

WOONBEHOEFTE ONDERZOEK

SIBBE-IJZEREN



Maastricht, augustus 2021

Jean Pierre Tulleneers

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Het DNA van Sibbe-IJzeren.....	4
2.1.	Typering	4
2.2.	Kerngegevens	5
2.3.	Typering woningvoorraad.....	5
2.3.1.	Bouwjaren	5
2.3.2.	Woningtypes en marktsegmenten.....	6
2.3.3.	WOZ-waarde	9
2.3.4.	Zorggeschiktheid -Levensloopbestendigheid.....	10
2.4.	Sociaaleconomisch profiel	11
2.5.	Woningmarkt.....	13
3.	Het ontwikkelperspectief	15
3.1.	Demografie personenniveau	15
3.2.	Huishoudensontwikkeling	16
4.	Modellering woonbehoefte	18
5.	Wonen en zorg ouderen	20
6.	Verdiepende analyse.....	21
6.1.	Woningbehoefte lokale starters.....	21
6.2.	Woningbehoefte lokale oudere scheefwoners in de koop.....	21
6.3.	Woningbehoefte lokale oudere scheefwoners in de huursector	22
6.4.	Invulling lokale woonzorg behoefte van ouderen	22
6.5.	Invulling marktbehoefte “van buiten” de kern.....	22
6.6.	Behoeft e aan tijdelijke huisvesting	25
7.	Advies invulling woonbehoefte – mogelijke ontwikkelrichtingen en programmering	26

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 respectievelijke kernen om de toekomstige ontwikkelingskansen in de woningmarkt zo optimaal mogelijk te kunnen invullen. Onderhavig onderzoek betreft in dat kader de analyse van de behoefte in de kern Sibbe-IJzeren. Dit onderzoek moet ook de nodige inzichten bieden in de mogelijke ontwikkelingsrichtingen en daaraan gekoppelde programma's van de potentiële ontwikkellocatie nieuwbouw tussen Kruisstraat-Heerstraat en Kapelstraat te IJzeren.

Bij de uitvoering van dit onderzoek is een aantal stappen doorlopen. Ten eerste is het DNA van Sibbe-IJzeren zichtbaar gemaakt aan de hand van relevante kenmerken van de bevolking, de woningvoorraad en de kern zelf. Ook wordt ingezoomd op de actuele stand van zaken in de woningmarkt.

In de vervolgstap is het ontwikkelperspectief inzichtelijk gemaakt op basis van de actuele demografische voorspellingen met betrekking tot de toekomstige huishoudensontwikkeling en de daaruit af te leiden doelgroepen. Op basis hiervan is de toekomstige woonbehoefte gemodelleerd met als resultaat inzicht in de ontwikkeling van de woonbehoefte in de woningtypes (grondgebonden en appartementen) en de woningmarktsegmenten (sociale huur, midden huur en koop).

In een verdiepende analyse is ingezoomd op de woningbehoefte van de starters, oudere scheefwoners in de koop- en de huursector en de invulling van lokale woonzorgbehoefte van ouderen. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden die er zijn om tegengewicht te bieden aan de optredende vergrijzing/ontgroening ook ten behoeve van het behoud van leefbaarheid. Deze analyse is gerealiseerd door te kijken naar de ontwikkeling van de woningmarkt in de regio alsook naar de landelijk waarneembare trends die directe impact kunnen hebben. Ook de mogelijkheden van tijdelijke huisvesting is een aspect dat daarbij aan de orde komt.

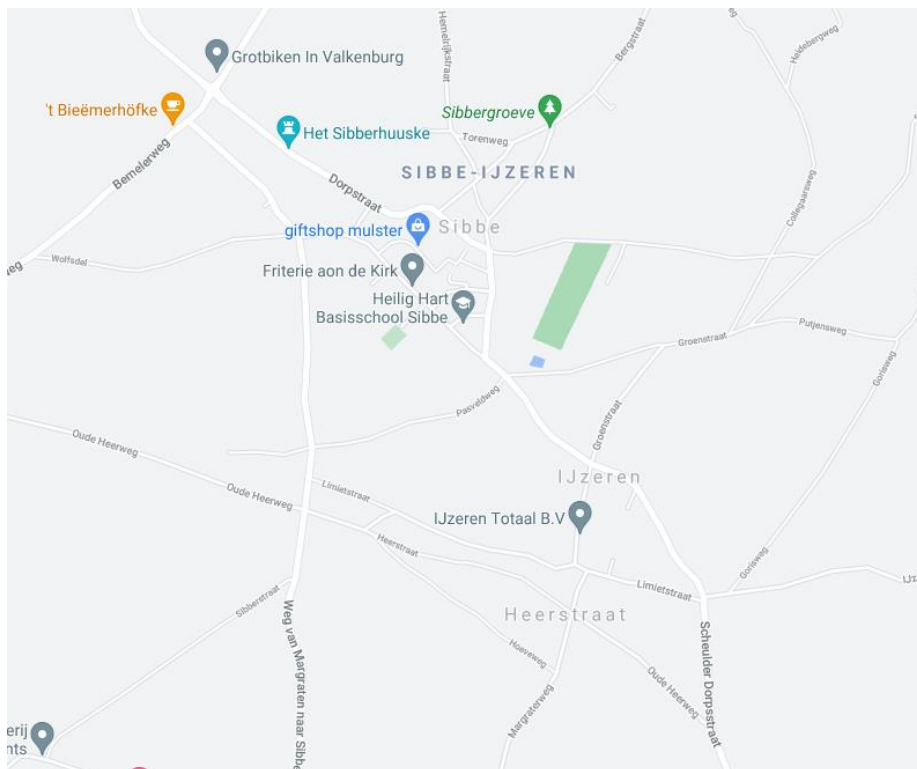
Op basis van voorgaande elementen is een advies geformuleerd gerelateerd aan de onderzoeksvraagstelling van de gemeente.

2. Het DNA van Sibbe-IJzeren

2.1. Typering

Sibbe en IJzeren vormen een dubbelgemeenschap en parochie genaamd Sibbe-IJzeren. Beide kernen zijn gelegen op de rand van het Plateau van Margraten op circa 160 boven NAP. Sibbe ligt twee kilometer ten zuiden van Valkenburg op de kruising van de weg van Vilt naar Scheulder en de weg van Valkenburg naar Margraten. Sibbe heeft medio mei 2021 in totaal 1008 inwoners. Het gehucht IJzeren is zuidoost gesitueerd ten opzichte van Sibbe, aan de weg van Sibbe naar Scheulder. IJzeren heeft medio mei 2021 in totaal 305 inwoners (bronnen Wikipedia en de GBA).

Sibbe-IJzeren heeft een dorps woonmilieu. Het voorzieningenniveau is eerder beperkt. In Sibbe is er de basisschool Heilig Hart en ook een horecagelegenheid. Voorts zijn de inwoners aangewezen op de (basis)voorzieningen in de nabij gelegen kernen: de stadskern Valkenburg bevindt zich op vier kilometer afstand en het centrum van Margraten op drie kilometer.



2.2. Kernegevens ¹

- Aantal inwoners : 1.313 (7,9% van VadG)
- Aantal huishoudens : 575 (7,3% van VadG)
- Aantal woningen : 596 (7,2% van VadG)
- Type woningen : 86% grondgebonden (71% in VadG)
14% meergezins / appartement (29% in VadG)
- Eigendomsverhoudingen : 75% koop (56% in VadG)
11% sociale huur (19% in VadG)
14% particuliere huur (25% in VadG)
- Aantal zorggeschikte woningen : 19 wandelstok geschikt
- Betaalbaarheid corporatiebezit : 5 woningen “goedkoop” (t/m KK €442,46)
54 woningen “betaalbaar laag” (€633,26-678,66)
7 woningen “betaalbaar hoog” (€678,67-752,33)
9 woningen “bereikbaar” (vanaf €752,33)
2 woningen “duur”
- “Onbewoond” ² : 3,5% (5% in VadG)
- Gemiddelde WOZ-waarde – CBS : € 230.000 (€ 215.000 VadG)

2.3. Typering woningvoorraad

2.3.1. Bouwjaren

De helft van de woningen is gebouwd in de jaren 1960-1990 van de vorige eeuw. Daarnaast bedraagt het aandeel oude panden meer dan een kwart van de woningvoorraad.

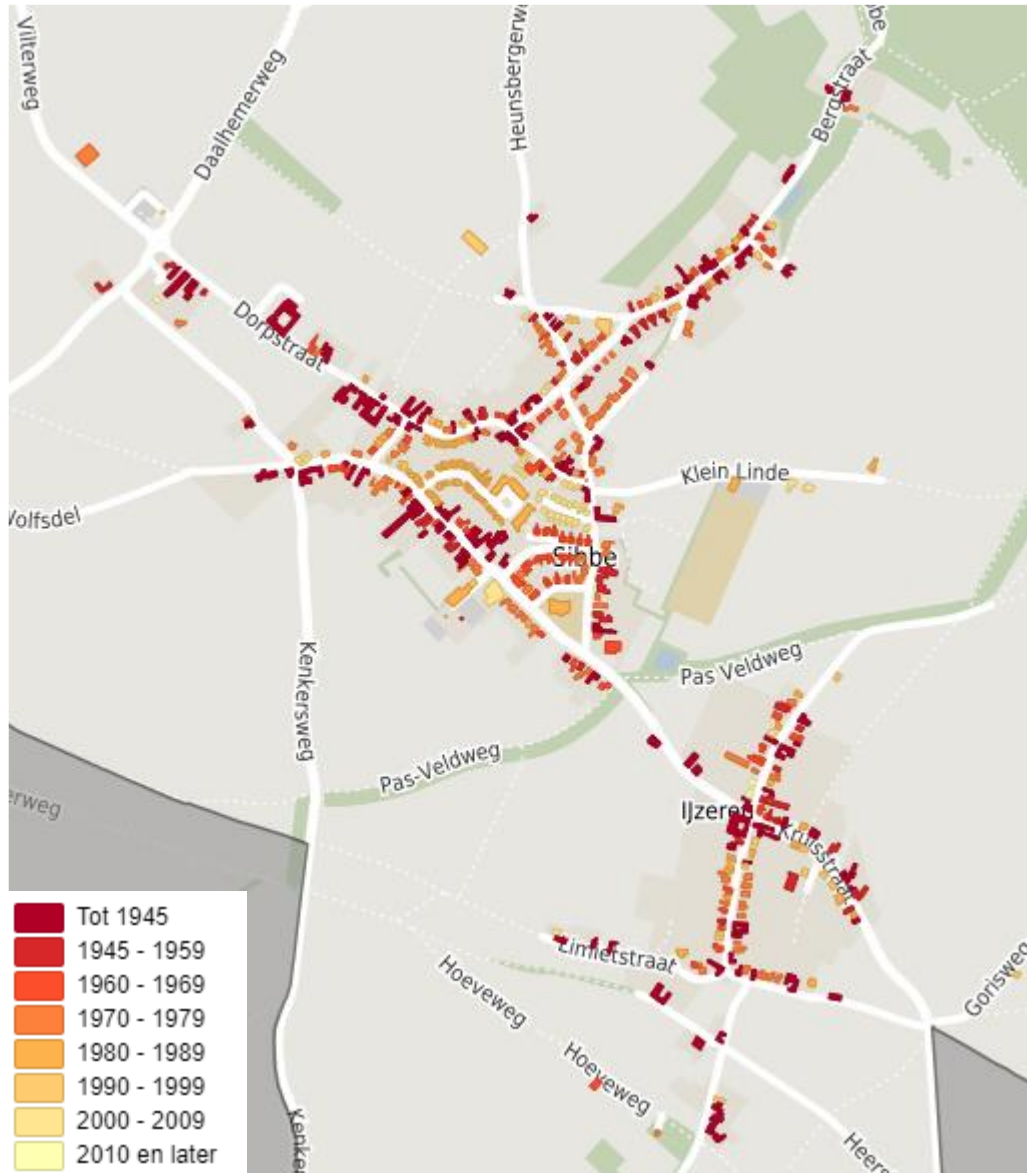
WONINGVOORRAAD BOUWJAREN		
aantal woningen		
bouwjaren	aantal	%
voor 1950	164	28%
1950-1959	59	10%
1960-1969	85	14%
1970-1979	89	15%
1980-1989	119	20%
1990-1999	24	4%
2000-2009	51	9%
vanaf 2010	5	1%
totaal	596	100%

Bron: BAG gebouwen september 2020 - bewerking InnDev

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)

Het afgelopen decennium zijn slechts 5 nieuwbouwwoningen gerealiseerd in Sibbe-IJzeren.



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.

De “administratief” leegstaande woningen - in totaal 21 of 3,5% - inclusief vakantiewoningen (kleinschalige particuliere verhuur niet zijnde vakantieparken) zijn hierin niet opgenomen.

WONINGEN NAAR TYPE EN MARKTSEGMENTEN

aantallen wooneenheden

	soc hr	part hr	koop	totaal	%
grondgebonden	30	61	401	492	86%
appartement	37	19	27	83	14%
totaal	67	80	428	575	
%	12%	14%	74%	100%	

Bron: GBA mei 2021 - bewerking InnDev

afkortingen:

soc hr : sociale huur

part.hr : particuliere huur

Het aandeel grondgebonden woningen bedraagt 86%; slechts 14% van de woningen zijn (laagbouw)appartementen zonder lift. Bijna driekwart van de woningen zijn koopwoningen. De sociale huur is voornamelijk gesitueerd in Sibbe en is 12% van de totale woningvoorraad (vergelijk Vilt 10% , Houthem-Sint Gerlach 11% en Berg en Terblijt 16%).

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.

AANWEZIGHEIDSMAT 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 - bewerking InnDev

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 andere Limburgse gemeenten in bijlage 1 – de gemeente Valkenburg aan de Geul bezet plaats 33 van 35). Binnen de gemeente heeft Sibbe-IJzeren een lage score met 1,9. Op basis van de gehanteerde parameter kan worden geconcludeerd dat het aanbod sociale volkshuisvesting laag is in relatie tot het aandeel van de laagste inkomensklassen.

Onderstaand zijn doelgroepen gekoppeld aan woningtypes en woningmarktsegmenten. Daarbij is gekozen voor de indeling die in de lokale woonvisie is gehanteerd.

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	2	1	1	0	2	0%
alleenstaand 25-35 jaar	8	5	3	3	7	13	2%
stellen tot 35 jaar	14	3	2	5	10	17	3%
gezinnen incl 1 ouderhh	186	13	12	22	165	199	35%
alleenstaanden en stellen 35-54	50	15	11	16	38	65	11%
alleenstaanden en stellen 55-74 jaar	164	34	24	22	152	198	34%
alleenstaanden en stellen 75plus	70	11	14	11	56	<u>81</u>	<u>14%</u>
totaal	492	83	67	80	428	575	100%
		575			575		

Bron: GBA mei 2021 - bewerking InnDev

afkortingen:

gg : grondgebonden

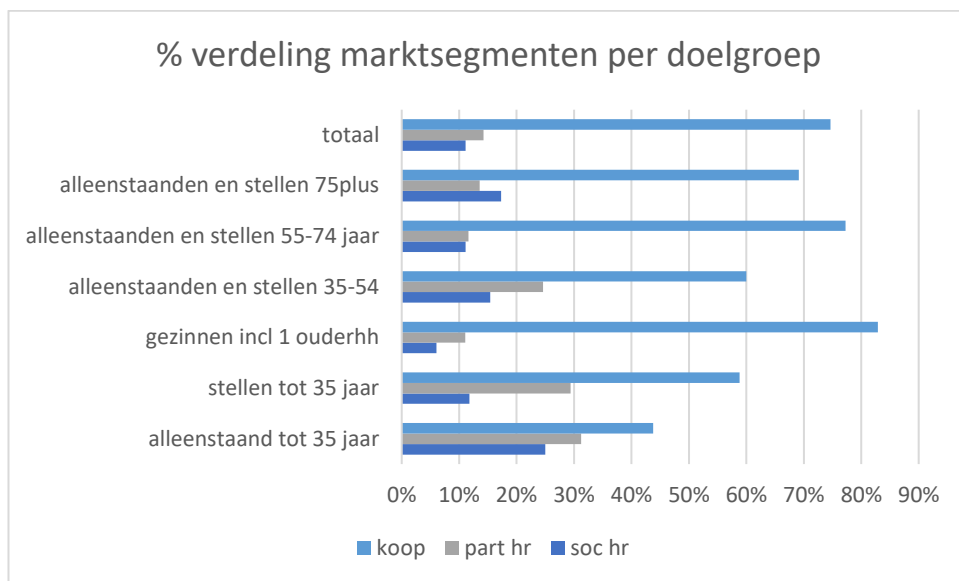
soc hr : sociale huur

app/0-tr : appartement / nulredenwoning

midd.hr : middenhuur

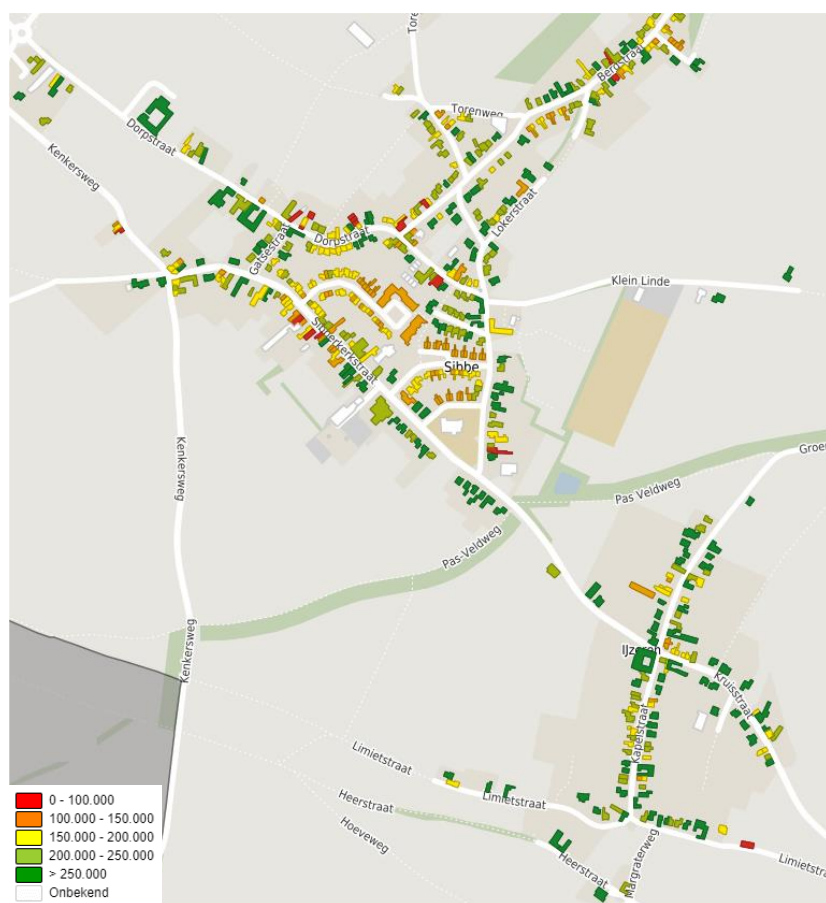
In Sibbe-IJzeren zijn de gezinnen (inclusief eenouder gezinnen), de alleenstaanden en stellen van 55-74 jaar nagenoeg gelijk in omvang en vertegenwoordigen afgerond 70% van de huishoudens. 88% van hen woont in een grondgebonden woning. 80% van de woningen van deze doelgroepen zijn koopwoningen.

Uit de procentuele verdeling van de marktaandeelen per doelgroep blijkt dat de startersgroep (zowel stellen als alleenstaanden) in belangrijke mate gebruik maken van sociale huur en particuliere huur. Bij alle doelgroepen is het koopsegment het grootste in omvang.



2.3.3. WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen is €230.000 versus €236.000 op gemeenteniveau.



Bron: Mappallery 2017

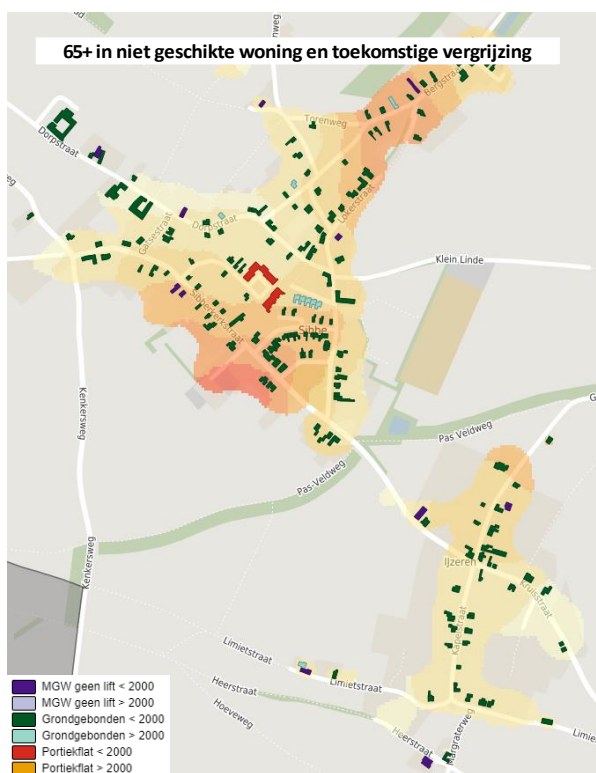
2.3.4. Zorggeschiktheid -Levensloopbestendigheid

In Sibbe-IJzeren zijn er qua toegankelijkheid 19 wandelstokgeschikte woningen in het corporatiebezit. Er zijn geen rollator en/of rolstoelgeschikte woningen.

Er is geen gesystemiseerd inzicht in de zorggeschiktheid c.q. levensloopbestendigheid van de particuliere woningvoorraad en de koopwoningen. Het merendeel van deze woningen zijn echter oudere grondgebonden woningen die beperkt doorgankelijk en toegankelijk zijn en dus in de basis beperkt zijn qua levensloopbestendigheid. Deels kunnen aanpassingen worden uitgevoerd en kunnen meerpersoonshuishoudens zich in de praktijk nog behelpen.

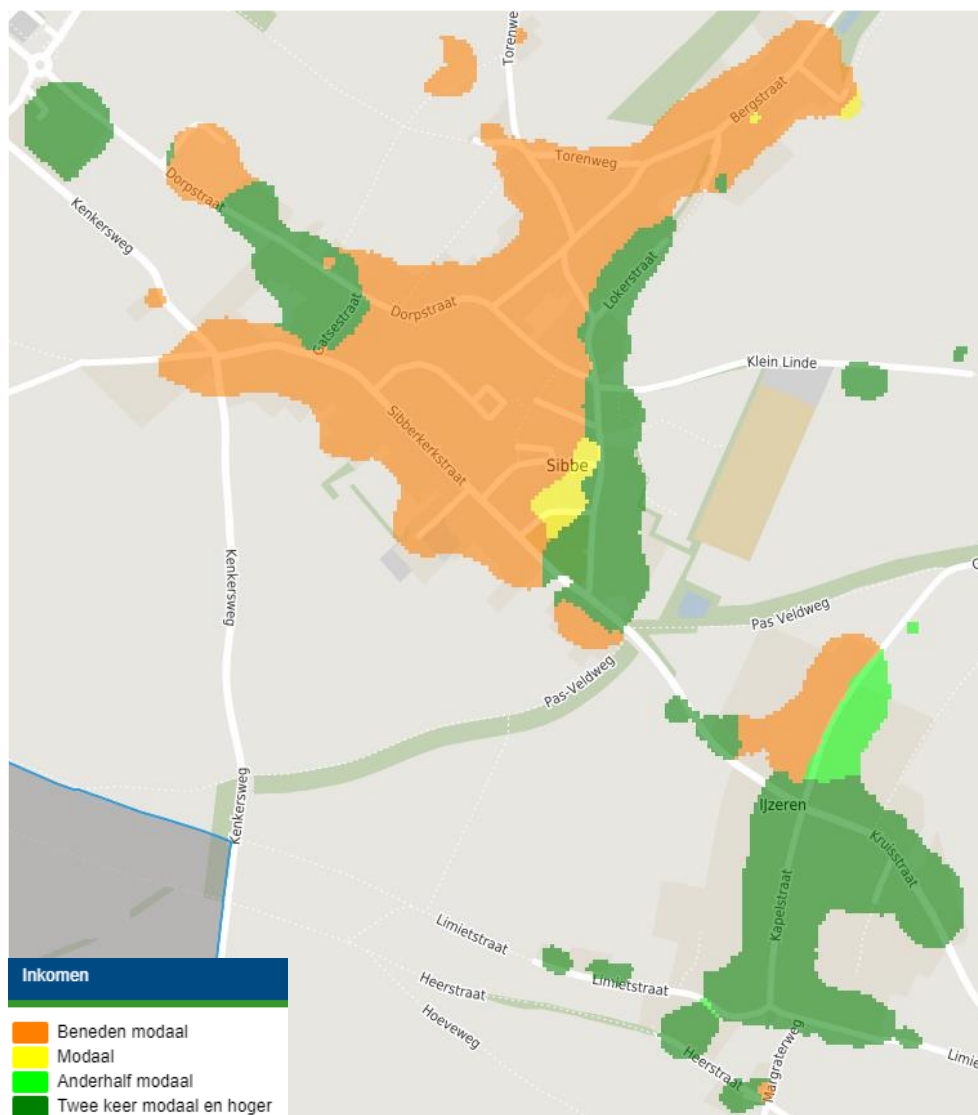
Voor een aantal alleenstaanden met mobiliteitsbeperkingen (waarvan het aandeel de komende 20 jaar groeit) ontstaan echter ongewenste situaties waarbij verhuizen de enige oplossing is.

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 worden geconcludeerd dat de problematiek van het zorgscheefwonen (het wonen van mensen met mobiliteitsbeperkingen in woningen die slecht door- en toegankelijk zijn) momenteel nog beperkt in omvang is, maar dat op termijn een fors probleem ontstaat dat moet worden aangepakt. Dit betreft voornamelijk een transformatie opgave binnen de bestaande woningvoorraad.



2.4. Sociaaleconomisch profiel

Het gemiddeld inkomen per inwoner in Sibbe-IJzeren is € 25.500. Dat is lager dan het gemeentelijk gemiddelde van € 26.800 per inwoner. Uitgesplitst naar de gehuchten is het gemiddeld inkomen in Sibbe ad € 25.100 lager dan in IJzeren ad € 26.100 door het feit dat het aandeel beneden modale inkomens in Sibbe groot is.



Bron : Mapgallery 2017 (onderliggende data: Streetlife 2016)

Het gemiddeld vermogen per huishouden in de gemeente bedraagt € 209.000 met een mediaan van € 84.000³. Op basis van de combinatie van het inkomensniveau en het aandeel en de waarde van de koopwoningen wordt ingeschat dat het gemiddeld vermogen in Sibbe-IJzeren zich situeert in de range € 180.000-200.000 met een mediaanwaarde van € 80.000. Het vermogen zit ook hier voornamelijk bij de 55+ groep met koopwoningen.

INKOMEN EN UITKERINGEN

		gemeente	stadskern	Sibbe	IJzeren
Aantal inkomensontvangers	aantal	13.600	6.400	800	300
Gemiddeld inkomen per inwoner	x 1.000 €	26,8	26,2	25,1	26,6
40% personen met laagste inkomen	%	41,2	43,7	39	31,2
20% personen met hoogste inkomen	%	18,6	16,5	19	24
40% huishoudens met laagste inkomen	%	40,2	48,9	35,7	19,2
20% huishoudens met hoogste inkomen	%	19,5	15,1	20,5	34,4
Huishoudens met een laag inkomen	%	6,9	9	7,1	3,3
Huish. onder of rond sociaal minimum	%	6,7	9,3	5,3	3,3
Personen per soort uitkering; Bijstand	aantal	330	220	20	0
Personen per soort uitkering; AO	aantal	860	440	40	20
Personen per soort uitkering; WW	aantal	260	130	10	10
Personen per soort uitkering; AOW	aantal	4360	2270	220	60

Bron: CBS 2021 - peildatum 2018

Toelichting op inkomensverdeling⁴

³ 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.

⁴ 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);

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 de gemeente 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 regiogemeentes. Dat betekent ook dat woningzoekenden uit Maastricht naar betaalbare woonoplossingen gaan zoeken in de regio.

Onderstaande tabel brengt de trend van de laatste jaren in beeld door 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

Referentiegemeentes: Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, 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

Referentiegemeentes: Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Meerssen, Nuth, Vaals en Voerendaal

-
- 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.



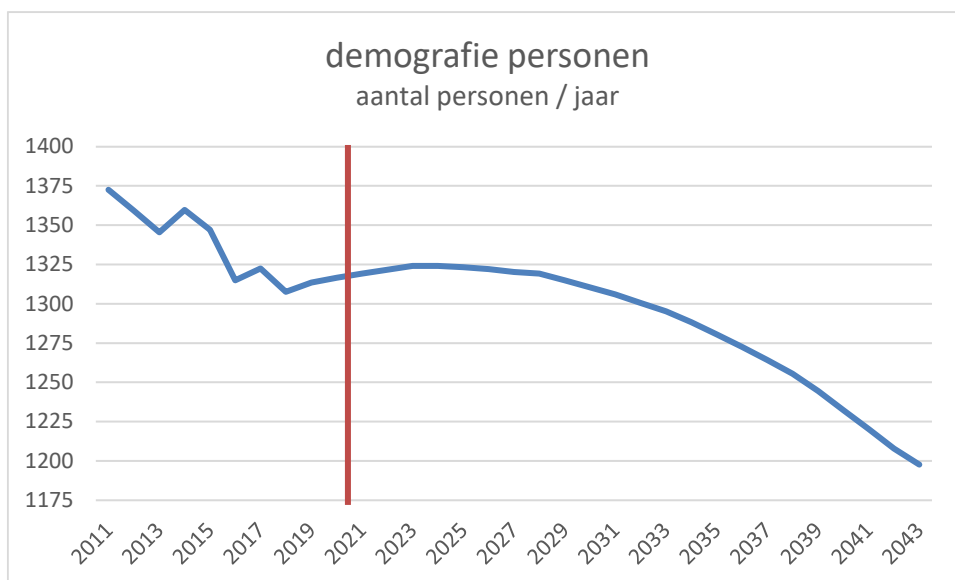
In Sibbe-IJzeren staat begin juni 1 woning (appartement met lift) met een vraagprijs van € 335.000 te koop (bron: Funda). Er is geen woningaanbod van de woningcorporaties (bron: Thuis in Limburg). Via internet wordt 1 appartement (maandhuur € 500) aangeboden.

Binnen de sociale huur zijn in 2020 in totaal 9 huurcontracten afgesloten (tegenover 3 contracten in 2018 en 2 contracten in 2019). Dat betekent dat er verhuisbewegingen hebben plaatsgevonden in 13% van het totale woningbestand. Qua woningtype zijn 5 appartementen, 3 tussenwoningen en 1 vrijstaande woning betrokken. Gemiddeld 47 unieke woningzoekenden hebben gereageerd op de advertenties. Uit deze gegevens blijkt dat er forse druk zit op het sociale huursegment in Sibbe-IJzeren.

3. Het ontwikkelperspectief

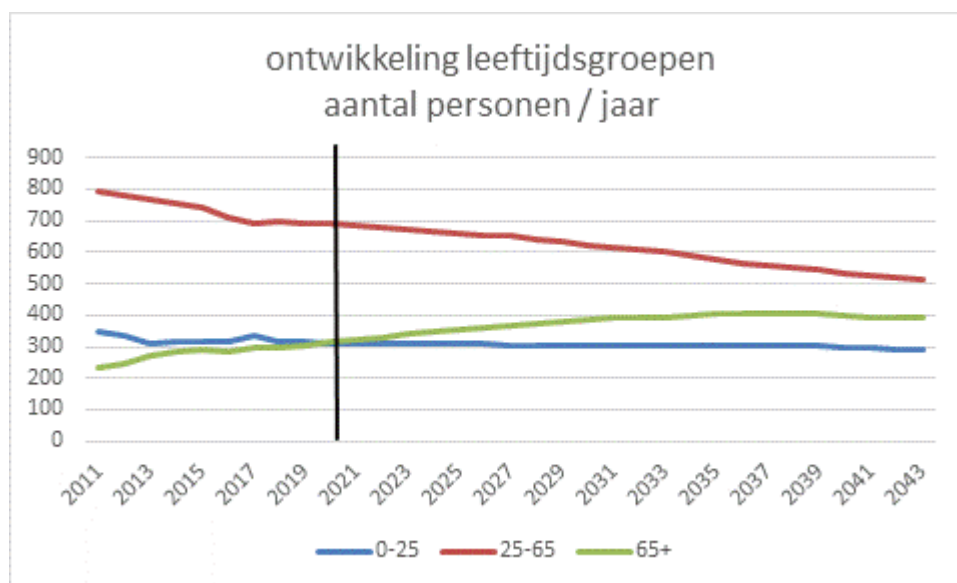
3.1. Demografie personenniveau

Conform de nulmeting GBA mei 2021 wonen 1.313 personen in Sibbe-IJzeren. De afgelopen 10 jaar is de bevolking met (53 personen) gekrompen (versus 3% op gemeenteniveau). Volgens de prognoses vindt een heel beperkte krimp plaats de komende 10 jaar (minus 13 personen). Tussen 2030 en 2040 zet de krimp fors door met een daling van 86 personen (6,5%).



Bron: Etil/Progneff 2019 prognose (bewerking InnDev)

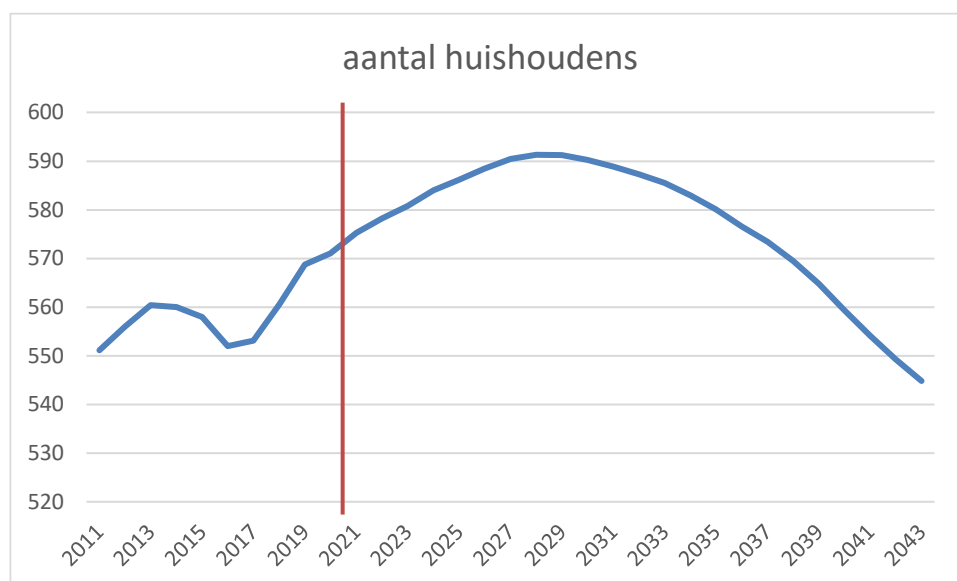
Onderliggend aan de demografische beweging is het algemene fenomeen van ontgroening en vergrijzing dat zich in geheel Zuid-Limburg manifesteert en zich ook voordoet in de andere kernen van Valkenburg aan de Geul. Het aandeel van de jeugd neemt af door de dalende geboorte aantallen in combinatie met het negatief migratiesaldo. De beroepsbevolking blijft in de toekomst nog de grootste groep van de bevolking, maar het aandeel wordt gestaag kleiner. Het aantal gepensioneerden blijft daarentegen gestaag groeien. Die groei wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van het aantal 75 plussers (groefactor van 1,9 - van 118 naar 222 personen) en de 85 plussers (groefactor van 3,2 - van 21 naar 68 personen).



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".



Het totaal aantal huishoudens bedraagt volgens de gemeentelijke basisadministratie 575 particuliere huishoudens medio mei 2021. Het aantal huishoudens groeit de komende 10 jaar nog met 15 eenheden (+2,5%). Het daarop volgend decennium wordt een forsere huishoudkrimp ingezet volgens de prognoses (minus 31 huishoudens – minus 5%). Per saldo leidt dat tot een voorspelde afname van het aantal huishoudens met 16 eenheden de komende twee decennia. Daarmee volgt de huishoudenskrimp het patroon van de demografische ontwikkeling op personenniveau.

PROGNOSE ONTWIKKELING DOELGROEPEN

aantallen huishoudens

	jr2021	jr2030	jr2040	saldo 2021-2030	saldo 2021-2040
alleenstaand t/m 24 jaar	2	2	2	0	0
alleenstaand 25-35 jaar	13	14	11	1	-2
stellen tot 35 jaar	17	17	13	0	-4
gezinnen en 1-ouder huishoudens	203	191	181	-12	-22
alleenstaanden en stellen 35-54 jaar	65	54	49	-11	-16
alleenstaanden en stellen 55-74 jaar	199	185	155	-14	-44
alleenstaanden en stellen 75 plus	76	127	148	51	72
totaal	575	590	559	15	-16

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

Uit de huishoudensprognose blijkt dat ook in de kern Sibbe-IJzeren de ontwikkeling van de woningmarkt zal worden gedomineerd door de babyboomers. Dat is de groep geboren tussen 1945 en 1965 die zich nu dus bevindt in de leeftijdsrange van 56 tot 75 jaar. De komende 20 jaar neemt het aantal alleenstaanden en stellen van 75 plus dan ook toe met een factor 1,95 (van 76 naar 148 huishoudens). Qua omvang wordt de 75 plus groep bijna even groot als de groep alleenstaanden en stellen 55-74 jaar. Achterliggend fenomeen is dus het doorschuiven van de babyboom generatie naar 75 plus, waardoor de groep 55-74 jaar zal afnemen.

De gezinnen blijven de grootste doelgroep, maar hun aantal neemt wel af met 9% (minus 22) de komende decennia.

4. Modelling woonbehoefte

In de navolgende modellering wordt de ontwikkeling van de woonvoorkeuren van de onderscheiden doelgroepen in beeld gebracht voor de peildata 2030 en 2040 ten opzichte van 2021. De groei in de periode 2021-2030 in Sibbe-IJzeren is 15 wooneenheden. In de periode 2030-2040 is er forse krimp. Per saldo leidt dit tot een daling van de woonbehoefte ten opzichte van 2021 van 16 wooneenheden in 2040. 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	1	1	-1	-1
stellen tot 35 jaar	0	0	-3	-1
gezinnen incl 1 ouderhh	-11	-1	-20	-2
alleenstaanden en stellen 35-54	-8	-3	-12	-4
alleenstaanden en stellen 55-74 jaar	-6	-8	-19	-23
alleenstaanden en stellen 75plus	10	39	15	57
totaal	-15	28	-39	24
saldo		15		-16

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 appartementen/nultredenwoningen en/of levensloopbestendige woningen waarvoor de grote grondgebonden woningen worden ingeruild. Alleen in de doelgroepen 75-plussers is er een positieve ontwikkeling van de woonbehoefte.

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	0	0	0	-1	0	-1
stellen tot 35 jaar	0	0	0	0	-1	-3
gezinnen inclusief 1-ouderhuishoudens	-1	-1	-10	-2	-2	-17
alleenstaanden en stellen 35-54	-2	-2	-8	-2	-2	-11
alleenstaanden en stellen 55-74 jaar	-1	-4	-8	-4	-13	-26
alleenstaanden en stellen 75plus	10	20	20	14	29	29
totaal	6	13	-5	4	10	-30
saldo			15			-16

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 (+15) en middenhuur (+15) 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	16	16	8	23	23	12
grondgebonden	4	4	2	6	6	3
totaal	20	20	10	29	29	14
saldo			51			72

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 Sibbe-IJzeren 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 extramuraal 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	32	51	60	19	28
verzorgd wonen	11	18	21	7	10
. langer thuis wonen	7	10	12	3	5
. geclusterd verzorgd wonen	4	8	9	4	5
verpleegd wonen	0	2	6	2	6
intramurale verpleeghuiscare	9	14	17	5	8
totaal generaal	63	103	125	40	62
totaal behoefte zorgwoningen	4	10	15	6	11
totaal t.b.v. wozoco	13	24	32	11	19

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

Momenteel genereren de inwoners van Sibbe-IJzeren een intramurale zorgvraag van 9 plaatsen met een groei tot 17 plaatsen in 2040. De behoefte aan verpleegd wonen groeit naar 6 plaatsen in 2040. De behoefte aan geclusterd verzorgd wonen bedraagt momenteel 4 wooneenheden met een groei naar 9 woningen in 2040. De totale behoefte van bovenstaande elementen c.q. woningen en woonvormen onder de noemer “woonzorgcombinatie” met 24 uurszorg groeit van 13 woningen in 2021 naar 32 woningen in 2040. Momenteel is er geen woonzorg aanbod in Sibbe-IJzeren.

Ten aanzien van *geschikt* wonen geldt dat het merendeel van de (koop)woningen niet levensloopbestendig is. 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 38 personen met een leeftijd tussen 21 en 30 jaar als “kind” in een gezinssituatie in Sibbe-IJzeren. Uit deze groep zullen de komende jaren huishoudens ontstaan die zich deels aandienen op de woningmarkt van de kern. Op basis van 50% kerngetrouwheid⁵ zullen mogelijk 19 lokale starters toetreden tot de woningmarkt. De mogelijke druk vanuit de starters uit de eigen kern is relatief klein in Sibbe-IJzeren in vergelijking met de andere kernen in de gemeente.⁶

De helft van de starters zal op zoek gaan naar een koopwoning en de andere starters zullen zich verdelen over sociale huur en middenhuur. Als gevolg van de uitstroom in de zowel de (sterk vergrijsde) sociale huursector als in de koopsector is er voldoende woningaanbod voor de lokale starters (uitgaande van een genormaliseerde woningmarkt). In de particuliere huursector zijn de instroommogelijkheden beperkter de komende jaren aangezien hier slechts 12 - 75 plussers wonen.

6.2. Woningbehoefte lokale oudere scheefwoners in de koop

Ook in Sibbe-IJzeren wonen de oudere generaties in grote, oudere grondgebonden woningen die beperkt levensloopbestendig zijn. Het betreft de volgende aantallen:

- In totaal 42 huishoudens zijn alleenstaande ouderen die in een vrijstaande woning of tweekapper wonen. Daarvan zijn er 18 ouder dan 75 jaar en 24 huishoudens zijn oudere doorstromers (55-74 jaar);
- In totaal 107 huishoudens zijn oudere stellen zonder kinderen die in een vrijstaande woning of tweekapper wonen. 82 van die huishoudens bevinden zich in de leeftijdsrange van 55 tot 74 jaar en 25 huishoudens zijn ouder dan 75.

De totale groep omvat momenteel 149 huishoudens, waarvan 43 ouder dan 75 jaar. Deze huishoudens zijn in hoge mate kern gebonden (zie ook InnDev onderzoek doorstroomeffecten

⁵ 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 van Sibbe-IJzeren. 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 Afgezet ten opzichte van het totaal aantal huishoudens is het aandeel van alle personen in de leeftijdsgroep 21-30 jaar in gezinnen slechts 7% in Sibbe-IJzeren (vergelijk met 13% in Schin op Geul, 11% in Berg en Terblijt en 10% in Vilt).

woningmarkt gemeente Valkenburg aan de Geul, 2019) en zijn voornamelijk op zoek naar levensloopbestendige appartementen en/of nultredenwoningen.

6.3. Woningbehoefte lokale oudere scheefwoners in de huursector

In Sibbe-IJzeren is het aandeel door- en toegankelijke woningen in de sociale huursector zeer beperkt in aantal met slechts 19 wandelstokgeschikte woningen in het corporatiebezit.

Daarentegen is de vergrijzing in de huursector groot. Het betreft in totaal 79 huishoudens ouder dan 55 jaar. In de sociale huur betreft het 41 huishoudens (waarvan 14 van 75 plus) en in de particuliere huur 38 huishoudens (waarvan 12 van 75 plus).

6.4. Invulling lokale woonzorg behoefte van ouderen

In Sibbe-IJzeren zijn geen zorggeschikte woningen en geen verpleeghuisvoorzieningen aanwezig. Indien langer thuis wonen met beperkingen niet meer mogelijk is, moeten de bewoners terugvallen op voorzieningen elders. In de directe nabijheid zijn er zowel de zorgwoningen en verpleeghuisvoorzieningen van Sevagram in Valkenheim/Oosterheim in Valkenburg (afstand 3-4 kilometer) als de Appelgaard/Lommert van Envida in Margraten (afstand 3 kilometer).

De woonzorgvraag bedraagt momenteel 4 zorgwoningen en 9 verpleeghuisplaatsen (dus 13 woningen/plaatsen in een woonzorgcombinatie die in 24 uur 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 24 woningen/plaatsen en in 2040 in totaal 32 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 om tegenwicht te bieden aan vergrijzing en ontgroening. In de uitwerking van deze vraagstelling hebben we onderzocht in hoeverre er overall witte vlekken zijn in de markt vanuit groeiruimte in de regio Zuid-Limburg en is ook gekeken naar de ontwikkelruimte “van buiten”. Daarmee bedoelen we groeiruimte vanuit migratiestromen zowel internationaal als landelijk.

Groeiruimte 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 beschikbare groeiruumte voor nieuwbouw vanuit de autonome demografische ontwikkeling zeer beperkt is in de regio en dat al invulling plaatsvindt. Voor de kern Sibbe-IJzeren 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

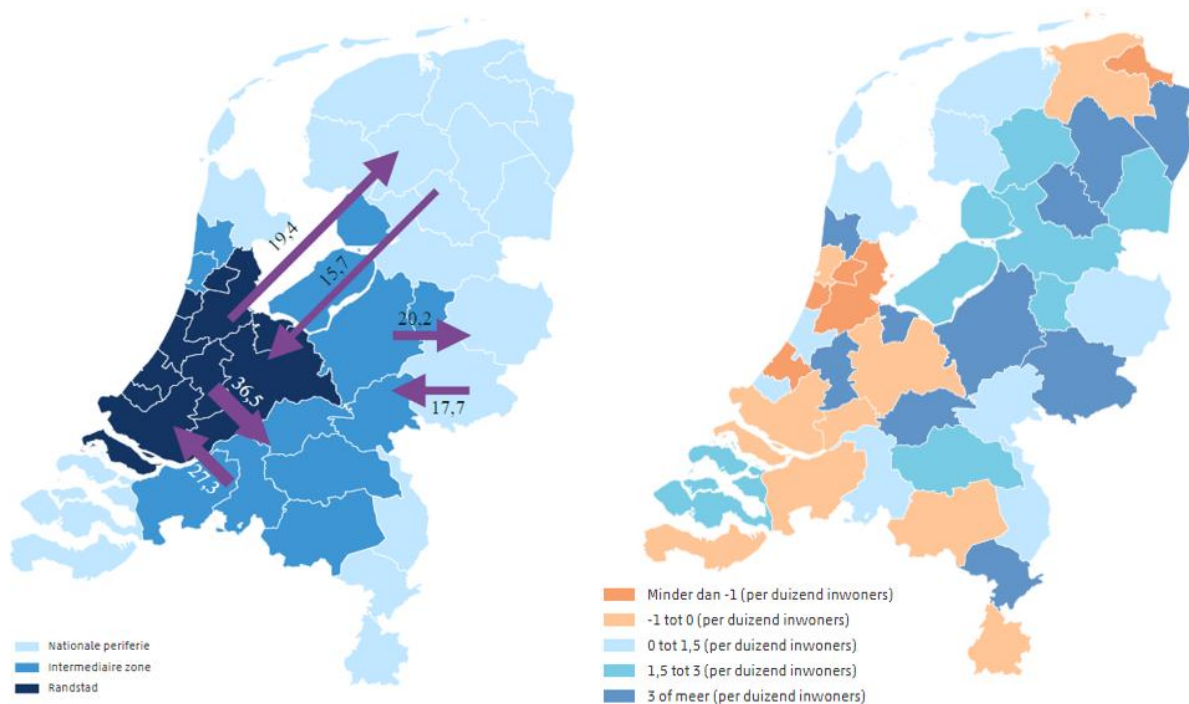
de intermediaire zone als ook de nationale periferie waar de provincie Limburg onderdeel van uitmaakt. De perifere zones hebben ook een positief verhuissaldo ten opzichte van de intermediaire zones. In 2020 (periode april tot en met december) was de Provincie Limburg een van de groeiregio's als gevolg 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 groeiruumte “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 Sibbe-IJzeren 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. Behoeftte 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 herleiden uit en naar Sibbe-IJzeren zullen zeer beperkt in omvang zijn en in de kern Sibbe-IJzeren is in het particulier verhuurcircuit een opvangbuffer beschikbaar uitgaande van een analyse van de leegstand. Immers, het merendeel van de vastgestelde leegstand betreft woningen in de particuliere verhuur die waarschijnlijk deels worden verhuurd als vakantiewoningen of als tijdelijke huisvesting voor personen die niet zijn ingeschreven in de gemeente. In totaliteit betreft het 16 wooneenheden.

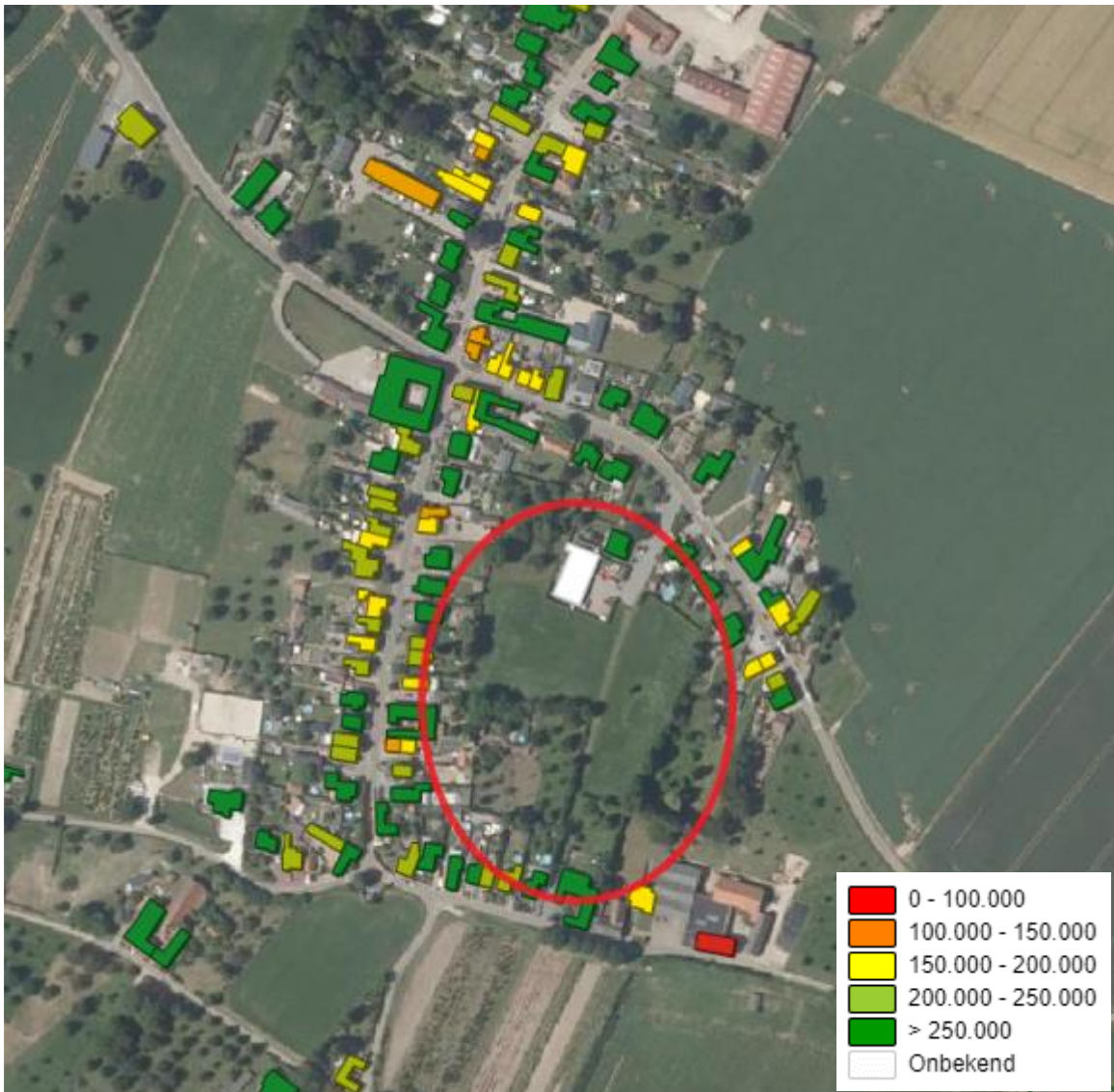
7. Advies invulling woonbehoefte – mogelijke ontwikkelrichtingen en programmering

In Sibbe-IJzeren wordt de woningmarkt in het komende decennium door een aantal ontwikkelingen bepaald:

- Een beperkte toename van het aantal huishoudens met 15 eenheden tot 2030 volgens de prognoses.
- Een (beperkt) toetredingsprobleem voor starters; naar verwachting zullen de komende jaren een 20-tal starters uit de kern zelf op zoek gaan naar een woning.
- 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 149 huishoudens waarvan 43 ouder dan 75 jaar die hiervoor in aanmerking.
 - In de sociale huur betreft het 41 huishoudens (waarvan 14 75 plus) en in de particuliere huur 38 huishoudens (waarvan 12 75 plus).
- In zijn algemeenheid een overspannen woningmarkt die momenteel nog weinig schuifruimte voor instroom en doorstroming biedt. Daarnaast is de uitdaging voor woningmarkt in Sibbe-IJzeren vooral gelegen in een 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.

Vertaling naar mogelijke ontwikkelingsrichtingen en daaraan gekoppelde programma van de ontwikkellocatie nieuwbouw tussen Kruisstraat-Heerstraat en Kapelstraat.

Het betreft een ingesloten gebied aan de zuidkant van de kern IJzeren dat grotendeels is omgeven met vrijstaande grondgebonden koopwoningen.



Bron: Mapgallery - bewerking InnDev

Op basis van voorgaande analyse kunnen drie ontwikkelingsrichtingen voor het initiatief toegevoegde waarde genereren voor de woningmarkt Sibbe-IJzeren. Uitgaande een grove inschatting van het potentieel van de ontwikkellocatie heeft een vertaling plaatsgevonden van de totale kernbehoefte naar een projectomvang van 20 plaatsen. A rato van concepten en programmatische invulling kunnen deze aantallen aangepast worden.

MOGELIJKE ONTWIKKELINGSRICHTINGEN

aantallen wooneenheden/huishoudens

Kernbehoefte totaal

	sociale huur	middenhuur	koop	totaal
75+ (alleen/stellen)	20	20	10	50

vertaling naar 20 wooneenheden

	sociale huur	middenhuur	koop	totaal
babyboomers	8	8	4	20

Ontwikkelrichting 1 - huur (a rato vertaling 20 wooneenheden)

	sociale huur	middenhuur	koop	totaal
babyboomers	10	10	0	20

Ontwikkelrichting 2 - huur en koop (a rato vertaling 20 wooneenheden)

	sociale huur	middenhuur	koop	totaal
babyboomers	5	5	10	20

Ontwikkelrichting 3 - woonzorgcombinatie

realisatie 20-25 zorgwoningen

Ontwikkelrichting 1 – huur

In een eerste ontwikkelrichting vindt invulling plaats middels huur. Met deze invulling wordt gefocust op drie (sub)doelgroepen ouderen:

- De ouderen (vanaf 55+) in de sociale huur in beperkt toegankelijke en doorgankelijke woningen;
- De ouderen (vanaf 55+) in de particuliere huur in beperkt toegankelijke en doorgankelijke woningen;
- De “om en nabij” 75 plussers in de koopsector in grote beperkt toegankelijke grondgebonden woningen voor wie het huurperspectief interessant is.

Voordelen:

- Binnen de huursector wordt een transformatie gerealiseerd waarbij ouderen doorstromen naar een geschikter woonproduct;

- Vanuit woningmarktperspectief wordt de uitstroom van ouderen in de huursector maximaal bevorderd en ontstaat instroomruimte voor zowel starters en jonge doorstromers die aangewezen zijn op (sociale) huur;
- Ook voor ouderen met verhuishwensen in de koop die willen intekenen op een huurconstructie biedt deze ontwikkelrichting kansen.
- Het is een vrij risicoloos initiatief aangezien de verhuisbereidheid bij huurders relatief hoog (of andersom gerekend: de honkvastheid is in de huursector veel kleiner dan in de koop).

Aandachtspunten:

- Deze variant maakt de procescomplexiteit mogelijk groter aangezien beoogd wordt om een “huur”setting te realiseren in een duurdere koopomgeving.

Ontwikkelrichting 2 – huur en koop

In deze ontwikkelrichting wordt naast huur ook koop ingevuld. Bij de invulling van de koopwoningen wordt met name gefocust op de doelgroep oudere doorstromers (55-74 jaar). Het zijn echtparen zonder kinderen (empty nesters) en alleenstaanden die verhuisgeneigd zijn en waarvoor het kooperspectief nog interessant is. Ten opzichte van ontwikkelrichting 1 focust deze variant nadrukkelijker op een jonger doelpubliek in de koopsector. Het gevolg is dat de doorstroomeffecten zich meer manifesteren in de koopsector. De vrijvallende woningen zullen interessant zijn voor jongere echtparen die (nog) kinderloos zijn en jongere gezinnen.

Voordelen:

- Vanuit deze ontwikkelrichting wordt een breder doelpubliek en ook jonger doelpubliek aangesproken;
- Een betere match tussen beoogde doelgroepen en de bestaande bewoners

Aandachtspunt:

- Deze ontwikkelrichting biedt (afgeleid) minder kansen voor jonge (alleenstaande) starters;
- De honkvastheid is het hoogst bij eigen woning bezitters; de risico's voor invulling zijn groter dan bij huur.

Ontwikkelrichting 3 – woonzorgcombinatie

In deze variant wordt een woonzorgcombinatie gerealiseerd waardoor de behoefte aan zorgwoningen en verpleeghuiscapaciteit wordt gerealiseerd binnen de kern IJzeren-Sibbe zelf. Het betreft zelfstandige wooneenheden waarin 24/7 onplanbare zorg wordt geleverd voor mensen met een Zvw/Wmo of Wlz indicatie. Met de realisatie van 20 tot 25 eenheden inclusief

een algemene voorziening kan de integrale behoefte van IJzeren-Sibbe tot 2030 worden opgevangen.

Voordelen:

- Middels de realisatie van deze ontwikkelrichting wordt een betere spreiding van de zorg gerealiseerd op gemeenteniveau en kunnen kwetsbare ouderen met een zorgindicatie in de eigen vertrouwde omgeving gebruik maken van een woonzorgvoorziening;
- De locatie kan voorzien in de behoefte van de doelgroep (een rustige, relatief prikkelarme omgeving).

Aandachtspunten:

- Deze variant genereert geen positieve effecten voor de lokale woningmarkt op vlak van doorstroomeffecten;
- Deze ontwikkelmogelijkheid dient te worden gerelateerd aan de overall behoefte aan zorgwoningen/verpleeghuisvoorzieningen in de gemeente en de invulling die daaraan reeds wordt gegeven.

Aan de ontwikkelrichtingen 1 en 2 kunnen [woningbouwprogramma's](#) worden gekoppeld. Qua woningtype geldt voor beide ontwikkelrichtingen dat er geen behoefte is aan traditionele grondgebonden woningen c.q. eengezinswoningen (vrijstaand, twee onder een kap of rijtjes).

Er is wel behoefte aan kleinere levensloopbestendige woningen (niet zijnde zorgwoningen) in de vorm van laagbouwappartementen en/of (patio)bungalows. De locatie leent zich voor een diversiteit aan mogelijke programma uitwerkingen die geschikt zijn voor oudere een- en tweepersoonshuishoudens. Echter, de woningen dienen in het kader van een flexibel gebruik door meerdere doelgroepen ook geschikt te zijn voor jongere huishoudens.

Qua prijsklasse wordt voor de koopwoningen uitgegaan van een 50/50 verdeling over de prijsklasse betaalbare koop (€ 165.000 tot € 240.000) en de prijsklasse middeldure koop (€ 240.000 - € 325.000).

Bij de programmatische uitwerking van ontwikkelrichting 3 dient een specifiek referentiekader zorgwoningen voor de beoogde doelgroepen te worden gehanteerd zodat kan worden voldaan aan de eisen van 24 uren zorg voor kwetsbare (ook dementerende) bewoners in zelfstandige wooneenheden. Uitwerking is pas zinvol indien deze ontwikkelrichting als een reële invullingsoptie wordt gezien.

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%
Valkenburg aan de Geul	7.915	7.883	7.717	7.429	7.051	6.653	6.245	100%	100%	98%	94%	89%	84%	79%
<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 : verhuisbewegingen 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 verhuisbewegingen VADG

	14	10	25	37	14
--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

saldo per provincie	2015	2016	2017	2018	2019	totaal
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