

# VALKENBURG



Goed beheer voor onze huidige klanten  
en kansen voor nieuwe investeringen

**WONEN  
ZUID**



## ONZE VISIE (2022 - 2030)

Wij zien Valkenburg als een bruisende stad voor iedereen. Interessant voor bewoners van binnen én buiten de regio. Er zijn veel voorzieningen, veel toerisme, groene buitengebieden, zorgvoorzieningen voor ouderen en er is differentiatie in aanbod, zowel in de goedkope als in de duurdere sector. Valkenburg heeft een aantrekkelijke stadskern, omringd met mooie landelijke woonkernen.



## Strategische positie

Valkenburg is voor ons een belangrijke gemeente. En wij zijn voor Valkenburg een belangrijke partij als grootste speler op de woningmarkt. Wij hebben ambitie en willen dat zeker ook in Valkenburg laten zien.

## Omvang portefeuille

De woningmarkt in Valkenburg is stabiel en rustig. Krimp lijkt ver weg. Dat wil niet zeggen dat er geen kansen liggen. Daarbij kijken we vooral naar de kernen. Hoe een en ander zich verder zal ontwikkelen wordt duidelijk uit de visies op die afzonderlijke kernen die we in de loop van 2022 opstellen. Als daaruit blijkt dat er een behoefte is aan bepaalde woningen spelen we hier op in. We blijven ook kijken naar mogelijkheden. We willen een groter deel van de woningmarkt bedienen, ook op het gebied van (intramurale) zorg. Uit een, door ons uitgevoerd onderzoek naar woonbehoeftes, lijkt het erop dat er de komende jaren minder behoefte is aan zo'n 55 woningen in de sociale huursector. Het gaat dan om een afname van de behoefte aan appartementen, met name zonder lift. We zien wel een groeiende vraag naar eengezinswoningen. Dan gaat het vooral om nultredenwoningen.

## Onze plek in de stadsdelen en kernen

Sociale huisvesting heeft altijd een sterke relatie met nabije, aanwezige voorzieningen. Dat geldt niet alleen voor de dagelijkse boodschappen, ook voorzieningen op het gebied van cultuur en zorg zijn belangrijk. De kern Valkenburg geeft hier natuurlijk de grootste invulling aan en trekt daarom de meeste bewoners. Maar ook kernen als Broekhem, Schin op Geul zijn daarom populair. Voor de kernen met minder voorzieningen, zoals Houthem, Sibbe, Berg en Terblijt en Vilt, zullen we goed onderzoeken of er behoefte is aan aanvullende woningbouw. De kernvisies geven hier antwoord op.

Valkenburg, altijd vakantie in eigen stad en dorp.

## Wijk- en kernaanpakken

Het Berkelplein is een belangrijke plek in de kern Valkenburg. Ook voor ons. Hier bevindt zich een concentratie van woningen. Voor de flats, aan de rand van het centrum en voor het Berkelplein stellen wij, samen met de gemeente, een nieuwe toekomstvisie op.

## Duurzaamheid

Om onze woningen te verduurzamen en energiezuiniger te maken, renoveren we veel van ons bezit. Dat blijft belangrijk. Ondanks dat we al veel gerenoveerd en daarmee ook verduurzaamd hebben, blijven we hier aandacht voor houden. Daarbij is en blijft ons uitgangspunt dat de keuzes die we maken een positieve invloed hebben op de betaalbaarheid van onze huurders. We volgen dan ook met interesse de gemeentelijke visie op energietransitie en de daaruit voortvloeiende warmteplannen.

## Nieuwe woonconcepten

Voor onze woningportefeuille in Valkenburg onderzoeken we nieuwe woonconcepten. Dit varieert van hofjeswoningen voor ouderen, intramurale zorgwoningen (in samenwerking met een zorgstichting), tot tiny houses. Hiermee willen we invulling geven aan veranderende behoeften bij onze klanten. Behoeften die nu soms niet worden uitgesproken: "Oh, kan dat ook". Op dit ogenblik onderzoeken we de mogelijkheden voor conceptbouw voor de plannen in Broekhem Noord. De ervaringen die we hier opdoen zetten we mogelijk in bij andere projecten, zoals de herontwikkeling van het Berkelplein. Aan de randen van de kernen, zoals in Sibbe en Schin op Geul zijn kleinschalige experimenten zoals tiny houses interessant. Uiteraard moet dit passen binnen de, nog op te stellen, kernvisies.

## Wonen & Zorg

Het huidige aanbod van woningen voor minder mobiele mensen is (theoretisch gezien) voldoende om de vergrijzing in de sociale huur op te vangen. Mochten de minder mobiele senioren uit koop-en particuliere woningen allemaal de overstap maken naar een geschikte sociale huurwoning, dan is er sprake van tekorten in alle categorieën. Met uitzondering van de categorie wandelstokgeschikte woningen. Daarom vinden wij het belangrijk om ontwikkelingen per buurt in de gaten te houden. Er is namelijk nooit sprake van een 100% match tussen vraag



en aanbod. Er zijn altijd verschillen in de aanwezigheid van voorzieningen per buurt. Bovendien zijn veel senioren buurtgebonden. Het is voor de woningprogrammering van Wonen Zuid dus van belang goed te kijken naar de te ontwikkelen kernvisies en de door de gemeente te ontwikkelen zorgvisie.

## Betaalbaarheid

De woningmarkt in Valkenburg is gemêleerd. Dit betekent dat het aanbod, ook in huurprijsklassen, hierop afgestemd moet zijn. Voor ons bezit betekent dit dat er meer voorraad moet zijn binnen de huurprijsklasse tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Het betekent ook dat er aandacht moet zijn voor, minimaal, het behouden van het aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Voor de middeninkomens hebben we op basis van de streefhuren voldoende aanbod.

## Meedoen en kansen pakken

Wij willen een stevige rol spelen in deze gemeente. Dat betekent meedoen met nieuwe ontwikkelingen. Niet alleen door een impuls te geven aan het Berkelplein, maar we willen ook graag een rol spelen in de herontwikkeling van schoollocaties, zoals die van het Stella Mariscollege en de basisschool. Daarnaast willen we graag meewerken aan mogelijke ontwikkelingen van zorginstelling Envida in het St. Jozefklooster en de locatie van de huidige bowling.



# WONEN ZUID

**Wonen Zuid**  
Postbus 400  
6040 AK Roermond



**088 - 66 53 653**  
[info@wonen-zuid.nl](mailto:info@wonen-zuid.nl)  
[wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl)

IBAN NL85 INGB 0655 6137 30

Kantoor Roermond  
Buitenop 9  
6041 LA Roermond

Kantoor Heerlen  
Dr. Poelsstraat 8  
6411 HH Heerlen