

Wonen op maat door maatwerk

Een visie op Wonen in Valkenburg aan de Geul voor nu en de toekomst.



Lokale Woonvisie 2020-2025

oktober 2019

Colofon

Rapportnummer 1044U

Opdrachtgever

De gemeente Valkenburg aan de Geul

Adviesbureaus

InnDev – dhr. Jean Pierre Tulleneers

Comfortcreators – dhr. Geert Claessens

1. Leeswijzer

Voor u ligt de Lokale Woonvisie 2020-2025 van Valkenburg aan de Geul. Er is gekozen voor een kort en bondig visiedocument. Na de inleiding wordt de identiteit van de gemeente Valkenburg op hoofdlijnen geschetst door middel van een aantal kerncijfers en trends. Vervolgens analyseren we de woningmarkt aan de hand van de huidige situatie en de verwachte toekomstige ontwikkelingen. Op basis van het resultaat van deze analyse zijn de speerpunten van de Lokale Woonvisie geformuleerd en de wijze waarop we de speerpunten willen realiseren.

Dit visiedocument wordt ondersteund en onderbouwd door een aantal onderzoeken, analyses en hulpmiddelen. Het betreft onder meer:

- Onderzoek en analyse ten behoeve van lokale woonvisie gemeente Valkenburg aan de Geul met daarin relevante regelgeving, demografie, woningmarkt, sociaal-economisch profiel, doelgroepen, beleidsthema's en verslagen van de bijeenkomsten in het kader van deze woonvisie (InnDev – september 2019);
- Onderzoek doorstroomeffecten woningmarkt gemeente Valkenburg aan de Geul (InnDev – augustus 2019);
- Analyse en Programmering Wonen en Zorg gemeente Valkenburg aan de Geul (PCkwadraat - december 2018);
- De Valkenburg aan de Geul Mapgallery 3.0 (beschikbare GIS internetapplicatie)

Deze onderzoeken en analyses zijn digitaal beschikbaar als separate bijlagen. Deze bijlagen vormen de onderleggers van deze Lokale Woonvisie en zorgen voor een diepgaander begrip van de visie. Daarnaast geven deze onderleggers de nodige informatie en achtergronden voor de verdere uitwerking en implementatie van de woonvisie.

2. Inleiding

Met deze eerste Lokale Woonvisie wil de gemeente Valkenburg aan de Geul de voornemens, ambities en beleid ten aanzien van wonen voor de periode 2020-2025 inzichtelijk maken. De Lokale Woonvisie heeft een aantal functies:

- Het is het gezamenlijk gedragen referentiekader voor de samenwerking tussen alle betrokken partijen;
- Het maakt de woonambities van de gemeente duidelijk op het niveau van speerpunten;
- In de uitwerking legt de woonvisie de nodige verbindingen tussen diverse beleidsterreinen, zowel fysiek als sociaal;
- De woonvisie is de basis voor beleidsuitvoering en programmering.

Een belangrijke voorwaarde is dat de Woonvisie wordt gedragen en onderschreven door alle partijen die zijn betrokken bij de invulling van het woonbeleid van onze gemeente. Om dit te bereiken is bij de realisatie van deze woonvisie gekozen voor een zorgvuldig proces waarbij bijeenkomsten zijn georganiseerd met kernoverleggen, starters op de woningmarkt, de gemeenteraad, beleidsambtenaren en marktpartijen zoals woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars en banken.

3. Ons DNA

3.1. Typering Valkenburg

De gemeente Valkenburg aan de Geul omvat de stadskern Valkenburg, 6 dorpen, 8 gehuchten (<500 inwoners) en 7 buurtschappen (<100 inwoners). De stadskern Valkenburg heeft een suburbaan woonmilieu. Hier wonen de meeste huishoudens. Deze kern heeft de dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand. Het landschap is misschien niet altijd direct voelbaar omwille van de dichte bebouwing, maar is wel goed bereikbaar vanuit de woonomgeving. Het is een bijzonder woonmilieu omdat de concentratie van hotels, horeca en attracties de stadskern een unieke toeristische waarde geeft met internationale uitstraling. In de kleinere kernen en linten bevindt zich het landelijk wonen. Ook dit is een geliefde woonsfeer. Niet alleen bij de huidige inwoners van Zuid-Limburg maar ook voor nieuwkomers van buiten de regio. Het dorpse wonen, de kwaliteit van het landschap, kleinschaligheid, ontspanning en rust, cultuurhistorie en identiteit, zijn belangrijke troeven voor Valkenburg aan de Geul.¹

3.2. Kerngegevens (peildatum januari 2019)

▪ Aantal inwoners	:	16.475
▪ Aantal huishoudens	:	7.850
▪ Geboorte overschot ²	:	- 8 op 1.000 inwoners (= geboorten minus sterfte)
▪ Migratiesaldo	:	+2 op 1000 inwoners (excl. effect nieuwbouwprojecten)
▪ Bevolkingsontwikkeling	:	- 6 op 1000 inwoners jaarbasis
▪ Aantal woningen	:	8.200
▪ Type woningen	:	65% grondgebonden (rij, hoek, 2 o 1 kap, vrijstaand) 28% meergezinswoningen (gestapeld) 9% overig
▪ Eigendomsverhoudingen	:	56% koop 19% sociale huur 25% particuliere huur
▪ Zorggeschikte woningen	:	64 rolstoelgeschikte woningen (corp.bezit) 429 rollatorgeschikte woningen (corp.bezit)
▪ Betaalbaarheid corporatiebezit	:	115 woningen "goedkoop" 958 woningen "betaalbaar laag" 240 woningen "betaalbaar hoog" 177 woningen "bereikbaar" 14 woningen "duur"
▪ Leegstand	:	1,6% (woningen geschikt voor woningmarkt)
▪ Woningen gebouwd na 2000	:	9% (voornamelijk stadskern Valkenburg)
▪ Plancapaciteit beïnvloedbaar	:	110
▪ Plancapaciteit niet beïnvloedbaar	:	57
▪ Aantal hotels / kamers	:	78 / 1.911 (60% van regio Heuvelland)
▪ Aantal monumenten	:	186

¹ Zie o.a. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, p.21 en Leefstijlonderzoek Smartagent 2015.

² Bron CBS – meest recente cijfers betreft 2017

3.3. Trends en (verwachte) ontwikkelingen

Demografie

Onze gemeente is op het vlak van krimp koploper in de regio Maastricht-Heuvelland met een bevolkingsdaling van bijna 10% vanaf het jaar 2000. De krimp speelt tot nu toe vooral op personenniveau. Het aantal huishoudens dat gehuisvest moet worden, is tot op heden nog toegenomen. Dit betekent dat in de praktijk sprake is van “huishoudverduunning”; huishoudens worden gemiddeld kleiner. Zowel het aantal alleenstaanden als tweepersoonshuishoudens zonder kinderen neemt toe. Het betreft in Valkenburg aan de Geul voornamelijk ouderen, want onze gemeente is qua vergrijzing (het aandeel 75-plussers ten opzichte van de totale bevolking) ook koploper in de regio.

De demografische prognoses gaan er van uit dat vanaf 2022 ook het aantal huishoudens zal dalen. Volgens de Etil/Progneff cijfers daalt het aantal huishoudens tot 2030 met 350 eenheden. De Primos prognose gaat uit van een huishoudenskrimp van 50 eenheden over dezelfde periode. Volgens beide prognoses speelt de krimp in aantal huishoudens vooral in de kleinere kernen. Gekoppeld aan deze krimp is de verwachting dat ook het voorzieningenniveau verder daalt, conform de ontwikkeling die op dit vlak al heeft plaatsgevonden.

Trends en ontwikkelingen

- Uit de bijeenkomsten en de gegevens van het doorstroomonderzoek blijkt dat de kerngebondenheid in de gemeente Valkenburg aan de Geul groot is. Bij de realisatie van nieuwbouwappartementen in de stadskern Valkenburg is slechts 7% van de bewoners afkomstig uit de overige kernen. Inwoners van de overige kernen zoeken dus woonoplossingen in de eigen kern. Als dat niet mogelijk is, wordt de stadskern niet als alternatief gezien, maar wordt eerder verhuisd naar omliggende gemeenten die een goedkoper woningaanbod hebben.
- Met de komst van de babyboomers (de naoorlogse generatie geboren in de periode 1945-1955) is een kritische generatie op de woningmarkt gekomen die veelal voor koopwoningen heeft gekozen. Zij zijn kerntrouw, relatief honkvast en als zij op latere leeftijd verhuizen, kiezen zij voor gestapelde koopwoningen. Het zijn voornamelijk alleenstaanden en twee persoonsgezinnen van éénverdieners zonder kinderen.
- De starters kiezen in eerste instantie voor de eigen kern in een genormaliseerde ofwel “doorsnee” woonomgeving. Zij leggen tegenwoordig de lat hoog en willen meteen kopen voor de langere termijn en hebben de voorkeur voor grondgebonden woningen.
- Door het extramuralisatiebeleid³ van de overheid is de groep “langer thuis woners” ontstaan. Het zijn ouderen die voorheen naar een verzorgingshuis gingen. Voor een deel van deze groep sluit het beleid aan op de eigen woonwensen (“honkvast tot het bittere einde”). Voor een ander deel van deze groep (ongeveer de helft) levert dit woonproblemen op. Hiervoor dient een “extramuraal alternatief” te worden ontwikkeld waar geclusterd kan worden samengewoond met ondersteuning van 24 uren zorg.

³ Dit betreft het beleid van scheiden van wonen en zorg. D.m.v. extramuralisatie is de intramurale capaciteit afgebouwd en dienen de betreffende ouderen langer thuis te blijven wonen.

4. Woningmarktanalyse

4.1. Momenteel: een overspannen woningmarkt

Op de koopmarkt is het beschikbaar woningaanbod momenteel tot een historisch dieptepunt gedaald en de vraagprijzen voor koopwoningen zijn historisch hoog. De gemiddelde vraagprijs in de gemeente Valkenburg aan de Geul is aanzienlijk hoger dan het gemiddelde in Zuid-Limburg, deels omdat veel duur aanbod op de markt wordt gezet, deels omdat de markt haar werk doet en bij schaarste de prijs omhoog stuwt. Tijdens de bijeenkomsten is door de aanwezigen aangegeven dat:

- Het aanbod koopwoningen te duur is voor de starterswensen en de kwaliteit van deze woningen slecht is (badkamer, keuken en verduurzaming);
- Starters concurrentie ondervinden van beleggers (in stadskern Valkenburg), kopers van tweede woningen en ouderen;
- Binnen de kernen geen wooninitiatieven zijn en daardoor wordt vaker verhuisd naar alternatieven buiten de gemeente of de huidige woonsituatie (blijven zitten waar je zit) blijft ongewenst voortduren;
- De hoogbejaarden en oudere zorgvragers langer in de eigen woning blijven wonen wat als een belemmerende factor in doorstromingsmogelijkheden in onze sterk vergrijsde gemeente wordt ervaren;
- Binnen de sociale huur geen normale wooncarrière kan worden aangeboden door de woningcorporaties.

De overspannen woningmarkt is het gevolg van moeilijk beïnvloedbare oorzaken zoals de economische conjunctuur die in combinatie met de structureel lage rentestand de vastgoedmarkt interessant maakt voor beleggers. Daarnaast hebben ook lokaal specifieke factoren impact op de woningmarkt. Immers in een sterk vergrijsde gemeente zoals de onze heeft het beleid om langer thuis te wonen grote invloed op de doorstromingsmogelijkheden van jongere doelgroepen.

Nieuw woningaanbod is de afgelopen jaren bijna uitsluitend in de stadskern Valkenburg gerealiseerd. In de overige kernen zijn geen nieuwe initiatieven ontwikkeld. Dit mede als gevolg van het voorzichtige beleid dat is gevoerd vanuit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Daarnaast zijn, om verschillende redenen, helaas ook bestaande vergunde initiatieven niet tot uitvoering gekomen ondanks het feit dat er wel enkele omvorm initiatieven zijn geweest.

4.2. Lange termijn perspectief: een (te) ontspannen woningmarkt?

Op de langere termijn wordt een krimp van het aantal huishoudens voorspeld. Prognoses over de omvang lopen uiteen en gaan uit van 50 tot 350 huishoudenskrimp op de plantermijn tot 2030. Als gevolg van de huishoudenskrimp op de langere termijn zijn er 1 op 1 minder woningen nodig. Als we niks doen, krijgen we op termijn wellicht te maken met leegstand, overaanbod en prijsdalingen.

4.3 Woonvisie met een compromis

We hebben geen glazen bol en weten dus niet exact hoelang de woningmarkt in onze gemeente gespannen blijft. Met zekerheid kunnen we wel stellen dat de huidige krimp in inwonertal (die al jaren aan de gang is) zich op enig moment ook manifesteert in een krimp aan huishoudens. De stakeholdersbijeenkomst in september 2019 liet ook zien dat betrokkenen ambivalent zijn rond de spanning op de woningmarkt. Valkenburg aan de Geul is een prettige woongemeente en is dus prima in staat om mensen tijdelijk of permanent aan te trekken. Het ligt dus voor de hand om op meerdere gedachten te hinken en bij voorkeur een optimistisch beeld te schetsen. Enkelen denken dat het wel mee zal vallen met de huishoudenskrimp. Toch zijn we met zijn allen van mening dat we nadrukkelijk niet onze ogen hiervoor mogen sluiten. Komt het aan de orde, dan kunnen we er maar beter klaar voor zijn en beleid opstellen waarbij enerzijds het proces gepast wordt begeleid en anderzijds kansen worden benut. We onderkennen dat het vanwege de huidige marktomstandigheden verstandig is om her en der de rem eraf te halen en bepaalde ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Bijvoorbeeld door meer nieuw te bouwen, door beperkingen op te leggen aan instroom en door 2^e woningbezit te ontmoedigen. Terwijl het over enkele jaren noodzakelijk is t om juist de deuren verder open te zetten en instroom toe te juichen. Dit brengt de gemeente in een dilemma van een opportunistisch beleid versus een strategisch beleid.

Hoe dan ook, betekent dit dat de noodzaak bestaat aan ondersteunend en vooral helder beleid. Ook bij het handelen ten aanzien van de huidige woningmarkt moet rekening worden gehouden met de prognoses op lange termijn. Daarbij zoeken we een balans tussen enerzijds het voorkomen van een zelf vervullende voorspelling en anderzijds opportunistische korte termijn oplossingen.

Conclusie ten aanzien van de woningmarkt

De uitdaging voor onze gemeente ligt in het samen met alle betrokken partijen vinden van oplossingen die huidige woningmarkt weer op gang trekken. Dit is het centrale speerpunt van deze woonvisie. De oplossingsrichtingen houden rekening met de met mogelijke krimp-scenario's in de toekomst waarbij de relevante werkelijke ontwikkelingen in relatie tot de woningbehoefte blijvend worden gemonitord.

De uitdaging is ervoor te zorgen dat de korte termijn oplossingen, die moeten zorgdragen voor meer ontspanning en ruimte op de woningmarkt, ook de lange termijn doelen ten goede komen. De pijn wordt vooral gevoeld door toetreders op de woningmarkt (jongeren) en oudere doorstromers die niet zonder meer iets van hun gading vinden. Voor beide groepen is het van belang om ruimte te creëren op de woningmarkt. De gemakkelijkste route is nieuwbouw in de wei, maar die tijd is zo goed als voorbij. Tegelijkertijd dienen zich aanvullende doelgroepen aan die verder aangewakkerd kunnen worden, denk aan tijdelijke arbeidskrachten, studenten, maar ook zorgvragers. Vanuit aanbodzijde is er veel vastgoed in onze gemeente beschikbaar dat nu of eerder al zijn functie heeft verloren en prima tot woonfunctie getransformeerd kan worden. Ook dienen zich kansen aan uit de vernieuwing van de (corporatie)voorraad.

Met andere woorden: er liggen volop kansen voor herontwikkeling (sloop van woningen en/of ander vastgoed naar nieuwbouw)_of transformatie. Dit is niet de gemakkelijkste weg, maar wel een duurzame weg naar 'wonen op maat door maatwerk'.

In het volgende hoofdstuk is deze visie uitgewerkt in speerpunten .

5. Speerpunten van onze lokale woonvisie

Wat willen we op hoofdlijnen?

- We maken nadrukkelijk een onderscheid tussen het beleid op de korte en de lange termijn. Op de korte termijn sturen we op de knelpunten in de huidige markt. Daarbij anticiperen we op het lange termijn perspectief: de verwachte krimp in de toekomst.
- We sturen op voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen⁴ die nu en in de toekomst in onze gemeente woonachtig zijn. Naast betaalbaarheid is de beschikbaarheid van woningen binnen een redelijke termijn van belang. Specifiek aandachtspunt is de realisatie van voldoende goedkope sociale volkshuisvesting voor de zwakste inkomensgroepen.
- Primair ligt de focus op de huishoudens die structureel verblijven in een zelfstandige woning. Daarnaast hebben we ook aandacht voor de adequate huisvesting van doelgroepen die tijdelijk binnen onze gemeente verblijven zoals arbeidsmigranten en (horeca)studenten.
- Wij leggen de focus op de transformatiemogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad om beter tegemoet te komen aan de woonwensen van huidige en toekomstige doelgroepen. Waar nodig gaan we beperkt nieuwe ruimte toevoegen om de vastgelopen woningmarkt vlot te trekken.
- Wij maken nadrukkelijk een onderscheid tussen de stadskern Valkenburg en de overige kernen bij de aanpak van de woonvraagstukken. De drijfveer daarbij is het borgen van de waardevolle woonmilieus en onderscheidende identiteiten (en daarmee ook de leefbaarheid en continuïteit op lange termijn),. Het uitgangspunt is een maatwerk aanpak per kern of groep kernen in de vervolgstappen op deze woonvisie.
- Wij ontwikkelen als gemeente een aanpak en werkwijze om onze woondoelstellingen te kunnen realiseren. Daarin borgen wij de integrale aanpak van onder andere nieuwe elementen zoals de Omgevingswet en het Klimaatakkoord, maar ook bestaande zaken zoals de Woningwet en de regelgeving binnen het Sociaal Domein.

Hoe gaan we dat doen?

Ingeven door de demografische ontwikkelingen gaan we uit van een *transformatievisie*. De focus ligt op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad op vlak van verduurzaming en waar nodig de levensloopbestendigheid. Ook vastgoed dat momenteel voor andere functies wordt gebruikt, onderzoeken we op de mogelijkheden van omzetting naar een woonfunctie.

We hebben echter te maken met een vastgelopen woningmarkt. Op de korte termijn is het van belang schuifruimte realiseren om de doorstroming weer op gang te brengen. We gaan in eerste instantie kijken naar de herbestemmingsmogelijkheden van bestaand vastgoed. De herbestemming van vastgoed dat leegkomt of al leeg staat, krijgt prioriteit. We denken daarbij aan scholen en overig

⁴ Wij onderscheiden de doelgroepen starters, jonge doorstromers, oudere doorstromers, langer thuis woners en kwetsbare ouderen. Zie de separate bijlage "Onderzoek en analyse ten behoeve van de lokale woonvisie" voor nadere toelichting van definities, feiten en vaststellingen vanuit raadplegingen ten aanzien van de doelgroepen.

maatschappelijk vastgoed, verouderde hotels, monumentale panden, karakteristieke boerderijen. Ook sloop en nieuwbouw of de juiste nieuwbouw op harde plancapaciteit past in onze transformatievisie.

Nieuwbouw (op onbebouwde terreinen die geen woonbestemming hebben) is pas een alternatief als herbestemming of transformatie niet mogelijk of haalbaar is. Indien nodig zoeken we de oplossing in tijdelijke huisvesting.

De woonoplossingen zijn kernspecifiek en komen in eerste instantie ook tegemoet aan de kerngebondenheid. Het ligt voor de hand de kernen nauw te betrekken bij mogelijke ontwikkelingen.

Qua plancapaciteit zoeken we de ruimte op binnen de bestaande plancapaciteiten en afspraken die we hebben gemaakt in het kader van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). Daarbij wordt ook gebruik gemaakt van de mogelijkheden die worden geboden door de tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL, die is vastgesteld door onze gemeenteraad op 30 september 2019. Concreet:

- We gaan samen met de woningcorporaties kijken naar een aantal actuele/ voorgenomen herstructureringen en mogelijke (andere) scenario's van toekomstige invulling;
- We voeren een actief intrekingsbeleid ten aanzien van vergunningen en bouwtitels die niet worden verzilverd;
- We geven de wenselijke sturing aan de invulling van actuele projecten en vergunningaanvragen aan de hand van een toetsingskader conform de speerpunten van onderhavige woonvisie; stakeholders geven aan dat met name woonconcepten/projecten die een mix aan doelgroepen aantrekken wenselijk zijn, gevolgd door een mix naar eigendomsvorm (huur of koop) We starten een proces waarbij de noodzaak en onderbouwing van mogelijke "kwalitatief goede plannen" met een lichter compensatieregime conform de huidige Structuurvisie inzichtelijk wordt. Mogelijk bieden kleinschalige projecten met betaalbare flexwoningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen, zoals starters en oudere alleenstaanden, oplossingen. Wij onderzoeken de mogelijkheden binnen de verschillende kernen met betrokkenheid van burgers en marktpartijen. We bekijken daarbij hoe de sociale infrastructuur verder kan worden geoptimaliseerd om te komen tot het in stand houden of verbeteren van de leefbaarheid. Procesmatig kan dit bijvoorbeeld in de vorm van het woontafelconcept waarbij een expert team wordt geformeerd rond transformatie en herontwikkeling, waarbij de coördinatie en regie bij de gemeente ligt. Daarbij willen we het terugbrengen van verloren gegane sociaal, maatschappelijke voorzieningen (ook voor de jongeren) op het moment dat een woningbouwinitiatief zich aandient stimuleren.
- We faciliteren onderbouwde initiatieven die invulling geven aan de toenemende behoefte aan geclusterde huisvesting van ouderen in zorgwoningen die nu vaak ongewenst lang thuis moeten blijven wonen. Conform de SVWZL vallen deze plannen onder het uitzonderingsregime ten aanzien van compensatie als aan de juiste voorwaarden wordt voldaan.
- We gaan samen met woningcorporaties en andere relevante stakeholders beleid in gang zetten, waarbij we (een deel van) de bestaande rollator- en rolstoelgeschikte zorgwoningen gericht gaan toewijzen aan de betrokken doelgroepen aangezien deze woningen momenteel veelal door "zorgelozen" c.q. mensen die weinig tot geen zorg nodig hebben, worden bezet.
- We realiseren maatwerk voor bijzondere doelgroepen op basis van de actuele behoefte. Dat geldt voor onder andere statushouders en beschermd wonen.
- We handhaven, ter voorkoming van onwenselijke situaties, de geldende kaders voor wat betreft de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten (en onderzoeken of nieuwe kaders

noodzakelijk zijn). We gaan de mogelijkheden in kaart brengen van andere tijdelijke huisvesting in bestaand vastgoed zoals bijvoorbeeld studentenhuisvesting gerelateerd aan horeca-opleidingen.

- We bieden ruimte aan vernieuwingsinitiatieven (sloop en nieuwbouw) die passen binnen de kaders van de SVWZL.
- Wij onderzoeken in hoeverre we met inzet van het gemeentelijk instrumentarium kunnen sturen ten behoeve van beoogde doelgroepen en het in de grip houden van de kostprijsontwikkeling in de woningmarkt. Zo gaan we onderzoeken of het mogelijk is om een financiële stimulans te geven bij transformatie van bestaand vastgoed, zoals bijvoorbeeld het verlagen van de legeskosten. We bekijken de wenselijkheid voor de (her)invoering van een starterslening.
- Op basis van de Woningwet 2015 maken wij met de woningcorporaties jaarlijks afspraken (zogenaamde prestatieafspraken) die maximaal aansluiten op onze ambities en de voorgenomen uitwerkingen daarvan. We leggen daarbij de klemtoon op de realisatie van sociale volkshuisvesting voor de zwakste inkomensgroepen.
- Op vlak van verduurzaming is momenteel nog veel onduidelijk. Wel is duidelijk dat de implementatie van het Klimaatakkoord van prioritair belang is de komende jaren. Gekoppeld hieraan zetten we de reeds in gang gezette initiatieven door en stimuleren aanpak via pilots.
- Voor de eigen woningbezitters zullen wij de komende periode inzetten op informatievoorziening en advies, gericht op verduurzaming van de eigen woning en (on)mogelijkheden op het vlak van levensloopbestendigheid. Dit in aansluiting op de aanpak van het particulier bezit dat een apart traject is binnen de SVWZL en dat bestuurlijk getrokken wordt vanuit de gemeente Valkenburg aan de Geul.
- Tenslotte gebruiken wij de periode 2020-2025 om te focussen op de mogelijke effecten van krimp en de oplossingen die daarvoor worden ontwikkeld. Ten behoeve van de verdere ontwikkeling en sturing van de woningmarkt vanuit gemeentelijk perspectief, ontwikkelen wij zelf de nodige kennis en vaardigheden. Gegeven de bevolkingsprognoses is het van groot belang om ook hier de vinger aan de pols te blijven houden. Periodieke monitoring is van belang en wij zullen hiervoor (lieft in samenwerking met stakeholders en overige gemeenten) systemen ontwikkelen die snel en integraal inzicht bieden in de ontwikkeling van bevolking, huishoudens, verhuisbewegingen, vraagprijzen, wachtlijsten, leegstand en dergelijke meer. Deze monitoring sluit aan op de monitoring van de sub-regionale woningbouwprogrammering. Relevant is te monitoren of de eventuele krimp van de eigen huishoudens wordt 'aangevuld' door instroom van elders en vooral ook welke instroom. Uiteraard kan hier al wervingskracht op worden gezet op het moment dat daar behoefte aan is. In het geval dat duidelijk is dat er sprake is van structurele en stabiele compensatie van buiten, kan gedacht worden aan het aanleggen van een beperkte planvoorraad voor extra wervingskracht of voor extra kwalitatief aanbod voor de eigen doorstromers en instappers.

Actieplan

De beschreven speerpunten en de aanpak daarvan zijn vastgelegd in een actieplan waarbij prioritering in de tijd plaatsvindt evenals adressering (wie is "probleemeigenaar" en wie geeft de invulling aan de uitvoering) en de kosten. In dit hoofdlijnen document wordt volstaan met de samenvatting op actieniveau. Eventuele extra financiële middelen nodig voor de uitvoering van onze lokale woonambities nemen we mee in de begrotingscyclus.

nr.	actie
1	actuele herstructureringen woningcorporaties
2	actief intrekingsbeleid vergunningen
3	sturing aan projecten en vergunningen middels afwegingskader
4	proces met kernen ("kwalitatief goede plannen") - in-/doorstroom
5	faciliteren onderbouwde projecten geclusterd verzorgd wonen
6	aanpak toewijzingsbeleid bestaande geclusterde zorgwoningen/zorgscheefwonen
7	maatwerk voor specifieke doelgroepen
	a statushouders
	b beschermd wonen - ghz
	c arbeidsmigranten
	d (horeca)studenten
	e woonwagens
	f overig overloop elders (bvb kenniswerkers)
	g tweede woningbezitters
	h Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
	i Tijdelijke huisvesting
8	ruimte voor vernieuwingsinitiatieven
9	inzet gemeentelijk instrumentarium
10	prestatie afspraken met woningcorporaties
11	informatie en adviesfunctie naar eigen woning bezitters
12	kennisontwikkeling gemeente - integraal werken
13	invulling monitorfunctie
14	focus op effecten van krimp
15	escape inregelen