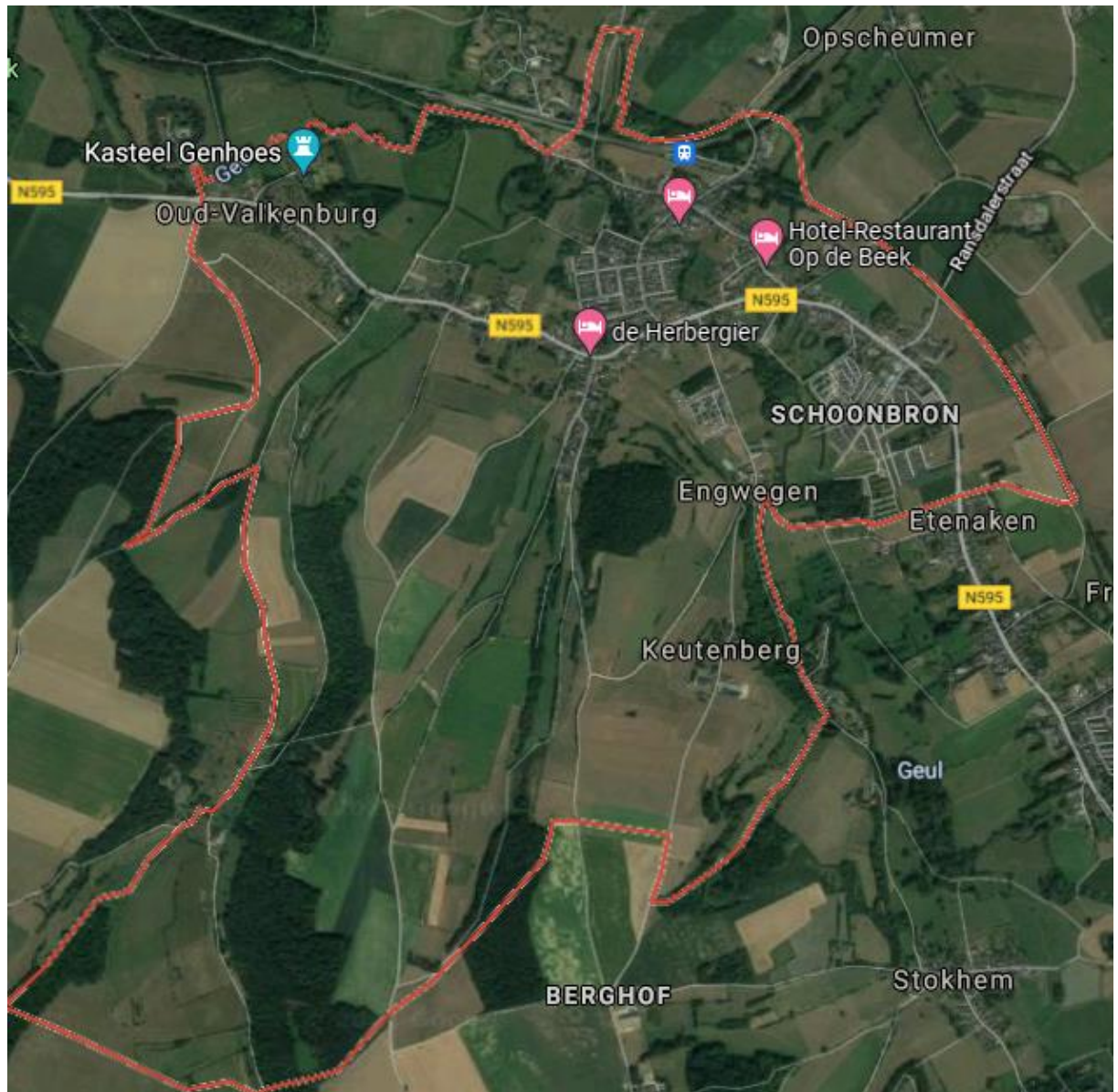


WOONBEHOEFTE ONDERZOEK SCHIN OP GEUL



Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Het DNA van Schin op Geul	4
2.1.	Typering	4
2.2.	Kerngegevens	5
2.3.	Typering woningvoorraad.....	6
2.3.1.	Bouwjaren.....	6
2.3.2.	Woningtypes en marktsegmenten	7
2.3.3.	WOZ-waarde.....	10
2.3.4.	Zorggeschiktheid -Levensloopbestendigheid.....	11
2.4.	Sociaaleconomisch profiel	12
2.5.	Woningmarkt.....	14
3.	Het ontwikkelperspectief.....	16
3.1.	Demografie personenniveau	16
3.2.	Huishoudensontwikkeling	17
4.	Modellering woonbehoefte	19
5.	Wonen en zorg ouderen	21
6.	Verdiepende analyse.....	22
6.1.	Woningbehoefte lokale starters	22
6.2.	Woningbehoefte oudere scheefwoners in de koop	22
6.3.	Woningbehoefte lokale oudere scheefwoners in de huursector	23
6.4.	Invulling lokale woonzorg behoefte van ouderen	23
6.5.	Invulling marktbehoefte “van buiten” de kern.....	23
6.6.	Impact van recreatieve verhuur op de beschikbaarheid van woningen en andere voorkomende verdringingsmechanismen	26
	De invloed van recreatieve verhuur	26
	Andere voorkomende verdringingsmechanismen	26
6.7.	Behoefte aan tijdelijke huisvesting.....	28
7.	Advies woonbehoefte	29

1. Inleiding

In het kader van de uitvoering van de lokale woonvisie wil de gemeente Valkenburg aan de Geul meer inzicht in de woonbehoefte van de kernen om de toekomstige ontwikkelingskansen in de woningmarkt zo optimaal mogelijk te kunnen invullen. Onderhavig onderzoek betreft de kern Schin op Geul inclusief de kern Walem. Specifiek wil de gemeente ook meer inzicht in de relatie tussen de woningbehoefte in Schin op Geul en recreatieve verhuur en de effecten hiervan op de beschikbaarheid van woningen in deze kern.

Bij de uitvoering van dit onderzoek is een aantal stappen doorlopen. Ten eerste is een nulmeting uitgevoerd van de woningvoorraad op relevante kenmerken, het sociaal-economisch profiel en een schets van de huidige woningmarkt. Vervolgens is het ontwikkelperspectief in kaart gebracht op personen- en huishoudensniveau voor 2030 en 2040. Mede op basis van deze ontwikkeling is de toekomstige woonbehoefte gemodelleerd.

Separaat is de woonzorg behoefte van de ouderen in Schin op Geul bepaald en gerelateerd aan de bestaande voorzieningen.

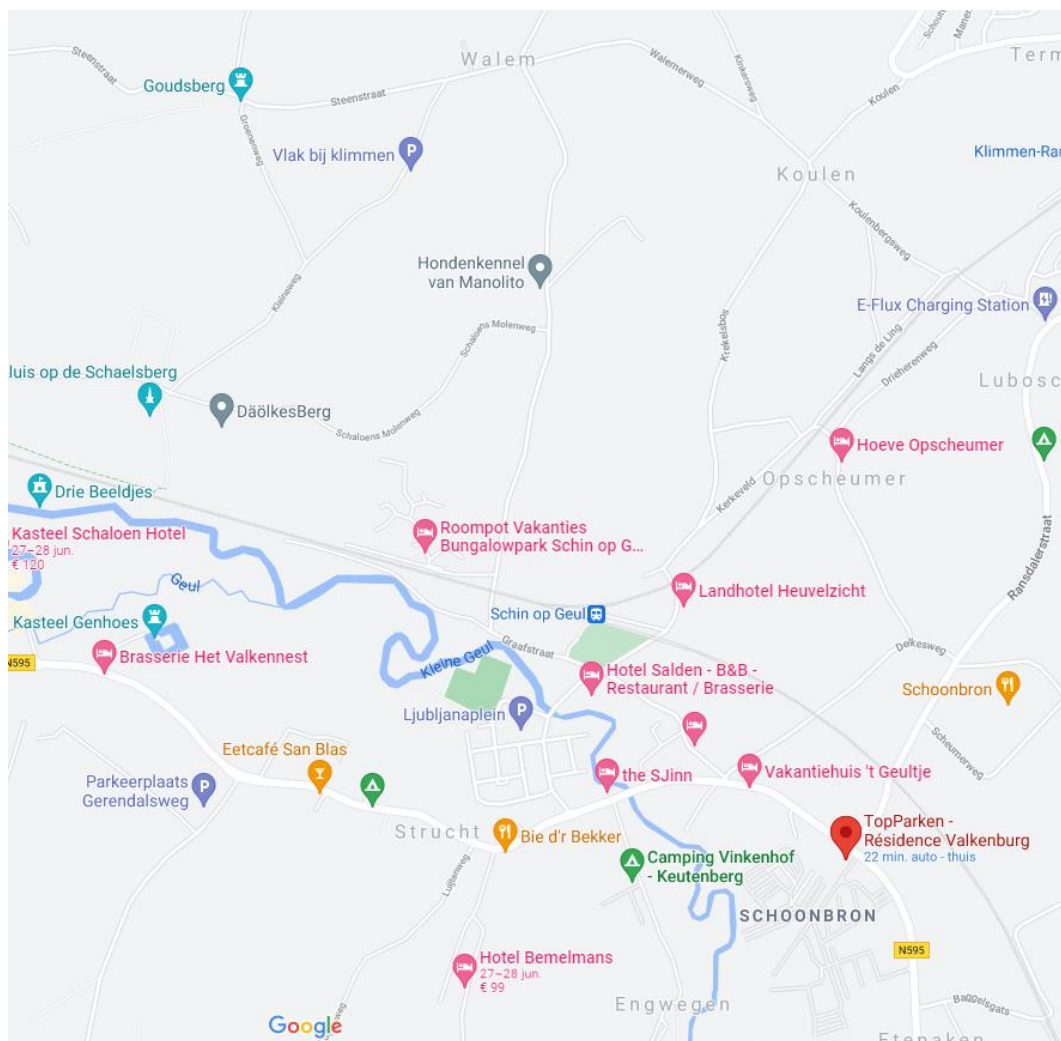
Mede op basis van voorgaande elementen is in een verdiepende analyse de woningbehoefte van de lokale starters, de oudere scheefwoners in de koop en in de huursector bepaald. Daarnaast is de marktbehoefte van buiten de kern geanalyseerd waaraan in Schin op Geul invulling zou kunnen worden gegeven. Een andere onderzochte invalshoek is de impact van recreatieve verhuur en andere verdringingsmechanismen op de beschikbaarheid van woningen.

Op basis van voorgaande analyses is tenslotte een advies geformuleerd ten aanzien van de woonbehoefte in Schin op Geul en de invulling daarvan.

2. Het DNA van Schin op Geul

2.1. Typering

Schin op Geul is een kerkdorp in het zuidoosten van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Tot Schin op Geul horen ook de buurtschappen Strucht, Schoonbron, Walem, Oud-Valkenburg en Keutenberg. Schin op Geul heeft medio mei 2021 in totaal 1.560 inwoners. Voor een aantal voorzieningen (onder andere supermarkt, basisschool, apotheek, ouderenzorgvoorzieningen) moeten de inwoners buiten de kern hun behoefte invullen. In essentie heeft de kern Schin op Geul een dorps woonmilieu in het Heuvelland en is de kern zeer rijkelijk doorspekt met toeristische voorzieningen (bungalowparken, campings, hotels, boerderijwinkels en horeca). De afstand tot de gemeente Heerlen bedraagt 10 kilometer en de afstand tot Maastricht 19 kilometer.



2.2. Kerngegevens ¹

- Aantal inwoners : 1.560 (9,3% van VadG)
- Aantal huishoudens : 717 (9,0% van VadG)
- Aantal woningen : 752 (9,1% van VadG)
- Type woningen : 87% grondgebonden (71% in VadG)
13% meergezins / appartement (29% in VadG)
- Eigendomsverhoudingen : 75% koop (56% in VadG)
14% sociale huur (19% in VadG)
11% particuliere huur (25% in VadG)
- Aantal zorggeschikte woningen : 14 rollator geschikt
18 wandelstok geschikt
- Betaalbaarheid corporatiebezit : 1 woning "goedkoop" (t/m KK €442,46)
52 woningen "betaalbaar laag" (€633,26-678,66)
11 woningen "betaalbaar hoog" (€678,67-752,33)
9 woningen "bereikbaar" (vanaf €752,33)
2 woning "duur"
1 woning onbekend
- "Onbewoond" (CBS 2019) : 4,7% (5% in VadG)
- Gemiddelde WOZ-waarde : € 236.000 (€ 215.000 VadG)

Het onderzoeksgebied Schin op Geul inclusief Walem uit de volgende buurten/gehuchten opgebouwd (inclusief huishoudensaantallen medio mei 2021):

	huishoudens	%
Schin op Geul	319	44%
Strucht	170	24%
Schoonbron	87	12%
Walem	65	9%
Oud-Valkenburg	59	8%
Keutenberg	17	2%
totaal	717	100%

¹ Bronnen:

- inwoners en huishoudens op basis van GBA medio mei 2021
- aantal wooneenheden op basis van BAG (data Openinfo.NL) zijnde particuliere woningen exclusief vakantiebungalows
- aantal zorggeschikte woningen, huurprijsegmenten en woningtypes sociale huur op basis van data Wonen Zuid medio juni 2021
- bepaling leegstand op basis match GBA mei 2021 met BAG. Betreft leegstand inclusief woningen met een woonfunctie die worden ingezet voor tijdelijke verhuur (recreatie en/of arbeidsmigranten)

2.3. Typering woningvoorraad

2.3.1. Bouwjaren

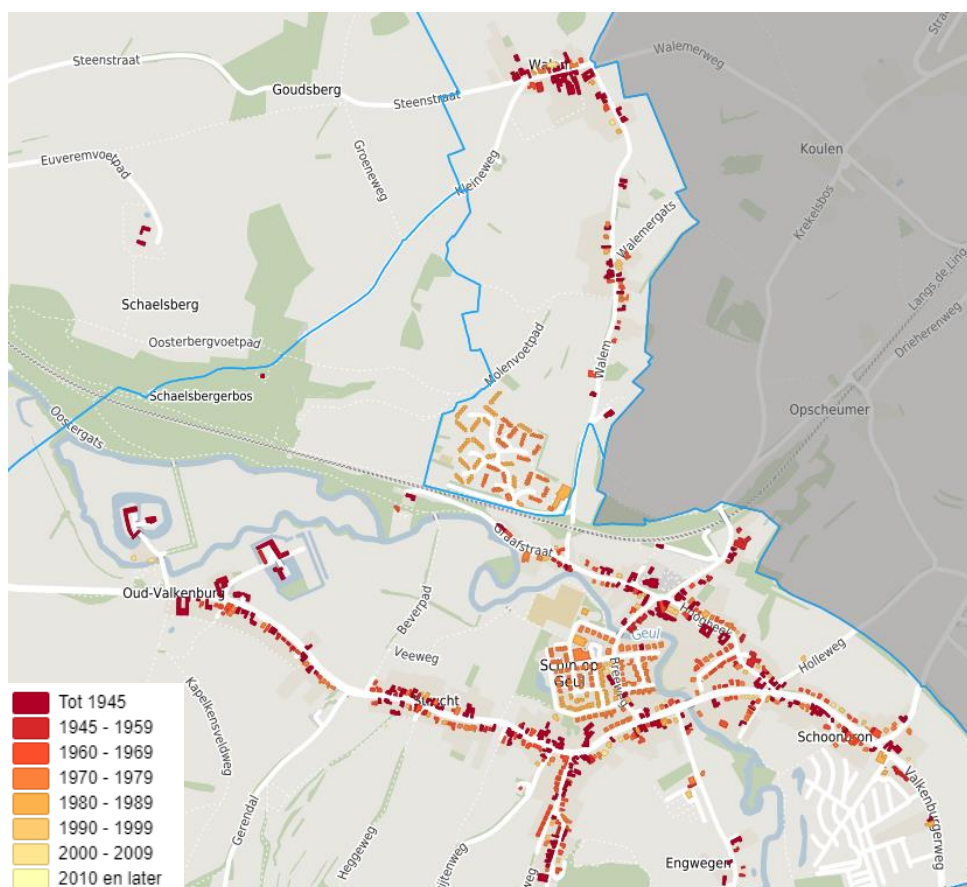
Schin op Geul heeft veel oude woningen. Bijna een derde van de woningen dateert al van voor 1950. Meer dan de helft van de woningvoorraad is in de jaren 1950 tot 1980 gerealiseerd. In de afgelopen twintig jaar zijn slechts 10 nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

WONINGVOORRAAD BOUWJAREN

aantal woningen

bouwjaren	aantal	%
voor 1950	235	31%
1950-1959	60	8%
1960-1969	143	19%
1970-1979	195	26%
1980-1989	71	9%
1990-1999	43	6%
2000-2009	10	1%
vanaf 2010	0	0%
totaal	757	100%

Bron: BAG gebouwen september 2020 - bewerking InnDev



Bron: Mapgallery 2017 – op basis van BAG woonpanden

2.3.2. Woningtypes en marktsegmenten

Onderstaand wordt de huidige woningvoorraad gekoppeld aan de woningmarktsegmenten. Het betreft de woningen waarin medio mei 2021 personen waren geregistreerd in de BRP. “Administratief” leegstaande woningen - in totaal 35 - zoals vakantiewoningen zijn hierin niet opgenomen.

WONINGEN NAAR TYPE EN MARKTSEGMENTEN

aantallen wooneenheden

	soc hr	part hr	koop	totaal	%
grondgebonden	62	77	488	627	87%
appartement	14	24	52	90	13%
totaal	76	101	540	717	
%	11%	14%	75%	100%	

Bronnen: GBA, Wonen Zuid en Open.Info - bewerking InnDev

afkortingen:

soc hr : sociale huur

part.hr : particuliere huur

Ook in Schin op Geul is het aandeel grondgebonden woningen met 87% zeer hoog; slechts 13% van de woningen zijn (laagbouw)appartementen. Deze verdeling komt (nagenoeg) overeen met Berg en Terblijt, Vilt en Sibbe-IJzeren.

Het aandeel koopwoningen is hoog en komt met 75% overeen met het niveau in Berg en Terblijt en Sibbe-IJzeren. Alleen in Vilt is het aandeel koopwoningen hoger (80%).

De 76 sociale huurwoningen zijn voornamelijk in de kern Schin op Geul zelf gesitueerd. Het aandeel sociale huur is 11% (een vergelijkbaar aandeel als in Houthem-Sint Gerlach, Vilt en Sibbe-IJzeren. Het aandeel particuliere huur komt overeen met dat in Sibbe-IJzeren (14%). In Houthem-Sint Gerlach (24%) is het aandeel substantieel hoger dan in Schin op Geul.

Om tot een objectivering van de beoordeling van de omvang van het aandeel sociale huur te komen is een ratio “aanwezigheidsmaat sociale huur” bepaald voor het onderzoeksgebied en een aantal referentiegemeenten. De ratio geeft de verhouding aan van het aantal corporatiewoningen ten opzichte van het aantal huishoudens met een laag inkomen. Zie ook bijlage 1 voor de ranglijst Limburgse gemeenten en de positie van Valkenburg aan de Geul daarin.

Uit de vergelijking blijkt dat de ratio voor de gemeente Valkenburg aan de Geul laag is met een score van 2,6 (vergelijk met de referentiegemeenten die allen boven 3,0 scoren). Schin op

Geul op scoort hetzelfde als het gemeentegemiddelde. Op basis van deze informatie kan worden geconcludeerd dat het aanbod sociale volkshuisvesting laag is in relatie tot de laagste inkomensklassen.

AANWEZIGHEIDSMAAAT SOCIALE HUUR

onderzoeksgebied	ratio
Valkenburg aan de Geul	2,6
Wijk 00 : Valkenburg	2,7
Wijk 01 : Houthem -Sint Gerlach	1,6
Wijk 02 : Schin op Geul - Oud Valkenburg	2,6
Wijk 03 : Sibbe - IJzeren	1,9
Wijk 04 : Berg en Terblijt - Vilt	3,9

Bron: CBS 2020 - bewerking InnDev

referentie

Eijsden-Margraten	3,1
Gulpen-Wittem	3,5
Maastricht	3,3
Meerssen	4,3

Bron: CBS 2020 - bewerking InnDev

Bij de koppeling van doelgroepen aan woningtypes en woningmarktsegmenten is gekozen voor een verfijning van de indeling die in de Lokale Woonvisie is gehanteerd. Hierdoor wordt een betere aansluiting gerealiseerd met woonproducten en zijn doelgroepen zoals starters, ouderen doorstromers, enz. toch goed herkenbaar.

WONINGEN NAAR TYPE EN MARKTSEGMENTEN

aantallen wooneenheden

	woningtype		marktsegmenten			aantal	%
	gg	app/0-tr	soc hr	part hr	koop		
alleenstaand t/m 24 jaar	0	1	0	0	1	1	0%
alleenstaand 25-35 jaar	9	6	1	4	10	15	2%
stellen tot 35 jaar	14	5	2	2	10	14	2%
gezinnen incl 1 ouderhh	186	20	11	22	173	206	29%
alleenstaanden en stellen 35-54	42	9	1	14	36	51	7%
alleenstaanden en stellen 55-74 jaar	238	28	32	30	207	269	38%
alleenstaanden en stellen 75plus	138	21	29	29	103	161	22%
totaal	627	90	76	101	540	717	100%
		717			717		

Bron: GBA mei 2021 - bewerking InnDev

afkortingen:

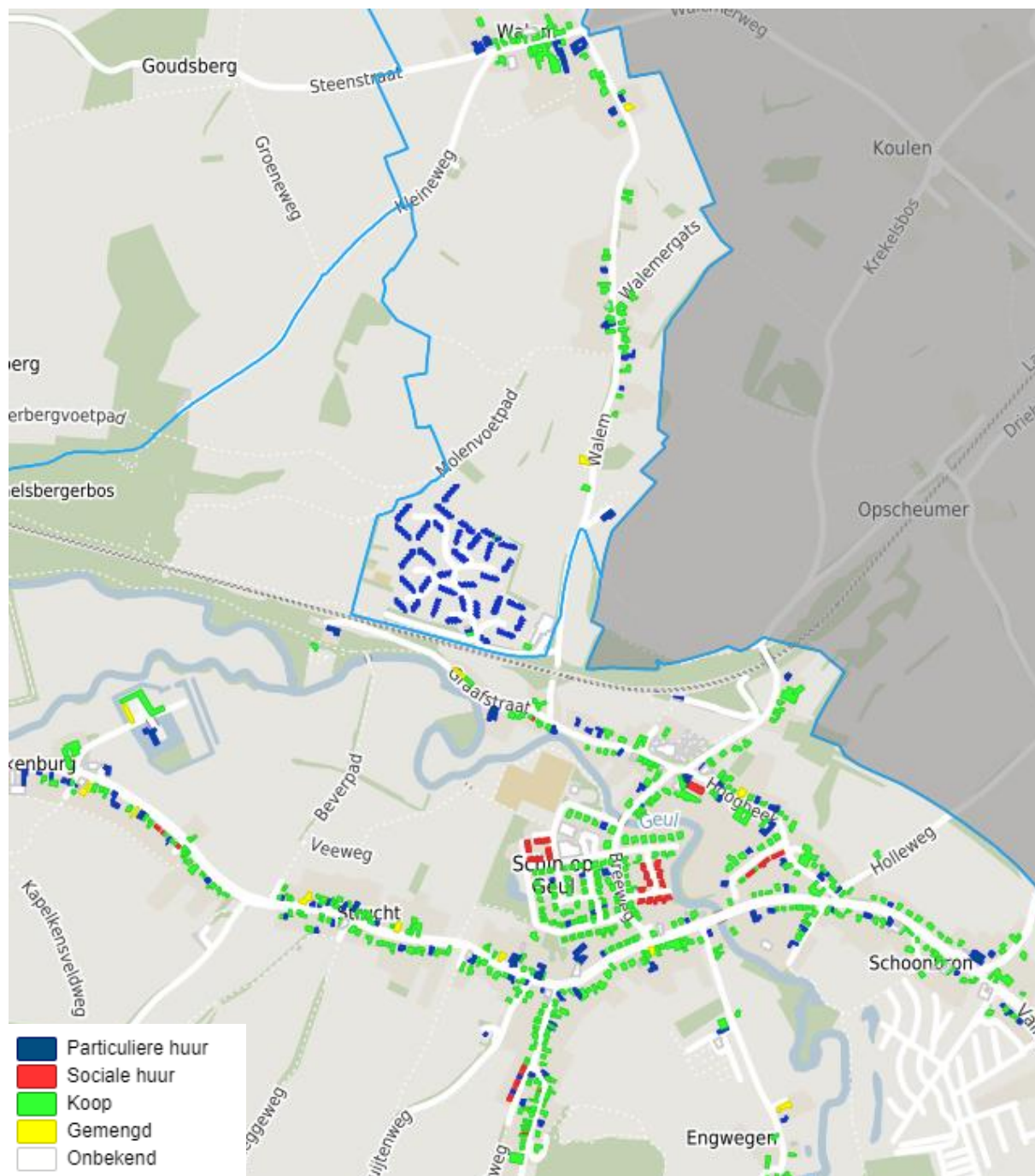
gg : grondgebonden

app/0-tr : appartement / nulredenwoning

soc hr : sociale huur

midd.hr : middenhuur

Kaart eigendomsverdeling particulier woningbezit



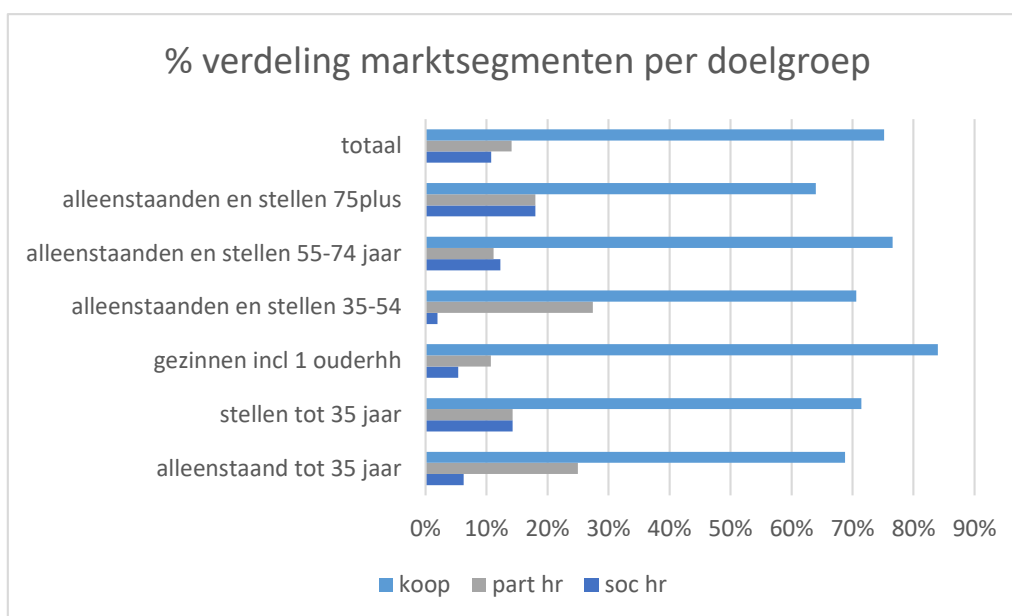
Bron: Mapgallery 2017

Toelichting: het cluster blauwe panden in het zuiden van Walem / ten noorden van Schin op Geul betreft het Roompot bungalowpark

In Schin op Geul is de groep alleenstaanden en stellen 55-74 jaar de grootste doelgroep met 38% (269 huishoudens). De gezinnen (inclusief eenouder gezinnen) zijn de tweede grootste doelgroep met 29% (206 huishoudens). Deze verhoudingen komen overeen met de kern Houthem. In de andere kleine kernen (Vilt, Berg en Terblijt en IJzeren-Sibbe) zijn de gezinnen inclusief eenoudergezinnen de grootste doelgroep. Schin op Geul heeft dus relatief weinig gezinnen.

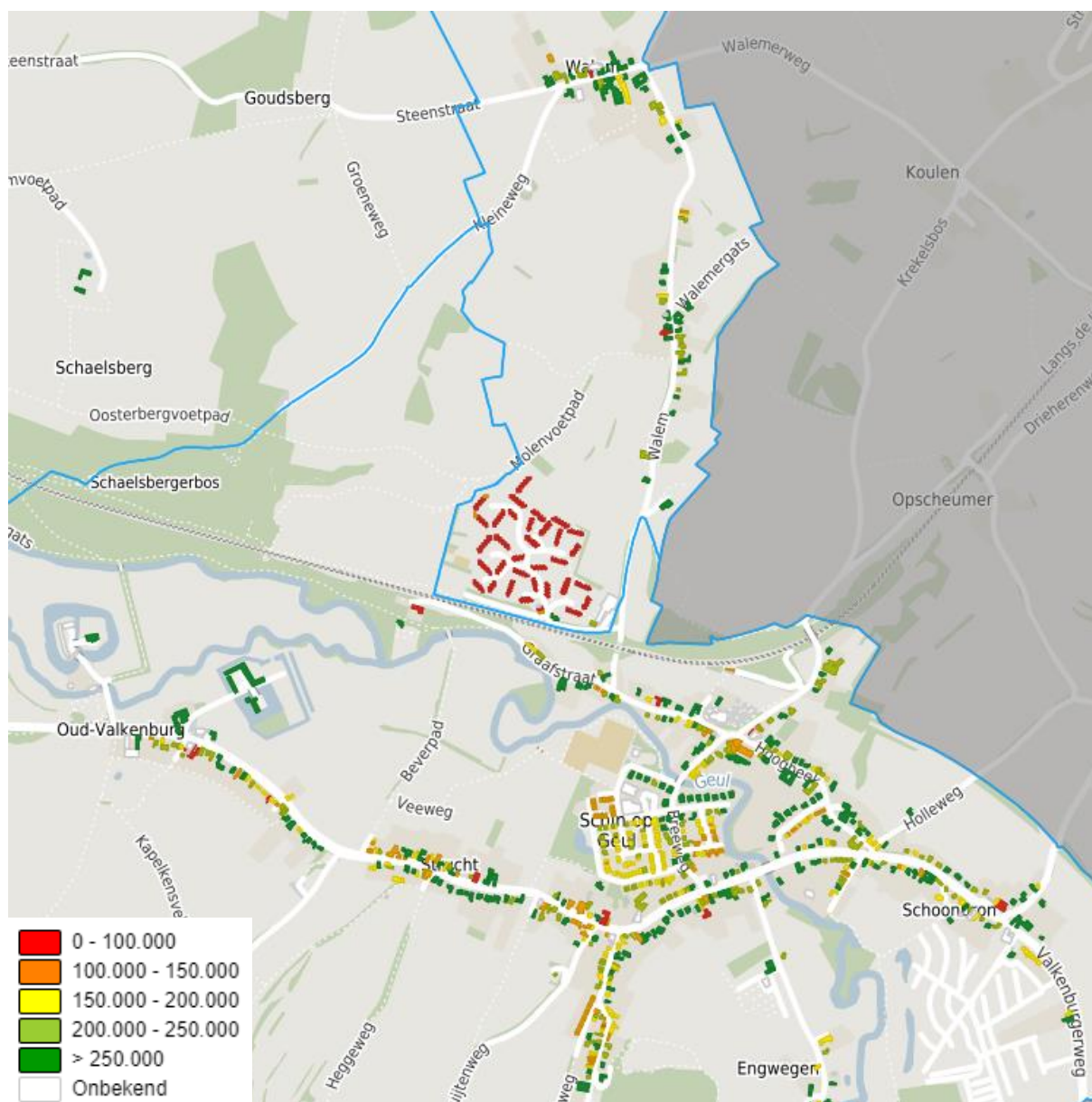
Uit de procentuele verdeling van de marktaandeelen per doelgroep blijkt dat de alleenstaande starters in belangrijke mate gebruik maken van sociale huur. Dat geldt ook voor alleenstaanden en stellen in de leeftijdsgroep 35-54.

Bij alle doelgroepen is het koopsegment het grootste in omvang.



2.3.3. WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen is € 236.000 (€ 233.000 in Schin op Geul en € 278.000 in Walem). Dit komt overeen met de gemiddelde WOZ-waarde op gemeenteniveau. De WOZ-waarde van de vrijstaande grondgebonden woningen en een deel van de twee onder 1 kappers is hoger dan € 250.000. In totaal betreft het 452 woningen of 63% van de totale woningvoorraad. De rij- en hoekwoningen - in totaal 175 eenheden of 24% van de totale woningvoorraad - hebben een WOZ-waarde in de range € 150.00-250.000.



Bron: Mapgallery 2017

2.3.4. Zorggeschiktheid -Levensloopbestendigheid

In Schin op Geul zijn er 18 wandelstokgeschikte en 14 rollatorgeschikte woningen in het corporatiebezit. Er zijn geen rolstoelgeschikte woningen.

Er is geen gesystematiseerd inzicht in de zorggeschiktheid c.q. levensloopbestendigheid van de particuliere woningvoorraad en de koopwoningen. Echter, het merendeel van de woningen zijn oudere grondgebonden woningen en een groot deel van deze woningen liggen aan wegen

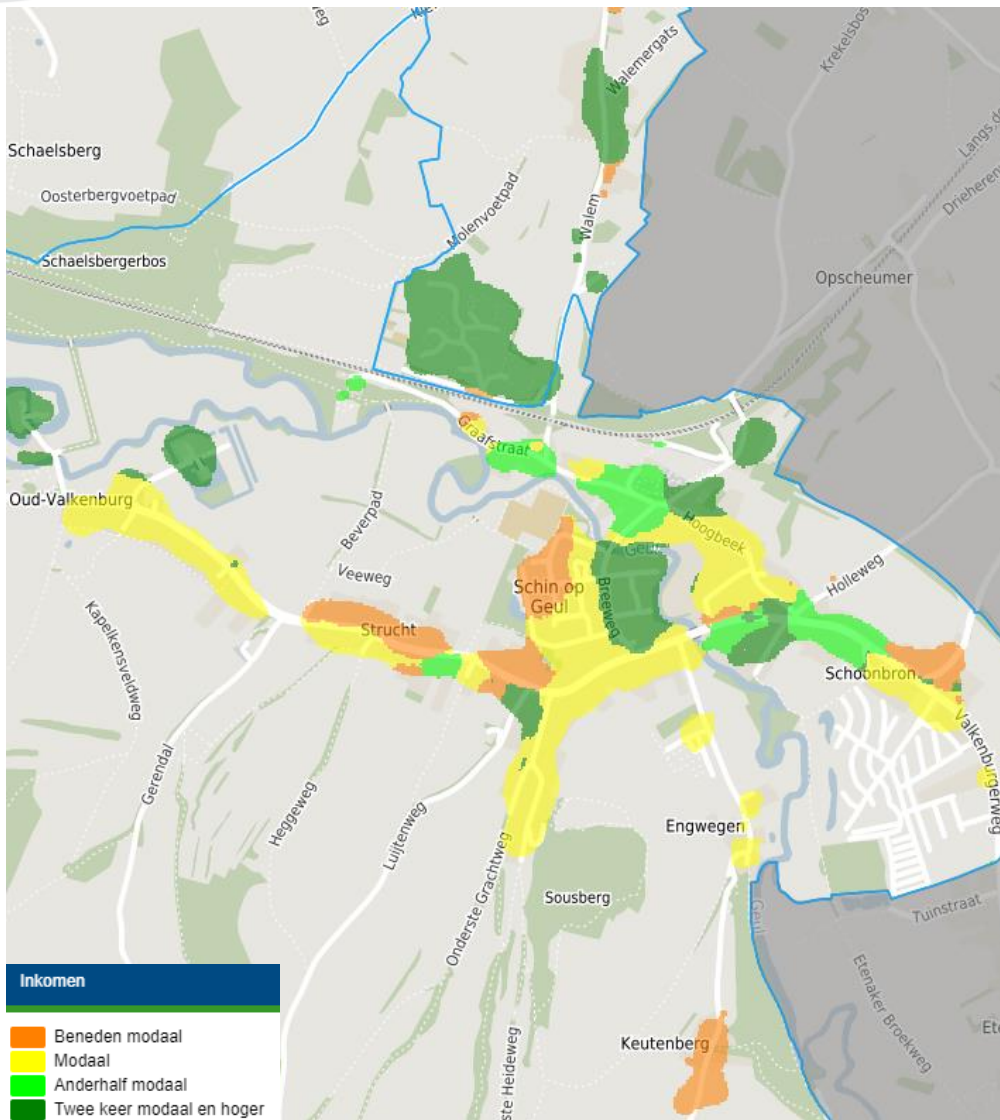
met sterke gradiënten. Deze woningen zijn beperkt doorgankelijk en toegankelijk en dus in de basis beperkt qua levensloopbestendigheid. Deels kunnen aanpassingen worden uitgevoerd en kunnen meerpersoonshuishoudens zich nog behelpen in de praktijk. Echter, voor alleenstaanden met mobiliteitsbeperkingen (waarvan het aandeel de komende 20 jaar groeit) ontstaan ongewenste situaties waarbij verhuizen de enige oplossing is.

Onderstaande kaarten geven een impressie van de niet-geschikte woningen waarin ouderen wonen van respectievelijk de leeftijden 85 plus en 65 plus in combinatie met de huidige en toekomstige vergrijzing (bron: Mapgallery). Hieruit kan ook voor Schin op Geul worden geconcludeerd dat de problematiek van het zorgscheefwonen momenteel nog beperkt in omvang is, maar dat op termijn een fors probleem ontstaat dat moet worden aangepakt. De Het betreft een transformatie opgave die binnen de bestaande koopsector is gesitueerd.

In de originele rapportage waren op deze plek twee kaartjes weergegeven. Deze visualiseerden de toename van het aantal kwetsbare huishoudens die in een niet-geschikte woning zijn gehuisvest. Deze zijn verwijderd om persoonsgegevens op adresniveau af te schermen.

2.4. Sociaaleconomisch profiel

Het gemiddeld inkomen per inwoner in Schin op Geul is € 25.100. Dat is relatief laag ten opzichte van de andere kernen in de gemeente en het gemeentelijk gemiddelde van € 26.800. De hoogste inkomens zijn geconcentreerd in Walem en in het oostelijk deel van Schin op Geul. De lagere inkomens concentreren zich in het corporatiebezit in de kern Schin op Geul evenals in het koopdeel van Strucht en het noordoosten van Schoonbron. In de overige delen zijn de middeninkomens dominant. Naar verwachting zal het inkomen in de toekomst dalen als gevolg van het toenemend aandeel gepensioneerden, die wel relatief vermogend zijn door het groot aandeel (hypotheekvrij) eigenwoningbezit.



Bron : Mapgallery 2017 (onderliggende data: Streetlife 2016)

Het gemiddeld vermogen per huishouden in de gemeente bedraagt € 209.000 met een mediaan van € 84.000 ². Op basis van de combinatie van het inkomensniveau en het aandeel koopwoningen wordt ingeschat dat het gemiddeld vermogen zich situeert in de range € 190-230.000. Dat vermogen zit voornamelijk bij de 55+ groep met koopwoningen.

² De **mediaan** is het middelste getal - nadat je de getallen op volgorde hebt gezet. Voorbeeldje: 1, 2, 4, 8, 16, 32, 64 Het **gemiddelde** is: alles optellen en delen door 7 (want er zijn 7 getallen). Daar komt 18,14 uit. De **mediaan** is het middelste getal - dat is hier 8.

INKOMEN EN UITKERINGEN

		gemeente	stadskern	Schin op Geul	Walem
Aantal inkomensontvangers	aantal	13.600	6.400	1.300	100
Gemiddeld inkomen per inwoner	x 1 000 €	26,8	26,2	25,1	27,7
40% personen met laagste inkomen	%	41,2	43,7	42,0	44,5
20% personen met hoogste inkomen	%	18,6	16,5	17,4	22,7
40% huishoudens met laagste inkomen	%	40,2	48,9	34,1	.
20% huishoudens met hoogste inkomen	%	19,5	15,1	23,8	.
Huishoudens met een laag inkomen	%	6,9	9,0	4,7	.
Huish. onder of rond sociaal minimum	%	6,7	9,3	4,0	.
Personen per soort uitkering; Bijstand	aantal	330	220	10	0
Personen per soort uitkering; AO	aantal	860	440	70	10
Personen per soort uitkering; WW	aantal	260	130	30	10
Personen per soort uitkering; AOW	aantal	4360	2270	380	40

Bron: CBS 2021 - peildatum 2018

Toelichting op inkomensverdeling ³

2.5. Woningmarkt

Momenteel is de woningmarkt in Zuid-Limburg deels overspannen. Ondanks de huidige economische recessie blijft de trend aanhouden die enkele jaren geleden is ingezet: het woningaanbod wordt steeds kleiner en de prijzen stijgen conform. Daarbij volgt Valkenburg aan de Geul de trend van de koopmarkt in een aantal referentiegemeentes in de regio. Uit de cijfers blijkt dat de woningmarkt in Maastricht meer onder druk staat dan de regiogemeenten. Dat betekent ook dat woningzoekenden uit Maastricht naar betaalbare woonoplossingen gaan zoeken in de regio.

³ Toelichting op interpretatie *40% huishoudens met laagste inkomen*

- Aandeel particuliere huishoudens die behoren tot de landelijke 40% huishoudens met het laagste huishoudensinkomen.
- Particuliere huishoudens zijn ingedeeld naar hoogte van het besteedbaar huishoudensinkomen.
- De indeling vindt plaats nadat huishoudens landelijk zijn gerangschikt van laag naar hoog besteedbaar huishoudensinkomen. Tot de laagste 40-procent-groep worden de veertig procent huishoudens met het laagste besteedbaar inkomen gerekend.
- Het percentage is vermeld bij minimaal 100 particuliere huishoudens per regio.
- Het besteedbaar inkomen van particuliere huishoudens bestaat uit het bruto-inkomen verminderd met:
 - betaalde inkomensoverdrachten, zoals alimentatie van de ex-echtgeno(o)t(e);
 - premies inkomensverzekeringen zoals premies betaald voor sociale verzekeringen, volksverzekeringen en particuliere verzekeringen in verband met werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en ouderdom en nabestaanden;
 - premies ziektekostenverzekeringen;
 - belastingen op inkomen en vermogen.

Onderstaande tabel brengt de trend van de laatste jaren in beeld aan de hand van de ontwikkeling van het maandelijks woningaanbod op de koopmarkt te relateren aan het aantal huishoudens.

AANBOD KOOPWONINGEN

aantal woningen versus aantal huishoudens

	Valkenburg aan de Geul	Referentie gemeenten	Maastricht	Nederland
2018	1,3%	1,2%	0,5%	0,9%
2019	0,9%	1,0%	0,4%	0,7%
2020	0,9%	0,8%	0,4%	0,6%

bron: Huizenzoeker, bewerking InnDev

Referentiegemeenten: Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Meerssen, Nuth, Vaals en Voerendaal

VRAAGPRIJS KOOPWONINGEN

mediaan vraagprijs o.b.v. maandcijfers

	Valkenburg aan de Geul	Referentie- gemeenten
2018	337.341	319.645
2019	341.610	339.367
2020	365.747	350.671

bron: Huizenzoeker, bewerking InnDev

Referentiegemeenten: Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Meerssen, Nuth, Vaals en Voerendaal

In Schin op Geul staan medio mei 6 woningen te koop (0,8% van het totale woningaanbod) met vraagprijzen in de range van € 219.000 tot € 530.000 met een gemiddelde vraagprijs van € 378.000. Twee van deze woningen zijn verkocht onder voorbehoud en twee woningen zijn onder bod. Er worden geen huurwoningen (zowel sociale huur als particuliere verhuur) aangeboden op internet (bronnen Funda en Thuis in Limburg) medio mei 2021.

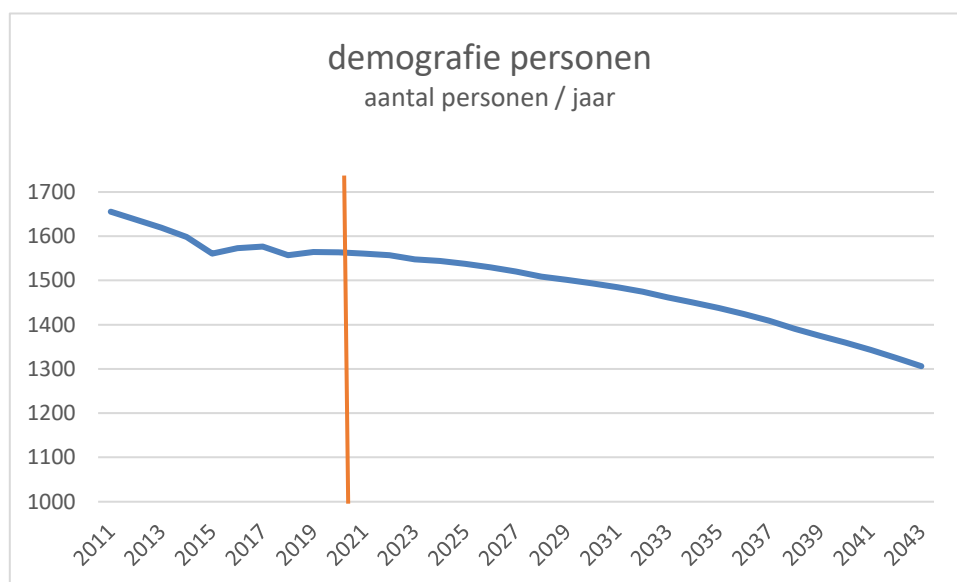
De dynamiek in de sociale huur is de afgelopen jaren beperkt geweest. In 2020 werden 4 woningen aangeboden c.q. verhuurd (in 2018 waren er dat 5 en in 2019 in totaal 3).

Het aantal actieve woningzoekende bij huurcontract (d.w.z. het aantal unieke woningzoekenden die hebben gereageerd op advertenties die hebben geleid tot een nieuw huurcontract) varieerde tussen de 19 en de 80. Voorbeeld : er is 1 twee onder een kap woning verhuurd en daar hebben 19 actief woningzoekenden op gereageerd. Voorbeeld 2 : er is een tussenwoning verhuurd waarop 80 actief woningzoekenden hebben gereageerd. Er is dus wel druk vanuit de woningmarkt.

3. Het ontwikkelperspectief

3.1. Demografie personenniveau

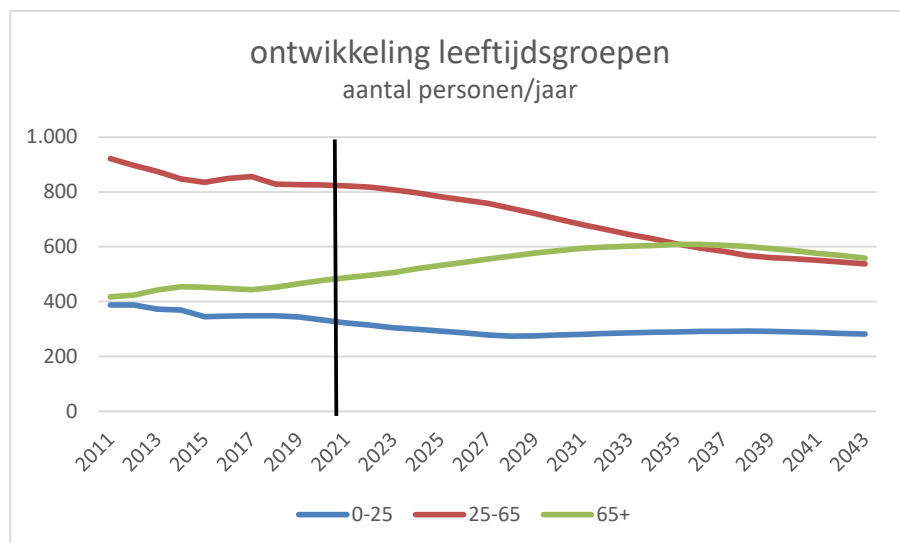
Volgens de GBA nulmeting van medio mei 2021 wonen 1.557 personen in het onderzoeksgebied. De afgelopen 10 jaar is de bevolking met 5,4% (126 personen) gekrompen (versus 3% op gemeenteniveau). Volgens de prognoses daalt het bevolkingsaantal de komende 10 jaar met 67 personen - 4,1%). Tussen 2030 en 2040 zet de krimp forser door met een bevolkingsdaling van 135 personen. Per saldo voorspellen de prognoses dus dat de bevolking de komende 20 jaar met 202 personen daalt; dat wil zeggen een verwachte krimp van 12,3%.



Bron: Etil/Progneff 2019 prognose (bewerking InnDev)

Het aandeel van de 65 plussers neemt toe en staat in directe relatie tot de gestage daling van de beroepsbevolking. Vanaf 2035 zijn beide bevolkingsgroepen ongeveer even groot.

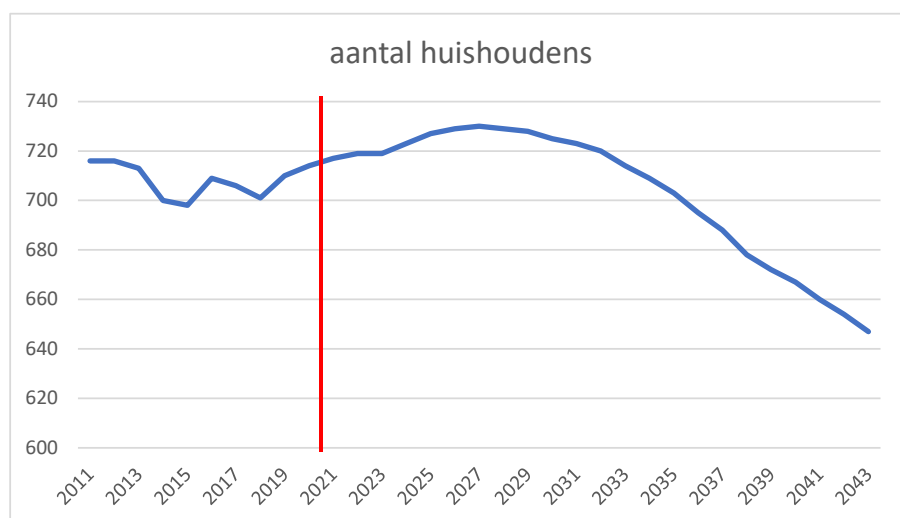
De groep 65 plussers groeit vooral onder invloed van de toename van het aantal 75 plussers met een factor 1,6 (van 227 naar 356 personen) en de 85 plussers groep groeit met een factor 2,1 (van 50 naar 105 personen) de komende twintig jaar.



Bron: Etil/Progneff 2019 prognose (bewerking InnDev)

3.2. Huishoudensontwikkeling

Voor vraagstukken ten aanzien van wonen is de voorspelling van de huishoudensontwikkeling van belang uitgaande van het principe “1 huishouden - 1 wooneenheid”.



Bron: Etil/Progneff 2019 prognose (bewerking InnDev)

Het totaal aantal huishoudens bedraagt volgens de gemeentelijke basisadministratie 717 particuliere huishoudens medio mei 2021. Tot 2030 groeit het aantal huishoudens nog zeer beperkt (8 huishoudens – 1,1%). In de periode 2030-2040 wordt een forse huishoudkrimp ingezet volgens de prognose (minus 58 huishoudens – minus 8,4%). Per saldo leidt dat tot een voorspelde afname van 50 huishoudens de komende 20 jaar. Daarmee volgt de huishoudenskrimp het patroon van de ontwikkeling op personenniveau.

PROGNOSE ONTWIKKELING DOELGROEPEN

aantallen huishoudens

	jr2021	jr2030	jr2040	saldo 2020-2030	saldo 2020-2040
alleenstaand t/m 24 jaar	1	0	0	-1	-1
alleenstaand 25-35 jaar	15	12	9	-3	-6
stellen tot 35 jaar	14	14	7	0	-7
gezinnen en 1-ouder huishoudens	206	191	177	-15	-29
alleenstaanden en stellen 35-54 jaar	51	42	43	-9	-8
alleenstaanden en stellen 55-74 jaar	269	260	181	-9	-88
alleenstaanden en stellen 75 plus	161	204	249	43	88
totaal	717	725	667	8	-50

Bronnen: Etil/Progneff 2019 - bewerking InnDev op basis van GBA mei 2021

Uit de huishoudensprognose blijkt dat ook in Schin op Geul de ontwikkeling van de woningmarkt in belangrijke mate zal worden gedomineerd door de babyboomers. De komende twee decennia neemt het aantal alleenstaanden en stellen 75 plus toe met een factor 1,55 (van 161 naar 249 huishoudens) en overvleugelen zij de groep alleenstaanden en stellen 55-74 jaar in omvang (van 269 naar 181 huishoudens). Achterliggend fenomeen is het doorschuiven van de babyboom generatie naar 75 plus.

Zoals opgemerkt in onderdeel 2.3.2. is het aandeel gezinnen in Schin op Geul laag ten opzichte van de andere kleinere kernen laag in 2020 en hun aantal neemt verder af in de toekomst.

4. Modellerings woonbehoefte

In onderstaande modellering wordt de ontwikkeling van de woonvoorkeuren van de onderscheiden doelgroepen in beeld gebracht voor de peildata 2030 en 2040 ten opzichte van 2020. De groei 2020-2030 is in Schin op Geul nog 8 wooneenheden. In het daarop volgend decennium is er forse krimp met als gevolg een daling van het aantal huishoudens met 50 eenheden ten opzichte van 2021. Dit totaal is de optelsom van een onderliggende transitie van woonvoorkeuren van de onderscheiden doelgroepen die muteren in de tijd. De ontwikkeling van woonvoorkeuren is inzichtelijk gemaakt naar woningtypes (grondgebonden en nultreden/appartementen) en naar marktsegmenten (sociale huur, middenhuur en koop).

ONTWIKKELING WOONVOORKEUR DOELGROEPEN NAAR WONINGTYPE

mutatie huishoudens/woningen peildata 2030 en 2040 t.o.v. 2021

woningtype	2030		2040	
	gg	app/0-tr	gg	app/0-tr
alleenstaand t/m 24 jaar	0	0	0	0
alleenstaand 25-35 jaar	-2	-1	-3	-3
stellen tot 35 jaar	0	0	-6	-1
gezinnen incl 1 ouderhh	-13	-1	-26	-3
alleenstaanden en stellen 35-54	-7	-2	-6	-2
alleenstaanden en stellen 55-74 jaar	-4	-5	-38	-47
alleenstaanden en stellen 75plus	9	33	19	69
totaal	-17	23	-61	11
saldo		8		-50

Bronnen : modellering InnDev obv GBA, Etil/Progneff 2019, RIGO gemeenteniveau en Woon

afkortingen:

gg : grondgebonden

app/0-tr : appartement / nultredenwoning

Als gevolg van de vergrijzing ontstaat vanuit de woonvoorkeur ontwikkeling vraag naar vooral nultredenwoningen en/of levensloopbestendige woningen waarvoor grote grondgebonden woningen worden ingeruild. Alleen in de doelgroepen 75-plussers is er een positieve ontwikkeling te onderkennen.

ONTWIKKELING WOONVOORKEUR DOELGROEPEN NAAR MARKTSEGMENTEN

mutatie huishoudens/woningen peildata 2030 en 2040 t.o.v. 2020

marktsegmenten	2030			2040		
	soc hr	midd.hr	koop	soc hr	midd.hr	koop
alleenstaand t/m 24 jaar	0	0	0	0	0	0
alleenstaand 25-35 jaar	-1	-1	-1	-3	-1	-3
stellen tot 35 jaar	0	0	0	-1	-1	-5
gezinnen inclusief 1-ouderhuishoudens	-1	-1	-12	-3	-3	-23
alleenstaanden en stellen 35-54	-1	-1	-6	-1	-1	-5
alleenstaanden en stellen 55-74 jaar	-2	-2	-5	-18	-18	-53
alleenstaanden en stellen 75plus	17	17	9	35	35	18
totaal	11	12	-15	10	11	-71
saldo			8			-50

Bronnen: modellering InnDEv obv GBA, Etil/Progneff prognose, RIGO gemeenteniveau en Woon

afkortingen:

soc hr : sociale huur

midd.hr : middenhuur

Vanuit het marktperspectief doet zich een verschuiving voor van koop naar sociale huur (+11) en middenhuur (+12) tot 2030. In het volgende decennium blijft de druk op middenhuur aanhouden, uitsluitend uit hoofde van de ontwikkeling van de 75 plus groep c.q. schuivende babyboomers. Deze vraag komt nagenoeg geheel van verhuisgeneigde ouderen die hun koopwoning verkopen en veelal overstappen naar huur waarbij de inkomenssituatie de mogelijkheden bepaalt.

Onderstaand wordt de woonvoorkeur ontwikkeling van de 75 plussers gekruist op de variabelen woningtype en woningsegment. De ontwikkeling zit vooral in de appartementen en nultreden woningen in de middenhuur en ook in beperkte mate in sociale huur.

ALLEENSTAANDEN EN STELLEN 75 PLUS

mutatie huishoudens/woningen peildata 2030 en 2040 t.o.v. 2020

	2030			2040		
	soc hr	midd.hr	koop	soc hr	midd.hr	koop
app/0-treden	14	14	7	28	28	14
grondgebonden	3	3	2	7	7	4
totaal	17	17	9	35	35	18
saldo			43			88

Bronnen: modellering InnDEv obv GBA, Etil/Progneff prognose, RIGO gemeenteniveau en Woon.

afkortingen:

soc hr : sociale huur

midd.hr : middenhuur

5. Wonen en zorg ouderen

Ook in Schin op Geul nemen de woonzorg vragen nog toe als gevolg van beperkingen die de inwoners ondervinden naarmate zij ouder worden. In deze analyse maken we een onderscheid naar de ontwikkeling van de vraag naar intramurale voorzieningen (voor zorgvragers met een Wlz indicatie), verpleegd wonen (zorgvragers met een Wlz indicatie die dit middels een Volledig Pakket Thuis extramuraal verzilveren), verzorgd wonen (zorgvragers met een zware extramurale zorgvraag) en geschikt wonen (voor senioren met lichte beperkingen waaraan niet noodzakelijk een zorgvraag hoeft te zijn gekoppeld).

ONTWIKKELING WOONZORGVRAAG OUDEREN

aantallen personen / woningen extramuraal

	2021	2030	2040	2021-2030	2021-2040
geschikt wonen	62	80	98	18	35
verzorgd wonen	22	27	34	5	12
. langer thuis wonen	13	16	20	3	7
. geclusterd verzorgd wonen	9	11	14	2	5
verpleegd wonen	0	4	10	2	6
intramurale verpleeghuiszorg	19	25	28	5	8
totaal generaal	125	163	204	35	73
totaal behoefte zorgwoningen	9	15	24	4	11
totaal t.b.v. wozoco	28	40	52	9	19

bron: InnDev ramingsmodel wonen en zorg update met verpleeghuisscenario's TNO

Momenteel genereren de inwoners van Schin op Geul een intramurale zorgvraag van 19 plaatsen met een groei tot 24 plaatsen in 2040. De behoefte aan verpleegd wonen groeit naar 10 plaatsen in 2040. De behoefte aan geclusterd verzorgd wonen bedraagt momenteel 9 wooneenheden met een groei naar 14 woningen in 2040. De totale behoefte van bovenstaande elementen c.q. woningen en woonvormen onder de noemer “woonzorgcombinatie” met 24 uurszorg groeit van 28 woningen in 2021 naar 52 woningen in 2040. Momenteel is er geen woonzorg aanbod in Schin op Geul en zijn inwoners aangewezen op de zorggeschikte woningen en verpleeghuisvoorzieningen in andere kernen.

Ten aanzien van *geschikt* wonen geldt dat veel van de (koop)woningen niet levensloopbestendig zijn. Een tweesporenbeleid dient zich aan: enerzijds het stimuleren van (beperkte) woningaanpassingen en anderzijds randvoorwaarden realiseren om burgers in staat te stellen te verhuizen door het realiseren van voldoende alternatief woningaanbod voor deze ouder wordende doch nog vitale doelgroepen.

6. Verdiepende analyse

6.1. Woningbehoefte lokale starters

Momenteel wonen 101 personen in de leeftijd tussen 21 en 30 jaar als “kind” in een gezinssituatie in Schin op Geul. Het aantal jongeren in deze leeftijdsgroep gerelateerd aan het aantal huishoudens is 14% in Schin op Geul. Dit potentieel is beduidend hoger dan in de andere kleinere kernen van de gemeente (Berg En Terblijt 11%, Vilt 10%, Houthem en Sibbe-IJzeren 7%). Mogelijk is het een belangrijk positief element voor de toekomst als deze behoefte ook deels wordt verzilverd in de kern zelf. Immers, uit deze groep zullen de komende jaren huishoudens ontstaan die zich deels aandienen op de lokale woningmarkt. Op basis van 50% kerngetrouwheid⁴ zullen mogelijk 50 lokale starters toetreden tot de woningmarkt. Ongeveer de helft daarvan zal op zoek gaan naar een koopwoning en de andere starters zullen zich verdelen over sociale huur en middenhuur in een genormaliseerde woningmarkt.

6.2. Woningbehoefte oudere scheefwoners in de koop

In Schin op Geul wonen de oudere generaties veelal in grote, oudere grondgebonden koopwoningen die beperkt levensloopbestendig zijn. Het betreft de volgende aantallen:

- In totaal 57 huishoudens zijn alleenstaande ouderen die in een vrijstaande woning of tweekapper wonen. Daarvan zijn er 29 ouder dan 75 jaar en 28 huishoudens zijn oudere doorstromers (55-74 jaar);
- In totaal 166 huishoudens zijn oudere stellen zonder kinderen die in een vrijstaande woning of tweekapper wonen. 110 van die huishoudens bevinden zich in de leeftijdsrange van 55 tot 74 jaar en 56 huishoudens zijn ouder dan 75.

De totale groep omvat momenteel 223 huishoudens, waarvan 85 ouder zijn dan 75 jaar. Deze huishoudens zijn in hoge mate kern gebonden (zie ook InnDev onderzoek doorstroomeffecten woningmarkt gemeente Valkenburg aan de Geul, 2019) en een deel van hen is op zoek naar levensloopbestendige appartementen en/of een nultredenwoning.

⁴ Op basis van een educated guess wordt aangenomen dat de kerngetrouwheid 50% is. Het overig deel trekt weg uit de kern als gevolg van studie, werk (afstand), betaalbare opties op de woningmarkt van de kern, keuze voor andere kernen/gemeenten eventueel in samenspraak met partner. Dit betreft het perspectief huidige bewoners Vilt. Daarnaast is er nog potentieel instroom van buiten de kern. Precies actueel inzicht in de woonwensen en -intenties van de starters en andere doelgroepen kan worden achterhaald middels directe bevraging.

6.3. Woningbehoefte lokale oudere scheefwoners in de huursector

In Schin op Geul zijn 14 rollatorgeschikte en 18 wandelstokgeschikte sociale huurwoningen. Met in totaal 29 huurhuishoudens 75plus, zouden de degenen met mobiliteitsbeperkingen een plek moeten kunnen vinden in het bestaande vastgoed van de woningcorporatie.

Ook in de particuliere verhuur verblijven 29 huishoudens met 75 plussers. Degenen met mobiliteitsbeperkingen kunnen - indien haalbaar - woningaanpassingen realiseren of dienen te verhuizen naar een geschikte woning, eventueel in het corporatiebezit.

Het aantal oudere alleenstaanden en stellen in grotere huurwoningen (twee onder een kap en vrijstaand) bedraagt 47 huishoudens waarvan er 22 ouder zijn dan 75 jaar.

6.4. Invulling lokale woonzorg behoefte van ouderen

In Schin op Geul zijn geen er 24/7 zorggeschikte woningen voor rolstoelbehoeftige bewoners aanwezig en ook ontbreken verpleeghuisvoorzieningen. Indien langer thuis wonen met beperkingen niet meer mogelijk is, moeten de bewoners terugvallen op voorzieningen in andere kernen van de gemeente of in de buurgemeenten.

De woonzorgvraag bedraagt momenteel 9 zorgwoningen en 19 verpleeghuisplaatsen (dus 28 woningen/plaatsen in een woonzorgcombinatie die in 24 uren zorg voorziet). Die behoefte zal de komende decennia groeien en gecombineerd (samenvoeging van zorgwoningen en verpleeghuisplaatsen in een VPT-constructie) bedraagt de behoefte in 2030 40 woningen/plaatsen en in 2040 in totaal 52 woningen/plaatsen. In principe kan deze behoefte dus worden ingevuld vanuit initiatieven elders, maar is invulling van deze behoefte in de kern ook een mogelijkheid.

6.5. Invulling marktbehoefte “van buiten” de kern

In het kader van dit behoefte onderzoek is het ook een vraag van de gemeente om een scenario uit te werken waarbij meer jongeren van buiten de gemeente worden aangetrokken. In de uitwerking van deze vraagstelling hebben we onderzocht in hoeverre er overal witte vlekken in de markt zijn vanuit groeirimte in de regio Zuid-Limburg en ook is gekeken naar de ontwikkelruimte “van buiten”. Daarmee bedoelen we groeirimte vanuit migratiestromen zowel internationaal als landelijk.

Groeirimte Zuid-Limburg

Volgens de prognoses zal het aantal huishoudens in elke gemeente van Zuid-Limburg krimpen op termijn (zie bijlage 2 voor een overzicht van de huishoudensontwikkeling van de gemeenten in Zuid-Limburg conform de Etil/Progneff prognose). Op de lange termijn is op Zuid-Limburgs niveau dus ook geen sprake van uitbreiding van de woningmarkt. Uitgaande van de plantermijn 2030 zijn er regionale verschillen in de woningbouwopgave. In de

woonregio's Parkstad Limburg en de Westelijke Mijnstreek is er zowel sprake van een vernieuwings- als een verdunningsopgave (een overschot van 4.000 woningen in Parkstad en een overschot van 500 woningen in de Westelijke Mijnstreek). In de woonregio Maastricht-Heuvelland is er een positieve kwantitatieve opgave van 2.000 woningen (bron: Woonmonitor 2020 Provincie Limburg). De woonprogrammering tot 2030 van de gemeente Maastricht geeft feitelijk al invulling aan de totaalbehoefte van de regio (bron: Besluit van de gemeenteraad Maastricht 27.03.2021) met het voorzien in :

- De uitbreidingsbehoefte (geen tijdelijke huurcontracten) – 1.450 woningen
- Tijdelijke huurcontracten: starters, koopstarters en spoedzoekers – 500 woningen
- Huisvesting internationale werknemers (blijvers en tijdelijken) – 875 woningen
- Studentenhuisvesting – 2.400 woningen.

Daarnaast wordt in de nabij gelegen kern Margraten (gemeente Eijsden-Margraten) de komende jaren invulling gegeven aan verschillende woningbouwprojecten (onder andere Bloesemgaard) met een totale capaciteit van 100 woningen.

Conclusie op basis van de voorgaande elementen is dat de aanwezige groeiruumte voor nieuwbouw vanuit de autonome demografische ontwikkeling zeer beperkt is in de regio. De invulling van de aanwezige groeiruumte is al opgepakt door een aantal gemeenten. Voor de kern Schin op Geul zijn er geen witte vlekken waarop ruim kan worden geanticipeerd.

Ontwikkeling groeiruumte “van buiten”

Op basis van de huidige demografische prognoses is de groeiruumte in Zuid-Limburg beperkt op de korte termijn en negatief op de lange termijn. Echter, nieuwe prognoses worden steeds naar boven bijgesteld (is ook een vaststelling van de Provincie Limburg in de Woonmonitor 2020). Dit heeft te maken met het feit dat de prognosemodellen relatief weinig rekening houden met de toegenomen migratiestromen en daaraan gekoppelde structurele en tijdelijke huisvesting. Het voorspellen van deze migratiestromen is moeilijk omdat ze deels samenhangen met de economische ontwikkeling en de behoefte op de arbeidsmarkt (bijvoorbeeld arbeidsmigranten en kenniswerkers), maar ook (onzekere) politieke factoren zijn bepalend bijvoorbeeld ten aanzien van de huisvesting van vergunninghouders.

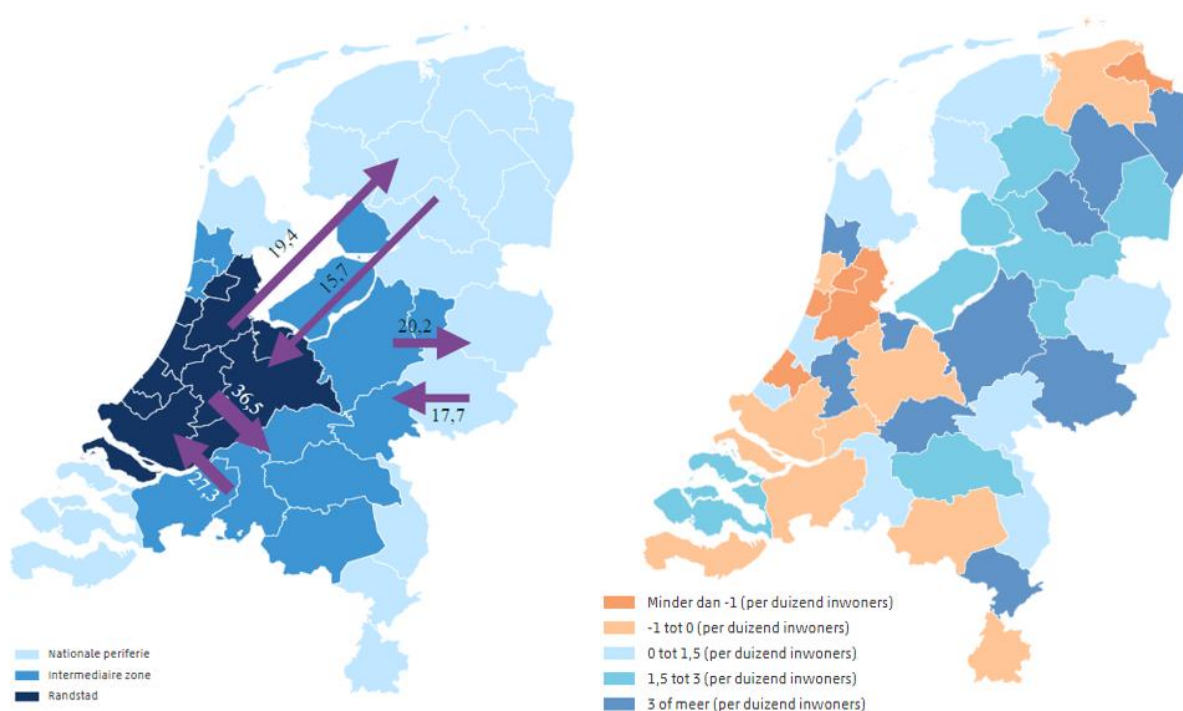
De migratiestromen hebben veelal een internationaal karakter. Daarnaast is er in Nederland de trend dat verhuizingen steeds meer gericht zijn op regio's buiten de Randstad. In de periode 2015-2020 verhuisden steeds meer mensen vanuit de randstad c.q. de nationale periferie naar de intermediaire zone als ook de nationale periferie waar de provincie Limburg onderdeel van uitmaakt. De perifere zones hebben ook een positief verhuissaldo ten opzichte van de intermediaire zones. In 2020 (periode april tot en met december) was de Provincie Limburg een van de groeiregio's als gevolg van vooral de positieve ontwikkeling in Midden-Limburg met per saldo een groei van 3,1 per duizend inwoners. In Zuid-Limburg is het saldo met minus 0,8 per 1000 nog negatief, maar kan deze ontwikkeling in de toekomst een relevante factor voor de woningmarkt worden.

Qua profiel zijn het vooral dertigplussers die uit de Randstad naar andere regio's trekken. Het betreft vooral (oudere) stellen zonder kinderen, maar ook gezinnen met kinderen.

Het saldo verhuisbewegingen van de gemeente Valkenburg aan de Geul was de afgelopen vijf jaar positief met gemiddeld 20 personen op jaarbasis. Het positief saldo wordt grotendeels gerealiseerd door instroom vanuit de provincies Noord- en Zuid-Holland. Met de provincies Gelderland en Noord-Brabant is er een negatief instroomsaldo (zie bijlage 3).

Verhuisde Personen * 1000 (stromen in aantallen links – saldi per corop regio rechts)

Periode april t/m december 2020



Bron: CBS 2021

Conclusie is dat er groeiruinimte “van buiten” is zowel internationaal als landelijk. Vertaald naar de woningmarkt betreft het een breed spectrum van potentieel woningzoekenden op zoek naar een tijdelijke of structurele oplossing. Voor kernen zoals Schin op Geul kan dit ook een beperkt positief effect genereren in die zin dat het woonmilieu aantrekkelijk is voor ruimtezoekers en/of gezinnen die de komende jaren op zoek gaan naar een grondgebonden koop- of huurwoning. Deels kunnen dit starters zijn.

6.6. Impact van recreatieve verhuur op de beschikbaarheid van woningen en andere voorkomende verdringingsmechanismen

De invloed van recreatieve verhuur

Onder recreatieve verhuur verstaan we de verhuur van particuliere verblijfsobjecten, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte ten behoeve van recreatieve of vakantie doeleinden. Daartoe rekenen we niet:

- Tweede woningen in eigendom van particulieren (al dan niet gelegen op een vakantiepark).
- Vakantiewoningen in een vakantiepark c.q. recreatiegebied.
- Kamer en appartement verhuur gekoppeld aan hoteldienstverlening.
- Kamerverhuur gekoppeld aan particuliere woningen.

Op Booking.com worden medio juni 2021 in totaal 8 verblijfsobjecten met oppervlakte in de range van 36 tot 100 vierkante meter aangeboden⁵. Het betreft 1,1% van de totale woningvoorraad. De invloed van de recreatieve verhuur in Schin op Geul op de beschikbaarheid van woningen is dus marginaal enerzijds omdat het een zeer beperkt deel van de woningvoorraad betreft en ook omdat de helft van het aanbod waarschijnlijk niet geschikt is voor permanente bewoning.

Andere voorkomende verdringingsmechanismen ⁶

In Schin op Geul spelen twee andere verdringingsmechanismen op de huidige woningmarkt een grotere rol dan recreatieve verhuur. Het betreft de invloed van (1) de “tweede woningen” en (2) de invloed van particuliere beleggers.

De invloed van tweede woningen

Schin op Geul (inclusief Walem) is populair bij tweede woningbezitters. Het betreft in totaal 37 wooneenheden begin 2021. Dat is 5,4% van de woningvoorraad van de kern (versus 3,4% op gemeenteniveau). Een deel van deze woningen doet dienst als vakantiehuis of pied à terre voor de eigenaar, maar de woningen kunnen voor perioden ook worden verhuurd voor recreatieve doeleinden of structureel worden ingezet voor particuliere verhuur.

⁵ De helft van de woningen/appartementen heeft een oppervlakte van kleiner dan 40 vierkante meter en is waarschijnlijk niet geschikt voor permanente bewoning.

⁶ In de analyse wordt gebruikt gemaakt van transactiegegevens van het Kadaster over 2020. Bij de interpretatie van die gegevens moet rekening worden gehouden met de mogelijke invloed van de wijziging van de overdrachtsbelasting die vanaf januari 2021 van 2 naar 8 procent is gegaan. Daarnaast geldt vanaf 1 januari voor kopers onder 35 jaar een vrijstelling van de overdrachtsbelasting bij de aankoop van de eerste woning.

AANDEEL TWEEDE WONINGEN PER KERN

peildatum januari 2021

	Wijk 00: Valkenburg	Houthem - Sint Gerlach	Schin op Geul - Oud- Valkenburg	Sibbe - IJzeren	Berg en Terblijt - Vilt	Totaal
Tweede woning	152	26	37	17	48	280
Tweede woning	3,5%	3,5%	5,4%	2,8%	2,5%	3,4%

bron: Kadaster 2021 - bewerking InnDev

De tweede woningen vormen één van de meest dynamische (laagvolume) onderdelen van de woningmarkt. Het aantal transacties in het segment tweede woningen is 10% (zie onderstaande tabel). Dat is het dubbele ten opzichte van de totale markt. Verder blijkt uit gegevens over 2020 van het Kadaster dat meer dan de helft van de verkochte tweede woningen terug in handen komen van een eigenaar-bewoner. Dit effect wordt dan weer gecompenseerd door woningen die verkocht worden door eigenaar-bewoners aan tweede woning bezitters.

WONINGTRANSACTIES 2020 NAAR TYPE EIGENAAR PER KERN

aantal transacties op gemeenteniveau

		aantal woningen	% van totaal aantal woningen
Type verkrijger	Eigenaar bewoner	199	4%
	Tweede woning (NP)	27	10%
	Eigenaar meer dan 3 woningen	79	6%
	Overig en onbekend	11	3%
Totaal		316	5%

bron: Kadaster 2021 - bewerking InnDev

De invloed van particuliere beleggers

In Schin op Geul zijn slechts 48 woningen (7,4% van de totale woningvoorraad) in handen van particuliere investeerders (particuliere beleggers hebben we gedefinieerd als eigenaars die meer dan 3 woningen in het bezit hebben in de gemeente). Dat is een vergelijkbaar niveau als in Sibbe-IJzeren en Berg en Terblijt, maar significant minder dan in de stadskern Valkenburg. Voor beleggers is Schin op Geul dus niet bijzonder interessant. De invloed van particuliere beleggers op de beschikbaarheid van koopwoningen in Schin op Geul is dan ook beperkt in omvang.

AANDEEL PARTICULIERE INVESTEERDERS PER KERN

peildatum januari 2021

	Wijk 00: Valkenburg	Houthem - Sint Gerlach	Schin op Geul - Oud- Valkenburg	Sibbe - IJzeren	Berg en Terblijt - Vilt	Totaal
aantal woningen	993	94	48	46	152	1.333
aandeel in kern	23,0%	12,8%	7,4%	7,7%	7,9%	16,0%

bron: Kadaster 2021 - bewerking InnDev

Samengevat zijn de verdringingsmechanismen in Schin op Geul beperkt in omvang; de invloed op de beschikbaarheid van woningen vanuit extra druk van recreatieve woningen, tweede woningen en de invloed van particuliere beleggers is beperkt ten opzichte van de andere kernen. Daarnaast is het in de unieke toeristische setting centraal in het Heuvelland ook normaal dat een aantal woningen een functie krijgen in de recreatie en als tweede woning. Indien de krimp op lange termijn doorzet kunnen deze functies mede een oplossing bieden voor dreigende leegstand. De beperkte aantrekkelijkheid voor beleggers is mede een indicator van het feit dat het kwetsbaar gebied betreft.

SAMENVATTING VERDRINGINGSMECHANISMEN SCHIN OP GEUL

peildatum januari 2021

	aantal woningen	Schin op Geul - Oud- Valkenburg
Recreatieve woningen	8	1,1%
Tweede woningen	37	5,4%
Particuliere beleggers	48	7,5%
Totaal	93	14,0%

bron: Kadaster 2021 - bewerking InnDev

6.7. Behoefte aan tijdelijke huisvesting

Op gemeenteniveau dient de eventuele behoefte aan tijdelijke huisvesting te worden bepaald. Het betreft de eerder genoemde doelgroepen zoals asielzoekers, arbeidsmigranten en kenniswerkers als ook andere spoedzoekers zoals personen die net zijn gescheiden. De directe aantallen te koppelen aan Schin op Geul zullen zeer beperkt in omvang zijn. Daarnaast is in Schin op Geul in het particulier verhuurcircuit inclusief de recreatieve woningen een opvangbuffer voor spoedzoekers beschikbaar.

Wellicht kan tijdelijke huisvesting wel een oplossing bieden voor de huidige knelpunten op de lokale woningmarkt. Zie hiervoor de uitwerking in de ontwikkelrichtingen van hoofdstuk 7.

7. Advies woonbehoefte

In Schin op Geul wordt de dynamiek van de woningmarkt het komende decennium door een aantal ontwikkelingen bepaald:

- Een zeer beperkte toename van het aantal huishoudens met 8 eenheden tot 2030 volgens de prognoses. Alarmerend is dat vanaf 2030 een forse huishoudenskrimp wordt voorspeld.
- De aanwezigheid van veel starterspotentieel met ruim 101 jongeren in de leeftijd 20-30 jaar die nog in gezinnen wonen. Potentieel de helft van hen wil de komende jaren een woning in Schin op Geul. Dit starterspotentieel kan echter slechts heel beperkt worden verzilverd op de korte termijn gegeven het zeer beperkt woningaanbod op de woningmarkt.
- Een toenemende vraag naar appartementen en/of grondgebonden nultreden woningen. Die vraag wordt grotendeels bepaald door de verhuishwensen van een deel van de babyboomers die wonen in grote grondgebonden woningen. Het betreft oudere alleenstaanden en oudere stellen zonder kinderen. In deze context zijn “ouder” de leeftijdsgroepen boven de leeftijd van 55 jaar.
 - In de koopsector betreft het potentieel 223 huishoudens waarvan 85 ouder dan 75 jaar;
 - In de sociale en particuliere huur betreft het 47 huishoudens (waarvan 22 75 plus).

Uitgaande van een conservatieve benadering van de verhuisbereidheid zijn 54 van deze huishoudens in Schin op Geul bereid te verhuizen naar een kleinere geschikte woning. Echter, deze verhuishwensen kunnen ook niet worden gerealiseerd in Schin op Geul aangezien dit woningaanbod gewoonweg ontbreekt. Alternatief is dus in de eigen woning blijven zitten of verhuizen naar een andere kern of andere gemeente waar wel levensloopbestendige woningen beschikbaar zijn.

- Zoals voorgaand benoemd een overspannen woningmarkt die momenteel nog weinig schuifruimte voor instroom en doorstroming biedt. Daarnaast is de uitdaging voor de woningmarkt in Schin op Geul vooral gelegen in de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Dat betreft voornamelijk het op termijn levensloopbestendig maken en verduurzamen van de vele grondgebonden woningen die veelal in de koopsector zijn gesitueerd. Transformatie middels de realisatie van nieuwbouw betekent bij zeer beperkte overall groei ruimte zoals in Schin op Geul, dat een deel van het toekomstig leegstaand vastgoed wordt gesaneerd of andere functies krijgt. Ook kunnen invullingen plaatsvinden waarmee de demografische modellen geen rekening houden (bijvoorbeeld inzetten op recreatie en tweede woningen). Tenslotte zal de planruimte groter blijken omdat een proactieve aanpak niet is verdisconteerd in de prognoses en de krimp c.q. een voorkomende verdunningsopgave lager zal blijken in de praktijk dan nu wordt voorspeld.

Vertaling naar mogelijke toekomstige ontwikkelingsrichtingen

Uit voorgaande analyse blijkt dat de kern Schin op Geul een proactieve aanpak van de woningmarkt nodig heeft in de nabije toekomst. Als dit niet gebeurt, zal deze kern die zeer zwak scoort op een aantal relevante kernparameters (onder andere voorspelde krimp en feitelijk een tekort aan gezinnen) in de toekomst een zorgenkindje worden op vlak van huisvesting en afgeleid leefbaarheid. Echter, er is ook gewezen dat Schin op Geul een aantal troeven heeft die het mogelijk maken om tot een positieve ontwikkeling van de woningmarkt en de ontwikkeling van de bevolking te komen in de toekomst.

Onderstaand wordt de ontwikkeling van de woningbehoefte voor de komende 10 jaar toegespitst op de voornaamste doelgroepen samengevat. De ontwikkeling van de woonbehoefte van de overige doelgroepen vindt plaats binnen de bestaande woningvoorraad en de transformatie daarvan.

WONING BEHOEFTE ONTWIKKELING SCHIN OP GEUL 2020-2030 SAMENGEVAT

aantallen wooneenheden/huishoudens

	sociale huur	middenhuur	koop	totaal
babyboomers	17	17	9	43
starters	13	12	25	50
totaal	30	29	34	93

De eerste doelgroep van belang zijn de babyboomers die behoefte hebben aan nultredenwoningen c.q. levensloopbestendige woningen (uitgaande van de 75 plus populatie waarbij ook wordt ingezet op de 55-75 jarigen zijnde de oudere doorstromers). Qua bouwvormen behoren laagbouwappartementen en (patio)bungalows tot de mogelijkheden. Deze doelgroep empty nesters en alleenstaanden verblijft nu nog in vaak grote grondgebonden koopwoningen. De behoefte aan kleiner wonen (zowel woning als tuin) is manifest aanwezig en kan worden vertaald in programma's van eisen van gemiddeld 80 vierkante meter. Betreffende woningen kunnen ook in bestaande gebouwen worden gerealiseerd zoals bijvoorbeeld de ombouw van buiten gebruik gestelde boerderijen of monumentale panden. De totaal geraamde behoefte van 43 woningen is een voorzichtige ondergrensraming. De woningen die vrijvallen, als de babyboomers doorstromen naar levensloopbestendige woningen, kunnen huisvesting bieden aan gezinnen, want daaraan is een tekort in Schin op Geul.

De tweede relevante doelgroep zijn de starters die momenteel dikwijls “vast” zitten in het ouderlijk huis. De voorzichtige inschatting is dat 50 lokale starters de komende jaren eigen huisvesting zullen zoeken in Schin op Geul. Zelfs indien er ontspanning op de woningmarkt

optreedt zal de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor starters een knelpunt blijven en zullen zij huisvesting elders moeten zoeken. Aangenomen wordt dat voor minimaal de helft van deze starters op korte termijn huisvesting moet worden gerealiseerd om ze te behouden voor de kern. Dat betekent de realisatie van 25 wooneenheden in bestaande bouw of nieuwbouw. Mede vanuit het perspectief van de negatieve toekomstige prognoses die een voorzichtige proactieve benadering vereist, wordt geadviseerd om 12 tijdelijke starterswoningen te realiseren in het huursegment. Een 12-tal woningen dienen in de koop te worden gerealiseerd. Advies is dan ook om de lokale woonstarters maximaal binnenboord te houden.

Tenslotte is vastgesteld dat er ondanks de hoge vergrijzingsgraad geen ouderenzorgvoorzieningen zijn in Schin op Geul. Gegeven de omvang van de cijfers en de behoefte op lange termijn dient te worden overwogen een ouderenzorg voorziening te realiseren. Dat wil zeggen een relatief kleinschalige voorziening van minimaal 28 plaatsen met een groeipotentieel tot 52 plaatsen om de verpleeghuisbehoefte en de behoefte aan zorgwoningen in de kern af te dekken. De realisatie van deze plaatsen dient in woningvorm te worden gerealiseerd (dus niet de a-typische bouw van groepswoningen). Conceptueel wordt er 24/7 onplanbare zorg geleverd aan de kwetsbare ouderen uit de kern. De realisatie van een dergelijke voorziening biedt weinig toegevoegde waarde vanuit woningmarktperspectief wat het verpleeghuisdeel betreft. Echter, vanuit het perspectief om de laatste levensfase te kunnen doorbrengen in de eigen vertrouwde kern in de nabijheid van mantelzorg evenals het economisch perspectief (gerelateerde tewerkstelling) dient een afweging te worden gemaakt ten aanzien van de realisatie ervan.

Bijlage 1 – ranking aanwezigheidsratio sociale huur Limburgse gemeenten

AANWEZIGHEIDSMAAAT SOCIALE HUUR LIMBURG

Gemeente	ratio
Voerendaal	7,50
Nederweert	6,74
Simpelveld	5,97
Beesel	5,96
Peel en Maas	5,13
Stein	5,12
Bergen (L.)	4,71
Gennep	4,53
Venray	4,35
Meerssen	4,32
Beek	3,96
Nuth	3,80
Mook en Middelaar	3,78
Echt-Susteren	3,73
Roerdalen	3,70
Nederland	3,67
Schinnen	3,62
Horst aan de Maas	3,59
Gulpen-Wittem	3,46
Limburg	3,38
Landgraaf	3,38
Brunssum	3,37
Roermond	3,37
Maastricht	3,30
Weert	3,28
Maasgouw	3,26
Sittard-Geleen	3,26
Venlo	3,19
Eijsden-Margraten	3,06
Kerkrade	2,96
Heerlen	2,96
Leudal	2,73
Valkenburg aan de Geul	2,61
Vaals	2,57
Onderbanken	2,50

Brondata CBS 2020 - bewerking InnDev

Bijlage 2 : huishoudensontwikkeling Zuid-Limburgse gemeenten

HUISHOUDENSONTWIKKELING ZUID-LIMBURG

aantallen huishoudens

	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Zuid-Limburg	297.638	294.944	289.209	281.273	271.326	260.196	249.087	100%	99%	97%	95%	91%	87%	84%
<i>Maastricht-Heuvelland</i>	<i>107.883</i>	<i>106.853</i>	<i>104.687</i>	<i>102.124</i>	<i>99.287</i>	<i>96.276</i>	<i>93.712</i>	<i>100%</i>	<i>99%</i>	<i>97%</i>	<i>95%</i>	<i>92%</i>	<i>89%</i>	<i>87%</i>
Eijsden-Margraten	11.158	11.395	11.389	11.232	11.046	10.898	10.802	100%	102%	102%	101%	99%	98%	97%
Gulpen-Wittem	6.560	6.522	6.390	6.162	5.878	5.564	5.233	100%	99%	97%	94%	90%	85%	80%
Maastricht	68.419	67.352	65.851	64.484	63.087	61.568	60.440	100%	98%	96%	94%	92%	90%	88%
Meerssen	8.485	8.419	8.237	7.949	7.599	7.246	6.915	100%	99%	97%	94%	90%	85%	81%
Vaals	5.347	5.281	5.103	4.868	4.627	4.346	4.077	100%	99%	95%	91%	87%	81%	76%
<i>Valkenburg aan de Geul</i>	<i>7.915</i>	<i>7.883</i>	<i>7.717</i>	<i>7.429</i>	<i>7.051</i>	<i>6.653</i>	<i>6.245</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>98%</i>	<i>94%</i>	<i>89%</i>	<i>84%</i>	<i>79%</i>
<i>Parkstad</i>	<i>125.616</i>	<i>124.052</i>	<i>121.397</i>	<i>117.675</i>	<i>112.914</i>	<i>107.501</i>	<i>101.761</i>	<i>100%</i>	<i>99%</i>	<i>97%</i>	<i>94%</i>	<i>90%</i>	<i>86%</i>	<i>81%</i>
Beekdaelen	15.999	15.898	15.642	15.257	14.757	14.258	13.792	100%	99%	98%	95%	92%	89%	86%
Brunssum	13.588	13.444	13.191	12.794	12.261	11.620	10.896	100%	99%	97%	94%	90%	86%	80%
Heerlen	45.125	44.477	43.556	42.320	40.756	38.951	37.013	100%	99%	97%	94%	90%	86%	82%
Kerkrade	22.703	22.177	21.416	20.466	19.293	17.932	16.473	100%	98%	94%	90%	85%	79%	73%
Landgraaf	17.733	17.665	17.382	16.902	16.225	15.426	14.572	100%	100%	98%	95%	91%	87%	82%
Simpelveld	4.847	4.788	4.691	4.545	4.373	4.203	4.032	100%	99%	97%	94%	90%	87%	83%
Voerendaal	5.621	5.603	5.518	5.391	5.247	5.111	4.983	100%	100%	98%	96%	93%	91%	89%
<i>Westelijke Mijnstreek</i>	<i>64.139</i>	<i>64.039</i>	<i>63.124</i>	<i>61.474</i>	<i>59.125</i>	<i>56.419</i>	<i>53.614</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>98%</i>	<i>96%</i>	<i>92%</i>	<i>88%</i>	<i>84%</i>
Beek	7.392	7.388	7.273	7.073	6.807	6.532	6.271	100%	100%	98%	96%	92%	88%	85%
Stein	11.550	11.531	11.361	11.021	10.533	10.004	9.498	100%	100%	98%	95%	91%	87%	82%
Sittard-Geleen	45.197	45.120	44.491	43.380	41.786	39.882	37.846	100%	100%	98%	96%	92%	88%	84%

bron: Etil/Progneff 2019 - bewerking InnDev

Bijlage 3 : verhuissbewegingen van en naar Valkenburg aan de Geul – Provincies inclusief saldo

Naar Valkenburg aan de Geul

Regio van vertrek	2015	2016	2017	2018	2019
Groningen (PV)	7	1	1	10	3
Fryslân (PV)	4	6	5	4	0
Drenthe (PV)	4	8	10	3	0
Overijssel (PV)	5	6	3	8	9
Flevoland (PV)	1	5	2	4	4
Gelderland (PV)	20	11	16	17	26
Utrecht (PV)	12	13	15	22	12
Noord-Holland (PV)	35	36	23	26	31
Zuid-Holland (PV)	24	31	48	24	22
Zeeland (PV)	4	3	2	2	0
Noord-Brabant (PV)	47	42	47	29	37
Limburg (PV)	710	729	755	765	722
verhuissaldo exclusief limburg	163	162	172	149	144

Uit Valkenburg aan de Geul

	2015	2016	2017	2018	2019
Groningen (PV)	3	1	5	2	4
Fryslân (PV)	2	5	5	3	3
Drenthe (PV)	9	6	2	1	0
Overijssel (PV)	3	3	7	3	5
Flevoland (PV)	2	2	4	2	4
Gelderland (PV)	14	30	23	24	14
Utrecht (PV)	9	15	15	7	16
Noord-Holland (PV)	35	17	19	25	19
Zuid-Holland (PV)	23	22	21	14	20
Zeeland (PV)	3	4	1	2	2
Noord-Brabant (PV)	46	47	45	29	43
Limburg (PV)	695	688	716	688	747
verhuissaldo exclusief limburg	149	152	147	112	130

Valkenburg aan de Geul

saldo verhuissbewegingen VADG

	2015	2016	2017	2018	2019	totaal
saldo per provincie						
Groningen (PV)	4	0	-4	8	-1	7
Fryslân (PV)	2	1	0	1	-3	1
Drenthe (PV)	-5	2	8	2	0	7
Overijssel (PV)	2	3	-4	5	4	10
Flevoland (PV)	-1	3	-2	2	0	2
Gelderland (PV)	6	-19	-7	-7	12	-15
Utrecht (PV)	3	-2	0	15	-4	12
Noord-Holland (PV)	0	19	4	1	12	36
Zuid-Holland (PV)	1	9	27	10	2	49
Zeeland (PV)	1	-1	1	0	-2	-1
Noord-Brabant (PV)	1	-5	2	0	-6	-8
Limburg (PV)	15	41	39	77	-25	147
verhuissaldo exclusief limburg	14	10	25	37	14	100

bron: CBS 2021 - bewerking InnDev