



Onderzoek woonbehoefte Stad Valkenburg

Gemeente Valkenburg aan
de Geul

17 januari 2022



DATUM 17 januari 2022

TITEL Onderzoek woonbehoefte Stad Valkenburg

OPDRACHTGEVER Gemeente Valkenburg aan de Geul

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Harrie Wilhelm
Menno van Setten

PROJECTNUMMER 994.100

STATUS

Inhoud

Inleiding	4
Vraagstelling	4
Gebiedsindeling	5
Aanpak	6
Leeswijzer	6
1 Samenvatting en conclusies	8
1.1 Vraagstelling	8
1.2 Samenvattende conclusies	8
1.3 Aanbevelingen	11
2 Uitgangssituatie: de mensen en de woningen	13
2.1 De mensen	13
2.2 De woningen	15
2.3 Recente ontwikkelingen op de woningmarkt	17
2.4 Samenvattende conclusies	19
3 De toekomst : kwantitatieve woningbehoefte	20
3.1 Varianten op Progneff	20
3.2 Samenvattende conclusies	21
4 De toekomst: kwalitatieve woningbehoefte en de plancapaciteit	22
4.1 Verwachte ontwikkeling soorten huishoudens	22
4.2 Vraag-aanbod balans	23
4.3 Confrontatie met de plancapaciteit	25
4.4 Samenvattende conclusies	26
5 Specifieke thema's uitgelicht	28
5.1 Behoefte sociale huur	28
5.2 Wonen en zorg voor senioren en andere doelgroepen	29
5.3 Arbeids- en kennismigranten	32
5.4 Studenten	33
5.5 Statushouders	34
5.6 Samenvattende conclusies	35
6 Input voor gebiedsvisies	36
6.1 Valkenburg-Oost	36
6.2 Valkenburg West	38
6.3 Locatie Sint Jozefschool	39
6.4 Locatie Stella Maris	41
6.5 Samenvattende conclusies	42
Bijlagen	44
B.1. Nadere bevolkingsinformatie	45
B.2 Nadere informatie over de woningvoorraad	48

Inleiding

Vraagstelling

De gemeente Valkenburg aan de Geul wil met onderzoek naar de woningbehoefte in de kernen invulling geven aan de uitvoering van de lokale woonvisie en daarmee tevens input leveren voor de verschillende gebiedsvisies en vrijkomende schoollocaties binnen het onderzoeksgebied. Na Vilt, Houthem en Berg, Terblijt, Sibbe-IJzeren en Schin op Geul is nu de Stad Valkenburg aan snee. De kernvragen waarop met dit onderzoek antwoord moet worden gegeven zijn:

1. Hoe ziet de huidige woonsituatie in de Stad Valkenburg er uit en hoe functioneert de woningmarkt? Onderscheid waar mogelijk de situatie in de verschillende buurten.
2. Hoe ontwikkelt zich de toekomstige woningbehoefte van de stad?
 - a. Kwantitatief: hoeveel woningen zijn er in de komende decennia nodig?
 - b. Kwalitatief: van wie komt de toekomstige vraag en wat betekent dat voor de woningvoorraad?
3. Geef speciale aandacht aan de huisvestingsontwikkeling van de volgende categorieën:
 - a. lagere inkomens en huishoudens die aangewezen zijn op sociale huur;
 - b. senioren, mede in combinatie met zorg;
 - c. arbeids- en kennismigranten;
 - d. statushouders;
 - e. studenten.
4. Geef vanuit het perspectief van de woningbehoefte input voor de ontwikkeling van de gebiedsvisies Valkenburg Oost en Valkenburg West en de twee schoollocaties in Broekhem Noord.

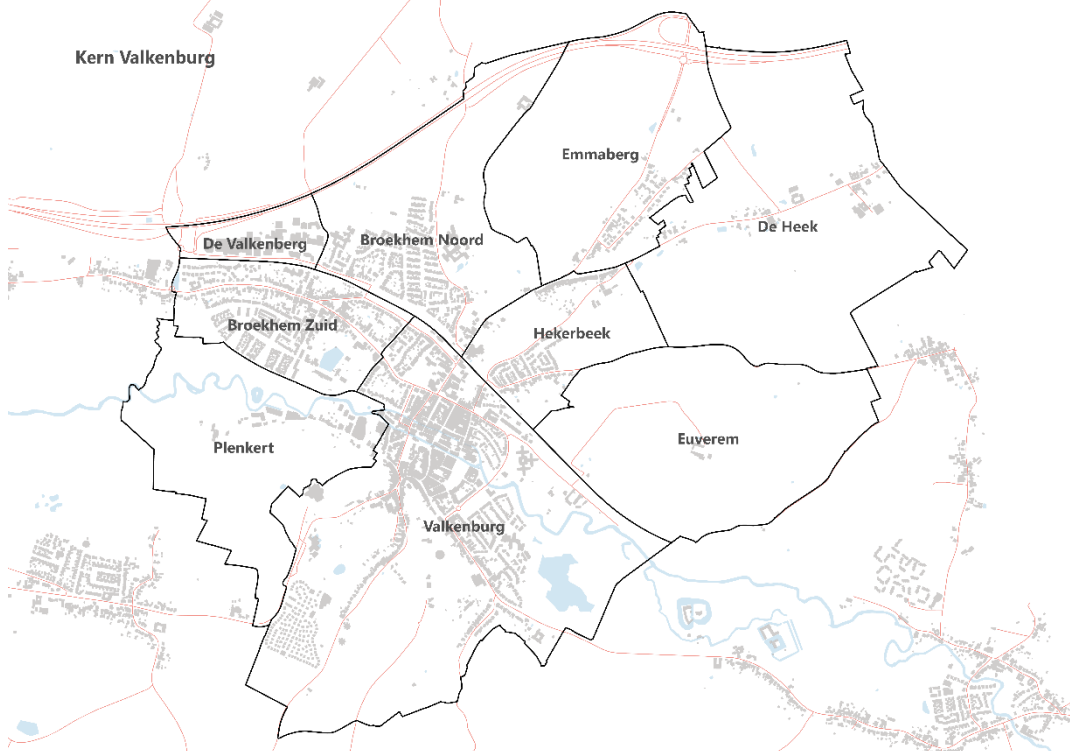
Gebiedsindeling

Figuur 1.1: Gemeente Valkenburg aan de Geul. CBS wijken.



Bron: CBS, bewerking Companen

Figuur 1.2: Kern Valkenburg (CBS wijk). CBS buurten.



Bron: CBS, bewerking Companen

Aanpak

Onze aanpak kent drie onderdelen:

- **Data-analyse:** hierbij hebben we met name gebruik gemaakt van data van het CBS (ook microdata), de provincie Limburg (Progneff), woningmarktcijfers.nl, lokale monitor wonen, WOZ-bestand gemeente.
- **Een marktkennerspanel** met vertegenwoordigers van lokale partijen; de gemeente, de woningcorporaties, makelaars, projectontwikkelaars en financiële instellingen.
- **Observatie ter plaatse**, met name voor de input van de locatieontwikkelingen.

In deze rapportage hanteren we de volgende segmentatie naar eigendom en prijssegment:

Huur

- **Huur sociaal:** huurwoningen van corporaties met een gereguleerde huur onder de liberalisatiegrens van € 752.
- **Huur Particulier:** huurwoningen van particuliere verhuurders in de vrije sector. Ook eventuele geliberaliseerde corporatiewoningen rekenen we tot dit segment. De focus van de vraag in dit segment ligt op de middenhuur, van € 752 tot € 950.

Koop, rijwoningen

- **Koop goedkoop:** koopwoningen tot € 150.000.
- **Koop middelduur laag:** koopwoningen van € 150 - € 225.000.
- **Koop middelduur hoog:** koopwoningen van € 225 - € 325.000.
- **Koop duur:** koopwoningen vanaf € 325.000.

Koop, 2-1 kap en vrijstaand

- **Koop goedkoop:** koopwoningen tot € 225.000.
- **Koop middelduur laag:** koopwoningen van € 225 - € 325.000.
- **Koop middelduur hoog:** koopwoningen van € 325 - € 500.000.
- **Koop duur:** koopwoningen vanaf € 500.000.

Koop, appartementen

- **Koop, goedkoop:** koopappartementen tot € 150.000
- **Koop, duur:** koopappartementen vanaf € 150.000

Leeswijzer

- In hoofdstuk 1 geven we samenvattend de belangrijkste bevindingen en conclusies en onze adviezen weer. Wij gaan in de hoofdstukken daarna achtereenvolgend in op deze 4 kernvragen.
- In hoofdstuk 2 brengen we de uitgangssituatie in beeld, hoe ziet de bevolking van de kern Valkenburg eruit en hoe is de woningvoorraad samengesteld.
- Hoofdstuk 3 gaat over de toekomstige bevolkingsontwikkeling aan de hand van de bevolkings- en huishoudensprognose en een uitwerking van enkele trendvarianten hierop.
- Hoofdstuk 4 handelt over de toekomstige woningbehoefte, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.
- In hoofdstuk 5 gaan we in op een aantal specifieke thema's, zoals de ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen, de ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg voor ouderen, de woningvraag die samenhangt met de komst van arbeidsmigranten, de woningvraag die samenhangt met de komst van statushouders en de vraag van studenten.

- In hoofdstuk 6 geven we aan de hand van enkele locatieverkenningen in combinatie met de uitkomsten van de analyse van kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte input voor de gebiedsvisies Valkenburg Oost en Valkenburg West en de locaties Sint Jozefschool en Stella Maris.

1 Samenvatting en conclusies

1.1 Vraagstelling

De gemeente Valkenburg aan de Geul wil met onderzoek naar de woningbehoefte in de kernen invulling geven aan de uitvoering van de lokale woonvisie, die in december 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad, en daarmee tevens input leveren voor de gebiedsvisies en twee vrijkomende schoollocaties in het onderzoeksgebied.

De kernvragen waarop dit onderzoek antwoord geeft zijn:

- Hoe ziet de huidige woonsituatie in de Stad Valkenburg er uit, hoe functioneert de woningmarkt en wat is de toekomstige woningbehoefte?
- Geef speciale aandacht aan lagere inkomens, senioren, arbeids- en kennismigranten, studenten en statushouders.
- Wat zijn vanuit het perspectief van de woningbehoefte de kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties in Valkenburg Oost en West en van de vrijkomende schoollocaties Sint Jozefschool en Stella Maris?

1.2 Samenvattende conclusies

De uitgangssituatie: de mensen en de woningen

- De buurt Valkenburg neemt wat bevolking en wonen betreft een dominante positie in binnen de Stad Valkenburg.
- De bevolking van de Stad kenmerkt zich door een hoog aandeel senioren en alleenstaanden.
- Migratie is de afgelopen jaren een bepalende factor geweest voor bevolkingsontwikkeling. De Stad heeft de afgelopen 10 jaar een vestigingsoverschot gekend en daarmee de negatieve natuurlijke aanwas meer dan gecompenseerd.
- De migratie in belangrijke mate afhankelijk geweest van het woningaanbod en dus van de nieuwbouw. De Stad Valkenburg kent een belangrijke uitwisseling met andere kernen en andere gemeenten. Vooral vanuit Maastricht vindt veel vestiging plaats.
- De woningvoorraad van de Stad Valkenburg kenmerkt zich door veel eigen woningen én veel particuliere huurwoningen. Dit laatste wordt door marktkenner niet direct herkend maar blijkt wel uit de statistieken.
- Een belangrijk deel van de huurvoorraad in de Stad Valkenburg bestaat uit appartementen.
- De mutaties in de corporatiesector kennen een grillig verloop. Mogelijk is hiervoor een administratieve verklaring. Voor de meeste leeftijdsgroepen bedraagt de gemiddelde zoekduur zo'n 2 à 2,5 jaar.
- De koopwoningen liggen voor een groot deel in de laagste WOZ-klassen (meestal onder de marktprijs) en de corporatiewoning veelal onder de € 633 huur per maand.
- Koopwoningen worden veelal bewoond door gezinnen en de particuliere huur door jongeren.
- Het aandeel "scheefwoners" in de sociale huur is relatief beperkt.
- De leegstand van woningen in de Stad Valkenburg is groter dan gebruikelijk, vermoedelijk veroorzaakt door de particuliere huursector.
- De woningsector kent een aanzienlijke verduurzamingsopgave.

Toekomstige woningbehoefte: kwantitatief

- Er zijn teveel onzekerheden over de toekomstige woningbehoefte om 1-op-1 uit te kunnen gaan van de uitkomsten van Progneff2019. Daarom is het van belang om enkele varianten te verkennen.
- Het blijkt dat de uitkomsten andere perspectieven bieden indien men aan de “migratieknop” draait. Door relatief beperkte, niet extreme, maar realistische wijzigingen in de migratieveronderstellingen verandert het krimp-perspectief van Progneff2019 in ieder geval over de periode tot 2030 van geen uitbreiding van de woningvoorraad naar zo’n +220 woningen.

Toekomstige woningbehoefte: kwalitatief

- De becijferde varianten voor de kwantitatieve woningbehoefte blijken ook sterk van invloed te zijn op de kwalitatieve woningbehoefte. Bij een beperkte wijziging in migratieveronderstellingen vermindert de kwetsbaarheid van veel woningsegmenten, in ieder geval het komende decennium.
- Welke variant men ook hanteert, het staat als een paal bovenwater dat er een grote behoefte is aan uitbreiding van het aantal levensloopgeschikte woningen (appartement of grondgebonden), met name in de sociale huur, maar ook in de middenhuur en de koop. Uitbreiding van het aantal eengezinswoningen in de sociale huur is eigenlijk niet meer nodig, hetgeen niet betekent dat er mondjesmaat niet iets kan gebeuren.
- Het verschil tussen Progneff2019 en de varianten waarin de migratieveronderstelling ietwat zijn aangepast (realistisch, niet extreem) heeft grote invloed op de toekomstige vraag in de koopsector. Volgt men Progneff2019, dan hoeft er in Valkenburg-stad nog slechts een beperkt aantal te worden toegevoegd (m.n. in het middeldure segment). Volgt men de door ons berekende variant Trend+ (=migratie 2015-2020 + 10%), dan is er behoefte in alle koopsegmenten, behalve de allerduurste (vanaf € 500.000).

Specifieke thema’s uitgelicht

- Behoeftte aan sociale huur
Bij een beperkte koopkrachtontwikkeling loopt het tekort aan sociale huurwoningen in de Stad Valkenburg op de middellange termijn (2030) per saldo op tot zo’n 50 sociale huurwoningen.
- Wonen en zorg
Het blijkt dat het overgrote deel van de 65+-ers, ook in de toekomst, wil en zal (blijven) wonen in reguliere huisvesting. Daarnaast is er in de Stad Valkenburg behoefte aan de volgende woon-zorg voorzieningen:
 - Geclusterd wonen: de huidige behoefte daaraan is ruim 300 woningen en die zal in de komende decennia groeien tot bijna 500.
 - Wonen met 24 uren zorg: de behoefte aan deze woonvorm groeit de komende decennia van 80 naar 120 woningen/plaatsen waar mensen met een somatische beperking betreft en van 70 naar 110 bij mensen met dementie.
- Mensen met een beperking
Naast specifieke huisvesting voor de doelgroep senioren is er de komende jaren behoefte aan woonvoorzieningen voor mensen met een verstandelijke beperking (afnemend van 70 naar 40) en mensen met een lichamelijke beperking (constant zo’n 10 woningen).
- Arbeidsmigranten en kenniswerkers
We ramen een toename van het aantal arbeidsmigranten en kenniswerkers in de gemeente tussen 2020 en 2030 met 955 toe. Zo’n 22% blijft langere tijd, resulterend in een behoefte-toename met 210 woningen tot 2030, waarvan 140 in sociale huur en 70 in koop. Het grootste deel van deze doelgroep zal vermoedelijk op de Stad Valkenburg zijn georiënteerd.

- Studenten
Op grond van de Monitor studentenhuisvesting 2021 en het kameraanbod in de gemeente voor studenten verwachten we geen noemenswaardige instroom van studenten vanuit Maastricht. Mogelijk ontstaat een tijdelijke behoefte in verband met de transformatie van bestaande gebouwen tot studentenhuisvesting in Maastricht.
- Statushouders
Hoewel met nogal wat onzekerheden omgeven, ramen we dat de jaarlijkse taakstelling het komende decennium neerkomt op een behoefte van gemiddeld zo'n 10 à 15 woningen per jaar.

Input voor de gebiedsvisies

Valkenburg Oost

- *De plannen voor de versterking van het gebied Valkenburg Oost op het vlak van woningbouw passen binnen de door ons berekende woningbehoefte van de Stad Valkenburg voor de komende 10 jaar.*
- *Voor de invulling van Oost met woningbouw adviseren wij een overwegend accent op appartementen. Voor de diverse segmenten doen wij de volgende aanbevelingen:*
 - *De afzet van vrije sector huur- en koopappartementen is sterk afhankelijk van de aantrekkingskracht op mensen uit de regio en overig Valkenburg. Die achten wij zeker denkbaar, maar inzet daarop vergt wel een nauwgezette monitoring.*
 - *Wij verwachten een sterk groeiende behoefte aan levensloopgeschikte sociale huurwoningen. Alleen sloop en vervanging van bestaande flats is dan onvoldoende, maar vergt aanvulling, hetzij in Oost hetzij elders in de gemeente.*
 - *Kansen voor wonen op het Berkelplein: Plannen voor de sloop van een sociale huurflat passen in het toekomstbeeld. Daarvoor in de plaats zouden dan sociale huurappartementen moeten komen die qua toegankelijkheid en levensloopbestendigheid op de toekomst zijn afgestemd.*
 - *Kansen voor wonen rond het Walramplein: Er zijn goede mogelijkheden in de middeldure huur of gematigde koop. Belangrijk is wel dat de appartementen levensloopgeschikt zijn en dat de omgeving wordt heringericht waardoor minder parkeerplaatsen ontstaan..*

Valkenburg West

- *Valkenburg-West is naar ons oordeel uitstekend geschikt voor de realisering van grondgebonden koopwoningen en de uitbreiding van het aantal levensloopbestendige sociale huurwoningen, temeer daar in Oost de kansen voor grondgebonden woningbouw nauwelijks aanwezig zijn.*
- *De koopwoningen kunnen dan een belangrijke betekenis hebben voor de versterking van het landschappelijk wonen in West. Voor de sociale huurwoningen zien wij eerder mogelijkheden in de uitlopers van West naar de binnenstad. Dit zou verder gezien moeten worden in de visieontwikkeling. Wij hebben geen zicht op de feitelijke mogelijkheden voor woningbouw in West.*
- *Bij de herbestemming van de schoollocaties Sint Josephschool en Stella Maris tot wonen zien wij in beide gevallen goede mogelijkheden voor huur en koop voor alle doelgroepen, ook voor mobiele senioren. De locatiekwaliteiten van Stella Maris schatten wij hoger in dan van de Sint Josephschool. Dat komt tot uitdrukking in de haalbare koopprijzen. Beide locaties voldoen uiteraard ook aan de mogelijkheden voor sociale huur en middenhuur, indien een corporatie tot ontwikkeling wil overgaan.*

1.3 Aanbevelingen

- De particuliere huurvoorraad in de gemeente is min of meer een blinde vlek. Het is van belang om nader te onderzoeken hoe de particuliere huurvoorraad is samengesteld in de gemeente en specifiek Stad Valkenburg. Welke woningen zijn dit? En dan tevens te kijken naar de functie die deze woningen (kunnen) vervullen voor welke doelgroepen (horecapersoneel, arbeidsmigranten, studenten e.d.).
- In het verlengde daarvan blijkt uit de statistieken dat in de gemeente sprake is van aanzienlijke leegstand. Ook dit wordt door marktkenners niet direct herkend. Mogelijk is er een samenhang met de particuliere huurvoorraad. Onderzoek dit.
- De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een punt van aandacht. De woningcorporaties werken hier gestaag aan en zijn op dit punt al ver, maar in de oudere delen van de particuliere voorraad ligt nog een aanzienlijke opgave. Werk ook voor de particuliere voorraad actief aan een strategie. Onderzoek welke belemmeringen er zijn om te investeren in verduurzaming van de particuliere voorraad. Informeer eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders over subsidiemogelijkheden. De provincie biedt diverse regelingen aan. Overweeg ook om zelf een stimuleringsregeling aan te bieden, zoals de Duurzaamheidslening.
- Omdat de prognoses in de afgelopen jaren telkens een krimp voorspellen die zich in feite niet heeft voorgedaan en elke nieuwe prognose de krimpdatum als het ware vooruitschuift en omdat de marktkenners zich in de huidige Prognoff2019 niet herkennen, is het van belang om flexibel met de prognoses om te gaan. Dat betekent een zeer regelmatige monitoring van de marktontwikkelingen. Houd de vinger aan de pols bij het ontwikkelen in de gemeente.
- De gemeentelijke plancapaciteit voor de Stad Valkenburg (inclusief de opleveringen in 2020) ligt boven de uitkomsten van Prognoff2019 voor de periode 2020-2030, doch aanmerkelijk onder de noodzakelijke capaciteit voor de behoefte in de door ons berekende varianten op Prognoff. Binnen de plancapaciteit zijn er met name te weinig levensloopbestendige huurwoningen aanwezig, vooral in de sociale huursector, maar ook in de vrije sector. Zorg voor voldoende plannen voor levensloopgeschikte woningen in de genoemd segmenten. Ook zou – afhankelijk van de feitelijke vraagontwikkelingen - de capaciteit voor grondgebonden koopwoningen opgevoerd kunnen worden.
- In de programmering blijft het belangrijk om oog te houden voor de onzekerheden met betrekking tot de woningmarkt en huishoudensontwikkeling. Vandaar het advies om in de komende jaren te werken met een bandbreedte voor de verwachte huishoudensontwikkeling. De Prognoff-prognose en de Trend+ variant bieden daarvoor kaders. Het is van belang om in de plancapaciteit voldoende ruimte voor (kwantitatieve en kwalitatieve) sturing te houden.
- Volg niet 1-op-1 Prognoff2019, maar wees flexibel op basis van de feitelijk geconstateerde behoefte en volg de feitelijke woningmarktontwikkelingen op de voet door een nauwgezette monitoring. Zorg voor de flexibiliteit om te kunnen reageren op onvoorziene ontwikkelingen (adaptief programmeren), door vanuit een gedeelde visie te werken aan een toekomstbestendige woningmarkt. Maak een afwegingskader om plannen te toetsen aan deze visie. Ga in gesprek met marktpartijen over de realisatie van plannen en doe afstand van plannen die niet gerealiseerd gaan worden. Koppel termijnen aan plannen en monitor deze in samenspraak met stakeholders/marktpartijen. Zorg in de fasering voor voldoende juridisch harde plannen om in de woningbehoefte voor de komende tijd te kunnen voorzien en te kunnen versnellen, maar zorg ook voor voldoende flexibiliteit in de planning om te kunnen temporiseren als dat nodig is. Zorg voor reservecapaciteit in de planvoorraad.
- De huizenprijzen stijgen. Dat is in het hele land aan de orde en ook in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Dit betekent dat woningen in de bestaande woningvoorraad minder bereikbaar worden voor huishoudens met relatief beperkte financiële mogelijkheden. Vaak zijn dit (koop)startende

huishoudens die niet profiteren van de overwaarde van een koopwoning. Zorg in de programmering voor voldoende woningen die bereikbaar zijn voor deze groepen.

- De vraag naar woonruimte voor buitenlandse werknemers neemt toe. Dit legt ook druk op de reguliere woningvoorraad. In de praktijk worden deze werknemers vaak ook gehuisvest in hotels en op recreatieparken. Als dit niet wenselijk is, moet de behoefte worden opgevangen in voor deze groep te realiseren short stay faciliteiten. Op veel plaatsen in het land worden concepten uitgerold die voorzien in tijdelijke short stay huisvesting voor arbeidsmigranten. Ook kan gedacht worden aan de transformatie van hotels die geen recreatieve functie meer hebben.
- De vraag naar woonruimte in Valkenburg aan de Geul voor (buitenlandse) studenten die studeren in Maastricht is onzeker. Als de vraag er is, kan tijdelijke huisvesting in hotels die geen recreatieve functie meer hebben soelaas bieden.
- In dit onderzoek is gekeken naar de verwachte vraag naar wonen en zorg en is hiervan geen aanbodanalyse uitgevoerd. Het strekt tot de aanbeveling het aanbod van verschillende aanbieders in beeld te brengen en dit aanbod te blijven monitoren. Op deze manier kunnen eventuele tekorten inzichtelijk gemaakt worden.

2 Uitgangssituatie: de mensen en de woningen

2.1 De mensen

De aantallen: buurt Valkenburg zwaargewicht

De Stad Valkenburg telt ruim 7.600 inwoners en een kleine 4.000 huishoudens. Bijna de helft daarvan woont in de buurt Valkenburg, dat daarmee de grootste buurt is. Broekhem (Noord+Zuid tezamen) volgt op korte afstand. De overige buurten tellen een stuk minder inwoners en huishoudens.

Figuur 2.1: Stad Valkenburg. Aantal inwoners en huishoudens 2020

Buurten	Inwoners 2020		Huishoudens 2020	
Buurt Valkenburg	3.405	45%	1.890	48%
Broekhem Zuid	1.760	23%	905	23%
Broekhem Noord	1.350	18%	600	15%
Emmaberg	180	2%	90	2%
De Heek	90	1%	50	1%
Hekerbeek	690	9%	355	9%
Plenkert	140	2%	70	2%
Totaal Stad Valkenburg	7.625	100%	3.970	100%

Bron: CBS

De leeftijden: vergrijzing

Bijna de helft van de bevolking van de Stad Valkenburg is ouder dan 55 jaar. De andere helft bestaat uit jongeren en mensen van middelbare leeftijd. De vergrijzing is overigens niet even sterk in alle buurten. Met name in Broekhem-Noord is die veel minder. De buurten Valkenburg, Plenkert en Emmaberg kennen het grootste aandeel ouderen. Voor meer informatie: zie bijlage figuur B.1.1.1.

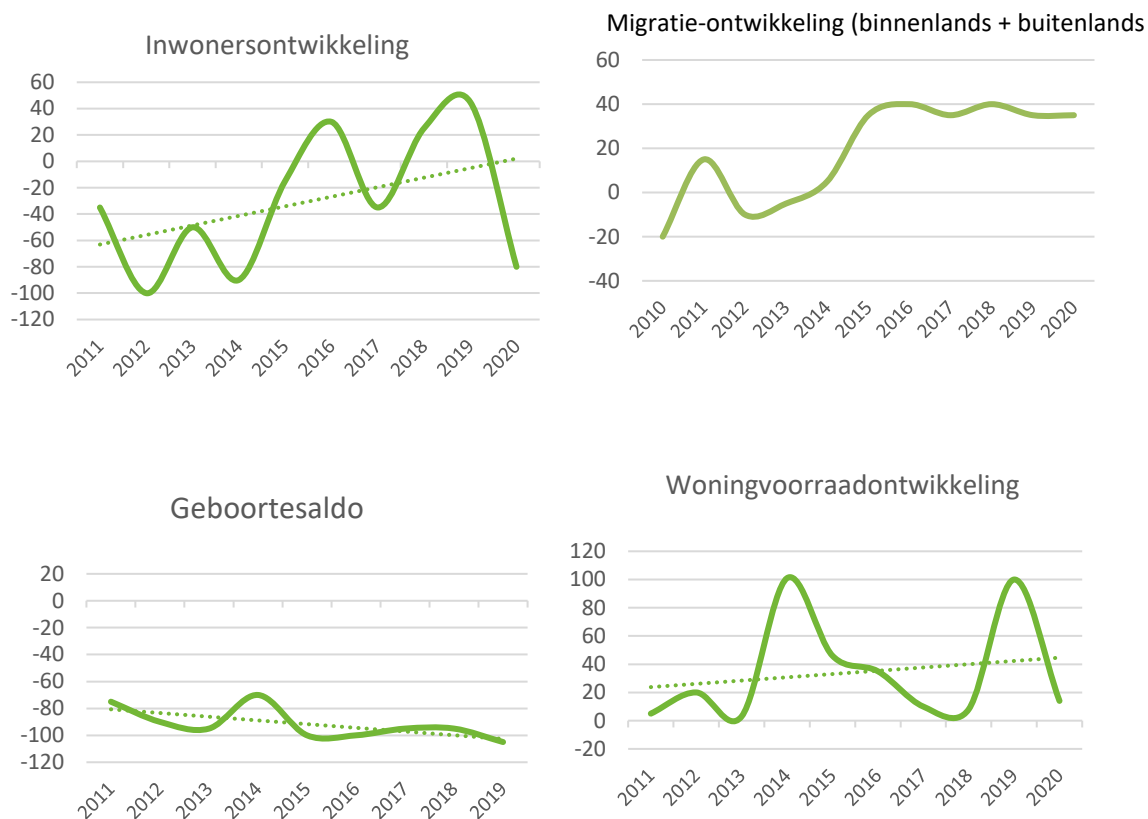
De soorten huishoudens: veel alleenstaanden

De Stad Valkenburg wordt gekenmerkt door een groot aandeel alleenstaanden (46%) en een relatief beperkt aandeel gezinnen (23%). Dit geldt het sterkst voor de buurt Valkenburg met meer dan de helft alleenstaanden. Aan de andere kant springt Broekhem Noord eruit met een relatief groot aandeel gezinnen en weinig alleenstaanden. Voor meer informatie: zie bijlage figuur B.1.1.2. De overige huishoudens in de Stad Valkenburg zijn samenwonenden zonder kinderen (31%).

De ontwikkeling afgelopen decennium: migratie essentiële factor

De ontwikkeling van de inwoners en de huishoudens van de Stad Valkenburg door de jaren heen vertoont grote fluctuaties. Tot ongeveer 2015 laat het vorige decennium een verlies aan inwoners en huishoudens zien. Daarna is tot aan 2018 een groei zichtbaar, die daarna echter weer afzakt. De fluctuaties hangen met name samen met het migratiesaldo en de woningbouw. Omdat de natuurlijke aanwas (verschil tussen geboorten en sterfte) in de Stad steeds negatiever wordt, is het op peil houden van het bevolkingsaantal steeds meer afhankelijk van de migratie. En de migratie hangt weer nauw samen met de woningbouw. Op die manier beïnvloedt de nieuwbouw dus de bevolkingsontwikkeling. De volgende figuren geven aan wat de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad in de Stad Valkenburg in de afgelopen jaren is geweest. De parallellen tussen de ontwikkeling van bevolking, migratie en woningbouw zijn goed te onderkennen.

Figuur 2.2: Stad Valkenburg. Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad 2011-2020



Bron: CBS Statline, 2021.

Verhuisbewegingen afgelopen decennium: uitwisseling met andere gemeenten

Algemeen

Bij de verhuisbewegingen maken we onderscheid tussen verhuizingen tussen de Stad Valkenburg en de andere kernen in de gemeente Valkenburg aan de Geul en tussen de Stad Valkenburg en andere gemeenten. De afgelopen 10 jaar heeft de Stad Valkenburg per saldo een vestigingsoverschot gekend, zowel ten opzichte van de andere kernen als ten opzichte van andere gemeenten. Bij elkaar heeft de migratie dus een positief effect gehad op de bevolkingsontwikkeling van de Stad. Dat geldt echter niet voor alle typen huishoudens.

Vooraf de jongere kleinere één-en-twee-persoonshuishoudens (<35 jaar) vertonen een ander verhuispatroon: zij vestigen zich in de Stad Valkenburg vooral uit andere dorpen binnen de gemeente en vertrekken overwegend naar andere gemeenten. Verder zijn het gezinnen die sowieso overwegend vertrekken uit de Stad Valkenburg, en dan naar andere dorpen in de gemeente. Zie voor meer informatie ook: bijlage figuur B.1.2.1.

Verhuizingen naar bestemming

Ruim de helft (56%) van de verhuizingen in de Stad Valkenburg heeft een andere gemeente als bestemming en bijna een kwart verhuist binnen de Stad. Vooral jonge mensen verlaten de gemeente. Dit is een natuurlijk proces waar weinig invloed op is uit te oefenen; jonge mensen vliegen uit. Echter, jonge

mensen die echt in de gemeente willen blijven wonen moeten natuurlijk een passende woning kunnen vinden. De verhuizingen naar de andere dorpen in de gemeente zijn zeer beperkt van omvang. Ditzelfde patroon geldt ook voor de buurt Valkenburg, die op zijn beurt vooral mensen uit Broekhem Noord en Zuid opvangt. Zie voor meer informatie: bijlage B.1.2.2.

De afgelopen 10 jaar heeft de Stad Valkenburg per saldo een kleine 200 mensen aangetrokken uit andere gemeenten. Dit positieve saldo wordt vooral veroorzaakt door Eijsden-Margraten, Meersen en Gulpen-Wittem. Er vertrekken veel mensen naar Maastricht (vooral kleine, jongere huishoudens). Er vestigen zich echter bijna evenveel mensen uit de hoofdstad, zodat het verhuissaldo beperkt is. Zie voor meer informatie: bijlage figuur B.1.2.3.

Profiel van de vestigers

De meeste huishoudens die zich in de Stadkern Valkenburg vestigen zijn (jongere) één-en-tweepersoonshuishoudens. Slechts 13% van de vestigende huishoudens bestaat uit gezinnen. Ouderen (65+) vestigen zich over een langere periode bezien heel weinig. Dat is niet zo verwonderlijk omdat ouderen in het algemeen in vergelijking met andere groepen weinig verhuizen. Voor ouderen aantrekkelijke ontwikkelingen zorgen wel voor doorstroming onder deze groep. Zie voor meer informatie: figuur B.1.2.4.

2.2 De woningen

De aantallen

Zoals al in figuur 2.1 aangegeven is de woningvoorraad in de Stad Valkenburg het afgelopen decennium gegroeid. Sinds 2011 gaat het om een groei met 337 woningen. Met name in 2014 en 2019 zijn er veel woningen bij gekomen (100 in beide genoemde jaren). Hierdoor staan er nu ruim 4.100 woningen.

Het eigendom: veel eigen woningen maar ook veel particuliere huur

De Stad Valkenburg bestaat voor bijna de helft uit koopwoningen. Opvallend is dat de andere helft volgens de WOZ-registratie voor een groot deel bestaat uit particuliere huurwoningen. We hebben niet kunnen achterhalen wat voor woningen dat zijn en waarom dat aandeel zo groot is. Ook in het marktkennerpanel werd dit niet herkend. Wel weten we dat een belangrijk deel tot het gereguleerde segment behoort en dus een sociale huur heeft. Speculerend zouden we kunnen vermoeden dat de situatie te maken heeft met (mogelijk deels kamergewijze) verhuur aan werknemers in de toeristische branche en/of arbeidsmigranten. Het vraagt echter nader onderzoek buiten het bestek van onze opdracht om dit te achterhalen.

Figuur 2.3: Stad Valkenburg. Woningvoorraad naar eigendom (2021)

	Aantal	%
Koopwoningen	1.961	47%
Sociale huurwoningen	987	24%
Particuliere huurwoningen	1.214	29%
Stad Valkenburg	4.162	100%

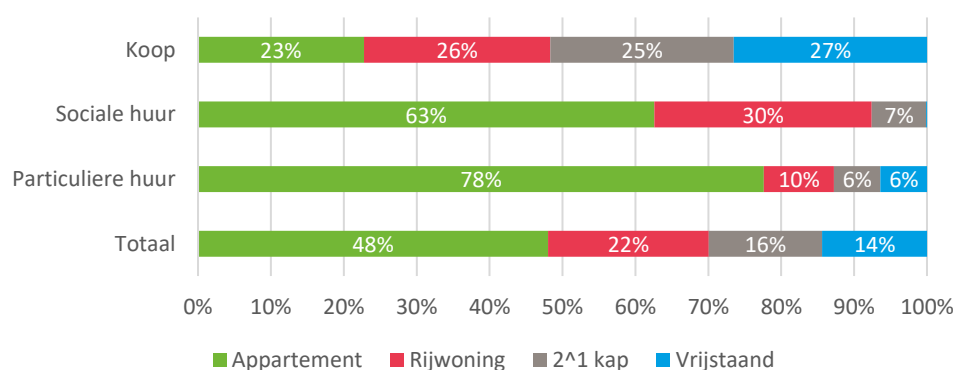
Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenburg aan de Geul, 2021.

Van de grotere buurten kent vooral Valkenburg zelf de meeste particuliere huurwoningen. Verder hebben Broekhem Noord en Zuid en wederom Valkenburg het grootste aandeel corporatiewoningen. Zie voor meer informatie: Bijlage figuur B.2.1.1.

Woningtypen: veel huurappartementen

Ongeveer de helft van de woningen in de Stad Valkenburg bestaat uit appartementen. Dit komt vooral door het aandeel binnen de huursector. De koopvoorraad bestaat voor 77% uit grondgebonden woningen. Er zijn grote verschillen in woningtypen per buurt. Vooral in de buurten Valkenburg en Broekhem Zuid staan relatief veel appartementen. In Broekhem Noord staan met name rijwoningen (41%). De meeste vrijstaande woningen staan in de kleinere buurten. Zie voor meer informatie: Bijlage figuur B.2.1.2.

Figuur 2.4: Stad Valkenburg. Woningvoorraad naar type en eigendom, 2021



Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenburg aan de Geul, 2021.

Inzoomen op de koopwoningen: relatief groot deel in laagste WOZ-prijsklasse

Ongeveer 80% van de koopwoningvoorraad in Stad Valkenburg heeft een WOZ-waarde tot de NHG-grens van € 355.000. De WOZ-waarde loopt doorgaans wat achter bij de marktwaarde van woningen. In het “betaalbare” segment, tot de NHG-grens, heeft het grootste deel (41% van de koopvoorraad) een WOZ-waarde onder € 165.000. Deze woningen staan vooral in de buurten Valkenburg en Broekhem Noord en Zuid. Zie voor meer informatie: Bijlage figuur B.2.1.3.

Inzoomen op de corporatiewoningen: veel onder € 633 jaarlijks vrijkomend

Het grootste deel van de corporatiewoningen (72%) in de Stad Valkenburg heeft een huur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 633). Zo'n 25% zit daarboven. Er zijn nauwelijks geliberaliseerde corporatiewoningen.

Figuur 2.5: Stad Valkenburg. Corporatiebezit naar huurprijsklassen

	Aantal corporatiewoningen	%
Tot en met kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46)	113	10%
Tussen kwaliteitskortingsgrens en 1e aftoppingsgrens (€ 633,25)	702	62%
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens (€ 678,66)	175	16%
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 752,33)	99	9%
Boven liberalisatiegrens	35	3%
Totaal	1124	100%

Bron: VHE bestanden corporaties, 2021

*Alleen voor Wonen Zuid

Wie woont in welke woning? Gezinnen in koop; jongeren in particuliere huur

Zoals voor de hand ligt, wonen de gezinnen en stellen boven de 25 jaar vooral in koopwoningen. Een belangrijk deel van de alleenstaanden woont ook in een corporatiewoning, vooral de ouderen (AOW+). De jongeren onder de 25 jaar bewonen in belangrijke mate een particuliere huurwoning evenals – zij het in mindere mate – ook de wat oudere alleenstaanden. Dat zou onze veronderstelling kunnen bevestigen dat de particuliere huur vooral bewoond wordt door mensen die een relatie met de toeristische branche of seizoensarbeid hebben. Voor meer informatie: zie Bijlage figuur B.2.1.4.

Hoeveel verdienen de huurders? Gering aandeel “scheefwoners”; verschil per buurt

Volgens verwachting hebben de meeste huurders van een sociale huurwoning in de Stad Valkenburg een inkomen onder de Huurtoeslaggrens (vroeger: huursubsidie). Dat zijn met name de jongeren en de eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen. In het algemeen zijn er slechts weinig huishoudens die een hoger inkomen hebben dan wordt toegepast bij woningtoewijzing (> € 44.655). Dat is 10% in de Stad Valkenburg, maar verschilt wel per soort huishouden. Het zijn vooral de paren onder de AOW-leeftijd en de gezinnen die boven die 10% uitkomen (met een “lelijk” woord “scheefwoners” genoemd). Zie voor meer informatie: Bijlage figuur B. 2.1.5.

Leegstand: leegstand groter dan gebruikelijk; vermoedelijk in particuliere huur

Er staan zo’n 275 woningen in de Stad Valkenburg leeg. Dat is 7% van het totaal en meer dan de gebruikelijke frictieleegstand van 2%. De buurt Valkenburg kent het hoogste aantal (188) oftewel 9% van de voorraad. We hebben geen inzicht in de aard van de woningen, maar vermoedelijk gaat het om particuliere huur. De mutatiegraad van de corporatiesector is niet overmatig hoog en doorgaans staan er immers ook geen koopwoningen leeg (afgezien van tijdelijke leegstand door verhuizingen). Het is de moeite waard om dit onderwerp bij het nader onderzoeken van de functie van de particuliere huurvoorraad te betrekken. Zie voor meer informatie: Bijlage figuur B.2.1.6.

Energielabel: grote verduurzamingsopgave

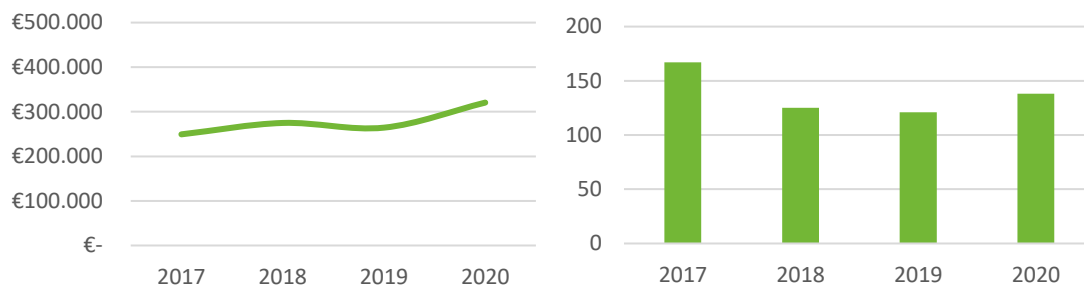
In totaal heeft 15% van de woningvoorraad in Stad Valkenburg energielabel A of beter. Zo’n 70% van de woningen heeft een energielabel C of slechter. Voor ongeveer een kwart van de woningen geldt dat het energielabel E of slechter is. Er ligt daarmee een forse opgave in het verduurzamen van de woningvoorraad. Zie voor meer informatie: Bijlage figuur B.2.1.7.

2.3 Recente ontwikkelingen op de woningmarkt

De koopsector: gematigde prijzen

Het aantal transacties fluctueert en ligt gemiddeld op 125 à 150 per jaar. De gemiddelde kooprijzen zijn de laatste jaren gestegen van zo’n € 250.000 naar boven de € 300.000.

Figuur 2.6: Stad Valkenburg. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde koopsom 2017 tot en met 2020



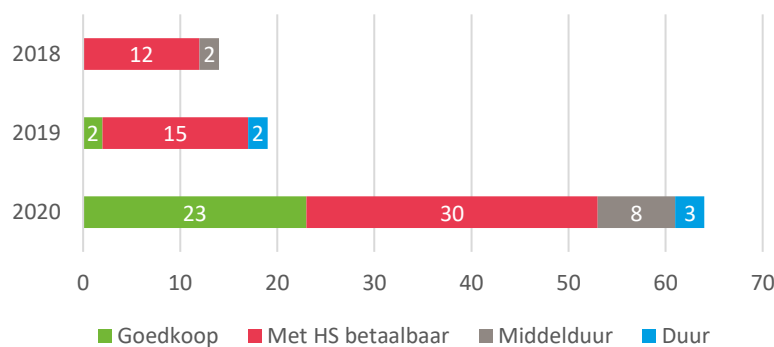
Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2021

Hoe dat zit bij de verschillende woningtypen weten we alleen voor de gehele gemeente. Daar zien we dat de meeste transacties plaatsvinden in de appartementen en de vrijstaande woningen. Dit hangt ook samen met het verhuizen van oudere huishoudens uit vrijstaande woningen naar levensloopgeschikte woningen. De kooprijzen van de vrijstaande woningen is, zoals verwacht, het hoogst en opgelopen tot boven de € 400.000 in 2020. De prijs van de tussenwoningen is in 2020 gestegen naar ruim 240.000. Zeker in vergelijking met de landelijke cijfers zijn dit gematigde prijzen. Voor meer informatie: zie Bijlagen Figuren B.2.1.8. en B.2.1.9.

De sociale huurmarkt: grillig mutatiebeeld; 2 à 2,5 jaar actieve zoektijd

De gegevens van de corporaties laten een nogal grillig beeld zien van het aantal jaarlijkse mutaties met een gemiddelde van 32 woningen per jaar. Bij navraag onzerzijds kon helaas geen verklaring worden gegeven voor met name het hoge aantal mutatie in 2020. Er was geen sprake van nieuwbouw.

Figuur 2.7: Stad Valkenburg. Aantal verhuringen door corporaties naar prijsklasse 2018-2020

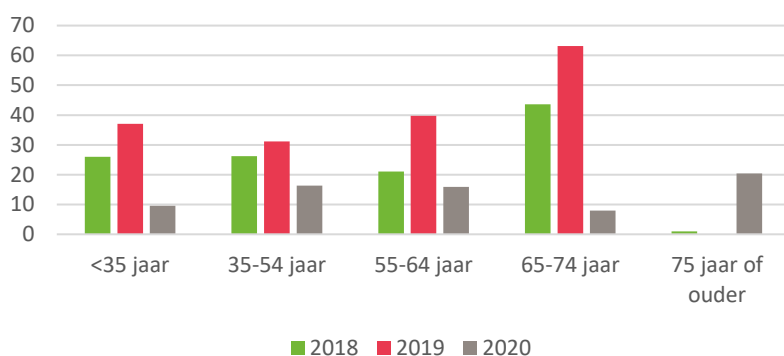


Bron: VHE bestanden corporaties, 2021

In de jaren 2018 en 2019 ligt voor de meeste leeftijdsgroepen de gemiddelde actieve zoektijd¹ zo ongeveer op 2 à 2,5 jaar. In 2020 is de zoektijd aanzienlijk afgenomen, mogelijk vanwege het grote aantal toewijzingen in dat jaar. Senioren hebben doorgaans een relatieve lange zoektijd, omdat zij (kunnen) wachten tot de specifieke woning in de gewenste buurt beschikbaar komt.

¹ Actieve zoektijd: de periode vanaf het moment dat men op een woningadvertentie is gaan reageren tot het moment dat men een woning heeft toegewezen gekregen.

Figuur 2.8: Stad Valkenburg. Actieve zoektijd in maanden ingeschreven woningzoekenden



Bron: VHE bestanden corporaties, 2021

Als we 2020 buiten beschouwing laten, bedraagt de actieve zoektijd in de Stad Valkenburg voor de meeste leeftijdsgroepen 2 à 2,5 jaar.

2.4 Samenvattende conclusies

1. De buurt Valkenburg neemt wat bevolking en wonen betreft een dominante positie in binnen de Stad Valkenburg.
2. De bevolking van de Stad kenmerkt zich door een hoog aandeel senioren en alleenstaanden.
3. Migratie is de afgelopen jaren een bepalende factor geweest voor bevolkingsontwikkeling. De Stad heeft de afgelopen 10 jaar een vestigingsoverschot gekend en daarmee de negatieve natuurlijke aanwas meer dan gecompenseerd.
4. De migratie in belangrijke mate afhankelijk geweest van het woningaanbod en dus van de nieuwbouw. De Stad Valkenburg kent een belangrijke uitwisseling met andere kernen en andere gemeenten. Vooral vanuit Maastricht vindt veel vestiging plaats.
5. De woningvoorraad van de Stad Valkenburg kenmerkt zich door veel eigen woningen én veel particuliere huurwoningen. Dit laatste wordt door marktkenner niet direct herkend maar blijkt wel uit de statistieken. Het is van belang om dit nader te onderzoeken en dan tevens te kijken naar de functie die deze woningen (kunnen) vervullen voor welke doelgroepen (horecapersoneel, arbeidsmigranten, studenten e.d.).
6. Een belangrijk deel van de huurvoorraad in de Stad Valkenburg bestaat uit appartementen.
7. De mutaties in de corporatiesector kennen een grillig verloop. Mogelijk is hiervoor een administratieve verklaring. Voor de meeste leeftijdsgroepen bedraagt de gemiddelde zoekduur zo'n 2 à 2,5 jaar.
8. De koopwoningen liggen voor een groot deel in de laagste WOZ-klassen (meestal onder de marktprijs) en de corporatiewoning veelal onder de € 633,== huur per maand.
9. Koopwoningen worden veelal bewoond door gezinnen en de particuliere huur door jongeren.
10. Het aandeel "scheefwoners" in de sociale huur is relatief beperkt.
11. De leegstand van woningen in de Stad Valkenburg is groter dan gebruikelijk, vermoedelijk veroorzaakt door de particuliere huursector.
12. De woningsector kent een aanzienlijke verduurzamingsopgave.

3 De toekomst : kwantitatieve woningbehoefte

3.1 Varianten op Progneff

De toekomstige kwantitatieve woningbehoefte in de Stad Valkenburg wordt bepaald door de huishoudensontwikkeling. De provincie Limburg maakt in dat verband Progneff-prognoses per gemeente, uitgevoerd door E'til. De meest recente prognose op het moment dat de analyses voor dit rapport werden uitgevoerd, dateerde uit 2019. Wij hebben de prognose voor de gemeente Valkenburg aan de Geul bewerkt en toegespitst op de Stad Valkenburg.

Deze prognose voor de gemeente en dus ook voor de Stad Valkenburg laat nauwelijks meer een stijging zien van het aantal huishoudens. Al vanaf 2025 laat Progneff2019 een daling van het aantal huishoudens zien, hetgeen zou betekenen dat de woningvoorraad vanaf dan zou moeten gaan krimpen.

Nu laten de prognoses van de afgelopen jaren telkens een dergelijke beweging zien, terwijl een daadwerkelijke krimp zich nog steeds niet heeft voorgedaan. De huidige Progneff2019 wordt ook niet herkend door het marktkennerpanel.

Daarom hebben wij (voor de Stad Valkenburg) een tweetal varianten berekend op Progneff2019:

- **De Trendvariant 2015-2020**

Een variant die gebaseerd is op de feitelijke (binnenlandse) migratie zoals die zich de afgelopen 5 jaar heeft voorgedaan. Hiermee wordt, anders dan mogelijk was bij Progneff2019 expliciet rekening gehouden met de meest recente migratietrends.

- **De Trend+ variant**

Een variant op basis van de verwachting dat de binnenlandse migratie zo'n 10% zal toenemen ten opzichte van de afgelopen 5 jaar. Deze toename kan worden gemotiveerd vanuit de krapte op de woningmarkt zoals die zich met name in Maastricht e.o. voordoet, waardoor meer mensen gaan zoeken naar huisvesting in de regio.

Kanttekening: Bouwen ondanks eventueel voorspelde krimp

Voorspelde krimp heeft in een aantal gemeenten geleid tot de gedachte geleid dat nieuwbouw van woningen dan misschien wel niet meer nodig zou zijn. Daarbij willen wij als kanttekening maken dat woningbouw meer is dan het voorzien in de woningbehoefte. Het verbeteren van dorpscentra door bijvoorbeeld nieuwe appartementen kan van groot belang zijn voor de uitstraling van die centra en bovendien een heel eigen dynamiek op de woningmarkt veroorzaken die de positionering, het imago en de beleving van de kern kan veranderen. Angst voor krimp is derhalve een slechte raadgever, wat niet wil zeggen dat voorzichtigheid niet geboden zou zijn. Continue monitoring van de woningmarkt is daarvoor het recept, waardoor tijdig bijgestuurd kan worden en het beleid flexibel wordt gehouden.

Progneff 2021

Inmiddels is de Progneff-prognose 2021 beschikbaar. Volgens deze versie van de prognose komt de huishoudensontwikkeling in Valkenburg aan de Geul de in de periode tot 2035 nog iets lager uit dan volgens de 2019 versie van de prognose.

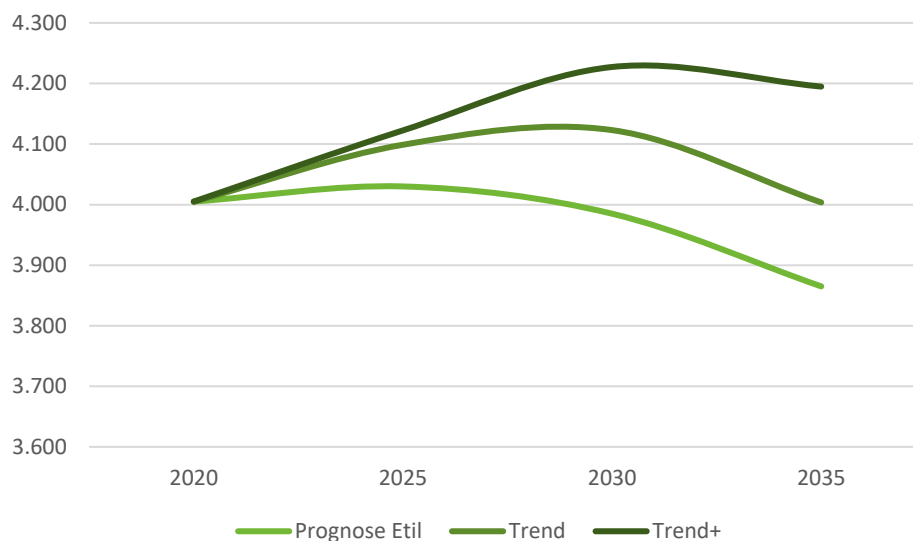
Uitkomsten

Zoals figuur 3.1 laat zien voorzien de Trend- en de Trend+ variant pas na 2030 een mogelijke afname van het aantal huishoudens, terwijl dit op zich geen onrealistische of extreme varianten zijn. Zoveel kan dit dus schelen.

In de Trend+ variant stijgt de woningbehoefte de komende 10 jaar nog met ruim 220 woningen, terwijl Progneff2019 over dezelfde periode -20 laat zien. Op de langere duur (2035) vertonen alle varianten toch wel een afname, maar de onzekerheden worden op die termijn uiteraard altijd groter.

Figuur 3.1: Stad Valkenburg. Verwachte huishoudensontwikkeling volgens 3 varianten 2020-2035

Huishoudens	2020	2025	2030	2035
Progneff2019	4.005	4.030	3.985	3.865
Trend 2015-2020	4.005	4.099	4.123	4.004
Trend+	4.005	4.122	4.227	4.195



Bron: Progneff2019, bewerking Companen

Het is uiteraard niet zinvol om een keuze uit deze varianten te maken, omdat met name de toekomstige migratie-ontwikkeling veel onzekerheden bevat. Wij laten de mogelijkheden open en zien monitoring van de ontwikkelingen hierbij als belangrijk recept.

3.2 Samenvattende conclusies

13. *Er zijn teveel onzekerheden over de toekomstige woningbehoefte om 1-op-1 uit te kunnen gaan van de uitkomsten van Progneff. Daarom is het van belang om enkele varianten te verkennen.*
14. *Het blijkt dat de uitkomsten andere perspectieven bieden indien men aan de "migratieknop" draait. Door relatief beperkte, niet extreme, maar realistische wijzigingen in de migratieveronderstellingen verandert het krimp-perspectief van Progneff2019 in ieder geval over de periode tot 2030 van geen uitbreiding van de woningvoorraad naar zo'n +220 woningen.*
15. *Omdat de prognoses in de afgelopen jaren telkens een krimp voorspellen die zich in feite niet heeft voorgedaan en elke nieuwe prognose de krimpdatum a.h.w. vooruitschuift en omdat de marktkenmers zich in de huidige Progneff2019 niet herkennen, is het van belang om flexibel met de prognoses om te gaan. Dat betekent een zeer regelmatige monitoring van de marktontwikkelingen.*

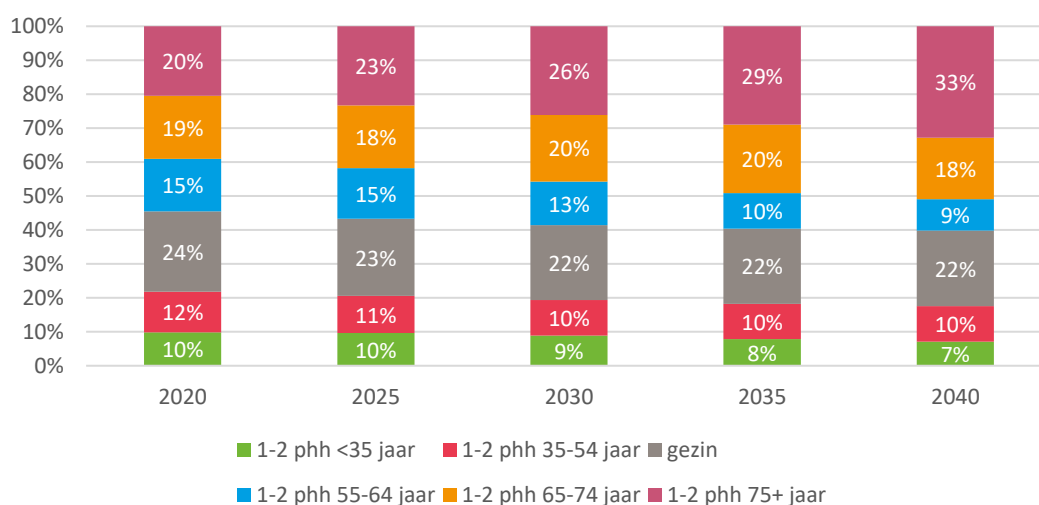
4 De toekomst: kwalitatieve woningbehoefte en de plancapaciteit

4.1 Verwachte ontwikkeling soorten huishoudens

Demografische veranderingen

De kwalitatieve woningbehoefte hangt samen met de ontwikkeling van de soorten huishoudens. Op basis van de kerngegevens van Progneff2019 hebben we voor de Stad Valkenburg de toekomstige huishoudentypen becijferd:

Figuur 4.1: Stad Valkenburg. Verwachte ontwikkeling huishoudentypen 2020-2040



Bron: Progneff2019, bewerking Companen.

De belangrijkste trends zijn:

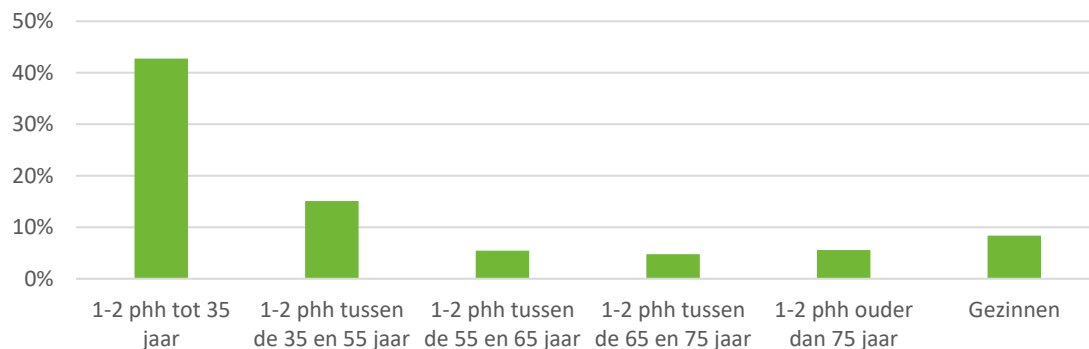
- Een aanzienlijke toename van het aandeel huishoudens van 75 jaar en ouder (+13 procentpunt);
- Een aanzienlijke afname van de één-en-tweepersoonshuishoudens van 55-75 jaar (-7 procentpunt);
- Een afname van de overige één-en-tweepersoonshuishoudens (-5 procentpunt);
- Een stabiel aandeel van de gezinnen.

Kortom: de vergrijzing betreft met name de alleroudsten (babyboomgeneratie plus); de opvolgende generatie is al kleiner. Dit heeft vooral gevolgen voor het noodzakelijke aanbod van wonen in combinatie met zorg. De grote omvang van de vraag naar wonen met zorg is dus wel tijdelijk.

Verhuisgeneigdheid huishoudens

De demografische veranderingen laten zich niet 1-op-1 doorvertalen naar de gewenste samenstelling van de woningvoorraad. Een belangrijke factor is of mensen wel willen verhuizen of “gewoon” willen blijven wonen in hun huidige woning. Dit noemen we de “verhuisgeneigdheid”, die verschillend is per type huishouden.

Figuur 4.2: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Verhuiscapaciteit naar huishoudentype



Bron: WoON2018, bewerking Companen.

Zoals te verwachten varieert de verhuiscapaciteit met de leeftijd en huishoudensamenstelling. Hoe jonger des te vaker men een verhuiscapaciteit heeft. Vanaf 55 jaar is de verhuiscapaciteit heel gering. Ook gezinnen zijn tamelijk honkvast.

4.2 Vraag-aanbod balans

Toelichting

Op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling, de verhuiscapaciteit en het vraagprofiel van huishoudens becijferen we wat de toekomstige vraag zal zijn en wat – na het incalculeren van doorstroming – het aanbod². En dat voor de verschillende woningtypen en prijsklassen. Deze vraag en aanbod leggen we op elkaar: de vraag-aanbodbalans. Hieruit resulteren per saldo de tekorten en de potentiële overschotten. Met het woord “overschotten” wordt niet bedoeld dat er dan leegstand ontstaat. Het gaat er vooral om aan te duiden welke woningsoorten een kwetsbaarder positie op de woningmarkt kunnen krijgen. Dat kan mogelijk leiden tot een prijsdaling bij koopwoningen als vraaguitval optreedt, maar ook tot een grotere instroom van buiten de gemeente. Dat is tevoren niet aan te geven. Daarom is – zoals eerder al benadrukt - monitoring ook zo van belang.

De drie kwantitatieve woningbehoefte-varianten hebben we uitgewerkt naar drie kwalitatieve vraag-aanbodbalansen. Wij tonen hieronder de twee die het meest van elkaar verschillen: de Progneff2019-variant en de Trend+-variant. In de balansen zijn aan de rechterzijde telkens de tekorten aan de verschillende woningtypen te zien. Aan de linkerkant de kwetsbare segmenten. Dat doen we voor 3 tijdsperiodes: 2020-2025, 2025-2030 en 2030-2035.

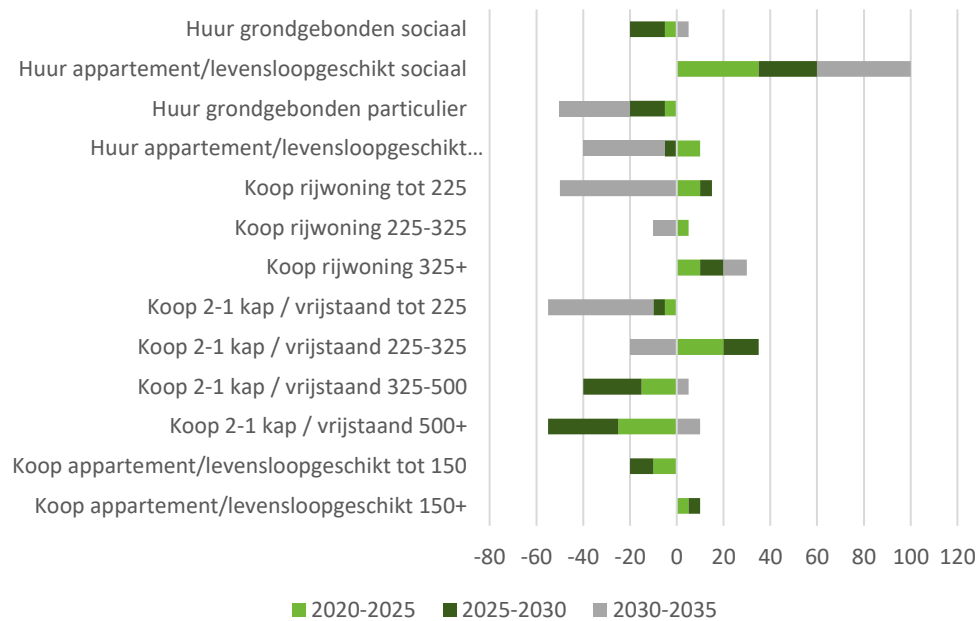
Vraag-aanbodbalans op basis van PROGNEFF2019

Deze variant laat zien dat er de komende jaren in de Stad Valkenburg vooral grote tekorten zullen ontstaan aan levensloopgeschikte woningen, hetzij in de vorm van appartementen, hetzij als grondgebonden

² Ons berekeningsmodel is gebaseerd op de huishoudensprognose, CBS Microdata, het referentieprofiel van WoON en effecten van prijsstijgingen in koopsector. CBS Microdata en het WoON geven inzicht in de verhuiscapaciteit van huishoudensgroepen en welke woningen zij betrekken en achterlaten. Er is rekening gehouden met de vraag van starters en het aanbod van degenen die de woningmarkt verlaten.

woningen. Dit speelt met name in de sociale huursector. In de huursector zijn er verder nauwelijks tekorten, terwijl beperkte tekorten te zien zijn in de koopsector (duurdere rijwoningen en middeldure tweekappers). Daarnaast valt het meest op dat er veel kwetsbare woningsegmenten te zien zijn, veelal vanaf 2025. In feite betekent dit dat er in de Stad Valkenburg vooral sociale huurwoningen voor ouderen en mensen met een beperking toegevoegd zullen moeten worden en dat is het dan zo ongeveer op een beperkt aantal koopwoningen na. Deze uitkomst is in sterke mate het gevolg van de krimp in het aantal huishoudens, die Progneff2019 op korte termijn al ziet ontstaan.

Figuur 4.3: Stad Valkenburg. Vraag-aanbodbalans Progneff2019 2020-2035

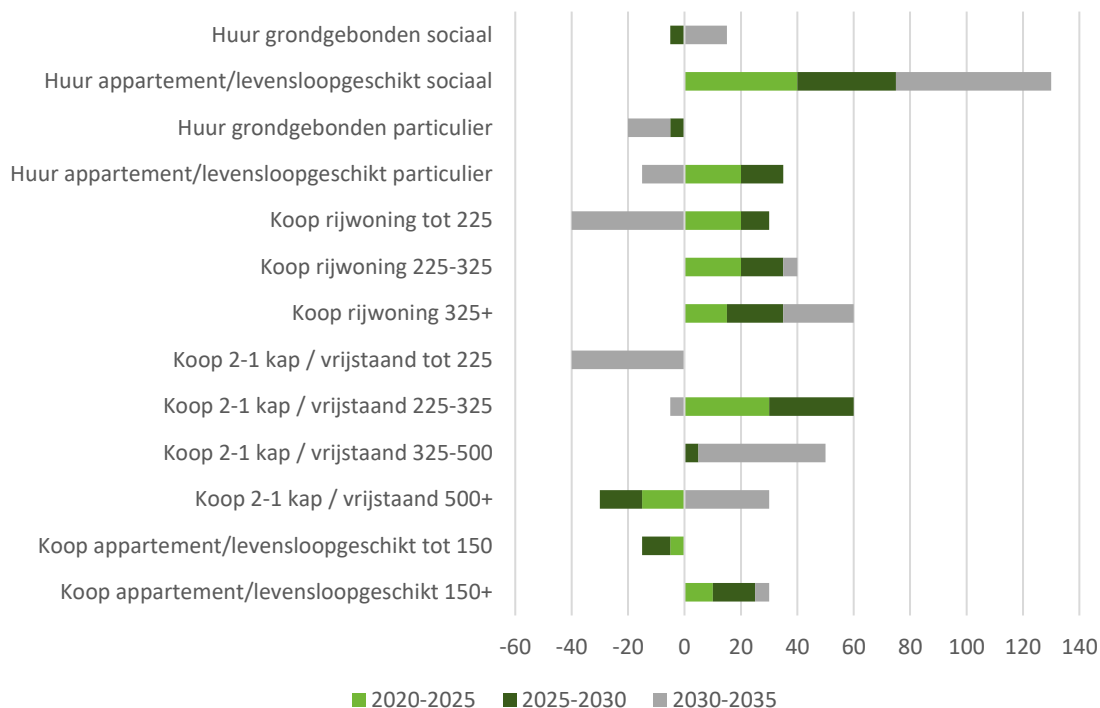


Bron: Companen

Vraag-aanbodbalans op basis van de variant Trend+

Deze variant laat veel minder kwetsbare woningmarktsegmenten zien dan die op basis van Progneff2019. En dan nog vooral pas op langere termijn, na 2030, met uitzondering van de duurdere koopwoningen. Deze uitkomst is het gevolg van het uitgangspunt dat de migratie naar de Stad Valkenburg iets (n.l. 10%) hoger zal liggen dan de afgelopen 5 jaar. Door deze relatief beperkte andere aanname dan bij Progneff2019 ziet het toekomstbeeld er echt anders uit, in ieder geval tot 2030. Ook in deze variant ontstaat een krimp, maar vooral na 2030. En omdat alle prognoses uit het verleden telkens een "opschuiving" van de krimp te zien hebben gegeven, zou dat zomaar ook voor de horizon 2030 kunnen gelden. Er zijn teveel factoren die daar in de tussentijd nog invloed op kunnen hebben.

Figuur 4.4: Stad Valkenburg. Vraag-aanbodbalans variant Trend+ 2020-2035



Bron: Companen

4.3 Confrontatie met de plancapaciteit

Plan capaciteit Stad Valkenburg

Op grond van gemeentelijke informatie³ hebben we een overzicht van de plan capaciteit samengesteld voor de Stad Valkenburg. Omdat de behoefteprognoses 2020 als startjaar hebben, moest ook de productie over 2020 meegenomen worden. Toen zijn er 27 koopwoningen opgeleverd⁴ in het plan Hof van Reinald in “Hartje Valkenburg”: 20 appartementen en 7 stadsvilla’s in diverse prijsklassen⁵.

Uit de plannen voor de komende periode hebben wij het volgende overzicht van actuele plannen samengesteld:

Figuur 4.5: Stad Valkenburg. Actuele plan capaciteit 31.12.2020

Financieringswijze	Eengezinswoningen	Appartementen	Onbekend	Totaal
huur	-	10	-	10
koop	13	8	-	21
onbekend	3	-	2	3
totaal	16	18	2	36

Bron: gemeente Valkenburg aan de Geul.

³ De periodiek door het E’til voor de provincie Limburg opgestelde “plan capaciteitsmonitor” bevat alleen informatie over de gehele gemeente Valkenburg aan de Geul. De gemeentelijke informatie bevat gegevens per buurt. Tot de Stad Valkenburg behoren de buurten: Broekhem Noord, Broekhem Zuid, De Heek, De Valkenberg, Emmaberg, Euverem, Hekerbeek, Plenkert en de buurt Valkenburg. De buurtgegevens hebben wij geaggregeerd tot de gehele Stad Valkenburg.

⁴ Dit betreft Reinaldstraat-Nieuweweg (Van Sloun/Haagmans/Crolla); gemeentelijke plancode 09940058.

⁵ Er is voorts nog een blokje van 3 koopappartementen gepland in hetzelfde plan.

In 2021 staat de oplevering van 1 woning gepland en in 2022 10 stuks. Van de overige woningen is het opleveringsjaar nog onbekend.

Plancapaciteit en behoefte

Kwantitatief

Afhankelijk van de gekozen variant varieert de kwantitatieve woningbehoefte in de Stad Valkenburg voor de komende 10 jaar van minus 20 (Progneff2019) via 118 (Trend '15-'20) tot plus 222 (Trend+)woningen. De plancapaciteit van 36 woningen, opgeteld bij de realisatie in 2020 (27) komt uit op 63 woningen⁶. De facto komt de gerealiseerde productie + de actuele plancapaciteit dus boven Progneff2019 uit.

Om echter tegemoet te kunnen komen aan één van beide andere varianten is er voor de behoefte in de periode 2020-2030 aanvullende plancapaciteit nodig, variërend van 55 (118 minus 63) tot 159 (222 minus 63) woningen.

Kwalitatief

De accenten in de kwalitatieve behoefte van de komende 10 jaar liggen met name op de levensloopgeschikte woningen in de huursector, veel minder op koopappartementen. Dat zien we niet terug in de plannen incl. realisatie 2020. We komen daar slechts een beperkt aantal huurappartementen tegen en wat meer koop dan huur.

De plannen inclusief realisatie 2020 bevatten geen grondgebonden huurwoningen. Dat komt overeen met de behoefte uit ons onderzoek. In de koopsector bevatten de plannen inclusief realisatie 2020 slechts enkele grondgebonden woningen terwijl er daar meer van nodig zijn volgens onder behoefteberekening.

4.4 Samenvattende conclusies

16. *De becijferde varianten voor de kwantitatieve woningbehoefte blijken ook sterk van invloed te zijn op de kwalitatieve woningbehoefte. Bij een beperkte wijziging in migratieveronderstellingen vermindert de kwetsbaarheid van veel woningsegmenten, in ieder geval het komende decennium.*
17. *Welke variant men ook hanteert, het staat als een paal bovenwater dat er een grote behoefte is aan uitbreiding van het aantal levensloopgeschikte woningen (appartement of grondgebonden), met name in de sociale huur, maar ook in de middenhuur en de koop. Uitbreiding van het aantal eengezinswoningen in de sociale huur is eigenlijk niet meer nodig, hetgeen niet betekent dat er mondjesmaat niet iets kan gebeuren.*
18. *Het verschil tussen Progneff2019 en de varianten waarin de migratieveronderstelling ietwat zijn aangepast (realistisch, niet extreem) heeft grote invloed op de toekomstige vraag in de koopsector. Volgt men Progneff2019, dan hoeft er in Valkenburg-stad nog slechts een beperkt aantal te worden toegevoegd (m.n. in het middeldure segment). Volgt men de door ons berekende variant Trend+ (=migratie 2015-2020 + 10%), dan is er behoefte in alle koopsegmenten, behalve de allerduurste (vanaf € 500.000).*
19. *De gemeentelijke plancapaciteit voor de Stad Valkenburg (inclusief de opleveringen in 2020) ligt boven de uitkomsten van Progneff2019 voor de periode 2020-2030, doch aanmerkelijk onder de noodzakelijke capaciteit voor de behoefte in de door ons berekende varianten op Progneff. Binnen de plancapaciteit zijn er met name te weinig levensloopbestendige huurwoningen aanwezig. Ook zou –*

⁶ Exclusief onttrekkingen.

afhankelijk van de feitelijke vraagontwikkelingen - de capaciteit voor grondgebonden koopwoningen opgevoerd kunnen worden.

- 20. De aanbeveling is dezelfde als ten aanzien van de kwantitatieve woningbehoefte: volg niet 1-op-1 Progneff2019, maar wees flexibel op basis van de feitelijk geconstateerde behoefte en volg de feitelijke woningmarktontwikkelingen op de voet door een nauwgezette monitoring. Zorg voor de flexibiliteit om te kunnen reageren op onvoorziene ontwikkelingen (adaptief programmeren), door vanuit een gedeelde visie te werken aan een toekomstbestendige woningmarkt. Maak een afwegingskader om plannen te toetsen aan deze visie. Ga in gesprek met marktpartijen over de realisatie van plannen en doe afstand van plannen die niet gerealiseerd gaan worden. Koppel termijnen aan plannen en monitor deze in samenspraak met stakeholders/marktpartijen. Zorg in de fasering voor voldoende juridisch harde plannen om in de woningbehoefte voor de komende tijd te kunnen voorzien en te kunnen versnellen, maar zorg ook voor voldoende flexibiliteit in de planning om te kunnen temporiseren als dat nodig is. Zorg voor reservecapaciteit in de planvoorraad.*

5 Specifieke thema's uitgelicht

5.1 Behoeft sociale huur

Toelichting op de benadering

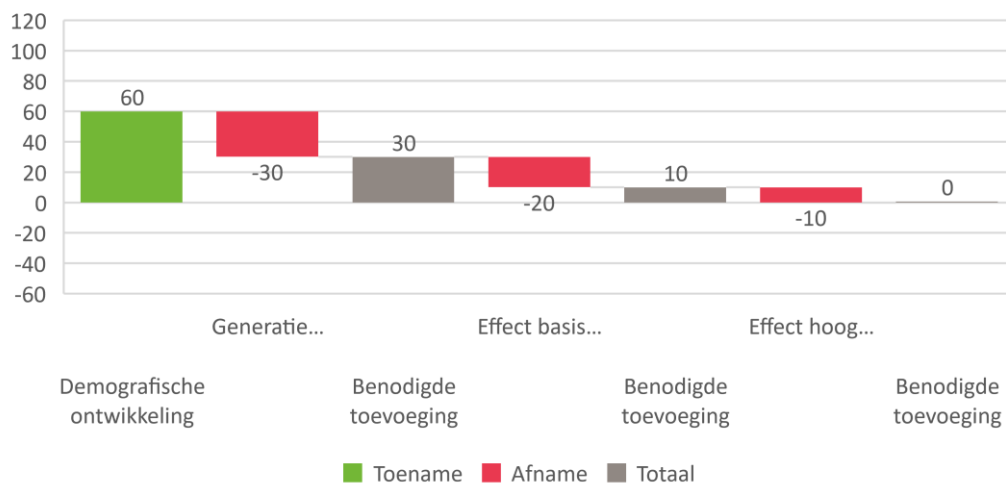
De behoefte aan sociale huurwoningen baseren we op de volgende factoren:

- de demografische ontwikkeling van de doelgroep, de bewoners van corporatiewoningen;
- het generatie-effect: een groter deel van de inwoners heeft door de welvaartsontwikkeling (o.a. pensioenen) meer zicht op verhuizing naar een koopwoning en een ander deel heeft daardoor minder de neiging om van een koopwoning naar een huurwoning te verhuizen, onder meer gelet op de gestegen woningwaarden.
- De geraamde inkomensontwikkeling. Hierbij onderscheiden we een basisscenario met een niet meer dan trendmatige koopkrachtontwikkeling en een scenario met een boven trendmatige ontwikkeling;
- De behoefte op kortere termijn (2025) en op middellange termijn (2030).

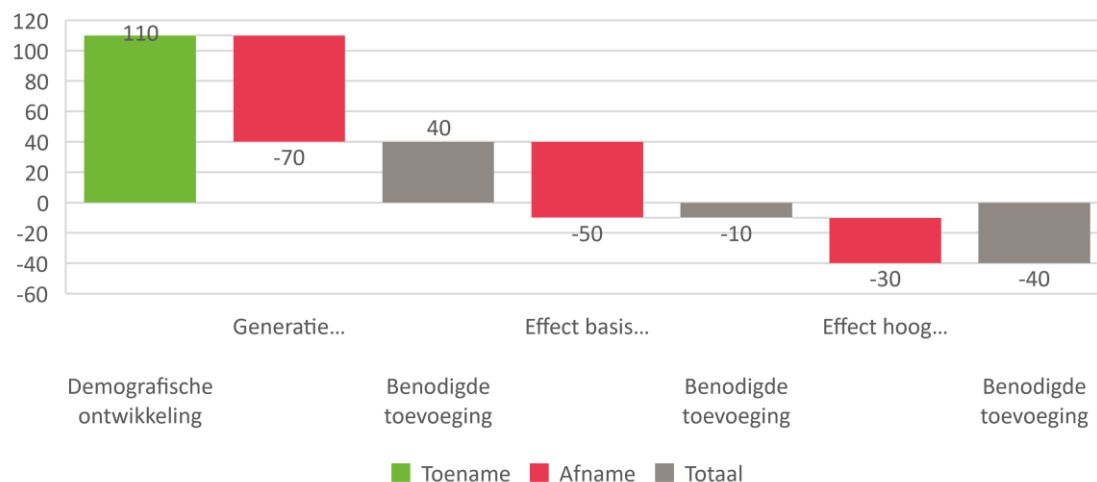
Uitkomsten

Uitgaande van het basisscenario is voor de kortere termijn (2025) een toevoeging van de sociale huurvoorraad nodig van 30 woningen. Ligt de koopkrachtstijging boven het basisscenario dan is niet of nauwelijks meer een toevoeging nodig.

Figuur 5.1: Stad Valkenburg. Behoeft aan sociale huurwoningen tot 2025 volgens 2 scenario's



Figuur 5.2: Stad Valkenburg. Behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 volgens 2 scenario's



Bron: Companen

De hier gepresenteerde behoefte aan extra sociale huurwoningen uitkomsten volgens het basisscenario zijn de aantallen waar in de vraagaanbod-balansen mee is gerekend (figuren 4.3 en 4.4).

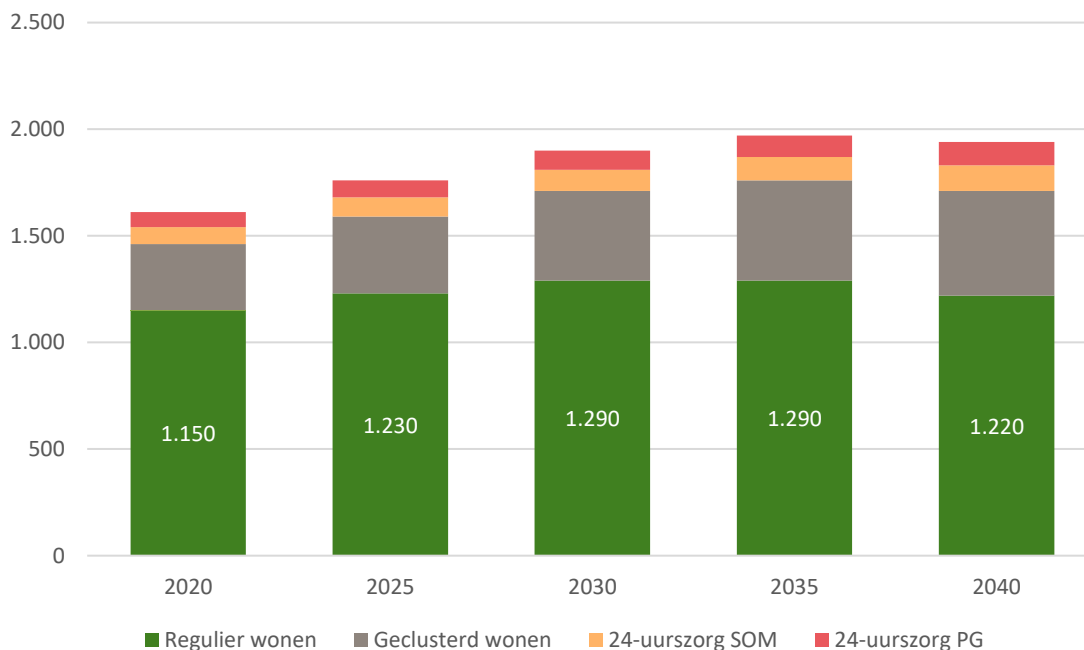
5.2 Wonen en zorg voor senioren en andere doelgroepen

Senioren

Op basis van de demografische prognoses van Progneff2019 en diverse aannames over de behoefte aan zorg alsmede over de woonwensen van ouderen in de toekomst hebben we voor Valkenburg Stad de behoefte aan verschillende woonvormen berekend⁷. Dat in die behoefte in het algemeen een groei zit, is niet verwonderlijk gezien de vergrijzingstendens die we al eerder in dit onderzoek hebben beschreven. Het blijkt dat het overgrote deel van de 65+-ers, ook in de toekomst, wil en zal (blijven) wonen in reguliere huisvesting. Dat kunnen overigens ook levensloopgeschikte woningen in de reguliere woningvoorraad zijn. Kenmerk is dat er geen duidelijke clustering van wonen aanwezig is (een rijtje zien wij niet als clustering) en dat geen vormen van zorg aan de huisvesting zijn verbonden, los uiteraard van de (Wmo) thuiszorg. Het aantal 65+-ers in reguliere woningen neemt in de loop der jaren in de Stad Valkenburg licht toe. Anders is het gesteld met de behoefte aan geclusterde woonvormen. Daarin zien we een duidelijke groei. Dit lichten wij aan de hand van figuur 5.4 nader toe.

⁷ Hiervoor hebben wij de zogeheten “Woonzorgweter” toegepast, een veel beproefd model om de behoefte aan toekomstige woonvormen van ouderen en andere groepen met een beperking te ramen.

Figuur 5.3: Stad Valkenburg. Prognose gewenste woonvormen voor ouderen (65+)

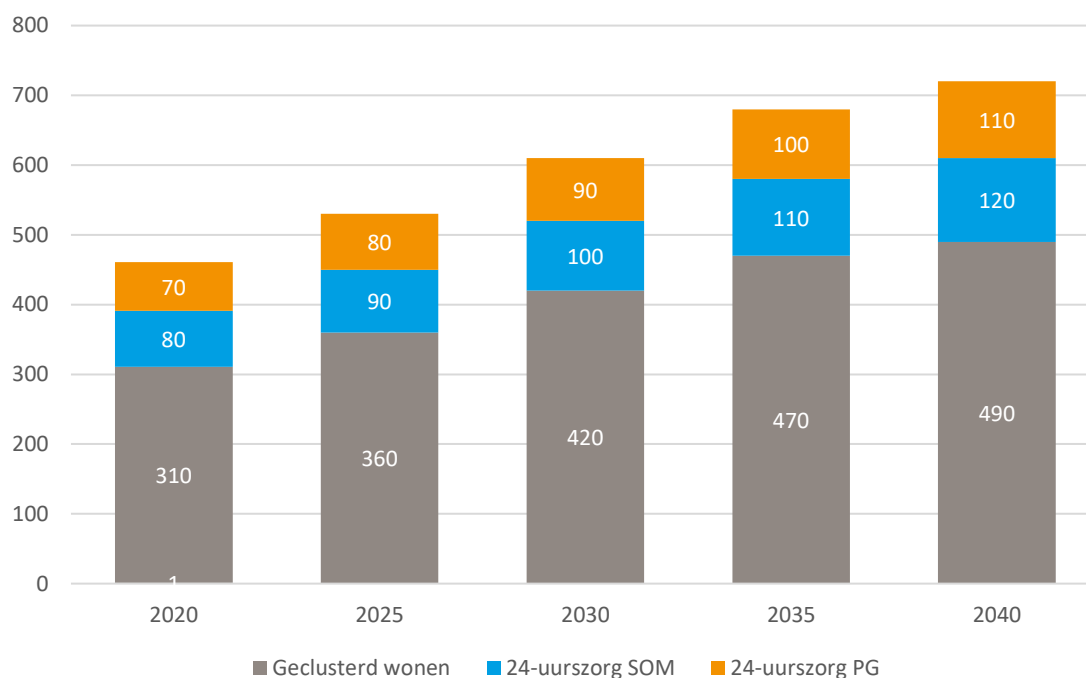


Bron: Woonzorgweter Companen.

Bij de andere woonvormen voor ouderen maken wij onderscheid naar:

- Geclusterd wonen: dat kunnen zowel grondgebonden woningen zijn als appartementen, waarbij de bewoners een sociale samenhang (kunnen gaan) vormen. waardoor de onderlinge contacten en de sociale veiligheid worden bevorderd. De huidige behoefte daaraan is ruim 300 en zal in de komende decennia groeien tot bijna 500.
- Wonen met 24 uren somatische zorg: dit betreft woonvoorzieningen voor mensen met een lichamelijke beperking. Dit betekent niet alleen bepaalde bouwkundige voorzieningen maar zeker ook beschikbaarheid van 24 uren zorg. De behoefte aan deze woonvorm is weliswaar een stuk kleiner dan die aan geclusterd wonen, maar groeit de komende decennia met ruim 50%.
- Wonen met 24 uren psychogeriatrische zorg: dit betreft woonvoorzieningen voor mensen met dementie die niet meer in een reguliere woning kunnen wonen. De huidige behoefte hieraan is ongeveer even groot als bij de somatische zorg en groeit ook navenant.

Figuur 5.4: Stad Valkenburg. Prognose behoefte aan vormen van geclusterd wonen voor ouderen (65+)



Bron: Woonzorgweter Companen.

Het voorgaande betekent echter nog niet dat thans al is voldaan aan de soorten seniorenhuisvesting waaraan behoefte bestaat. Dit onderzoek beschrijft alleen de behoefte en vergelijkt dat niet met de al of niet reeds aanwezige voorzieningen. Het verdient aanbeveling een aanbodinventarisatie uit te voeren van het aanwezige aanbod wonen met zorg om een goede vergelijking te kunnen maken van vraag en aanbod.

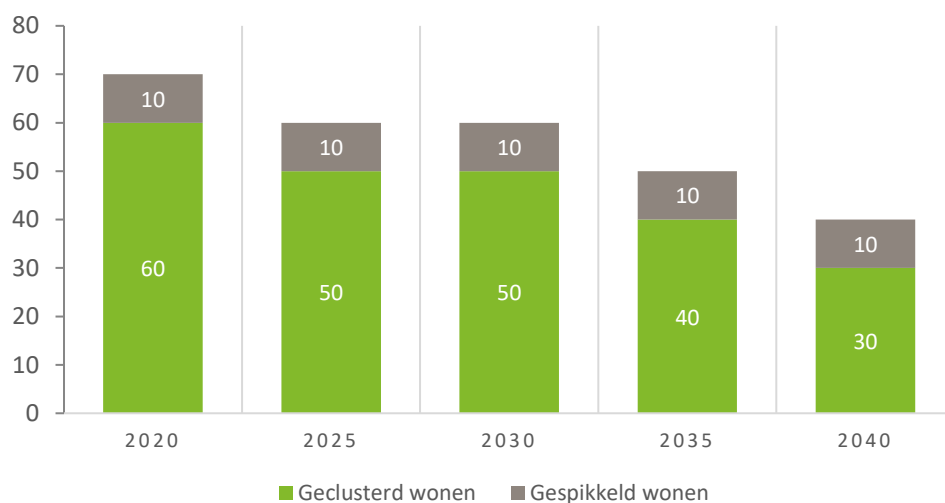
Mensen met een beperking

Senioren krijgen doorgaans op oudere leeftijd beperkingen, waardoor zij dan aangewezen zijn op specifieke woonvoorzieningen. Specifieke woonvoorzieningen zijn echter ook nodig voor mensen van (veel) jongere leeftijd die een beperking hebben opgelopen of al sinds hun geboorte hebben.

Hierbij onderscheiden we mensen met een verstandelijke en met een lichamelijke beperking. Ook deze behoefte hebben wij met onze Woonzorgweter voor de Stad Valkenburg doorgerekend. Hieruit blijkt dat de behoefte aan specifieke woningen voor mensen met een lichamelijke beperking ongeveer constant blijft op om en nabij 10 woningen.

De behoefte van specifieke woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking neemt echter af. Dit heeft te maken met de tendens dat ook deze groep meer en meer in een reguliere woning kan blijven wonen. Met deze beweging wordt in prognoses rekening gehouden. De aantallen die het betreft zijn daarom al meegenomen in de figuren 4.3 en 4.4. Bij de behoefte die er wél is maken wij onderscheid tussen geclusterd wonen en wonen tussen andere woningen in de buurt (het zogenoemde “gespikkeld wonen”). De behoefte aan specifieke woningen voor mensen met een verstandelijke beperking is weergegeven in de onderstaande figuur.

Figuur 5.5: Stad Valkenburg. Behoefte aan specifieke woningen voor mensen met een verstandelijke beperking 2020-2040



Bron: Woonzorgweter Companen

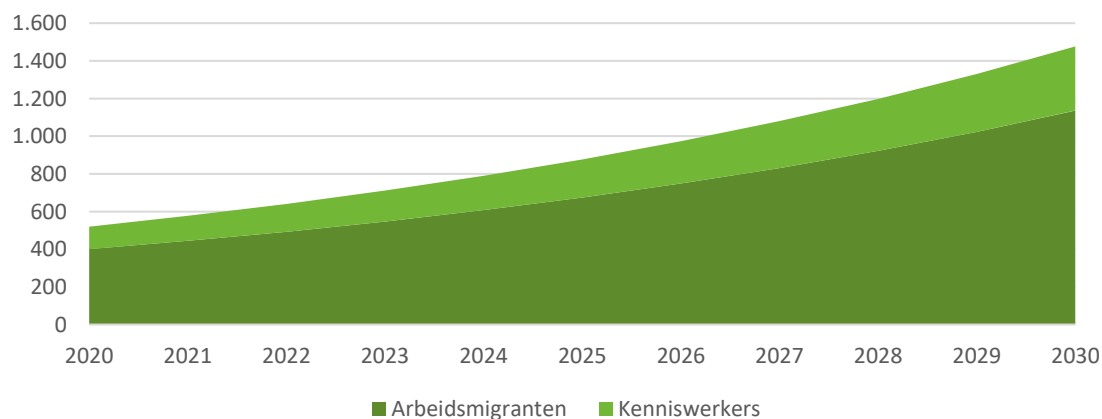
5.3 Arbeids- en kennismigranten

(De ontwikkeling van) het aantal arbeidsmigranten en kenniswerkers kunnen we – gelet op de beschikbare informatie – alleen op gemeentelijk niveau rammen. Deze raming leiden we af van de situatie in de gehele regio Maastricht en Heuvelland en het aandeel arbeidsplaatsen van de gemeenten Valkenburg aan de Geul in die regio. Op grond hiervan schatten we het aantal arbeidsmigranten in de gemeente thans op 400 en het aantal kenniswerkers op 120. Hiervan is 22% als “long stay” te kwalificeren, oftewel in totaal 115 arbeidsmigranten en kenniswerkers bij elkaar.

Het aantal arbeidsmigranten/kenniswerkers in de regio stijgt jaarlijks met 11%. Tussen 2020 en 2030 neemt het aantal arbeidsmigranten en kenniswerkers in de gemeente dan met 955 toe. Zo’n 22% blijft langere tijd, resulterend in een behoefte-toename met 210 woningen tot 2030, waarvan 140 in sociale huur en 70 in goedkope en middeldure koop.

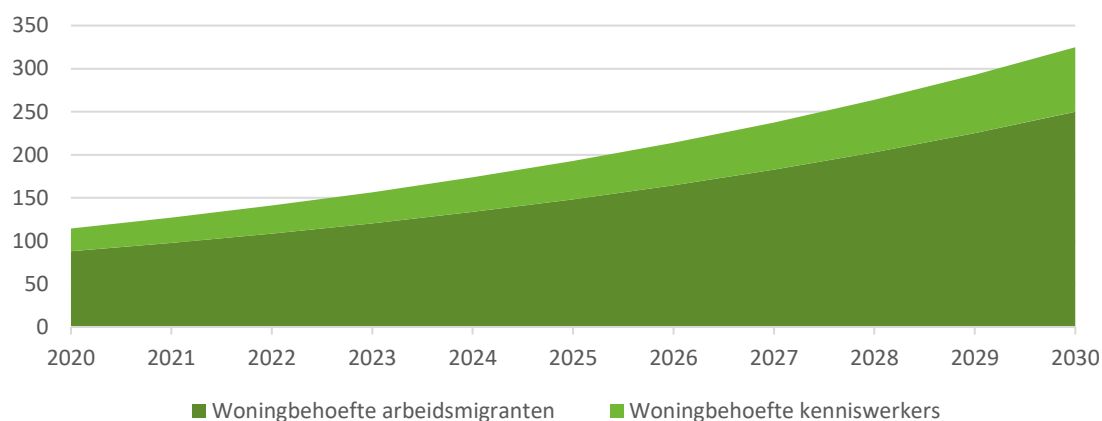
In de onderstaande figuren geven we de uitkomsten van onze ramingen weer.

Figuur 5.6: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Raming 2020-2030 aantal arbeidsmigranten en kenniswerkers



Bron: Decisio

Figuur 5.7: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Raming woningbehoefte 2020-2030 van arbeidsmigranten en kenniswerkers



Bron: Decisio

Deze raming betekent een significante extra woningbehoefte in de komende 10 jaar, zeker ten opzichte van de woningvoorraadontwikkeling van de gemeente in de afgelopen jaren. Deze extra behoefte is maar beperkt meegenomen in de vraag-aanbodbalansen in de figuren 4.3 en 4.4. Bovendien zal wellicht een belangrijk deel gericht zijn op de Stad Valkenburg hetgeen daar een niet te verwaarlozen extra druk op de lokale woningmarkt legt. Uiteraard hangt de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten en kenniswerkers dat huisvesting in de gemeente zoekt mede af van hetgeen in de regio wordt geboden. Bovendien kent een raming van de toekomstige economische ontwikkeling nogal wat onzekere factoren. Dat betekent dat de boven aangegeven kwantificering niet al te letterlijk genomen moet worden, maar wél dat de instroom van deze categorie woningzoekenden zeker niet verwaarloosbaar is.

Tenslotte blijkt uit de cijfers dat het merendeel van deze doelgroep “short stay” (78%) is. Die zal ook een onderkomen (moeten) zoeken al of niet gefaciliteerd door hun werkgever. Ook al rekenen we dit niet tot de reguliere woningbehoefte, toch zal dit een druk leggen op de bestaande woningvoorraad, met name valt te denken aan kamergewijze verhuur in de particuliere huursector. In de praktijk worden deze werknemers vaak ook gehuisvest in hotels en op recreatieparken. Als dit niet wenselijk is, moet de behoefte worden opgevangen in voor deze groep te realiseren short stay faciliteiten. Op veel plaatsen in het land worden concepten uitgerold die voorzien in tijdelijke short stay huisvesting voor arbeidsmigranten. Ook kan gedacht worden aan de transformatie van hotels die geen recreatieve functie meer hebben.

5.4 Studenten

De potentiële belangstelling van studenten voor wonen in Valkenburg hebben wij onderzocht op grond van de monitor studentenhuisvesting 2021⁸. Daaruit trekken we de volgende conclusies:

- De druk op de markt voor studentenhuisvesting in Maastricht is nu neutraal en de verwachting is dat de druk afneemt.
- Men verwacht in de periode tot het studiejaar 2028/2029 een toename van het aantal studenten met 2.600 à 3.030. Dit betreft uitwonende studenten die in de stad wonen waar ze studeren. Dat is dus in het algemeen Maastricht.
- Maastricht heeft plannen om tot en met 2025 1.760 wooneenheden voor studenten toe te voegen. In de periode dat deze eenheden worden gerealiseerd (de komende paar jaar) is tijdelijk de druk in

⁸ Zie: <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms2021/voorwoord>

Maastricht hoger. Dat kan een tijdelijke vraag in de omliggende gemeenten, waaronder Valkenburg aan de Geul, met zich meebrengen. De situatie rond corona maakt dit echter ook onzeker. Als de vraag er is, kan tijdelijke huisvesting in hotels die geen recreatieve functie meer hebben soelaas bieden.

- Men verwacht in Maastricht een afname van Nederlandse studenten, maar wel een forse groei van het aantal internationale studenten, onder meer vanwege de Brexit. Die studenten zijn wellicht wat minder gebonden aan het studentenleven en daarmee aan de studiestad. Ze krijgen overigens geen gratis ov-kaart, dus reisafstand kan een beperkende factor zijn.
- Voorts zien wij in Valkenburg geen actief aangeboden kamers voor studenten.

Op grond hiervan verwachten wij dat niet veel studenten van Maastricht naar Valkenburg zullen komen.

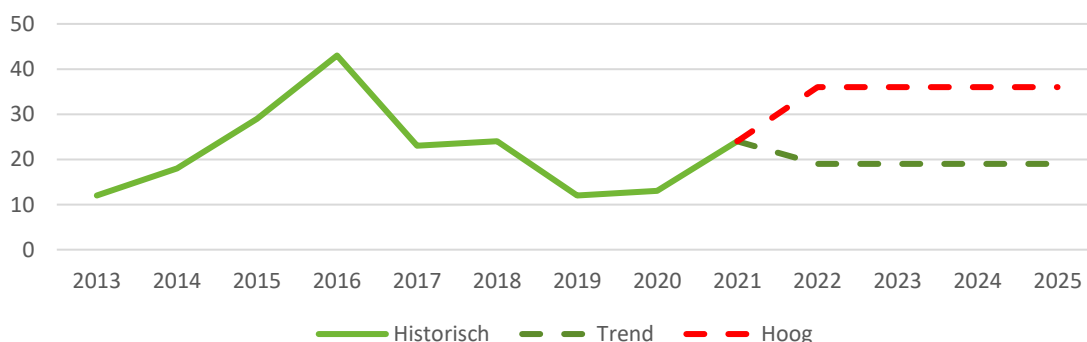
5.5 Statushouders

De huisvesting van voormalige asielzoekers met een verblijfsstatus is gebonden aan de taakstelling die jaarlijks aan alle gemeenten wordt opgelegd voor de provincie. Die taakstelling varieert uiteraard met de instroom uit het buitenland en de uitstroom uit AZC's. Die variatie in taakstelling is ook goed waarneembaar in de afgelopen tijd, waarin rond 2016 een sterke piek waarneembaar is vanwege met name Syrische vluchtelingen. Deze fluctuaties, die immers zeer met de internationale situatie samenhangen, maken het uiteraard niet eenvoudig om een betrouwbare voorspelling te doen.

Daarom hebben wij twee lijnen in onderstaande figuur getrokken: de onderste, onderbroken groene lijn geeft voortzetting van de recente taakstelling weer, in 2021 aangevuld met een inhaaleffect van eerder te weinig gehuisveste statushouders. De bovenste, onderbroken rode lijn is een variant die de gemiddelde instroom van 2015/16 aangeeft. Het gaat hier om gehuisveste personen, waarbij een gemiddelde woningbezetting van 2,2 gehanteerd kan worden. Dat betekent dat de marge in de onderstaande figuur neerkomt op een jaarlijkse woningbehoefte ca. 10 à 15 woningen.

Net als bij de raming van de arbeidsmigranten en kenniswerkers gaat het hier om een taakstelling voor de gemeente, waarvan vermoedelijk een belangrijk deel ingevuld zal (moeten) worden in de Stad Valkenburg, omdat daar nu eenmaal het grootste aantal sociale huurwoningen aanwezig is. In de raming van de extra woningbehoefte in de sociale huursector in paragraaf 6.1 en in de vraag-aanbodbalansen in figuren 4.3 en 4.4, is rekening gehouden met een trendmatige ontwikkeling van de woningvraag door statushouders. Als de vraag naar corporatiewoningen voor statushouders hoger is dan trendmatig, legt dit een extra druk op de sociale huurvoorraad.

Figuur 5.8: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Aantal gehuisveste statushouders sinds 2013 en indicaties voor de komende jaren



Bron: gemeente Valkenburg aan de Geul (2013-2021), bewerking Companen (2022-2025).

5.6 Samenvattende conclusies

Het inzoomen op een aantal relevante specifieke thema's leidt samenvattend tot de volgende conclusies:

21. Behoeftte aan sociale huur

Bij een beperkte koopkrachtontwikkeling loopt het tekort aan sociale huurwoningen in de Stad Valkenburg op de middellange termijn (2030) per saldo op tot zo'n 40 sociale huurwoningen. Dit is het aantal waarmee is gerekend in de vraag-aanbodbalans.

22. Wonen en zorg

- *Het blijkt dat het overgrote deel van de 65+-ers, ook in de toekomst, wil en zal (blijven) wonen in reguliere huisvesting. Daarnaast is er in de Stad Valkenburg behoefte aan de volgende woon-zorg voorzieningen:*
 - *Geclusterd wonen: de huidige behoefte daaraan is ruim 300 woningen en die zal in de komende decennia groeien tot bijna 500.*
 - *Wonen met 24 uren zorg: de behoefte aan deze woonvorm groeit de komende decennia van 80 naar 120 woningen/plaatsen waar mensen met een somatische beperking betreft en van 70 naar 110 bij mensen met dementie.*
- *Naast specifieke huisvesting voor de doelgroep senioren is er de komende jaren behoefte aan woonvoorzieningen voor mensen met een verstandelijke beperking (afnemend van 70 naar 40) en mensen met een lichamelijke beperking (constant zo'n 10 woningen).*

23. Arbeidsmigranten en kenniswerkers

We ramen een toename van het aantal arbeidsmigranten en kenniswerkers in de gemeente tussen 2020 en 2030 met 955. Zo'n 22% blijft langere tijd, resulterend in een behoefte-toename met 210 woningen tot 2030, waarvan 140 in sociale huur en 70 in goedkope en middeldure koop. Het grootste deel van deze doelgroep zal vermoedelijk op de Stad Valkenburg zijn georiënteerd. Deze extra behoefte is maar beperkt meegenomen in de vraag-aanbodbalansen in de figuren 4.3 en 4.4.

24. Studenten

Op grond van de Monitor studentenhuisvesting 2021 en het kameraanbod in de gemeente voor studenten verwachten we geen noemenswaardige instroom van studenten vanuit Maastricht.

25. Statushouders

Hoewel met nogal wat onzekerheden omgeven, ramen we dat de jaarlijkse taakstelling het komende decennium neerkomt op een behoefte van gemiddeld zo'n 10 à 15 woningen per jaar.

6 Input voor gebiedsvisies

6.1 Valkenburg-Oost

Gebiedsvisie

De gebiedsvisie Valkenburg-Oost⁹ formuleert de wensen, kansen en mogelijkheden voor het wonen in het gebied samengevat als volgt: “Net buiten de voormalige stadsmuur, op het Berkelplein en omgeving, ligt de focus op het toevoegen van woningen in alle prijsklassen, óók betaalbare woningen. De uitstraling hiervan zal duidelijk verschillen van de binnenstad en meer in relatie staan tot de al aanwezige ‘witte wijk’ en het aangrenzende landschap.”(...) “Om beter aan de woningbehoefte te voldoen worden de flats rondom het Berkelplein aangepakt. Het toevoegen van woningen ter plaatse van het huidige Berkelplein wordt om dezelfde reden overwogen.”

Aanbevelingen voor invulling woningbouw in Valkenburg-Oost

Het woononderzoek

De aanbevelingen voor woningbouw in Valkenburg-Oost zetten wij af tegen de uitkomsten van ons woonbehoefte-onderzoek. Nog even samengevat luiden deze:

- De komende 10 jaar nog een flinke behoefte aan grondgebonden koopwoningen;
- Een aanzienlijke extra behoefte aan levensloopgeschikte sociale huurwoningen, hetzij in de vorm van appartementen, hetzij in de vorm van grondgebonden woningen;
- Een behoefte aan appartementen in het vrije sector huursegment, en mogelijk ook in het koopsegment.
- De vraag in het duurdere huur- en koopsegment is vooral afhankelijk van de mate waarin de gemeente erin slaagt voldoende vestigers van elders uit de gemeente maar meer nog uit de ruime regio aan te trekken. In onze variant-berekening houden we al rekening met een hogere vestiging dan Progneff2019.

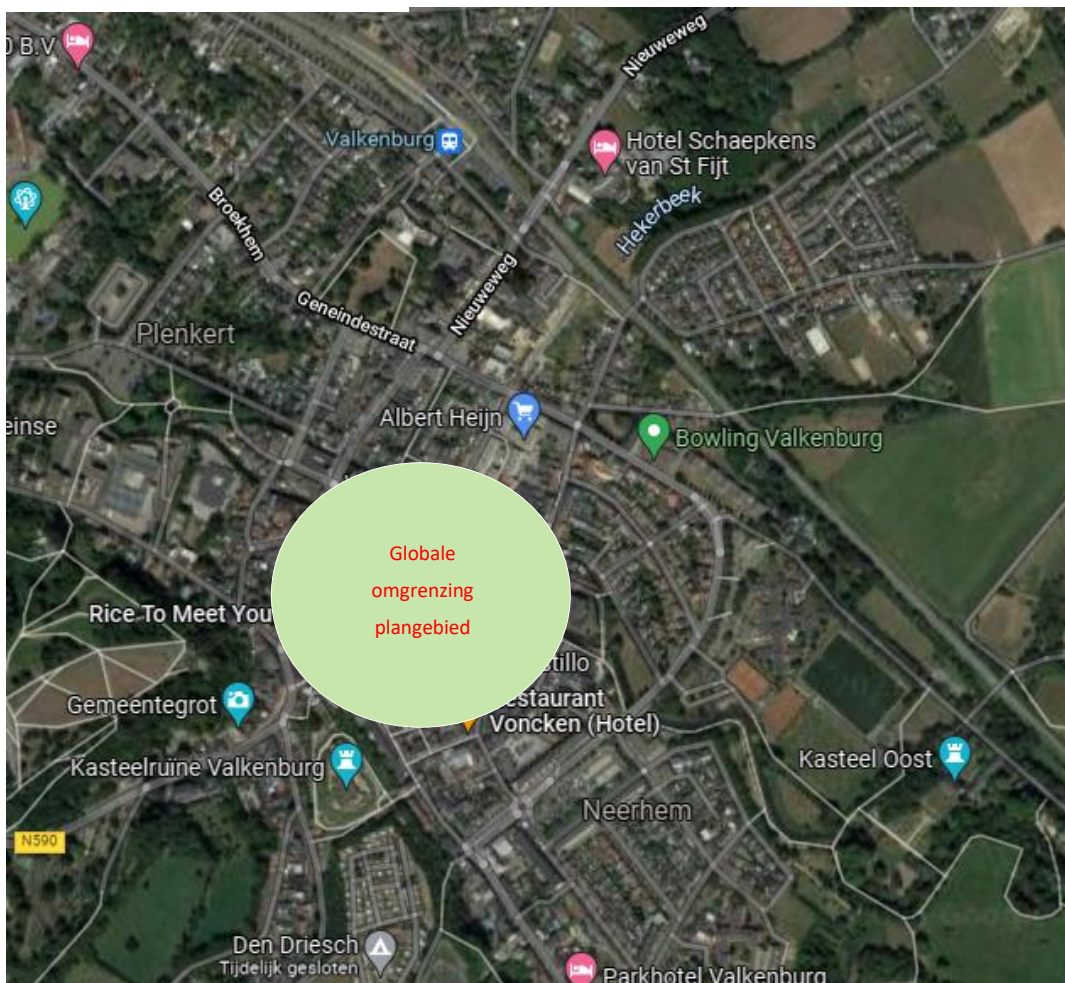
Gebiedskenmerken

Deze onderzoeksuitkomsten zijn uiteraard niet zomaar 1op1 naar aanbevelingen voor Valkenburg-Oost te vertalen. De gebiedskenmerken van Oost zijn bij die vertaling vanzelfsprekend van groot, vaak zelfs doorslaggevend belang:

- Oost is in belangrijke mate een centrumlocatie met een diversiteit aan voorzieningen, waardoor een hogere bebouwingsdichtheid meer geëigend is. Dat houdt een grote geschiktheid voor appartementen in.
- Rekening houdend met de aantrekkelijkheid van Oost voor woningzoekenden uit de regio of van elders uit de gemeente (m.n. ouderen) zijn dan met name appartementen in het midden- en dure segment aangewezen.
- In de aanwezige bebouwing in Oost bevinden zich diverse (vrijkomende) hotels, die voor transformatie in aanmerking komen.

⁹ Dear Hunter, gebiedsvisie Valkenburg-Oost 13-12-2021

Globale ligging van het plangebied



Onze aanbevelingen

Onze aanbevelingen voor de invulling van Oost met woningbouw luiden dan als volgt:

1. Een overwegend accent op appartementen in alle segmenten.
2. Vrije sector huur- en koopappartementen. Omdat de afzet hiervan in belangrijke mate afhankelijk is van de aantrekkingskracht op mensen uit de regio en overig Valkenburg is het van belang om de verhuisbewegingen nauwgezet te monitoren. Wij vinden het verantwoord om in te zetten op het door ons berekende Plusvariant, maar die moet zich uiteraard nog bewijzen.
3. Levensloopgeschikte sociale huurwoningen. Daarbij tekenen we aan dat – tegen de achtergrond van ons onderzoek – de vervanging van gesloopte flats door een even groot aantal nieuwe woningen onvoldoende is. Wij verwachten een sterk groeiende behoefte aan dit segment. Gelet op de locatie liggen ook in dit segment appartementen meer voor de hand van grondgebonden woningen. Echter, indien in het plan Oost voldaan kan worden aan de voorwaarden voor grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen lijkt het ons een goede zaak om die in te voegen in het programma. Als dat niet mogelijk is, zou elders een uitbreiding van de sociale huurwoningen overwogen moeten worden.
4. Toespitsing op Berkelplein en Walramplein. Gelet op de specifieke vraag van de gemeente over beide pleinen geven we hier een toegespitst advies:

Kansen voor wonen op en rond het Berkelplein

Gelet op de uitkomsten van ons woonbehoefteonderzoek is er in Valkenburg grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen, hetzij in de vorm van appartementen hetzij als grondgebonden woningen, met name voor senioren, met een groot accent op sociale huur. De huidige portieketagewoningen voldoen niet aan de toekomstige behoefte. Dat wil uiteraard niet zeggen dat zij thans niet geschikt zouden zijn voor de woningvraag, met name van jongere alleenstaanden en stellen. Plannen voor de sloop van een sociale huurflat passen in het toekomstbeeld. Daarvoor in de plaats zouden dan sociale huurappartementen moeten komen die qua toegankelijkheid en levensloopbestendigheid op de toekomst zijn afgestemd. De locatie is uitstekend geschikt voor deze doelgroep.

Kansen voor wonen rond het Walramplein

De omgeving rondom het Walramplein lijkt ons niet geëigend voor grondgebonden woningen gelet op de aard van de omgeving. Een klein appartementengebouw past veel meer. Wij zien mogelijkheden in de middeldure huur of gematigde koop. Belangrijk is wel dat de appartementen levensloopgeschikt zijn, zodat zij voor stellen of alleenstaanden van middelbare leeftijd en senioren aantrekkelijk zijn. Daarnaast zal ook het openbaar gebied zo (her)ingericht moeten worden dat het aansluit op de toekomstige woonfunctie. De voorgenomen vermindering van het aantal openbare parkeerplaatsen (gebiedsvisie Valkenburg-Oost) kan daar een bijdrage aan zijn.

6.2 Valkenburg West

Potentiële woonlocaties

De visieontwikkeling

In de visieontwikkeling voor Valkenburg West is tot nu toe een bescheiden plek ingeruimd voor wonen. Zoals onderstaande figuur aangeeft, wordt de focus vooral gelegd op de inrichting van het openbaar gebied (centrumgebied, westerpark, sport ontmoet natuur), de mobiliteit en parkeren. Het is voor ons onduidelijk welke ruimte er is c.q. kan worden gecreëerd ten behoeve van woningbouw. Daarom kunnen wij daarop slechts globaal ingaan.

Landschappelijk wonen

De visie maakt voor het middengebied gewag van “landschappelijk wonen tegen een historische achtergrond van mergel”: behoud en versterking van het woonkarakter wordt hier als wenselijk aangeduid met (vermoedelijk een vermindering van het huidige grote aantal parkeerplaatsen).

Verbinding met binnenstad (uitlopers)

De locatie “Grendelplein-Plenkertstraat- Wilhelminalaan-Cauberg-Daalhemerweg” wordt niet aangeduid als (mede) een potentiële woonlocatie, maar gelet op de relatie met het centrum en voorzieningen is het denkbaar bij geschikte locaties hier woningbouw te ontwikkelen.

Overige zones

De twee overige zones (“Sport en Cultuur in Natuurlijk Buitengebied” en “Natuurgebied Ingendael”) lijken ons niet geschikt voor woningbouw omdat deze steeds meer het buitengebied ingaan met aan natuur c.q. aan natuur gekoppelde functies.

Potentiële invulling met woningbouw

Grondgebonden koopwoningen

In paragraaf 7.1 constateerden we dat de door ons berekende behoefte aan grondgebonden koopwoningen nauwelijks plaats krijgt in het programma voor de ontwikkeling van Valkenburg Oost. Dat zou kansen kunnen geven voor de ontwikkeling van West, mits daarvoor uiteraard geschikte locaties voorhanden of te creëren zijn. Met name zou dit kunnen passen in het streven naar versterking van het wonen in de zone “landschappelijk wonen tegen een historische achtergrond van mergel” en wellicht ook in de zone met de uitlopers naar de binnenstad. De behoefte betreft verschillende woningtypen: rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen in diverse prijsklassen.

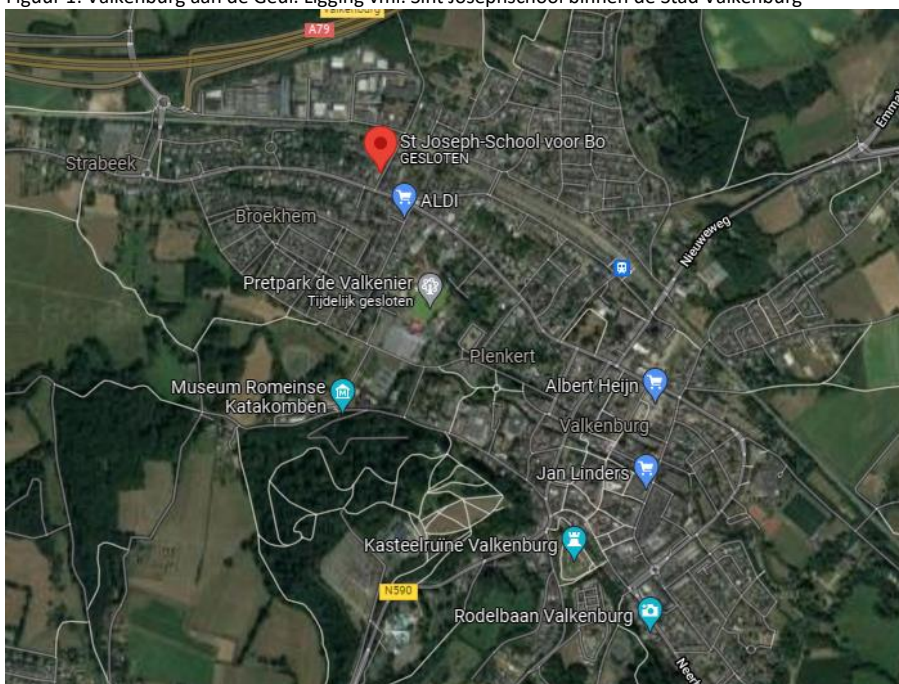
Uitbreiding levensloopgeschikte sociale huur

Ons onderzoek geeft aan dat er een aanmerkelijke behoefte bestaat aan uitbreiding van de levensloopgeschikte sociale huurwoningen in de Stad Valkenburg. Er is al vervangende nieuwbouw in dit segment opgenomen in het programma voor Oost. We kunnen niet beoordelen of daar ook ruimte aanwezig is voor uitbreiding, waarbij uiteraard met name de grondpositie van de corporatie van belang is. Voor zover Oost geen mogelijkheden zou kunnen bieden, kan West hierin wellicht voorzien. Wij denken dan uiteraard eerder aan de zone met uitlopers naar de binnenstad dan aan het landschappelijk wonen, met name vanwege de nabijheid van voorzieningen.

6.3 Locatie Sint Jozefschool

De locatie Sint Jozefschool ligt aan de Bosstraat tussen de Broekhem en de spoorlijn, op ongeveer 800 meter van het treinstation. In de buurt is een aantal bushaltes (Prov.weg/Cremerstraat) aanwezig. Ook is op relatief korte afstand een Aldi-vestiging. De locatie ligt, zoals ook op onderstaand kaartbeeld is te zien, vrij ver af van de centrumvoorzieningen van de Stad Valkenburg en maakt ook geen deel uit van de ontwikkelingsvisie Oost.

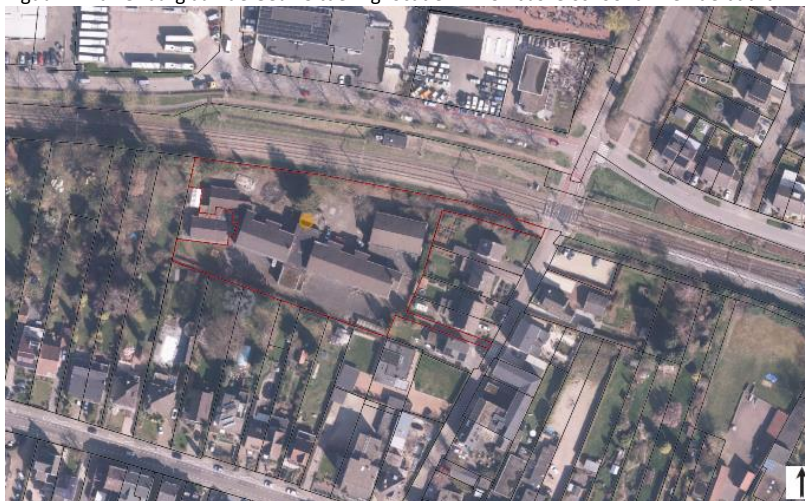
Figuur 1: Valkenburg aan de Geul. Ligging vml. Sint Josephschool binnen de Stad Valkenburg



Bron: Google maps.

De omgeving van de voormalige Sint Jozefschool bestaat met name uit woningen, terwijl aan de Bosstraat ook een hotel is gevestigd. De locatie lijkt uitstekend geschikt voor woningbouw, al zal daarbij wel rekening gehouden moeten worden met spoorweglawaai en evt. het vervoer van gevaarlijke stoffen via het spoor.

Figuur 2: Valkenburg aan de Geul. Situering locatie vml. Sint Jozefschool binnen de buurt



Bron: gemeente Valkenburg aan de Geul.

De locatie is geëigend voor diverse soorten woningbouw. Op basis van het behoefteonderzoek is het denkbaar dat hier tegemoet gekomen wordt aan de grote vraag naar woningen voor senioren, met name in de sociale huursector maar eventueel ook in de middenhuur. Gelet op de afstand tot de meeste voorzieningen (excl. de Aldi) zal het dan vooral om de meer mobiele ouderen gaan.

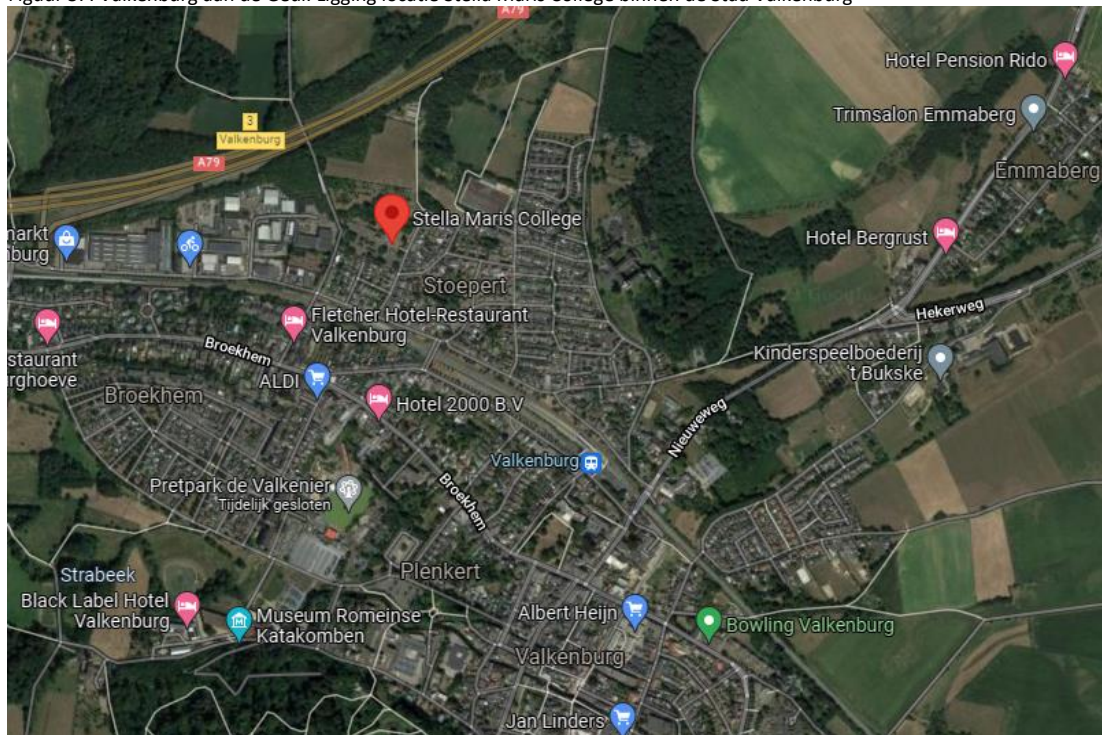
Afhankelijk van de aantallen te realiseren woningen kan toevoeging van of een connectie met een (bestaande) ontmoetingsruimte van meerwaarde zijn.

De locatie is ook geschikt voor de ontwikkeling van koopwoningen, tweekappers of (half)vrijstaand. Uiteraard kan ook hierbij aandacht worden besteed aan levensloopgeschiktheid, waardoor ook senioren belangstelling kunnen hebben. Hoewel het een goede woonplek is, gaat het zeker niet om een toplocatie. Het te behalen prijsniveau van de woningen is uiteraard sterk afhankelijk van de grootte en ligging van de kavel en het uitvoeringsniveau. Zonder nader onderzoek kunnen wij alleen een vrijblijvende schatting geven. Die komt uit op een haalbaar prijsniveau van rond de € 350.000 à € 450.000 en een prijs per m2 van rond de € 2.500.

6.4 Locatie Stella Maris

De locatie van het Stella Maris College aan de Keelstraat 1 in Broekhem-Noord is prachtig gelegen ten noorden van de spoorlijn en ten zuiden van de A79. Het is een groene en enigszins geaccidenteerde woonbuurt, aan de noordrand van de bebouwing. Er is een ruime afstand aanwezig tussen de locatie en de A79 en tussen de locatie en de spoorlijn.

Figuur 3: Valkenburg aan de Geul. Ligging locatie Stella Maris College binnen de Stad Valkenburg



Bron: Google maps.

De afstand van het Stella Maris College tot het (voorzieningen)centrum van Valkenburg aanzienlijk, groter dan vanaf de voormalige Sint Jozefschool. Dat geldt ook voor de afstand tot het treinstation. Er zijn geen bushaltes direct in de buurt. Dat betekent deze locatie vooral geschikt is mobiele senioren en uiteraard voor alle andere mobiele doelgroepen.

Figuur 4: Valkenburg aan de Geul. Locatie Stella Maris College in de buurt



Bron: gemeente Valkenburg aan de Geul.

Vanuit een oogpunt van grondexploitatie en woningbehoefte achten wij de locatie zeer geschikt voor grondgebonden koopwoningen. We waarderen de plek als een toplocatie voor duurdere en dure tweekappers, patiowoningen en vrijstaande woningen met – volgens onze vrijblijvende schatting - haalbare prijzen van € 450.000 tot boven de € 500.000. E.e.a. is uiteraard weer sterk afhankelijk van kavelgrootte en -ligging en de uitvoering van de woningen. Ook hier kan levensloopgeschiktheid een kwaliteit toevoegen. Nader onderzoek kan het programma verder verfijnen.

Vanuit de optiek van de woningbehoefte is de locatie uiteraard ook zeer geschikt voor woningen in het huursegment, sociaal en evt. middenhuur. Ook in dat verband denken wij aan een mix van doelgroepen: startende en doorstromende gezinnen en doorstromende mobiele senioren. Indien een corporatie geïnteresseerd is in de ontwikkeling van deze locatie krijgen deze doelgroepen een woonmilieu, dat wij als een buitenkans bestempelen.

6.5 Samenvattende conclusies

Valkenburg Oost

26. *De plannen voor de versterking van het gebied Valkenburg Oost op het vlak van woningbouw passen binnen de door ons berekende woningbehoefte van de Stad Valkenburg voor de komende 10 jaar.*
27. *Voor de invulling van Oost met woningbouw adviseren wij een overwegend accent op appartementen. Voor de diverse segmenten doen wij de volgende aanbevelingen:*
 - a. *De afzet van vrije sector huur- en koopappartementen is sterk afhankelijk van de aantrekkingskracht op mensen uit de regio en overig Valkenburg. Die achten wij zeker denkbaar, maar inzet daarop vergt wel een nauwgezette monitoring.*
 - b. *Wij verwachten een sterk groeiende behoefte aan levensloopgeschikte sociale huurwoningen. Alleen sloop en vervanging van bestaande flats is dan onvoldoende, maar vergt aanvulling, hetzij in Oost hetzij elders in de gemeente.*
 - c. *Kansen voor wonen op het Berkelplein: Plannen voor de sloop van een sociale huurflat passen in het toekomstbeeld. Daarvoor in de plaats zouden dan sociale huurappartementen moeten komen die qua toegankelijkheid en levensloopbestendigheid op de toekomst zijn afgestemd.*
 - d. *Kansen voor wonen rond het Walramplein: Er zijn goede mogelijkheden in de middeldure huur of gematigde koop. Belangrijk is wel dat de appartementen levensloopgeschikt zijn en dat de omgeving wordt heringericht waardoor minder parkeerplaatsen ontstaan..*

Valkenburg West

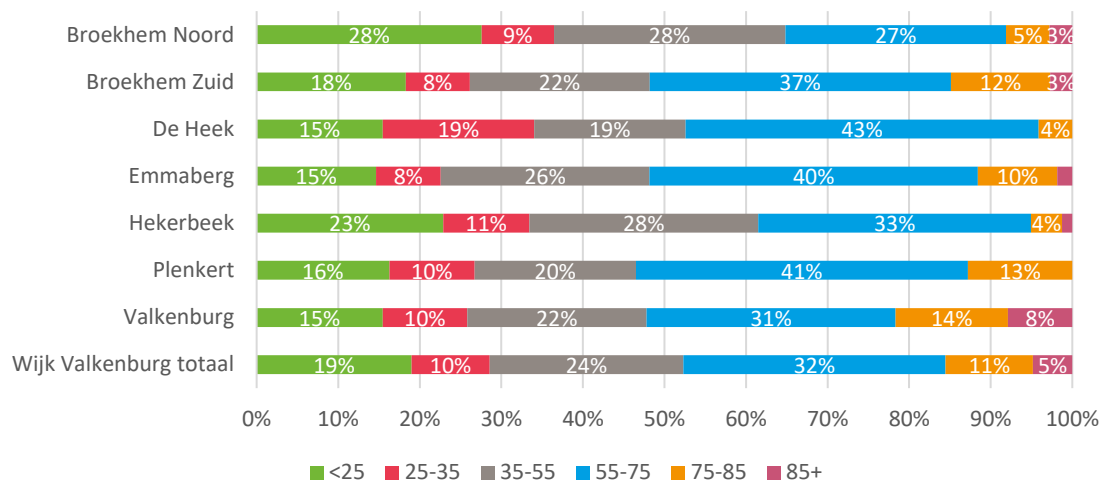
28. *Valkenburg-West is naar ons oordeel uitstekend geschikt voor de realisering van grondgebonden koopwoningen en de uitbreiding van het aantal levensloopbestendige sociale huurwoningen, temeer daar in Oost de kansen voor grondgebonden woningbouw nauwelijks aanwezig zijn.*
29. *De koopwoningen kunnen dan een belangrijke betekenis hebben voor de versterking van het landschappelijk wonen in West. Voor de sociale huurwoningen zien wij eerder mogelijkheden in de uitlopers van West naar de binnenstad. Dit zou verder bezien moeten worden in de visieontwikkeling. Wij hebben geen zicht op de feitelijke mogelijkheden voor woningbouw in West.*
30. *Bij de herbestemming van de schoollocaties Sint Josephschool en Stella Maris tot wonen zien wij in beide gevallen goede mogelijkheden voor huur en koop voor alle doelgroepen, ook voor mobiele senioren. De locatiekwaliteiten van Stella Maris schatten wij hoger in dan van de Sint Josephschool. Dat komt tot uitdrukking in de haalbare koopprijzen. Beide locaties voldoen uiteraard ook aan de mogelijkheden voor sociale huur en middenhuur, indien een corporatie tot ontwikkeling wil overgaan.*

Bijlagen

B.1. Nadere bevolkingsinformatie

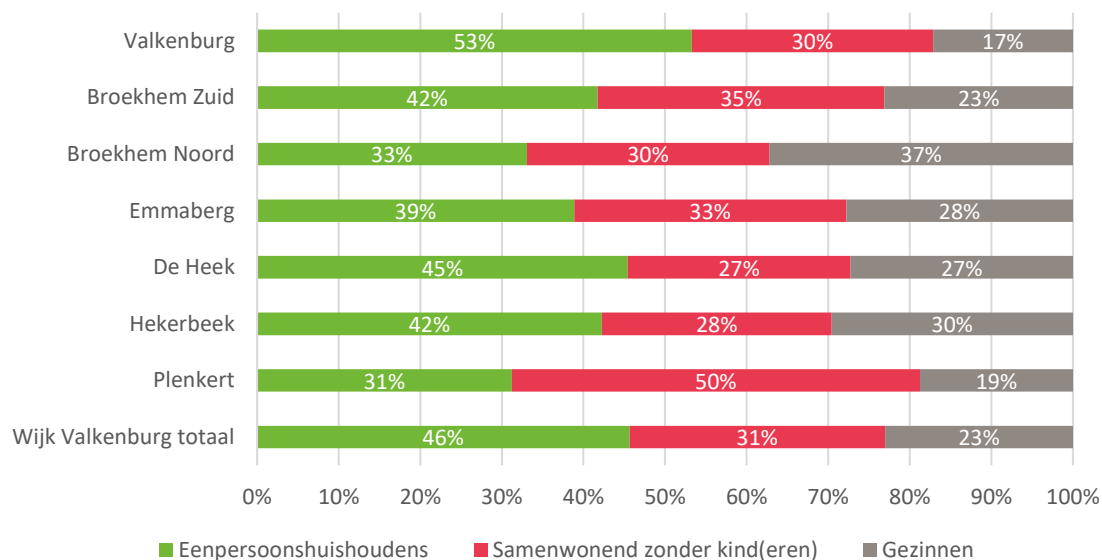
B.1.1 Samenstelling van de bevolking en de huishoudens

Figuur B.1.1.1: Gemeente Valkenburg, leeftijdsverdeling in de wijken van de Stad Valkenburg



Bron: CBS

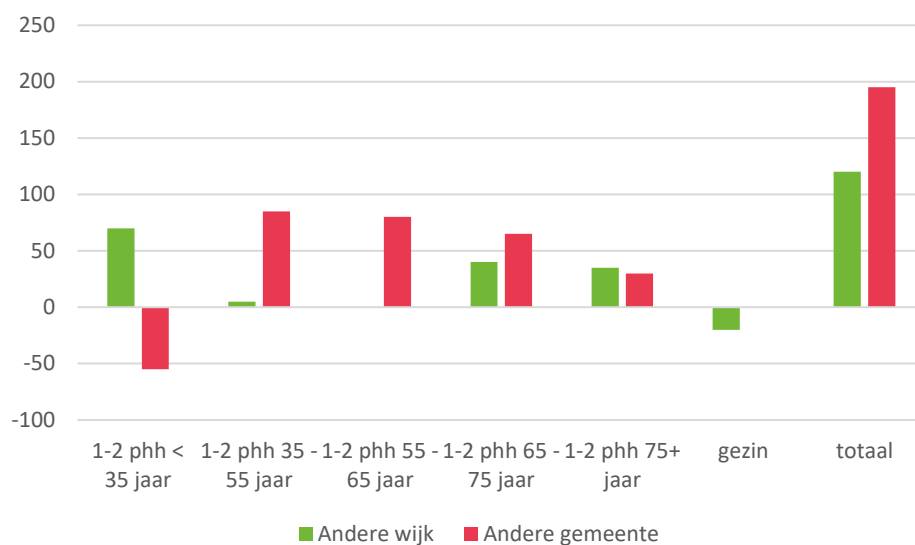
Figuur B.1.1.2: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Huishoudensamenstelling Stad Valkenburg per buurt, 2021



Bron: CBS

B.1.2. Verhuisbewegingen

Figuur B.1.2.1: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Migratiesaldo Stad Valkenburg naar huishoudenstype, 2010-2020



Bron: CBS.

Figuur B.1.2.2: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Verhuizingen 2010-2020 naar herkomst en bestemming

		Huidige buurt binnen wijk Valkenburg							Andere wijk binnen de gemeente	Buiten de gemeente	Totaal
		Valkenburg	Broekhem Zuid	Broekhem Noord	Emmaberg	De Heek	Hekerbeek	Plenkert			
Vorige buurt m.,	Stad Valkenburg; Buurt Valkenburg	28%	5%	3%	1%	0%	2%	0%	8%	52%	100%
	Stad Valkenburg; Buurt Broekhem Zuid	20%	12%	3%	0%	0%	1%	1%	7%	55%	100%
	Stad Valkenburg; Buurt Broekhem Noord	18%	9%	9%	0%	0%	0%	0%	4%	61%	100%
	Stad Valkenburg; Buurt Emmaberg	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	85%	100%
	Stad Valkenburg; Buurt De Heek	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
	Stad Valkenburg; Buurt Hekerbeek	16%	4%	4%	0%	0%	11%	0%	5%	60%	100%
	Stad Valkenburg; Buurt Plenkert	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
	Totaal Stad Valkenburg	23%	7%	4%	0%	0%	2%	0%	6%	56%	100%

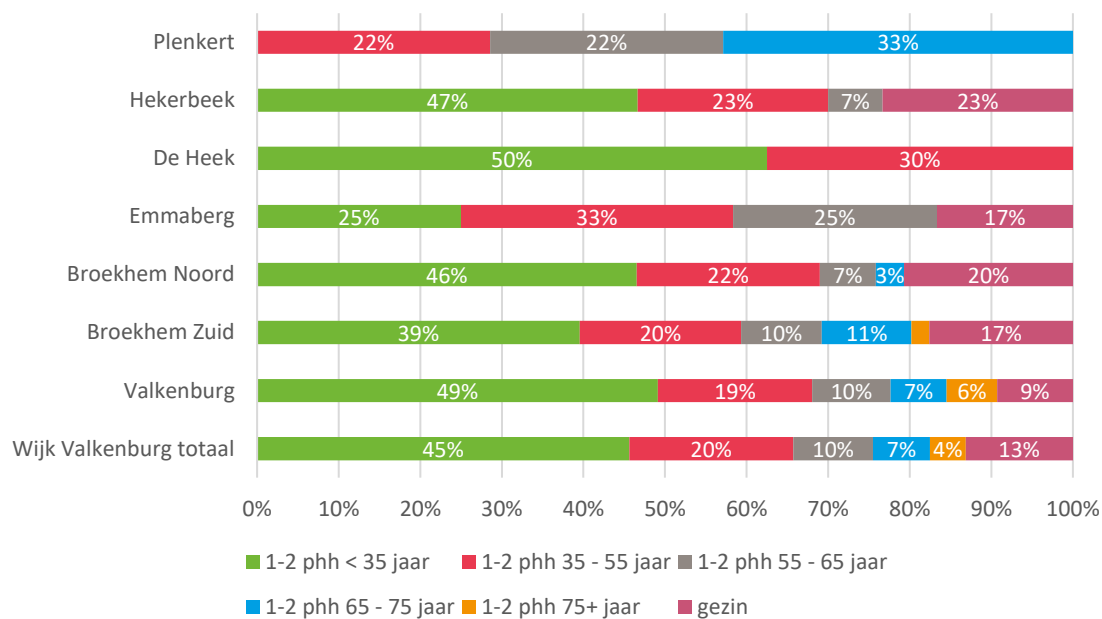
Bron: CBS.

Figuur B.1.2.3: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Stad Valkenburg en verhuizingen naar en vanuit andere gemeenten 2010-2020

Gemeente	Vestiging		Vertrek		Saldo
	Aantal	%	Aantal	%	
Eijsden-Margraten	170	7%	75	3%	+95
Meerssen	160	6%	110	5%	+50
Gulpen-Wittem	125	5%	90	4%	+35
Maastricht	495	20%	470	20%	+25
Voerendaal	125	5%	110	5%	+15
Sittard-Geleen	145	6%	135	6%	+10
Landgraaf	50	2%	50	2%	0
Kerkrade	70	3%	70	3%	0
Beekdaelen	215	9%	230	10%	-15
Heerlen	230	9%	245	11%	-15
Overig NL	740	29%	745	32%	-5
Totaal	2525	100%	2330	100%	+195

Bron: CBS

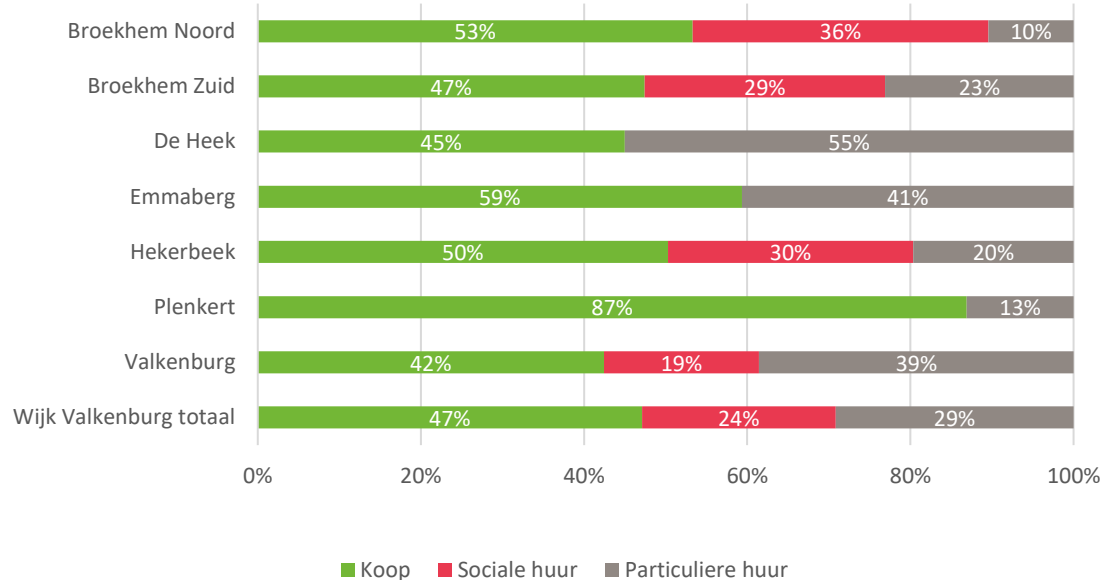
Figuur 1.2.4: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Vestigingsprofiel in Stad Valkenburg per buurt 2010-2020



Bron: CBS.

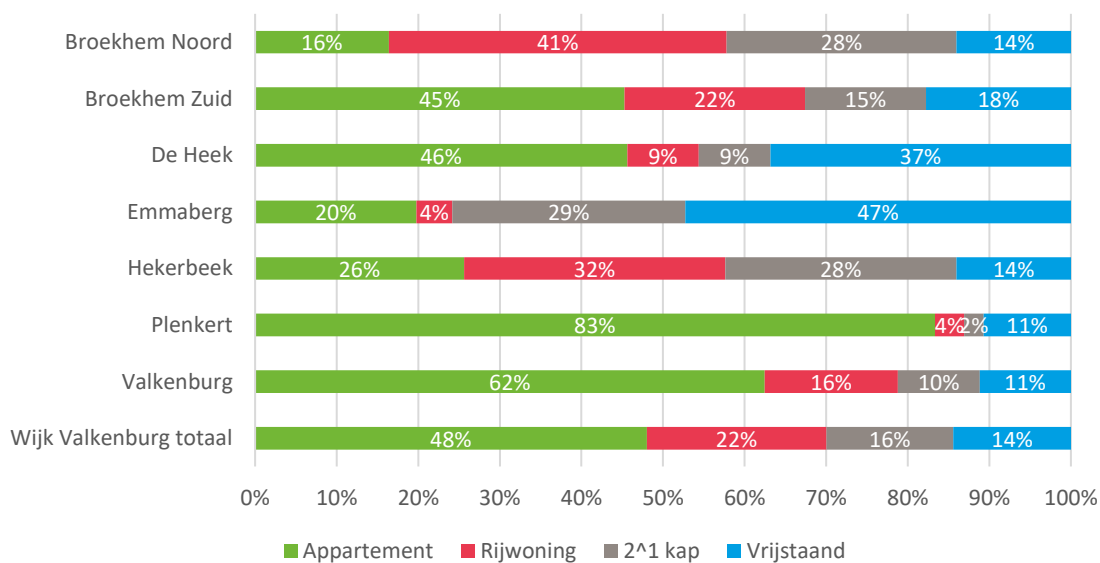
B.2 Nadere informatie over de woningvoorraad

Figuur B.2.1: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Samenstelling woningvoorraad Stad Valkenburg per buurt naar eigendom, 2021



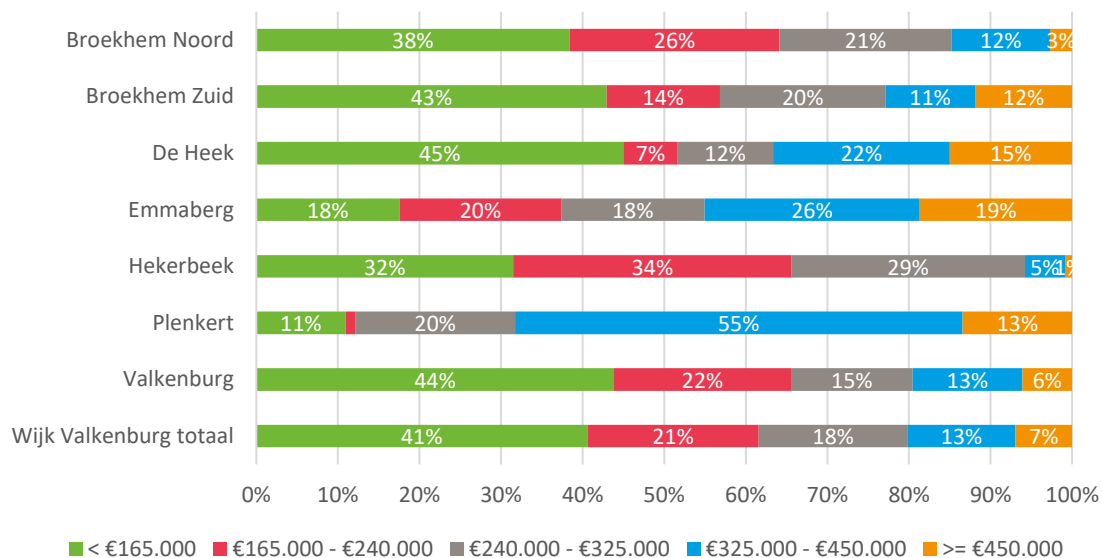
Bron: Etil.

Figuur B.2.2: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Woningvoorraad Stad Valkenburg naar type per buurt, 2021



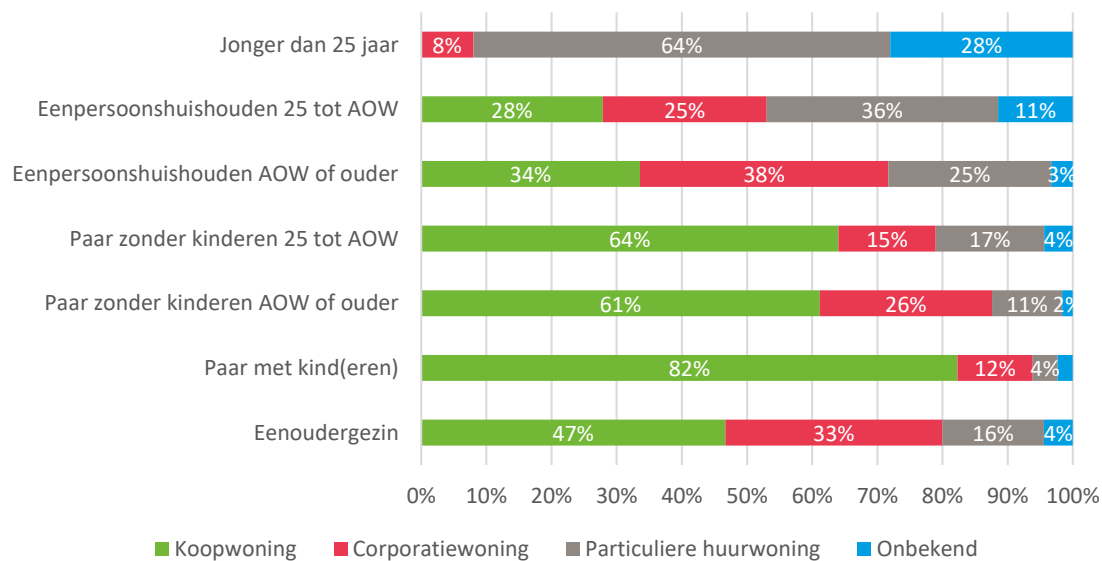
Bron: Etil.

Figuur B.2.3: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Samenstelling koopvoorraad Stad Valkenburg naar prijsklasse per buurt, 2021



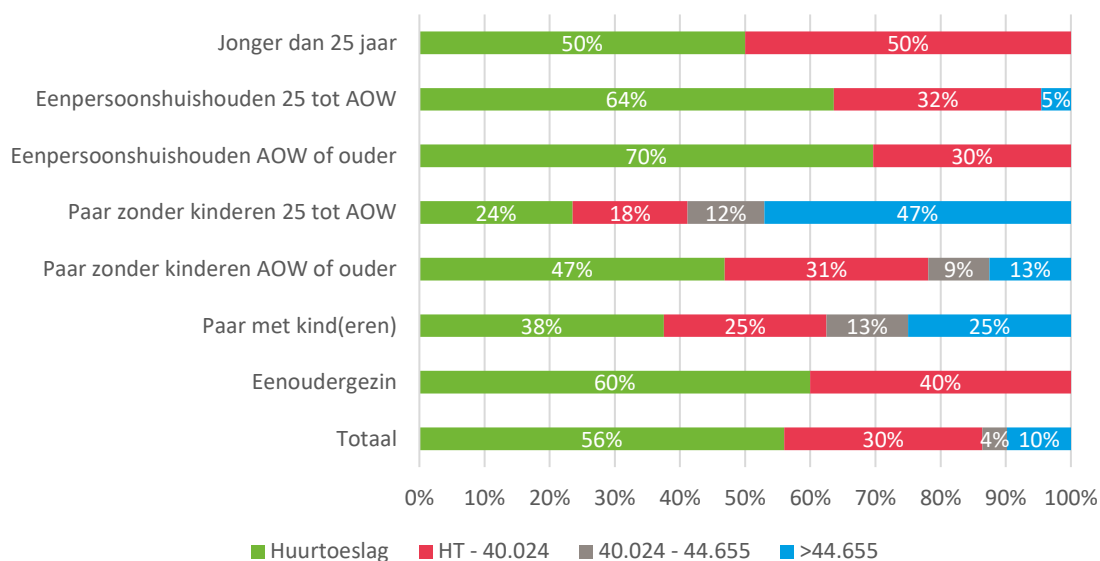
Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenburg aan de Geul, 2021

Figuur B.2.4: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Huidige woonsituatie in Stad Valkenburg naar huishoudenstype, 2019.



Bron: Lokale monitor wonen, 2021

Figuur B.2.5: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Huidige inkomenssituatie in sociale huurvoorraad in Stad Valkenburg naar huishoudentype, 2019.



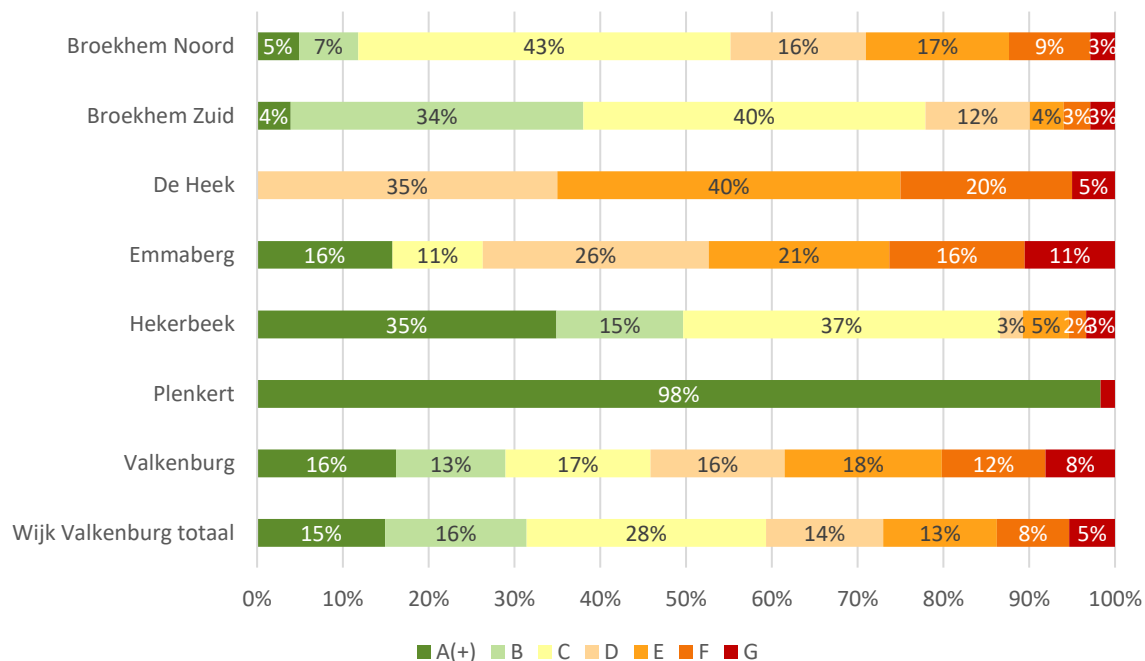
Bron: Lokale monitor wonen

Figuur B.2.6. Gemeente Valkenburg aan de Geul. Leegstaande woningen in Stad Valkenburg

Buurt	Totale woningvoorraad	Leegstaande woningen	Leegstandspercentage
Broekhem Noord	632	24	4%
Broekhem Zuid	892	30	3%
De Heek	60	10	17%
Emmaberg	91	8	9%
Hekerbeek	346	12	3%
Plenkert	84	1	1%
Valkenburg	2057	188	9%
Stad Valkenburg totaal	4162	275	7%

Bron: Gemeente Valkenburg aan de Geul, 2021.

Figuur B.2.7: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Energielabels woningen in Stad Valkenburg per buurt



Bron: gemeente Valkenburg

Figuur B.2.1.8: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs naar woningtype

	2017	2018	2019	2020	2017-2020
Appartement	€203.691	€234.970	€256.962	€263.847	30%
Tussenwoning	€202.794	€221.125	€215.757	€241.998	19%
Hoekwoning	€244.065	€225.439	€261.445	€282.865	16%
2^1 kap	€224.574	€283.344	€257.939	€316.685	41%
Vrijstaand	€348.907	€364.594	€403.842	€415.247	19%
Totaal	€252.750	€275.605	€276.489	€313.314	24%

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021

Figuur B.2.1.9: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Ontwikkeling aantal transacties naar woningtype

	2017	2018	2019	2020	Totaal
Appartement	47	29	32	33	141
Tussenwoning	51	38	37	41	167
Hoekwoning	27	23	20	26	96
2^1 kap	47	32	33	52	164
Vrijstaand	59	48	40	54	201
Totaal	235	171	176	208	790

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021