

WOONBEHOEFTE ONDERZOEK BERG EN TERBLIJT



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Het DNA van Berg en Terblijt.....	4
2.1. Typering	4
2.2. Kerngegevens	5
2.3. Typering woningvoorraad	5
2.3.1. Bouwjaren	5
2.3.2. Woningtypes en marktsegmenten.....	6
2.3.3. WOZ-waarde	10
2.3.4. Zorggeschiktheid -Levensloopbestendigheid.....	11
2.4. Sociaaleconomisch profiel	13
2.5. Woningmarkt	15
3. Het ontwikkelperspectief	18
3.1. Demografie personenniveau	18
3.2. Huishoudensontwikkeling	19
4. Modelleren woonbehoefte.....	21
5. Wonen en zorg ouderen.....	23
6. Verdiepende analyse	25
6.1. Starters	25
6.2. Oudere scheefwoners in de koop.....	25
6.3. Zorgscheefwonen in het corporatiebezit	26
7. Advies woonbehoefte.....	27

1. Inleiding

De gemeente Valkenburg aan de Geul wenst meer inzicht in de woonbehoefte van de kern Berg en Terblijt om toekomstige ontwikkelingskansen in de woningmarkt zo optimaal mogelijk te kunnen invullen. Bij de uitvoering van dit onderzoek zijn een aantal stappen doorlopen.

Ten eerste is het DNA van Berg en Terblijt zichtbaar gemaakt aan de hand van relevante kenmerken van de bevolking en de woningvoorraad. Ook wordt ingezoomd op de actuele stand van zaken in de woningmarkt.

In een vervolgstap is het ontwikkelperspectief inzichtelijk gemaakt op basis van de actuele demografische voorspellingen met betrekking tot de toekomstige huishoudensontwikkeling en daaruit af te leiden doelgroepen.

Op basis van voorgaande is de toekomstige woonbehoefte gemodelleerd met als resultaat inzicht in de behoefte in de woningtypes (grondgebonden en appartementen) en de woningmarktsegmenten (sociale huur, midden huur en koop).

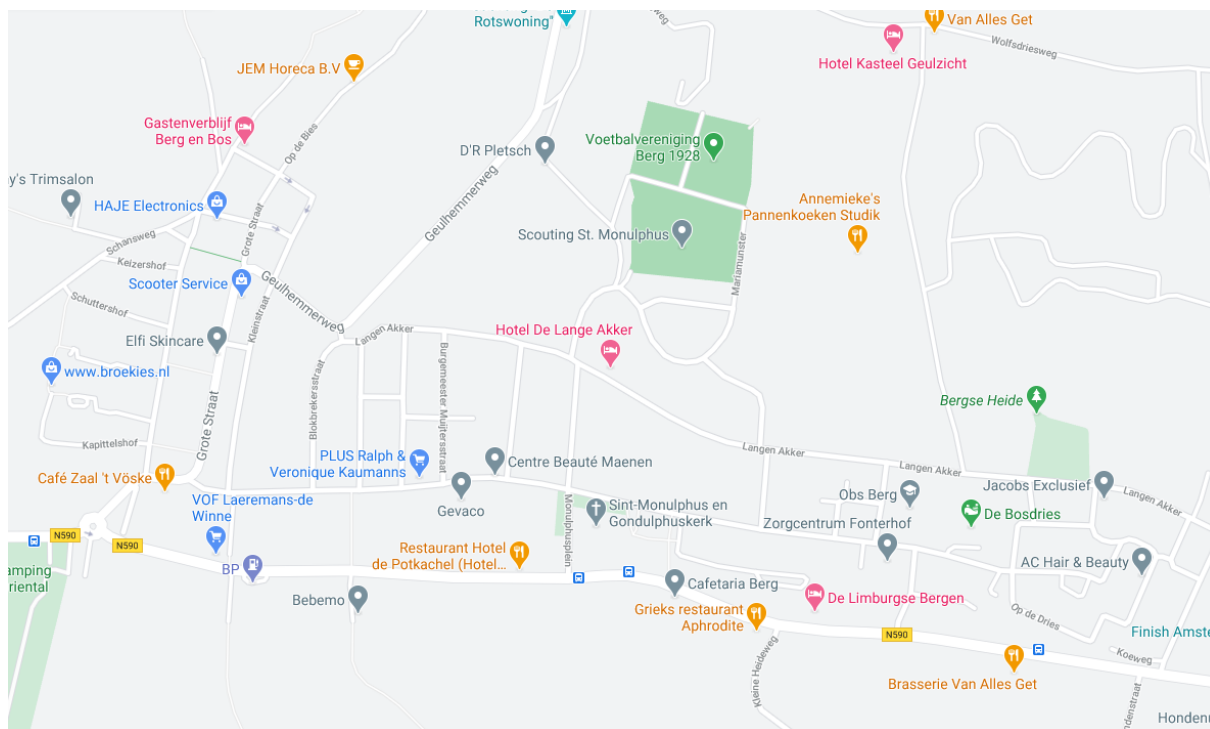
Als aanvulling op de modellering zijn een aantal bijkomende inzichten toegevoegd over feitelijke woonsituaties en woonwenspatronen. Separaat is de behoefte aan wonen en zorg voor ouderen in beeld gebracht.

Op basis van voorgaande elementen is een advies ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen geformuleerd.

2. Het DNA van Berg en Terblijt

2.1. Typering

In deze analyse omvat Berg en Terblijt de kernen Berg, Terblijt, Geulhem en Rasberg. De kern Vilt is apart onderzocht en is geen onderdeel van deze analyse. De gemeente Berg en Terblijt werd in de Franse tijd gevormd door een fusie van de gemeente Berg (tot 1795 een van de Elf banken van Sint-Servaas) met de gemeente Terblijt (een oude vrije rijksheerlijkheid). Voor de naam van de nieuwe gemeente werd gekozen voor Berg en Terblijt, ter onderscheiding van andere gemeenten met de naam Berg, zoals het Limburgse Berg aan de Maas. Ook na de samenvoeging van de gemeente met Valkenburg-Houthem in 1982 worden beide dorpen vaak in één adem genoemd. Voor postadressen en op de bewegwijzering wordt eveneens de naam Berg en Terblijt gehanteerd. De kern Berg heeft ongeveer 3500 inwoners; Terblijt 180. Veel inwoners van deze kernen zijn forensen (Bron : Wikipedia).



Berg en Terblijt heeft een dorps woonmilieu en ligt aan het Westelijk deel van de Rijksweg N590 die Maastricht met Valkenburg verbindt. Er is nog een uitgebreid voorzieningenniveau met een supermarkt, basisschool, huisarts en veel retail en horeca.

2.2. Kerngegevens ¹

- Aantal inwoners : 3.322 (20,0 % van VadG)
- Aantal huishoudens : 1.435 (18,1% van VadG)
- Aantal woningen : 1.501 (18,2% van VadG)
- Type woningen : 86% grondgebonden (71% in VadG)
14% meergezins / appartement (19% in VadG)
- Eigendomsverhoudingen : 73% koop (56% in VadG)
17% sociale huur (19% in VadG)
10% particuliere huur (25% in VadG)
- Aantal zorggeschikte woningen² : 61 rolstoel geschikt
46 rollator geschikt
- Betaalbaarheid corporatiebezit ³ : 0 woningen “goedkoop”
134 woningen “betaalbaar laag”
57 woningen “betaalbaar hoog”
40 woningen “bereikbaar”
16 geen info
- “Onbewoond” (CBS 2019) : 3% (5% in VadG)
- Gemiddelde WOZ-waarde : € 232.000 (€ 215.000 VadG)

2.3. Typering woningvoorraad

2.3.1. Bouwjaren

Bijna twee derde van de woningen van Berg en Terblijt stamt uit de periode 60-90 uit de vorige eeuw. De oudste woningen zijn veelal boerderijen en mergelwoningen gelegen aan de Rijksweg, de Valkenburgerweg en de oude delen in het noordwesten van Berg. De afgelopen twintig jaar zijn maar 85 nieuwbouw woningen gerealiseerd.

WONINGVOORRAAD BOUWJAREN

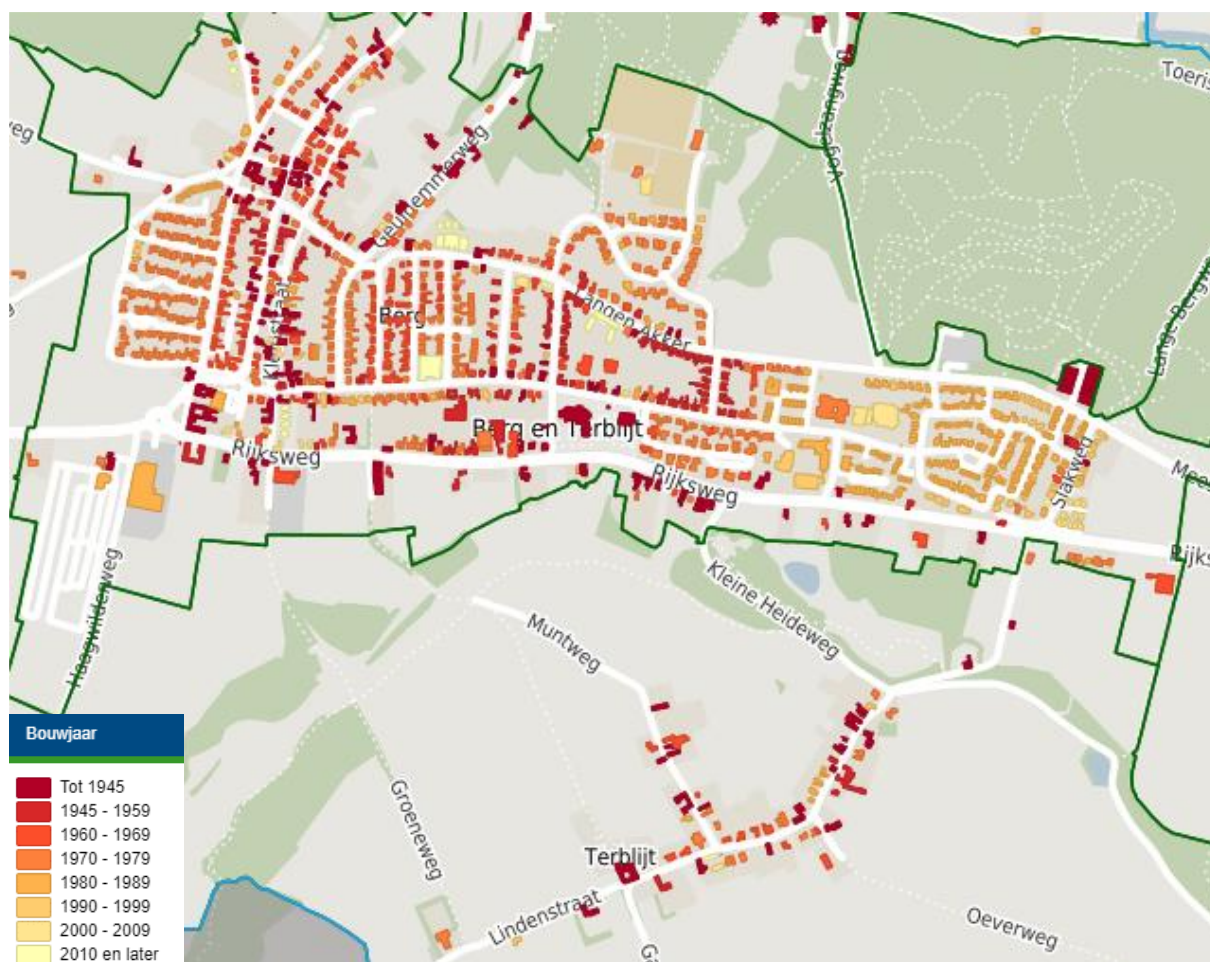
bouwjaren	aantal	%
voor 1950	243	16%
1950-1959	130	8%
1960-1969	252	16%
1970-1979	383	25%
1980-1989	359	23%
1990-1999	85	6%
2000-2009	28	2%
vanaf 2010	57	4%
totaal	1.537	100%

Bron: BAG gebouwen Mapgallery 2017 - bewerking InnDev

¹ Bron GBA oktober 2020 inclusief de bewoners van zorgvoorzieningen Fonterhof (intramuraal en aanleunwoningen)

² Conform opgaaf Woningstichting Berg en Terblijt november 2020

³ Conform opgaaf Woningstichting Berg en Terblijt t.b.v. Lokale Woonvisie



Bron: Mapgallery 2017 – op basis van BAG woonpanden

2.3.2. Woningtypes en marktsegmenten

Onderstaand wordt de huidige woningvoorraad gekoppeld aan de woningmarktsegmenten. Het betreft de woningen waarin medio oktober 2020 personen waren geregistreerd in de BRP. “Administratief” leegstaande woningen - in totaal 95 - zoals vakantiewoningen zijn hierin niet opgenomen.

WONINGEN NAAR TYPE EN MARKTSEGMENTEN

aantallen wooneenheden excl aanleunwoningen Fonterhof

	soc hr	part hr	koop	totaal	%
grondgebonden	157	112	969	1.238	88%
appartement	64	28	76	168	12%
totaal	221	140	1.045	1.406	100%
%	16%	10%	74%	100%	

Bron: GBA oktober 2020 - bewerking InnDev

afkortingen:

soc hr : sociale huur

part.hr : particuliere huur

Het aandeel grondgebonden woningen is met 88% zeer hoog; slechts 12% van de woningen zijn (laagbouw)appartementen. De sociale huur is uitsluitend gesitueerd in de kern Berg en is met 16% substantieel hoger dan in de andere dorpse kernen van de gemeente (vergelijk Vilt 10% en Houthem-Sint Gerlach 11%).

Om tot objectivering van de beoordeling van de omvang van het aandeel sociale huur te komen is een ratio “aanwezigheidsmaat sociale huur” bepaald voor het onderzoeksgebied en een aantal referentiegemeenten. De ratio geeft de verhouding aan van het aantal corporatiewoningen ten opzichte van het aantal huishoudens met een laag inkomen.

Uit de vergelijking blijkt dat de ratio voor de gemeente Valkenburg aan de Geul laag is met een score van 2,6 (vergelijk met de referentiegemeenten die allen boven 3,0 scoren). Binnen de gemeente scoort Berg en Terblijt het hoogste met een score van 4,7 (vergelijk met Vilt 2,1 en Houthem - Sint Gerlach 1,6). Op basis van deze informatie kan worden geconcludeerd dat het aanbod volkshuisvesting hoog is in relatie tot de laagste inkomensklassen. Echter, op basis van de wachtlijsten blijkt de vraag naar corporatiewoningen toch hoog te zijn in Berg en Terblijt (meer hierover in onderdeel 2.5).

AANWEZIGHEIDSMAAAT SOCIALE HUUR

onderzoeksgebied	ratio
Valkenburg aan de Geul	2,6
Wijk 00 : Valkenburg	2,7
Wijk 01 : Houthem -Sint Gerlach	1,6
Wijk 02 : Schin op Geul - Oud Valkenburg	2,6
Wijk 03 : Sibbe - IJzeren	1,9
Wijk 04 : Berg en Terblijt - Vilt	3,9
. Berg en Terblijt	4,7
. Vilt	2,1
<u>referentiegemeenten</u>	
Brunssum	3,4
Gulpen-Wittem	3,5
Landgraaf	3,4
Meerssen	4,3

Bron: CBS - bewerking InnDev

Bij de koppeling van doelgroepen aan woningtypes en woningmarktsegmenten is gekozen voor een verfijning van de indeling die in de Lokale Woonvisie is gehanteerd. Hierdoor wordt een betere aansluiting gerealiseerd met woonproducten en zijn doelgroepen zoals starters, ouderen doorstromers, enz. toch goed herkenbaar.

WONINGEN NAAR TYPE EN MARKTSEGMENTEN

aantallen wooneenheden excl aanleunwoningen Fonterhof

	woningtype		marktsegmenten			aantal	%
	gg	app/0-tr	soc hr	part hr	koop		
alleenstaand t/m 24 jaar	2	3	1	1	3	5	0%
alleenstaand 25-35 jaar	18	14	10	11	11	32	2%
stellen tot 35 jaar	21	9	3	13	14	30	2%
gezinnen incl 1 ouderhh	480	19	62	32	405	499	35%
alleenstaanden en stellen 35-54	85	35	16	27	77	120	9%
alleenstaanden en stellen 55-74 jaar	410	45	72	27	356	455	32%
alleenstaanden en stellen 75plus	222	43	57	29	179	265	19%
totaal	1.238	168	221	140	1.045	1.406	100%
		1.406			1.406		

Bron: GBA oktober 2020 - bewerking InnDev

afkortingen:

gg : grondgebonden

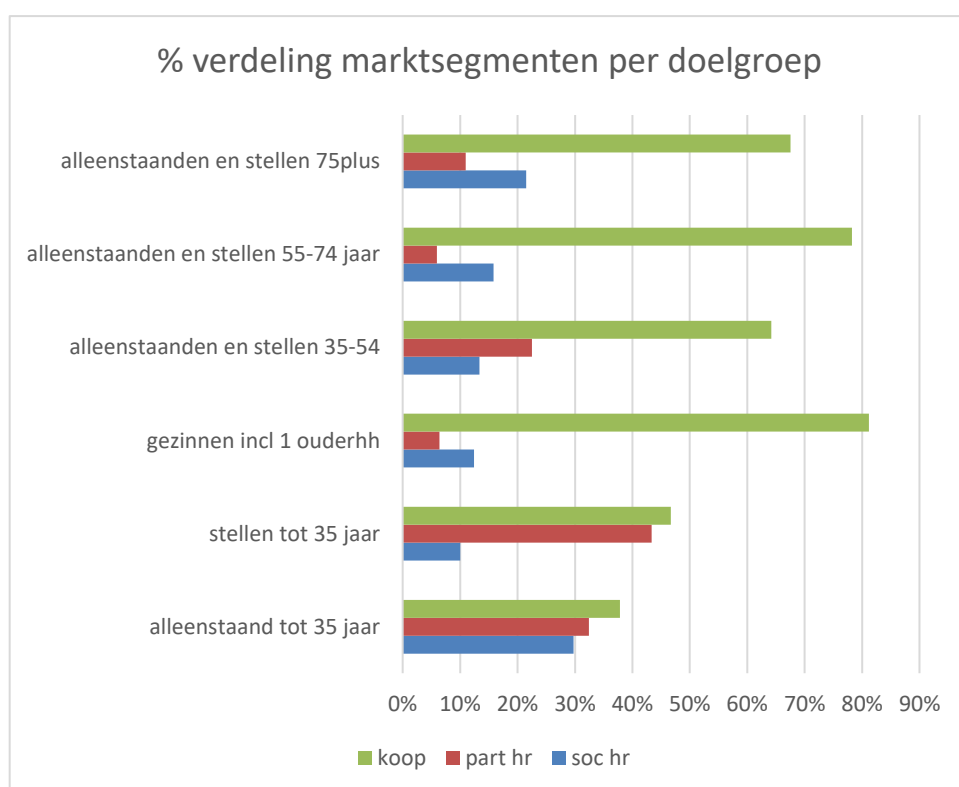
app/0-tr : appartement / nultredenwoning

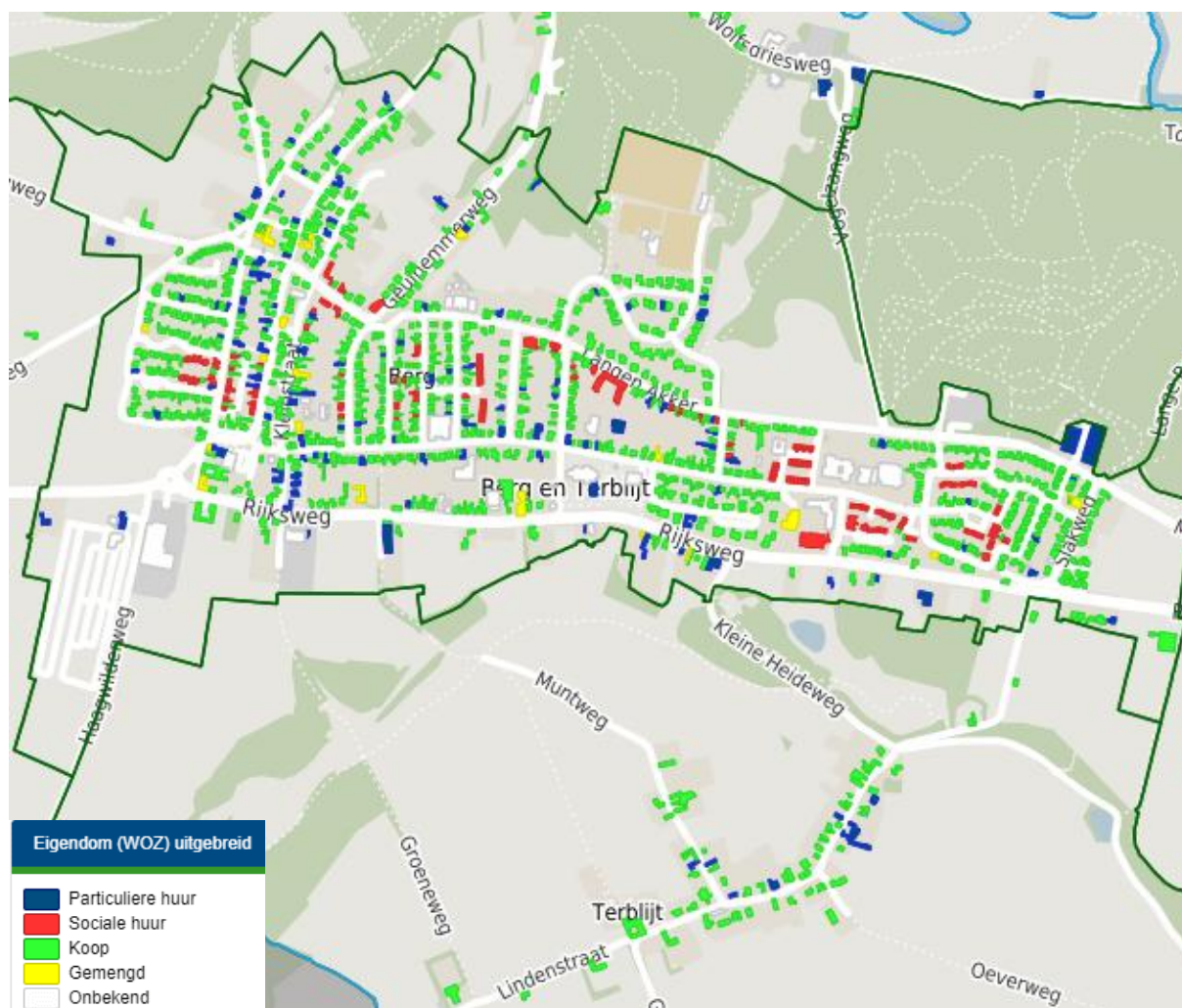
soc hr : sociale huur

midd.hr : middenhuur

In Berg en Terblijt zijn de gezinnen (inclusief eenouder gezinnen) de grootste doelgroep met 35% - 499 huishoudens. Zij wonen nagenoeg allemaal in grondgebonden woningen. Zij worden op de voet gevolgd door de groep alleenstaanden en stellen 55-74 jaar met 32% - 455 huishoudens. Het betreft de kinderloze stellen en alleenstaande Babyboomers die ook hier ruim zijn vertegenwoordigd. Zij wonen voor bijna 90% in grondgebonden woningen.

Uit de procentuele verdeling van de marktaandelen per doelgroep blijkt dat de alleenstaande starters in belangrijke mate gebruik maken van sociale huur. Ook is duidelijk dat de doelgroepen tot 35 jaar hun woonbehoefte in belangrijke mate invullen middels particuliere huur. Bij alle doelgroepen is het koopsegment het grootste in omvang.

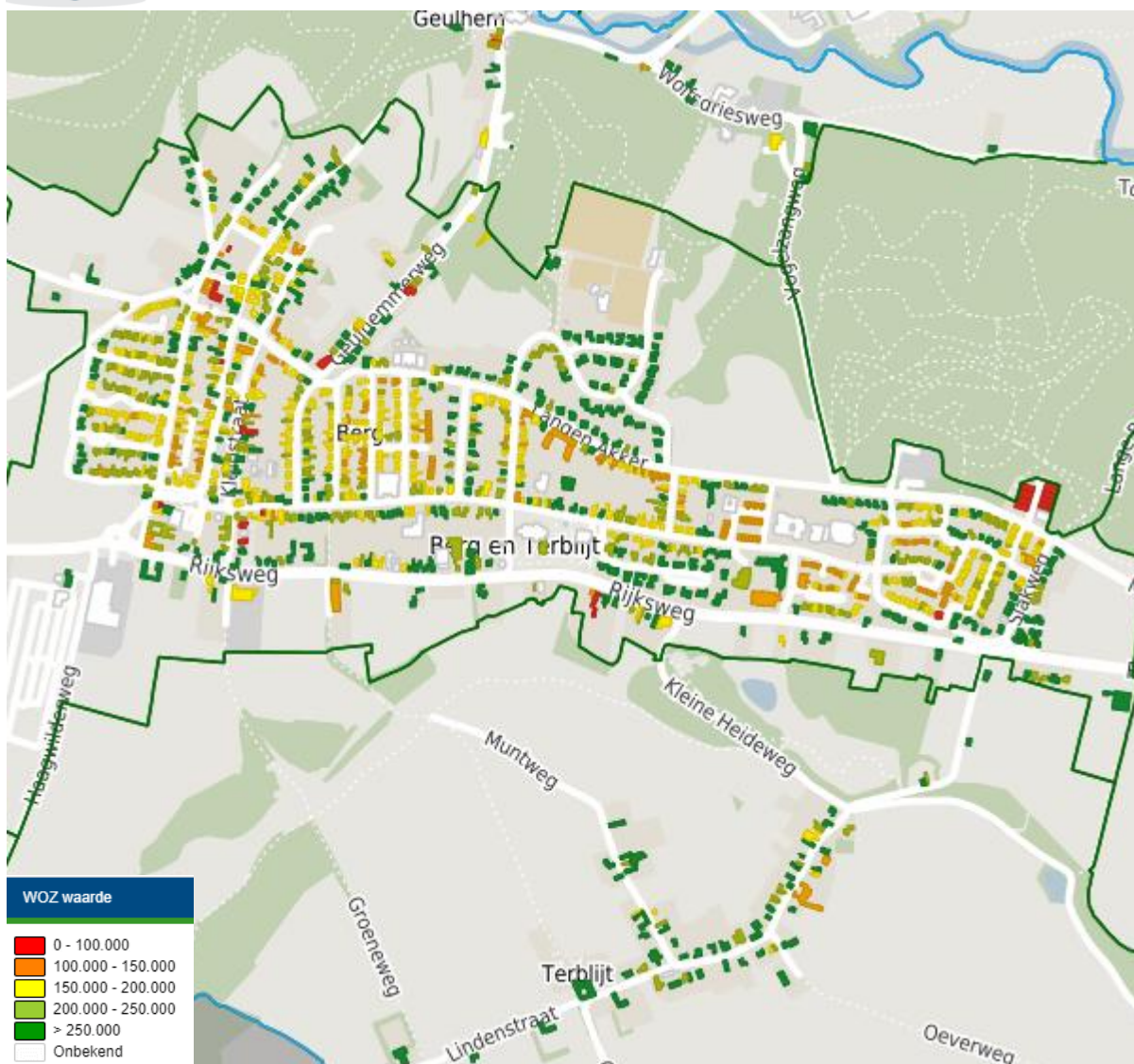




Bron: Mapgallery 2017

2.3.3. WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen is € 235.000 (€ 227.000 in Berg en € 326.000 in Terblijt). De WOZ-waarde van de vrijstaande grondgebonden woningen en een deel van de twee onder 1 kappers is hoger dan € 250.000. In totaal betreft het 676 “luke” (vrijstaande of twee onder een kappers) grondgebonden woningen. Daarnaast vormen de rij- en hoekwoningen - in totaal 560 eenheden - met een WOZ-waarde in de range € 150.00-250.000 een aanzienlijk deel van de woningvoorraad.



Bron: Mapgallery 2017

2.3.4. Zorggeschiktheid -Levensloopbestendigheid

In Berg en Terblijt zijn er 61 rolstoelgeschikte woningen en 46 wandelstokgeschikte woningen in het corporatiebezit.

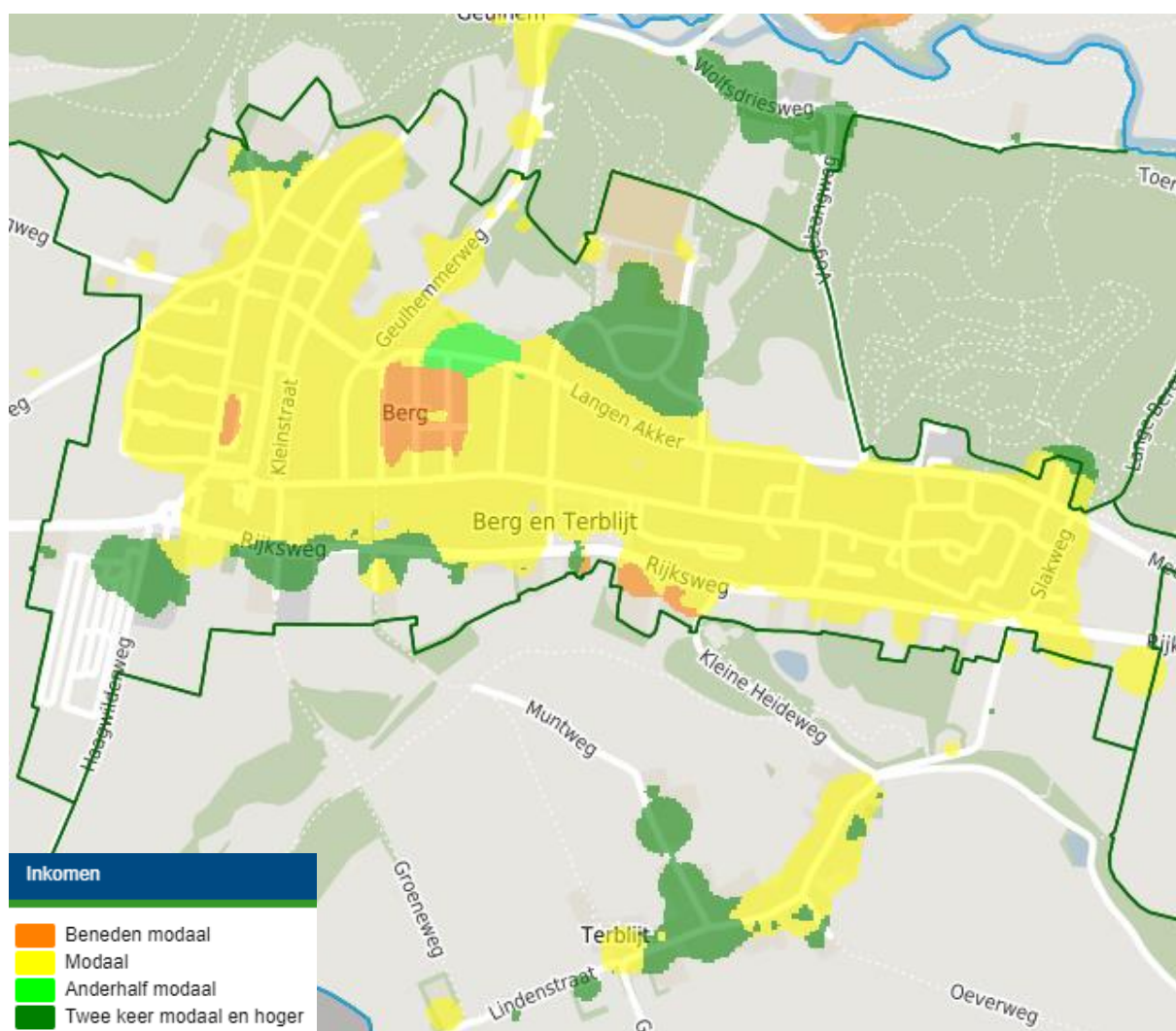
Er is geen gesystematiseerd inzicht in de zorggeschiktheid c.q. levensloopbestendigheid van de particuliere woningvoorraad en de koopwoningen. Echter het merendeel van de woningen zijn grondgebonden woningen uit de periode 60-90 van de vorige eeuw en een deel van deze woningen liggen aan wegen met sterke gradiënten. Deze woningen zijn beperkt doorgankelijk en toegankelijk en dus in de basis beperkt qua levensloopbestendigheid. Deels kunnen aanpassingen worden uitgevoerd en kunnen meerpersoonshuishoudens zich nog behelpen in de praktijk. Echter, voor alleenstaanden met mobiliteitsbeperkingen (waarvan het aandeel de komende 20 jaar groeit) ontstaan ongewenste situaties waarbij een verhuizing de enige

oplossing is. Onderstaande kaartjes geven een impressie van de niet-geschikte woningen waarin ouderen wonen van respectievelijk de leeftijden 85 plus en 65 plus in combinatie met de huidige en toekomstige vergrijzing (bron: Mapgallery 2017). Op termijn dienen zich ingrepen aan en/of moet er verhuisd worden om ongewenst zorgscheefwonen te voorkomen.

In de originele rapportage waren op deze plek twee kaartjes weergegeven. Deze zijn verwijderd om persoonsgegevens op adresniveau af te schermen.

2.4. Sociaaleconomisch profiel

Het gemiddeld inkomen per inwoner in de kern Berg is € 27.000 en dus licht hoger dan het gemeentelijk niveau van € 26.800. Omwille van privacy redenen (te kleine aantallen) zijn geen inkomensgegevens van Terblijt beschikbaar, maar op basis van de beschikbare parameters wordt het inkomensniveau minimaal 10% hoger ingeschat ten opzichte van Berg. In Berg en Terblijt zijn de modale inkomens dominant aanwezig. Het aandeel van huishoudens met een laag inkomen in Berg is erg laag met 3,8% ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde van 6,9%.



Bron : Mapgallery 2017 (onderliggende data: Streetlife 2016)

Het gemiddeld vermogen per huishouden in de gemeente bedraagt € 209.000 met een mediaan van € 84.000 ⁴. Op basis van de combinatie van het inkomensniveau en het aandeel koopwoningen wordt ingeschat dat het gemiddeld vermogen in Berg en Terblijt zich situeert in de range € 250-260.000. Dat vermogen zit voornamelijk bij de 55+ groep met koopwoningen.

INKOMEN EN UITKERINGEN

eenheden		gemeente	stadskern	Berg	Terblijt
aantal personen met inkomen	aantal	13.600	6.400	2600	200
Gemidd. inkomen per inkomensontvanger	x 1 000 euro	31,3	30,1	32,5	-
Gemiddeld inkomen per inwoner	x 1 000 euro	26,8	26,2	27	-
40% personen met laagste inkomen	%	41,2	43,7	39,8	-
20% personen met hoogste inkomen	%	18,6	16,5	21	23,3
inkomen Actieven 15-75 jaar	%	57,4	55,4	59,5	60,7
40% huishoudens met laagste inkomen	%	40,2	48,9	29,8	-
20% huishoudens met hoogste inkomen	%	19,5	15,1	24,9	-
Huishoudens met een laag inkomen	%	6,9	9	3,8	-
Huish. onder of rond sociaal minimum	%	6,7	9,3	3,3	-
Personen per soort uitkering; Bijstand	aantal	330	220	40	-
Personen per soort uitkering; AO	aantal	860	440	140	-
Personen per soort uitkering; WW	aantal	260	130	40	-
Personen per soort uitkering; AOW	aantal	4.360	2.270	800	50

Bron: CBS 2020 - bewerking InnDev

- niet beschikbaar

Toelichting op inkomensverdeling ⁵

⁴ De **mediaan** is het middelste getal - nadat je de getallen op volgorde hebt gezet. Voorbeeldje: 1, 2, 4, 8, 16, 32, 64 Het **gemiddelde** is: alles optellen en delen door 7 (want er zijn 7 getallen). Daar komt 18,14 uit. De **mediaan** is het middelste getal - dat is hier 8.

⁵ Toelichting op interpretatie *40% huishoudens met laagste inkomen*

- Aandeel particuliere huishoudens die behoren tot de landelijke 40% huishoudens met het laagste huishoudensinkomen.
- Particuliere huishoudens zijn ingedeeld naar hoogte van het besteedbaar huishoudensinkomen.
- De indeling vindt plaats nadat huishoudens landelijk zijn gerangschikt van laag naar hoog besteedbaar huishoudensinkomen. Tot de laagste 40-procent-groep worden de veertig procent huishoudens met het laagste besteedbaar inkomen gerekend.
- Het percentage is vermeld bij minimaal 100 particuliere huishoudens per regio.
- Het besteedbaar inkomen van particuliere huishoudens bestaat uit het bruto-inkomen verminderd met:
 - betaalde inkomensoverdrachten, zoals alimentatie van de ex-echtgeno(o)t(e);

2.5. Woningmarkt

Momenteel is de woningmarkt in Zuid-Limburg deels overspannen. Ondanks de huidige economische recessie blijft de trend aanhouden die enkele jaren geleden is ingezet: het woningaanbod wordt steeds kleiner en de prijzen stijgen conform. Daarbij volgt Valkenburg aan de Geul de trend van de koopmarkt in een aantal referentiegemeentes in de regio. Uit de cijfers blijkt dat de woningmarkt in Maastricht meer onder druk staat dan de regiogemeenten. Dat betekent ook dat woningzoekenden uit Maastricht naar betaalbare woonoplossingen gaan zoeken in de regio.

Onderstaande tabel brengt de trend van de laatste jaren in beeld aan de hand van de ontwikkeling van het maandelijks woningaanbod op de koopmarkt te relateren aan het aantal huishoudens.

AANBOD KOOPWONINGEN

aantal woningen versus aantal huishoudens

	Valkenburg aan de Geul	Referentie gemeenten	Maastricht	Nederland
2018	1,3%	1,2%	0,5%	0,9%
2019	0,9%	1,0%	0,4%	0,7%
2020	0,9%	0,8%	0,4%	0,6%

bron: Huizenzoeker, bewerking InnDev

Referentiegemeenten: Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Meerssen, Nuth, Vaals en Voerendaal

VRAAGPRIJS KOOPWONINGEN

mediaan vraagprijs o.b.v. maandcijfers

	Valkenburg aan de Geul	Referentie- gemeenten
2018	337.341	319.645
2019	341.610	339.367
2020	365.747	350.671

bron: Huizenzoeker, bewerking InnDev

Referentiegemeenten: Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Meerssen, Nuth, Vaals en Voerendaal

-
- premies inkomensverzekeringen zoals premies betaald voor sociale verzekeringen, volksverzekeringen en particuliere verzekeringen in verband met werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en ouderdom en nabestaanden;
 - premies ziektekostenverzekeringen;
 - belastingen op inkomen en vermogen.

In Berg en Terblijt staan begin november 14 woningen te koop (0,9% van het totale woningaanbod) met vraagprijzen in de range van € 179.000 tot € 795.000 met een gemiddelde vraagprijs van € 403.000.

	Rijksweg 129 6325 AC Berg en Terblijt € 675.000 k.k. 353 m ² / 576 m ² • 12 kamers Ruijters Valkenburg - Heuvelland		Meesweg 15 6325 BE Berg en Terblijt € 795.000 k.k. 411 m ² / 811 m ² • 7 kamers Makelaarsland
	Langen Akker 172 6325 CN Berg en Terblijt € 249.000 k.k. 98 m ² / 143 m ² • 5 kamers Tijs & Cyril Makelaardij		Mariamunster 5 6325 CR Berg en Terblijt € 679.000 k.k. 237 m ² / 790 m ² • 11 kamers Tijs & Cyril Makelaardij
	Leijstenstraat 9 6325 AP Berg en Terblijt € 289.000 k.k. 126 m ² / 278 m ² • 5 kamers Tijs & Cyril Makelaardij		Valkenburgerstraat 69 a -71 6325 BL Berg en Terblijt € 399.000 k.k. 258 m ² / 869 m ² • 11 kamers Tijs & Cyril Makelaardij
	Rijksweg 103 6325 AC Berg en Terblijt € 179.000 k.k. 110 m ² / 101 m ² • 6 kamers Tijs & Cyril Makelaardij		Leijstenstraat 23 6325 AP Berg en Terblijt € 310.000 k.k. 113 m ² / 273 m ² • 6 kamers Ruijters Valkenburg - Heuvelland
	Grote Straat 61 6325 EB Berg en Terblijt € 185.000 k.k. 101 m ² / 296 m ² • 6 kamers Ruijters Valkenburg - Heuvelland		Rijksweg 105 6325 AC Berg en Terblijt € 289.000 k.k. 226 m ² / 334 m ² • 8 kamers Tijs & Cyril Makelaardij
	Blokbrekersstraat 18 6325 CT Berg en Terblijt € 339.000 k.k. 137 m ² / 296 m ² • 5 kamers Damen Makelaardij Maastricht		Rijksweg 112 6325 AG Berg en Terblijt € 349.000 k.k. 107 m ² / 591 m ² • 5 kamers Koophuis Makelaars Maastricht
	Geulhemmerweg 45 6325 PJ Berg en Terblijt € 595.000 k.k. 1.209 m ² / 171 m ² • 23 kamers Haus & Huis Makelaardij		Valkenburgerstraat 41 6325 BL Berg en Terblijt € 315.000 k.k. 105 m ² / 605 m ² • 10 kamers Houben Makelaardij

Koopaanbod Funda

In de particuliere verhuur worden 1 tussenwoning (€ 735) en twee vrijstaande woningen (elk € 1.250) te huur aangeboden. Woningstichting Berg en Terblijt heeft een eengezinswoning voor minimaal 2 personen te huur voor € 663.

In totaal 359 woningzoekenden zijn eind november 2020 ingeschreven bij de woningcorporaties voor een woning in Berg en Terblijt. Het betreft 64 actief woningzoekenden van Wonen-Zuid en 295 woningzoekenden van Woningstichting Berg en Terblijt.⁶ Vooral starters en ouderen zijn op zoek naar een sociale huurwoningen.

INSCHRIJVINGEN WONINGZOEKENDEN NAAR LEEFTIJD

tot 35 jaar	99	28%
35 -54 jaar	67	19%
55-65 jaar	42	12%
65+	126	35%
onbekend	25	7%
totaal	359	100%

Bron: opgave Woningstichting Berg en Terblijt en Wonen Zuid

Volgens Woningstichting Berg en Terblijt is de groep woningzoekenden samengesteld uit:

- Voornamelijk huishoudens uit de kern zelf (die een vervolgstap willen zetten in hun wooncarrière) en uit de regio c.q. de Heuvelland-gemeenten;
- Jongere huishoudens uit Maastricht;
- “Rootsverhuizers”, dat wil zeggen huishoudens afkomstig uit Berg en Terblijt die elders wonen, maar terug willen komen.

Nadere informatie over de woningzoekenden in de sociale huur is gewenst aangezien het aantal woningzoekenden erg hoog is en het aanbod sociale huur in Berg en Terblijt al relatief hoog is ten opzichte van de andere (kleinere) kernen van de gemeente.

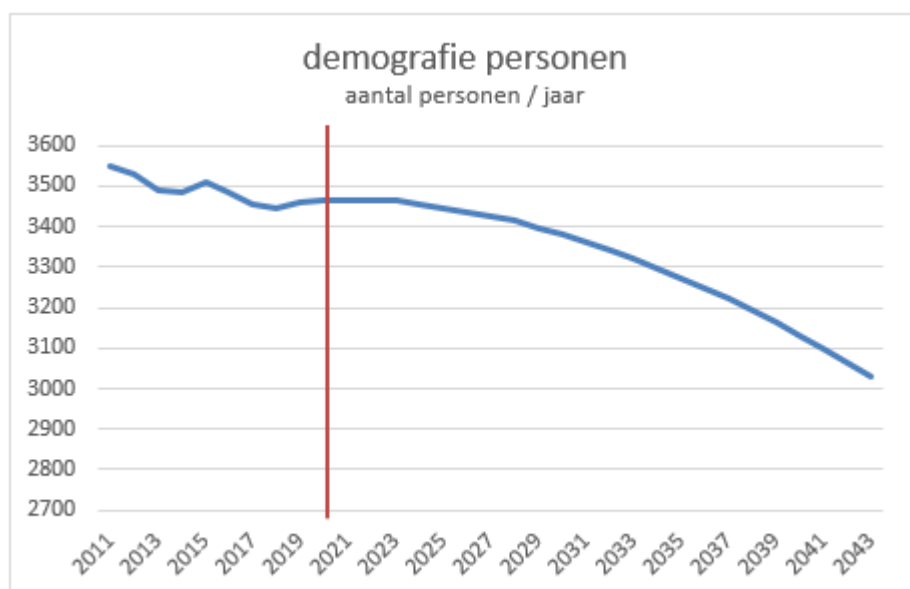
⁶ Betreft de totale wachtlijst van Woningstichting Berg en Terblijt en de actief woningzoekenden van Wonen Zuid.

3. Het ontwikkelperspectief

3.1. Demografie personenniveau

Op basis van de nulmeting GBA medio oktober 2020 wonen 3.322 personen in Berg en Terblijt. Daarvan wonen 3.267 personen in particuliere huishoudens (55 inwoners verblijven intramuraal in Fonterhof).

Volgens de bevolkingsprognose van Etil/Progneff bedraagt de bevolking van Berg en Terblijt 3.463 personen in 2020. De afgelopen 10 jaar is de bevolking met 2,4% - 84 personen gekrompen (versus 3% op gemeenteniveau). Volgens de prognoses vindt een heel beperkte krimp plaats de komende 10 jaar (minus 57 personen - 1,6%). Tussen 2030 en 2030 zet de krimp forser door met een daling van 248 personen – 7,3%.

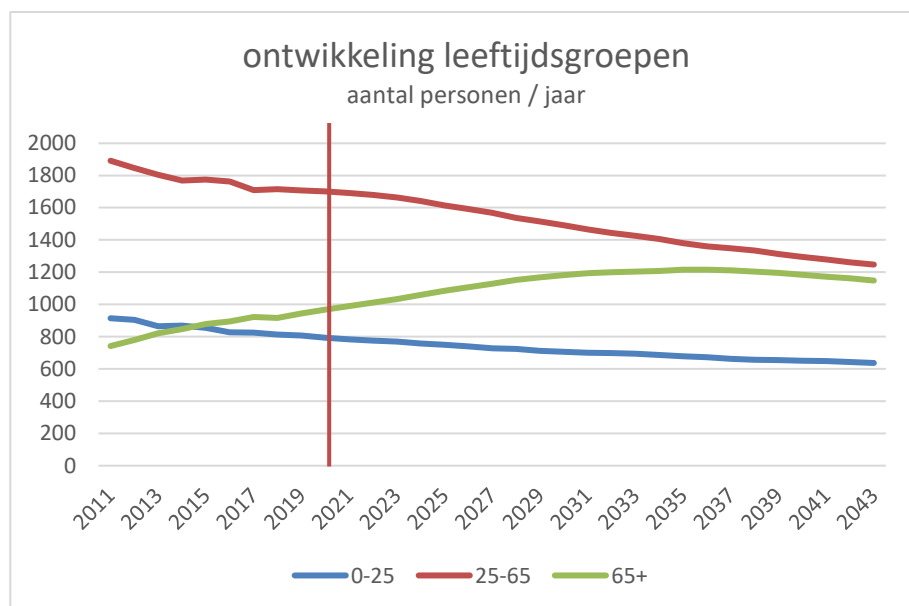


Bron: Etil/Progneff 2019 prognose (bewerking InnDev)

Onderliggend aan de demografische beweging is het algemene fenomeen van ontgroening en vergrijzing dat zich in geheel Zuid-Limburg manifesteert. Het aandeel van de jeugd neemt af door de dalende geboorte aantallen in combinatie met het negatief migratiesaldo. De beroepsbevolking blijft in de toekomst nog de grootste groep van de bevolking, maar het aandeel wordt gestaag kleiner.

Het aandeel van de 65 plussers neemt toe en benadert de omvang van de beroepsbevolking rond 2040. In deze groep zit de groei vooral in de bejaardengroep van 75 jaar en ouder waarbij

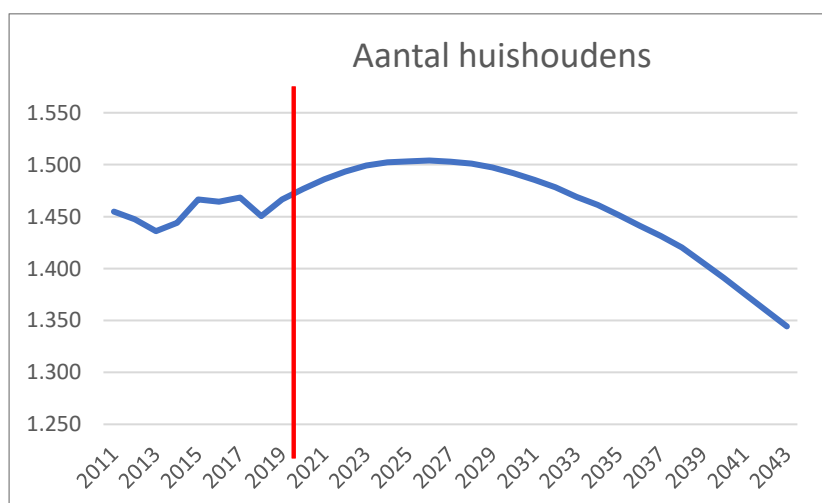
de impact van de dubbele vergrijzing van grote invloed is op de toekomstige samenstelling van de bevolking. Het aantal 75 plussers groeit de komende 20 jaar met een factor 1,6 (van 451 naar 738 personen) en de 85 plussers groep groeit met een factor 2,2 (van 121 naar 265 personen).



Bron: Etil/Progneff 2019 prognose (bewerking InnDev)

3.2. Huishoudensontwikkeling

Voor vraagstukken ten aanzien van wonen is de voorspelling van de huishoudensontwikkeling van belang uitgaande van het principe “1 huishouden - 1 wooneenheid”.



Het totaal aantal huishoudens bedraagt volgens de gemeentelijke basisadministratie 1.406 particuliere huishoudens medio oktober 2020. Het aantal huishoudens groeit de komende 10 jaar nog (23 huishoudens – 1,6%). Het volgende decennium wordt een forse huishoudkrimp ingezet volgens de prognose (85 huishoudens – 5,9%). Per saldo leidt dat tot een voorspelde afname van het aantal huishoudens met 62 eenheden. Daarmee volgt de huishoudenskrimp het patroon van de ontwikkeling op personenniveau.

PROGNOSE ONTWIKKELING DOELGROEPEN

aantallen huishoudens excl. Intramuraal en aanleunwoningen Fornterhof

	jr2020	jr2030	jr2040	saldo 2020-2030	saldo 2020-2040
alleenstaand t/m 24 jaar	5	5	4	0	-1
alleenstaand 25-35 jaar	32	33	28	1	-4
stellen tot 35 jaar	30	29	23	-1	-7
gezinnen en 1-ouder huishoudens	499	469	443	-30	-56
alleenstaanden en stellen 35-54 jaar	120	102	93	-18	-27
alleenstaanden en stellen 55-74 jaar	455	427	335	-28	-120
alleenstaanden en stellen 75 plus	265	364	419	99	154
totaal	1.406	1.429	1.344	23	-62

Bronnen: Etil/Progneff 2019 - bewerking InnDev op basis van GBA okt 2020

Uit de huishoudensprognose blijkt dat ook in Berg en Terblijt de ontwikkeling van de woningmarkt zal worden gedomineerd door de Babyboomers. De komende 20 jaar neemt het aantal alleenstaanden en stellen 75 plus toe met een factor 1,58 (van 265 naar 419 huishoudens) en overvleugelen zij de groep alleenstaanden en stellen 55-74 jaar in omvang. Achterliggend fenomeen is het doorschuiven van de Babyboom generatie naar 75 plus. De gezinnen blijven de grootste doelgroep maar hun aantal neemt af van 499 eenheden in 2020 naar 443 in 2040.

4. Modellerings woonbehoefte

In de navolgende modellering wordt de ontwikkeling van de woonvoorkeuren van de onderscheiden doelgroepen in beeld gebracht voor de peildata 2030 en 2040 ten opzichte van 2020. De groei 2020-2030 is in Berg en Terblijt - 23 wooneenheden. In het daarna volgende decennium is er forse krimp met per saldo een daling van 62. Dit totaal is de optelsom van een onderliggende transitie van woonvoorkeuren van de onderscheiden doelgroepen die muteren in de tijd. De ontwikkeling van woonvoorkeuren is inzichtelijk gemaakt naar woningtypes (grondgebonden en nultreden/appartementen) en naar marktsegmenten (sociale huur, middenhuur en koop).

ONTWIKKELING WOONVOORKEUR DOELGROEPEN NAAR WONINGTYPE

mutatie huishoudens/woningen peildata 2030 en 2040 t.o.v. 2020

	2030		2040	
	gg	app/0-tr	gg	app/0-tr
alleenstaand t/m 24 jaar	0	0	0	-1
alleenstaand 25-35 jaar	1	0	-2	-2
stellen tot 35 jaar	-1	0	-6	-1
gezinnen incl 1 ouderhh	-27	-3	-50	-6
alleenstaanden en stellen 35-54	-13	-4	-21	-7
alleenstaanden en stellen 55-74 jaar	-13	-15	-53	-65
alleenstaanden en stellen 75plus	20	78	32	122
totaal	-33	55	-100	38
saldo		23		-62

Bronnen : modellering InnDev obv GBA, Etil/Progneff 2019, RIGO gemeenteniveau en Woon

afkortingen:

gg : grondgebonden

app/0-tr : appartement / nultredenwoning

Als gevolg van de vergrijzing ontstaat vanuit de woonvoorkeur ontwikkeling vraag naar vooral nultredenwoningen en/of levensloopbestendige woningen waarvoor grote grondgebonden woningen worden ingeruild. Alleen in de doelgroepen 75-plussers is er positieve ontwikkeling die ten koste gaat van de jongere doelgroepen 55-74 jaar en de gezinnen.

ONTWIKKELING WOONVOORKEUR DOELGROEPEN NAAR MARKTSEGMENTEN

mutatie huishoudens/woningen peildata 2030 en 2040 t.o.v. 2020

	2030			2040		
	soc hr	midd.hr	koop	soc hr	midd.hr	koop
alleenstaand t/m 24 jaar	0	0	0	-1	0	0
alleenstaand 25-35 jaar	0	0	0	-2	-1	-2
stellen tot 35 jaar	0	0	-1	-1	-1	-5
gezinnen inclusief 1-ouderhuishoudens	-3	-3	-24	-6	-6	-45
alleenstaanden en stellen 35-54	-3	-3	-12	-4	-4	-19
alleenstaanden en stellen 55-74 jaar	-6	-6	-17	-24	-24	-72
alleenstaanden en stellen 75plus	27	51	20	32	91	31
totaal	16	40	-34	-5	55	-112
saldo			23			-62

Bronnen: modellering InnDev obv GBA, Etil/Progneff prognose, RIGO gemeenteniveau en Woon

afkortingen:

soc hr : sociale huur

midd.hr : middenhuur

Vanuit het marktperspectief doet zich een verschuiving voor van koop naar sociale huur (+16) en middenhuur (+40) tot 2030. In het volgende decennium blijft de druk op middenhuur aanhouden, uitsluitend uit hoofde van de ontwikkeling van de 75 plus groep c.q. schuivende Babyboomers. Deze vraag komt nagenoeg geheel van verhuisgeneigde ouderen die hun koopwoning verkopen en veelal overstappen naar huur waarbij de inkomenssituatie de mogelijkheden bepaalt.

Onderstaand wordt de woonvoorkeur ontwikkeling van de 75 plussers gekruist op de variabelen woningtype en woningsegment. De ontwikkeling zit vooral in de appartementen en nultreden woningen in de middenhuur en ook in beperkte mate in sociale huur.

ALLEENSTAANDEN EN STELLEN 75 PLUS

mutatie huishoudens/woningen peildata 2030 en 2040 t.o.v. 2020

	2030			2040		
	soc hr	midd.hr	koop	soc hr	midd.hr	koop
app/0-treden	22	41	16	26	73	25
grondgebonden	5	10	4	6	18	6
totaal	27	51	20	32	91	31
saldo			98			154

Bronnen: modellering InnDev obv GBA, Etil/Progneff prognose, RIGO gemeenteniveau en Woon.

afkortingen:

soc hr : sociale huur

midd.hr : middenhuur

5. Wonen en zorg ouderen

Ook in Berg en Terblijt nemen de woonzorg vragen nog toe als gevolg van beperkingen die de inwoners ondervinden naarmate zij ouder worden. In de analyse is een onderscheid gemaakt naar de ontwikkeling van de vraag naar intramurale voorzieningen (voor zorgvragers met een Wlz indicatie), verzorgd wonen (zorgvragers met een zware extramurale zorgvraag) en geschikt wonen (voor senioren met lichte beperkingen waaraan niet noodzakelijk een zorgvraag hoeft te zijn gekoppeld).

Momenteel genereren de inwoners van Berg en Terblijt een intramurale zorgvraag van 40 plaatsen met een groei tot 63 plaatsen in 2040. De behoefte aan geclusterd verzorgd wonen bedraagt momenteel 18 wooneenheden met een groei naar 29 woningen in 2040.

ONTWIKKELING WOONZORGVRAAG OUDEREN

aantallen personen intramuraal / woningen extramuraal

jaar	2020	2030	2040
intramuraal	40	54	63
. licht (verzorging)	8	11	13
. PG verpleging	20	27	31
. somatiek verpleging	8	12	13
. revalidatie	3	4	5
. palliatief	1	1	1
verzorgd wonen	45	62	72
waarvan geclusterd verzorgd wonen	18	25	29
waarvan langer thuis wonen	27	37	43
. basis	27	37	43
. voorheen ZZP 1 2	8	11	13
. voorheen ZZP 3 1/4de 4	10	14	17
geschikt wonen	45	62	72

Bron: InnDev ramingsmodel wonen en zorg

De huisvesting voor de zwaardere zorgvragers wordt in Berg en Terblijt ingevuld door woonzorgcentrum Fonterhof dat beschikt over 68 intramurale plaatsen (Wet langdurige zorg) en 32 aanleunwoningen die in het bezit zijn van woningstichting Berg en Terblijt. Daarnaast zijn er conform de recente BAT-inventarisatie nog 29 rolstoelgeschikte en 46 rollatorgeschikte woningen in Berg.

Afgezet tegen de vraag overtreft het aanbod dus ruimschoots de vraag nu en in de toekomst en is er geen (nieuwbouw) opgave voor de realisatie van 24-7 zorgwoningen.

Ten aanzien van *geschikt* wonen geldt dat het merendeel van de (koop)woningen niet levensloopbestendig is. Een tweesporenbeleid dient zich aan: enerzijds het stimuleren van (beperkte) woningaanpassingen en anderzijds randvoorwaarden realiseren om burgers in staat te stellen te verhuizen door het realiseren van voldoende alternatief woningaanbod voor deze ouder wordende doch nog vitale doelgroepen.

6. Verdiepende analyse

6.1. Starters

Momenteel wonen 160 personen met een leeftijd tussen 21 en 30 jaar als “kind” in een gezinssituatie in Berg en Terblijt. Uit deze groep zullen de komende jaren huishoudens ontstaan die zich deels aandienen op de woningmarkt van de kern. Op basis van 50% kerngetrouwheid⁷ zullen mogelijk 80 lokale starters toetreden tot de woningmarkt. Ongeveer de helft zal op zoek gaan naar een grondgebonden woning en de andere starters zullen zich verdelen over sociale huur en middenhuur. In principe komt voldoende aanbod vrij voor de starters in de sociale huur evenals in de koopsector uitgaande van een genormaliseerde woningmarkt.

De aanstaande lokale startersgroep in Berg en Terblijt is belangrijk mede in het kader van het behoud en continuïteit van de kernidentiteit.

6.2. Oudere scheefwoners in de koop

In Berg en Terblijt wonen de oudere generaties in grote, oudere grondgebonden woningen die beperkt levensloopbestendig zijn. Het betreft de volgende aantallen:

- In totaal 92 huishoudens zijn alleenstaande ouderen die in een vrijstaande woning of tweekapper wonen. Daarvan zijn er 38 ouder dan 75 jaar en 54 huishoudens zijn oudere doorstromers (55-74 jaar);
- In totaal 240 huishoudens zijn oudere stellen zonder kinderen die in een vrijstaande woning of tweekapper wonen. 146 van die huishoudens bevinden zich in de leeftijdsrange van 55 tot 74 jaar en 94 huishoudens zijn ouder dan 75.

De totale groep omvat momenteel 332 huishoudens, waarvan 132 ouder dan 75 jaar. Deze huishoudens zijn in hoge mate kern gebonden (zie ook InnDev onderzoek doorstroomeffecten woningmarkt gemeente Valkenburg aan de Geul, 2019) en zijn voornamelijk op zoek naar levensloopbestendige appartementen en/of nultredenwoningen. Daarbij zal de meerderheid van de ouderen de stap zetten van koop naar (midden)huur.

⁷ Op basis van een educated guess wordt aangenomen dat de kerngetrouwheid 50% is. Het overig deel trekt weg uit de kern als gevolg van studie, werk (afstand), betaalbare opties op de woningmarkt van de kern, keuze voor andere kernen/gemeenten eventueel in samenspraak met partner. Dit betreft het perspectief huidige bewoners Vilt. Daarnaast is er nog potentieel instroom van buiten de kern. Precies actueel inzicht in de woonwensen en -intenties van de starters en andere doelgroepen kan worden achterhaald middels directe bevraging.

Het actuele levensloopbestendig woningaanbod is beperkt behoudens de vrijval als gevolg van doorstroming in het “serviceflat-achtig” aanbod van de woningcorporatie (29 rolstoelgeschikte woningen en 46 rollatorgeschikte woningen). De particuliere woningvoorraad in appartementen bedraagt slechts 29 verhuureenheden.

6.3. Zorgscheefwonen in het corporatiebezit

In het corporatiebezit zijn er behoudens de aanleunwoningen bij Fonterhof nog 46 rollator en 29 rolstoelgeschikte woningen.

De rollatorgeschikte woningen zijn voor twee derde bezet door 75 plussers. Echter de rolstoelgeschikte woningen worden slechts voor een derde bewoond door de oudere doelgroep 75 plus. Een derde van de bewoners van deze rolstoelgeschikte flats zijn jonger dan 35 jaar (toetsing op mobiliteitsbeperkingen bij deze jongeren heeft niet plaatsgevonden).

Conclusie is dat met name in het rolstoelgeschikt corporatiebezit nog optimalisaties kunnen worden gerealiseerd in de toekomst.

7. Advies woonbehoefte

In Berg en Terblijt wordt de dynamiek van de woningmarkt het komende decennium door een aantal ontwikkelingen bepaald:

- De toename van het aantal huishoudens met 23 eenheden volgens de prognoses.
- Een toenemende vraag naar appartementen en/of nultreden woningen. Die vraag wordt grotendeels bepaald door verhuisbewegingen van Babyboomers in de koopmarkt. Immers, zij willen hun te grote grondgebonden koopwoning inruilen voor een kleinere levensloopbestendige woning c.q. laagbouwflat. Het betreft oudere alleenstaanden en oudere stellen zonder kinderen. In deze context zijn “ouder” de leeftijdsgroepen boven de leeftijd van 55 jaar. Het betreft 332 huishoudens waarvan 132 ouder dan 75 jaar.

Naast verhuizingen vanuit de koopsector groeit de vraag naar appartementen en/of nultredenwoningen ook door huurders die willen verhuizen. De 126 ingeschreven woningzoekende 65-plussers geven een indicatie van de huidige vraagdruk vanuit het sociaal huur segment.

- Een toetredingsprobleem voor de huurstarters. Naar verwachting zullen de komende jaren 40 huurstarters uit de kern zelf op zoek gaan naar een woning. Momenteel zijn 99 starters ingeschreven als woningzoekende bij de woningcorporaties.
- In zijn algemeenheid een overspannen woningmarkt die momenteel weinig schuifruimte voor instroom en doorstroming biedt.

Geadviseerd wordt om bij voorkomende planontwikkeling op basis van de momenteel beschikbare informatie te kiezen om:

- Levensloopbestendige appartementen (dat wil zeggen toegankelijke en doorgankelijke woningen - niet zijnde zorgwoningen) te realiseren voor de babyboomers die hun woonbehoefte invullen door middenhuur in de prijsrange € 750 - 1.000 maandhuur. Op basis van de ontwikkeling van woonvoorkeuren betreft het 40 wooneenheden. Deze woningen kunnen mede invulling geven aan de toenemende behoefte aan middenhuur woningen (de groep die momenteel tussen wal en schip valt: hun inkomen is te laag om een woning te kunnen kopen en het inkomen is te hoog om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning).
- Levensloopbestendige appartementen (dat wil zeggen toegankelijke en doorgankelijke woningen – niet zijnde zorgwoningen) te realiseren voor de Babyboomers die hun woonbehoefte invullen door betaalbare sociale huur. Op basis van de ontwikkeling van woonvoorkeuren betreft het 16 wooneenheden.
- 40 starterswoningen sociale huur (20 wooneenheden) en middenhuur (20 wooneenheden) te realiseren.

ADVIES WONINGBOUWONTWIKKELING BERG EN TERBLIJT

aantallen wooneenheden/huishoudens

Kernbehoefte totaal

	sociale huur	middenhuur	totaal
starters	20	20	40
babyboomers	16	40	56
totaal	36	60	96

Qua **oppervlakteprogrammering** wordt uitgegaan van de beoogde doelgroepen Babyboomers en starters voorgesteld om appartementen te realiseren voor een- en twee persoonshuishoudens. Uitgangspunt daarbij is een “universeel” woonproduct dat door de verschillende beoogde doelgroepen kan worden bewoond. Op basis van de huishoudsamenstelling van beoogde doelgroepen (groot aandeel Babyboomers uit grote vrijstaande woningen) en de verhouding alleenstaanden - tweepersoons huishoudens is de verhouding tweekamer tot drie kamer appartement 3 op 7 (of uitgaande van 96 wooneenheden - 29 tweekamer appartementen en 67 driekamer appartementen).

Vanuit een alternatieve aanpak is het ook een optie om uitsluitend driekamer appartementen te realiseren waarbij gebruik gemaakt wordt van de programmatische bandbreedtes in oppervlaktes (immers de minimum oppervlakte van een driekamer appartement ad 73 m²bvo is kleiner dan de gemiddelde oppervlakte van een tweekamer appartement ad 76 m²bvo). Toekomstige ontwerpen dienen innovatief te zijn en behoudens duurzaamheidseisen en toegankelijkheid is het van even groot belang om “tiny house”-elementen in de wooneenheden te voorzien om tot een intelligent ruimtegebruik en afgeleid investeringsprogramma te komen. Overige elementen van business case ontwikkelingen vallen buiten de reikwijdte van dit woonbehoefte onderzoek.

Bijkomende opties/denkpistes

In bovenstaand advies wordt ervan uitgegaan dat koopstarters een bestaande grondgebonden koopwoning zullen verwerven en dat daarvoor voldoende betaalbaar aanbod voorhanden zal zijn. Ook wordt niet ingestoken op de realisatie van levensloopbestendige appartementen/ nultredenwoningen voor ouderen in de koopsector.

Indien voor beide doelgroepen nieuw woningbouwaanbod zou worden voorzien is er enerzijds de vraag vanuit de kern Berg en Terblijt zelf (40 grondgebonden woningen voor koopstarters en 20 levensloopbestendige koopappartementen voor ouderen), maar ook zullen gegadigden uit de regio zich hiervoor aanmelden. Naast de recente nieuwbouwrealisaties in de stadskern Valkenburg zijn voorbeeldprojecten Poelveld in Eijsden-Margraten,

Kanaalboulevard in Stein en het Sphinx kwartier in Maastricht. Vanuit deze bredere insteek zou een ontwikkeling mede een oplossing bieden van de doorstromingsproblematiek in de regio Zuid-Limburg. De bereikbaarheid van Berg en Terblijt en de nabijheid ten opzichte van Maastricht zijn daarbij zeker een voordeel.

Een bijzonder punt van aandacht zijn de hoge aantallen woningzoekenden in de sociale huur. Nader inzicht is nodig in de wachtlijsten van de andere kernen in de gemeente evenals in de herkomst en het uniek aantal woningzoekers en de urgentie (actief versus passief woningzoekenden). Ook is inzicht noodzakelijk het hoog aantal oudere verhuisgeneigde sociale huurders in relatie tot de levensloopbestendigheid en aanpasbaarheid het bestaand woningaanbod alsook het (zorg)scheefwonen (hierbij de ruilopties bekijken).