



---

# EEN KWALITEITSIMPULS



## VOOR VAALS

Woonvisie Vaals

---

Datum: 27 juli 2017  
ing. Anita van Hezik  
drs. Harm Leijssen

Australiëlaan 5, 3526 AB Utrecht  
030 693 60 00  
[info@atrive.nl](mailto:info@atrive.nl)  
[www.atrive.nl](http://www.atrive.nl)  
KvK: 17106411

# Inhoudsopgave

---

|             |                                                                             |    |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 | Waarom een woonvisie?                                                       | 1  |
| Hoofdstuk 2 | Aantrekkelijke woongemeente met een internationaal karakter                 | 3  |
| 2.1         | Het DNA van Vaals                                                           | 3  |
| 2.2         | De ambitie van Vaals                                                        | 4  |
| 2.3         | Daadkracht in de uitvoering door eigenaarschap en allianties                | 5  |
| Hoofdstuk 3 | Wat zegt beleid, wet- en regelgeving                                        | 6  |
| 3.1         | Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014                                      | 6  |
| 3.2         | Structuurvisie Wonen Zuid Limburg                                           | 7  |
| 3.3         | Ladder van duurzame verstedelijking                                         | 7  |
| 3.4         | Ondernemingsplan Woningstichting Vaals 2016-2020                            | 8  |
| 3.5         | Woningwet 2015                                                              | 8  |
| 3.6         | De drie decentralisaties                                                    | 9  |
| Hoofdstuk 4 | Ontwikkelingen in woningmarkt en demografie                                 | 10 |
| 4.1         | Ontwikkeling inwonersaantal en sociaaleconomische positie                   | 10 |
| 4.1.1       | Huishoudensgroei op korte termijn                                           | 10 |
| 4.1.2       | Aantal inwoners Vaals daalt                                                 | 11 |
| 4.1.3       | Prognose versus ontwikkeling                                                | 12 |
| 4.1.4       | Verhuizingen: vestingsoverschot                                             | 12 |
| 4.1.5       | Sociaaleconomische positie                                                  | 13 |
| 4.2         | De samenstelling van de woningvoorraad                                      | 13 |
| 4.2.1       | Eigendom en type                                                            | 13 |
| 4.2.2       | Waarde van de woningen                                                      | 14 |
| 4.2.3       | Betaalbaar wonen                                                            | 14 |
| 4.2.4       | Verzorgd en geschikt wonen                                                  | 15 |
| 4.2.5       | Duurzaam wonen                                                              | 16 |
| 4.3         | De drie woonopgaven                                                         | 16 |
| Hoofdstuk 5 | Woonopgave 1: kwaliteit bestaande voorraad                                  | 18 |
| 5.1         | Wat zien we? Een kwaliteits- en verduurzamingsopgave                        | 18 |
| 5.2         | Wat willen we bereiken? Kwaliteitsverbetering door bewustwording en inzicht | 19 |

|                                                                |                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.2.1                                                          | Buurtten in beeld                                                        | 19        |
| 5.2.2                                                          | Kwaliteitskader dat minimumondergrens beschrijft                         | 19        |
| 5.2.3                                                          | Bewustwording van noodzaak duurzame woningvoorraad                       | 19        |
| 5.3                                                            | Wat gaan we doen? Actieplannen en campagnes                              | 20        |
| <b>Hoofdstuk 6 Woonopgave 2: sociale kwaliteit</b>             |                                                                          | <b>22</b> |
| 6.1                                                            | Wat zien we? Veel voorzieningen en afhankelijkheid ervan                 | 22        |
| 6.1.1                                                          | Goed voorzieningenniveau                                                 | 22        |
| 6.1.2                                                          | Afhankelijkheid in sociaal domein                                        | 23        |
| 6.1.3                                                          | Langer thuis en effect op leefbaarheid                                   | 23        |
| 6.2                                                            | Wat willen we bereiken? Een uitstekend woon-, leef- en vestigingsklimaat | 23        |
| 6.2.1                                                          | Een aantrekkelijk vestigingsklimaat                                      | 23        |
| 6.2.2                                                          | Onderscheidende kernen                                                   | 23        |
| 6.2.3                                                          | Zelfredzame burgers                                                      | 24        |
| 6.3                                                            | Wat gaan we doen? Een sterke profilering van Vaals                       | 24        |
| <b>Hoofdstuk 7 Woonopgave 3: gedifferentieerd woningaanbod</b> |                                                                          | <b>26</b> |
| 7.1                                                            | Wat zien we? Woningvoorraad afwijkend van Zuid-Limburgs gemiddelde       | 26        |
| 7.1.1                                                          | Eenzijdige woningvoorraad                                                | 26        |
| 7.1.2                                                          | Beschikbaarheid en bereikbaarheid van zorgwoningen                       | 27        |
| 7.1.3                                                          | Voldoende betaalbare huurwoningen                                        | 27        |
| 7.2                                                            | Wat willen we bereiken? Aanbod voor diverse doelgroepen                  | 27        |
| 7.2.1                                                          | Nichemarkten ontwikkelen                                                 | 27        |
| 7.2.2                                                          | Doorstroming op gang krijgen                                             | 27        |
| 7.2.3                                                          | Eenzijdigheid doorbreken                                                 | 28        |
| 7.2.4                                                          | Flexibiliteit versus procedures                                          | 28        |
| 7.3                                                            | Wat gaan we doen? Kansen bieden en en grijpen                            | 28        |
| <b>Hoofdstuk 8 Samenwerken en uitvoeren</b>                    |                                                                          | <b>30</b> |
| 8.1                                                            | Alles in samenhang                                                       | 30        |
| 8.2                                                            | Samen de schouders eronder                                               | 30        |
| 8.3                                                            | Relatie met Aken                                                         | 31        |
| <b>Bijlage 1 Stakeholdersbijeenkomsten</b>                     |                                                                          | <b>32</b> |
| <b>Bijlage 2 Marktonderzoek</b>                                |                                                                          | <b>33</b> |
| <b>Bijlage 3 Kenmerken verzorgd en geschikt wonen</b>          |                                                                          | <b>36</b> |
| <b>Bijlage 4 Verslag marktconsultaties</b>                     |                                                                          | <b>38</b> |

# Hoofdstuk 1

---

## WAAROM EEN WOONVISIE?

---

Demografische trends die objectief kunnen worden vastgesteld hebben invloed op de woningmarkt en vragen om een antwoord van de gemeente. Vaals ziet dat de ontwikkeling in de gemeente tot nu toe in positieve zin afwijkt van de demografische prognoses. De ligging van Vaals, grenzend aan Aken, biedt namelijk kansen. Aken groeit en kan niet alleen voorzien in de vraag naar woonruimten; de gemeente Vaals voorziet deels in die behoefte. Dit is te danken aan de proactieve en innovatieve houding die de trends ombuigen waardoor er al jaren een stabiele bevolkingsopbouw is. Deze proactieve houding wil de gemeente vasthouden door de juiste keuzes te maken in de (kwalitatieve) ontwikkeling van de woningvoorraad. De onderbouwing van die keuzes en de integraliteit ervan wordt in onderliggende lokale woonvisie beschreven.

Een belangrijk kader voor de lokale woonvisie wordt gevormd door de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL identificeert op basis van een aantal demografische ontwikkelingen en het huidige woningbestand een aantal woningtypes en doelgroepen waar (ook in de toekomst) nog voldoende vraag naar zal zijn. Tegelijkertijd ligt er ook een sanerings- en transformatieopgave voor woningtypes en doelgroepen waar geen/onvoldoende vraag verwacht mag worden. Uiteindelijk doel is om vraag en aanbod op een verantwoorde wijze met elkaar in evenwicht te brengen, wat vervolgens moet leiden tot een stabiele(re) woningmarkt en betere woon- en leefkwaliteit.

De SVWZL baseert zich op demografische prognoses die vergrijzing en ontgroening tonen. De resultaten van deze prognoses moeten niet in twijfel getrokken worden, maar tegelijkertijd kunnen ze niet een-op-een als vaststaande en onontkoombare cijfers gehanteerd worden. Juist de gemeente Vaals toont dat aan! Na een lichte daling van het aantal huishoudens in het begin van deze eeuw is sinds 2009 een groei te zien, waardoor het aantal huishoudens in 2016 weer ongeveer gelijk is aan dat van 2001. De gemeente Vaals is van mening dat dit het resultaat is van gericht beleid en effectieve maatregelen. Ze ziet de verschillende prognoses dan ook als een schets van een mogelijke toekomst als er geen beleid op dit punt gevoerd wordt.

De lokale woonvisie Vaals is het beleidsdocument waarin, binnen de kaders van de SVWZL, inzicht en overzicht van de lokale woningmarkt wordt geboden, prioriteiten worden gesteld en de wijze van realisatie van de ambitie wordt weergegeven. Vaals heeft onderzocht waar de kansen voor kwalitatieve verbetering liggen in relatie tot mogelijkheden om nichemarkten te ontwikkelen. In deze visie is niet alleen aandacht voor de vastgoedkant van het wonen, maar wordt ook ingegaan op de

relatie met zorg en welzijn. De onderbouwing vanuit woningmarktonderzoek en marktconsultatie mag niet ontbreken; dit is de basis voor de keuzes die gemaakt worden.

## Proces

Bij de ontwikkeling van de woonvisie is in het hele traject nauw samengewerkt met een projectgroep, bestaande uit beleidsambtenaren van het ruimtelijk en sociaal domein van de gemeente Vaals en een vertegenwoordiger van Woningstichting Vaals (Wst. Vaals).

Bij de start van het project zijn door woningmarktonderzoek objectieve cijfers geanalyseerd. Door persoonlijke interviews met een aantal partijen in Aken en Vaals is achtergrondinformatie bij die cijfers verzameld.

Daarna zijn twee bijeenkomsten georganiseerd waarbij relevante stakeholders met de projectgroep hebben nagedacht over de opgave waar Vaals voor staat en de mogelijke oplossingen daarbij. Die stakeholders waren vertegenwoordigers van zorgpartijen, corporatie, huurdersvereniging, makelaars en de adviesraad sociaal domein. Enkele raadsleden waren als toehoorder aanwezig. In bijlage 1 is de lijst met aanwezigen opgenomen.

Op de eerste van de twee avonden (de Avond van het Vraagstuk) is ter inleiding een korte presentatie gegeven van de belangrijkste ontwikkelingen, daarna gingen de aanwezigen in groepjes in discussie over vragen als:

- voor welke opgave staat Vaals de komende jaren?
- voor wie is dat een probleem?
- wat gebeurt er als we geen interventies plegen?
- wat is er al geprobeerd?
- wat moet absolute prioriteit krijgen?

Hieruit zijn drie woonopgave geformuleerd, die in de tweede bijeenkomst (de Woonalliantiefabriek) verder zijn uitgediept. Tijdens deze Woonalliantiefabriek is gezocht naar oplossingsrichtingen voor de woonopgaven en naar samenwerkingen die succesvol kunnen zijn in het aanpakken ervan.

## Leeswijzer

In deze woonvisie leest u meer over de ambitie, de woonopgave, de allianties en de achtergrond van de keuzes die de gemeente Vaals maakt.

Het eerstvolgende hoofdstuk gaat in op de ambitie van Vaals. Beleid, wet- en regelgeving is het kader bij het ontwikkelen en uitwerken van de woonvisie. De meest relevante aspecten komen in hoofdstuk 3 aan de orde. In het daaropvolgende hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies van de demografische en woningmarktontwikkelingen toegelicht. Die keuzes van de gemeente Vaals, in de vorm van de drie woonopgave, kunt u nalezen in respectievelijk hoofdstuk 5, 6 en 7. De volgorde van de woonopgave zegt niets over prioritering. Ten slotte is in hoofdstuk 8 een korte samenvatting opgenomen.

## Hoofdstuk 2

---

# AANTREKKELIJKE WOONGEMEENTE MET EEN INTERNATIONAAL KARAKTER

---

De gemeente Vaals ligt in het uiterste zuidoostelijk puntje van Zuid-Limburg, grenzend aan Duitsland (Aken) en België. De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden (vergelijkbaar met de dichtheid in de Randstad) en het daartussen gelegen unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit heuvellandschap geeft samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit aan deze regio. Deze maakt onderdeel uit van een Europese regio met een rijk palet aan economische topsectoren. Zij dragen bij aan een excellent vestigingsklimaat en zijn daarmee structuurversterkend voor de Limburgse economie.



De bijzondere ligging in Europa biedt ook kansen voor Vaals; denk aan de grensoverschrijdende relaties met onder andere Aken, de meest nabij gelegen dichtbevolkte regio met een krachtige en gestaag groeiende kenniseconomie.

### 2.1 Het DNA van Vaals

Vaals is tegelijk een typische grensplaats én een typische Heuvellandplaats. Als grensplaats een levendige, multiculturele, meertalige diverse gemeenschap, met voorzieningen die het aantal inwoners ver te boven gaan. Als Heuvellandplaats gelegen in een wonderschoon landschap met her en der verspreid attractieve woonkernen. Diezelfde diversiteit en levendigheid komen ook terug in het woonmilieu. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) wordt Vaals beschreven als een sub-urbaan woonmilieu. Een sub-urbaan woonmilieu kenmerkt zich door een diversiteit aan

kwaliteiten: voorzieningen op loop- of fietsafstand, het landschap goed bereikbaar vanuit de woonomgeving en cultuurhistorisch kenmerken.

## 2.2 De ambitie van Vaals

In het visiedocument 'Geef vorm aan Vaals' (strategische visie Vaals 2020) uit 2008 is de visie verwoord als: "De gemeente Vaals anno 2020 is een aantrekkelijke woon- en leefgemeente, met een internationaal karakter dat met name op Aken georiënteerd is. De inwoners van onze gemeente merken duidelijk de voordelen van het leven in de Euregio. De dynamische leefgemeenschap bestaat uit een evenwichtig opgebouwde, zelfredzame en pluriforme bevolking, waarin de onderlinge verbondenheid groot is. De leefbaarheid van de gemeenschap en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving wordt aangedreven door een sterke economische motor. Deze motor draait op de samenhang en kwaliteit van het unieke Drielandenpunt, het hoogwaardig buitengebied met aantrekkelijke kleine kernen en de monumentale historische kern met een attractief winkelcentrum."

De kern Vaals sluit direct aan op het grondgebied van Stadt Aachen. Daardoor is er sprake van een natuurlijke verbondenheid en verwevenheid, onder andere tot uiting komend in het grote aantal Duitse inwoners in de kern Vaals, maar ook steeds meer in het buitengebied. De afgelopen jaren is van beide kanten stevig geïnvesteerd in een gelijkwaardige relatie waarbij elke partner, vanuit het eigen perspectief en eigen schaalniveau, iets levert waar de ander ook profijt van heeft. Die relatie loopt langs politieke, bestuurlijke en ambtelijke lijnen. De studentenhuisvesting, en de daaronder liggende Letter of Intent, is wellicht de meest in het oog springende vorm van deze relatie, maar er is ook sprake van intensieve samenwerking op het gebied van veiligheid, (ziekenhuis)zorg, toerisme en infrastructuur

Sinds een aantal jaren heeft Vaals een constante populatie Duitse inwoners. De oplevering van het eerste gebouw binnen een complex studentenwoningen voor studenten van onder andere RWTH en FH Aachen, vergroot de Duitstalige populatie nog meer. Aken, direct aansluitend op Vaals, groeit gestaag en kan de groei niet faciliteren. Dit biedt Vaals kansen om voor woningzoekenden vanuit Aken geschikt aanbod op de markt te zetten. Binnen de kaders van de SVWZL heeft Vaals de mogelijkheid om in te spelen op de vraag naar woonruimte vanuit Aken, mits deze inspelen op de nichemarkten. Als nichemarkten zijn een aantal doelgroepen geformuleerd die niet zorgen voor regionaal "kannibalisme" en woningen die geen toevoeging vormen voor de reguliere woningvoorraad. Met andere woorden, woningen gericht op toekomstige bewoners van buiten de regio (bijvoorbeeld expats, kenniswerkers, en andere groepen die richting Vaals komen als gevolg van ontwikkelingen op de Akense woonmarkt) en woningen die uitsluitend door speciale groepen bewoond mogen worden (bijvoorbeeld studenten).

Maar Vaals heeft meer ambities op het gebied van woon- en leefklimaat. Daarbij moet in eerste instantie gedacht worden aan toekomstige ontwikkelingen op het snijvlak van wonen en zorg. De gemeente hanteert een integrale ketenbenadering waarin preventie enerzijds door algemene, voorliggende voorzieningen en anderzijds door maatwerk voor individuele voorzieningen centraal staat.

De gemeente Vaals streeft naar het behoud van gemeenschapszin, het versterken van de sociale cohesie, vergroten zelfredzaamheid en onderlinge samenhang.



Belangrijk voor alle beleidsmaatregelen is dat er uitgegaan wordt van een gedifferentieerde aanpak van de kernen Vaals, Vijlen en Lemiers, gezien de grote verschillen tussen de kernen.

Om deze ambitie te realiseren zet Vaals in op:

- groei op een aantal nichemarkten, zoals huisvesting voor Duitsers en studenten
- een kwalitatief goede en gedifferentieerde woningvoorraad
- een stevig integraal programma op het gebied van wonen, werken, sociale infrastructuur en bereikbaarheid
- investeren in een goede relatie met de omliggende gemeenten en met Aken, waarin de gemeenten complementair zijn aan elkaar en onderscheidende woonmilieus realiseren voor een win-win voor de regio.

Vaals is een toekomstgerichte gemeente die een positieve en ambitieuze koers vaart met een eigen verantwoordelijkheid. Daarvoor heeft Vaals 'de ruimte nodig'. Ruimte voor groei en voor nieuwe initiatieven. Daarbij speelt flexibiliteit een belangrijke rol. Het provinciale transformatieprogramma biedt die ruimte en flexibiliteit om de vitaliteit van Vaals te versterken.

### 2.3 Daadkracht in de uitvoering door eigenaarschap en allianties

Voor de uitvoering van de woonvisie is daadkracht nodig en die gaat Vaals organiseren door eigenaarschap en allianties met partners. Zo is de gemeente voor de realisatie van nieuwbouw afhankelijk van marktpartijen en de woningcorporatie.



Tijdens de Avond van het Vraagstuk en de Woonalliantiefabriek hebben de potentiële partners elkaar ontmoet en is verkend op welke wijze de deelnemende partijen elkaar zouden kunnen ondersteunen en wat zij kunnen betekenen voor de realisatie van de woonvisie. Om te komen tot daadkracht is samenwerking tussen partijen in Vaals noodzakelijk. In de kern draait het om het diepe besef van wederzijdse afhankelijkheid en gezamenlijke

verantwoordelijkheid. Daarbij is betrokkenheid van bewoners en huurdersorganisatie van groot belang, omdat de woonbehoefte van de burgers het uitgangspunt is van de lokale woonvisie.

De gemeente zal daarbij haar rol en verantwoordelijkheid nemen door ruimte te geven aan particuliere initiatieven en ondernemerschap. Precies wat inwoners van deze gemeente mogen verwachten van hun bestuurders, in zowel het publieke domein als het maatschappelijk middenveld en de private sector.



## Hoofdstuk 3

---

# WAT ZEGT BELEID, WET- EN REGELGEVING

---

De laatste jaren zijn er op het brede vlak van wonen vele ontwikkelingen geweest die invloed hebben gehad op strategie en beleidskeuzes van gemeenten, maar eveneens op die van woningcorporaties. De meeste impact hadden de Woningwet 2015 en de drie decentralisaties in het Sociaal Domein. Daarnaast zijn er nog vele nieuwe wetten, regels en convenanten die invloed hebben op het wonen in de brede zin van het woord. Strengere regels voor het verkrijgen van hypotheekleningen hebben invloed op de vraag naar woningen, het scheiden van wonen en zorg heeft onder meer invloed op de woonomgeving, de duurzaamheidsambitie die de rijksoverheid heeft uitgesproken door het ratificeren van het verdrag van Parijs betekent iets voor de bouwkundige ingrepen in de woningvoorraad en het voorschrift om bij bouwplannen 'Ladder van duurzame verstedelijking' te volgen, biedt gemeenten een afwegingskader voor goede keuze in de ruimtelijke ordening.

Verder zijn er autonome ontwikkelingen waarmee rekening moet worden gehouden bij keuzes voor de toekomst van Vaals. Denk aan de Duitse woningzoekenden die Vaals weten te vinden, de huisvesting van statushouders, de stijgende huizenprijzen en demografische ontwikkelingen die in het volgende hoofdstuk aan de orde komen.

Tot slot is er het provinciaal beleid dat kaders vormt voor de lokale woonvisie.

In de volgende paragrafen zijn de highlights opgenomen uit de meest relevante beleidstukken, wet- en regelgeving.

### 3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het POL is een visie op de verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving waarin uitnodiging en inspiratie centraal staat. De opgave in Zuid-Limburg wat betreft wonen zijn erin samengevat als: "geen nieuwbouw in de wei, concentratie rondom stedelijke kernen, balans in kleine kernen en transformatie van met name de sub-urbane woonsfeer".

De instrumenten die ingezet kunnen worden om de bestaande voorraad toekomstbestendig te maken zijn in het POL in drie sporen uitgezet:

- Verduurzamen; hierdoor wordt de kwaliteit en de waarde van de woning verhoogd, de energielasten kunnen omlaag (afhankelijk uiteraard van het persoonlijk gebruik) en het wooncomfort wordt verhoogd.

- Verhogen van flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies; hierdoor komt de woning beschikbaar voor meerder typen huishoudens en leefstijlen. Een flexibele plattegrond levert meer mogelijkheden voor mantelzorg of een praktijk aan huis wat weer bijdraagt aan levendigheid in de wijken en kernen.
- Levensloopbestendig maken; hierdoor is de woning geschikt om langer thuis te blijven wonen.

Deze instrumenten komen verderop in deze woonvisie terug in relatie tot de woonopgaven.

### 3.2 Structuurvisie Wonen Zuid Limburg

De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt en is een concretisering van POL. In de structuurvisie wordt duidelijk aangegeven dat Zuid-Limburg kritisch moet kijken naar nut en noodzaak van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten in relatie tot de geprognostiseerde demografische ontwikkelingen, omdat de totale woningvoorraad niet of nauwelijks mag stijgen. De SVWZL onderkent een aantal ontwikkelingen die geagendeerd worden in de regio's, zoals:

- de stijgende vraag naar goedkope en middeldure huur
- scheiden van wonen en zorg in combinatie met de toename van het aandeel 75-plussers
- huisvesting voor specifieke doelgroepen en nichemarkten. De specifieke doelgroepen zijn te onderscheiden in zij met een economisch motief (expats, arbeidsmigranten, studenten) en zij met een sociaal motief (woonurgenten, statushouders en woningzoekenden met een bijzondere zorgvraag). Woningen voor deze groepen concurreren weinig met de reguliere woningvoorraad en hebben geen invloed op de reguliere transformatieopgave.

De structuurvisie geeft drie stappen aan om te komen tot een goede woningbouwprogrammering. Dit zijn:

1. Vanuit de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad kijken naar de bestaande bouwplannen. Een kwalitatief afwegingskader per woonregio bepaalt aan welke eisen nieuwbouwplannen moeten voldoen; ze moeten nieuwe kwaliteiten toevoegen en het woongebied versterken.
2. Ruimtelijke focus op het versterken van de centra. Dit moet bijdragen aan voldoende draagkracht voor de voorzieningenstructuur in de dorps- of stadscentra. Dus geen uitleglocaties, maar focus op herstructurering, inbreiding en herbestemmen leegstaand vastgoed.
3. Verantwoord afbouwen van bestaande woningbouwplannen. Door de lange doorlooptijd van bouwplannen bestaat de kans dat ze bij oplevering niet meer voldoen aan de behoefte. Zodra blijkt dat woonbehoefte anders komt te liggen moet plan worden bijgestuurd. Dit vraagt om flexibele plannen, zodat die aangepast kunnen worden indien nodig.

De transformatieopgave per gemeente is leidend bij de ontwikkeling van de woningvoorraad. Dit is een kwantitatieve en kwalitatieve koersbepalende opgave. Deze transformatieopgave per gemeente wordt tweemaal vastgesteld.

### 3.3 Ladder van duurzame verstedelijking

De "ladder" is geregeld in nationale regelgeving en heeft als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. Met de ladder voor duurzame verstedelijking

wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De "ladder" bestaat uit drie treden:

- Trede 1: In de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan moet onderbouwd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- Trede 2: Als dat zo is, dan moet onderbouwd worden dat in die behoefte niet kan worden voorzien door herstructurering, transformatie of anderszins binnen het reeds bestaande stedelijk gebied van de betreffende regio.
- Trede 3: Wordt daar ook aan voldaan, dan moet worden onderbouwd dat de nieuw te ontwikkelen locatie met minimaal twee typen vervoer te bereiken is.

In feite is de gedachtegang in de SVWZL vergelijkbaar met de "ladder". Die gaat ook uit van het trapsgewijs aantonen van het belang van een ontwikkeling (voegt die iets toe aan de regionale behoefte) en daarna kansen pakken in transformatie van bestaand vastgoed of herstructurering.

### 3.4 Ondernemingsplan Woningstichting Vaals 2016-2020

Wst. Vaals heeft in haar Ondernemingsplan 2016-2020 aangegeven dat in Vaals naar verwachting in 2030 een kernvoorraad sociale huurwoningen nodig is van 1.478 woningen.

Op dit moment heeft Wst. Vaals ruim 1.600 woningen in bezit. Daarom komt de focus in de eerste periode te liggen op investeren in kwaliteit en duurzaamheid van haar bezit. Dat kan ook sloop-nieuwbouw zijn om de kwaliteit te verhogen, maar wel anticiperend op de bevolkingskrimp in de gemeente. In het Ondernemingsplan is dit op de volgende manier verwoord:

- Bij toenemende krimp de herstructureringsopgave opnieuw bekijken.
- Bij toenemende investeringen in de woningvoorraad of op het vlak van betaalbaarheid, de verkoopportefeuille naar gelang de impact vergroten.
- Vinger aan de pols om een bijdrage te leveren aan de grensontwikkeling tussen Vaals en Aken.

### 3.5 Woningwet 2015

De Woningwet 2015 heeft de werkzaamheden van woningcorporaties sterk ingeperkt en tevens de verantwoordelijkheden van gemeenten en huurdersorganisaties vergroot.

- Lokale driehoek

Het overleg tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersvertegenwoordiging wordt geformaliseerd. Het maken van jaarlijkse prestatieafspraken is daar een voorbeeld van. Hierin wordt vastgelegd wat de bijdrage is van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Voorwaarde is wel dat de gemeente een actuele woonvisie heeft waarin de ambitie is vastgelegd.

- Diensten van Algemeen en Economisch Belang

Sinds de invoering van het kader "Diensten van Algemeen en Economisch Belang" (DAEB) mogen woningcorporaties alleen nog bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. Dit zijn huishoudens met een inkomen tot € 36.165,- (prijsspeil 2017). De voorwaarden voor het toewijzen van DAEB-woningen zijn strikt gereguleerd. Tot 2020 mag 10% de woningvoorraad verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.156,00 en € 40.349,00 en 10% mag verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 40.349,00. Vanaf 2020 mag dit nog 10% zijn.

- Passend toewijzen

Bij nieuwe verhuringen moet de corporatie 95% van de huishoudens die potentieel recht hebben op huurtoeslag een sociale huurwoning toewijzen met een huur tot en met de aftoppingsgrens. Dit betekent dat woningcorporaties nog weinig speelruimte hebben binnen hun huurbeleid als ze dat willen afstemmen op basis van kwaliteit van de woning.

- Diensten

Om te voorkomen dat corporaties oneigenlijk concurreren mogen ze geen diensten aanbieden die andere organisaties of marktpartijen ook kunnen leveren. Zij mogen bijvoorbeeld geen schoonmaakdienst exploiteren, geen makelaarskantoor houden, of energie leveren aan andere partijen dan hun eigen huurders.

### 3.6 De drie decentralisaties<sup>1</sup>

Vanaf 2015 hebben gemeenten verantwoordelijkheid gekregen voor nieuwe taken, waarvan uitvoering van het Rijk naar de gemeente is overgeheveld: de drie decentralisaties. Het betreft de beleidsvelden werk, jeugd en zorg, onder meer extramuralisering. Dit is het streven om buiten de muren van een zorginstelling, waar iemand opgenomen wordt, gelijkwaardige zorg te bieden in bijvoorbeeld de eigen woning.

Van de drie decentralisaties heeft extramuralisering de grootste impact op de volkshuisvesting. Hierdoor zijn in gemeenten steeds meer thuiswonende mensen die gemeentelijke voorzieningen nodig hebben: wonen, zorg, ondersteuning, welzijn, vervoer. Daarbij ligt er voor gemeenten de opgave om samen met corporaties meer geschikte woningen voor mensen met beperkingen te realiseren. Verwachting is dat deze opgave met name binnen de bestaande woningvoorraad moet worden gerealiseerd.

---

<sup>1</sup> Bron: VNG rapport Drie-Decentralisaties\_20130923.

## Hoofdstuk 4

---

# ONTWIKKELINGEN IN WONINGMARKT EN DEMOGRAFIE

---

In het kader van deze woonvisie heeft Atrivé onderzoek gedaan naar de woningmarkt- en demografische ontwikkelingen en een marktconsultatie gehouden onder enkele marktpartijen in Aken en Vaals. De resultaten van het onderzoek zijn opgeleverd in een digitaal tabellenboek, d.d. maart 2017 en de verslagen van de marktconsultatie zijn in deze woonvisie in bijlage 4 opgenomen. Helaas zijn er geen cijfers beschikbaar over verhuisbewegingen specifiek tussen Vaals en Aken; bij vestigingen van huishoudens wordt geen stad van herkomst geregistreerd. Andersom heeft Aken geen cijfers over waar vertrekkende huishoudens uit Aken naar toe verhuizen. Ook is er vanuit Aken geen prognoses van huishoudensontwikkelingen (alleen bevolkingsprognose) en van harde nieuwbouwplannen (alleen cijfers achteraf over aantal opgeleverde woningen).

In dit hoofdstuk worden de meest relevante ontwikkelingen beschreven, meer cijfers zijn te vinden in het digitale tabellenboek. Dit zijn sec de cijfers en conclusies. Als laatste paragraaf wordt een korte samenvatting gegeven van de vraagstukken en maatregelen naar aanleiding van de cijfers: de woonopgaven (die in andere hoofdstukken worden uitgewerkt).

### 4.1 Ontwikkeling inwonersaantal en sociaaleconomische positie

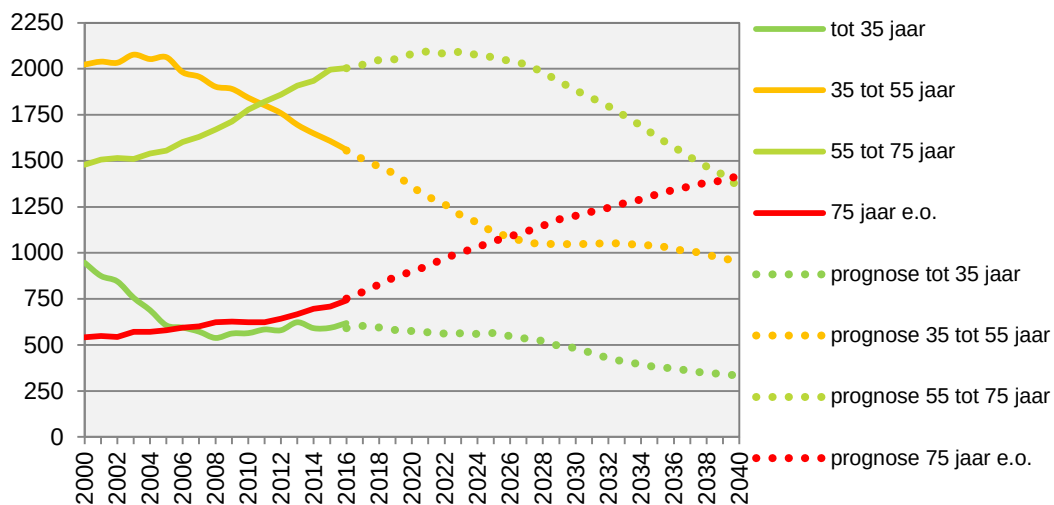
#### 4.1.1 Huishoudensgroei op korte termijn

Sinds 2009 is in Vaals een groei te zien van het aantal huishouden, waardoor dit aantal in 2016 weer ongeveer gelijk was aan dat van 2001. Die groei komt tot stand door een toename van het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 75-plus: die stijgt van 752 in 2016 tot 1.393 in 2040 (zie figuur 1). Dit zijn de een- en tweepersoonshuishoudens.

De komende jaren stijgt ook nog het aandeel huishoudens in de leeftijdscategorie 55-75 jaar, waarna die gaat dalen.

In alle andere leeftijdscategorieën is een daling te zien van het aantal huishoudens.

Volgens de prognose vlakt die groei de komende jaren af en zet over de daling in. In 2016 woonden in de gemeente 4.905 huishoudens en naar verwachting zullen in 2040 in Vaals 4.066 huishoudens wonen.



Bron: CBS-statline, Progneff 2016

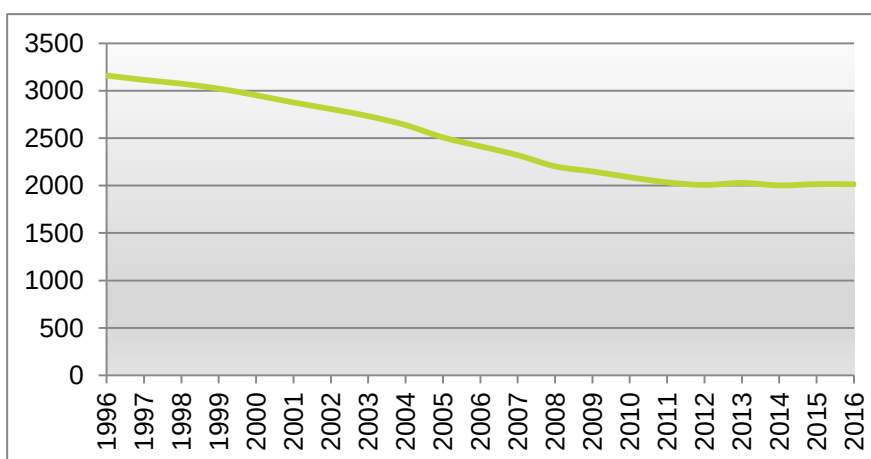
Figuur 1; huishoudensprognose naar leeftijdscategorie in Vaals tot 2040, referentieraming

#### 4.1.2 Aantal inwoners Vaals daalt

Naast de huishoudensgroei staat een daling van het inwoneraantal. Het aantal inwoners van Vaals is afgenomen van 10.821 in 2000 tot 9.632 in 2016. Echter, het laatste jaar is een lichte stijging te zien. Onlangs heeft CBS laten weten dat Vaals 9.710 inwoners had op 1 januari 2017. Deze stijging hangt ongetwijfeld samen met de oplevering van een groot aantal studentenwoningen in 2016.

In Aken groeit het aantal inwoners naar verwachting van 246.842 (peildatum 1 januari 2017) naar 249.202 inwoners in 2040 (Bron: Landesdatenbank NRW). In Duitsland heeft men geen prognoses van de huishoudensontwikkeling; maar ook hier zal verdunning van huishoudens te zien zijn en dus ook het aantal huishoudens groeien.

Sinds 2011 is het aantal én percentage Duitse inwoners stabiel. Net iets meer dan 20% van de bevolking van Vaals heeft de Duitse nationaliteit.



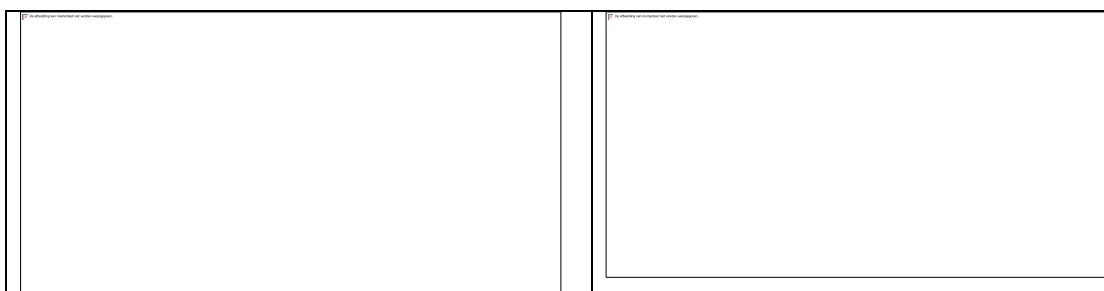
Bron: CBS-statline

Figuur 2; ontwikkelingen aantal Duitse inwoners in Vaals

Naar leeftijd blijkt dat met name het aandeel jonge Duitsers tot 45 jaar is afgenomen. Het aandeel oudere Duitse inwoners in Vaals neemt toe.

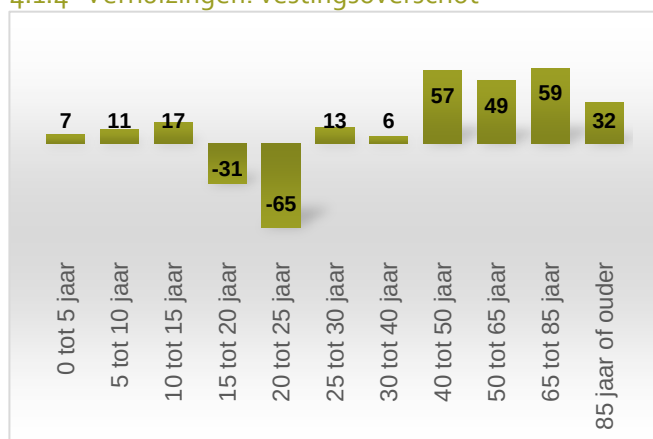
#### 4.1.3 Prognose versus ontwikkeling

Wat opvalt is dat prognoses van de laatste paar jaar een negatiever scenario lieten zien dan dat werkelijk gerealiseerd is, vooral die van de daling van het aantal inwoners (zie figuur 3). De gemeente ziet hierin weerspiegelt dat de maatregelen die zij neemt om meer inwoners aan te trekken effect heeft.



Figuur 3; prognoses in de afgelopen jaren in relatie tot werkelijk groei, dan wel daling. Linkse grafiek aantal huishoudens, rechts het aantal inwoners

#### 4.1.4 Verhuizingen: vestigingsoverschot



Figuur 4; verhuissaldo naar leeftijdscategorie tussen gemeenten en Vaals in de periode 2010-2015

Wat betreft binnenlandse verhuizingen is in de laatste vijfjaarsperiode<sup>2</sup> een vestigingsoverschot te zien. Dit doet zich voor in met name de leeftijdscategorieën van 40-plussers en jonge kinderen. Waarschijnlijk gaat het dan om gezinnen die Vaals een aantrekkelijke woongemeente vinden. Er vertrekken meer 15 tot 25-jarigen uit de gemeente dan zich er vestigen, wat een landelijk beeld is in kleinere gemeenten, vanwege opleiding en werk. Zie figuur hiernaast. Hierin is niet de studenteninstroom, door oplevering

van het complex studentenwoningen, van 2016 meegenomen.

Helaas zijn exacte verhuisbewegingen tussen Vaals en Aken niet vast te stellen. Uit verhuisstatistieken van Aken blijkt dat Aken sinds 2010 een positief verhuissaldo kent met 'overige gebieden'. Onder 'overige gebieden' wordt alles buiten Noordrijn-Westfalen bedoeld. Dat betekent dus de verhuisstromen met de rest van Duitsland, maar ook met het buitenland. Er is geen duidelijk beeld van het aantal verhuizingen tussen Aken en Vaals.

<sup>2</sup> Er is gekozen voor een vijfjaarsgemiddelde om de jaarlijkse fluctuaties eruit te filteren.



#### 4.1.5 Sociaaleconomische positie

In Vaals wonen procentueel meer huishoudens met een bijstandsuitkering en meer werklozen dan gemiddeld in de provincie Limburg. Zie figuur 6 en 7 in bijlage 2. Een substantiële groep bewoners in deze regio heeft geringe arbeidsmarktkansen, mist perspectief op het verbeteren van hun maatschappelijke positie en kampt met gezondheidsachterstanden. Het gevolg is een grote afhankelijkheid van zorg- en ondersteuningsstructuren<sup>3</sup>.

Het gebruik van Wmo-voorzieningen is daarentegen in de gemeente erg laag, volgens het rapport 'Regionale verschillen geduid' van Platform31<sup>4</sup>, dat uitgevoerd is naar aanleiding van het rapport van SCP. Dit kan samenhangen met het feit dat in de gemeente Vaals veel voorliggend georganiseerd wordt. Denk aan de buitengewoon opsporingsambtenaar (boa) sociaal domein, beweegmakelaar, mantelzorgondersteuning, Vaals Helpt, de clip ondersteuning en zowel onafhankelijk als basisondersteuning door kredietbank, MEE, Vluchtelingenwerk. Dat vraagt om minder maatwerkvoorzieningen, waar het rapport naar gekeken heeft. Een groot deel van de inwoners dat zorg nodig heeft huurt een woning van Wst. Vaals en het uitrustingsniveau van die woningen is goed. Zie ook paragraaf 4.2.4.

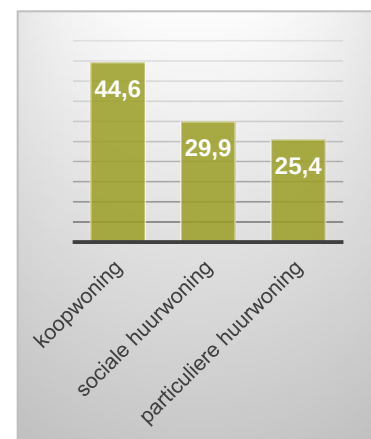
## 4.2 De samenstelling van de woningvoorraad

### 4.2.1 Eigendom en type

In 2016 heeft de gemeente een woningvoorraad van 5.243 woningen, exclusief studentenwoningen en recreatiewoningen. Daarvan is 44,6% een particuliere koopwoning, 29,9% een sociale huurwoning en 25,4% een particuliere huurwoning.

Opvallend is dat het percentage particuliere huurwoningen in Vaals beduidend hoger is dan het landelijk percentage: dat is 13,0%<sup>5</sup>. Het landelijk percentage koopwoningen is hoger dan in Vaals, namelijk 56,2%. De sociale sector in Vaals heeft een vergelijkbare omvang als op landelijk niveau.

De sociale woningvoorraad is met 1.576 woningen bijna geheel in bezit van Wst. Vaals. De andere corporatie in Vaals, Woonpunt, heeft 16 woningen in eigendom.



Figuur 5; verdeling in percentages van de woningvoorraad

Ook vergeleken met de regio Zuid-Limburg heeft Vaals een andere eigendomsverhouding. In de gemeente zijn relatief weinig eengezinswoningen in particulier eigendom en relatief veel huurappartementen. Opvallend is dat de particuliere eengezinswoningen in Vaals relatief kleiner zijn dan in de regio. De grootte van de appartementen liggen ruim onder het gemiddelde van Zuid-Limburg. In Vaals zijn ook opvallen veel vooroorlogse appartementen te vinden: circa 11% van de voorraad. Zie bijlage 2, figuur 8.

De gemeente heeft een groot aandeel studentenwoningen binnen de grenzen om de vraag vanuit Aken op te vangen. Volgens de prognose van de gemeente Aken heeft zij de komende jaren een structureel tekort van 3.300 studenteneenheden. Vaals heeft in 2016 250 woningen opgeleverd, deze

<sup>3</sup> Overallrapportage Sociaal Domein 2015; Sociaal Cultureel Planbureau (SCP).

<sup>4</sup> Exploratief onderzoek naar hoog voorziening gebruik in het sociale domein., mrt 2017.

<sup>5</sup> CBS; Statline.

zijn inmiddels allemaal bewoond. De omgevingsvergunning voor 211 eenheden is afgegeven, zodat de bouw hiervan binnenkort start en er zijn plannen voor de ontwikkeling van nog eens 110 studentenwoningen.

#### 4.2.2 Waarde van de woningen

De woningvoorraad in Vaals kenmerkt zich door een groot aantal herenhuizen, een klein aantal luxe vrijstaande panden en daarnaast een heel groot aandeel woningen die een WOZ hebben die lager is dan € 188.000,-. Nagenoeg alle huurwoningen en de helft van de koopwoningen vallen in deze klasse. Van de totale voorraad in de gemeente, exclusief de studenteneenheden en recreatiewoningen, is dat 73% (zie bijlage 2, tabel 5).

Dat de kooprijzen in Vaals lager liggen dan in Aken en de goede prijs-kwaliteitsverhouding, wordt door beide gemeenten en marktpartijen gezien als een kans om voor Duitse woningzoekenden in Vaals aanbod te creëren. De cijfers van koopwoningen zijn helaas niet een-op-een te vergelijken, omdat de parameters waarop geregistreerd wordt in Duitsland en Nederland van elkaar verschillen. Om toch een globaal beeld te schetsen: in Aken is de gemiddelde vraagprijs van een bestaande eengezinswoning € 340.000,- en in Vaals is de mediane<sup>6</sup> vraagprijs € 250.000,-. In Aken kost de nieuwbouw gemiddeld € 3.000,-/m<sup>2</sup> en in Vaals is de vraagprijs van een bestaande woning gemiddeld € 2.000,-/m<sup>2</sup>. Bij deze gemiddelde vraagprijs in Vaals moet de kanttekening gemaakt worden dat deze positief beïnvloed wordt door enkele heel dure panden die te koop staan.

#### 4.2.3 Betaalbaar wonen

Het grootste deel van de voorraad van Wst. Vaals, 84%, heeft een huur onder de tweede aftoppingsgrens. Zie tabel 1 hieronder. Dit is vrij veel vergeleken met Zuid-Limburg (zie bijlage 2, figuur 9). Het gevolg hiervan is dat de gemiddelde huurquote, het percentage van het inkomen dat een huishouden uitgeeft aan huur, voor alle inkomensgroepen lager is dan in Limburg (bijlage 2, figuur 10).

|                        | tot<br>kwaliteitskortingsg<br>rens | tot de<br>aftoppingsgrens | tot de<br>aftoppingsgrens | tot<br>huurtoeslaggrens | boven<br>huurtoeslaggrens | Totaal      |
|------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|
| eengezinswoning        | 3%                                 | 54%                       | 18%                       | 18%                     | 6%                        | 100%        |
| appartement            | 29%                                | 61%                       | 1%                        | 7%                      | 2%                        | 100%        |
| senioren/aanleunwoning | 1%                                 | 62%                       | 4%                        | 21%                     | 12%                       | 100%        |
| overig                 | 0%                                 | 0%                        | 0%                        | 20%                     | 80%                       | 100%        |
| <b>Totaal</b>          | <b>19%</b>                         | <b>59%</b>                | <b>6%</b>                 | <b>12%</b>              | <b>5%</b>                 | <b>100%</b> |

Bron: Woningstichting Vaals

Tabel 1; verdeling in huurklassen woningvoorraad van Wst. Vaals

<sup>6</sup> De mediaan is het cijfers waar 50% van de data boven en 50% onder ligt. Dit wordt gebruikt als het gemiddelde vertekend wordt door enkele uitschieters, wat in Vaals het geval is vanwege enkele zeer dure panden die te koop staan.

Van de inwoners van Vaals behoort 48% tot de sociale doelgroep<sup>7</sup>. De groep groeit in de jaren tot 2030 met bijna 7%. Die groei is te zien in de een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder; het aandeel van deze groep huishoudens in sociale doelgroep stijgt in diezelfde periode met 101%. Naar verwachting is daarom een kernvoorraad sociale huurwoningen nodig van 1478 woningen in 2030.

In veel Nederlandse gemeenten is een tekort aan huurwoningen boven de liberaliseringsgrens van € 711,- voor mensen met een middeninkomen<sup>8</sup> (tussen de staatssteungrens en anderhalf keer modaal). Hypotheekregels zijn aangescherpt en woningzoekenden met een middeninkomen mogen nog maar mondjesmaat in een sociale huurwoning gehuisvest worden. Als deze groep woningzoekenden geen hypotheek kan krijgen is zij aangewezen op middeldure huur. Middeldure huur wordt in de rapportage van Conijn gedefinieerd als een huur tussen € 711,- en € 1.000,- in de corporatiesector en tussen € 550,- en € 1.000,- in de particulier sector.

In Vaals lijkt deze vraag minder urgent. Wst. Vaals heeft naar eigen zeggen de 10% categorieën die gebruikt mogen worden voor toewijzing aan woningzoekenden met een inkomen tussen € 36.156,00 en € 40.349,00 en met een inkomen hoger dan € 40.349,00 in 2017 maar voor de helft benut. In deze categorie melden zich geen woningzoekenden bij Wst. Vaals. Zij vermoedt dat de reden hiervoor is dat zij vóór 2016 (voor inwerkingtreden van de Woningwet 2015) aan deze categorie woningzoekenden 'nee' verkocht. Een andere reden kan zijn dat de sociaaleconomische positie van de inwoners relatief laag is vergeleken met Zuid-Limburg. De makelaars die aanwezig waren bij de stakeholdersbijeenkomsten gaven ook aan geen vraag naar middeldure huurwoningen te krijgen.

#### 4.2.4 Verzorgd en geschikt wonen<sup>9</sup>

PC Kwadraat constateert in haar eindrapportage dat er een opgave ligt van 129 eenheden voor verzorgd wonen tot en met 2035. Zie tabel 2. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de definities van verzorgd en geschikt wonen uit het rapport van PC Kwadraat.

| Opgave geclusterd verzorgd wonen <u>vanaf 2013</u> gemeente Vaals (wooneenheden) |           |           |            |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|
|                                                                                  | t/m 2018  | t/m 2025  | t/m 2035   |
| langer thuis wonen verspreid                                                     | 22        | 34        | 46         |
| verzorgd wonen geclusterd *                                                      | 47        | 65        | 83         |
| <b>verzorgd wonen subtotaal</b>                                                  | <b>69</b> | <b>99</b> | <b>129</b> |

\* o.b.v. vraag 'VW geclusterd' + gedeelte vraag LTW die alsnog verhuizen naar een geclusterde setting  
Tabel 2; opgave zoals PC Kwadraat die gedefinieerd heeft

De benodigde capaciteit van 65 plaatsen (zie groen omcirkeld in tabellen) geclusterd verzorgd wonen in 2025 kan worden gerealiseerd binnen het deel van de bestaande voorraad. Zie tabel 3.

Op 1 januari 2016 vallen 249 woningen van Wst. Vaals in de categorie verzorgd wonen geclusterd. Daarnaast heeft ze nog 242 woningen in bezit die het label geschikt wonen hebben. In totaal is dat 31% van de voorraad van Wst. Vaals.

Helaas ontbreekt het inzicht in de mate van levensloopbestendigheid van de particuliere voorraad.

<sup>7</sup> Ondernemingsplan Wst. Vaals 2016-2020.

<sup>8</sup> Middeninkomens op de woningmarkt; F. Schilder en J. Conijn. Februari 2017.

<sup>9</sup> Uit: Transformatie-opgave extramuralisering gemeente Vaals; PC Kwadraat, 30 januari 2017.

#### Match verzorgd wonen geclusterd (rolstoelgeschikt)

|                                 | VHE<br>aantal | Vaals | Vijlen | Lemiers | overige<br>buurten * |
|---------------------------------|---------------|-------|--------|---------|----------------------|
| <b>Aanbod</b>                   | 249           | 209   | 27     | 13      | 0                    |
| <b>2018 opgave VW gedusterd</b> | 47            | 38    | 6      | 3       | 3                    |
| <b>2018 saldo</b>               | 202           | 171   | 21     | 10      | -3                   |
| <b>2025 opgave VW gedusterd</b> | 65            | 50    | 8      | 4       | 3                    |
| <b>2025 saldo</b>               | 184           | 159   | 19     | 9       | -3                   |

Tabel 3; opgave versus aanbod volgens PC Kwadraat

Hoewel de voorraad voldoende is om aan de vraag te voldoen is er echter wel sprake van grootschalige zorgscheefwoners binnen de gemeente. Dit zijn enerzijds zorgvragers die in een niet-geschikte woning wonen en anderzijds niet-zorgvragers die in een voor zorg geschikte woning wonen. Het gaat hier om ongeveer twee derde van de voor zorg geschikte woningen.

#### 4.2.5 Duurzaam wonen

Van de woningvoorraad in Vaals heeft 59% geen geregistreerd energielabel. Van de geregistreerde woningen heeft 10% een label B of hoger. De gemeente Vaals heeft geen duurzaamheidsdoelstellingen geformuleerd, dus is naar aanleiding van deze labeling geen conclusie te trekken.

De gemiddelde Energie-Index van de woningvoorraad van Wst. Vaals is op dit moment 1.52; dit is tussen label B (EI= 1.4) en C (EI = 1,8). De doelstelling die zij zichzelf had opgelegd voor 2020 is hiermee bereikt.

### 4.3 De drie woonopgaven

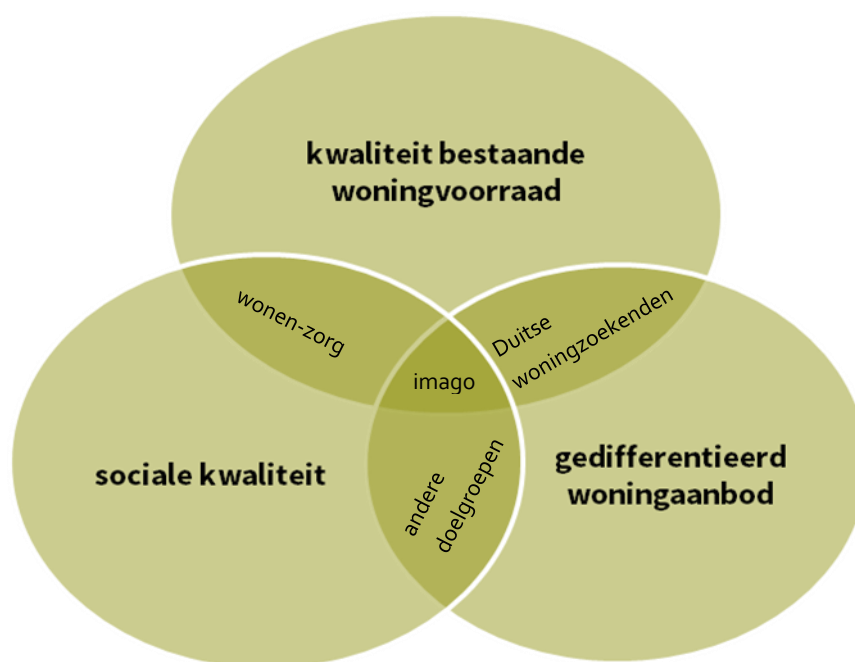
Uit bovenstaande tabellen en grafieken en uit de cijfers in het tabellenboek van maart 2017 zijn de belangrijkste ontwikkelingen op te sommen:

- een hoge toename van het aandeel 75-plussers
- een op termijn dalend inwoneraantal
- een stabiele populatie Duitse inwoners
- koopwoningen zijn goedkoper in Vaals dan in Aken
- een groot percentage particuliere huur, waarvan de kwaliteit niet altijd even best is
- voldoende aanbod om aan de vraag van verzorgd wonen te kunnen voldoen, maar wel veel scheefwoners in de zorgwoningen
- de sociale voorraad is voldoende groot om de toekomstige vraag van de sociale doelgroep op te vangen
- waarschijnlijk grotendeels een niet-duurzame woningvoorraad
- veelal kleine particuliere (eensgezins)woningen
- sociaal economische positie van de inwoners is slechter dan gemiddeld in Nederland.

De genoemde trends en ontwikkelingen vragen om een heldere strategische koers op het gebied van wonen in Vaals. Een koers met een pakket maatregelen om te anticiperen op de maatschappelijke ontwikkelingen en de ambitie te realiseren. Tijdens de bijeenkomsten met stakeholders is deze koers aan bod gekomen. Dit is uitgewerkt in drie woonopgaven, namelijk:

- Kwaliteit bestaande voorraad
- Sociale kwaliteit
- Gedifferentieerd woningaanbod.

In onderlinge samenhang dragen ze bij aan het uiteindelijke doel, imagoverbetering van Vaals.



Deze woonopgaven worden in de volgende hoofdstukken ieder afzonderlijk uitgewerkt. Daarbij zijn per woonopgave in de verschillende paragrafen de vragen 'wat zien we?', 'wat willen we?' en 'wat gaan we doen?' beantwoord.

## Hoofdstuk 5

---

# WOONOPGAVE 1: KWALITEIT BESTAANDE VOORRAAD

---

De kwaliteit van de bestaande voorraad in de gemeente Vaals zodanig verbeteren, dat de herenhuizen weer een uitstraling krijgen die ze in potentie hebben en daarmee het imago van Vaals als historische kern wordt herkend en ervaren. De andere woningtypes ook naar een dusdanig kwaliteit brengen dat dit eveneens bijdraagt aan een positieve uitstraling.

Als het gaat om de kwaliteit van de particuliere voorraad kan het standpunt ingenomen worden dat de markt het wel regelt. Dat is niet de insteek van de gemeente Vaals. Alle stakeholders hebben baat bij het optimaliseren van de kwaliteit van de bestaande particuliere woningvoorraad.

Denk aan de situatie dat een woningeigenaar vanwege een mindere kwaliteit van de woning deze moeilijk kan verkopen en dit tot langdurige leegstand leidt (als eigenaar al naar andere woning is verhuisd), beperkte doorstroming veroorzaakt (als eigenaar noodgedwongen in woning blijft wonen) of financiële problemen oplevert voor de eigenaar. Te veel leegstand in een buurt brengt een kettingreactie van meer onverkoopbaarheid in de omgeving op gang: een huis kopen in een straat met meerdere leegstaande woningen is niet aantrekkelijk. Dan krijgen andere partijen er ook last van, met voor ieder specifieke gevolgen. Dit zijn gemeente (imago), woningcorporatie (leefbaarheidsproblemen in wijken met gemengd bezit), projectontwikkelaars (nieuwbouw verkoopt slechter), makelaars (minder transacties), woningeigenaren (algemene waardedaling) en tot slot woningzoekenden (minder keus op de markt).

### 5.1 Wat zien we? Een kwaliteits- en verduurzamingsopgave

Zoals in hoofdstuk 4 is te lezen, heeft Vaals vergeleken met Zuid-Limburg een groot aandeel appartementen en veel relatief kleine particuliere woningen. 88% van de appartementen in Vaals zijn in bezit van de corporatie en particuliere verhuurders. Het aandeel particuliere verhuurders is beduidend hoger dan gemiddeld in Nederland. Veel van de herenhuizen in de kern Vaals zijn omgebouwd naar appartementen of getransformeerd naar kamerverhuurpanden, waarvan de kwaliteit nog wel eens te wensen overlaat.

Ook is geconstateerd dat de duurzaamheid van de particuliere woningen nog niet dusdanig is dat daarmee een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de wereldwijde en Nederlandse

klimaatdoelstellingen. Wst. Vaals heeft gemiddeld een energielabel dat tussen C en B in ligt, waarmee ze haar eigen doelstelling voor 2020 al ruimschoots gerealiseerd heeft.

De leegstand (als projectleegstand en recreatiewoningen buiten beschouwing worden gelaten) met een percentage van 6.8% ligt in Vaals iets boven het gemiddelde in Zuid-Limburg (6%) en het Nederlands gemiddelde van 5%.

## 5.2 Wat willen we bereiken? *Kwaliteitsverbetering door bewustwording en inzicht*

Zowel kwaliteit als imago verdienen een extra investering. In het POL 2014 wordt ook nadrukkelijk gewezen op de kansen die de verbetering van de kwaliteit van de bestaande voorraad biedt om transformatie van de suburbane kernen in gang te zetten. Daarbij wordt het duurzaam en levensloopbestendig maken van de voorraad als belangrijke ingreep gezien. Wst. Vaals focust de komende jaren ook op investeren in kwaliteit.

Een kwaliteitsslag draagt bij aan een positief imago van Vaals en leidt tot een meer gedifferentieerde woningvoorraad, een van de andere woonopgaven in deze woonvisie.

### 5.2.1 Buurten in beeld

De inzet is het voorkomen van grootschalige leegstand van woningen dat leidt tot verloedering van straten en/of buurten. In Vaals is nog geen sprake van problematische leegstand, maar is al wel hoger dan gemiddeld in Zuid-Limburg. Juist daarom is het nu het moment om een neergaande spiraal voor



te zijn door een goed beeld te krijgen van de buurten die kwetsbaar zijn. Waar wonen bijvoorbeeld veel senioren die mogelijk binnen afzienbare periode verhuizen? Dan is inzicht in prijssegment, kwaliteit en type woningen nodig om te bepalen of dit locaties zijn waar ingegrepen moet worden; bijvoorbeeld door de kwaliteit te verbeteren, zodat ze interessant worden voor doelgroepen gezinnen en starters.

### 5.2.2 Kwaliteitskader dat minimumondergrens beschrijft

De gemeente heeft het wettelijk kader bij handhaving, maar dat gaat om de bouwtechnische staat van de woning in relatie tot veiligheid. De gemeente kan echter meer doen. Ze agendeert het vraagstuk van kwaliteit bij de stakeholders (makelaars, ontwikkelaars, beleggers, woningcorporatie en inwoners) om hen bewust te maken van het belang hiervan voor alle partijen. Ze maakt hen medeverantwoordelijk voor een beschrijving van een minimumondergrens die ambitieuzer is dan de technische staat in relatie tot veiligheid.

Vanuit dit kwaliteitskader kan de link worden gezocht met het regionale kwaliteitsafwegingskader (SVWZL) in relatie tot de transformatieopgave.

### 5.2.3 Bewustwording van noodzaak duurzame woningvoorraad

Voor het particuliere bezit maakt Vaals het de eigenaar mogelijk een duurzaamheidslening via SVn af te sluiten. Deze verordening is 1 februari 2015 in werking getreden en loopt zolang het door de gemeenteraad vastgestelde totale budget toereikend is, of tot wederopzegging van de gemeenteraad. Tevens faciliteert de gemeente duurzaamheidsingrepen in de particuliere sector via onder andere de inzet van energiecoaches.

Wst. Vaals heeft in haar energiebeleidsplan 2012-2020 onder andere als doel het actief stimuleren van bewoners tot energiezuinig gedrag.

De gemeente stimuleert een optimaal gebruik van deze faciliteiten door inwoners proactief te benaderen en hen op het belang van energiezuinig gedrag, een duurzame woning en de mogelijkheden van financiële ondersteuning te wijzen. Door hierin nauw samen te werken met Wst. Vaals worden alle inwoners van de gemeente bereikt en kan gebruik worden gemaakt van elkaars kanalen en netwerken.

De gemeente Vaals kiest ervoor om nieuwbouw te laten voldoen aan de basiseisen voor duurzaamheid, vastgelegd in het bouwbesluit. Vanuit de rijksoverheid wordt de regelgeving voor de energiezuinigheid van nieuwbouw aangescherpt. Stapsgewijs wordt de EPC verlaagd van 0,6 nu tot 0 in 2020. Om hierop voorbereid te zijn, voert Wst. Vaals pilotexperimenten uit in nieuwbouw en bestaande bouw. Uitgangspunt is de 'Trias Energetica', waarbij de focus ligt op het zoveel mogelijk beperken van de energievraag en het gebruik van duurzame bronnen. De CO<sub>2</sub> reductie als gevolg van dit doel is relatief beperkt. De pilots zijn bedoeld als leerproject en voorbereiding op verdere aanscherping van de EPC.

### 5.3 Wat gaan we doen? Actieplannen en campagnes

- Plan van aanpak 'buurten in beeld'

De gemeente maakt een plan van aanpak 'buurten in beeld'. Hierin is opgenomen hoe zij de buurten gaat inventariseren, de criteria voor prioritering van de concrete aanpak van buurten, de tijdsplanning en financiering. Het onderzoeken of hiervoor een revolving fund in het leven kan worden geroepen maakt onderdeel uit van het plan van aanpak.

Daarna zullen per locatie gerichte actieplannen worden opgesteld en uitgevoerd.

#### De alliantie

De gemeente maakt het plan van aanpak samen met de corporatie. De corporatie speelt namelijk een rol bij opkopen van slechte panden; zij kunnen deze upgraden tot zorgwoningen of na (groot) onderhoud in de reguliere verhuur brengen. Dit moet echter wel passen binnen hun portefeuillestrategie. De zorgorganisaties denken mee over de meest geschikte locaties en panden voor eventuele aanpassing tot zorgwoningen.

- Kwaliteitskader

De gemeente ontwikkelt samen met stakeholders een kwaliteitskader; een beschrijving wat onder 'voldoende kwaliteit' wordt verstaan. Met dit kwaliteitskader stimuleert ze waar nodig particuliere eigenaren en verhuurders tot onderhoud van hun bezit wat tot betere esthetische en bouwkundige kwaliteit leidt.



### De alliantie

De stakeholders die betrokken worden zijn makelaars, ontwikkelaars, beleggers, woningcorporatie en inwoners.

- Bewust en bekend

Een bewustwordingscampagne die bestaat uit op elkaar afgestemde onderdelen is het meest effectief. De campagne hoort lokaal goed te zijn ingebed. Het lokale netwerk van professionals en vrijwilligers die veel in contact zijn met de beoogde doelgroep wordt betrokken en lokale activiteiten of bijeenkomsten worden benut. Lokaal of regionaal werkzame ondernemers worden gevraagd bekendheid te geven aan de campagne. Zij kunnen informatie, advies, verkoop en installatie verzorgen.

Een belangrijke onderlegger van een campagne zijn huisbezoeken door vrijwilligers die met behulp van een checklist de bewoner attenderen op verbeterpunten in de woning.

Een andere mogelijkheid zijn informatiemarkten om een grote groep mensen tegelijkertijd bewust te maken.

Een bijkomend voordeel is van de huisbezoeken is dat ze ook een signalerende functie hebben. Er komt zicht op bijvoorbeeld het beperkte sociale netwerk van een bewoner, een vervuilde of gevaarlijke woonsituatie of financiële problemen. In dat geval kan direct doorverwezen worden naar een professionele ouderenadviseur, het Wmo-loket of een vrijwillige hulpdienst.

### De alliantie

Ondernemers, vrijwilligers en professionals gaan samen aan de slag in deze campagne.

- Pilot nieuwbouw EPC nul

De gemeente stimuleert en faciliteert Wst. Vaals om deze pilot binnen afzienbare tijd op te zetten.

- Soepel en snel

Voor zover het binnen het vermogen van de gemeente ligt versoepelt ze een deel van belemmerende regelgeving en procedures, zodat aanpassing, verbouw, samenvoeging van woningen sneller mogelijk is. De gemeente inventariseert waar mogelijkheden voor versnelling zijn, denk aan het aanstellen van een accounthouder per ontwikkelaar, samenwerking tussen afdelingen optimaliseren, interne termijnen verkorten et cetera.

# Hoofdstuk 6

---

## WOONOPGAVE 2: SOCIALE KWALITEIT

---

Vaals gaat voor een uitstekend woon-, leef- en vestigingskwaliteit passend bij de huidige bevolking en de nieuwe inwoners. In combinatie met de kwaliteit van de woningvoorraad draagt dit bij aan een positief imago van Vaals.

De sociale kwaliteit is een veelheid van aspecten in onderlinge samenhang die te maken hebben met zowel fysieke als welzijnsvoorzieningen. De aanwezigheid van voorzieningen op de juiste locatie in relatie tot behoefte bij de bevolking, is essentieel voor een goede sociale kwaliteit. Het gaat dan om:

- Sociaal-maatschappelijke voorzieningen; zorg, welzijn, kinderopvang enzovoort.
- Fysieke voorzieningen als kunst- en cultuurinstellingen, horeca, detailhandel, scholen, buurthuizen, gezondheidscentra.
- De kwaliteit van de openbare ruimte.
- Leefbaarheid in de breedste zin van het woord.

### 6.1 Wat zien we? Veel voorzieningen en afhankelijkheid ervan

#### 6.1.1 Goed voorzieningenniveau

Gemeente Vaals is voorzien van een relatief uitgebreid basisvoorzieningenniveau<sup>10</sup>, zoals huisartsen,

Hoe de aanwezigheid van deze voorzieningen in de toekomst zullen ontwikkelen hangt, met name voor de commerciële voorzieningen, af van trends als schaalvergroting, technologische ontwikkelingen, veranderende consumentenvoorkeuren, de groei van internetwinkelen en de ambitie van de gemeente.

apotheek, tandartsen, supermarkten (AH, Aldi en Lidl) en scholen. Deze zijn allemaal in de kern Vaals gesitueerd. In de omliggende kernen is geen aanbod, met uitzondering van een buurtsuper in de kern Vijlen. In de gemeente is een woonzorgcentrum gevestigd, zorgcentrum Langedael van Sevagram.

Daarnaast is in de kernen Lemiers en

Vaals een huiskamerproject ingericht: de Hoeskamer van Viele, huiskamer Langedael, huiskamers in d'r Sjurberig te Vijlen, 't Kloasveëld te Lemiers en residentie 't Heemet in Vaals.

Om de hoek ligt de stad Aken met een zeer ruim voorzieningenaanbod.

---

<sup>10</sup> Eindrapportage transformatieopgaven extramuralisering, PC Kwadraat; januari 2017.

### 6.1.2 Afhankelijkheid in sociaal domein

In de Overallrapportage sociaal domein 2015 constateerde het Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) verrassend grote regionale verschillen in het gebruik van voorzieningen die gerelateerd zijn aan de Wmo, de Jeugdwet en de Participatiewet. Vooral in krimpgebieden (zo ook in Zuid-Limburg en dus Vaals, zie bijlage 2, figuur 6 en 7) is een aanzienlijke afwijking ten opzichte van het landelijk gemiddelde te zien, ook na correctie voor demografische en sociaaleconomische verschillen.

Het hoge voorzieningengebruik lijkt samen te hangen met diverse factoren. Enerzijds met de soms onevenwichtige spreiding van het voorzieningenaanbod tussen gemeenten en regio's. Aanbod schept vraag: waar voorzieningen zich concentreren, is een hoger gebruik zichtbaar. Anderzijds is er de regionale eigenheid en cultuur die mede gevormd is door de economische geschiedenis en religieuze en politieke tradities: de staat zorgt voor ons, de mijnen zorgen voor ons, de kerk waakt over ons. Nu deze instituties er niet meer zijn of aan belang hebben ingeboet, ontberen sommige bewoners het geloof en de vaardigheden hun lot meer in eigen hand te nemen.

### 6.1.3 Langer thuis en effect op leefbaarheid

Het overheidsbeleid van het scheiden van wonen en zorg heeft niet alleen betrekking op senioren. Ook jongere inwoners die aangewezen zijn op zorg (lichamelijk of psychologisch) moeten langer zelfstandig blijven wonen. Als het gaat om inwoners met een psychologische/psychische hulpvraag heeft dit ook invloed op de woonomgeving. De woningcorporaties zien de overlast van deze groep de laatste jaren toenemen, is gebleken uit een onderzoek van Aedes<sup>11</sup>. Wst. Vaals merkt dit ook. Samen met gemeente wordt hierop goed geacteerd en de overlast beperkt.

## 6.2 Wat willen we bereiken? Een uitstekend woon-, leef- en vestigingsklimaat

Vaals werkt al een aantal jaren succesvol aan het ombuigen van de prognose als het gaat over inwoneraantallen en huishoudensontwikkeling. Investeren in de sociale kwaliteit is een aanvullende impuls om de komende jaren de positieve trend voort te zetten.

### 6.2.1 Een aantrekkelijk vestigingsklimaat

Een regionale uitwerking van POL 2014 is de ontwikkeling van een structuurvisie ruimtelijke economie. De gemeente grijpt dit aan om kansen te creëren voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Een doorvertaling naar de Vaalse situatie moet inzichtelijk maken welke economische voorzieningen nodig zijn die bijdragen aan de sociale kwaliteit van Vaals.

### 6.2.2 Onderscheidende kernen

Belangrijk voor alle beleidsmaatregelen is dat er uitgegaan wordt van een gedifferentieerde aanpak van de kernen Vaals, Vijlen en Lemiers. Dit leidt tot drie onderscheidende en vitale kernen met een goed woon- en leefklimaat waar iedereen met een binding met de gemeente Vaals kan (blijven) wonen. Dat betekent dat bewust moet worden gekozen waar (in welke kern) welke voorziening het best tot zijn recht komt. Kwaliteit van de voorziening is belangrijker dan nabijheid. Deze voorzieningen moeten dan wel bereikbaar zijn voor alle inwoners van de gemeente. Dit vraagt inzet op het terrein van openbaar vervoer, parkeervoorzieningen en infrastructuur (denk ook aan goede,

---

<sup>11</sup> Corporatiemonitor verwarde personen, d.d. 15 december 2015.

veilige fietsverbindingen). De nadruk komt te liggen op kwalitatief goede voorzieningen voor gezinnen met kinderen en, gezien de vergrijzing, voor ouderen.

### 6.2.3 Zelfredzame burgers



De gemeente Vaals streeft naar het behoud van gemeenschapszin, het versterken van de sociale cohesie, vergroten zelfredzaamheid en onderlinge samenhang.

De gemeente hanteert een integrale ketenbenadering waarin preventie door algemene voorzieningen en maatwerk voor individuele voorzieningen centraal staan. Het uitgangspunt is zo licht mogelijk inzetten van de voorzieningen. Het sociale domein is er voor de kwetsbare burger, die het (tijdelijk) niet zelfstandig redt.

Het sociale domein omvat alle ondersteuning en activering van burgers op het gebied van zorg en welzijn (Wmo), jeugdbeleid en jeugdzorg, werk en inkomen en de aangrenzende terreinen als leefbaarheid, veiligheid, sport en onderwijs.

## 6.3 Wat gaan we doen? Een sterke profilering van Vaals

Een sterke profilering van Vaals als gemeente met een internationaal karakter, de gunstige ligging ten opzichte van Aken en de ligging in een landschappelijke omgeving zetten Vaals op de kaart.

- Initiatief om te komen tot regionale structuurvisie economie

De gemeente Vaals heeft er alle belang bij dat de structuurvisie economie er komt. Zij initieert de ontwikkeling hiervan dan ook. Nadat de structuurvisie is gemaakt, vertaalt de gemeente deze in een visie op de lokale economie met als doel een zo aantrekkelijk mogelijk vestigingsklimaat te creëren.

- Citymarketing

Op dit moment ontwikkelt de gemeente Vaals een plan voor citymarketing. Wil dit slagen dan zal het imago dat in de marketingcampagne wordt neergezet overeen moeten komen met de uitstraling en beleving van Vaals.

Gekoppeld aan de marketingcampagne is inzet, in goede onderlinge afstemming en prioritering, op alle drie de woonopgaven nodig. Deze woonopgaven leveren in samenhang alleen dan een bijdrage aan het imago.

Stakeholders geven aan dat mensen van buiten Vaals die de gemeente bezoeken, zoals woningzoekenden, aangenaam verrast zijn door wat Vaals te bieden heeft. Dit staat haaks op het imago bij velen in de buitenwereld. Deze mensen kunnen als ambassadeurs optreden als ze in Vaals wonen.

### De alliantie

Om de citymarketing vorm te geven komt er een alliantie van gemeente, ondernemers en maatschappelijke partijen. De gemeente is initiatiefnemer en trekker van de marketingcampagne.

- Actieprogramma extramuralisering

Het rapport Transformatieopgave extramuralisering van PC Kwadraat geeft een groot aantal aanbevelingen voor de gemeentelijke organisatie, de stakeholders, de woningvoorraad, de doelgroep en de maatschappelijke zorg.

Op basis van deze aanbevelingen maakt de gemeente een actieprogramma, met daarin opgenomen de prioritering van de acties, de onderlinge samenhang en wisselwerking, de verantwoordelijke partijen per onderwerp, de financiering en de tijdsplanning.

#### De alliantie

De gemeente is leidend en pakt dit op in nauwe samenwerking met zorgorganisaties en Wst. Vaals.

## Hoofdstuk 7

---

# WOONOPGAVE 3: GEDIFFERENTIEERD WONINGAANBOD

---

Vaals is in de toekomst ook interessant voor gezinnen van buiten de gemeentegrenzen. Starters uit de gemeente vinden Vaals aantrekkelijk en zoeken hier hun eerste zelfstandige woning.

Gemeente Vaals wil de 'eenzijdigheid' in het woningaanbod doorbreken en differentiatie in prijs, type, kwaliteit en grootte ontwikkelen. Met deze derde woonopgave werkt Vaals aan de ambitie om als gemeente interessant te zijn voor alle doelgroepen.

### 7.1 Wat zien we? Woningvoorraad afwijkend van Zuid-Limburgs gemiddelde

De verschillende prognoses laten de komende jaren een daling zien in aantal huishoudens. De gemeente heeft ervaren dat gericht beleid en effectieve maatregelen ervoor kunnen zorgen dat de prognoses niet (helemaal) gerealiseerd worden. De huidige cijfers tonen aan dat dit mogelijk is.

#### 7.1.1 Eenzijdige woningvoorraad

Vaals heeft procentueel meer huurwoningen dan gemiddeld in Nederland aanwezig zijn. Ongeveer 30% is een sociale huurwoningen in bezit van de woningcorporatie en iets meer dan 25% is particuliere verhuur, exclusief studentenwoningen. Het overgrote deel hiervan is een appartement.

Er zijn vorig jaar 250

studentenwoningen opgeleverd en er liggen plannen voor nog eens 321 eenheden. Met deze toename zal het percentage studentenwoningen op termijn ongeveer 10% van de woningvoorraad bedragen.

Een derde van de woningvoorraad van Wst. Vaals is levensloopgeschikt.

De makelaars zeggen weinig tot geen vraag te krijgen naar middeldure huurwoningen. Hun klanten zijn wel op zoek naar eengezinswoningen in de prijsklasse € 170.000,- - € 300.000,- en naar senioren- (koop)appartementen. Duitse woningzoekenden zoek vooral in de prijsklasse € 400.000,- - € 500.000,-, is gezegd tijdens interviews bij marktconsultatie.

### 7.1.2 Beschikbaarheid en bereikbaarheid van zorgwoningen

De groep senioren van 75 jaar en ouder neemt de komende jaren gestaag toe. Dit is ook de leeftijdsgroep waarbij verwacht kan worden dat die op termijn een steeds grotere zorgvraag krijgt. Wst. Vaals heeft voldoende woningen om tot 2025 aan de vraag naar “verzorgd wonen” te voldoen, maar er is ook sprake van “zorgscheefwoningers” in het corporatiebezit waardoor de woningen niet voldoende bereikbaar zijn.

Ruim 3% van de inwoners van Vaals (322) staat geregistreerd als extramuraal zorgvrager<sup>12</sup>. Van deze zorgvragers woont 86% in een huurwoning. Het merendeel van deze doelgroep (57%) heeft een benedenmodaal inkomen. Het resterende deel van de bevolking met een zorgvraag woont in een koopwoning en heeft een overwegend bovenmodaal inkomen (29%).

### 7.1.3 Voldoende betaalbare huurwoningen

84% van de sociale voorraad heeft een huur onder de eerste aftoppingsgrens. In relatie tot de groei van de sociale doelgroep heeft de woningstichting ook in de toekomst nog een voldoende aanbod.

## 7.2 Wat willen we bereiken? Aanbod voor diverse doelgroepen

Binnen de transformatieopgave vanuit de provincie bepaald, grijpt Vaals de kansen aan die er liggen om diverse doelgroepen aan te trekken, door het verder ontwikkelen van nichemarkten en doorstroming te bevorderen zodat meer woningen beschikbaar komen voor (jonge) gezinnen.

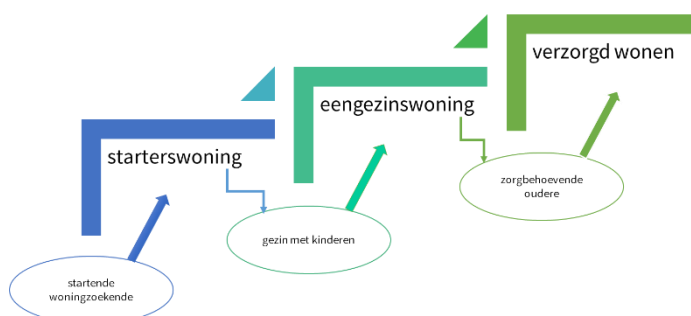
### 7.2.1 Nichemarkten ontwikkelen

De SVWZL biedt mogelijkheden om te bouwen en herontwikkelen voor nichemarkten, omdat deze niet concurreren met bestaande woningbouw. Voor deze markten onderzoekt Vaals eerst of deze te bedienen zijn door transformatie en herbestemming van leegstaande panden zoals gemeentelijk vastgoed, boerderijen, kantoren of bedrijfspanden. Hiermee worden de twee onderdelen uit de SVWZL gekoppeld: kansen voor nichemarkten aan herbestemming van bestaand vastgoed.

Hierbij richt ze zich enerzijds op de Duitse woningzoekenden (gezinnen en studenten) en anderzijds op de wonen-zorgmarkt.

### 7.2.2 Doorstroming op gang krijgen

Door de vergrijzing zullen naar verwachting de komende jaren steeds meer woningen in de kernen leeg komen, omdat de oudere bewoners naar een voor zorg



geschikte woning verhuizen als het niet mogelijk is om hun eigen woning aan te passen aan hun zorgvraag. Het stimuleren van ouderen om te verhuizen naar een voor zorg geschikte woning draagt bij aan het beschikbaar krijgen van voldoende woningen voor gezinnen

<sup>12</sup> Eindrapportage transformatieopgaven extramuralisering, PC Kwadraat; januari 2017.

en starters<sup>13</sup>. De woningmarkt is meer gebaad bij het op gang brengen van een verhuistrein, dan sec het bijbouwen van starterswoningen aan de onderkant van de markt. Door aan de bovenkant van de keten woningen bij te bouwen of aan te passen, komen in de hele keten verhuizingen op gang. De senior verhuist naar een voor zorg geschikte woning, het jonge gezin verhuist naar een grotere eengezinswoning en de starter kan een goedkope starterswoning (kleine eengezinswoning of appartement) bemachtigen die het jonge gezin heeft achtergelaten. Door deze verhuistrein wordt een groter deel van de woningzoekenden geholpen. De verhuistrein wordt echter beïnvloed door het passend toewijzen in de Woningwet en de emotie van ouderen. Voor wat betreft dit laatste is een voorwaarde voor het op gang brengen van deze verhuisbeweging is de bereidheid van ouderen om te verhuizen. Deze bereidheid tot verhuizen is afhankelijk van de kennis van de ouderen over het aanbod, de betaalbaarheid, de beschikbaarheid en de bereikbaarheid van de woningen. Daarnaast is het voor ouderen fysiek en/of emotioneel inspannend om te verhuizen.

### 7.2.3 Eenzijdigheid doorbreken

Er zijn veel appartementen in de particuliere huursector en veel kamerverhuur. De kwaliteit van de herenhuizen die verbouwd zijn tot dit type woningen laat nogal eens te wensen over. Behalve verbetering van de kwaliteit (zie woonopgave 1) ligt er ook een kans om de afzonderlijke kamers in deze panden samen te voegen en weer tot (statige) herenhuizen om te bouwen.

### 7.2.4 Flexibiliteit versus procedures

De snel veranderende woningbehoefte en doorlooptijden van procedures bijten elkaar nog wel eens. Flexibiliteit is nodig om tot op het laatste moment in te kunnen spelen op woningmarktontwikkelingen. Daarvoor moeten doorlooptijden van procedures kort zijn, regelgeving soepel zijn en bouwplannen flexibel en aanpasbaar tot vlak voor de uitvoering.

## 7.3 Wat gaan we doen? Kansen bieden en en grijpen

- Nieuw voor niche

De gemeente maakt het mogelijk om in de vorm van een pilot woningen te ontwikkelen die bouw- en woontechnisch voldoen aan wensen van de Duitse woningzoekenden. De gemeente

Volgens marktpartijen in Vaals en Aken hebben Duitsers andere woonwensen dan Nederlanders. De duurzaamheid van de woning staat voorop en daarnaast willen zij onder andere grote slaapkamers en een kelder.

onderzoekt welke specifieke eisen met betrekking tot woningen en locatie essentieel zijn. De gemeente nodigt ontwikkelaars expliciet uit om deze uitdaging in de vorm van een pilot op te pakken. Na een goede evaluatie van de pilot wordt besloten of meerdere van dit soort projecten mogelijk zijn.

### De alliantie

Dit specifiek woon- en bouwtechnische programma van eisen wordt samen met Duitse woningzoekenden, Akense marktpartijen en ontwikkelaars in kaart gebracht en operationeel gemaakt.

---

<sup>13</sup> Een een- of tweepersoonshuishouden dat voor het eerst zelfstandig gaat wonen.



Daarnaast wordt met de overheid in Aken onderzocht welke belemmeringen weggehaald moeten worden om verhuizing naar Vaals door Duitse woningzoekenden zo soepel mogelijk te laten verlopen.

- Verleiden tot verhuizen

Het verleiden van de senior om te verhuizen is niet altijd makkelijk. Het juiste aanbod moet beschikbaar, bereikbaar en bekend zijn bij de senior. In andere steden zijn positieve ervaringen opgedaan met seniorencoaches die voorlichting geven, maar ook praktische hulp bieden als eenmaal besloten is te verhuizen. De inspanning die het kost om te verhuizen is een grotere drempel voor bewoners dan het niet willen verhuizen.

De gemeente en Wst. Vaals onderzoeken de effecten van de inzet van een seniorencoach (of andere beproefde middelen om doorstroming te bevorderen) bij andere corporaties. De corporatie bepaalt op basis hiervan of dit een middel is om ook in Vaals in te zetten. Daarbij wordt het vraagstuk van de zorgscheefwoners (niet-zorgvragers in zorgwoningen) nadrukkelijk meegenomen.

#### De alliantie

In de volgende ronde prestatieafspraken leggen de gemeente met Wst. Vaals en de huurdersorganisatie vast hoe de corporatie gaat inspelen op het fenomeen zorgscheefwoners om de situatie om te buigen.

- Flexibel vooruit

Binnen de eigen wettelijke verantwoordelijkheid van de gemeente, speelt zij een belangrijke rol in het versoepelen en versnellen van procedures en mogelijk maken van flexibiliteit. Regels moeten deze ingrepen, ook in de bestaande bouw, zo weinig mogelijk in de weg staan.

De gemeente maakt kaders voor ontwikkelaars voor het aanpassen van bouwplannen of de flexibiliteit in plannen, zodat woningsplitsing, -samenvoeging of functiewijziging tot laat in de planontwikkeling mogelijk is om in te spelen op veranderende woningbehoeften.

- Langer thuis in de particuliere voorraad

Het inzicht in de levensloopbestendigheid van de particuliere voorraad ontbreekt nog. Om versnelling te creëren in het aandeel zorggeschikte woningen in deze voorraad gaat de gemeente Woonkeur<sup>14</sup> met pluspakket 'wonen met zorg' voorschrijven voor nieuwbouw en bij bestaande woningen die aangepast worden en een vergunning aanvragen.

Woonkeur is een inspectiecertificaat dat een bepaalde bouwkwaliteit waarborgt en ligt boven de eisen van het bouwbesluit. In het Basispakket van WoonKeur Nieuwbouw wordt al rekening gehouden met levensloopbestendigheid. Dit betekent onder andere dat een bewoner in zijn huis kan blijven wonen ook als hij een rollator of handbewogen rolstoel nodig heeft. Wanneer een bewoner ernstiger beperkingen krijgt en verzorging door een hulpverlener nodig heeft, biedt het Pluspakket Wonen met Zorg de voorwaarden daarvoor.

---

<sup>14</sup> Website <http://www.woonkeur-skw.nl/>.

## Hoofdstuk 8

# SAMENWERKEN EN UITVOEREN

---

### 8.1 Alles in samenhang

De woonopgaven grijpen op elkaar in en als alles in samenhang wordt uitgevoerd dan draagt dit gezamenlijk bij aan een verbetering van het imago van Vaals. In het schema op pagina 17 is de relatie inzichtelijk gemaakt. Enkele maatregelen kunnen ingezet worden voor het bereiken van verschillende woonopgaven.

- **Buurtten in beeld** - voor de woonopgaven kwaliteit van de voorraad en gedifferentieerd woningaanbod.
- **Soepel en snel** - voor de woonopgaven kwaliteit van de voorraad en gedifferentieerd woningaanbod.
- **Flexibel vooruit** - voor de woonopgaven kwaliteit van de voorraad en gedifferentieerd woningaanbod.
- **Bewust en bekend** - voor de woonopgaven sociale kwaliteit en gedifferentieerde woningvoorraad.
- **Citymarketing** - voor alle drie de woonopgaven.
- **Nieuw voor niche** - voor de woonopgaven kwaliteit van de voorraad en gedifferentieerd woningaanbod.
- **Verleiden tot verhuizen** - voor de woonopgaven kwaliteit van de voorraad en gedifferentieerd woningaanbod.

### 8.2 Samen de schouders eronder

De gemeente Vaals kan de activiteiten en projecten uit deze woonvisie niet allemaal oppakken en uitvoeren. Tijd en menskracht ontbreken daarvoor, maar ook omdat ze op sommige onderdelen niet de eerstverantwoordelijke is. De gemeente is echter wel de spin in het web en aanjager of initiator. Door allianties te smeden en partijen in de voorfase al mede verantwoordelijk te maken wordt een succesvolle samenwerking bereikt. De eerste aanzet is al gemaakt tijdens de Avond van het Vraagstuk en de Woonalliantiefabriek. Dit momentum houdt de gemeente vast en ze gaat na vaststelling van deze woonvisie direct de uitvoering vormgeven.

Prioritering van de acties is wel nodig, om voortgang te realiseren. Niet alles kan (en moet) direct en tegelijk. De gemeente, als initiator, maakt een uitvoeringsprogramma, waarin de activiteiten, de prioritering, de verantwoordelijke trekker en de betrokken partijen benoemd zijn.

Een aantal van de activiteiten of maatregelen worden ook opgenomen in de prestatieafspraken met corporatie en huurdersorganisaties die naar aanleiding van deze woonvisie in het najaar gemaakt worden.

### 8.3 Relatie met Aken

In de marktconsultatie hebben met name ook de Akense partijen aangegeven geïnteresseerd te zijn in een nog nauwere samenwerking. Deze uitgestoken hand grijpt Vaals met twee handen aan, omdat dit bijdraagt aan het beter bereiken en faciliteren van de Duitse woningzoekenden.

# Bijlage 1

## STAKEHOLDERSBIJEENKOMSTEN

### AANWEZIGEN BIJ AVOND VAN HET VRAAGSTUK & WOONALLIANTIEFABRIEK

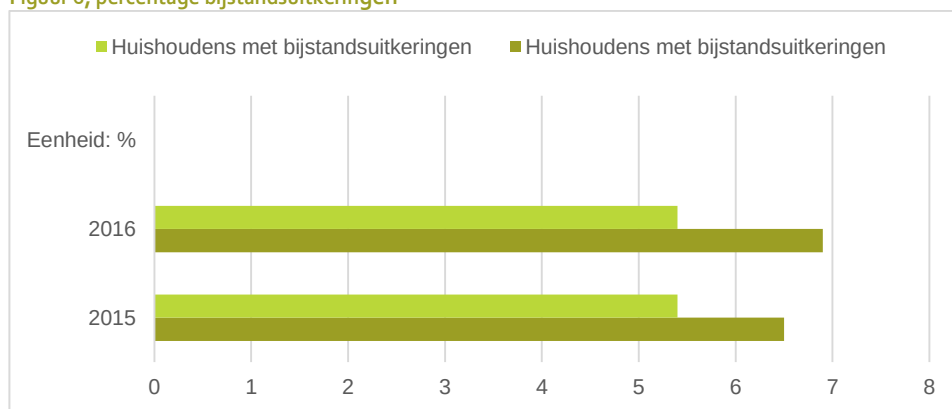
| ORGANISATIE                                   | AANTAL | PERSONEN                    |
|-----------------------------------------------|--------|-----------------------------|
| Gemeente Vaals                                | 5      | Eric Ummels                 |
|                                               |        | Raymond Bouman              |
|                                               |        | Sanne Pieters               |
|                                               |        | Monique Kerbusch            |
|                                               |        | Benigna Deiana              |
| Woningstichting Vaals                         | 2      | Jos Lambrichts              |
|                                               |        | Elvira Winthagen            |
| Raadsleden                                    | 10     | Jo Winkens                  |
|                                               |        | Henri Lemaire               |
|                                               |        | Kirsten Pakbiers-Renericken |
|                                               |        | Thijs Jussen                |
|                                               |        | Joep Baltus                 |
|                                               |        | Babette Lemmer              |
|                                               |        | Marianne Kayser             |
|                                               |        | Gert van Vliet              |
|                                               |        | Anne Syndram                |
|                                               |        | Gino Lucchesi               |
| Wethouder                                     | 1      | Rainier Kersten             |
| Wijzer Wonen                                  | 1      | Roy Bergs                   |
| Huurlersvereniging Vaals                      | 2      | Jos Prevoo                  |
|                                               |        | Peter Weber                 |
| Sevagram/Langedael                            | 2      | Frank Otten                 |
|                                               |        | Whitney Matthieu            |
| Grenslmmo makelaardij                         | 1      | Maureen Hulsman             |
| Müller Häuser & Finanzen GmbH & Co. KG        | 1      | Nadine Müller               |
| Adviesraad Sociaal Domein (voorheen Wmo-raad) | 1      | Theo Janssen                |
| Virenze-Riagg                                 | 1      | Geen naam bekend            |
| Envida                                        | 1      | Anna Marije Zeillemaker     |
| Stadt Aachen                                  | 1      | Rolf Frankenberger          |
| Atrivé                                        | 2      | Harm Leijssen               |
|                                               |        | Anita van Hezik             |
| TOTAAL                                        | 31     |                             |

## Bijlage 2

# MARKTONDERZOEK

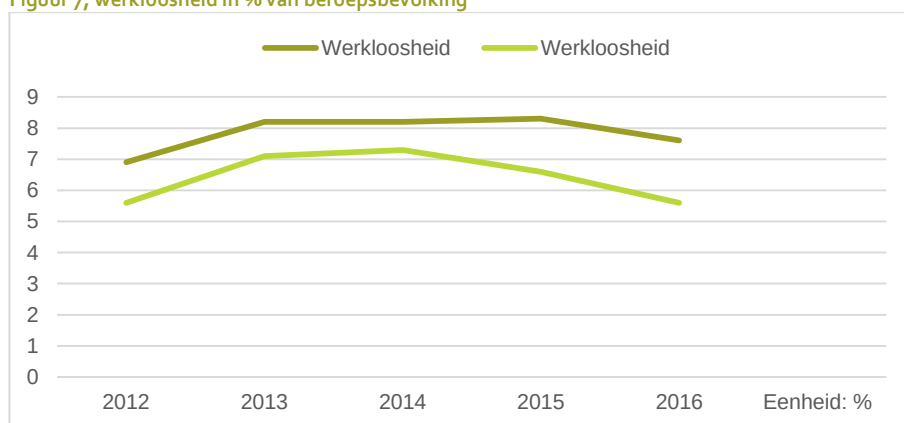
In deze bijlage zijn de meest relevante tabellen uit het tabellenboek dat Atrivé in maart 2017 heeft opgeleverd, opgenomen.

Figuur 6; percentage bijstandsuitkeringen



Bron: [www.waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl)

Figuur 7; werkloosheid in % van beroepsbevolking



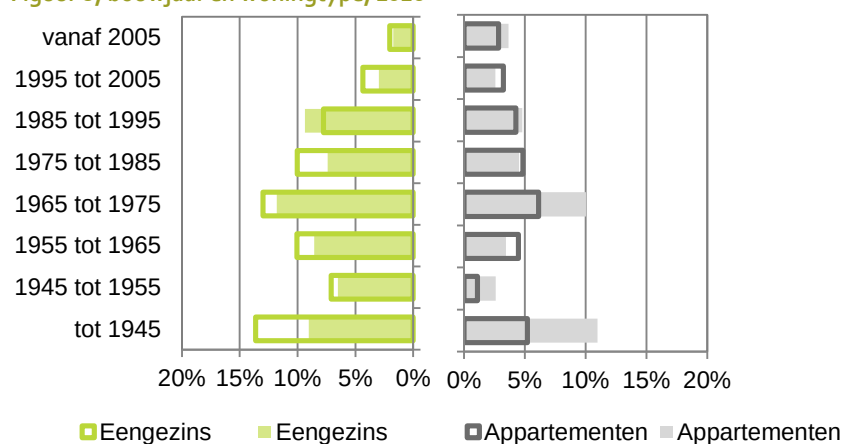
Bron: [www.waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl)

Tabel 4; verdeling woningvoorraad naar type en eigendom

|                           | Koop  | Corporatie | Particuliere huur | Totaal |
|---------------------------|-------|------------|-------------------|--------|
| Totaal                    | 2.340 | 1.568      | 1.335             | 5.243  |
| Vrijstaande woning        | 24%   | 0%         | 9%                | 13%    |
| 2 <sup>e</sup> kap woning | 24%   | 5%         | 8%                | 15%    |
| Hoek-/tussenwoning        | 38%   | 21%        | 15%               | 27%    |
| Appartement               | 12%   | 73%        | 66%               | 44%    |
| Overig                    | 2%    | 1%         | 2%                | 2%     |
| Totaal                    | 100%  | 100%       | 100%              | 100%   |

Bron: WOZ (exclusief recreatiewoningen en studentenwoningen)

Figuur 8; bouwjaar en woningtype, 2016

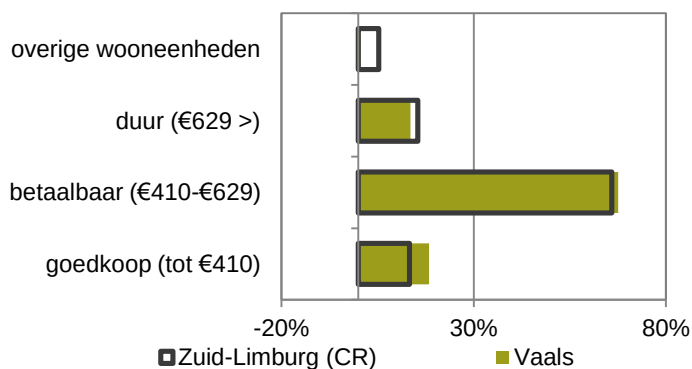


Tabel 5; verdeling woningvoorraad naar WOZ-waarde en eigendom

|                           | Koop  | Corporatie | Particuliere huur | Totaal |
|---------------------------|-------|------------|-------------------|--------|
| Totaal                    | 2.340 | 1.568      | 1.335             | 5.243  |
| Tot € 188.000,-           | 50%   | 99%        | 84%               | 73%    |
| € 188.000,- - € 262.500,- | 31%   | 1%         | 9%                | 16%    |
| € 262.500,- - € 407.000,- | 15%   | 0%         | 4%                | 8%     |
| € 407.000,- en meer       | 4%    | 0%         | 2%                | 2%     |
| Onbekend                  | 0%    | 0%         | 1%                | 0%     |
| Totaal                    | 100%  | 100%       | 100%              | 100%   |

Bron: WOZ (exclusief recreatiewoningen en studentenwoningen)

Figuur 9; betaalbaarheid sociale voorraad in Vaals en Zuid-Limburg

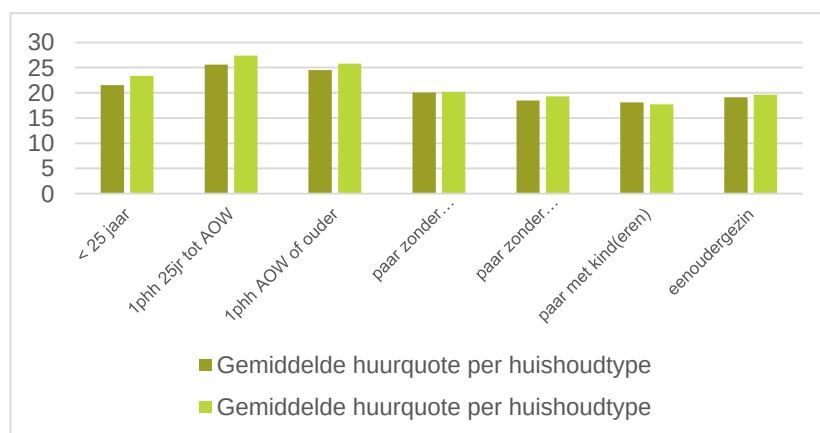


Tabel 6; voorraad Woningstichting Vaals naar huurprijs en levensloopgeschiktheid, 2016

|                             | Levensloopgeschikt | Niet-levensloopgeschikt | Totaal |
|-----------------------------|--------------------|-------------------------|--------|
| Tot kwaliteitskortingsgrens | 9%                 | 23%                     | 19%    |
| Tot 2e aftoppingsgrens      | 57%                | 68%                     | 65%    |
| Tot liberalisatiegrens      | 23%                | 6%                      | 12%    |
| Boven liberalisatiegrens    | 10%                | 2%                      | 5%     |
|                             | 100%               | 100%                    | 100%   |
| Totaal                      | 498                | 1.078                   | 1.576  |

Bron: woningstichting Vaals

Figuur 10; gemiddelde huurquote per huishoudtype, peildatum 2014



Bron:

[www.waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl)

## Bijlage 3

---

# KENMERKEN VERZORGD EN GESCHIKT WONEN

---

“Geschikt wonen plus” betreft levensloopbestendige woningen, die met beperkte aanpassingen kunnen worden toegevoegd aan de voorraad “verzorgd wonen”. Binnen deze woonvormen (vaak servicecomplexen) wordt vaak al 24 uren planbare zorg geleverd.

Onder de noemer “verzorgd wonen” vallen zorgconcepten waarbij bewoners kunnen terugvallen op een 24/7 zorgsysteem voor zowel planbare als onplanbare zorg. Het betreft ouderen die in de AWBZ vaak naar het verzorgingshuis gingen. Conform de principes van ‘verzorgd wonen’ kunnen deze ouderen zelfstandig blijven wonen, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze noodzakelijke voorwaarden zijn de aanwezigheid/beschikbaarheid van een zorgteam, activiteitencentrum en sociaal restaurant onder andere voor het handhaven van zelfredzaamheid en het voorkomen van een sociaal isolement. De beschikbaarheid van een 24/7 zorgsysteem is dus randvoorwaardelijk voor het realiseren van verzorgd wonen.

Onderscheid kan worden gemaakt in:

### verzorgd wonen - geclusterd

- voor zorgvragers die beperkt zelfredzaam zijn en zwaardere zorgvragen hebben
- deze woningen zijn geclusterd in een (aanleunwoning)complex<sup>10</sup> met algemene (wijk) voorzieningen en er wordt 24 uren zorg gegarandeerd
- woningen zijn rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk. Het sanitair maakt zelfstandig rolstoelgebruik mogelijk en in de slaap- en badkamer kan zo nodig gebruik worden gemaakt van tilliften. De woningen zijn voorzien van alarmering en domotica.

### verzorgd wonen - langer thuis wonen

- verspreid in de wijk
- principe van ‘zorggeschikte’ woningen, zoals serviceflats en seniorencomplexen, maar ook een vrijstaande woning die zorggeschikt is gemaakt
- nog relatief zelfredzame huishoudens
- een zorgaanbieder moet bereid worden gevonden om de ‘zwaardere’ zorg aan huis te leveren (zorgarrangementen). Daarnaast zal de zorgvrager moeten kunnen terugvallen op een eigen mantelzorgsysteem.



## Kenmerken woning en woonomgeving

| Kenmerken van de woning en woonomgeving                                                          | geschikt wonen            | geschikt wonen PLUS                        | verzorgd wonen |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|----------------|
|                                                                                                  | "wandelslak"<br>nultreden | "rollator"<br>nultreden+ / levensloopbest. | "rolstoel"     |
| <b>Indeling van de woning</b>                                                                    |                           |                                            |                |
| 1 deurbreedte                                                                                    |                           | X                                          |                |
| - minimaal 0.85m                                                                                 |                           |                                            | X              |
| - minimaal 0.90m                                                                                 |                           |                                            |                |
| 2 drempels                                                                                       |                           |                                            |                |
| - drempels in woning < 2 cm                                                                      | X                         | X                                          | X              |
| - volledig drempelvrij (m.u.v. badkamer en balkon)                                               |                           |                                            | (X)            |
| 3 bereikbaarheid essentiële woonfunctie(s)                                                       |                           |                                            |                |
| - primaire functies gelijkvloers dan wel traplift                                                | X                         | X                                          |                |
| - primaire functies gelijkvloers                                                                 |                           |                                            | X              |
| 4 manoeuvreerruimte                                                                              |                           |                                            |                |
| - in woning: manoeuvreerruimte voor rollator                                                     |                           | X                                          |                |
| - in woning: manoeuvreerruimte voor rolstoel                                                     |                           | (X)                                        | X              |
| - badkamer: voldoende manoeuvreerruimte voor rollator                                            |                           | X                                          |                |
| - rolstoelgeschikte badkamer (min. 2.5 * 2.5m) -> draaicirkel 1.5 m                              |                           | (X)                                        | X              |
| 5 badkamer ook vanuit slaapkamer bereikbaar (+ vanuit verkeersruimte)                            |                           |                                            | (X)            |
| 6 schuifdeur tussen woon- en slaapkamer                                                          |                           | (X)                                        | X              |
| 7 hoofdslaapkamer: aan één zijde naast 2-pers.bed 1.5 m vrije ruimte t.b.v. evt rolstoel/tillift |                           |                                            | X              |
| 8 scootmobielberging + oplaadpunten                                                              |                           | (X)                                        | X              |
| <b>Toegankelijkheid woning (woonomgeving)</b>                                                    |                           |                                            |                |
| 9 automatische deuropener centrale toegang / intercom + videofoon                                | X                         | X                                          | X              |
| 10 automatische deuropeners deuren collectieve verkeersruimten (bijv. naar berging)              |                           | (X)                                        | X              |
| 11 toegang complex/woning                                                                        |                           |                                            |                |
| - max. 2 cm hoogteverschil                                                                       | X                         | X                                          |                |
| - hellingbaan bij hoogteverschil                                                                 |                           | (X)                                        | X              |
| 12 lift                                                                                          |                           |                                            |                |
| - rolstoellift                                                                                   | X                         | X                                          |                |
| - brancardlift (vrij vloeroppervlak ≥ 1.1 * 2.1m)                                                |                           | (X)                                        | X              |
| <b>Overige voorzieningen</b>                                                                     |                           |                                            |                |
| 13 brandalarmering                                                                               |                           | (X)                                        | X              |
| 14 nabijheid haalfuncties                                                                        |                           |                                            | X              |
| 15 24-uurs zorg                                                                                  |                           |                                            |                |
| - planbaar                                                                                       |                           | X                                          |                |
| - onplanbaar                                                                                     |                           |                                            | X              |

## Bijlage 4

---

# VERSLAG MARKTCONSULTATIES

---

### Inleiding

Als onderdeel van het proces om te komen tot een nieuwe Woonvisie voor de gemeente Vaals zijn er zowel in Duitsland als in Vaals interviews uitgevoerd. Doel van deze interviews is inzicht te krijgen in marktontwikkelingen op het gebied van wonen en de mogelijkheden en kansen die er zijn voor Vaals voor Duitsers die woonruimte zoeken.

Er zijn verschillende partijen geïnterviewd zowel in Aken als in Vaals. De belangrijkste onderwerpen die tijdens de interviews aan bod zijn gekomen zijn:

- algemene ontwikkeling woningmarkt zowel in Aken als Vaals
- doelgroepen
- nieuwbouwplannen
- grensoverschrijdende activiteiten
- samenwerking.

De belangrijkste bevindingen en resultaten zijn bijgaand samengevat. Daarnaast zijn ook de verslagen van alle interviews en de gehanteerde vragenlijsten bijgevoegd.

## SAMENVATTING RESULTATEN INTERVIEWS

---

### Woningmarkt Aken

#### Ontwikkeling woningmarkt Aken

- Prijsstijgingen de afgelopen jaren in Aken; onder andere door tekort aan geschikte woningen (mismatch vraag en aanbod) en het aanbod is eentonig (weinig keus en variatie).
- Er is veel behoefte aan renovatie/vernieuwing/nieuwbouwwoningen in Aken; nieuwbouwprijzen zijn fors: € 3.500,- tot € 4.000,- per m<sup>2</sup>.
- De woningbouwplannen die er nu liggen bieden te weinig mogelijkheden. Komende 10 jaar is er behoefte aan 5.000 woningen; er zijn maar plannen voor 2.500 woningen. Ook uitgifte bouwvergunningen loopt terug.
- Randgemeenten profiteren van druk op Akense woningmarkt.

#### Doelgroepen (inclusief mogelijkheden ook voor Vaals)

- Ouderen (met pensioen): zoeken kleinere, vaak levensloopbestendige woningen – deze zijn relatief duur in Aken (ook in combinatie met de servicekosten). Opp. circa 80 m<sup>2</sup>.
- Sociale woningbouw voor de lagere inkomens.
- Huizen voor grote gezinnen (vanaf 4 kamers): onder andere voor samengestelde gezinnen.
- Studenten: aanbod in Aken kent net als in grotere studentensteden in NL een hoge prijs voor relatief een klein oppervlak. Aantal studenten groeit nog steeds.
- Medewerkers van bedrijven onder andere gelieerd aan de RWTH die (tijdelijk/voor door de week) woonruimte zoeken; betalen relatief veel. Huurprijs naar gelang de functie tussen € 500,- en € 700,-.
- Jonge gezinnen.

#### Nieuwbouwplannen Aken

- In Duitsland neemt de gemeente vaker dan in NL het voortouw bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties.
- Nieuwbouwlocaties in Aken: richtlijn dat 25% ontwikkeld moet worden voor de sociale sector (wordt niet altijd gehaald).
- Bij nieuwbouw speelt een goede prijs-kwaliteitsverhouding een belangrijke rol voor potentiële Duitse kopers.
- Urbanisering van bestaande gebouwen (Urbanising).
- RO-procedures duren lang en nog te weinig voortgang/snelheid in de nieuwbouwprojecten.

### Grensoverschrijdende activiteiten

- Prijzen van huizen en studentenwoningen voor Duitse studenten in de nabijheid van de grens met Vaals zijn de afgelopen jaren ook gestegen onder invloed van de ontwikkeling van de universiteit.
- Goede grensoverschrijdende openbaar vervoerverbindingen hebben een positieve invloed op de studentenhuisvesting.
- Aanbieden van begeleiding van over de grens gaan is ook belangrijk (totaalservice). Goede contacten met partijen op dit gebied aan beide kanten van de grens. Advisering is niet altijd even objectief.
- Voordelen van Vaals: omgeving, verbindingen, mooi centrum, winkelveorzieningen.
- Nadelen Vaals: grens, regels en fiscus/financiën, te bescheiden in uitdragen alle facetten van Vaals

### Samenwerking

- Städteregion is geïnteresseerd in de data en toegankelijkheid van de informatie in Limburg (informatie delen).
- Aardige voorbeeld samenwerking ten behoeve van bedrijfshuisvesting in de Euregio - site: [http://www.the-locator.eu/72EMR\\_Frontend/](http://www.the-locator.eu/72EMR_Frontend/).
- Vaals: actiever zijn in de samenwerking als de studenten zich gaan inschrijven (*actie gemeente e.a.?*).
- Probleem: naturalisatie. Internationale studenten met visum in DL kunnen niet in NL gaan wonen.
- Het (informeel) meenemen van Vaals in het Flächennutzungsplan van Aachen is een optie. Dan van twee kanten uit doorverwijzen. Dit verder bespreken met gemeente Aken.

### Overig:

- Alle partijen worden graag uitgenodigd voor een gezamenlijke vervolgbijeenkomst om de resultaten te bespreken en te delen.
- Studentenwoningen in Aken ongeveer 20m<sup>2</sup> warm deels gemeubileerd voor ongeveer € 350,-.
- Naar welke woonvormen is vraag in Aken:
  - levensloopbestendige (hoge prijs) ongeveer 100-120 m<sup>2</sup>
  - studentenwoningen ongeveer 20 m<sup>2</sup>
  - zorgwoningen ongeveer 50 m<sup>2</sup> met voorzieningen en zorg.
- Misschien is het handig om de opbouw van de Campus in beeld te brengen. Hoeveel is men nu?
- Alle nieuwbouwplan in Aken voorzien slechts in 50% van de vraag. (voor een periode van 10 jaar).
- Vraag/kansen voor Vaals:
  - sociale woningbouw
  - single woningen
  - drempelloos
  - grote familiewoningen (patchwork families).
- Aken groeit naar verwachting nog ligt tot 250.000 inwoners tot 2020.

- Nu nog ongeveer 2.300 migranten in overgangswoningen. De migranten moeten nog doorstromen naar reguliere woningen.
- Studenten + RWTH nu 58.000 werkgelegenheid.
- Duitse bouwstijl voor jonge gezinnen voor goede prijs.
- Nu pendelen veel studenten en er zijn lange wachtlijsten voor studentenhuisvesting in het centrum van Aken. Continu reclame maken in Aken voor studentenhuisvesting in Vaals is noodzakelijk.

## Woningmarkt Vaals

### Ontwikkeling woningmarkt Vaals

- Invloed op markt: verkoop door corporatie en de aanscherping NHG-norm voor starters.
- Markt van huizen in de prijsklasse 400 tot 500 K is voor 90% voor Duitse kandidaten.
- Prijsstijging ontstaat voorzichtig in lagere prijsklassen van 2 tot 2,5 ton (10% stijging).
- Wensen Duitsers: In het algemeen goed degelijk bouwen, kwaliteit en betrouwbaar (geen jaren 80 woning). Duitse bouwstijl. Traditioneel: vaste trap naar zolder en kelder. Jongeren (nieuwe vraag): vaak ook andere wensen. Daarnaast zijn de isolatienormen in Duitsland verder, driedubbele beglazing, dakisolatie, zonnepanelen et cetera.
- Ten opzichte van randgemeenten rond Aken: Vaals is kleiner en ligt dicht bij centrum, vormen beide een groot voordeel. Eschweiler heeft daarnaast ook een aantrekkelijker centrum.
- Mogelijke belemmeringen voor Duitsers die naar Vaals willen: financiering en administratieve zaken.
- Concurrentie voor Vaals: grotere steden zoals Maastricht.
- Ook als het woningbouwprogramma wordt ingeperkt, blijft de vraag komen.
- Extra aandacht wordt gevraagd voor de (winkel-)voorzieningen in Vaals: krachtig detailhandelsbeleid gewenst vanuit gemeente inclusief aandacht voor parkeerbeleid.

### Doelgroepen (inclusief mogelijkheden ook voor Vaals)

- Woningzoekenden Vaals, vooral ouderen, starters en jonge gezinnen. Grote wens van alle partijen: jeugd in Vaals behouden.
- Voor leeftijd 60+: koopappartement of betaalbare bungalow tot circa 3 ton, vanaf 100 tot 140 m<sup>2</sup>, lift, parkeren, mooie buitenruimte. Liefst in centrum Vaals. Aanbod aan dit soort woningen is nihil.
- Nieuwe markt: inwoners van landen uit het Midden-Oosten vestigen zich hier in verband met 'overzomerende' gedurende twee maanden vanwege behandelingen en onderzoeken in Klinikum Aachen. Kopen woningen in plaats van het verblijven op het vakantiepark.
- Duitsers uit Aken die rust en ruimte zoeken.
- Afgestudeerden vanuit Aken die daar goed inkomen hebben.
- Short stay met voorkeur voor rust en goed kunnen parkeren.

### Nieuwbouwplannen Vaals

- Als het woningbouwprogramma ruimte biedt voor het realiseren van extra eenheden in Vaals zijn er mogelijkheden voor nieuwbouwplannen (100 woningen): oude sporthal, oude bedrijventerrein en kartingbaan. Ruimte voor grondgebonden woningen. Anders in de dorpen rond Vaals. Voor natuur, eerder Vijlen. Daar rustiger, landschappelijker.
- Alternatief voor nieuwbouw: grote panden splitsen in appartementen (invloed op woningbouwprogramma). Doelgroep: senioren uit Vaals. Lastige trajecten om dit om te bouwen. Waarde van pand is hoger dan 'grondwaarde'. Parkeren realiseren bij pand is ook lastig (wel vraag naar).
- Beide bovenstaande punten zijn gelet op de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Omgevingsverordening van de provincie Limburg bijna niet meer mogelijk.

Alleen als er sprake is van wenselijke kwalitatief goede toevoegingen zijn er mogelijkheden als er gecompenseerd wordt.

- Project Eschberg: kopers 30-40% uit Duitsland.
- Aandacht voor recentelijk 200 studentenwoningen. Meer studentenwoningen mogelijk niet verstandig. Piek is kortstondig. 2018 weer afname/stabilisering studentenaantallen RWTH (opmerking: deze ontwikkelingen als gemeente volgen). Beter is om te kiezen voor kwaliteit. De piek kan wel kortstondig zijn, maar er zullen door de verkregen A-status permanent jaarlijks meer studenten (5.000 tot 8.000) op de RWTH zijn dan voor 2013.

#### **Samenwerking**

- Op financieel gebied met Duitse Banken.

#### **Overig:**

- Alle partijen worden graag uitgenodigd voor een gezamenlijke vervolgbijeenkomst om de resultaten te bespreken en te delen.

## VERSLAGEN INTERVIEWS AACHEN

---

### I. Städteregion Aachen

Plaats & datum : Aken, 10 februari 2017  
Met : Paul Harzon, afdelingshoofd van Kataster- und vermessungsamt  
Stefan Hünerbein, afd. Grundstücksverermittlung

#### Wie aan tafel

- Städteregion Aachen: is een Kommunalverband besondere Art in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen. In 2009 zijn de stad en het Kreis Aken gefuseerd tot de stedenregio. Binnen het verband heeft de stad nog steeds de positie van een Kreisfreie Stadt
- *'Die StädteRegion ist die Aachener Antwort auf gesellschaftliche Veränderungen. Sie ist zugleich politisches Instrument, um die Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Ihr Ziel ist es, den Lebensraum Aachen zukunftsfähig zu machen und für den Wettbewerb der europäischen Regionen zu rüsten'.*
- Deze afdeling is vergelijkbaar met het Nederlandse kadaster: bespreken vanuit de vraagstukken van Vaals hoe de woningmarkt in de regio Aken zich heeft ontwikkeld op basis van transacties die geregistreerd worden en databases die zijn verzorgen (geen prognoses).
- Ze hebben een presentatie verzorgd om ons verder te informeren over woningmarktontwikkelingen.

#### Woningmarktontwikkeling Aken: algemeen, doelgroepen en woningbouwplannen

- Bij start presentatie: vanaf maart worden de nieuwste cijfers (2016) officieel gepresenteerd.
- De StädteRegion maakt geen prognoses van de woningmarkt en heeft geen zicht op de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De nieuwbouwplannen worden opgesteld door de gemeenten zelf.
- Ondanks de prijsstijging van de woningen, is de 'omzet' in woningverkoop (aantal\*de verkoopprijs) in Aken licht gedaald; er zijn te weinig geschikt woningen (mismatch vraag en aanbod).
- Meest geliefde delen van Aken: centrum en de zuid/zuidwest kant van de stad.
- In de randgemeenten stijgt de 'omzet' wel.
- Doelgroepen:
  - Ouderen (met pensioen): zoeken kleinere woningen – deze zijn relatief duur in Aken (ook in combinatie met de servicekosten).
  - Studenten: aanbod in Aken kent net als in grotere studentensteden in NL een hoge prijs voor relatief een klein oppervlak.



- In Duitsland neemt de gemeente vaker dan in NL het voortouw bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. Dit is te wijten aan het eigen grondbezit. De gemeente Vaals heeft slechts enkele percelen en panden in haar bezit.
- Nieuwbouwlocaties: richtlijn dat 25% ontwikkeld moet worden voor de sociale sector.

#### **Grensoverschrijdende activiteiten**

- Prijzen van huizen en studentenwoningen in de nabijheid van de grens met Vaals zijn de afgelopen jaren ook gestegen onder invloed van de ontwikkeling van de universiteit.
- Goede grensoverschrijdende openbaarvervoerbindingen hebben een positieve invloed op de studentenhuisvesting.
- Städteregion: heeft geen cijfers van over de grens.

#### **Samenwerking**

- Städteregion is geïnteresseerd in de data en toegankelijkheid van de informatie in Limburg. Wij hebben de link van de GIS-website toegestuurd:  
<http://portal.prvlimburg.nl/gisviewer/cms/1/home.htm;jsessionid=84D44CFDEB364CEoCE501B5676C77F6C>.

#### **Overig:**

- Ze zijn geïnteresseerd in een gezamenlijke vervolgbijeenkomst om de resultaten te bespreken en te delen.

## II. Initiatieve Aachen

Plaats & datum : Aken, 10 februari 2017

Met : Mevrouw Andrea Trebschuh, Geschäftsführung

### Wie aan tafel

- Initiatieve Aachen. initieert met ihren Mitgliedern wichtige Projekte und Aktionen für Aachen und die StädteRegion Aachen.
- I.A. houdt zich onder andere bezig met/is betrokken bij (als gesprekspartner):
  - Stadtentwicklung: Masterplan & Flächennutzungsplan
  - Wohnmieten und Wohnmietspiegel
  - Jährliche Analyse zum gewerblichen Immobilienmarkt für Stadt und StädteRegion Aachen (vastgoedrapportage)
  - Gewerblicher Mietspiegel für Aachen
  - Mobilität in Aachen: Ausrichtung eines Mobilitätsforums, Mitwirkung beim Verkehrsentwicklungsplan und Luftreinhalteplan.

### Woningmarktontwikkeling Aken: algemeen, doelgroepen en woningbouwplannen

- Er is veel behoefte aan renovatie/vernieuwing/nieuwbouwwoningen in Aken.
- Ze deelt met ons een overzicht van nieuwbouwprojecten die in de pijplijn zitten (bedrijven, woningen et cetera).
- In Aken is sprake van een lichte groei onder andere door uitbreiding Hochschule (extra studenten); worden de komende jaren miljarden geïnvesteerd.
- I.A. zet onder andere Gert Coenen in ter inspiratie/aanjagen initiatieven.
- I.A. heeft indertijd ook een trekkersrol gespeeld bij het tot stand komen van de campus. Als het gaat lopen, ook weer loslaten als I.A.
- De woningbouwplannen die er nu liggen bieden te weinig mogelijkheden. Komende 10 jaar is er behoefte aan 5.000 woningen; er zijn maar plannen voor 2.500 woningen. Doelgroepen:
  - sociale woningbouw
  - woningen voor 1-2 persoonshuishoudens: kinderen de deur uit + jongeren
  - levensloopbestendige woningen
  - huizen voor grote gezinnen (vanaf 4 kamers): onder andere voor samengestelde gezinnen.

### Grensoverschrijdende activiteiten

- Vaals: 'De NL-wijk van Aken'.
- Mobiliteit/bereikbaarheid/verbinding is belangrijk.
- Nadelen Vaals: grens, regels en fiscus/financiën.

### Samenwerking

- Aardige voorbeeld samenwerking ten behoeve van bedrijfshuisvesting - site: [http://www.the-locator.eu/72EMR\\_Frontend/](http://www.the-locator.eu/72EMR_Frontend/)

### Overig:

Mevrouw Andrea Trebschuh zal de vragenlijst nog bekijken en aanvullen.

### III. Grensimmo & Müller

Plaats & datum : Vaals, 10 februari 2017  
Met : Maureen Hulsman, makelaar en begeleiding van 'grensgangers'  
Nadine Müller; Müller: hauser & finanzia

#### Wie aan tafel

- Grensimmo: <http://grensimmo.de/> verkoop, verhuur en beheer van woningen. zowel op de Nederlandse als ook op de Duitse en Belgische vastgoedmarkt. Daarnaast aanbieden van grensoverschrijdende dienstverlening.
- Müller: <http://www.haeuser-finanzen.com/de/> verkoop, verhuur en beheer van woningen + "Relocationservice". Werken samen met Grensimmo.

#### Woningmarktontwikkeling Aken: algemeen, doelgroepen en woningbouwplannen

- Belangrijke doelgroepen voor wonen in Vaals:
  - Studenten en jongeren.
  - Daarnaast ook ouderen die een groot huis hebben verkocht en op zoek gaan naar iets nieuws.
  - Medewerkers van bedrijven die (tijdelijk/voor door de week) woonruimte zoeken; betalen relatief veel.
- Aken: nieuwbouw – prijs € 3.500,- tot € 4.000,- per m<sup>2</sup>.
- Bouwen in DL: strenge regels op gebied van onder andere archeologie.
- In Aken: bouwwijze en inrichting is eentonig – weinig keus en weinig variatie.
- Bouwkwiteit in NL anders dan in DL. In Vaals geen voorbeeld van een 'Duits Huis'. Wordt anders beleefd door de Duitsers:
  - Dikke massieve muren
  - Vaak ook kelder gewenst.
- Bouw mogelijkheden in Vaals beperkt. Ook denken aan sloop/nieuwbouw en transformatie (1 groot huis, meerdere appartementen) Dit punt is gelet op de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Omgevingsverordening van de provincie Limburg bijna niet meer mogelijk. Alleen als er sprake is van wenselijke kwalitatief goede toevoegingen zijn er mogelijkheden als er gecompenseerd wordt.

#### Grensoverschrijdende activiteiten

- Aanbieden van begeleiding van over de grens gaan is ook belangrijk (totaalservice). Goede contacten met partijen op dit gebied aan beide kanten van de grens. Advisering is niet altijd even objectief.
- Vaals: het onderscheidende behouden – goede prijs/kwaliteit.
- Probleem: naturalisatie. Internationale studenten met visum in DL kunnen niet in NL gaan wonen.
- Advies Vaals: actief & zichtbaar blijven, meer begeleiding, aanwezig zijn als de studenten komen (tip: bedrijven contacten leggen?).

**Samenwerking**

- Tussen de twee (?) makelaars intensieve samenwerking zoals doorspelen klanten en kennisdeling. Daarnaast vormen zij met een Belgische makelaar uit Eupen een "Euregionale Bedrijfsdriekhoek".
- Vaals: actiever zijn als de studenten zich gaan inschrijven (*actie gemeente e.a.?*).

**Overig:**

- Eventueel ook de Sparkasse benaderen.

## IV. Stadt Aachen

Plaats & datum : Aken, 17 februari 2017

Met : Stadt Aachen, Rolf Frankenger, afdelingshoofd Wohnen, Soziales und Integration (230 werknemers)

### Wie aan tafel

- De heer Frankenger is eerder hoofd geweest van de afdeling Strategisch Immobilienmanagement.
- Onder andere de taak om de dringende behoefte aan woningbouw af te stemmen met ontwikkelaars.

### Woningmarktontwikkeling Aken: algemeen, doelgroepen en woningbouwplannen

- De heer Frankenger geeft een helder beeld van de woningmarkt in Aken.
- De ruimte voor nieuwbouw is beperkt in Aken (meer vraag dan aanbod). Hij krijgt regelmatig ontwikkelaars/beleggers over de vloer met plannen; er zijn echter nog maar weinig mogelijkheden om nieuw te bouwen (inclusief sloop-nieuwbouw).
- Hij kijkt tot 2020 en geeft aan dat het aantal inwoners licht zal blijven stijgen (ongeveer 250.000). Hij wil niet graag verder kijken omdat de marktontwikkelingen elkaar snel opvolgen (migranten/vluchtelingen et cetera). Nu ongeveer 2.300 migranten in overgangswoningen.
- Belangrijkste ontwikkelingen in combinatie met doelgroepen:
  - Studenten: aantal is gestegen van 39.000 (2010) tot 53.000 in 2017.
  - RWTH: campus ontwikkelt zich snel. Ook het aantal bedrijven dat zich daar vestigt en starters – aantal arbeidsplaatsen stijgt.
  - Migranten/vluchtelingen: ruim 2.300 zijn op zoek naar een woning/moeten nog gehuisvest worden in regio Aken.
- Behoeft aan 5.000 woningen (150 hectare); huidige plannen bieden mogelijkheden voor circa de helft. Daarbij gaat het om eengezinswoningen en appartementen van circa 80 m<sup>2</sup>.
- Uitgifte bouwvergunningen loopt terug;
  - 2015: 1.200 woningen
  - 2016: 922 woningen.
- Ontwikkelaars zoeken met name in Aken zelf; randgemeenten minder interessant. Door vraagdruk stijgen de prijzen zowel in Aken als de randgemeenten.

### Grensoverschrijdende activiteiten

- Indruk van de heer Frankenger is dat de prijzen in Vaals ook stijgen.
- Voordelen van Vaals: omgeving, verbindingen, mooi centrum.
- Voor huisvesting Duitsers: gaat met name om een goede prijs-kwaliteitsverhouding. Met betrekking tot vooroordelen bouwwijze (Duitse manier van bouwen) daar op inspelen. Prijs is het belangrijkste.
- Doelgroepen: jonge gezinnen, studenten en tijdelijke woonruimte voor werknemers (short stay).
- Indruk dat prijzen studenteneenheden aan de hoge kant zijn.
- Met betrekking tot studenten: continue-activiteit van maken om deze te benaderen (inschrijvingsperiode maar ook tussendoor). Er zijn nog steeds wachtlijsten bij de

'Studentenwerk Aachen': website: <http://www.studierendenwerk-aachen.de/en/Housing/locations.html>.

*Opmerking: op deze website staat Vaals niet aangegeven als mogelijke huisvestingslocatie voor studenten! Ook zoeken op 'Vaals' geeft geen resultaten.*

#### **Samenwerking**

- Geeft aan dat het voor Aken niet gebruikelijk is om inwoners te zeggen dat ze elders kunnen gaan wonen (in NL).
- Het (informeel) meenemen van Vaals in het Flächennutzungsplan is een optie. Dan van twee kanten uit doorverwijzen. Dit verder bespreken met leidinggevende Fachbereich 61.  
Contactgegevens:
  - Afd. Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen:  
Herr Schaffert: Fachbereichsleiter  
Tel.: 0241 432-6100  
Verwaltungsgebäude Am Marschierthor, Lagerhausstraße 20, 52064 Aachen.
- Zie ook website: [http://www.aachen.de/DE/stadt\\_buerger/planen\\_bauen/index.html](http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/planen_bauen/index.html).

#### **Overig:**

- Eventueel contact leggen met 2 belangrijke ontwikkelaars in Aken:
  - Hermanns Landmarken AG: <http://www.landmarken-ag.de/home/>
  - AZ Immobilien.

## V. Region Aachen

Plaats & datum : Aken, 25 april 2017

Met : Region Aachen, prof. Dr. Christiane Vaeßen

### Wie aan tafel

- Mevrouw Vaeßen is directeur (Geschäftsführerin) van de Region Aachen. Daarnaast ook Honorarkonsulin van Nederland in Aachen. Ze is tevens lid van de RvC van een bedrijf op bedrijfsterrein Avantis.
- Region Aachen – samenwerkingsverband: zet zich op regionaal en Euregionaal gebied. Dit door verbinding te leggen tussen inhoudelijke en strategische mogelijkheden aan de ene kant en operationele advies en kennis aan de andere kant. Voorbeelden: toerisme, regiomarketing, opleidingswensen en arbeidsmarkt.

### Woningmarktontwikkeling Aken: algemeen, doelgroepen en woningbouwplannen

- Prijzen woningen in Aken stijgen explosief.
- Daarnaast is er weinig tot geen voortgang in de woningbouwprojecten (Region Aachen: heeft weinig begrip voor het gebrek aan snelheid op dit gebied). Köln en Düsseldorf gaan sneller.
- Aken gekenmerkt door uitersten: luxe en duur versus goedkoop en slecht. Er zijn enkele voorbeelden voor goede projecten/investeerders: gaan voor een betere prijs-kwaliteitsverhouding.
- RO-procedures: Berlijn – regio – gemeente: verloopt moeizaam in vergelijking met NL.
- Doelgroepen:
  - Studenten: appartementen tot € 300,-, 25-30 m<sup>2</sup>).
  - Medewerkers RWTH: tot € 500,- voor beginners, tot € 700,- voor meer ervaren, 30-50 m<sup>2</sup>.
  - Jonge gezinnen/families: weinig geld.
- Mogelijkheden verder weg van Aken (buitengebied): dan naast autobereikbaarheid ook werken aan OV-innovatie. In DL kennen de woongebieden die een goede 'snelwegbereikbaarheid' hebben een goede prijs-kwaliteitverhouding.

### Grensoverschrijdende activiteiten

- In NL (Vaals) wonen is voor veel Duitsers geen echt probleem;
  - Cultuurverschillen tussen NL en DL: samen werken en leven gaat aardig.
  - Op gebied van fiscus en papierwerk nodige uitdagingen.
  - Vooral aantrekkelijk voor jongeren op zoek naar een goed prijs-kwaliteitsverhouding. Oudere Duitsers keren vaak terug naar DL.
- Met betrekking tot studentenhuisvesting in Vaals: timing was niet goed bij de start. Zorg dat je actief in contact blijft met studentenhuisvesting in Aken, RWTH en goed vindbaar bent via internet.
- Mogelijkheden Vaals:
  - Pluspunten: winkelvoorzieningen, ruimtelijke kwaliteit, ontspannen (relaxed), attractief centrum.

- Minpunten: communicatie – presenteren van Vaals met al haar facetten onder de aandacht brengen van Duitsers. Denk hierbij ook aan de mogelijkheid om een Duits bureau in te schakelen + inzetten van Facebook.
- Onderzoeken inzetten Interreg-gelden: programmageld ten behoeve van onder andere informatie delen en woningmonitoring.

#### **Samenwerking**

- Algemeen: bij samenwerking praktisch beginnen en werk bottom-up.
- Op economisch gebied/woningbouwontwikkelingen/onderwijs: partners in DL zoeken (architecten, bouwbedrijven, opleidingsinstellingen, biotechnologie).
- Ga als Vaals op zoek naar de mensen waarmee je 'bruggen kunt bouwen' (is namelijk niet vanzelfsprekend). Zijn niet altijd de beslissers of de mensen die in eerste instantie positief reageren.

**Overig: -**



## VERSLAGEN INTERVIEWS VAALS

---

### I. Rabobank Zuid Limburg

Plaats & datum : Vaals, 22 februari 2017

Met : Roger Plummen

#### Wie aan tafel

- Roger Plummen, adviseur Hypotheek & Vermogen Rabobank Centraal Zuid-Limburg.

#### Woningmarktontwikkeling Vaals: algemeen en woningbouwplannen

- Vaals is aparte markt; ingesloten, je gaat er voor je werk niet snel wonen. Is niet de rijkste gemeente.
- Wel veel nationaliteiten.
- Ook veel studenten (kamerverhuur) inclusief Project katzensprung, containerwoningen voor studenten uit Aken.
- Doelgroepen:
  - Woningzoekenden Vaals, vooral ouderen. + jonge starters.
  - Mensen uit de Randstad die naar Limburg willen gaan niet snel naar Vaals.
  - Afgestudeerden vanuit Aken die daar goed inkomen hebben, tweepersoonshuishoudens en jonge gezinnen.
- Voorzieningen:
  - Winkelaanbod is schraal, op z'n retour, goedkope ketens. Veel leegstand van winkels.
  - Andere kant: in Vaals meerdere supermarktgebeuren. Effect vakantiepark op zaterdag. Veel mensen uit Vaals doen over de grens boodschappen (combinatie met tanken), 7 à 8 eurocent. Ook veel Belgen gaan naar Aken. Anders moet je al richting Eupen gaan.
  - In Vaals redelijk veel Duitsers; ook op zondag omdat dan in Duitsland de winkels niet open zijn.
  - Parkeerbeleid, overal betaald parkeren. Vergelijk Simpelveld, één groot plein. Trekt veel mensen uit gemeenten Vaals, Vijlen.
- Invloed op markt: verkoop door corporatie en de aanscherping NHG-norm voor starters. Zoeken naar mogelijkheden om te financieren.
- Wensen Duitsers: in het algemeen goed en degelijk bouwen, kwaliteit en betrouwbaar.
- Als de woningbouwprogrammering voor Vaals ruimte biedt zijn er mogelijkheden; namelijk bij oude sporthal, oude bedrijventerrein en kartingbaan. Ruimte voor grondgebonden woningen. Anders in de dorpen rond Vaals. Voor natuur, eerder Vijlen. Daar rustiger, landschappelijker.

Dit punt is gelet op de vastgestelde StructuurVisie Wonen Zuid-Limburg en de Omgevingsverordening van de provincie Limburg bijna niet meer mogelijk. Alleen als er

sprake is van wenselijke kwalitatief goede toevoegingen zijn er mogelijkheden als er gecompenseerd wordt.

#### **Grensoverschrijdende activiteiten**

- Voor Duitsers: in Kerkrade is de prijs lager, Vaals is aantrekkelijker.
- Bij vrije keuze. Niet zo snel voor Vaals kiezen. Men gaat het liefst naar grotere steden zoals Maastricht of Aken. Vaker naar Aken. Een ander alternatief is Bocholtz; ook aantrekkelijk.
- Ten opzichte van de randgemeenten rond Aken: Vaals is kleiner + nabijheid centrum Aken; grootste voordeel. Eschweiler aantrekkelijker centrum.
- Duitslandfinanciering: alleen echt voor het werk, renteaftrek in Duitsland veel minder. Als je in Duitsland woont en hier werkt, dan wel. Vanuit NL meer trek naar België.
- Duitsland werken in NL wonen, geen fiscaal voordeel. Meer in D financieren, lagere rente. Tot 2013 aflossingsvrij. In D bij verkoop huis niet boetevrij aflossen. Dit is iets aangepast.
- Grensoverschrijdend bedrijventerrein. Komt nu pas een beetje op gang.

#### **Overig:**

- Samenvattend, zeker kansen voor Vaals. Belemmeringen: mogelijk financiering en soms ook wel de taalbarrière.
- Tip voor gemeente Vaals: parkeerbeleid, toename leegstand winkels (beleid?) en doe meer met het evenementenplein.

## II. BAM wonen

Plaats & datum : Vaals, 23 februari 2017

Met : Jeffry Savelkoul

### Wie aan tafel:

- Jeffry Savelkoul; commercieel manager BAM, verantwoordelijk voor projectontwikkeling woningbouw.
- In Vaals binnenkort starten met verkoop project Eschberg.

### Woningmarktontwikkeling Vaals: algemeen en woningbouwplannen

- Kenmerkend voor Vaals: echt anders vanwege invloed Aken. Grote stad op paar minuten fietsen. Zonder grenzen; Vaals is een 'wijk van Aken'.
- Doelgroepen:
  - Jongere gezinnen; 30 tot 45. Meestal met kinderen.
  - Voor mensen uit Aken die wat ruimer willen wonen. Stellen wel de vraag: waar kinderen naar school?
  - Doelgroep short stay hebben voorkeur voor rust en goed kunnen parkeren.
  - Weinig mensen vanuit omliggende gemeenten gaan naar Vaals. En andersom?
  - Studenten en short stay (werkzaam RWTH): liefst in Aken, Vaals is een uitloop omdat ze in Aken niet terecht kunnen. Niet heel stabiele markt. Ook in omliggende dorpen studentenwoningen, maar wel noodoplossing (vgl. Lanaken ten behoeve van studenten uit Maastricht).
- Vaals in het algemeen: ook wel druk en toeristisch misschien voor mensen uit de omgeving.
- Oriëntatie buiten Aken: vaak ook naar grotere steden zoals Maastricht en zelfs Eindhoven.
- Behoeft Duitsers (traditioneel): geen jaren 80 woning maar wel een vaste trap naar zolder en kelder. Jongeren (nieuwe vraag) hebben ook vaak andere wensen.
- Algemeen: vraag Duitsers is niet altijd in bestaande markt op te vangen.
- Vrijkomende woningen in Vaals:
  - Grote panden: wel fysieke mogelijkheden, maar niet zozeer markttechnisch. Doelgroep: senioren uit Vaals. Lastige trajecten om te verbouwen. Waarde van pand is hoger dan 'grondwaarde'. Parkeren realiseren bij pand is ook lastig (wel vraag naar).
  - De meeste Duitsers kunnen makkelijk twee ton betalen en kiezen daarom voor meer kwaliteit dan bestaande jaren 80 woningen die aangeboden worden.

### Grensoverschrijdende activiteiten

- Als de woningbouwprogrammering geen ruimte biedt, blijft vraag toch ook komen.
- Pre saleproject Eschberg: gedeelte interesse komt uit Duitsland, 33 tot 40%. Daarnaast Duitsers die al in Vaals wonen. Ook een aantal Belgen en inwoners uit Vaals zelf.
- Samenwerking vanuit BAM: nu niet echt ruimte. We ronden nu af en dan weer weg.

**Overig:**

- Tips: bieden van goede kwaliteit woningen, nieuwbouwkwaliteit. Daardoor minder vergrijzing.
- Jeugd in Vaals behouden, dorp levendig houden.

### III. Limbourg Makelaardij

Plaats & datum : Vaals, 22 februari 2017

Met : Ruben Bleijlevens

#### Wie aan tafel:

- Ruben Bleijlevens: makelaar bij Limbourg Makelaardij.
- 2010 nog zelfstandig + samenwerking met Akense makelaar: Brüll.

#### Woningmarktontwikkeling Vaals: algemeen en woningbouwplannen

- Vaals is altijd op Aken georiënteerd geweest door de geografische ligging. Nu sprake van een Duitse invasie huizenmarkt in Vaals.
- Verkoopsnelheid; in 2010 circa 400 woningen in de verkoop, nu 50 à 60, met name het laatste jaar.
- Markt van huizen in de prijsklasse 400 tot 500 K is voor 90% aan Duitse kandidaten.
- Prijsstijging ontstaat voorzichtig in lagere prijsklassen. 2, 2,5 ton (10% stijging).
- Hausse blijft nog wel een tijdje aanhouden. Campus in nu op de helft. NL markt trekt ook wat aan.
- Doelgroepen:
  - Werknemers wetenschapspark Aken: RWTH campus en van Mercedes. Mensen die op de campus afkomen. Hebben minder binding met Aken, komt nog.
  - Gemiddelde leeftijd 30-40 met gezin.
  - Rekening houden met verbindingen (auto, OV) en kinderopvang.
  - Nieuwe markt. Inwoners van landen uit het Midden-Oosten vestigen zich hier i.v.m. 'overzomerende' gedurende twee maanden vanwege behandelingen en onderzoeken in Klinikum Aachen. Kopen woningen i.p.v. het verblijven op het vakantiepark.
  - Vaalser jeugd wil hier blijven zitten. Onder andere mogelijkheden op huurmarkt.
  - Doelgroep 60+ (komen vaak terug naar Vaals, Duitsers gaan vaak terug naar Duitsland). Zoeken mooi koopappartement, betaalbare bungalow tot circa 3 ton. Men wil dan naar Vaals centrum toe. Aanbod aan dit soort woningen nihil; vanaf 100 m<sup>2</sup> tot 140, lift, parkeren, mooie buitenruimte.
- Duitsers accepteren absoluut de NL nieuwbouw; 50% verkocht aan niet in Vaals wonende Duitsers. Nu worden Duitse kijkers beter geïnformeerd. Gemiddelde leeftijd 30 tot 40 jaar met kinderen.
- Sinds een jaar vaste koopprijzen, niet onderhandelbaar. Wordt geaccepteerd. Zeker door Duitsers. Alle panden 2 jaar of langer in de verkoop allemaal verdwenen. Gemiddeld nu 4 à 5 maanden.
- Soort woningen voor Duitsers: kelder is op zich geliefd en CV-ketel op de zolder. Isolatie-normen in Duitsland verder/strenger: driedubbele beglazing, dakisolatie, zonnepanelen et cetera. In D stoken op een kachel gereguleerd.
- In Vaals woningen splitsen telt ook mee voor toevoeging aan het (regionaal) woningbouwprogramma. Voorbeeld: Kerkstraat wat groter pand; meerder studio's mogelijk maar slechts een huisnummer.
- Hier en daar leegstand: ook vanwege regelbeperkingen. Er zijn geen panden die vanwege verkoop leeg staan; leeg pand is een bewuste keuze!

- Projecten en mogelijkheden:
  - In Vaals nog maar één nieuwbouwproject; geen ruimte meer in het woningbouwprogramma. Het (nieuwbouw-)aanbod neemt af.
  - Nieuwbouwproject Eschberg Noord komt nog. 2014 begonnen met eerste fase. Eerste drie woningen verkocht binnen een half jaar. De volgende vier woningen begin 2015 en vijf woningen in 2016 binnen drie maanden. Laatste vijf woningen weer sneller. Ruim 2 ton von. Geen kelder (Is geen pre). Vinden ze leuk als het er is. NL trappen zijn veel steiler (te steil) dan D. Als de pijn groot genoeg is vindt NL nieuwbouw aftrek.
  - Beperkte mogelijkheden richting Heuvellandschap. In Vaals: wat verloren industrie en Viergrenzenweg. Is deels groengebied, deels bebouwing. Ruimte voor 100 woningen maar geldt als groengebied.
  - Locatie achter de kerk. 3,5 tot 6 ton bungalows. Nu 12 app. Zou binnen halfjaar verkocht kunnen zijn. Grond van gemeente. Droomlocatie, groen midden in het centrum.
- Concurrentie Vaals:
  - Geografische trek naar centra waar veel leven is. Vgl. met Simpelveld. Hebben investering gedaan in winkelcentrum.
  - In Lemiers wil een Duitser al niet meer wonen. Te ver van NL grens, geen voorzieningen. Hier ook goede bus naar Aken.
- Voorzieningen:
  - Winkelen, reconstructie Maastrichterlaan (centrum opgebroken). Aantal ondernemers gedaald. Winkels langs de Rijksweg. Nieuw project Julianaplein. Eronder veel nieuwe commerciële ruimte. Ook veel horeca. Verplaatsingen daardoor en leegstand op andere locaties.
  - Detailhandel beleid gemeente gewenst: gebieden aanwijzen en randen wonen. Leegstand als gevolg van internet, vergrijzing.
  - Toerisme komt, geen beleid op. Meer doen met drielandenpunt. Kabelbaantjes. Zie Valkenburg. Horeca nu te beperkt.

#### **Grensoverschrijdende activiteiten**

- We werken met Duitse bank Sparkasse Aachen, Raiffeisenbank. Duitse rente is lager. Auslandsimmobilien 30% eigen vermogen. Belastingplichtig in Duitsland dan geen fiscaal voordeel. Kopers 4 tot 6 ton klasse nemen altijd wel zak geld mee. Kopers 2 ton klasse wel naar NL bank.

#### **Overig:**

- Aandacht voor recentelijk 200 studentenwoningen. Meer studentenwoningen niet wijs. Piek is kortstondig. 2018 weer afname/stabilisering studentenaantallen RWTH. Beter kiezen voor kwaliteit. Op zich toegevoegde waarde. Zodra ruimte in Aken ontstaat, gaan ze weer terug. Prijzen horeca Aken goedkoper. Wat er nu staat is spannende investering. De eenheden zijn allemaal volledig zelfstandig en dus ook voorzien van een apart huisnummer. Studenten kunnen dus separaat hun toeslagen aanvragen.

## **Bijlage 1. Fragen Interviews Marktexperten Aachen**

**Einführung:** *Atrivé führt im Auftrag der Stadt Vaals eine Wohnungsmarktuntersuchung aus. Da Vaals nur 'ein Katzensprung von Aachen entfernt' ist, ist die Entwicklung des Aachener Wohnungsmarktes von großer Bedeutung für Vaals. Gerne möchten wir Ihnen als Experten zu diesem Thema einige Fragen stellen.*

### **Allgemeine Entwicklung des Aachener Wohnungsmarktes**

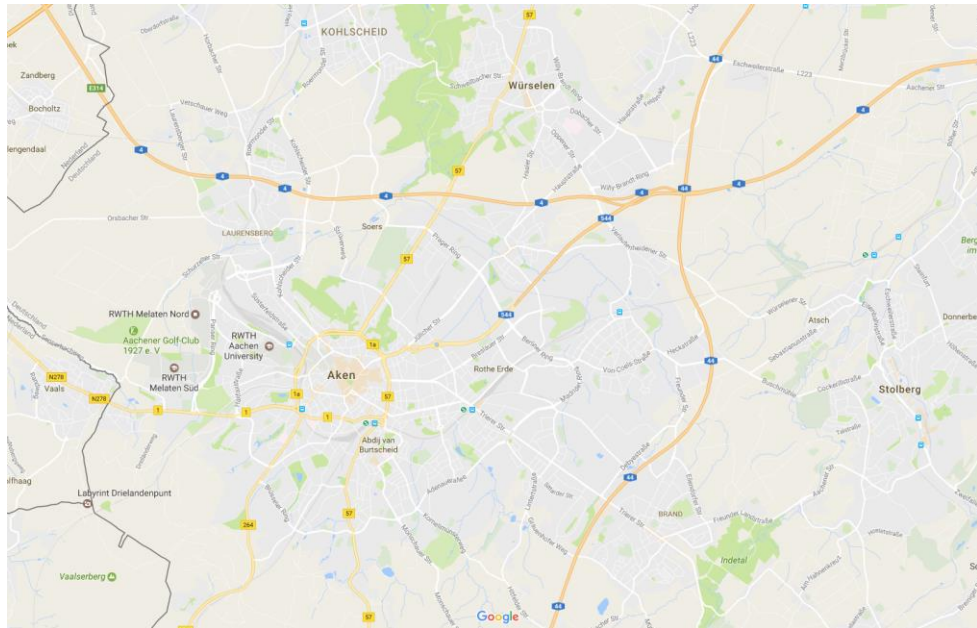
1. Wie hat sich der Aachener Wohnungsmarkt entwickelt?
  - Immobilienpreise
  - Nachfrage nach Immobilien: Dynamik des Marktes
  - Umzugsbewegungen innerhalb Aachen und von außerhalb
2. Die nächsten Jahre wird die Zahl der Haushalte in der Stadt Aachen weiterhin steigen. Welche Gründe machen Sie für dieses Wachstum aus? (RWTH Aachen)?
3. Wer sind die Wohnungssuchenden und woher kommen Sie?
4. Wie haben sich die Immobilienpreise in den letzten Jahren entwickelt?
5. Inwiefern ist in Aachen eine Wohnungsknappheit zu erwarten?

### **Wohnungsbauvorhaben in Aachen**

1. Gibt es in der Stadt Aachen ausreichend Bauvorhaben, um die wachsenden Wohnungsnachfrage zu erfüllen?
2. Erfüllen diese Vorhaben die Wohnbedürfnisse der unterschiedlichen Zielgruppen?
3. Gibt es in der Stadt Aachen und in den Städten in der Städteregion Aachen ausreichend Bauvorhaben, um die Wohnungsnachfrage zu erfüllen?
4. Gibt es noch ergänzenden Planungsbedarf?

### **Fragen zur Situation außerhalb Aachens und grenzüberschreitend**

1. Inwiefern ziehen Haushalte bei der Wohnungssuche
  - a. In die benachbarten Städte der Städteregion Aachen (Herzogenrath, Würselen, Eschweiler, Stolberg und Roetgen)
  - b. In die Niederlande (Grenzkommunen wie Vaals, Kerkrade und Bocholtz)
  - c. Nach Belgien (Kelmis).
2. Um welche Zielgruppen geht es (Jugendliche, Familien, Senioren) und welche Art Wohnraum bzw. Baugrundstücke suchen Sie?



3. Welchen Anteil hat die Stadt Vaals an dieser grenzüberschreitenden Wohnmobilität (sollte diese tatsächlich stattfinden)?
4. Für welche Zielgruppen/Wohnungsnachfrage könnte Vaals für die Einwohner von Aachen interessant sein und weshalb (Umzugsgründe)?
5. Für die nächsten 10 Jahre. Könnte die Stadt Vaals zur Lösung einer Wohnungsknappheit/Wohnungsnachfrage in Aachen beitragen und, wenn dies der Fall sein sollte, in welcher Weise müsste die Stadt Vaals diesen Beitrag gestalten (Wohnungen, Wohnumgebung, Erreichbarkeit, Versorgungslage)?
6. Welche Vor- und Nachteile gibt es für Vaals im Vergleich zu anderen Städten in der Umgebung in den Niederlanden und Belgien? (Nähe RWTH, Grundstückspreise m<sup>2</sup>, oder Immobilienpreise, Erreichbarkeit generell)?

### Zusammenarbeit

1. Wie wird sich die Beziehung zwischen der Stadt Aachen und Vaals in Zukunft entwickeln? Intensiver oder gerade weniger intensiv?
2. Kennen Sie die Website <http://www.wohnenundlebeninvaals.de/> und, falls Sie die Seite kennen, wie ist Ihre Meinung dazu?
3. Wie möchten Sie über die Entwicklung von Vaals als grenzüberschreitender Wohngemeinde informiert bzw. daran beteiligt werden?

Zum Schluss, gibt es Ihrerseits noch Anmerkungen, die für unsere Untersuchung von Interesse sein könnten?

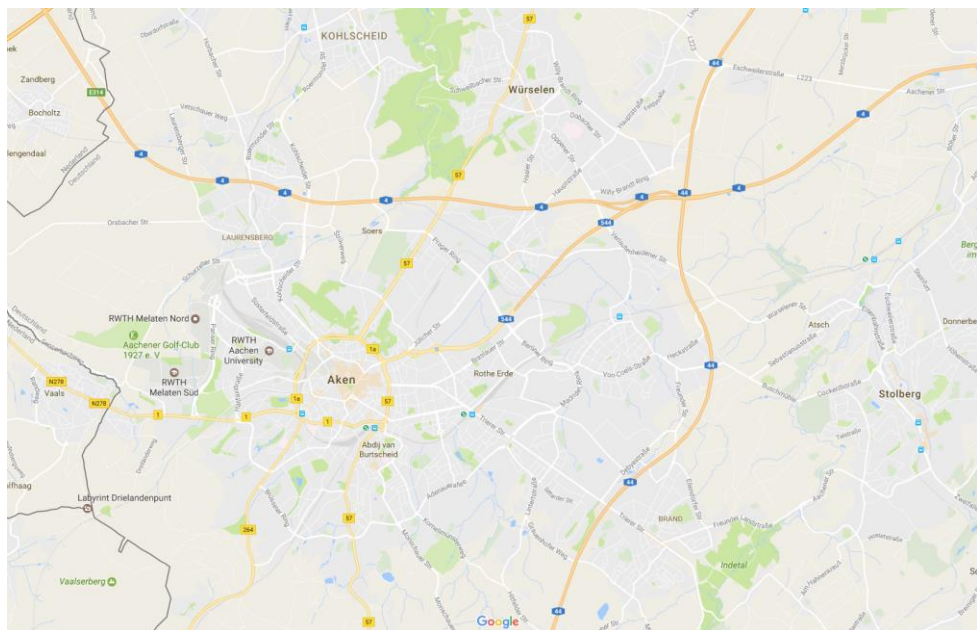
Für Ihre Mitarbeit bedanken wir uns ganz herzlich.



## Bijlage 2. Vragen interviews marktexperts Vaals

**Inleiding:** *Atrivé voert in opdracht van de gemeente Vaals een woningmarktonderzoek uit. Omdat Vaals slechts 'ein katzensprung von Aachen entfernt' ligt, is ook de ontwikkeling van de woningmarkt in Aachen van groot belang voor Vaals. Graag willen we u als expert op dit thema een aantal vragen hierover stellen.*

1. Wat is kenmerkend voor Vaals en de woningmarkt in Vaals? (in enkele trefwoorden)
2. Wat zijn de belangrijkste actuele woningmarktontwikkelingen in de gemeente?
3. Welke doelgroepen oefenden de meeste vraag uit?
4. Als we over de grens kijken: de komende jaren blijft de woningbehoefte in Stadt Aachen groeien. In hoeverre zijn er voldoende bouwplannen om in deze behoefte te voorzien? In hoeverre valt in Aachen een woningtekort te verwachten?
5. In welke mate trekken huishoudens (net afgestudeerden bijvoorbeeld) in Stadt Aachen, als zij wooncarrière maken/in een volgende levensfase komen, naar de omliggende dorpen/kleinere steden? (Würselen, Stolberg, Kohlscheid, Vaals).



6. Wat kan het marktaandeel van Vaals in deze uitstroom zijn en waarin kan Vaals onderscheidend zijn? En welke doelgroepen zijn interessant? (studenten, ouderen?).
7. In hoeverre verhuizen omgekeerd huishoudens in Vaals naar Aachen Stadt en Städteregion (doelgroepen, motieven).

8. Waar moet je op letten als je voor de Duitse vraag zou willen bouwen? Kenmerken woningen? Kavelprijzen?
9. Wat zijn de belangrijkste institutionele belemmeringen om over de grens te gaan wonen? Wat voor oplossingen (lokaal, regionaal) zijn hiervoor denkbaar?
10. Welke locaties in Vaals zijn interessant/geschikt om woningen te realiseren?