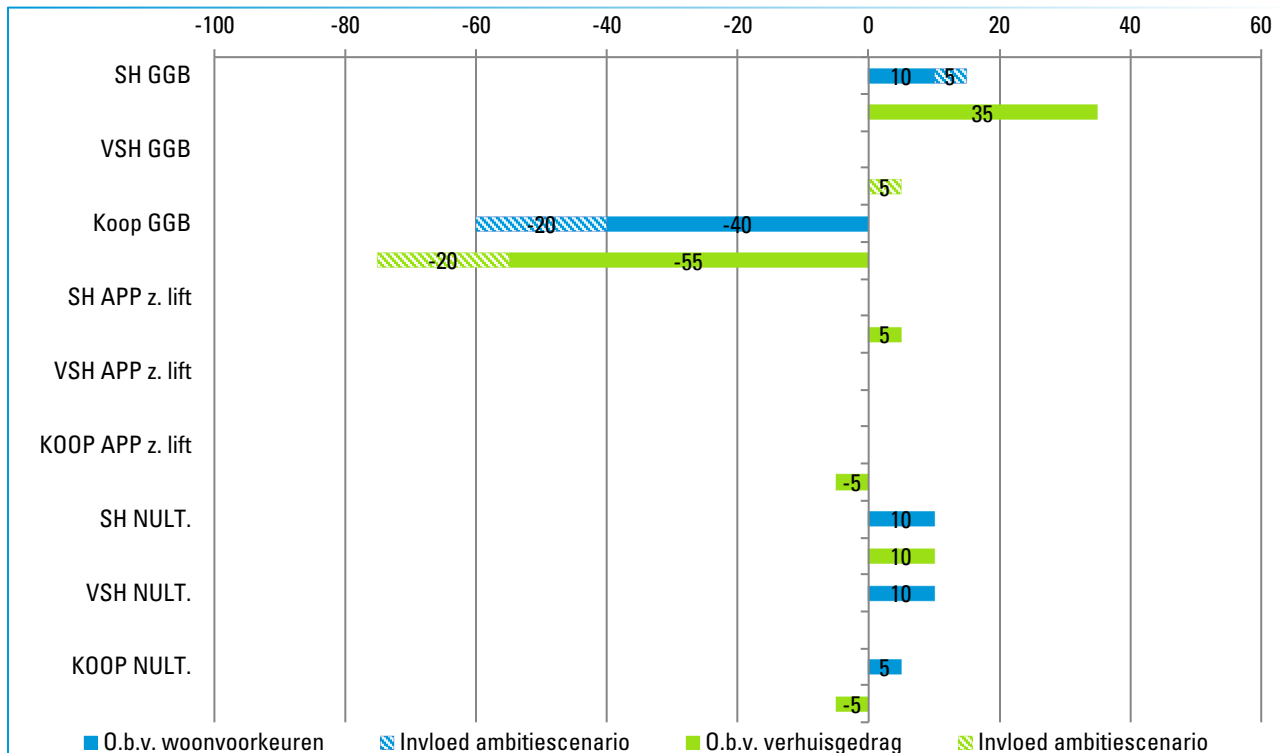
Overschotten verwacht aan grondgebonden koopwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte

komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** zien we een overschot ontstaan aan sociale huurappartementen zonder lift en met name een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen. Dit komt doordat veel huishoudens (met name jongeren en gezinnen) in de sociale doelgroep het liefst in een grondgebonden woning wonen. Tegelijkertijd zijn de sociale huurappartementen ook niet geschikt voor de oudere doelgroep. Aangezien die doelgroep toeneemt, zien we daarom juist wel een lichte behoefte aan sociale huurwoningen in het nultredensegment in het migratiescenario. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich vanuit woonwensen met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan overige woningtypen zien we ook een lichte behoefte terug. De vrijesectorhuur is daarentegen ook een goed product om tijdelijk huishoudens van woonruimte mee te voorzien die nu bijvoorbeeld te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar nog lastig een koopwoning kunnen betalen.
- In de **koopsector** zien we een groot overschot aan grondgebonden woningen ontstaan. De mate waarin is wel sterk afhankelijk van migratie. Dit overschot komt doordat de voorraad aan koopwoningen relatief groot is en daarnaast de bevolkingssamenstelling sterk verandert door ontgroening en vergrijzing resulterend in veranderende woonwensen. Ook de betaalbaarheid van de koopsector staat sterk onder druk. Hierdoor kunnen koopstarters minder makkelijk toetreden tot de koopwoningmarkt, waardoor ze zijn aangewezen op een huurwoning. De vraag naar koopappartementen is mede hierdoor ook beperkt.

Figuur 42: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar woningtypen



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

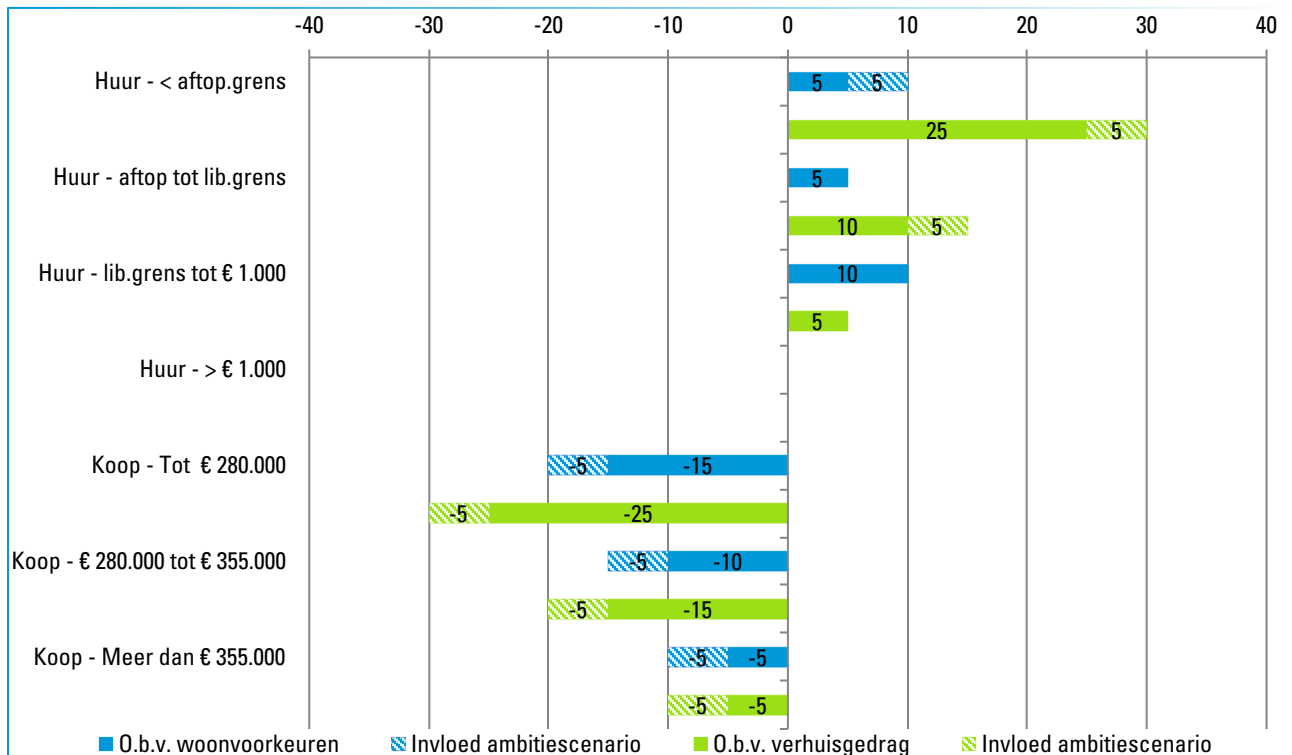
Meer behoefte aan huurwoningen door verminderde betaalbaarheid koopwoningmarkt

In onderstaand figuur is de kwalitatieve behoefte aan verschillende prijssegmenten weergegeven voor de komende tien jaar. Dit geeft naast woningtypen een inzicht in de segmenten waarnaar met name een aanvullende behoefte is. Ook voor dit figuur geldt dat er inzichtelijk is gemaakt wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van

het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** is er behoefte aan woningen beneden en boven de aftoppingsgrens. Deze behoefte komt voor een deel voort uit huishoudens die het liefst in een koopwoning zouden wonen, maar hier door de verminderde betaalbaarheid van de koopwoningmarkt niet in terecht kunnen. Zij zijn daardoor (langer) aangewezen op een sociale huurwoning. Ook de instroom van bijvoorbeeld statushouders drukt een stempel op de behoefte aan sociale huur.
- In het **vrijesectorhuursegment** zien we enkel een behoefte aan middenhuurwoningen. We zien in dit segment een vergelijkbare ontwikkeling terug als in de sociale huur. Ook deze behoefte ontstaat voor een groot deel door starters en huurders die eigenlijk willen kopen, maar hiervoor nu (nog) niet de middelen hebben. Wanneer zij vervolgens ook teveel verdienen voor de sociale huur zijn zij aangewezen op een middenhuurwoning.
- Opvallend is het verwachte overschot in het **koopwoningsegment** tot € 280.000. Dit overschot ontstaat wanneer een relatief groot deel van de huidige betaalbare voorraad niet meer bereikbaar is voor lage- en middeninkomens (al het geval bij woningen vanaf circa € 240.000). Daarnaast zijn dit vaak reguliere grondgebonden woningen of appartementen zonder lift en daarmee niet geschikt voor ouderen. Wanneer koopwoningen aan de markt worden toegevoegd die wel bereikbaar zijn voor lage- en middeninkomens of wanneer de prijzen op de koopwoningmarkt aanzienlijk dalen, dan zal dit in een deel van de vraag naar huurwoningen kunnen voorzien. Ook in de andere prijssegmenten zien we een overschot ontstaan. Dit betreft met name reguliere grondgebonden koopwoningen.

Figuur 43: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar prijssegmenten



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

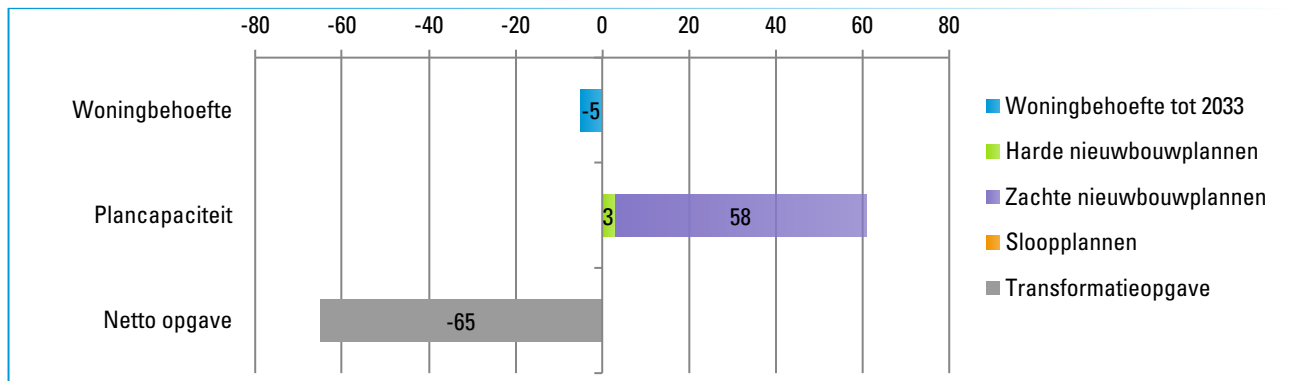
6.5 Confrontatie met plancapaciteit

We hebben de woningbehoefte volgens het migratiescenario en de woonvoorkeuren van huishoudens (het scenario dat wij als uitgangspunt adviseren) geconfronteerd met de bestaande plannen in de wijk Schin op Geul - Walem. Dit doen zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwantitatief meer nieuwbouw dan waar behoefte aan is

Tot 2033 bedraagt de behoefte in de wijk Schin op Geul - Walem -5 woningen. De huidige plancapaciteit bevat op dit moment een netto toevoeging (bouw minus sloop) van 61 woningen. Daarmee voorzien de huidige plannen ruim in de nieuwbouwpoging. Er bestaat daardoor nog met name een transformatieopgave. Bij doorgang van alle huidige plannen is de transformatieopgave -65 woningen.

Figuur 44: Kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 in Wijk Schin op Geul - Walem

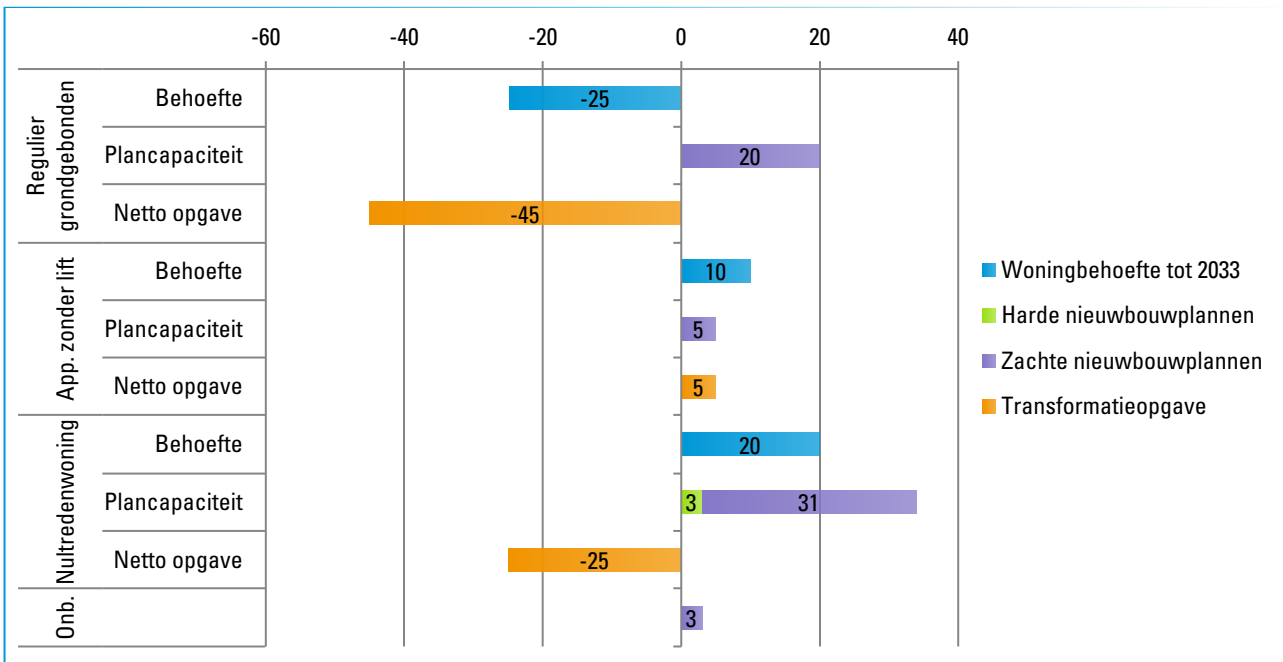


Bron: Plan capaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

Kwalitatief goede aansluiting plannen op behoefte aan nultredenwoningen

Wanneer we vervolgens de plan capaciteit van de wijk Schin op Geul - Walem kwalitatief confronteren op basis van het woningtype valt op de nieuwbouwplannen met name voorzien in de bouw van nultredenwoningen. Dit sluit goed aan op de behoefte aan 20 woningen van dit type tot 2033. Tegelijkertijd zien we wel dat een groot deel van de plannen nog zacht is. Wanneer al deze plannen hard worden gemaakt en vervolgens worden gerealiseerd voorzien de plannen wel in meer dan de behoefte aan nultredenwoningen. We zien in Schin op Geul - Walem ook nog zachte plannen voor de bouw van reguliere grondgebonden woningen. Bij deze plannen is het belangrijk eventuele risico's voor de bestaande voorraad goed af te wegen aangezien we een overschot aan dit type verwachten.

Figuur 45: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van woningtypen

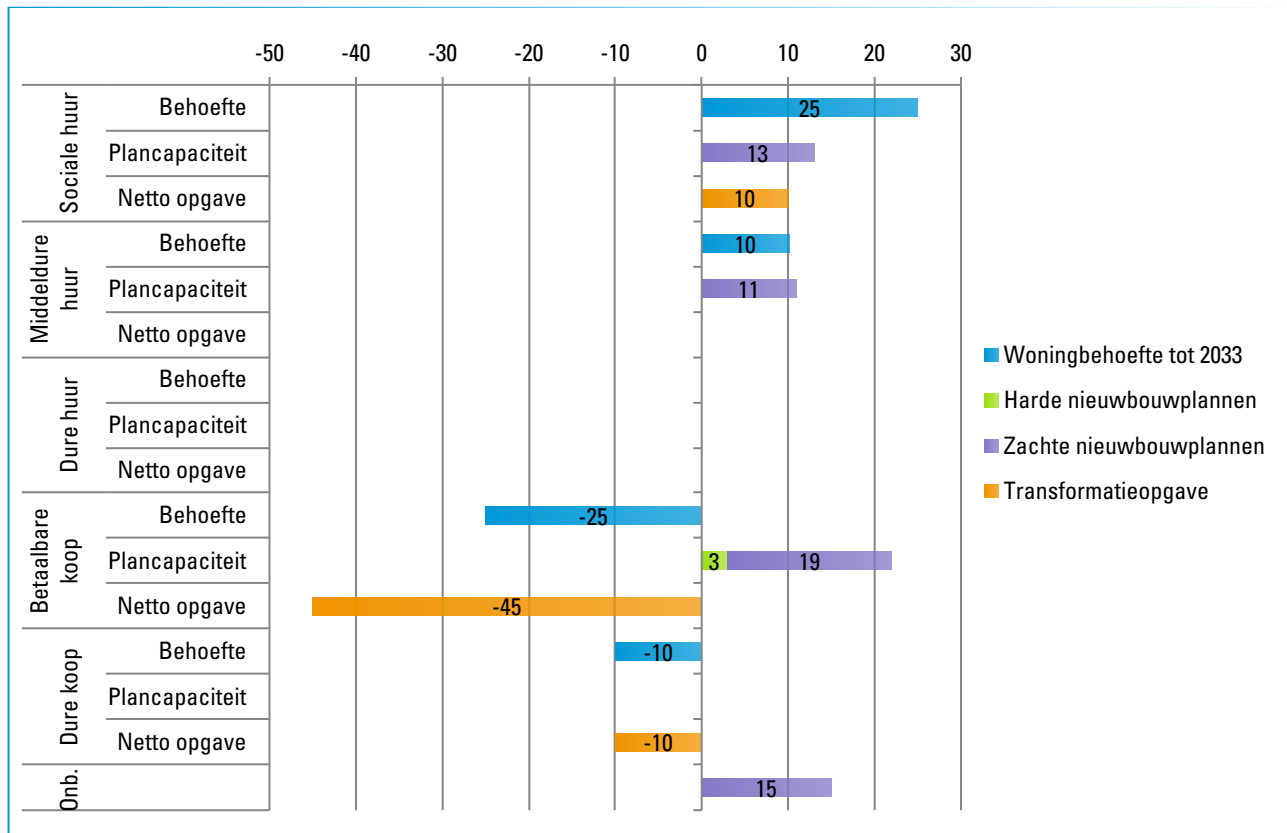


Bron: Plancapaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

Met name aanvullende behoefte aan huurwoningen in plannen, blijvend overschot aan koopwoningen

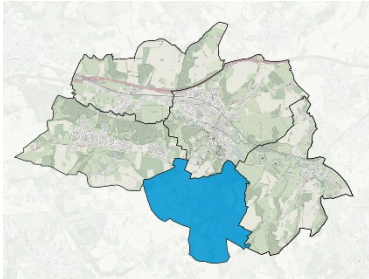
Wanneer we een zelfde kwalitatieve confrontatie uitvoeren op basis van prijssegmenten valt op dat er met name een woningbehoefte is aan sociale huur en middenhuur. Een deel van de huidige plannen voorzien hier ook in. Ondanks dat zien we ook bij het invullen van alle plannen nog een blijvende netto opgave aan sociale huur. In het koopsegment zien we een overschot ontstaan. De huidige plannen geven onvoldoende invulling om dit terug te dringen. Deze versterken het mogelijke overschot zelfs.

Figuur 46: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van prijssegmenten



Bron: Plancapaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

7 Wijk Sibbe - IJzeren



In dit hoofdstuk bespreken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de wijk Sibbe - IJzeren. Deze wijk bestaat uit de kernen Sibbe en IJzeren (zie kaart hiernaast voor de precieze afbakening). Op wijkniveau bespreken we de demografische ontwikkelingen die Sibbe - IJzeren in de afgelopen tien jaar heeft doorgemaakt. Vervolgens brengen we de huidige situatie in beeld. Dit doen we op basis van de huidige woningvoorraad, de woningmarktdynamiek en huidige indeling naar doelgroepen. Deze vergelijken we telkens met de gemeentelijk verdelingen. Voorgaande analyses vormen de input voor de verwachte

demografische ontwikkelingen tot 2033. We brengen eerst de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld naar onze Stec-Doelgroepenindeling en gebruiken dit vervolgens om de kwalitatieve woningbehoefte voor de wijk Sibbe - IJzeren te bepalen. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Deze confronteren we tenslotte met de huidige woningbouwprogrammering om de resterende opgaven voor de wijk Sibbe - IJzeren in beeld te brengen.

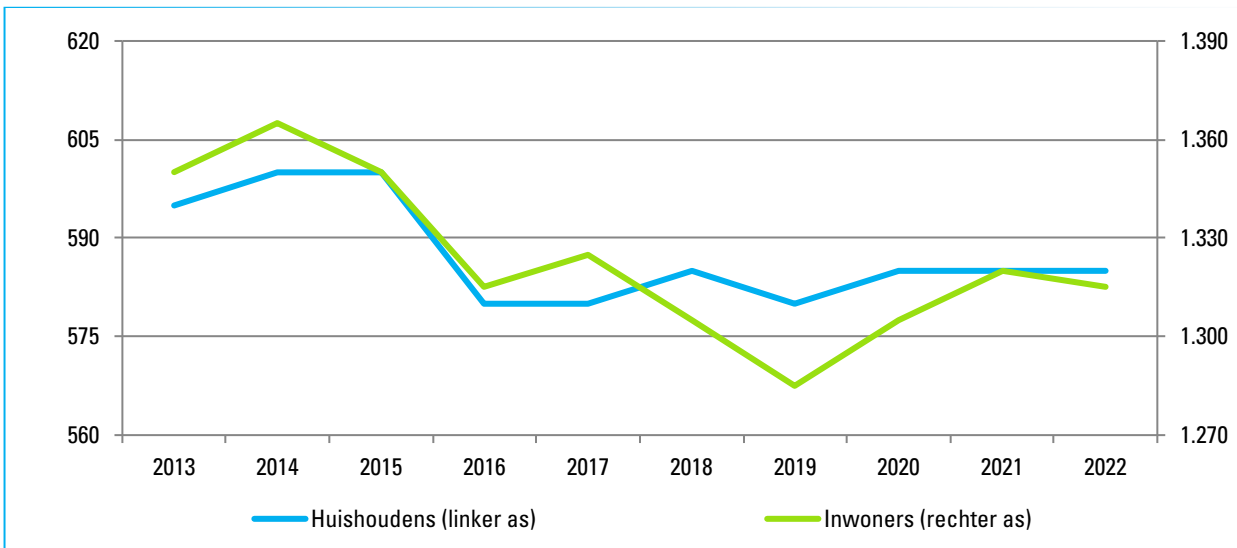
CONCLUSIES WIJK SIBBE - IJZEREN

- Huishoudensafname (-2%) en inwonersafname (-3%) in afgelopen tien jaar door ontgroening, vergrijzing en huishoudensverduunning. Relatief veel gezinnen woonachtig in de wijk.
- Relatief veel koopwoningen in voorraad (77%). Koopwoningvoorraad ook duurder geworden. Gemiddelde transactieprijs is € 413.000 en slechts 8% is afgelopen jaar aangeboden met een vraagprijs lager dan € 245.000.
- Kwantitatief lichte toename verwacht in hoog migratiescenario (+5 huishoudens). Met name door toename ouderen.
- Kwalitatief vraag naar huurwoningen (zowel sociaal als vrijesector) door verminderde betaalbaarheid koopsegment en vraag naar levensloopgeschikte woningen door vergrijzing.
- Overschot aan niet-levensloopbestendige producten waar er al veel van staan in de wijk Sibbe - IJzeren, namelijk reguliere grondgebonden koopwoningen.
- Planvoorraad aan levensloopgeschikte woningen en betaalbare woningen sluit goed aan op woningbehoefte. Kwantitatief overstijgt de planvoorraad de woningbehoefte op basis van huidige demografische ontwikkelingen. Plannen kunnen wel voorzien in nieuwe sociaaleconomische ontwikkelingen, maar monitor dit goed.

7.1 Historische demografische ontwikkelingen

De wijk Sibbe - IJzeren telde in 2022 circa 1.315 inwoners, verdeeld over 585 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht is afgenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 595 huishoudens in de wijk. Dit betekent dat er sprake is geweest van een afname van -10 huishoudens (-2%) tot 2022. Tegelijkertijd zien we dat ook het aantal inwoners is afgenomen. In totaal bedraagt de afname -35 inwoners vanaf 2013 (-3%). Deze afname is sterker dan de huishoudensafname. Dit duidt op een huishoudensverduunning in Sibbe - IJzeren. De belangrijkste oorzaak hiervan lijkt vergrijzing te zijn.

Figuur 47: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Wijk Sibbe - IJzeren, 2013-2022

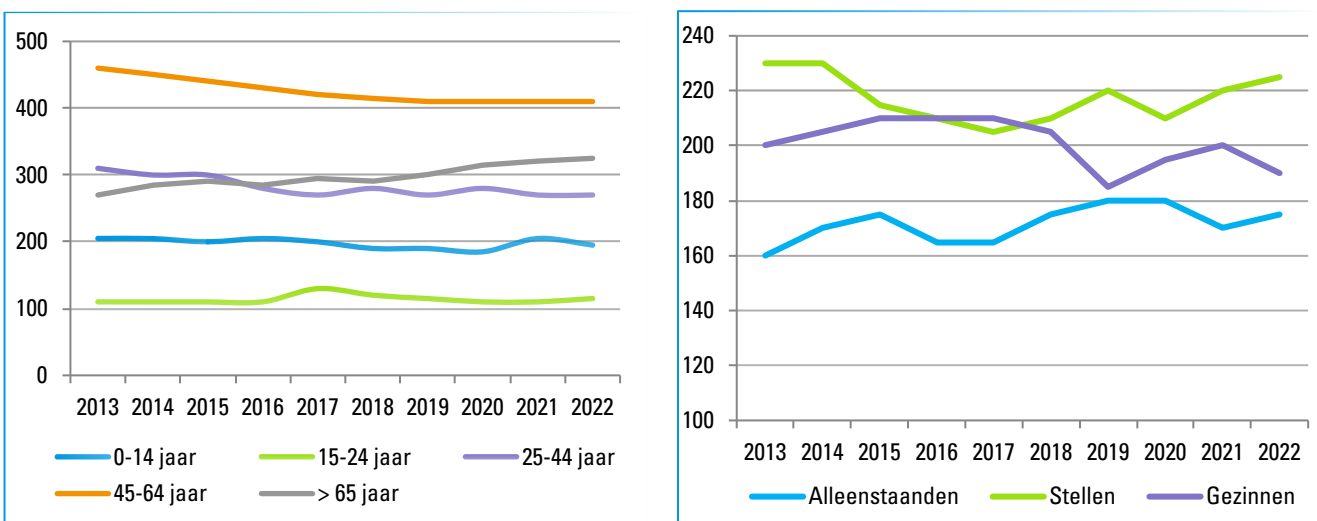


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverduunning duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we vervolgens de bevolkingsontwikkeling uitsplitsen naar leeftijd en de huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling, vallen er twee zaken op. Binnen de bevolkingsontwikkeling zien we dat met name het aantal inwoners boven de 65 jaar in aantal toeneemt (+20%). Tegelijkertijd nemen bijna alle overige leeftijdsgroepen in omvang af. Relatief is dit het sterkst bij het aantal 25 tot 45 jarigen (-13%) en het aantal 45 tot 65 jarigen (-11%). Opvallend genoeg is het aantal 15 tot 25 jarigen wel licht toegenomen in Sibbe – IJzeren (+5%). Ondanks dat zien we wel een vergrijzing van de wijk Sibbe – IJzeren terug. Deze ontwikkelingen zien we ook terug in de huishoudenssamenstellingen. Het aantal alleenstaanden (+9%) is de afgelopen tien jaar nog fors gestegen in de wijk Sibbe – IJzeren. Het aantal stellen (-2%) en het aantal gezinnen is daarentegen afgenomen (-5%). Dit leidt tot een huishoudensverduunning van de wijk. Deze verschuivingen zijn echter wel minder fors dan we in veel andere wijken in de gemeente Valkenburg a/d Geul zien.

Figuur 48: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Sibbe - IJzeren, 2013-2022

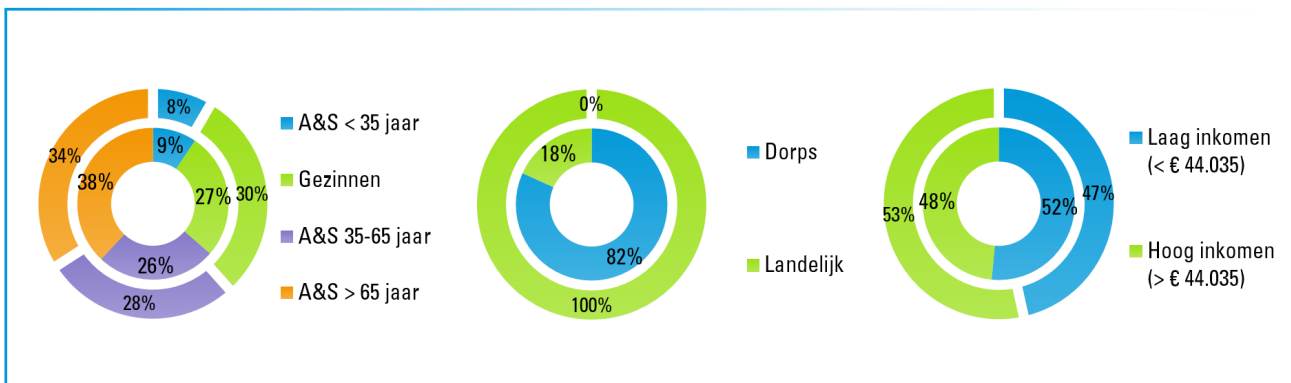


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

In Sibbe - IJzeren wonen relatief veel gezinnen, landelijk wonenden en hoge inkomens

De historische demografische ontwikkelingen leiden tot de huidige doelgroepenverdeling van de Wijk Sibbe - IJzeren. We maken hierin onderscheid naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, woonmilieu en inkomen. We vergelijken de doelgroepenverdeling van de wijk Sibbe - IJzeren met de gemeentelijke verdeling. Ten eerste valt op dat in de wijk Sibbe - IJzeren relatief veel gezinnen wonen. De wijk heeft daarnaast een landelijk karakter. De kernen in de wijk zijn immers vrij klein en de bebouwing hieromheen bevindt zich met name in gehuchten of landelijke omgeving. We zien dat gezinnen zijn vaker op zoek zijn naar woningen in een landelijk woonmilieu. Verder zien we dat de huishoudens in de wijk Sibbe - IJzeren relatief vaak een hoger inkomen hebben (53%) in vergelijking met het aandeel in de gemeente als geheel (48%). Dit sluit aan op het hogere aandeel koopwoningen in de wijk (zie ook de volgende paragraaf).

Figuur 49: Doelgroepenverdeling Wijk Sibbe - IJzeren (buitenste ring) vergeleken met gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)



Bron: Progneff (2021). CBS (2023). ABF (2021). LMW (31 december 2020).

Huishoudens met een laag inkomen zijn met name ouder dan 65 jaar

We splitsen de inkomensgroepen in de Wijk Sibbe - IJzeren verder op naar leeftijd en samenstelling. Dan valt op dat met name oudere huishoudens een laag inkomen hebben. Circa de helft van alle huishoudens met een laag inkomen is AOW-gerechtigd. Daarnaast zien we dat eenoudergezinnen relatief vaak een laag inkomen hebben. Ondanks dat er relatief veel ouderen in de wijk wonen is het aandeel hoge inkomens hoog. Dit komt met name doordat veel gezinnen en paren zonder kinderen die niet AOW-gerechtigd zijn een hoog inkomen hebben en ook veel in de wijk wonen.

Tabel 19: Inkomensgroepen naar leeftijd en samenstelling in Wijk Sibbe - IJzeren

	Lage inkomens met passend toewijzen	Lage inkomens zonder passend toewijzen	Lage middeninkomens	Hoge middeninkomens en hoge inkomens	Totaal
Jonger dan 25 jaar	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	35 (39%)	25 (28%)	0 (0%)	30 (33%)	90
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	45 (69%)	20 (31%)	0 (0%)	0 (0%)	65
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	15 (13%)	5 (4%)	0 (0%)	95 (83%)	115
Paar zonder kinderen AOW of ouder	30 (35%)	15 (18%)	0 (0%)	40 (47%)	85
Paar met kind(eren)	15 (9%)	10 (6%)	0 (0%)	135 (84%)	160
Eenoudergezin	20 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	20
Totaal	160 (30%)	75 (14%)	0 (0%)	300 (56%)	535

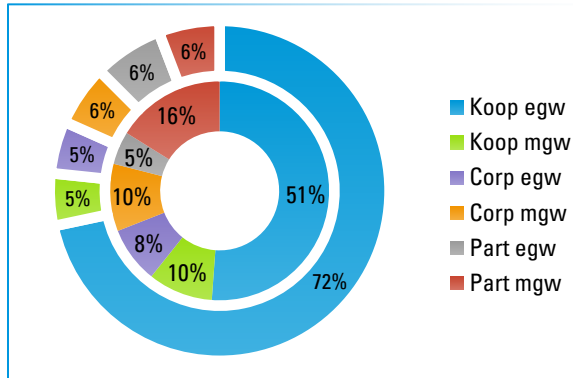
Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023).

7.2 Huidige woningmarkt

De reguliere woningvoorraad van de wijk Sibbe - IJzeren bestaat in totaal uit circa 585 woningen (CBS, 2022). Circa 72% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief veel in vergelijking met de gemeentelijke woningvoorraad als geheel (51%). Daarentegen is huurwoningvoorraad relatief klein. Er

staan zowel relatief weinig huurwoningen in corporatiebezit (11% t.o.v. 18%) als in particulier bezit (12% t.o.v. 21%) in vergelijking met de gemeentelijke woningvoorraad. Ook het aandeel meergezinswoningen is relatief klein in de wijk Sibbe - IJzeren (17%) ten opzichte van de gemeente Valkenburg a/d Geul (36%).

Figuur 50: Woningvoorraad Wijk Sibbe - IJzeren (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)

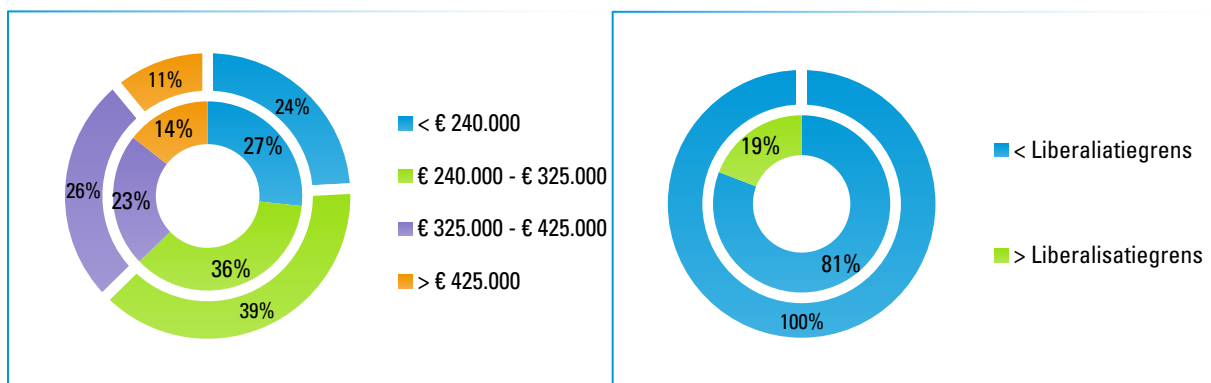


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Veel middeldure koopwoningen in Sibbe - IJzeren, daarnaast enkel sociale huur

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat de koopwoningvoorraad vergelijkbaar is met de gehele gemeente Valkenburg a/d Geul⁶. Wel zijn er relatief veel woningen met een WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2021) tussen de € 240.000 en € 325.000 (65%) ten opzichte van de gemeente als geheel (59%). Verder valt op dat volgens Lokale Monitor Wonen alle huurwoningen in de wijk Sibbe - IJzeren worden aangeboden tegen een sociale huurprijs. Dit is dus minder dan de liberalisatiegrens van € 808,06.

Figuur 51: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in Wijk Sibbe - IJzeren (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)



Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

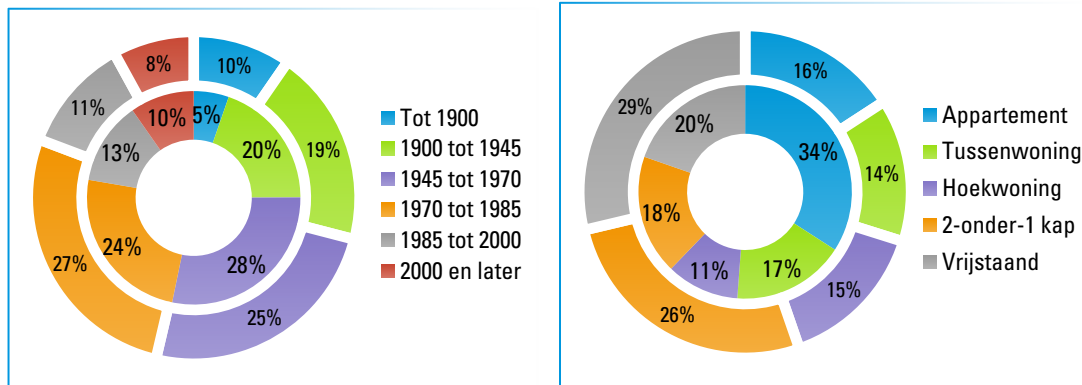
Relatief veel 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen

We hebben de woningvoorraad van de wijk Sibbe - IJzeren opgesplitst op basis van bouwperiodes en woningtypen en vergeleken met de gemeente als geheel. Hieruit valt op dat een relatief groot deel van de woningvoorraad in Sibbe-IJzeren gebouwd is tussen 1970 en 1985 (27%) ten opzichte van het gemeentelijke aandeel (24%). Daarentegen zijn er juist weinig nieuwe woningen in de wijk die na 2000 zijn gebouwd (8%). Wat betreft woningtypen zien we dat er in Sibbe - IJzeren relatief veel grote woningtypen zoals 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen staan (55%). Dit sluit aan op het meer landelijke

⁶ De WOZ-waarde van de koopwoningen is gebaseerd op de cijfers van 1 januari 2021. Inmiddels zijn deze waarden nog sterk gestegen. We schatten echter dat deze prijsontwikkeling gelijk opgaat met de regionale trend.

woonmilieu dat wordt toegekend aan deze wijk. Daarentegen zijn er dan ook weinig appartementen en rijwoningen.

Figuur 52: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts) in Wijk Sibbe – IJzeren (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)



Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Bijna geen woningen verkocht of aangeboden voor minder dan € 245.000

Vervolgens hebben we huidige dynamiek op de woningmarkt in beeld gebracht. Zo zien we op basis van het huidige aanbod en de verkochte woningen op Funda.nl in welk prijssegment met name woningen aangeboden of verkocht worden. Hieruit valt op dat een relatief klein deel van de verkochte woningen op Funda.nl een lagere vraagprijs had dan € 245.000 in het afgelopen jaar (9%). Dit is minder dan in de gemeente als geheel. Op dit moment staan er ook geen woningen te koop in dit segment. Sowieso zijn er weinig woningen aangeboden of verkocht via Funda.nl in het afgelopen jaar. In totaal betreft het 13 woningen.

Tabel 20: Aanbodgegevens Wijk Sibbe - IJzeren, april 2023

Prijsklassen (€)	Te koop januari 2023 (#)	Te koop januari 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)
Tot € 210.000	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 210.000 tot € 245.000	0	0%	1	9%	1	8%	0%
€ 245.000 tot € 300.000	0	0%	2	18%	2	15%	0%
€ 300.000 tot € 355.000	1	50%	1	9%	2	15%	100%
€ 355.000 tot € 500.000	1	50%	5	45%	6	46%	20%
Meer dan € 500.000	0	0%	2	18%	2	15%	0%
Onbekend	0	0%	0	0%	0	0%	0%
Totaal	2	100%	11	100%	13	100%	18%

Bron: Funda.nl (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Gemiddelde transactieprijs lag afgelopen jaar op circa € 413.000, geen rijwoning of appartementen

Daarnaast hebben we ook de transactiegegevens van het afgelopen jaar verder onderzocht op basis van NVM-gegevens. Hieruit blijkt dat het afgelopen jaar (april 2022 – april 2023) de gemiddelde transactieprijs circa € 413.000 was. Deze is hoger dan gemiddeld in de gemeente. Dit komt met name doordat er geen rijwoningen of appartementen verkocht zijn. Deze woningtypen hebben vaak een lagere verkoopprijs.

Tabel 21: Transactiegegevens Wijk Sibbe - IJzeren, april 2023

Woningtypen	Transacties	Transactie-prijs	Transactie-prijs per m ²	Verkooptijd	Woonopp.	Perceelopp.
Tussenwoning	-	-	-	-	-	-
Hoekwoning	-	-	-	-	-	-
2-onder-1-kap	4	€ 312.000	€ 3.070	23	114 m ²	225 m ²
Vrijstaand	8	€ 464.000	€ 3.300	30	139 m ²	663 m ²
Appartement t/m 80 m ²	-	-	-	-	-	-
Appartement > 80 m ²	-	-	-	-	-	-
Totaal	12	€ 413.000	€ 3.2210	28	131 m²	517 m²

Bron: NVM (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 1.000. Kolom 4 afgerond op € 5.

7.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

De wijk Sibbe - IJzeren hebben we verdeeld naar 8 doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. We hebben vervolgens voor deze doelgroepen de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2033 bepaald volgens het basis- en migratiescenario.

Ontgroening en vergrijzing in Wijk Sibbe - IJzeren, in migratiescenario lichte toenames

Circa 24% van de huishoudens bestaat uit alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar, wonend in een landelijk woonmilieu en met een laag inkomen. Dit is daarmee veruit de grootste doelgroep in Sibbe - IJzeren. Naar verwachting is dit ook de doelgroep die zowel relatief als absoluut het sterkst in aantal toeneemt. In 2033 wordt verwacht dat deze doelgroep is toegenomen tot 165 tot 175 huishoudens. In het geval van het migratiescenario is dit een toename van 17%. Ook de andere doelgroep ouder dan 65 jaar neemt naar verwachting in omvang toe. Dit duidt op vergrijzing. Daarentegen zien we juist een afname van doelgroepen jonger dan 65 jaar (ontgroening). Met name alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar nemen sterk in aantal af (-18% tot -14%). Dit komt onder andere doordat een groot deel van hen in tien jaar simpelweg ouder wordt en dus tot de 65+ ers gaat behoren. In totaal zien we in het basisscenario een ontwikkeling van -20 huishoudens (-4%) en in het migratiescenario een ontwikkeling van +5 huishoudens (+1%) tot 2033 terug.

Tabel 22: Doelgroepenontwikkeling Wijk Sibbe - IJzeren tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Woon-milieu	2023*	Ontw. 2023-2033	Stand 2033
JOLO (JOnge LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk	20 (3%)	0 tot 0	15 tot 20
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		30 (5%)	-5 tot 0	25 tot 30
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		45 (8%)	-5 tot 0	40 tot 45
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		135 (23%)	-10 tot -5	125 tot 130
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag		65 (11%)	-10 tot -10	55 tot 55
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		100 (17%)	-20 tot -15	80 tot 85
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		150 (25%)	+20 tot +25	165 tot 175
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		55 (9%)	+5 tot +10	60 tot 65
Totaal				595	-20 tot +5	570 tot 600

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022 en exclusief overige doelgroepen. Tussen haakjes aandeel van totaal aantal huishoudens.

7.4 Kwalitatieve woningbehoefte

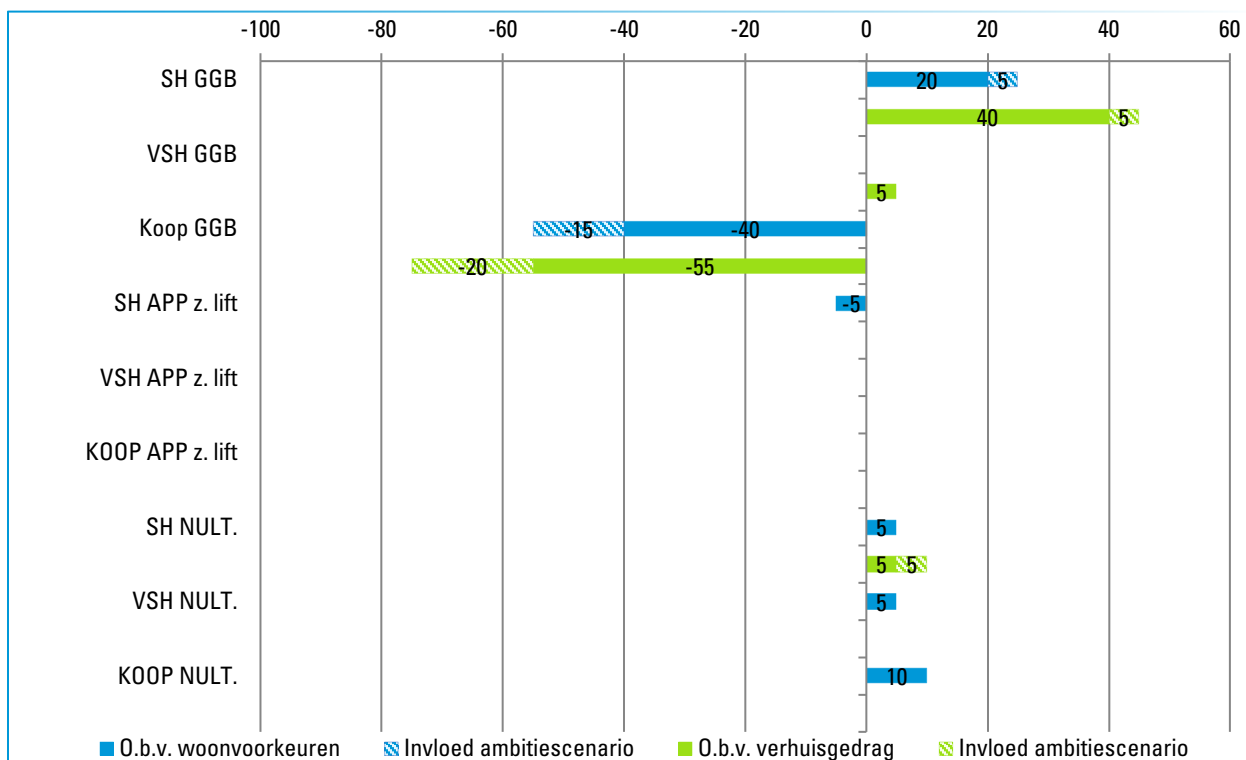
Overschotten verwacht aan grondgebonden koopwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte

komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** zien we een overschot ontstaan aan sociale huurappartementen zonder lift en met name een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen. Dit komt doordat veel huishoudens (met name jongeren en gezinnen) in de sociale doelgroep het liefst in een grondgebonden woning wonen. Tegelijkertijd zijn de sociale huurappartementen ook niet geschikt voor de oudere doelgroep. Aangezien die doelgroep toeneemt, zien we daarom juist wel een lichte behoefte aan sociale huurwoningen in het nultredensegment in het migratiescenario. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich vanuit woonwensen met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan overige woningtypen zien we ook een lichte behoefte terug. De vrijesectorhuur is daarentegen ook een goed product om tijdelijk huishoudens van woonruimte mee te voorzien die nu bijvoorbeeld te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar nog lastig een koopwoning kunnen betalen.
- In de **koopsector** zien we een groot overschot aan grondgebonden woningen ontstaan. De mate waarin is wel sterk afhankelijk van migratie. Dit overschot komt doordat de voorraad aan koopwoningen relatief groot is en daarnaast de bevolkingssamenstelling sterk verandert door ontgroening en vergrijzing resulterend in veranderende woonwensen. Ook de betaalbaarheid van de koopsector staat sterk onder druk. Hierdoor kunnen koopstarters minder makkelijk toetreden tot de koopwoningmarkt, waardoor ze zijn aangewezen op een huurwoning. De vraag naar koopappartementen is mede hierdoor ook beperkt.

Figuur 53: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar woningtypen



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

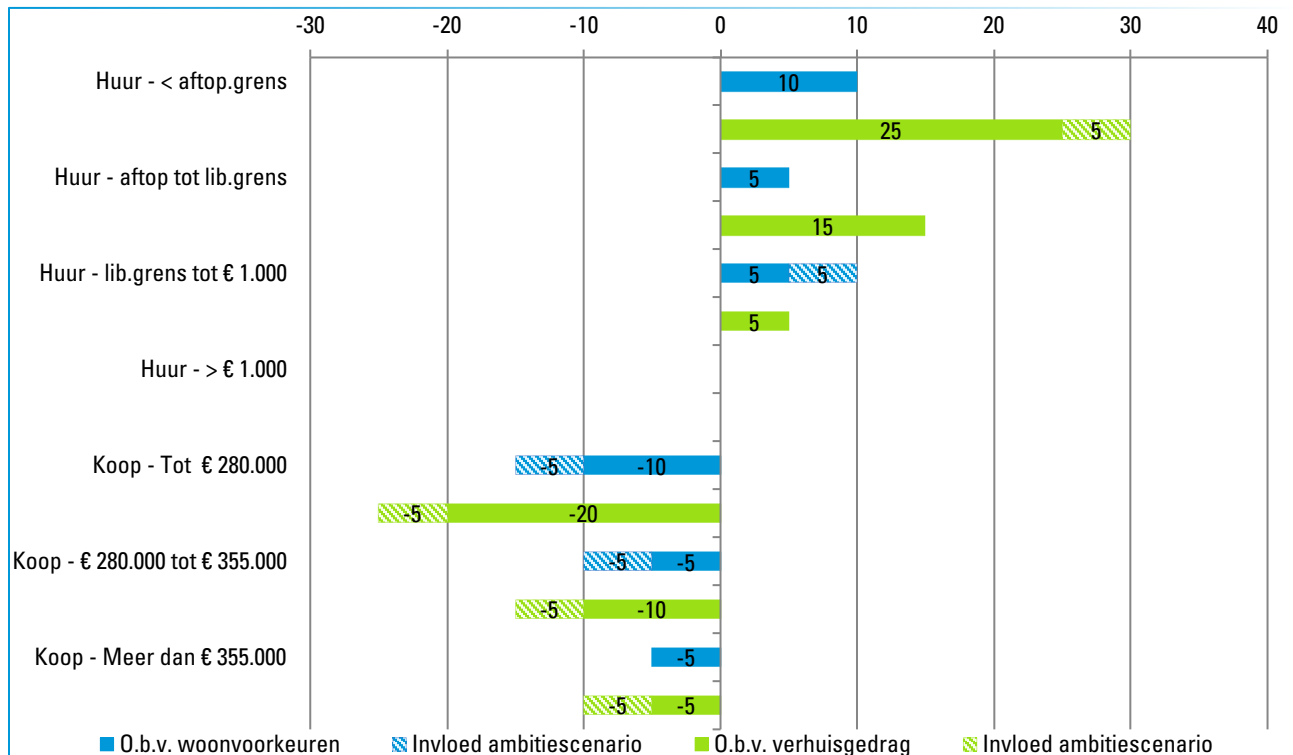
Meer behoefte aan huurwoningen door verminderde betaalbaarheid koopwoningmarkt

In onderstaand figuur is de kwalitatieve behoefte aan verschillende prijssegmenten weergegeven voor de komende tien jaar. Dit geeft naast woningtypen een inzicht in de segmenten waarnaar met name een aanvullende behoefte is. Ook voor dit figuur geldt dat er inzichtelijk is gemaakt wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van

het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** is er behoefte aan woningen beneden en boven de aftoppingsgrens. Deze behoefte komt voor een deel voort uit huishoudens die het liefst in een koopwoning zouden wonen, maar hier door de verminderde betaalbaarheid van de koopwoningmarkt niet in terecht kunnen. Zij zijn daardoor (langer) aangewezen op een sociale huurwoning. Ook de instroom van bijvoorbeeld statushouders drukt een stempel op de behoefte aan sociale huur.
- In het **vrijesectorhuursegment** zien we enkel een behoefte aan middenhuurwoningen. We zien in dit segment een vergelijkbare ontwikkeling terug als in de sociale huur. Ook deze behoefte ontstaat voor een groot deel door starters en huurders die eigenlijk willen kopen, maar hiervoor nu (nog) niet de middelen hebben. Wanneer zij vervolgens ook teveel verdienen voor de sociale huur zijn zij aangewezen op een middenhuurwoning.
- Opvallend is het verwachte overschot in het **koopwoningsegment** tot € 280.000. Dit overschot ontstaat wanneer een relatief groot deel van de huidige betaalbare voorraad niet meer bereikbaar is voor lage- en middeninkomens (al het geval bij woningen vanaf circa € 240.000). Daarnaast zijn dit vaak reguliere grondgebonden woningen of appartementen zonder lift en daarmee niet geschikt voor ouderen. Wanneer koopwoningen aan de markt worden toegevoegd die wel bereikbaar zijn voor lage- en middeninkomens of wanneer de prijzen op de koopwoningmarkt aanzienlijk dalen, dan zal dit in een deel van de vraag naar huurwoningen kunnen voorzien. Ook in de andere prijssegmenten zien we een overschot ontstaan. Dit betreft met name reguliere grondgebonden koopwoningen.

Figuur 54: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar prijssegmenten



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

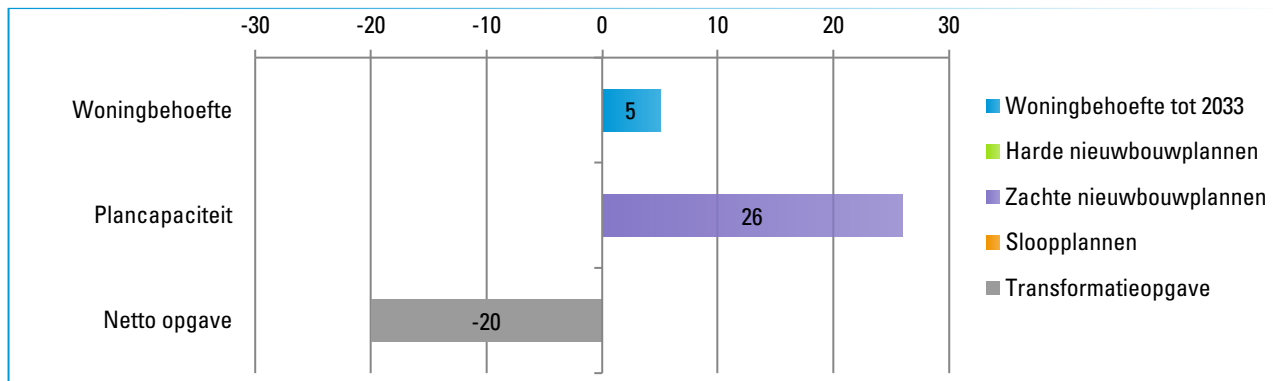
7.5 Confrontatie met plancapaciteit

We hebben de woningbehoefte volgens het migratiescenario en de woonvoorkeuren van huishoudens (het scenario dat wij als uitgangspunt adviseren) geconfronteerd met de bestaande plannen in de wijk Sibbe - IJzeren. Dit doen zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwantitatief meer nieuwbouw dan waar behoefte aan is

Tot 2033 bedraagt de behoefte in de wijk Sibbe - IJzeren 5 woningen. De huidige plancapaciteit bevat op dit moment een netto toevoeging (bouw minus sloop) van 26 woningen. Daarmee voorzien de huidige plannen ruim in de nieuwbouwpoging. Er bestaat daardoor nog met name een transformatieopgave. Bij doorgang van alle huidige plannen is de transformatieopgave -25 woningen.

Figuur 55: Kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 in Wijk Sibbe - IJzeren

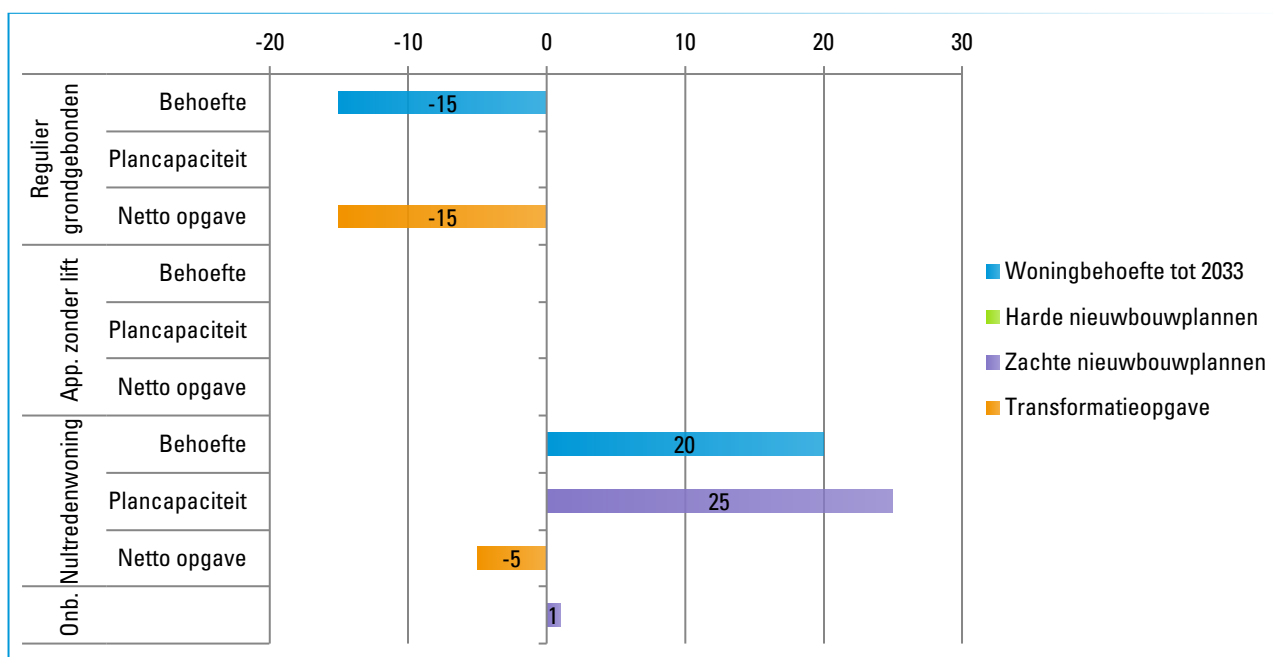


Bron: Plan capaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

Kwalitatief goede aansluiting plannen op behoefte aan nultredenwoningen

Wanneer we vervolgens de plan capaciteit van de wijk Sibbe - IJzeren kwalitatief confronteren op basis van het woningtype valt op de nieuwbouwplannen met name voorzien in de bouw van nultredenwoningen. Dit sluit goed aan op de behoefte aan 20 woningen van dit type tot 2033. Tegelijkertijd zien we wel dat de plannen nog zacht zijn. Wanneer al deze plannen hard worden gemaakt en vervolgens ook worden gerealiseerd kan wel worden voorzien in de gehele behoefte aan nultredenwoningen. Tegelijkertijd blijft aan reguliere grondgebonden woningen een theoretisch overschot bestaan. Het is belangrijk de risico's hiervan goed te monitoren.

Figuur 56: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van woningtypen

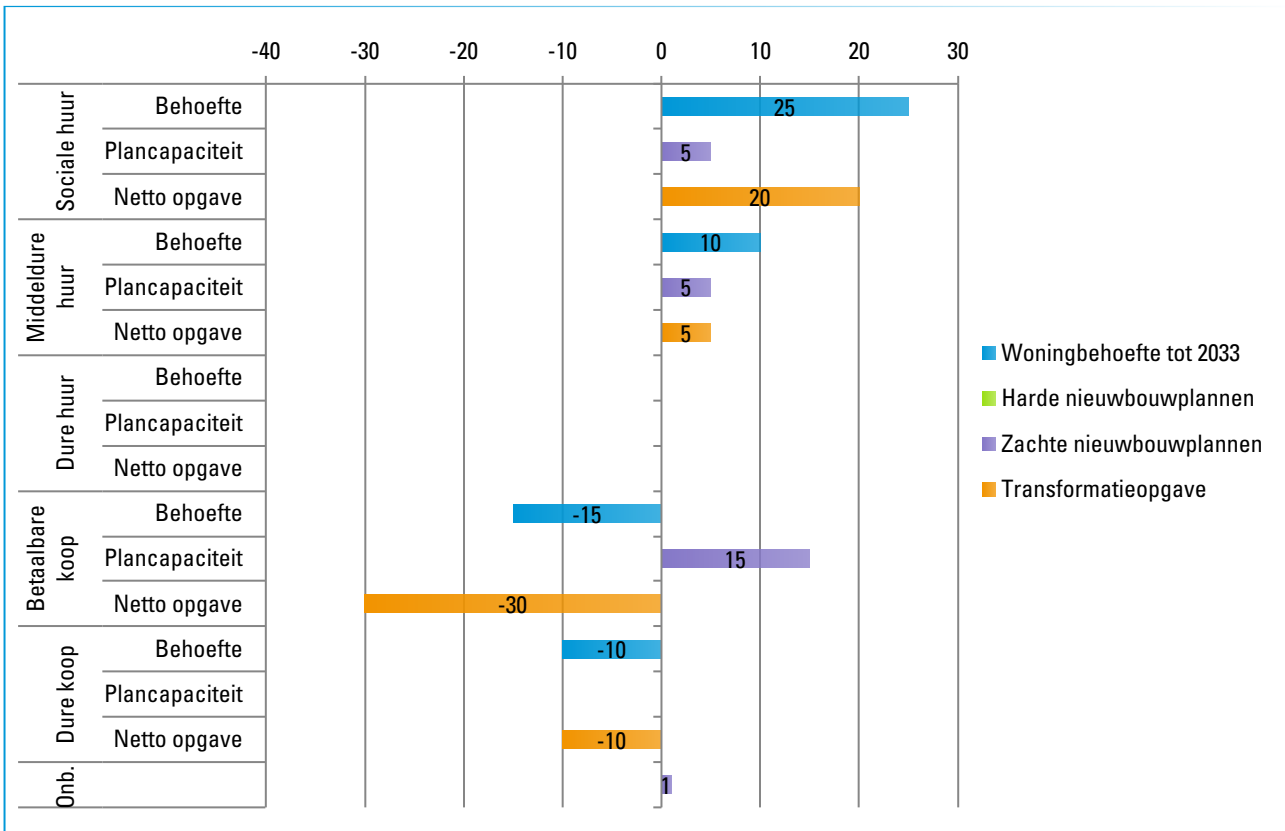


Bron: Plan capaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

Met name aanvullende behoefte aan huurwoningen in plannen, plannen versterken overschot aan koopwoningen

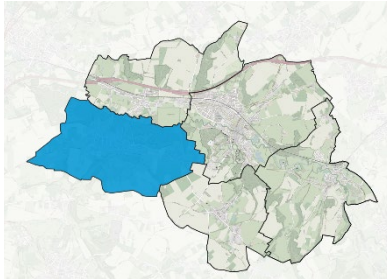
Wanneer we een zelfde kwalitatieve confrontatie uitvoeren op basis van prijssegmenten valt op dat er met name een woningbehoefte is aan sociale huur en middenhuur. Een klein deel van de huidige plannen voorzien hier ook in. Ondanks dat zien we ook bij het invullen van de plannen nog een blijvende netto opgave. In het koopsegment zien we een overschot ontstaan. De huidige plannen versterken dit overschot. Wanneer de koopwoningen echter zeer betaalbaar worden gerealiseerd (tot circa € 240.000) kunnen deze woningen ook in een deel van de behoefte aan huurwoningen voorzien.

Figuur 57: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van prijssegmenten



Bron: Plancapaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

8 Wijk Berg en Terblijt - Vilt



In dit hoofdstuk bespreken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de wijk Berg en Terblijt - Vilt. Deze wijk bestaat uit de kernen en gehuchten Berg, Terblijt, Vilt en Geulhem (zie kaart hiernaast voor de precieze afbakening). Op wijkniveau bespreken we de demografische ontwikkelingen die Berg en Terblijt - Vilt in de afgelopen tien jaar heeft doorgemaakt. Vervolgens brengen we de huidige situatie in beeld. Dit doen we op basis van de huidige woningvoorraad, de woningmarktdynamiek en huidige indeling naar doelgroepen. Deze vergelijken we telkens met de gemeentelijk verdelingen. Voorgaande

analyses vormen de input voor de verwachte demografische ontwikkelingen tot 2033. We brengen eerst de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld naar onze Stec-Doelgroepenindeling en gebruiken dit vervolgens om de kwalitatieve woningbehoefte voor de wijk Berg en Terblijt - Vilt te bepalen. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Deze confronteren we tenslotte met de huidige woningbouwprogrammering om de resterende opgaven voor de wijk Berg en Terblijt - Vilt in beeld te brengen.

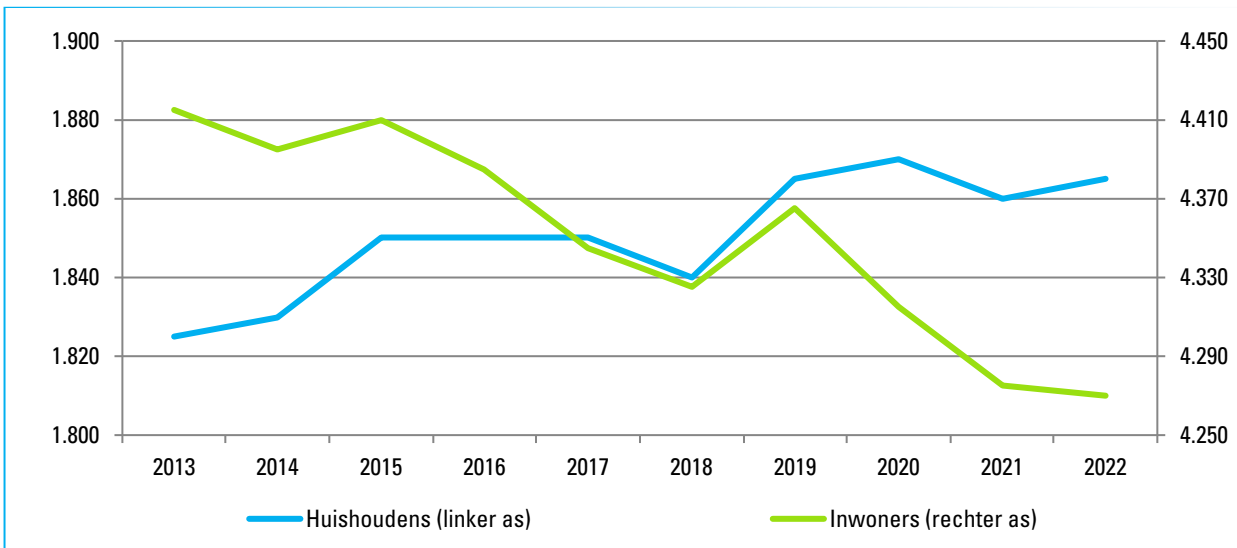
CONCLUSIES WIJK BERG EN TERBLIJT - VILT

- Huishoudenstoename (+2%) en inwonersafname (-3%) in afgelopen tien jaar door vergrijzing en huishoudensverduunning. Relatief veel gezinnen woonachtig in de wijk.
- Relatief veel koopwoningen in voorraad (74%). Koopwoningvoorraad ook duurder geworden. Gemiddelde transactieprijs is € 400.000 en slechts 6% is afgelopen jaar aangeboden met een vraagprijs lager dan € 245.000.
- Kwantitatief lichte toename verwacht in hoog migratiescenario (+25 huishoudens). Met name door toename ouderen.
- Kwalitatief vraag naar huurwoningen (zowel sociaal als vrijesector) door verminderde betaalbaarheid koopsegment en vraag naar levensloopgeschikte woningen door vergrijzing.
- Overschot aan niet-levensloopbestendige producten waar er al veel van staan in de wijk Berg en Terblijt - Vilt, namelijk reguliere grondgebonden koopwoningen.
- Planvoorraad aan levensloopgeschikte woningen en betaalbare woningen sluit goed aan op woningbehoefte. Kwantitatief overstijgt de planvoorraad de woningbehoefte op basis van huidige demografische ontwikkelingen. Plannen kunnen wel voorzien in nieuwe sociaaleconomische ontwikkelingen, maar monitor dit goed.

8.1 Historische demografische ontwikkelingen

De wijk Berg en Terblijt - Vilt telde in 2022 circa 4.270 inwoners, verdeeld over 1.865 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 1.825 huishoudens in de wijk. Dit betekent dat er sprake is geweest van een toename van +40 huishoudens (+2%) tot 2022. Tegelijkertijd zien we dat het aantal inwoners juist is afgenomen. In totaal bedraagt de afname -145 inwoners vanaf 2013 (-3%). Dit duidt op een huishoudensverduunning in Berg en Terblijt - Vilt. De belangrijkste oorzaak hiervan lijkt vergrijzing te zijn.

Figuur 58: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Wijk Berg en Terblijt - Vilt, 2013-2022

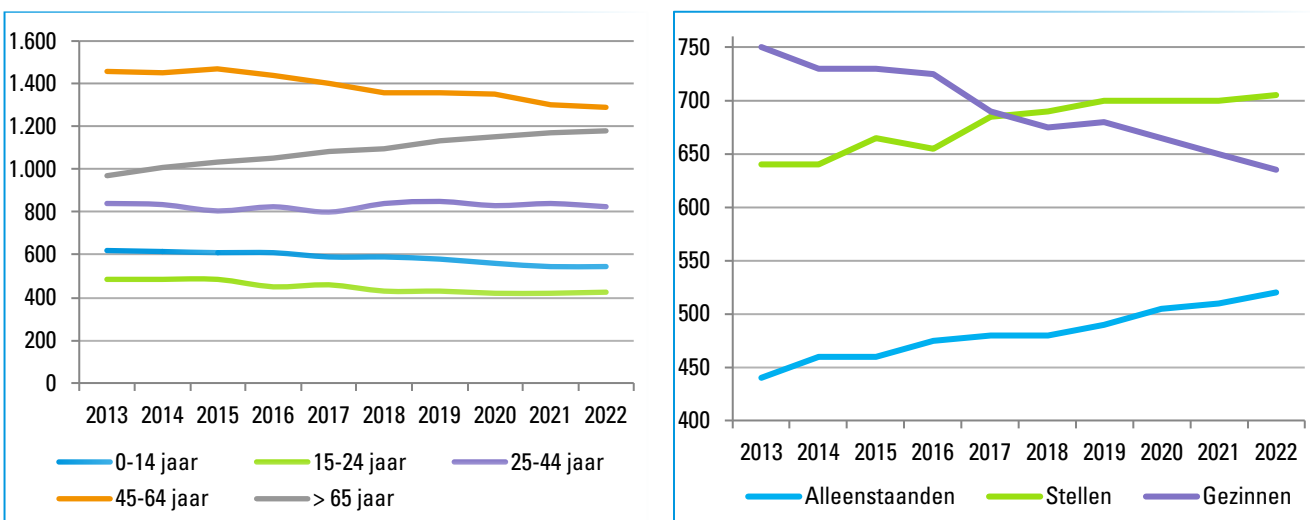


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverduunning duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we vervolgens de bevolkingsontwikkeling uitsplitsen naar leeftijd en de huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling, vallen er twee zaken op. Binnen de bevolkingsontwikkeling zien we dat enkel het aantal inwoners boven de 65 jaar in aantal toeneemt (+22%). Tegelijkertijd nemen alle overige leeftijdsgroepen in omvang af. Relatief is dit het sterkst bij het aantal 0 tot 15 jarigen (-12%) en het aantal 15 tot 25 jarigen (-12%). Tezamen zorgt dit voor een vergrijzing van de wijk Berg en Terblijt - Vilt. Deze ontwikkelingen zien we ook terug in de huishoudenssamenstellingen. Het aantal alleenstaanden (+18%) en het aantal stellen (+10%) is de afgelopen tien jaar nog fors gestegen in de wijk Berg en Terblijt - Vilt. Het aantal gezinnen is daarentegen fors afgenomen (-15%). Dit leidt tot een huishoudensverduunning van de wijk.

Figuur 59: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Berg en Terblijt - Vilt, 2013-2022



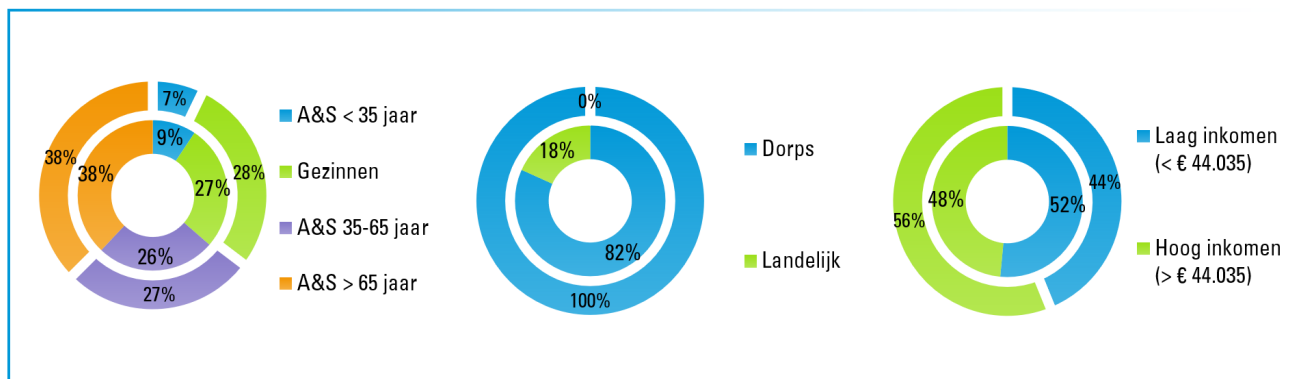
Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

In Berg en Terblijt - Vilt wonen relatief veel gezinnen, dorps wonenden en hoge inkomens

De historische demografische ontwikkelingen leiden tot de huidige doelgroepenverdeling van de Wijk Berg en Terblijt - Vilt. We maken hierin onderscheid naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, woonmilieu en

inkomen. We vergelijken de doelgroepenverdeling van de wijk Berg en Terblijt - Vilt met de gemeentelijke verdeling. Ten eerste valt op dat in de wijk Berg en Terblijt - Vilt relatief veel gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar wonen. Daarentegen wonen er juist weinig jongeren. Mogelijk komt dit doordat er relatief weinig goedkope koopwoningen en huurwoningen in de gemeente staan (zie volgende paragraaf) waar jongeren vaak naar op zoek zijn. Verder valt op dat de wijk enkel uit een dorps woonmilieu bestaat en dat de huishoudens relatief vaak een hoog inkomen hebben (56%) in vergelijking met de gehele gemeente (48%).

Figuur 60: Doelgroepenverdeling Wijk Berg en Terblijt - Vilt (buitenste ring) vergeleken met gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)



Bron: Progneff (2021). CBS (2023). ABF (2021). LMW (31 december 2020).

Weinig huishoudens die tot lage inkomens met passend toewijzen behoren

We splitsen de inkomensgroepen in de Wijk Berg en Terblijt - Vilt verder op naar leeftijd en samenstelling. Het valt op dat in de wijk Berg en Terblijt - Vilt weinig huishoudens wonen met een inkomen waarmee ze recht hebben op een sociale huurwoning volgens passend toewijzen (24%). Deze doelgroep bestaat met name uit ouderen, zowel alleenstaanden als stellen. Het aantal gezinnen is daarentegen juist met name groot in Berg en Terblijt - Vilt. Deze doelgroep bestaat juist voor het overgrote deel uit hoge middeninkomens en hoge inkomens.

Tabel 23: Inkomensgroepen naar leeftijd en samenstelling in Wijk Berg en Terblijt - Vilt

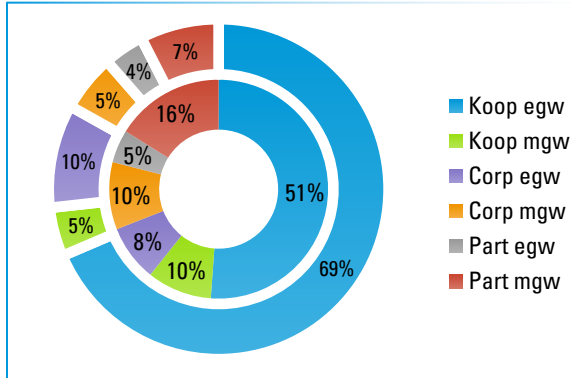
	Lage inkomens met passend toewijzen	Lage inkomens zonder passend toewijzen	Lage middeninkomens	Hoge middeninkomens en hoge inkomens	Totaal
Jonger dan 25 jaar	10 (40%)	15 (60%)	0 (0%)	0 (0%)	25
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	75 (32%)	75 (32%)	15 (6%)	70 (30%)	235
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	140 (57%)	75 (31%)	0 (0%)	30 (12%)	245
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	25 (7%)	25 (7%)	15 (4%)	285 (81%)	350
Paar zonder kinderen AOW of ouder	100 (29%)	60 (18%)	25 (7%)	155 (46%)	340
Paar met kind(eren)	50 (9%)	20 (4%)	15 (3%)	470 (85%)	555
Eenoudergezin	50 (53%)	15 (16%)	0 (0%)	30 (32%)	95
Totaal	450 (24%)	285 (15%)	70 (4%)	1.040 (56%)	1.845

Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023).

8.2 Huidige woningmarkt

De reguliere woningvoorraad van de wijk Berg en Terblijt - Vilt bestaat in totaal uit circa 1.865 woningen (CBS, 2022). Circa 69% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief veel in vergelijking met de gemeentelijke woningvoorraad als geheel (51%). Het corporatiebezit is kleiner dan het gemeentelijk aandeel (15% t.o.v. 18%), maar afgezet tegen de meeste kernen exclusief Valkenburg relatief groot. Verder staan er in deze wijk met name weinig huurwoningen in particulier bezit (11% t.o.v. 21%) in vergelijking met de gemeentelijke woningvoorraad. Ook het aandeel meergezinswoningen is relatief klein in de wijk Berg en Terblijt - Vilt (17%) ten opzichte van de gemeente Valkenburg a/d Geul (36%).

Figuur 61: Woningvoorraad Wijk Berg en Terblijt - Vilt (buitenste ring) vergeleken met Gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)

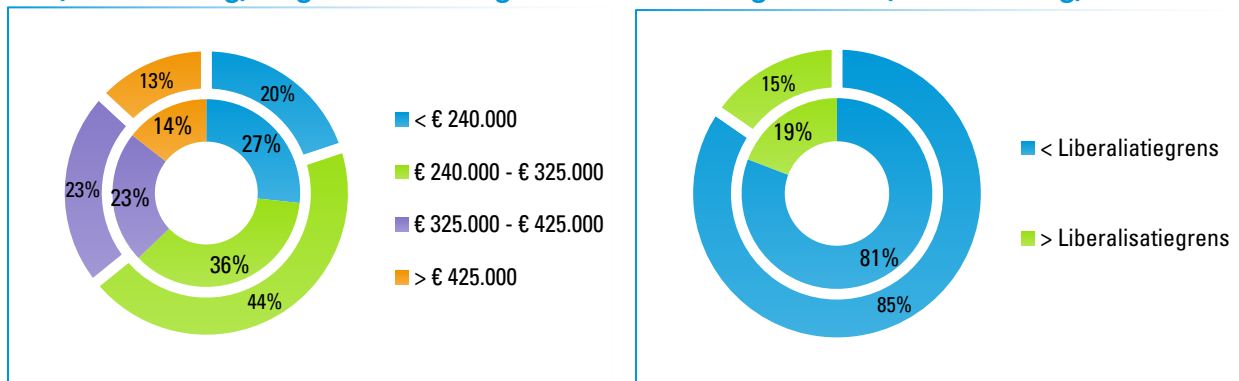


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Veel middeldure koopwoningen in Berg en Terblijt - Vilt, daarnaast veel sociale huur

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat met name het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde tussen de € 240.000 en € 325.000 relatief groot is in Berg en Terblijt - Vilt (peildatum 1 januari 2021) in vergelijking met de gehele gemeente Valkenburg a/d Geul⁷. Daarnaast zien we dat een relatief groot deel van de huurwoningen wordt verhuurd in het sociale huursegment (onder liberalisatiegrens). Oftewel een relatief groot deel van de woningen kent een huurprijs onder de € 808,06. In de gemeente Valkenburg a/d Geul is dit 19%, maar in de Wijk Berg en Terblijt - Vilt 15%.

Figuur 62: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in Wijk Berg en Terblijt - Vilt (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)



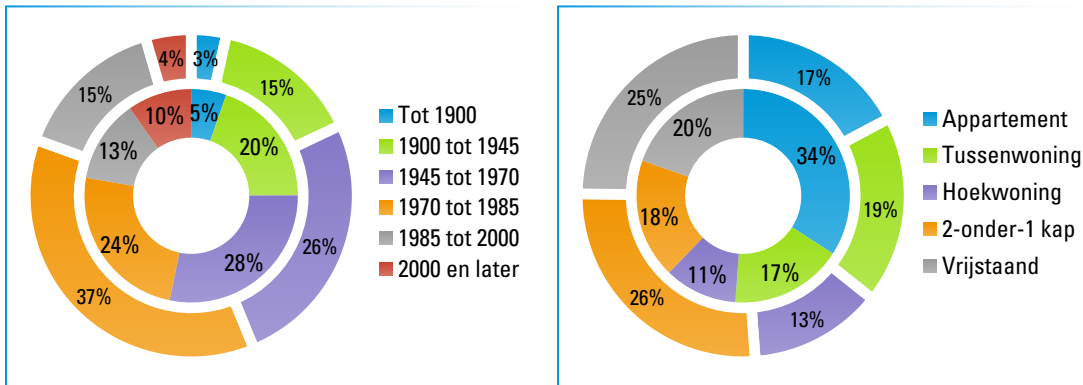
Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Relatief veel woningen uit 1970 tot 1985 en daarnaast met name veel grote woningtypen

We hebben de woningvoorraad van de wijk Berg en Terblijt - Vilt opgesplitst op basis van bouwperiodes en woningtypen en vergeleken met de gemeente als geheel. Hieruit valt op dat een relatief groot deel van de woningvoorraad in Berg en Terblijt - Vilt gebouwd is tussen 1970 en 1985 (37%) ten opzichte van het gemeentelijke aandeel (24%). Daarentegen zijn er juist weinig nieuwe woningen in de wijk die na 2000 zijn gebouwd (4%). Wat betreft woningtypen zien we dat er in Berg en Terblijt - Vilt relatief veel grote woningtypen zoals 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen staan (51%). Vanuit het dorpse woonmilieu zou men verwachten dat ook met name appartementen veelvuldiger zouden voorkomen.

⁷ De WOZ-waarde van de koopwoningen is gebaseerd op de cijfers van 1 januari 2021. Inmiddels zijn deze waarden nog sterk gestegen. We schatten echter dat deze prijsontwikkeling gelijk opgaat met de regionale trend.

Figuur 63: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts) in Wijk Berg en Terblijt - Vilt (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Valkenburg a/d Geul (binnenste ring)



Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Weinig verkochte woningen tot € 245.000, huidig aanbod met name in dure segment

Vervolgens hebben we huidige dynamiek op de woningmarkt in beeld gebracht. Zo zien we op basis van het huidige aanbod en de verkochte woningen op Funda.nl in welk prijssegment met name woningen aangeboden of verkocht worden. Hieruit valt op dat een relatief klein deel van de verkochte woningen op Funda.nl een lagere vraagprijs had dan € 245.000 in het afgelopen jaar (4%). Dit is minder dan in de overige wijken in de gemeente. Op dit moment worden met name woningen aangeboden in het dure segment. Slechts twee woningen hebben een vraagprijs lager dan € 355.000

Tabel 24: Aanbodgegevens Wijk Berg en Terblijt - Vilt, april 2023

Prijsklassen (€)	Te koop januari 2023 (#)	Te koop januari 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)
Tot € 210.000	0	0%	1	4%	1	3%	0%
€ 210.000 tot € 245.000	1	14%	0	0%	1	3%	0%
€ 245.000 tot € 300.000	0	0%	4	15%	4	12%	0%
€ 300.000 tot € 355.000	1	14%	4	15%	5	15%	25%
€ 355.000 tot € 500.000	4	57%	9	33%	13	38%	44%
Meer dan € 500.000	1	14%	6	22%	7	21%	17%
Onbekend	0	0%	3	11%	3	9%	0%
Totaal	7	100%	27	100%	34	100%	26%

Bron: Funda.nl (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Gemiddelde transactieprijs lag afgelopen jaar op circa € 400.000

Daarnaast hebben we ook de transactiegegevens van het afgelopen jaar verder onderzocht op basis van NVM-gegevens. Hieruit blijkt dat het afgelopen jaar (april 2022 – april 2023) de gemiddelde transactieprijs circa € 400.000 was. Deze is hoger dan gemiddeld in de gemeente. Dit komt met name doordat er geen tussenwoningen en kleine appartementen zijn verkocht, maar juist wel veel 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen. Deze woningtypen hebben over het algemeen een hogere transactieprijs.

Tabel 25: Transactiegegevens Wijk Berg en Terblijt - Vilt, april 2023

Woningtypen	Transacties	Transactie-prijs	Transactie-prijs per m ²	Verkooptijd	Woonopp.	Perceelopp.
Tussenwoning	-	-	-	-	-	-
Hoekwoning	3	€ 317.000	€ 2.710	24	103 m ²	158 m ²
2-onder-1-kap	15	€ 350.000	€ 2.685	36	131 m ²	300 m ²
Vrijstaand	11	€ 499.000	€ 3.450	27	160 m ²	685 m ²
Appartement t/m 80 m ²	-	-	-	-	-	-
Appartement > 80 m ²	2	€ 357.000	€ 3.295	23	107 m ²	-
Totaal	31	€ 400.000	€ 3.000	31	137 m²	431 m²

Bron: NVM (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 1.000. Kolom 4 afgerond op € 5.

8.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

De wijk Berg en Terblijt - Vilt hebben we verdeeld naar 8 doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. We hebben vervolgens voor deze doelgroepen de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2033 bepaald volgens het basis- en migratiescenario.

Ontgroening en vergrijzing in Wijk Berg en Terblijt - Vilt, in migratiescenario lichte afname

Circa 24% van de huishoudens bestaat uit alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar, wonend in een dorps woonmilieu en met een laag inkomen. Dit is daarmee veruit de grootste doelgroep in Berg en Terblijt - Vilt. Naar verwachting is dit ook de doelgroep die zowel relatief als absoluut het sterkst in aantal toeneemt. In 2033 wordt verwacht dat deze doelgroep is toegenomen tot 520 tot 550 huishoudens. In het geval van het migratiescenario is dit een toename van 22%. Dat is sterker dan in de andere wijken in de gemeente. Ook de andere doelgroep ouder dan 65 jaar neemt naar verwachting in omvang toe. Dit duidt op vergrijzing. Daarentegen zien we juist een afname van doelgroepen jonger dan 65 jaar (ontgroening). Met name alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar nemen sterk in aantal af (-22% tot -18%). Dit komt onder andere doordat een groot deel van hen in tien jaar simpelweg ouder wordt en dus tot de 65+'ers gaat behoren. In totaal zien we in het basisscenario een ontwikkeling van -60 huishoudens (-3%) en in het migratiescenario een ontwikkeling van +25 huishoudens (+1%) tot 2033 terug.

Tabel 26: Doelgroepenontwikkeling Wijk Berg en Terblijt - Vilt tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Woon-milieu	2023*	Ontw. 2023-2033	Stand 2033
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	65 (3%)	-10 tot -10	55 tot 55
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		70 (4%)	-10 tot -10	60 tot 60
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		135 (7%)	-10 tot -5	125 tot 130
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		395 (21%)	-25 tot -10	365 tot 385
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		175 (9%)	-40 tot -30	135 tot 145
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		335 (18%)	-75 tot -60	265 tot 275
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		450 (24%)	+75 tot +95	525 tot 550
Ruim(t)je genieters	A&S 65+	Midden en hoog		255 (14%)	+40 tot +55	295 tot 305
Totaal				1.880	-60 tot +25	1.820 tot 1.905

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijf-tallen. *Inclusief ontwikkeling 2022 en exclusief overige doelgroepen. Tussen haakjes aandeel van totaal aantal huishoudens.

8.4 Kwalitatieve woningbehoefte

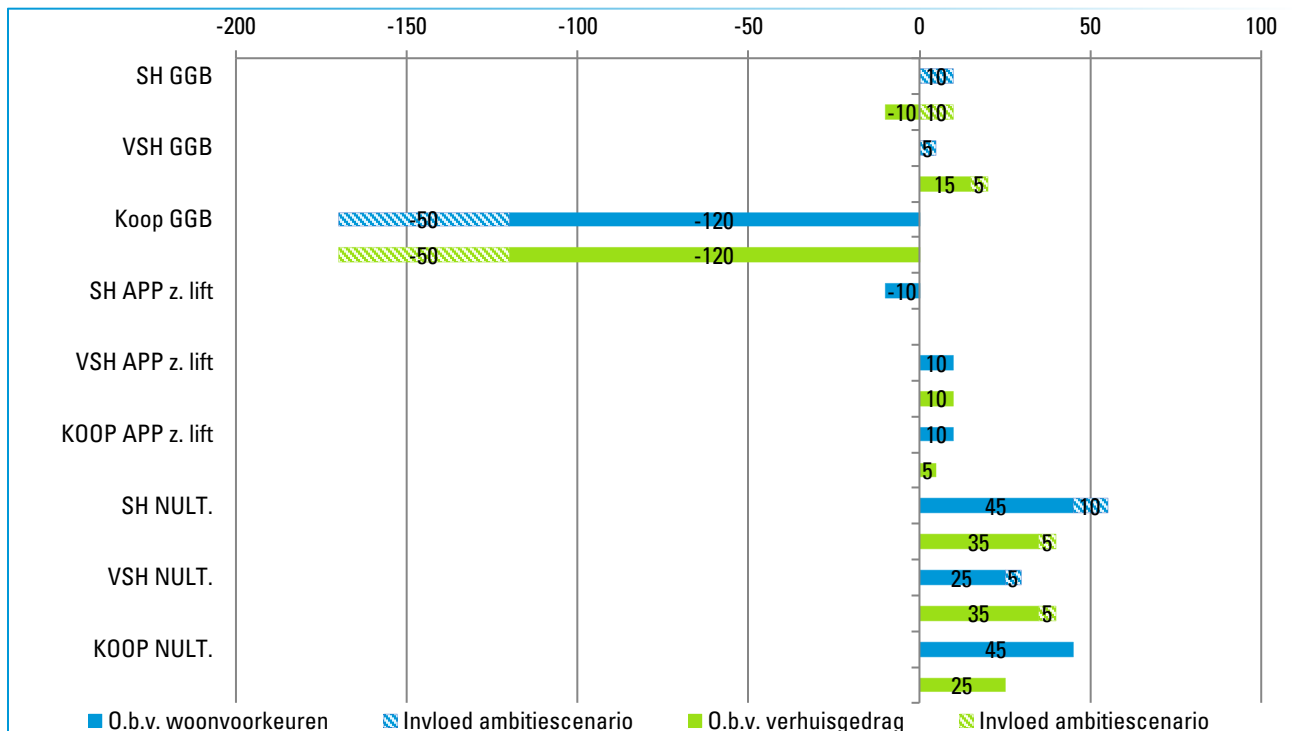
Overschotten verwacht aan grondgebonden koopwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte

komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** zien we een overschot ontstaan aan sociale huurappartementen zonder lift en met name een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen. Dit komt doordat veel huishoudens (met name jongeren en gezinnen) in de sociale doelgroep het liefst in een grondgebonden woning wonen. Tegelijkertijd zijn de sociale huurappartementen ook niet geschikt voor de oudere doelgroep. Aangezien die doelgroep toeneemt, zien we daarom juist wel een lichte behoefte aan sociale huurwoningen in het nultredensegment in het migratiescenario. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich vanuit woonwensen met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan overige woningtypen zien we ook een lichte behoefte terug. De vrijesectorhuur is daarentegen ook een goed product om tijdelijk huishoudens van woonruimte mee te voorzien die nu bijvoorbeeld te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar nog lastig een koopwoning kunnen betalen.
- In de **koopsector** zien we een groot overschot aan grondgebonden woningen ontstaan. De mate waarin is wel sterk afhankelijk van migratie. Dit overschot komt doordat de voorraad aan koopwoningen relatief groot is en daarnaast de bevolkingssamenstelling sterk verandert door ontgroening en vergrijzing resulterend in veranderende woonwensen. Ook de betaalbaarheid van de koopsector staat sterk onder druk. Hierdoor kunnen koopstarters minder makkelijk toetreden tot de koopwoningmarkt, waardoor ze zijn aangewezen op een huurwoning. De vraag naar koopappartementen is mede hierdoor ook beperkt ten opzichte van het overschot in het grondgebonden segment.

Figuur 64: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar woningtypen



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

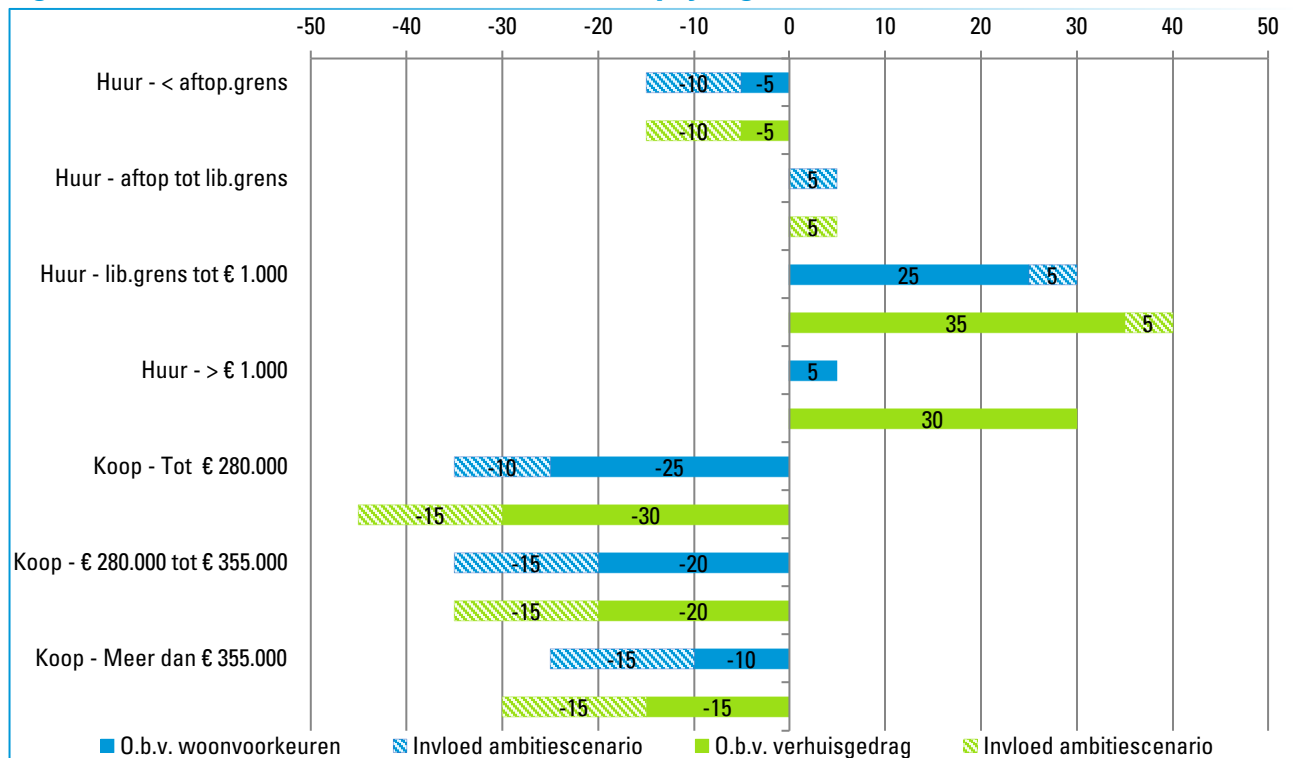
Meer behoefte aan huurwoningen door verminderde betaalbaarheid koopwoningmarkt

In onderstaand figuur is de kwalitatieve behoefte aan verschillende prijssegmenten weergegeven voor de komende tien jaar. Dit geeft naast woningtypen een inzicht in de segmenten waarnaar met name een aanvullende behoefte is. Ook voor dit figuur geldt dat er inzichtelijk is gemaakt wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van

het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** is er behoefte aan woningen beneden en boven de aftoppingsgrens. Deze behoefte komt voor een deel voort uit huishoudens die het liefst in een koopwoning zouden wonen, maar hier door de verminderde betaalbaarheid van de koopwoningmarkt niet in terecht kunnen. Zij zijn daardoor (langer) aangewezen op een sociale huurwoning. Ook de instroom van bijvoorbeeld statushouders drukt een stempel op de behoefte aan sociale huur.
- In het **vrijesectorhuursegment** zien we met name een behoefte aan middenhuurwoningen. We zien in dit segment een vergelijkbare ontwikkeling terug als in de sociale huur. Ook deze behoefte ontstaat voor een groot deel door starters en huurders die eigenlijk willen kopen, maar hiervoor nu (nog) niet de middelen hebben. Wanneer zij vervolgens ook te veel verdienen voor de sociale huur zijn zij aangewezen op een middenhuurwoning. Naar dure huurwoningen zien we vooral een behoefte vanuit het verhuisgedrag van huishoudens. Dit komt vaak doordat huishoudens dit type woning vaak als secundaire woonwens zien, wanneer zij hun primaire woonwens (zoals een koopwoning) niet kunnen waarmaken.
- Opvallend is het verwachte overschot in het **koopwoningsegment** tot € 280.000. Dit overschot ontstaat wanneer een relatief groot deel van de huidige betaalbare voorraad niet meer bereikbaar is voor lage- en middeninkomens (al het geval bij woningen vanaf circa € 240.000). Daarnaast zijn dit vaak reguliere grondgebonden woningen of appartementen zonder lift en daarmee niet geschikt voor ouderen. Wanneer koopwoningen aan de markt worden toegevoegd die wel bereikbaar zijn voor lage- en middeninkomens of wanneer de prijzen op de koopwoningmarkt aanzienlijk dalen, dan zal dit in een deel van de vraag naar huurwoningen kunnen voorzien. Ook in de andere prijssegmenten zien we een overschot ontstaan. Dit betreft met name reguliere grondgebonden koopwoningen.

Figuur 65: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar prijssegmenten



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

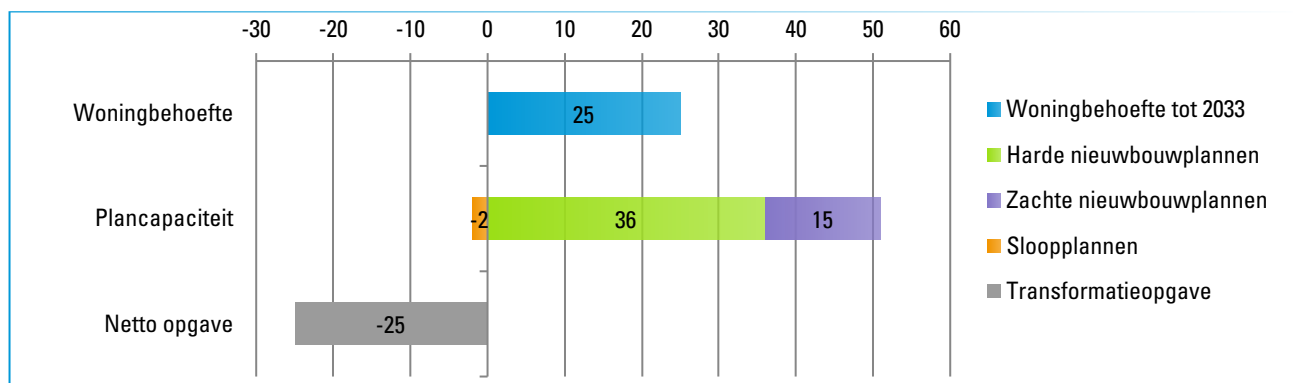
8.5 Confrontatie met plancapaciteit

We hebben de woningbehoefte volgens het migratiescenario en de woonvoorkeuren van huishoudens (het scenario dat wij als uitgangspunt adviseren) geconfronteerd met de bestaande plannen in de wijk Berg en Terblijt - Vilt. Dit doen zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwantitatief meer nieuwbouw dan waar behoefte aan is

Tot 2033 bedraagt de behoefte in de wijk Berg en Terblijt - Vilt 25 woningen. De huidige plancapaciteit bevat op dit moment een netto toevoeging (bouw minus sloop) van 49 woningen. Daarmee voorzien de huidige plannen ruim in de nieuwbouwoopgave. Er bestaat daardoor nog met name een transformatieopgave. Bij doorgang van alle huidige plannen is de transformatieopgave -25 woningen.

Figuur 66: Kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 in Wijk Berg en Terblijt - Vilt

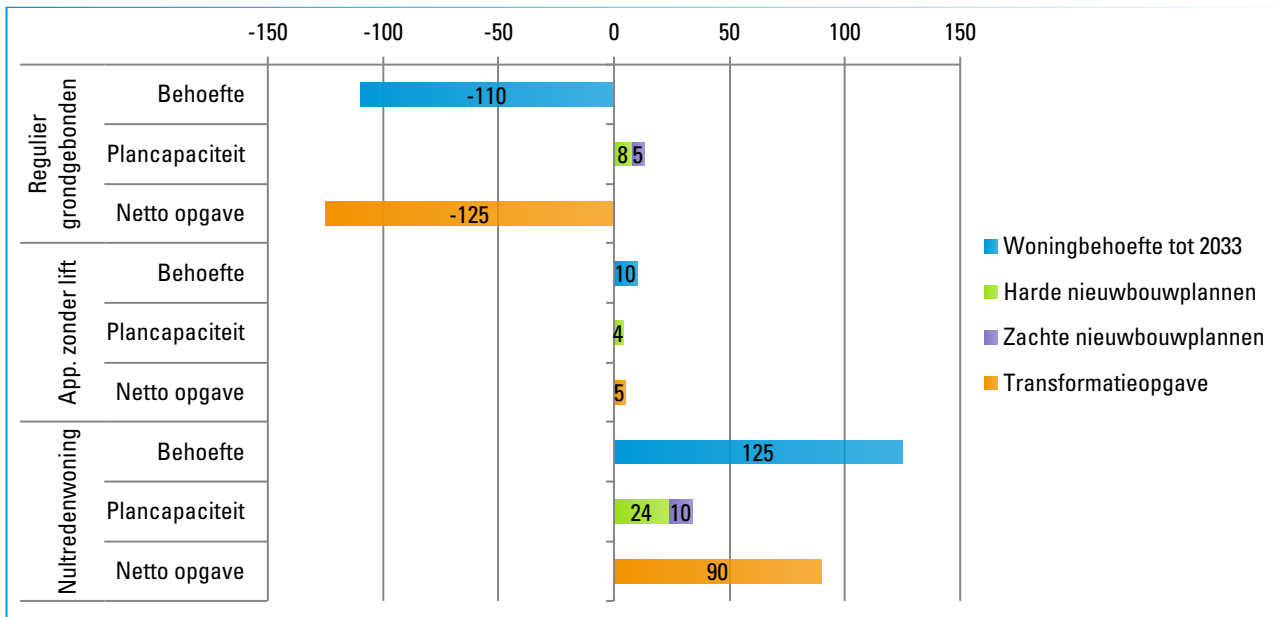


Bron: Plancapaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

Kwalitatief goede aansluiting plannen op behoefte aan nultredenwoningen

Wanneer we vervolgens de plancapaciteit van de wijk Berg en Terblijt - Vilt kwalitatief confronteren op basis van het woningtype valt op de nieuwbouwplannen met name voorzien in de bouw van nultredenwoningen. Dit sluit goed aan op de behoefte aan 125 woningen van dit type tot 2033. Een groot deel van de plannen is ook al hard. Wel zien we dat als al deze plannen worden gerealiseerd nog een aanvullende opgave in dit segment bestaat. In het reguliere grondgebondensegment zien we juist een sterk blijvend overschot.

Figuur 67: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van woningtypen

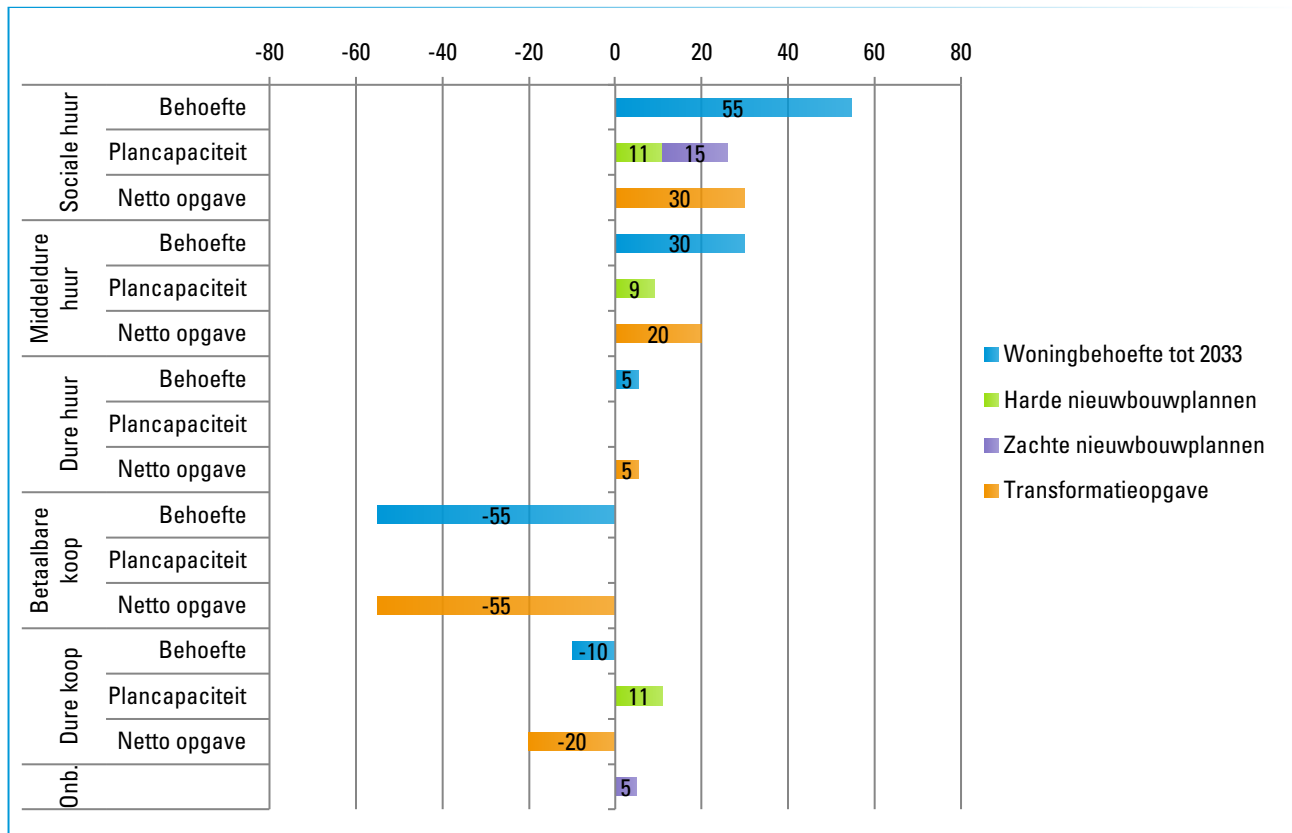


Bron: Plancapaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

Met name aanvullende behoefte aan huurwoningen in plannen, blijvend overschot aan koopwoningen

Wanneer we een zelfde kwalitatieve confrontatie uitvoeren op basis van prijssegmenten valt op dat er met name een woningbehoefte is aan sociale huur en middenhuur. Een groot deel van de huidige plannen voorzien hier ook in. Ondanks dat zien we ook bij het invullen van alle plannen nog een blijvende netto opgave. In het koopsegment zien we een overschot ontstaan. De huidige plannen geven onvoldoende invulling om dit terug te dringen.

Figuur 68: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van prijssegmenten



Bron: Plancapaciteit gemeente Valkenburg a/d Geul (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte en netto opgave afgerond op vijftallen.

Bijlage A: Indicatieve behoefte tijdelijke woningen

In het woningbehoefteonderzoek richten we ons op de behoefte aan reguliere woningen. Deze vraag komt voort uit de woonwensen van reguliere huishoudens op de woningmarkt. In deze bijlage verdiepen we ons op hoofdlijn op de behoefte aan tijdelijke woningen in de gemeente Valkenburg a/d Geul. De nood aan dit type woning lijkt hoog, zo blijkt ook uit de ambitie van het Rijk om tot en met 2024 37.500 flexwoningen te bouwen.



In deze analyse schetsen we enkele kansrijke doelgroepen, maken een indicatie van de vraag per doelgroep en berekenen vervolgens een maximaal potentieel waarin Valkenburg a/d Geul kan voorzien. De analyse is nadrukkelijk een quick-scan op hoofdlijnen. We gaan hierbij uit van het migratiescenario en het optimaal voorzien in de woonwensen van de doelgroepen.

We houden er rekening mee dat de woningen gemiddeld gezien voor korte duur worden bewoond (2 jaar) om de tijdelijkheid te waarborgen en deze woningen weer aan te kunnen bieden aan nieuwe woningzoekers. Daarnaast zorgt dit voor de nodige flexibiliteit in het woningaanbod. Mocht de woningmarkt afkoelen en de huishoudensontwikkeling teruglopen kunnen mogelijk veel van deze huishoudens weer een woning vinden op de reguliere woningmarkt. Door de korte contractduur kunnen deze tijdelijke woningen dan snel weer aan het woningaanbod worden onttrokken, of als wisselwoning worden ingezet voor bijvoorbeeld de energietransitie (dit is een benadering die in andere regio's in Nederland ook wordt gehanteerd).

QUICKSCAN BEHOEFTE TIJDELIJKE WONINGEN OP BASIS VAN AANPAK PROVINCIAAL EN SUBREGIONAAL WBO

Harde cijfers over de vraag naar flexibele woonvormen ontbreken. We brengen daarom beargumenteerd onze uitgangspunten in beeld voor de gemeente Valkenburg a/d Geul. We benoemen bondig de potentiële vraag per doelgroep en de hieruit voortvloeiende totale vraag naar tijdelijke woningen. We houden hierbij geen rekening met het huidige aanbod. We hanteren dezelfde uitgangspunten en aanpak als in ons provinciaal en subregionaal woningbehoefteonderzoek. Zo sluit deze quickscan goed aan op wat op een hoger schaalniveau al beschikbaar is.

A1. Tijdelijke woningen inzetbaar voor brede doelgroep

Tijdelijke woningen kunnen voor meerdere doeleinden en doelgroepen gebruikt worden. We lichten deze doelgroepen kort toe en benoemen hun kenmerken:

- **Starters/thuiswonende kinderen:** deze doelgroep woont nu hoofdzakelijk nog thuis bij zijn of haar ouders. Ze zijn wel op zoek naar een woning, maar hun budget is beperkt. Zeker gezien het geringe aanbod in een passend prijssegment kunnen ze moeilijk een woning vinden. Tijdelijke woningen kunnen voor hen door de flexibiliteit en betaalbaarheid een eerste stap op de woningmarkt zijn.
- **Woonurgenten zonder voorrang:** deze doelgroep is om zeer uiteenlopende redenen dringend en snel op zoek naar een woonruimte. Zij bevinden zich vaak in een lastige situatie. Hun woonwens komt voort

uit noodzaak en is daarmee extrinsiek gemotiveerd. Ondanks hun noodzaak hebben ze geen voorrang bij bijvoorbeeld een sociale huurwoning. Voorbeelden hiervan zijn studenten en scheidingsgevallen.

- **Woonurgenten met voorrang:** net als overige woonurgenten is deze doelgroep vaak niet op zoek naar een tijdelijke woning. Ook voor hen geldt dat een tijdelijke woning uit noodzaak uitkomst kan bieden. In tegenstelling tot andere woonurgenten hebben zij wel voorrang op een sociale huurwoning. Voorbeelden hiervan zijn statushouders en mantelzorg- of sociaal-medische urgenten.
- **Internationale werknemers:** uit onderzoek van Decisio (2022) blijkt dat het aantal internationale werknemers de laatste jaren fors is opgelopen. Deze doelgroep is snel op zoek naar een woning en werkt voor een groot deel slechts een beperkte tijd in Nederland. Een tijdelijke woning ligt dan het meest voor de hand.

A2. Potentieel vraag naar 240 tijdelijke woningen

Behoeftte vanuit starters afhankelijk van bediening woonwensen, potentieel vraag naar 50 woningen

Het bepalen van de behoefte aan tijdelijke woningen vanuit starters is lastig. Deze doelgroep heeft immers een woning (bij de ouders) en is daardoor kritischer in de woningkeuze dan overige doelgroepen. Tijdelijke woningen dienen daarom niet alleen goedkoop te zijn, maar ook aan te sluiten op de woonwensen vanuit deze jongere doelgroep. Om de potentiële doelgroep in kaart te brengen maken we gebruik van cijfers over thuiswonende kinderen die verhuiscapabel zijn. Eind 2020 waren dit er 745 in Valkenburg a/d Geul (LMW, 2022).

De toekomstige vraag vanuit deze doelgroep is afhankelijk van enkele factoren:

- **Voorkeur voor tijdelijke woning:** een groot deel van de verhuiscapabele thuiswonende kinderen zal het betrekken van een tijdelijke woning uitsluiten en enkel bij een permanente (studenten)woning het ouderlijk huis verlaten. We schatten het aandeel starters dat mogelijk in een tijdelijke woning wil wonen op circa 10%, dit sluit aan bij recent woonwensenonderzoek van ons bureau.
- **Huishoudensvorming:** een deel van de starters zal er voor kiezen om samen te gaan wonen, wanneer zij de woningmarkt betreden. We houden daarom rekening met de gemiddelde huishoudensgrootte van startende huishoudens op 1,3, in lijn met de gemiddelde huishoudensgrootte van jonge huishoudens in Maastricht Heuvelland.
- **Huishoudensontwikkeling:** de vraag vanuit starters is ook afhankelijk van de verwachte huishoudensontwikkeling van deze doelgroep. We nemen aan dat de omvang van de groep starters zich hetzelfde ontwikkelt als de categorie huishoudens 'alleenstaanden en stellen tot 35 jaar' tot 2033. Deze doelgroep neemt in de subregio Maastricht Heuvelland naar verwachting met circa 10% af. Een zelfde ontwikkeling passen we toe op de potentiële vraag vanuit starters.
- **Verhuiscapabel naar andere regio of provincie:** een deel van de thuiswonende kinderen zal niet op zoek zijn naar een woning in de eigen regio. Mogelijk studeren of werken zij in een andere plaats. We gebruiken de verhuisgegevens van jongeren (15 tot 25 jaar) in Maastricht Heuvelland om hiervan een inschatting te kunnen maken. We zien dat er in de afgelopen 5 jaar (2017-2021) ongeveer evenveel jongeren zich vestigden in de regio als dat er jongeren vertrokken. Voor Maastricht Heuvelland houden we daarom vast aan 100%.

Rekening houdend met de genoemde subregionale en gemeentelijke uitgangspunten gaan we ervan uit dat er in Valkenburg a/d Geul een maximale potentiële vraag vanuit starters/thuiswonende kinderen naar circa 50 tijdelijke woningen bestaat in de periode tot 2033. Veel is echter afhankelijk van de ruimte op de reguliere woningmarkt. Starters zouden immers vaak het liefst een reguliere woning betrekken. Wanneer ontspanning op de reguliere woningmarkt optreedt, zal de behoefte vanuit deze doelgroep naar waarschijnlijkheid ook lager uitvallen. In onderstaande tabel geven we de behoefte weer.

Tabel A1: Potentiële behoefte vanuit starters naar tijdelijke woningen

Gemeente	Verhuiscapaciteit jongeren	Behoeftes aan tijdelijke woningen
Valkenburg a/d Geul	745	50

Bron: LMW (2020). Progneff (2021). Analyse Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Potentieel vraag naar 15 tijdelijke woningen vanuit woonurgente zonder voorrang

Ter bepaling van de potentiële vraag naar tijdelijke woningen vanuit woonurgente maken we gebruik van de ontwikkeling van het aantal studenten en echtscheidingen in Valkenburg a/d Geul.

Volgens de Apollo-prognose uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS, 2021) komen er naar verwachting 3.060 extra studenten te wonen in Maastricht tot collegejaar 2028-2029. Tot 2033 zal dit aantal mogelijk nog verder oplopen. Een deel hiervan kan onderdak vinden in reguliere (on)zelfstandige studentenkamers. Gezien de huidige tekorten en verdere ontwikkeling van de behoefte, verwachten we echter dat een deel van de studenten niet op korte termijn in structurele studentenwoningen terecht kunnen (50%). Tijdelijke woningen kunnen voor hen uitkomst bieden. We verwachten dat studenten niet lang in een tijdelijke woning (willen) wonen. Daarom gaan we uit van een woontijd van circa 2 jaar. In dat geval verwachten we een potentiële vraag naar circa 305 woningen vanuit deze doelgroep. Zij zullen waarschijnlijk het liefst in de gemeente Maastricht willen wonen, maar mogelijk kan een deel van deze behoefte voorzien worden in omliggende gemeenten. In deze analyse gaan we daar voorlopig niet van uit.

Uit cijfers van het CBS (2021) blijkt dat in de periode 2016-2020 jaarlijks zo'n 25 huishoudens scheiden in Valkenburg a/d Geul. We gaan ervan uit dat elke echtscheiding één herstarter met zich meebrengt. Verder houden we er rekening mee dat circa 60% van de herstarters binnen het eigen netwerk tot een oplossing komt. Zo'n 5 tot 10 herstarters zullen daarom jaarlijks op zoek zijn naar een tijdelijke woning. We nemen aan dat deze herstarters gemiddeld gezien twee jaar in een tijdelijke woning wonen voor ze kunnen doorstromen naar de reguliere woningmarkt. Dit zorgt voor een potentiële behoefte aan circa 20 woningen vanuit deze doelgroep.

In totaal is er daarmee vanuit woonurgente zonder voorrang een potentiële vraag naar 20 woningen. In onderstaande tabel geven we de behoefte weer per gemeente.

Tabel A2: Potentiële behoefte vanuit studenten en herstarters naar tijdelijke woningen

Gemeente	Behoeftes vanuit studenten	Behoeftes vanuit herstarters
Valkenburg a/d Geul	0	20

Bron: CBS (2022). LMS (2021). Analyse Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Potentieel vraag naar minimaal 25 tijdelijke woningen vanuit woonurgente met voorrang

Op grond van de Huisvestingswet zijn gemeenten verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders. Dit dient met het oog op integratie in principe in reguliere woningen te gebeuren. Door de huidige woningnood kunnen zij nu vaak echter niet direct in een woning terecht. Om die reden is vanuit het Rijk de oproep gekomen om ook voor deze doelgroep aan de slag te gaan met tijdelijke woningen. Hierdoor wordt namelijk ook de druk op de asielzoekerscentra (waar statushouders nu vaak nog verblijven) verlicht. In totaal gaat het op de korte termijn om minimaal 7.500 tijdelijke woningen in heel Nederland. Dit aantal zal de komende jaren nog verder verhoogd moeten worden. Op basis van gegevens van de taakstelling statushouders blijkt dat in de periode 2020-2022 gemiddeld 20 statushouders per jaar zijn toegewezen aan de gemeente Valkenburg a/d Geul.

De taakstelling voor de eerste helft van 2023 komt voor de gemeente Valkenburg a/d Geul ook al neer op 20 te huisvesten personen. Om snel woningen beschikbaar te maken voor deze urgente doelgroep en de druk op de sociale huurmarkt voor de korte termijn te verlichten adviseren wij om een deel van deze

doelgroep in eerste instantie via tijdelijke woningen op te vangen. Wel is het vanuit het oogpunt van integratie van belang dat statushouders samen met andere autochtone doelgroepen gehuisvest worden. Dat geldt ook voor tijdelijke bewoning, waarbij in het geval van statushouders een maximale verblijfstermijn zou moet worden gehanteerd van maximaal twee jaar voordat mensen een reguliere woning betrekken. Dat geldt zeker voor gezinnen met kinderen, waarbij voor deze subgroep tijdelijke woningen over het algemeen minder geschikt zijn dan reguliere woningen. Het Rijk heeft reeds gesteld dat van de tijdelijke woningen die de komende jaren gerealiseerd worden, 1/3 beschikbaar moet zijn voor statushouders. We zien daarom een grote potentiële vraag vanuit deze doelgroep, die met name de komende jaren zeer urgent is. Het Rijk heeft dit jaar nog geen prognose gegeven voor de taakstelling voor de tweede helft van 2023. De taakstelling in de periode 2020-2022 viel mede door beperkte instroom als gevolg van corona laag uit. Wij zien geen redenen om aan te nemen dat de taakstelling in de komende jaren lager zal uitvallen. Om die reden houden wij voor de doorrekening vast aan de cijfers van de eerste helft van 2023. Ervan uitgaande dat een deel wel in de reguliere woningvoorraad kan landen, zien we een potentiële vraag naar 25 tijdelijke woningen voor statushouders. In onderstaande tabel geven we de potentiële behoefte vanuit statushouders per gemeente.

Tabel A3: Potentiële behoefte vanuit statushouders naar tijdelijke woningen

Gemeente	Behoefte vanuit statushouders
Valkenburg a/d Geul	25

Bron: Rijksoverheid (2023). Analyse Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Door de hoge druk op korte termijn adviseren we prioriteit te geven aan het waarmaken van deze behoefte. Aansluitend op het advies van het Rijk komt dit er op neer dat bij de ontwikkeling van tijdelijke woningen in de komende paar jaar 1/3de bestemd wordt voor statushouders. Gezien de grote conjunctuurschommelingen betreffende deze doelgroep is het echter van groot belang dit goed te monitoren. Er bestaan naast statushouders nog andere woonurgenten met voorrang op een sociale huurwoning die niet binnen deze doelgroep vallen. Denk met name aan mantelzorg- of sociaal-medische urgenten. Harde cijfers hierover ontbreken, maar het totale aantal woonurgenten met voorrang ligt dus in elk geval hoger.

Potentieel vraag naar 150 tijdelijke woningen vanuit internationale werknemers

Om de behoefte aan tijdelijke woningen vanuit internationale werknemers te bepalen maken we gebruik van enkele uitgangspunten:

- Uit onderzoek van Decisio (2022) blijkt dat er in 2020 3.490 internationale werknemers in Maastricht Heuvelland geregistreerd woonden. Dit is ruim meer dan in 2010. Toen woonden er nog slechts 1.720 internationale werknemers in de regio. Dit betekent dat het aantal internationale werknemers met circa 175 werknemers per jaar is toegenomen in de periode 2010-2020.
- Daarnaast schat Decisio dat een groot deel van de internationale werknemers niet geregistreerd zijn. Voor heel Limburg schat Decisio dat circa 40% geregistreerd in Limburg woont. Wanneer we een zelfde percentage aanhouden voor de regio Maastricht Heuvelland, betekent dit dat in totaal 8.725 internationale werknemers in de regio wonen.
- Rekening houdend met conjunctuurschommelingen houden we in de behoeftebepaling vast aan de huidige standcijfers. Hiervoor rekenen we de cijfers van 2020 door met de jaarlijkse absolute groei in de periode 2010-2020. In 2022 komen we dan in totaal op 9.610 internationale werknemers die in de Maastricht Heuvelland wonen.
- Een deel van hen is op zoek naar een permanente woning. Dit zijn internationale werknemers die voor langere tijd economisch actief zijn in Nederland. In totaal is circa 32% van de internationale werknemers nog actief na 2 jaar. Voor deze quick-scan gaan we ervanuit dat driekwart van hen dan op zoek is naar permanente bewoning. Circa 770 internationale werknemers die langer dan 2 jaar in Nederland wonen willen dan alsnog in een tijdelijke woning wonen.
- 68% is dus korter in Nederland en rekenen we daarom onder de zoekenden naar een tijdelijke woning. Dit zijn circa 6.535 internationale werknemers in Maastricht Heuvelland.

- Ten slotte zien we dat internationale werknemers relatief vaak met meerderen een woning bewonen. We houden in deze quick-scan rekening met gemiddeld 2,5 werknemers in een woning.
- Een deel van de internationale werknemers is (veel) korter dan 2 jaar actief in Nederland. We nemen in deze quick-scan aan dat deze groep gemiddeld elk jaar kan 'doorwisselen'.

Aan de hand van deze uitgangspunten komen we tot een potentiële behoefte aan 2.920 tijdelijke woningen vanuit deze doelgroep voor de gehele regio Maastricht Heuvelland. Een zelfde methodiek is toegepast op de gemeente Valkenburg a/d Geul, wat resulteert in een potentiële behoefte aan 150 tijdelijke woningen. Dit komt met name doordat op dit moment een groot deel van de geregistreerd woonachtige internationale werknemers ervoor kiest in de gemeente Maastricht te wonen. Voor de toekomstige vraag houden we vast aan een zelfde aandeel. Of deze behoefte ook door reguliere tijdelijke woningen kan worden ingevuld is afhankelijk van een aantal factoren waar wij nog onvoldoende inzicht in hebben. De dynamische woonwensen van de internationale werknemer zelf spelen hierin een belangrijke rol. Maar ook in hoeverre er wordt gehandhaafd op ongewenste woonsituaties op bijvoorbeeld vakantieparken. Daarnaast spelen ook ruimtelijke (on)mogelijkheden een rol. Om tot een gegronde schatting te komen zal verdiepend onderzoek nodig zijn.

Tabel A4: Potentiële behoefte vanuit internationale werknemers naar tijdelijke woningen

Gemeente	Behoefte vanuit internationale werknemers
Valkenburg a/d Geul	150

Bron: Decisio (2020). Analyse Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Behoefte circa 3,0% van huidige huishoudensomvang

Op basis van de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen zien we dat er in Valkenburg a/d Geul in potentie vraag is naar 240 tijdelijke woningen in de komende jaren. Dit komt met name voort uit de grote vraag vanuit internationale werknemers (zowel arbeidsmigranten als kenniswerkers). Hierdoor bedraagt de behoefte aan tijdelijke woningen vanuit alle doelgroepen circa 3,1% van de huidige huishoudensomvang. In heel Maastricht Heuvelland is dit 4,0%.

Tabel A5: Vraag naar tijdelijke woningen per doelgroep

Gemeente	Totale behoefte aan tijdelijke woningen	% van huidige huishoudensomvang
Valkenburg a/d Geul	245	3,1%

Bron: Rijksoverheid (2022). CBS (2022). Decisio (2020). LMW (31 december 2020). Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Bijlage B: Werkgelegenheids- scenario

B1. Uitgangspunt: Einstein Telescope en Brightlands Campus zorgen gezamenlijk voor 7.000 extra banen

Er spelen op dit moment diverse ontwikkelingen in Zuid-Limburg die kunnen leiden tot een toename van het aantal banen en daarmee ook tot een extra huishoudenstoename in de subregio Maastricht Heuvelland. We lichten er in dit werkgelegenheidsscenario twee uit.

De gemeenten Sittard-Geleen en Stein, de Provincie Limburg, Chemelot, Brightlands Campus en DSM hebben gezamenlijk een toekomstbeeld geschetst voor de Brightlands Campus en omgeving. Een van de uitgesproken verwachtingen is dat Brightlands Campus uitbreidt met 5.000 arbeidsplaatsen in de komende 8 jaar (t/m 2030) en 9.000 banen in de komende 17 jaar (tot 2040). In de 'Strategische Gebiedsvisie Omgeving Chemelot' wordt gesproken over '8.000 tot 16.000 banen binnen de regio' in de komende 10 jaar, rekening houdend met directe en indirecte werkgelegenheid.

Wat betreft de Einstein Telescope zijn de verwachtingen nog zeer onzeker. Op dit moment is er een taskforce vanuit België, Duitsland en Nederland bezig om een gezamenlijke kandidatuur uit te werken. In 2025 dient hiervoor een bidbook ingediend te worden. Mocht daarna de Einstein Telescope aan de regio worden toegewezen, dan kan dit leiden tot circa 1.700 directe en indirecte banen.

Om het potentiële effect van beide ontwikkelingen op de huishoudensgroei in de regio Maastricht Heuvelland en de gemeente Valkenburg a/d Geul in beeld te brengen hebben we een scenarioschets opgesteld. Hierin baseren we ons zo veel mogelijk op bestaand onderzoek en kengetallen. Ook doen we enkele (zo goed mogelijk gemotiveerde) aannames. Op basis daarvan brengen we een potentiële extra huishoudensgroei tot en met 2033 in beeld.

DISCLAIMER

We benadrukken dat de inschatting van de huishoudensgroei in de regio Maastricht Heuvelland, als gevolg van de uitbreiding van de Brightlands Campus en installatie van de Einstein Telescope een scenarioverkenning op hoofdlijn betreft. Dit doen we op basis van informatie die op dit moment (maart 2023) beschikbaar is. Het zijn echter dermate relevante ontwikkelingen voor de woningmarkt in de regio dat het ondanks het indicatieve karakter van het scenario in de toekomstige afwegingen over de woningmarkt betrokken dient te worden.

We raden u aan de baanontwikkeling en de instroom van huishoudens gekoppeld aan de Telescope en de Campus goed te monitoren, zodat u hier in uw woonbeleid naar de toekomst toe beter op kunt inspelen. Ook andere ontwikkelingen die leiden tot een extra vraag naar arbeidskrachten zijn belangrijk om in de gaten te houden. Denk aan tekorten in de zorg, horeca en bouw.

Op dit moment geven de resultaten van de scenario-verkenning een goede doorkijk van de mogelijke consequenties van extra werkgelegenheid voor de woningmarkt.

Circa 3% van werkgelegenheid op Brightlands Campus en Einstein Telescope wordt ingevuld door inwoners Valkenburg a/d Geul

Op basis van werk- en pendelstromen (zie tabel C1) blijkt dat werknemers in Maastricht Heuvelland (Einstein Telescope) of Westelijke Mijnstreek (Brightlands Campus) voor een deel ook in Valkenburg a/d Geul wonen. Gemiddeld voor beide ontwikkelingen komt dit neer op 3%.

Indicatief circa 210 extra banen voor (toekomstige) inwoners van Valkenburg a/d Geul verwacht

Op basis van deze verdeling in huidige pendelstromen zullen van de 7.000 extra banen die de Einstein Telescope en de Brightlands Campus met zich mee kunnen brengen, theoretisch zo'n 210 banen en daarmee huishoudens in de gemeente terecht komen.

Daarbij verwachten we dat een deel van deze werkgelegenheid wordt ingevuld door inwoners die momenteel al in deze regio wonen. Momenteel is de werkloosheid in de regio Maastricht Heuvelland circa 4,1%. Het gaat hierbij in totaal om circa 4.440 personen die onlangs naar werk hebben gezocht. Als we ervan uit gaan dat circa 20% van deze mensen in de komende jaren een baan vindt op de Brightlands Campus dan resteren er circa 1.560 banen die nog door 'nieuwe inwoners' van Maastricht Heuvelland kunnen worden ingevuld. In de gemeente Valkenburg a/d Geul betreft dit 135 'nieuwe inwoners'.

Tabel B1: Inkomende werkpendelstromen Brightlands Campus en Einstein Telescope

Woonregio	Einstein Telescope*	Brightlands Campus**	Totaal
Eijsden-Margraten	7.700 (8%)	800 (1%)	8.500 (5%)
Gulpen-Wittem	3.000 (3%)	400 (1%)	3.400 (2%)
Maastricht	30.700 (32%)	3.700 (5%)	34.400 (21%)
Meerssen	4.300 (5%)	1.400 (2%)	5.700 (3%)
Vaals	1.000 (1%)	100 (0%)	1.100 (1%)
Valkenburg a/d Geul	3.600 (4%)	800 (1%)	4.400 (3%)
Maastricht Heuvelland	50.300 (53%)	7.200 (10%)	57.500 (35%)
Overig (binnen- en buitenland)	44.600 (47%)	62.800 (90%)	107.400 (65%)

Bron: CBS (2023, cijfers december 2020). *Werkregio is Maastricht Heuvelland. **Werkregio is Westelijke Mijnstreek. Afgerond op honderdtallen.

Internationale werknemers vormen aanzienlijk deel van extra huishoudens in Maastricht Heuvelland

Beide ontwikkelingen zetten in op goed opgeleid personeel (met name kenniswerkers). De Nederlandse arbeidsmarkt is echter zeer krap, zeker voor hoger opgeleiden. Om die reden zal de extra werkgelegenheid voor een groot deel moeten worden ingevuld door internationale werknemers. Onderzoek van Decisio (2022) laat zien dat in de periode 2010-2020 het aantal internationale werknemers in Maastricht Heuvelland met 103% is toegenomen. Oftewel meer dan een verdubbeling van deze populatie. We schatten voor deze verkenning op grond van deze gegevens in dat circa 50% van de huishoudensgroei door de ontwikkeling van de Einstein Telescope en uitbreiding van de Brightlands Campus ingevuld zal worden door internationale werknemers. Dit kan in werkelijkheid afwijken, onder meer afhankelijk van economische ontwikkelingen en het type werkgelegenheid dat daadwerkelijk wordt toegevoegd op de Campus.

Tijdelijke huisvesting voorziet deels in wensen internationale werknemers

Internationale werknemers kunnen zowel op tijdelijke als niet-tijdelijke basis naar Nederland verhuizen. Uit onderzoek van Decisio blijkt dat 42% van de internationale kenniswerknemers (de groep internationale werknemers die waarschijnlijk op de campus komt te werken) die in 2015 gestart waren in Maastricht Heuvelland na 3 jaar nog in de regio actief waren. We schatten in dat een vergelijkbaar percentage internationale kenniswerkers bij ontwikkeling van de Einstein Telescope of de uitbreiding van de Brightlands Campus op zoek zal zijn naar een permanente woning (circa 42%). Dit is circa 21% van het totaal aantal extra huishoudens. We adviseren om voor de overige werknemers in te zetten op specifiek voor hen bedoelde tijdelijke huisvesting. Op deze manier concurreren zij niet met huishoudens op de reguliere woningmarkt en doen verdringingseffecten in met name de betaalbare sector zich minder voor.

We nemen deze groep (29% van de totale huishoudenstoename) dan ook niet mee in onze uitwerking van de reguliere woningbehoefte.

Naar verwachting behoefte aan 95 reguliere woningen in Valkenburg a/d Geul tot 2033

Op basis van bovenstaande aannames verwachten we dat de groei van 7.000 banen door de ontwikkeling van de Einstein Telescope en uitbreiding van de Brightlands Campus een woningbehoefte van +95 reguliere woningen op zal kunnen leveren tot 2033 in Valkenburg a/d Geul. Voor deze doorrekening verdelen we deze huishoudens gelijk aan de pendelstromen in B1. In totaal is daarmee de verwachte huishoudenstoename 8% van de verwachte groei in de gehele subregio Maastricht Heuvelland. In werkelijkheid kan Valkenburg a/d Geul mogelijk een groter deel van deze woningbehoefte aanspreken. Dit is ook afhankelijk van het aanbod in de omliggende gemeenten.

Tabel B2: Verwachte reguliere woningbehoefte per gemeente bij tot stand koming ontwikkelingen

Gemeente	Reguliere woningbehoefte
Valkenburg a/d Geul	95 (8%)

Bron: CBS (2023, cijfers december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

B2. Woningbehoefte: meer vraag naar reguliere huur- en koopwoningen

We nemen aan dat er op basis van voorgaande aannames 95 extra woningen toegevoegd dienen te worden in de gemeente Valkenburg a/d Geul. Deze huishoudens zijn nog niet meegenomen in de verwachte huishoudensontwikkeling zoals beschreven in het woningbehoefteonderzoek. Dit betekent dat deze huishoudens bovenop de eerder benoemde bandbreedte (zowel basis als migratie) worden toegevoegd⁸.

Behoefte vergelijkbaar met al in Valkenburg a/d Geul wonende doelgroepen

In onze inschatting van de woningbehoefte vanuit reguliere huishoudens doen we enkele aannames. Zo gaan we ervan uit dat deze huishoudens enkel bestaan uit 65-min huishoudens, oftewel huishoudens die nog actief zijn op de arbeidsmarkt. Vervolgens verdelen we de extra huishoudens over de Stec-doelgroepen. Aangezien het op grond van de beschikbare gegevens onzeker is welk type huishouden naar Valkenburg a/d Geul zal verhuizen, rekenen we de extra huishoudens naar rato door over de verschillende 65-min doelgroepen. We houden hierbij vast aan de huidige doelgroepenverdeling en woningwensen van de huishoudens in Valkenburg a/d Geul.

In vergelijking tot reguliere huishoudens zijn de woonwensen van internationale werknemers minder zeker. Dit hangt onder meer samen met afkomst, opleiding, arbeidsduur en huishoudenstype. Om toch meer gevoel voor de gevolgen voor de woningmarkt van Valkenburg a/d Geul te kunnen krijgen, doen we de aanname dat de huisvestingswensen van de internationale huishoudens op hoofdlijn vergelijkbaar zijn met de huisvestingswensen van andere 65-min huishoudens in de gemeente. Zie onderstaand tekstvak voor een verdere toelichting.

PERMANENT WONENDE INTERNATIONALS VERGELIJKBAAR MET NEDERLANDSE HUISHOUDENS

⁸ In beginsel kunnen het hoge migratiescenario en dit extra scenario deels overlap vertonen. Wanneer het migratiesaldo zich immers zo positief doorzet als de afgelopen jaren, kan dit deels komen door de uitbreiding van de werkgelegenheid op de Brightlands Campus. Het uitgangspunt dat in deze scenario-verkenning centraal staat is echter de extra uitbreiding aan arbeidsplaatsen die bij de Einstein Telescope of op de Campus worden beoogd. Het is belangrijk om te monitoren of de werkgelegenheidsontwikkeling werkelijk het patroon vertoont, dit kan in werkelijkheid natuurlijk hoger of lager zijn.

Uit onderzoek van Decisio (2020) blijkt dat internationale werknemers bovengemiddeld vaak in een huurwoning (wensen te) wonen. 75% van de internationale werknemers woont in een huurwoning. Dit is een verschil met de wensen van Nederlandse huishoudens in uw gemeente.

Een deel van de internationale huishoudens woont echter in tijdelijke huisvesting. Deze zijn hoofdzakelijk als huurwoning beschikbaar. Internationale werknemers die een permante woning zoeken, landen dus vaker in een koopwoning. Wanneer we tijdelijk wonenden niet meetellen, ervan uitgaande dat zij een huurwoning prefereren, is de vraag naar een koopwoning vanuit internationale werknemers circa 57%.

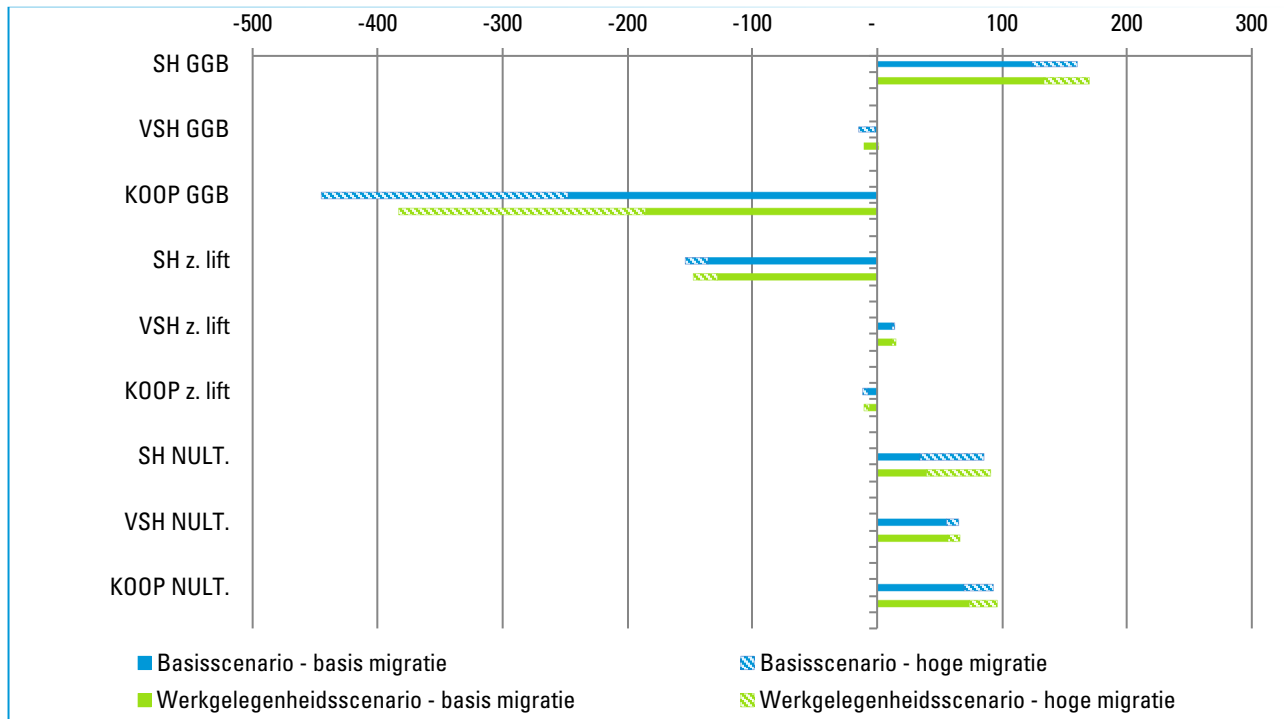
Verder zien we dat kenniswerkers vaker in een koopwoning wensen te wonen dan arbeidsmigranten. Dit zorgt mogelijk voor een verdere voorkeur voor een koopwoning. Hiermee zouden de wensen van internationale werknemers die permanent een woning zoeken niet veel afwijken van reguliere Nederlandse huishoudens. Eigen onderzoek (2020 en 2021) bevestigt deze aanname voor twee andere regio's. Op basis van twee enquêtes onder internationals (in verschillende regio's) constateerden we dat zij een redelijk vergelijkbare woonwens hebben als reguliere huishoudens in Nederland. Zowel wat betreft de eigendomssituatie (koop/huur) als het woningtype (appartement/grondgebonden).

Meer vraag naar reguliere grondgebonden koopwoning, daardoor mogelijk lichte behoefte aan dit type

We verdelen de huishoudens evenredig over de periode tot 2033. Aan de hand van ons Stec-Doorstroommodel komen we tot een kwalitatieve woningbehoefte voor Valkenburg a/d Geul. In onderstaande figuur is te zien dat de extra huishoudens met name effect hebben op de vraag naar reguliere grondgebonden koopwoningen. Onderstaande figuren zijn uitgewerkt voor de woningbehoefte vanuit de woonvoorkeuren van huishoudens. We houden hierbij geen rekening met de aanpasbaarheid van de woningvoorraad en de vertaling hiervan in de bouw- en sloopopgave. Op deze manier proberen we de doorrekening overzichtelijk te houden.

In het basisscenario, zowel met een laag als hoog migratiesaldo, zien we een theoretisch overschot van -450 tot -250 reguliere grondgebonden koopwoningen. In het werkgelegenheidsscenario is deze behoefte veel positiever door de instroom van jonge huishoudens. In dat geval zien we een woningbehoefte in de bandbreedte van -390 tot -185 reguliere grondgebonden koopwoningen, afhankelijk van verdere instroom van migranten. In andere segmenten zijn de verschillen beduidend kleiner. Dit komt doordat jonge huishoudens relatief vaak in een reguliere grondgebonden koopwoning willen wonen ten opzichte van de overige woningtypen. De mate waarin het overschot aan reguliere grondgebonden woningen kan worden teruggedrongen is met name afhankelijk van de vestigingsgemeente van de werknemers. In werkelijkheid kunnen deze aantallen afwijken van onze doorrekening. Dit is ook bijvoorbeeld afhankelijk van de daadwerkelijke locatie van de Einstein Telescope.

Figuur B1: Indicatieve woningbehoefte Valkenburg a/d Geul tot 2033, vergelijking woonvoorkeur in basisscenario en werkgelegenheidsscenario



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021, CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).