



Woningbehoefte Lemiers in beeld

Inzicht in de kwantitatieve en
kwalitatieve woningbehoefte van de kern
Lemiers

Stec Groep aan gemeente Vaals

Lukas Meuleman & Job Wevers
31 mei 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Onderzoeksresultaat	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Conclusies en adviezen	5
3	Analyses	7
3.1	Historische demografische ontwikkelingen	7
3.2	Huidige woningmarkt	9
3.3	Verwachte huishoudensontwikkeling	10
3.4	Kwalitatieve woningbehoefte	11
4	Input bewoners Lemiers	14
	Bijlage A: Respondenten enquête	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

We hebben begin dit jaar een actueel woonbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de subregio Maastricht Heuvelland. In dit onderzoek besteedden we aandacht aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de regio en de zes daartoe behorende gemeenten. Ook de gemeente Vaals behoort daartoe.

Naar aanleiding daarvan heeft u ons gevraagd om de uitkomsten en methodiek van ons subregionale onderzoek ook toe te passen op het niveau van de kern Lemiers. We sluiten met dit onderzoek zo goed als mogelijk aan op de methoden uit onze (sub)regionale en provinciale onderzoeken in Limburg. Zo beschikt u over uitkomsten waarmee u goed regionale en provinciale afstemming kan zoeken.

Daarnaast heeft u behoefte aan een verdiepend onderzoek op de woonwensen van de huishoudens uit Lemiers. Er is de afgelopen jaren namelijk weinig gebouwd in de kern en ook naar de toekomst toe zijn de huidige plannen beperkt. U wilt door middel van een bewonersavond en een woonwensenenquête in de kern erachter komen welk type plannen op termijn benodigd zijn om de huidige huishoudens van Lemiers mee te kunnen bedienen.

1.2 Onderzoeksresultaat

We onderscheiden twee onderdelen in dit onderzoek. Enerzijds hebben we een data-analyse uitgevoerd tot op het niveau van de kern Lemiers. Aan de hand hiervan kunnen we data-gedreven belangrijke trends, ontwikkelingen en verwachtingen analyseren tot op een laag schaalniveau. We hebben het volgende in beeld gebracht:

- Historische demografische ontwikkelingen (3.1)
- Huidige woningmarkt (3.2)
- Verwachte huishoudensontwikkeling (3.3)
- Kwalitatieve woningbehoefte (3.4)

Daarnaast hebben we een bewonersavond georganiseerd en een woonwensenenquête uitgezet onder de bewoners van Lemiers (zie onderstaand tekstkader voor verdere toelichting). De uitkomsten van deze avond en de enquête hebben we gebruikt om onze analyse te staven, te duiden en waar nodig aan te scherpen. Op deze manier hebben we getracht een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de woningbehoefte van de inwoners van Lemiers. Aan de hand daarvan kan invulling gegeven worden aan een woningbouwprogramma dat goed aansluit op de opgaven en wensen die er zijn.

WOONWENSENENQUETE UITGEVOERD ONDER HUISHOUDENS LEMIERS

Alle huishoudens van Lemiers hebben een brief gekregen om hun woonwensen aan te kunnen geven. In totaal hebben 87 respondenten de enquête volledig ingevuld. Wanneer telkens één iemand in een huishouden de enquête heeft ingevuld, betekent dit dat circa 20% van de huishoudens heeft meegewerkt aan dit onderzoek. Achtergrondinformatie over de respondenten is opgenomen in bijlage A.

Migratie onzekere factor: twee scenario's op basis van historische cijfers

Net als op het niveau van de subregio Maastricht Heuvelland werken we in dit onderzoek voor de kern Lemiers met twee scenario's. Huishoudensprognoses zijn namelijk omgeven met enige mate van onzekerheid. Natuurlijke groei of krimp (geboorte minus sterfte) is goed te voorspellen aan de hand van de leeftijdsopbouw. Migratie is daarentegen een onzekere factor. Economische ontwikkelingen en

(boven)gemeentelijk beleid spelen hierin een belangrijke rol. Om een zo robuust mogelijk beeld te geven van de huishoudensontwikkeling tot 2033, en de invloed van migratietrends daarop, houden we in onze analyse rekening met twee scenario's. Samen vormen deze scenario's de bandbreedte voor de verwachte huishoudensontwikkeling:

- Scenario '**migratie normaal**': in dit scenario sluiten we aan bij de migratieverwachting in de Prognose 2021 prognose. In deze prognose wordt gebruik gemaakt van migratiecijfers uit de periode 2008-2020 om het toekomstige migratiesaldo te kunnen voorspellen. Recentere jaren kennen hierin een zwaarder gewicht dan eerdere jaren. Het migratiesaldo uit 2020 telt dus meer mee in de migratieverwachting dan het saldo van bijvoorbeeld 2008.
- Scenario '**migratie hoog**': we zien dat in de laatste jaren in de meeste gemeenten een omslag plaatsvond wat betreft migratie, zowel binnenlands als buitenlands. Waar dit saldo in het verleden vaak negatief was, zien we de laatste jaren een positiever beeld. In ons tweede scenario onderzoeken we wat de invloed is op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte als deze huidige migratietrend zich de komende tien jaar doorzet. In de basis gaan we daarvoor uit van de migratiecijfers uit de periode 2018-2022. Dit betekent dat de meest recente jaren met een hoog positief migratiesaldo zwaarder meetellen in de migratieverwachting. Het verschil in het gemiddelde migratiesaldo van de perioden 2008-2020 en 2018-2022 wordt bovenop het basisscenario gelegd. Hierdoor ontstaat elk jaar een 'plus' op de verwachte huishoudensontwikkeling. Voor de kern Lemiers gebruiken we de migratieinstroom richting de gemeente Vaals. Vervolgens wijzen we een evenredig deel (op basis van huishoudensomvang) toe aan de kern Lemiers voor de periode 2023-2033.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u onze belangrijkste conclusies en adviezen. We benoemen de belangrijkste trends, ontwikkelingen en enquêteresultaten die we op kernniveau zien en maken de vertaalslag naar adviezen waarmee u in uw woonbeleid en programmering aan de slag kan. Hierna geven we in hoofdstuk 3 onze uitgebreide analyses. Deze zijn vorm gegevens middels dezelfde aanpak als in ons subregionale onderzoek voor Maastricht Heuvelland en verdiept met cijfers over de specifieke woningmarkt in Lemiers en de woonwensen van haar inwoners.

2 Conclusies en adviezen

De belangrijkste conclusies op basis van demografie- en woningmarktanalyses:

- **Demografische ontwikkelingen:** in de afgelopen tien jaar is het aantal huishoudens in de kern Lemiers licht toegenomen, terwijl het aantal inwoners juist is afgenomen. Deze afname duidt op een huishoudensverdunding als gevolg van vergrijzing. Het aantal 65+'ers is namelijk fors toegenomen.
- **Woningvoorraad:** de reguliere woningvoorraad van Lemiers bestaat voornamelijk uit reguliere grondgebonden koopwoningen, wat resulteert in een relatief laag aantal andere woningtypen in de kern. Er zijn verder nauwelijks nieuwbouwwoningen in Lemiers en een opvallend hoog percentage kleinere woonvormen, zoals appartementen en rijwoningen voor een landelijke woonomgeving zoals Lemiers.
- **Woningmarkt:** er is sprake van krapte op de woningmarkt, met weinig woningen die worden aangeboden of verkocht. Tot € 355.000 is er het afgelopen jaar slechts één woning aangeboden of verkocht.
- **Verwachte huishoudensontwikkeling:** naar verwachting zal de groep 'ouderen' in Lemiers in de komende jaren fors toenemen (doordat de bestaande inwoners/huishoudens ouder worden). Dit terwijl de groep alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar sterk zal afnemen. Hierdoor zal de oudere doelgroep naar verwachting sterker vertegenwoordigd zijn in Lemiers in 2033.
- **Kwalitatieve woningbehoefte:** de vergrijzing leidt tot een toename van de wens om levensloopgeschikt te wonen. Dit zien we terug in ons Stec-Doorstroommodel. Tot 2033 zien we met name een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen en een behoefte aan levensloopgeschikte woningen. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen als appartementen zijn.

De belangrijkste conclusies op basis van de input van inwoners:

- **Tevredenheid over de huidige woonsituatie:** een groot deel van de respondenten in Lemiers woont al lang in hun huidige woning en is tevreden met hun woonsituatie. De meerderheid waardeert hun huidige woning met een voldoende, waarvan een significant aantal zelfs een 8 of hoger geeft.
- **Gehecht aan woning en omgeving:** het voorzieningenaanbod is beperkt in Lemiers, dit is dan ook niet waar respondenten de meeste waarde aan hechten. De woning zelf en de betaalbaarheid ervan worden als belangrijke factoren beschouwd. Oudere respondenten hechten wel meer waarde aan (zorg)voorzieningen.
- **Beperkte verhuiswens op korte termijn:** de meerderheid van de respondenten is tevreden met hun huidige woning en heeft geen verhuisplannen op korte termijn. Ongeveer een derde van de respondenten wil echter aanpassingen aan hun huidige woning doen, slechts een klein percentage (8%) overweegt te verhuizen.
- **Toenemende zorgvraag op lange termijn:** op lange termijn wordt een sterke toename van de zorgvraag verwacht, vooral vanwege de vergrijzing in Lemiers. Een aanzienlijk deel van de respondenten verwacht binnen tien jaar zorg nodig te hebben. Sommigen geven aan dat hun huidige woning al aan deze eisen voldoet, terwijl anderen mogelijk wensen te verhuizen naar een levensloopgeschikte woning.
- **Interesse in bijzondere woonvormen:** er is ook interesse onder respondenten in bijzondere woonvormen, vooral op het gebied van duurzaamheid en in combinatie met zorg. Dit wijst op een mogelijke vraag naar innovatieve woonconcepten in Lemiers.

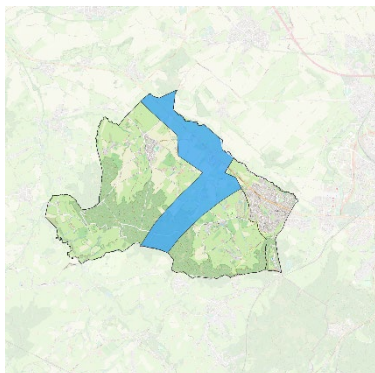
Adviezen op basis van woningmarktanalyses en input van bewoners uit Lemiers:

- **Biedt ruimte voor huidige kleinschalige initiatieven:** de laatste jaren zijn er weinig woningen aan Lemiers toegevoegd. Ook op korte termijn zien we nog niet de noodzaak dat snel woningen worden gebouwd. Wel is de markt in Lemiers zeer krap, zeker voor huishoudens met een laag- of middeninkomen. Kleinschalige initiatieven met flexwoningen, zoals die nu ook in een voorstadium lopen in Lemiers, zien we dan ook wel als nuttige toevoeging. Ook past dit bij de uitstraling van

Lemiers. Zo geven ook veel inwoners aan dat grootschalige nieuwbouw niet gewenst is in de kern om het landelijke karakter te kunnen behouden. We zien dan ook geen noodzaak in het faciliteren van reguliere grondgebonden nieuwbouw.

- **Faciliteer toenemende zorgvraag in bestaande bouw en nieuwbouw:** Lemiers vergrijst de komende jaren verder. Dit leidt tot een toenemende zorgvraag vanuit huishoudens. Een groot deel van de huishoudens wenst deze zorg graag in de eigen huidige woning te ontvangen. Dit betekent dat er naar verwachting een opgave ontstaat in het aanpassen van de bestaande voorraad. We adviseren inwoners hier vroegtijdig over te informeren, maar daarnaast huishoudens ook te wijzen op de mogelijkheden van een nieuwe woning, die beter aansluit op deze wensen. Op die manier kan ook doorstroming op gang komen in de bestaande voorraad, waarmee ruimte gecreëerd wordt voor nieuwe huishoudens om naar Lemiers te verhuizen.
- **Faciliteer en stimuleer nieuwe bijzondere woonconcepten:** we zien op basis van de enquête en de bewonersavond dat er behoefte is aan bijzondere woonvormen in Lemiers. Dit manifesteert zich niet alleen in een behoefte aan tiny houses. Ook andere specifieke woonvormen gericht op collectiviteit, zorg en duurzaamheid kunnen een bijdrage leveren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een Knarrenhof. Dit soort woonvormen kunnen ook professionele zorg ontlasten, wat gezien de huidige personeelstekorten wenselijk is. We adviseren dan ook open te blijven staan voor dergelijke initiatieven in Lemiers en dit actief te stimuleren en faciliteren wanneer een dergelijk initiatief zich voordoet.

3 Analyses

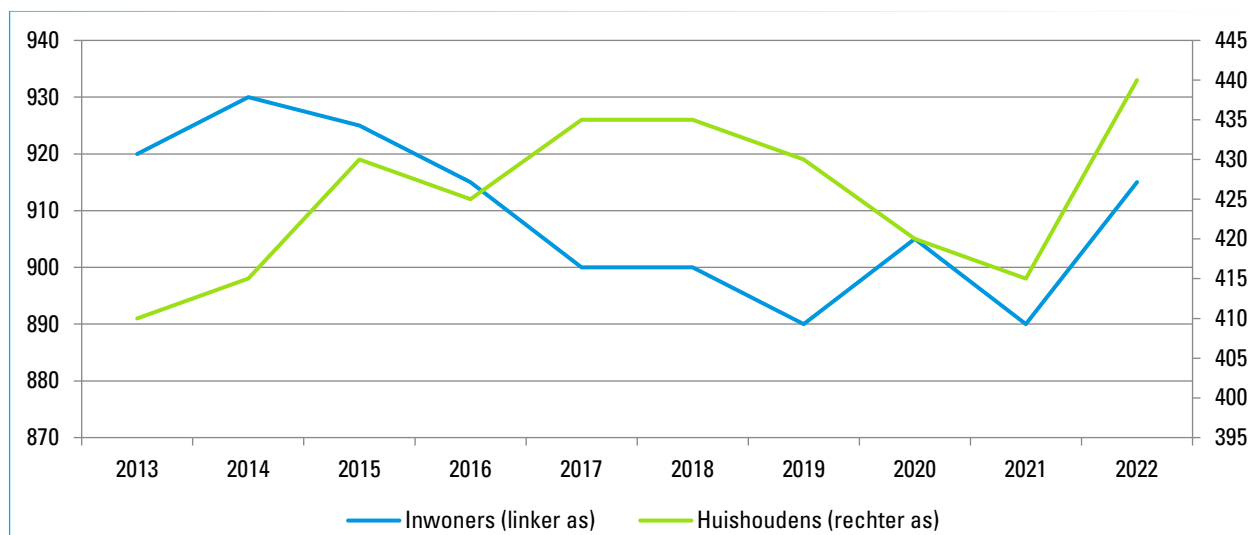


In dit hoofdstuk bespreken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de kern Lemiers door middel van data-analyses. We bespreken de demografische ontwikkelingen die Lemiers in de afgelopen tien jaar heeft doorgemaakt. Vervolgens brengen we de huidige situatie in beeld. Dit doen we op basis van de huidige woningvoorraad, de woningmarktdynamiek en huidige indeling naar doelgroepen. Voorgaande analyses vormen de input voor de verwachte ontwikkelingen tot 2033. We brengen eerst de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld naar onze Stec-Doelgroepenindeling en gebruiken dit vervolgens om de kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Lemiers te bepalen. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten.

3.1 Historische demografische ontwikkelingen

De kern Lemiers, bestaande uit de buurten Holset, Lemiers en Mamelis, telde in 2022 circa 915 inwoners, verdeeld over 440 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 410 huishoudens in de kern. Dit betekent dat er sprake is geweest van een toename van +30 huishoudens (+7%) tot 2022. Tegelijkertijd zien we dat het aantal inwoners juist is afgenomen. In totaal bedraagt de afname -5 inwoners vanaf 2013 (-0,5%). Dit duidt op een huishoudensverdunding in Lemiers. De belangrijkste oorzaak hiervan lijkt vergrijzing te zijn.

Figuur 1: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Lemiers, 2013-2022



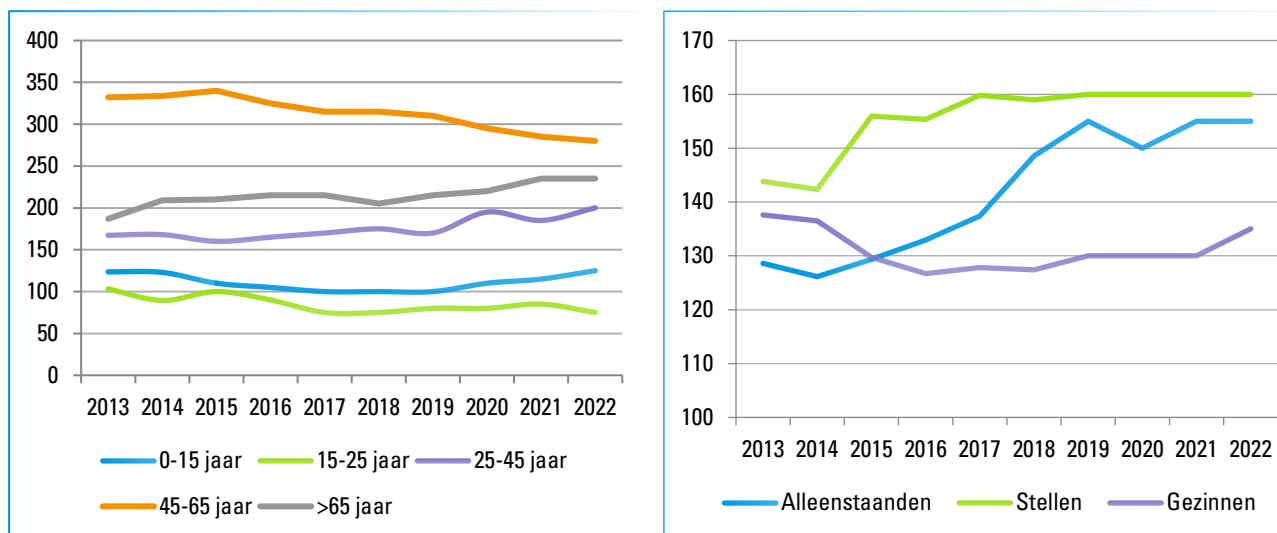
Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverdunding duidelijk zichtbaar, maar ook instroom van jonge huishoudens

Wanneer we vervolgens de bevolkingsontwikkeling uitsplitsen naar leeftijd en de huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling, vallen er een aantal zaken op. Binnen de bevolkingsontwikkeling zien we een sterke toename van het aantal inwoners boven de 65 jaar, tegelijkertijd neemt het aantal inwoners tussen de 45 en 65 jaar fors af. Dit duidt op vergrijzing. We zien echter ook een toename van 0-15 jarigen en 25 tot 45 jarigen. Dit komt waarschijnlijk door de instroom van gezinnen naar Lemiers. Binnen de huishoudensontwikkeling valt op dat het aantal alleenstaanden en stellen is toegenomen. Het aantal

gezinnen is na een daling tussen 2013 en 2016 nu weer redelijk op het niveau van tien jaar geleden. Doordat alleenstaanden en stellen wel in aantal zijn toegenomen is er sprake van huishoudensverduunning.

Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Lemiers, 2013-2022

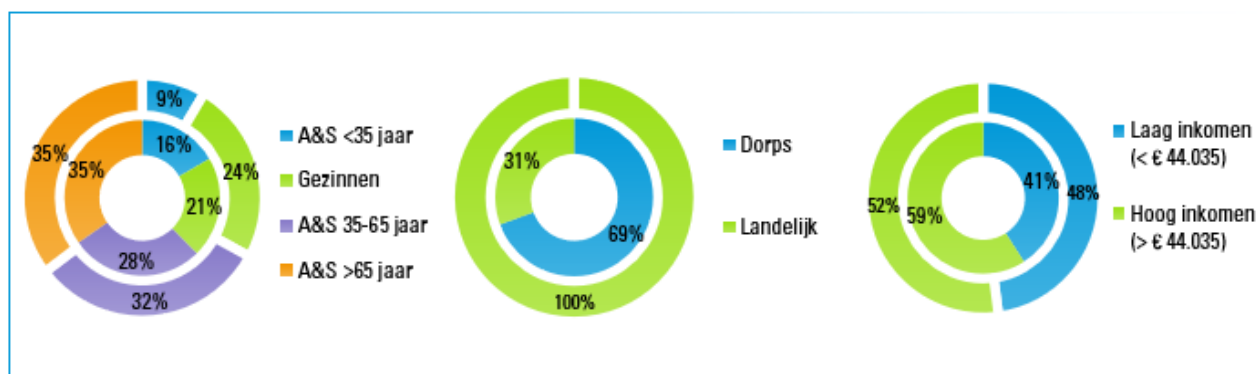


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

In Lemiers wonen relatief veel gezinnen en 35 tot 65 jarigen in een landelijk woonmilieu

De historische demografische ontwikkelingen leiden tot de huidige doelgroepenverdeling van Lemiers. We maken hierin onderscheid naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, woonmilieu en inkomen. We vergelijken de doelgroepenverdeling van de kern Lemiers met de gemeentelijke verdeling. Ten eerste valt op dat in Lemiers relatief veel alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar en gezinnen wonen. Ook zie we dat de huishoudens in Lemiers relatief vaak een lager inkomen hebben (48%) in vergelijking met het aandeel in de gemeente als geheel (41%).

Figuur 3: Doelgroepenverdeling Lemiers (buitenste ring) vergeleken met gemeente Vaals (binnenste ring)

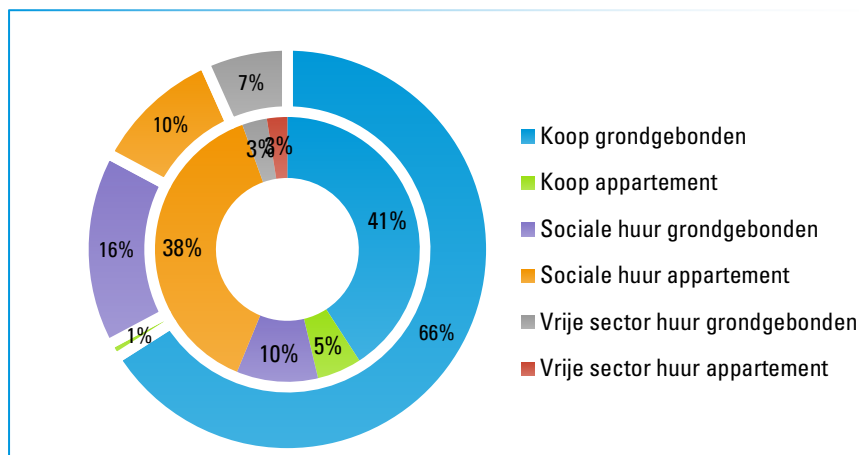


Bron: Progneff (2021). CBS (2023). ABF (2021). LMW (31 december 2020).

3.2 Huidige woningmarkt

De reguliere woningvoorraad van Lemiers bestaat in totaal uit circa 475 woningen (BAG, 2023). Circa 66% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief veel in vergelijking met de gemeentelijke woningvoorraad als geheel (41%). Dit zorgt er voor dat overige woningtypen relatief weinig in de kern aanwezig zijn.

Figuur 4: Woningvoorraad Lemiers (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Vaals (binnenste ring)

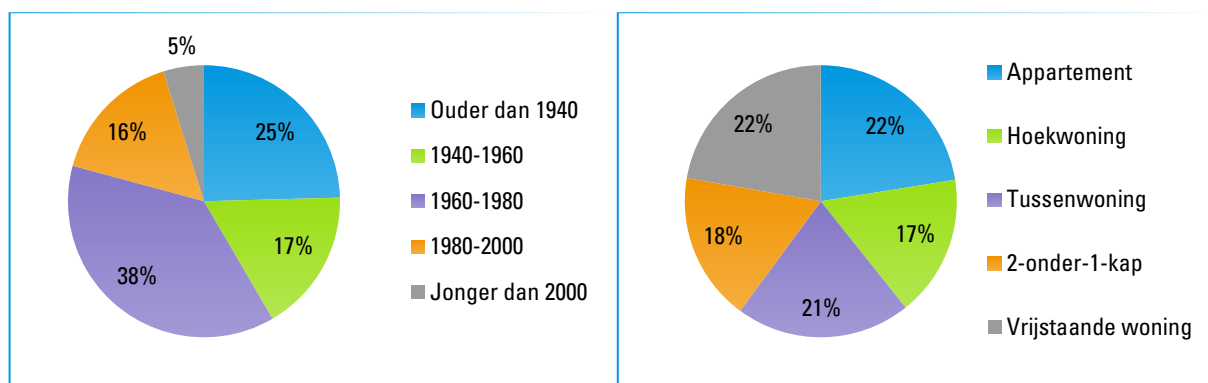


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Relatief weinig nieuwbouw in Lemiers, daarnaast opvallend hoog aandeel kleinere woonvormen

We hebben de woningvoorraad van de kern Lemiers opgesplitst op basis van bouwperiodes en woningtypen en vergeleken met de gemeente als geheel. Hieruit valt op dat een groot deel van de woningvoorraad in Lemiers is gebouwd in de periode 1960 tot 1980 (38%). Daarentegen staan er juist weinig woningen van na 2000. Wat betreft woningtypen zien we dat er in Lemiers relatief veel kleinere woonvormen staan (appartementen en rijwoningen), met name rekening houdend met het landelijke woonmilieu van Lemiers.

Figuur 5: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts) in Lemiers



Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Zeer weinig woningen aangeboden of verkocht in afgelopen jaar, met name in dure segment

Vervolgens hebben we de huidige dynamiek op de woningmarkt in beeld gebracht. Zo zien we op basis van het huidige aanbod en de verkochte woningen op Funda.nl in welk prijssegment met name woningen aangeboden of verkocht worden. Opvallend is dat het afgelopen jaar slechts één woning verkocht is in het segment tot € 355.000. Zes overige woningen die zijn aangeboden of verkocht hadden een vraagprijs boven de € 355.000. Het huidige lage aanbod wijst op een hoge mate van krapte op de woningmarkt in Lemiers.

Tabel 1: Aanbodgegevens Lemiers, mei 2022- mei 2023

Prijsklassen (€)	Te koop mei 2023 (#)	Te koop mei 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/ verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)*
Tot € 210.000	0	0%	1	17%	1	14%	0%
€ 210.000 tot € 245.000	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 245.000 tot € 300.000	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 300.000 tot € 355.000	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 355.000 tot € 500.000	1	100%	3	50%	4	57%	33%
Meer dan € 500.000	0	0%	1	17%	1	14%	0%
Onbekend	0	0%	1	17%	1	14%	0%
Totaal	1	100%	6	100%	7	100%	17%

Bron: Funda.nl (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Aantal te koop staande woningen gedeeld door aantal verkochte woningen.

Gemiddelde transactieprijs lag afgelopen jaar op circa € 427.300

Daarnaast hebben we ook de transactiegegevens van het afgelopen jaar verder onderzocht op basis van NVM-gegevens. Hieruit blijkt dat het afgelopen jaar (mei 2022 – mei 2023) de gemiddelde transactieprijs circa € 427.300 was. Dit is relatief hoog ten opzichte van de gemeente als geheel. Dit komt doordat het merendeel van de verkochte woningen een vrijstaande woning was. Deze woningen hebben over het algemeen een hogere transactieprijs. De gemiddelde transactieprijs was het laagst voor de verkochte tussenwoning (€ 244.000) Ook voor dit woningtype geldt echter dat de gemiddelde prijs hoger ligt dan de hypotheek die koopstarters met een laag of middeninkomen kunnen krijgen (tot circa € 240.000).

Tabel 2: Transactiegegevens Lemiers, mei 2022 – mei 2023

Woningtypen	Transacties	Gemiddelde transactieprijs	Transactie-prijs per m ²	Verkooptijd in dagen	Woonopp.	Perceelopp.
Tussenwoning	1	€ 244.000	€ 1.260	83	194 m ²	325 m ²
2-onder-1-kap	1	€ 498.000	€ 2.930	21	170 m ²	595 m ²
Vrijstaand	4	€ 529.000	€ 3.825	23	143 m ²	1.244 m ²
Appartement	1	€ 133.000	€ 1.845	26	72 m ²	- m ²
Totaal	7	€ 427.300	€ 3.045	32	144 m²	842 m²

Bron: NVM (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

3.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

De kern Lemiers hebben we verdeeld naar 8 doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. We hebben vervolgens voor deze doelgroepen de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2033 bepaald volgens het basis- en migratiescenario.

Ontgroening en vergrijzing in Lemiers, resulterend in verwachte huishoudensstabilisatie

Circa 24% van de huishoudens in Lemiers bestaat uit ouderen, wonend in een landelijk woonmilieu met een laag inkomen (zie tabel op volgende pagina). Dit is daarmee veruit de grootste doelgroep in de kern. Deze doelgroep neemt naar verwachting de komende jaren ook fors in aantal toe (+10 tot +14 huishoudens). Tegelijkertijd zal juist met name het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar naar verwachting sterk afnemen. Dit zorgt ervoor dat in 2033 naar verwachting de oudere doelgroep nog sterkere vertegenwoordigd is in Lemiers. Volgens de prognoses neemt deze doelgroep met +15 tot +21 huishoudens toe tot 2033. In totaal omvat deze doelgroep dan 157 tot 165 huishoudens.

Tabel 3: Doelgroepenontwikkeling Lemiers tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Woon- milieu	2023*	Ontw. 2023- 2033	Stand 2033
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk	18 (4%)	-3 tot -2	14 tot 16
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		17 (4%)	-3 tot -2	13 tot 15
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		28 (7%)	-1 tot +1	28 tot 29
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		71 (17%)	-2 tot +2	69 tot 73
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag		52 (13%)	-12 tot -9	40 tot 44
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		76 (19%)	-18 tot -13	58 tot 63
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		95 (24%)	+10 tot +14	105 tot 110
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		48 (12%)	+5 tot +7	52 tot 55
Totaal				405	-25 tot -1	380 tot 404

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022 en exclusief overige doelgroepen. Tussen haakjes aandeel van totaal aantal huishoudens.

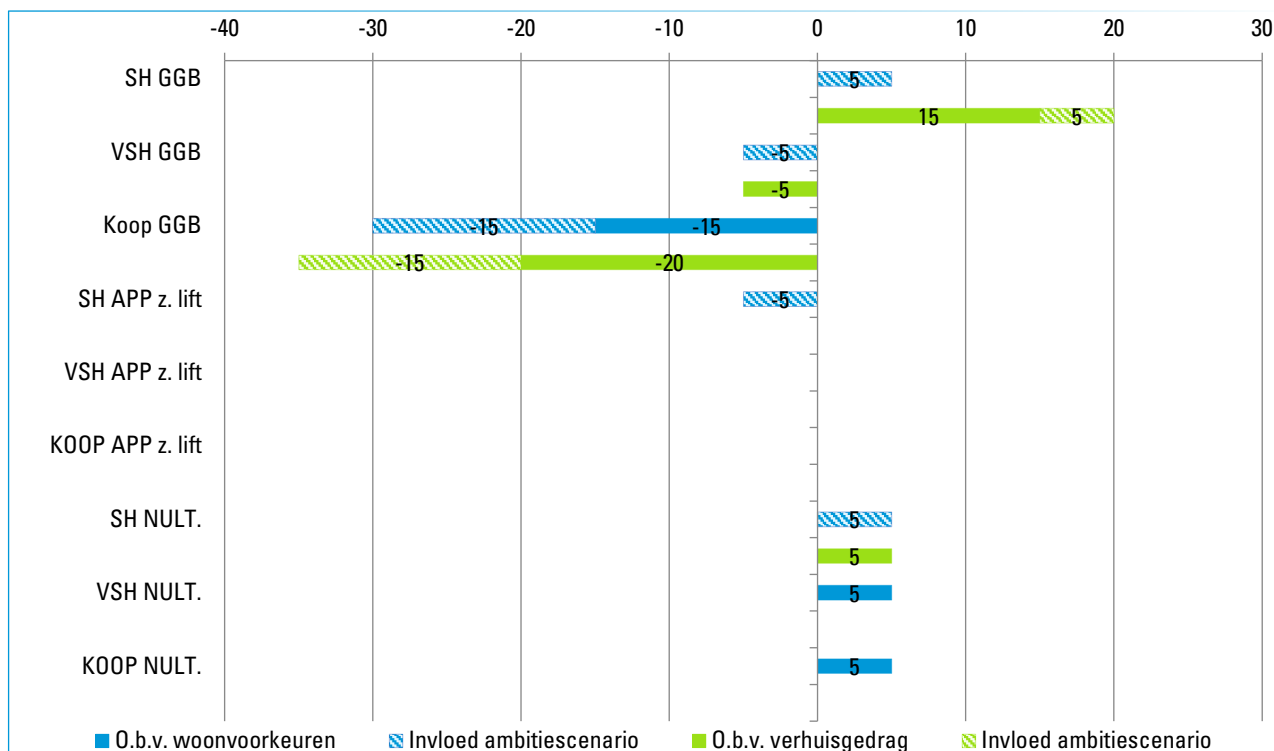
3.4 Kwalitatieve woningbehoefte

Overschotten verwacht aan grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de gestreepte arcering erbij, in het geval van een overschot valt de gestreepte arcering eraf. De invloed van de arcering (migratiescenario) is daarmee altijd positief. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** zien we een licht overschot ontstaan aan sociale huurappartementen zonder lift en een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen. Dit komt doordat de sociale huursector in Lemiers op dit moment voor een relatief groot deel uit meergezinswoningen bestaat. Dit terwijl een groot deel van de jongere huishoudens met een laag inkomen graag in een grondgebonden woning woont. We zien daarnaast een duidelijke behoefte aan nultredenwoningen in het sociale huursegment. Deze behoefte komt voort vanuit de toenemende oudere doelgroep.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich vanuit woonwensen in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. De vrijesectorhuur is daarentegen ook een goed product om tijdelijk huishoudens van woonruimte mee te voorzien die nu bijvoorbeeld te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar nog lastig een koopwoning kunnen betalen.
- In de **koopsector** zien we een overschot aan reguliere grondgebonden woningen ontstaan. De mate waarin is wel sterk afhankelijk van migratie. Nieuwe huishoudens kunnen namelijk toetreden tot deze woningen, wanneer doorstroming van ouderen op gang komt. Het overschot in het reguliere grondgebonden koopsegment zien we door demografische ontwikkelingen (ontgroening en vergrijzing) en daarmee gepaard gaande veranderende woonwensen. Ook de betaalbaarheid van de koopsector staat sterk onder druk. Hierdoor kunnen koopstarters minder makkelijk toetreden tot de koopwoningmarkt, waardoor ze zijn aangewezen op een huurwoning.

Figuur 6: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar woningtypen



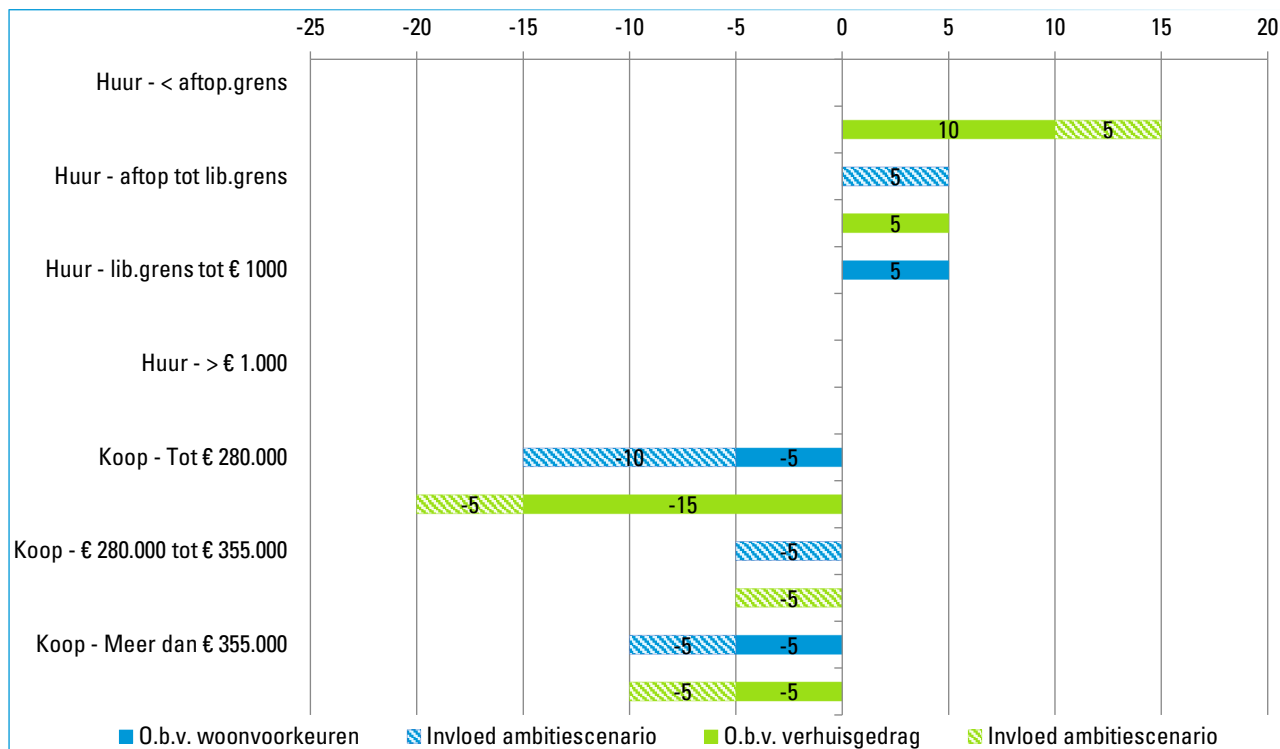
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Meer behoefte aan huurwoningen door verminderde betaalbaarheid koopwoningmarkt

In onderstaand figuur is de kwalitatieve behoefte aan verschillende prijssegmenten weergegeven voor de komende tien jaar. Dit geeft naast woningtypen een inzicht in de segmenten waarnaar met name een aanvullende behoefte is. Ook voor dit figuur geldt dat er inzichtelijk is gemaakt wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** is er een duidelijke behoefte aan woningen. Deze extra behoefte komt voor een deel voort uit huishoudens die het liefst in een koopwoning zouden wonen, maar hier door de verminderde betaalbaarheid van de koopwoningmarkt niet in terecht kunnen. Zij zijn daardoor (langer) aangewezen op een sociale huurwoning.
- In het **vrijesectorhuursegment** zien we een behoefte aan middenhuurwoningen. We zien in dit segment een vergelijkbare ontwikkeling terug als in de sociale huur. Ook deze behoefte ontstaat voor een deel door starters en huurders die eigenlijk willen kopen, maar hiervoor nu (nog) niet de middelen hebben. Wanneer zij ook teveel verdienen voor de sociale huur zijn zij aangewezen op een middenhuurwoning.
- Opvallend is het verwachte overschot in het **koopwoningsegment** tot € 280.000. De doelgroep die graag in een betaalbare koopwoning zou willen wonen, koopstarters met een laag of middeninkomen, kunnen door de sterk gestegen woningprijzen en hypotheekrente nauwelijks meer een koopwoning betalen. Hierdoor zijn zij aangewezen op een huurwoning en ontstaat er dus een theoretisch overschot in het koopsegment. Daarnaast zijn dit vaak reguliere grondgebonden woningen en daarmee niet geschikt voor ouderen. Wanneer koopwoningen aan de markt worden toegevoegd die wel bereikbaar zijn voor lage- en middeninkomens of wanneer de prijzen op de koopwoningmarkt aanzienlijk dalen, dan zal dit in een deel van de vraag naar huurwoningen kunnen voorzien. In de andere prijssegmenten zien we een minder groot overschot ontstaan. Ook in de duurdere prijssegmenten zien we een overschot ontstaan. Dit komt ook deels door het zeer hoge aandeel woningen van deze typen. Dit terwijl de huishoudensomvang naar verwachting afneemt.

Figuur 7: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar prijssegmenten



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

4 Input bewoners Lemiers

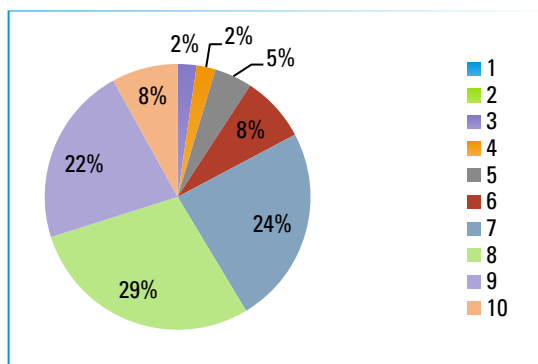
Naast een data-analyse van openbare demografie- en woningmarktgegevens hebben we via verschillende wegen extra input verzameld over de woonwensen van bewoners van Lemiers. Zo hebben we een bewonersavond georganiseerd waarin we in twee sessies bewoners gesproken hebben over hun huidige woonsituatie, hun wensen naar de toekomst toe en hun algemene visie op woningbouw in Lemiers. Daarnaast hebben we een enquête uitgezet. We hebben de bewoners via een brief hiervan op de hoogte gesteld. Daarnaast zijn ook andere huishoudens van de gemeente Vaals hierover geïnformeerd via de gemeentekrant. In dit hoofdstuk lichten we de resultaten van deze avond en de enquête verder toe. We maken hierbij regelmatig de verbinding met de uitkomsten van onze data-analyse. Op deze manier komen we tot een volledig beeld van de kwalitatieve woningbehoefte van de huishoudens in Lemiers. Aanvullende informatie over de respondenten van deze enquête is in te zien in bijlage A. Hiernaar wordt regelmatig in dit hoofdstuk verwezen.

Groot deel van respondenten woont al lang in Lemiers en is tevreden met woonsituatie

We hebben de respondenten op onze enquête bevraagd over hoe zij nu wonen en waar zij waarde aan hechten met betrekking tot hun woonsituatie. Ten eerste valt op dat een groot deel van de respondenten al voor langere tijd in hun huidige woning woont. In totaal woont circa 50% van hen al langer dan twintig jaar in de huidige woning (zie figuur A5). Deze huidige woning betreft voornamelijk een eengezinswoning in het koopsegment (zie figuur A6). Ook geeft het merendeel aan dat de huidige woning een waarde boven de € 300.000 heeft (zie figuur A7).

We hebben de respondenten gevraagd naar een algemene tevredenheid over hun huidige woonsituatie en hier een cijfer aan te geven. Veruit het merendeel (91%) geeft een voldoende aan de huidige woning, waarvan meer dan de helft (59%) deze het cijfer 8 of hoger geeft.

Figuur 8: Tevredenheid huidige woonsituatie

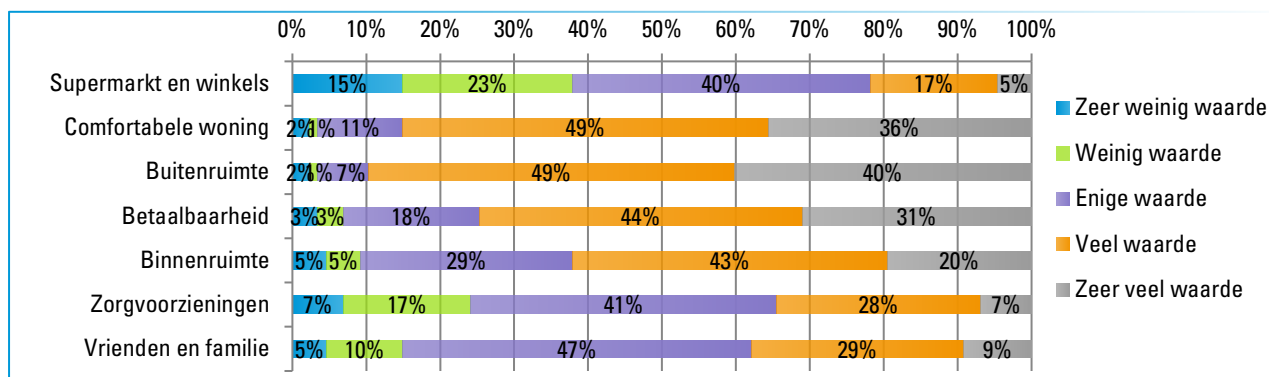


Bron: Woonwensenonderzoek Lemiers (2023). N=87. Bewerking Stec Groep (2023).

Daarnaast hebben we de respondenten gevraagd waaraan zij de meeste waarde hechten bij hun woonsituatie. De kern Lemiers heeft immers een beperkt voorzieningenaanbod. De vrees leeft, ook op de bewonersavond, dat dit gevolgen kan hebben voor de aantrekkelijkheid van de kern en dan wel met name voor jonge huishoudens. Zo moeten gezinnen op dit moment hun kind in Vaals naar school brengen en is er ook geen (buurt)winkel in de kern te vinden.

Op basis van de enquête zien we dat een deel van de huishoudens inderdaad veel waarde hecht aan een supermarkt en winkels (circa 22%). We zien echter ook dat er meer waarde wordt gehecht aan andere zaken. Zo wordt met name aan de woning zelf en de betaalbaarheid ervan meer waarde gehecht. Als we onderscheid maken naar leeftijd zien we verder dat met name de oudere doelgroep boven de 75 jaar veel waarde hecht aan (zorg)voorzieningen.

Figuur 9: Waardering van woonsituatie naar woning en omgeving

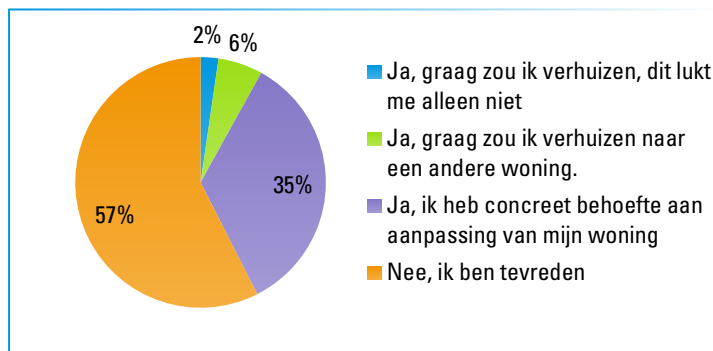


Bron: Woonwensenonderzoek Lemiers (2023). N=87. Bewerking Stec Groep (2023).

Verhuishwens op korte termijn is beperkt, groter deel wil woning aanpassen

Aan alle respondenten is vervolgens gevraagd of zij iets aan hun huidige woonsituatie willen veranderen, uiteenlopend van een aanpassing aan hun woning tot een verhuizing naar een andere woning. Het merendeel van de respondenten is tevreden met de huidige woning en wil niets veranderen. Circa een derde wil de huidige woning aanpassen aan hun wensen en ongeveer 8% wil verhuizen.

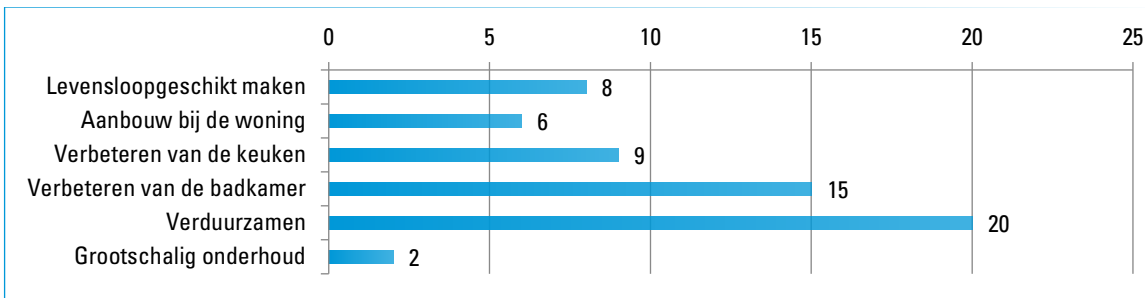
Figuur 9: Wens om huidige woonsituatie te veranderen



Bron: Woonwensenonderzoek Lemiers (2023). N=87. Bewerking Stec Groep (2023).

30 respondenten hebben aangegeven hun huidige woning te willen aanpassen. Aan hen hebben we doorgevraagd wat dit voor hen betekent. Het merendeel wil de huidige woning verduurzamen. Dit is verklaarbaar uit het feit dat slechts 5% van de woningen gebouwd zijn na 2000. Dit betekent dat de meeste woningen nog gebouwd zijn zonder veel duurzaamheidseisen. Ook het levensloopgeschikt maken van de woning wordt door 8 respondenten genoemd.

Figuur 10: Aanpassingswensen huidige woning*



Bron: Woonwensenonderzoek Lemiers (2023). N=30. Bewerking Stec Groep (2023). *Meerdere antwoorden mogelijk.

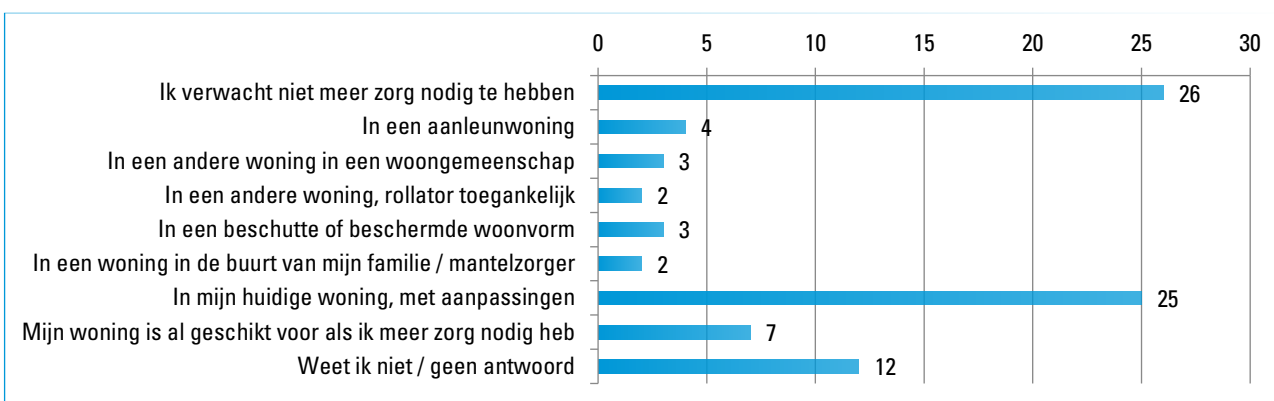
Slechts zeven respondenten hebben aangegeven te willen verhuizen, vijf van hen woonden al in de kern Lemiers. Van hen zouden twee respondenten graag in Lemiers blijven wonen. We zien dat zij beiden graag in een koopwoning willen wonen. Een van hen wenst een reguliere grondgebonden vrijstaande woning en de ander wenst een levensloopgeschikte grondgebonden woning. Doordat het aantal huishoudens met een verhuishwens beperkt is, zijn deze verhuishwensen eventueel nog binnen de bestaande woningvoorraad in te willigen.

Op lange termijn sterk toenemende zorgvraag, deels resulterend in verhuishwens

Op de korte termijn (twee jaar) zijn de verhuishwens beperkt. In ons woningbehoefteonderzoek kijken we echter verder vooruit (tien jaar). Zeker omdat ook woningbouwplannen vaak langer duren dan twee jaar is het relevant om ook bij bewoners van Lemiers na te vragen hoe zij hun woonsituatie in de toekomst zien. Door de vergrijzing van Lemiers is met name wonen met een zorgvraag een belangrijk thema. Om die reden hebben we aan de respondenten gevraagd of zij zorg nodig denken te hebben binnen nu en tien jaar en hoe dit vervolgens in hun woonsituatie tot uiting komt.

Wat opvalt is dat slechts 26 van de 84 respondenten heeft aangegeven geen zorg verwacht nodig te hebben in de komende tien jaar. Daarnaast geven twaalf respondenten aan dat zij dit nog niet weten. Dit betekent dus dat 55% van de respondenten heeft aangegeven dat zij binnen nu en tien jaar op een bepaalde manier wel zorg verwachten nodig te hebben. Een deel van hen geeft aan dat hun huidige woning al aan deze eisen voldoet (zeven respondenten). De overige respondenten moeten hier nog voor zorgen. Het merendeel van hen doet dit het liefst in hun huidige woning (25 respondenten). Er is echter ook een redelijk grote groep respondenten die hiervoor wil verhuizen naar een andere woning (14 respondenten). Hieruit blijkt dat de sterk toenemende zorgvraag van huishoudens in Lemiers kan leiden tot een verhuishwens richting een levensloopgeschikte woning. Dit sluit aan op de uitkomsten uit onze data-analyses.

Figuur 11: Verwachte zorgvraag en bijbehorende woonwens

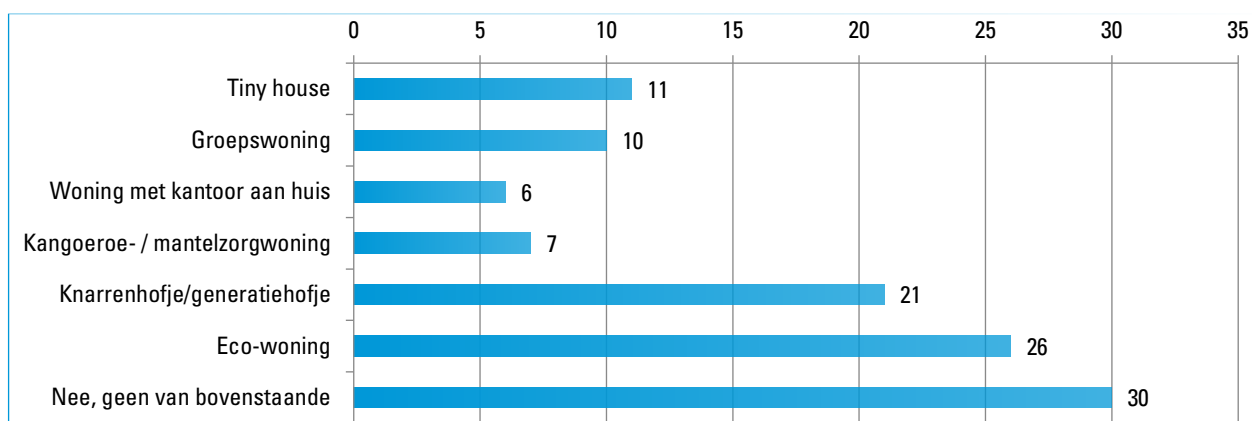


Bron: Woonwensenonderzoek Lemiers (2023). N=84. Bewerking Stec Groep (2023).

Ook interesse in bijzondere woonvormen, met name duurzaam en in combinatie met zorg

Tenslotte hebben we de respondenten gevraagd of ze behoefte hebben aan bijzondere woonvormen. Er lopen op dit moment namelijk enkele projecten in de kern voor de bouw van tiny houses. Deze zijn ook tijdens de sessies op de bewonersavond besproken. Tiny houses kunnen invulling geven aan een woonwens die niet via reguliere bewoning ingewilligd kan worden. Dit kan komen door de betaalbaarheid van dit type woning, maar ook vanwege bijvoorbeeld de lage ecologische voetafdruk van een tiny house. Naast deze woonvorm hebben we ook de interesse naar andere bijzondere woonvormen bevraagd. Uit de enquête blijkt dat er interesse is in tiny houses, maar dat dit bij de meeste huishoudens niet de voorkeur heeft. Zo zien we dat met name een Knarrenhofje als aantrekkelijk woonproduct wordt gezien. Deze wens leeft met name onder de oudere doelgroep. Ook een eco-woning wordt vaak genoemd. Wat opvalt is dat veel respondenten in ieder geval aangeven dat zij eventueel interesse hebben in een bijzondere woonvorm. Minder dan de helft van alle respondenten geeft aan geen interesse te hebben (30 respondenten).

Figuur 12: Interesse in bijzondere woonvormen*

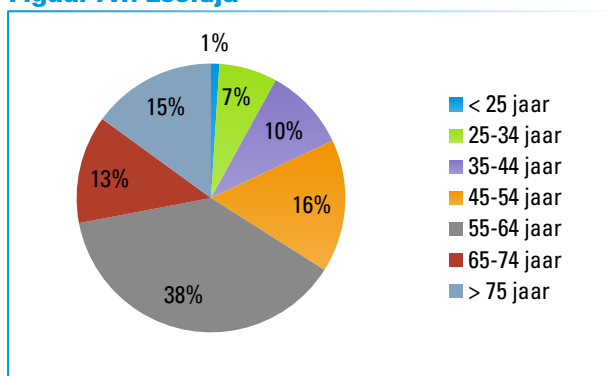


Bron: Woonwensenonderzoek Lemiers (2023). N=84. Bewerking Stec Groep (2023). *Meerdere antwoorden mogelijk.

Bijlage A: Respondenten enquête

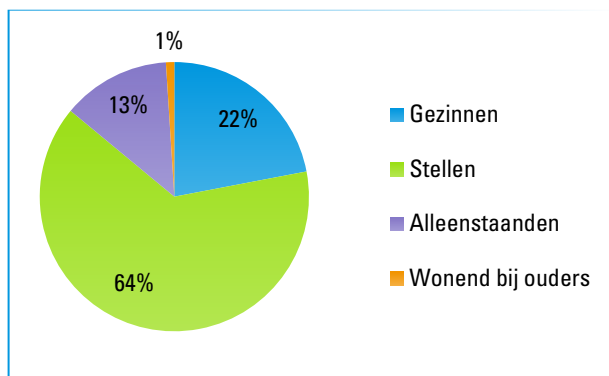
In deze bijlage geven we de kenmerken van de respondenten op onze enquête. We geven ook telkens weer hoeveel mensen antwoord hebben gegeven op een bepaalde vraag (N=X).

Figuur A1: Leeftijd



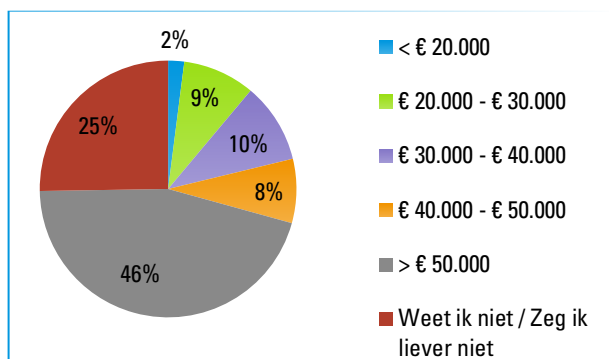
Bron: Woonwensenonderzoek Lemiers (2023). N=87. Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur A2: Huidige huishoudenssamenstelling



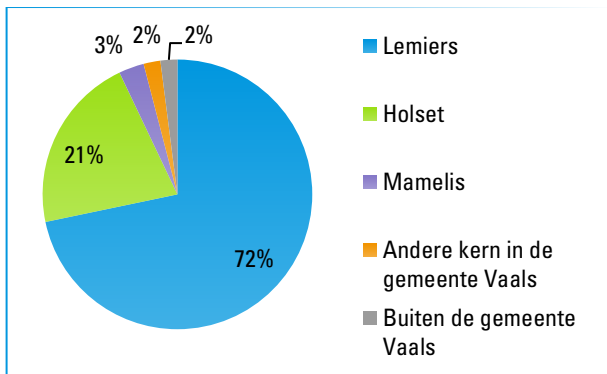
Bron: Woonwensenonderzoek Lemiers (2023). N=87. Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur A3: Inkomen



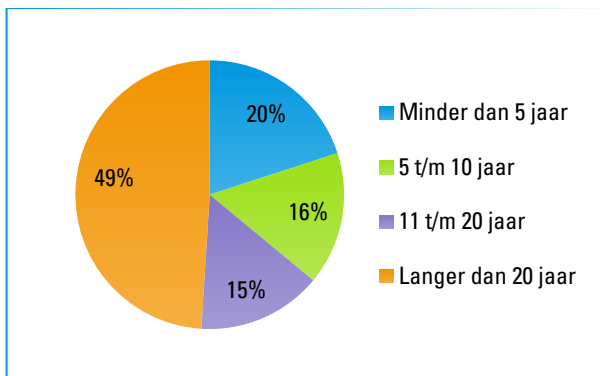
Bron: Woonwensenonderzoek Lemiers (2023). N=87. Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur A4: Huidige woonplaats



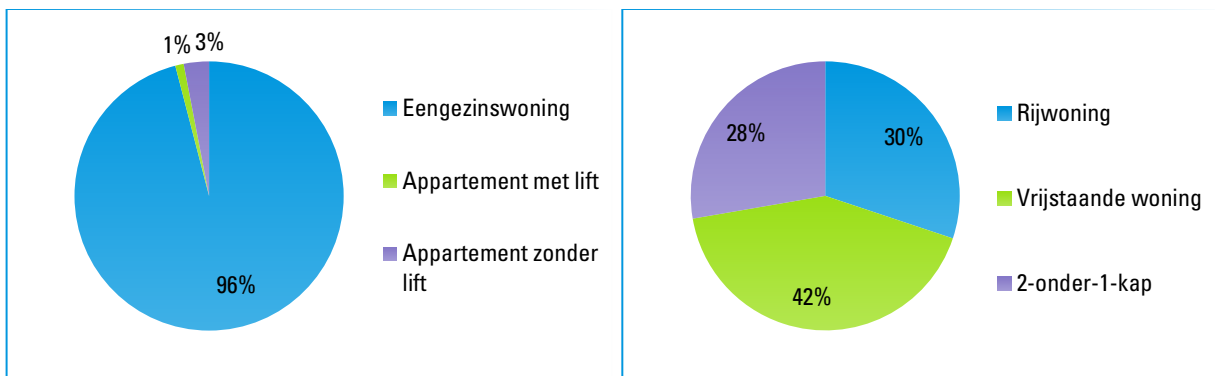
Bron: Woonwensenonderzoek Lemiers (2023). N=87. Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur A5: Aantal jaar in huidige woning



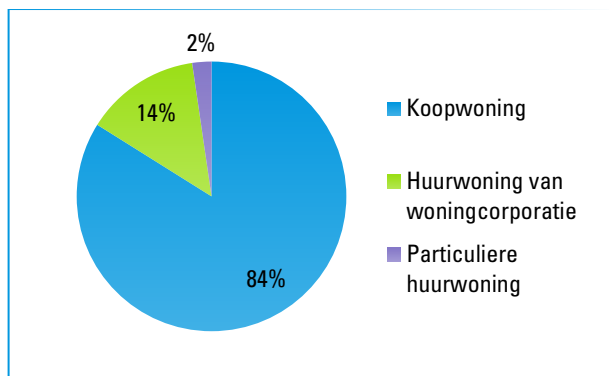
Bron: Woonwensenonderzoek Lemiers (2023). N=87. Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur A6: Huidige woningtype (links) en type eengezinswoning (rechts)



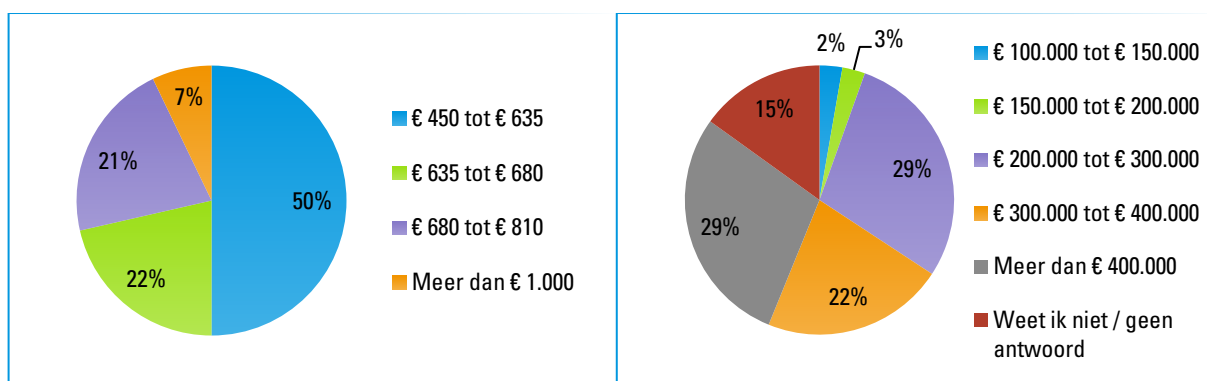
Bron: Woonwensenonderzoek Lemiers (2023). N=87. Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur A7: Eigendom woning



Bron: Woonwensenonderzoek Lemiers (2023). N=87. Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur A8: Huurprijs (links) en waarde koopwoning (rechts)



Bron: Woonwensenonderzoek Lemiers (2023). N=87. Bewerking Stec Groep (2023).