

WOONBEHOEFTE ONDERZOEK HOUTHEM



Maastricht, december 2020
Jean Pierre Tulleneers

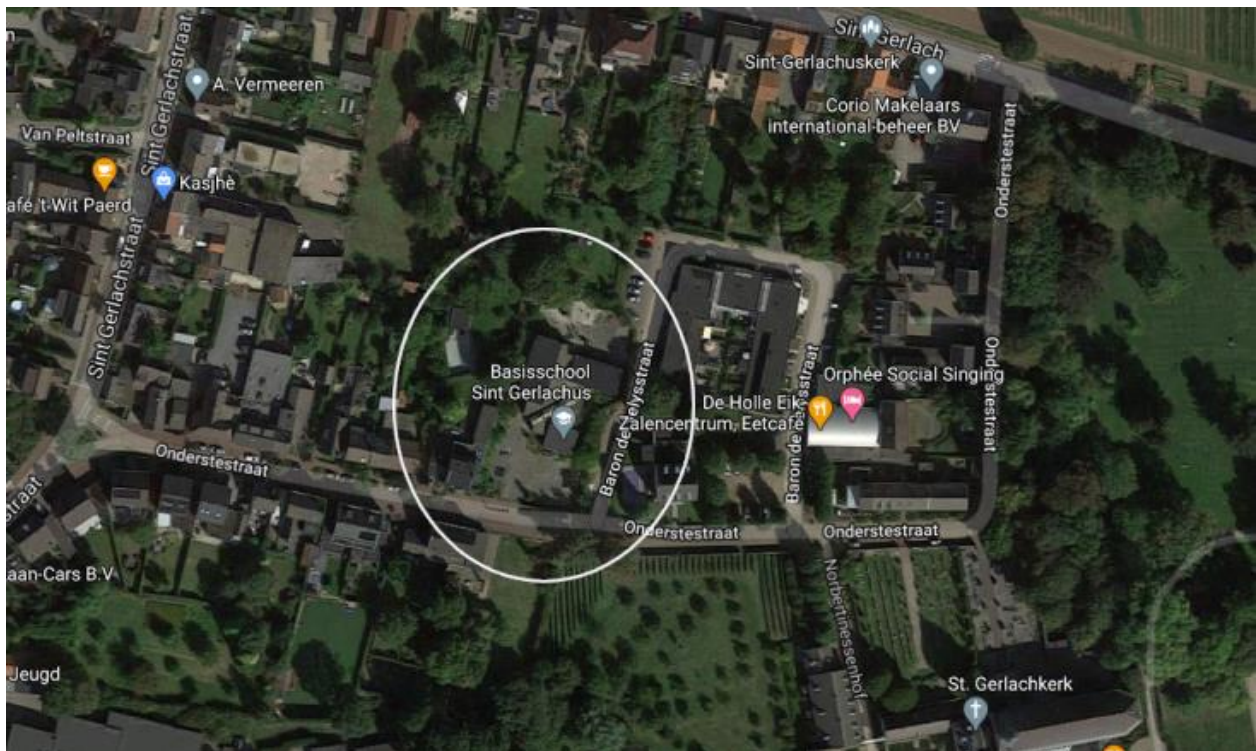
Inhoud

| | |
|--|----|
| 1. Inleiding - aanleiding | 3 |
| 2. Uitwerking van de vraagstelling | 4 |
| 3. Het DNA van Houthem | 5 |
| 3.1. Typering Houthem | 5 |
| 3.2. Kerngegevens | 6 |
| 3.3. Typering woningvoorraad | 6 |
| 3.3.1. Bouwjaren | 6 |
| 3.3.2. Woningtypes en marktsegmenten | 7 |
| 3.3.3. WOZ-waarde | 10 |
| 3.3.4. Zorggeschiktheid -Levensloopbestendigheid | 11 |
| 3.4. Sociaaleconomisch profiel | 12 |
| 3.5. Woningmarkt | 14 |
| 4. Het ontwikkelperspectief | 15 |
| 4.1. Demografie personenniveau | 15 |
| 4.2. Huishoudensontwikkeling | 16 |
| 5. Modellerings woonbehoefte | 17 |
| 6. Wonen en zorg ouderen | 21 |
| 7. Verdiepende analyse | 23 |
| 7.1. Starters | 23 |
| 7.2. Oudere scheefwoners in de koop | 23 |
| 7.3. Zorgscheefwonen in het corporatiebezit | 24 |
| 8. Advies woonbehoefte in relatie tot de schoollocatie | 25 |

1. Inleiding - aanleiding

De gemeente Valkenburg aan de Geul wenst meer inzicht in de woonbehoefte van de kern Houthem. Concrete aanleiding hiervoor is het besluit van het College om voor de schoollocatie Onderstestraat 26 te zoeken naar een invulling voor permanente woningbouw.

Op basis van onafhankelijk onderzoek wil de gemeente komen tot een positiebepaling dienaangaande.



2. Uitwerking van de vraagstelling

De uitwerking van de vraagstelling heeft plaatsgevonden op basis van een aantal stappen. Ten eerste is het DNA van de kern Houthem zichtbaar gemaakt aan de hand van relevante kenmerken van de woningvoorraad en de bevolking.

In een vervolgstap is het ontwikkelperspectief inzichtelijk gemaakt op basis van de actuele demografische voorspellingen met betrekking tot de toekomstige huishoudensontwikkeling. Daarbij wordt de ontwikkeling van de doelgroepen inzichtelijk gemaakt.

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

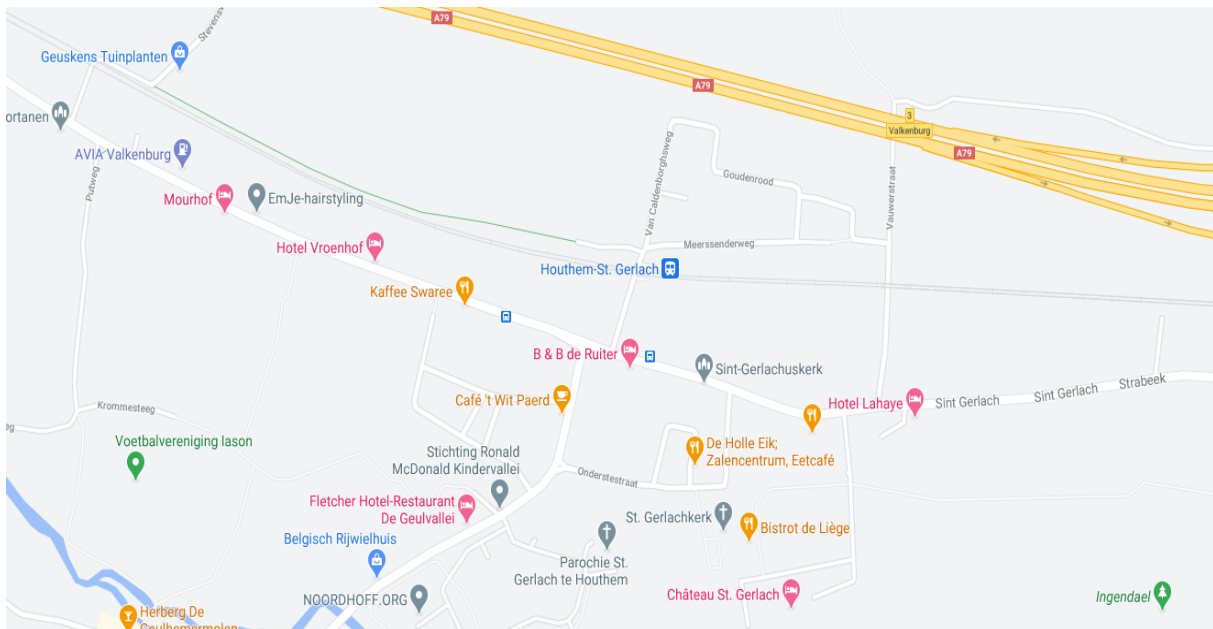
Als aanvulling op de modellering is een aantal bijkomende inzichten toegevoegd over feitelijke woonsituaties en woonwenspatronen om zo te komen tot een zorgvuldig afwegingskader om tot een voor Houthem maximaal waardevolle invulling te komen van de kans die zich voordoet op de schoollocatie. Separaat is de behoefte aan wonen en zorg voor ouderen in beeld gebracht.

Op basis van voorgaande elementen is een advies geformuleerd voor de herinvullingsmogelijkheden.

3. Het DNA van Houthem

3.1. Typering Houthem

Houthem is een kerkdorp in het zuiden van de Nederlandse provincie Limburg, in de gemeente Valkenburg aan de Geul circa 6 kilometer ten noordoosten van Maastricht. In het westen wordt aangesloten op de stadskern Valkenburg. Het dorp, samengesteld uit de kernen Houthem, Sint Gerlach, Vroenhof en Strabeek, telt 1500 inwoners en ligt aan de weg van Valkenburg naar Meerssen ten zuiden van de A79 en ten noorden van de Geul.



Houthem heeft een dorps woonmilieu en heeft ondanks het gebrek aan basisvoorzieningen zoals een supermarkt en huisarts heel wat bezienswaardigheden: het landgoed Sint Gerlach, de Sint-Gerlachuskerk, de Sint-Martinuskerk en een aantal monumentale boerderijen. De kern van Sint Gerlach is beschermd dorpsgezicht en in Houthem is het enige overgebleven houten stationsgebouw van Nederland uit 1903. Het dorp heeft veel horeca en is de thuisbasis van de Ronald McDonald Kindervallei en de mytyschool en kinderrevalidatie van Adelante.

3.2. Kernegegevens

- Aantal inwoners : 1.499 (9,1 % van VadG)
- Aantal huishoudens : 690 (8,7% van VadG)
- Aantal woningen : 733 (8,9% van VadG)
- Type woningen : 70% grondgebonden (71% VadG)
30% meergezins / appartement (29% VadG)
- Eigendomsverhoudingen : 65% koop (56% in VadG)
11% sociale huur (19% in VadG)
24% particuliere huur (25% in VadG)
- Aantal zorggeschikte woningen¹ : 21 rolstoelgeschikt
14 wandelstok geschikt
- Betaalbaarheid corporatiebezit : 0 woningen “goedkoop”
43 woningen “betaalbaar laag”
15 woningen “betaalbaar hoog”
21 woningen “bereikbaar”
3 woningen “duur”
- “Onbewoond” (CBS 2018) : 5% (5% in VadG)
- Gemiddelde WOZ-waarde : € 228.000 (€ 215.000 VadG)

3.3. Typering woningvoorraad

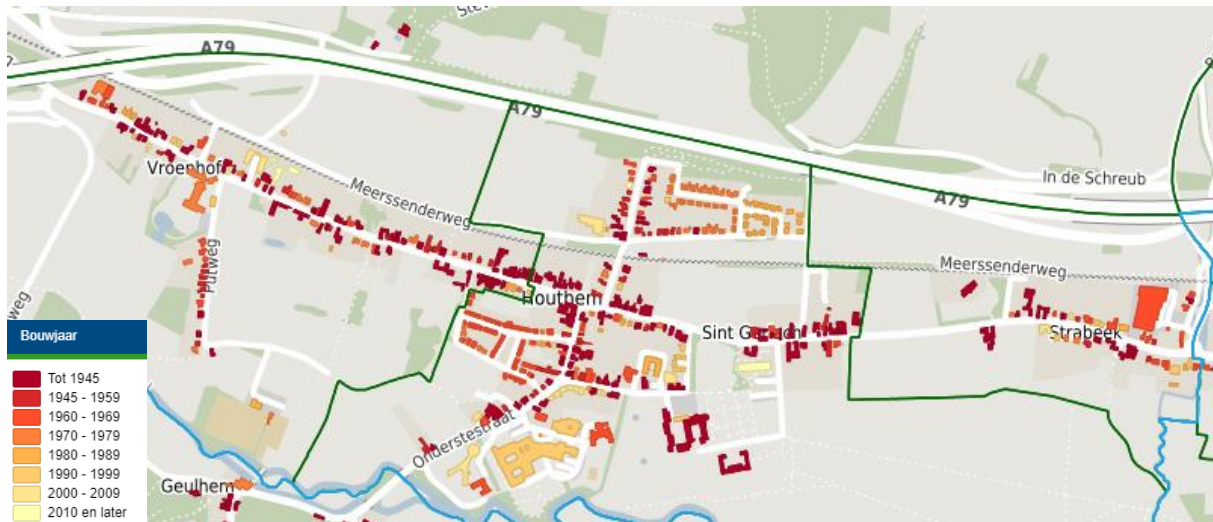
3.3.1. Bouwjaren

Een groot deel van de woningvoorraad zijn de gezichtsbepalende monumentale panden die zijn gelegen aan de hoofdstraat “Sint Gerlach”. Bijna de helft van de woningvoorraad is toegevoegd in de tweede helft van de vorige eeuw; het betreft relatief veel appartementen c.q. laagbouwflats voor een dorps woonmilieu en ook het corporatiebezit is in deze periode gerealiseerd. De toevoegingen de laatste 20 jaar zijn zeer beperkt in omvang.

WONINGVOORRAAD BOUWJAREN

| bouwjaren | aantal | % |
|---------------|------------|-------------|
| voor 1950 | 275 | 38% |
| 1950-1959 | 60 | 8% |
| 1960-1969 | 138 | 19% |
| 1970-1979 | 75 | 10% |
| 1980-1989 | 84 | 11% |
| 1990-1999 | 32 | 4% |
| 2000-2009 | 60 | 8% |
| vanaf 2010 | 9 | 1% |
| totaal | 733 | 100% |

¹ Conform Questan Wonen-Zuid 2020



Bron: Mappallery 2017 – op basis van BAG woonpanden

3.3.2. Woningtypes en marktsegmenten

Onderstaand wordt de huidige woningvoorraad gekoppeld aan doelgroepen weergegeven. Het betreft de woningen waarin medio oktober 2020 personen waren geregistreerd in de BRP. “Administratief ” leegstaande woningen zoals ook vakantiewoningen zijn hierin dus niet vervat. Relatief hoog is het aandeel particuliere huur die beslag legt op bijna de helft van de vele appartementen c.q. laagbouwflats in het dorp.

WONINGEN NAAR TYPE EN MARKTSEGMENTEN

aantallen wooneenheden

| | soc hr | part hr | koop | totaal | % |
|---------------|-----------|------------|------------|------------|-----|
| grondgebonden | 38 | 65 | 377 | 480 | 69% |
| appartement | 41 | 98 | 72 | 211 | 31% |
| totaal | 79 | 163 | 449 | 691 | |
| % | 11% | 24% | 65% | 100% | |

Bron: GBA oktober 2020 - bewerking InnDev

afkortingen:

soc.hr : sociale huur

part.hr : particuliere huur

Opvallend is het lage aandeel sociale huur. 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 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 Houthem het laagste met 1,6. Geconcludeerd kan worden dat het aanbod sociale huur laag is in relatie tot de omvang van de laagste inkomensklassen. Dit tekort wordt (deels) opgevangen door het aanbod aan de onderkant van particuliere verhuur.

| AANWEZIGHEIDSMaat 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 |
| <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.

In 2020 zijn alleenstaanden en stellen 55-74 jaar de grootste groep met 244 eenheden - meer dan een derde van het totaal aantal huishoudens. Het gaat concreet om de kinderloze en alleenstaande babyboomers die heel ruim zijn vertegenwoordigd in de kern. Zij wonen voor twee derde in grondgebonden woningen. 23% van hen huurt particulier (voornamelijk appartementen).

De tweede grote doelgroep zijn de gezinnen met meer dan een kwart van het aantal huishoudens. Zij verblijven dominant in grondgebonden woningen in de koopsector.

WONINGEN NAAR TYPE EN MARKTSEGMENTEN

aantallen wooneenheden

| | woningtype | | marktsegmenten | | | aantal |
|--------------------------------------|------------|------------|----------------|------------|------------|------------|
| | gg | app/0-tr | soc hr | part hr | koop | |
| alleenstaand t/m 24 jaar | 1 | 5 | | 3 | 3 | 6 |
| alleenstaand 25-35 jaar | 15 | 19 | 1 | 20 | 13 | 34 |
| stellen tot 35 jaar | 11 | 8 | 3 | 8 | 8 | 19 |
| gezinnen incl 1 ouderhh | 168 | 17 | 16 | 22 | 147 | 185 |
| alleenstaanden en stellen 35-54 | 50 | 26 | 5 | 26 | 45 | 76 |
| alleenstaanden en stellen 55-74 jaar | 155 | 89 | 29 | 56 | 159 | 244 |
| alleenstaanden en stellen 75plus | 78 | 47 | 25 | 28 | 74 | 127 |
| totaal | 480 | 211 | 79 | 163 | 449 | 691 |
| | | 691 | | | 691 | |

Bron: GBA oktober 2020 - bewerking InnDev

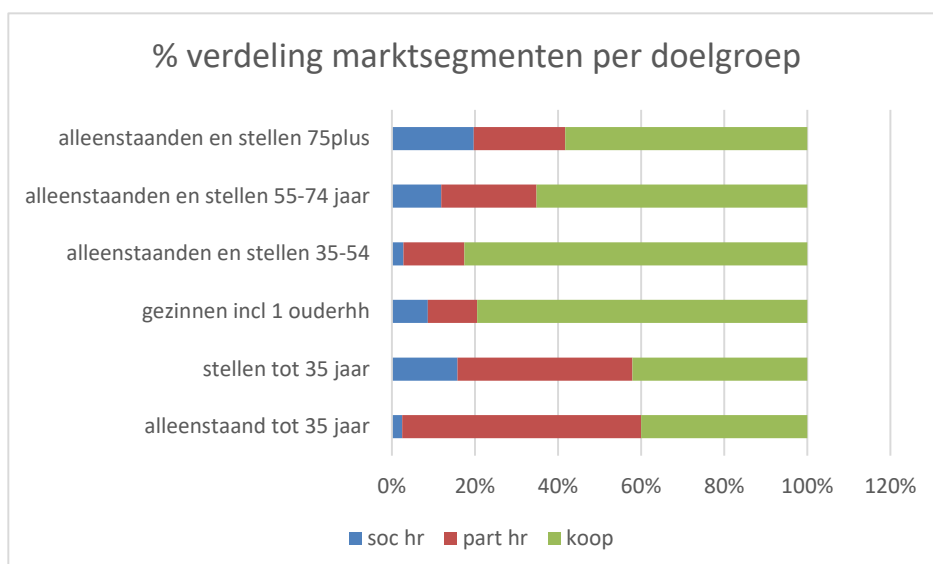
afkortingen:

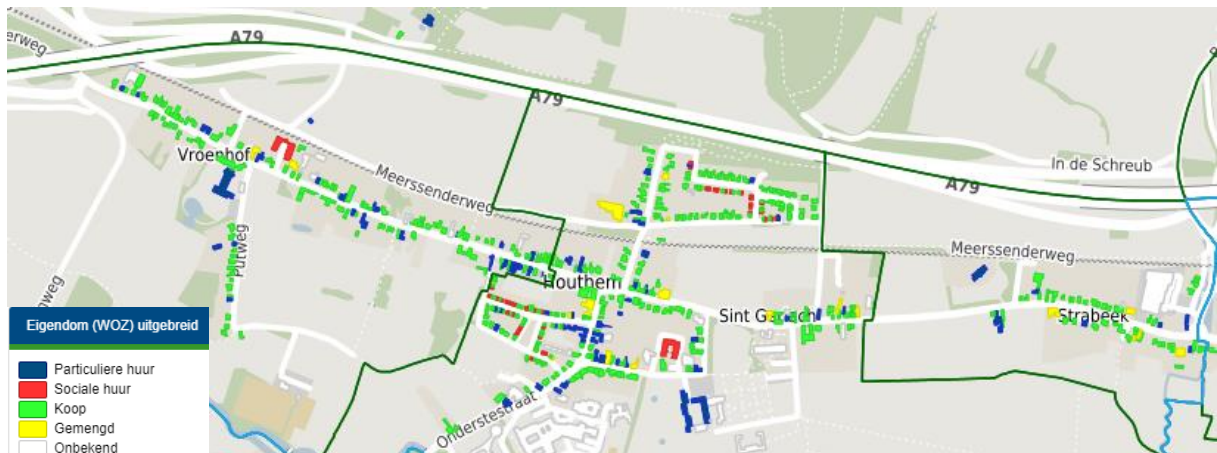
gg : grondgebonden

soc hr : sociale huur

app/0-tr : appartement / nulredenwoning

midd.hr : middenhuur

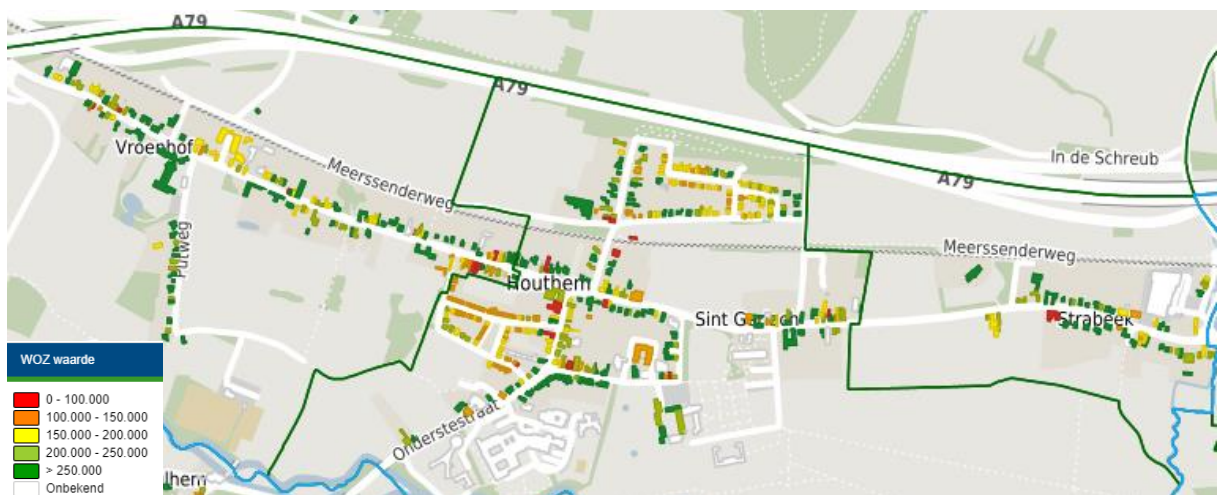




Bron: Mapgallery 2017

3.3.3. WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen is € 228.000. DE WOZ-waarde van de vrijstaande grondgebonden woningen en een deel van de twee onder 1 kappers is hoger dan € 250.000. Daarnaast vormen de rij- en hoekwoningen met een WOZ-waarde in de range € 150.00-200.000 een aanzienlijk deel van de woningvoorraad.



Bron: Mapgallery 2017

3.3.4. Zorggeschiktheid -Levensloopbestendigheid

In Houthem zijn er 21 rolstoelgeschikte woningen en 14 wandelstokgeschikte woningen in het corporatiebezit.

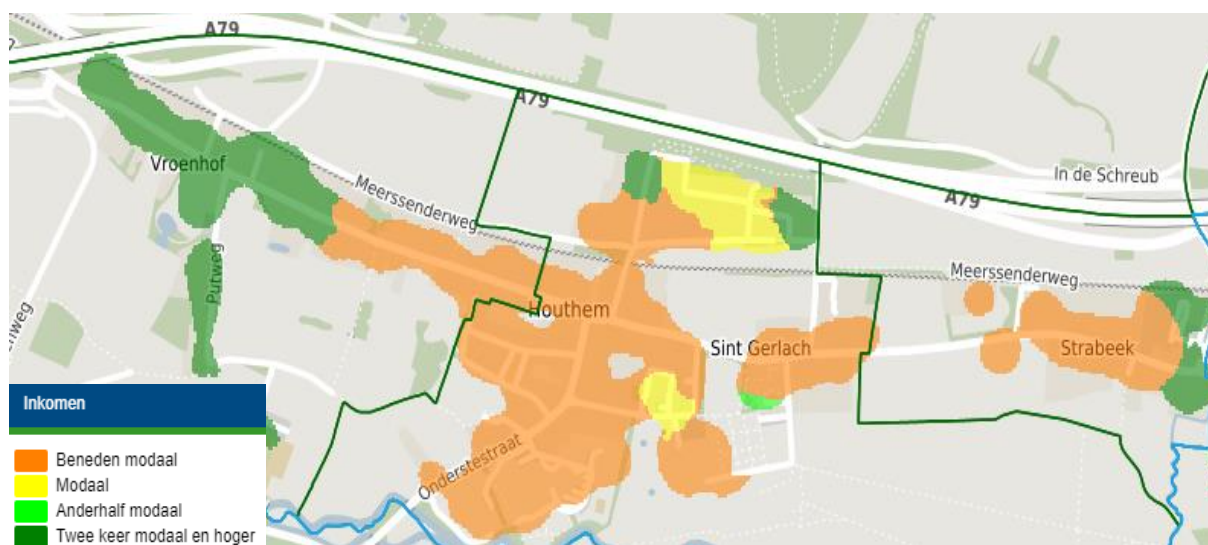
Er is geen gesystemiseerd inzicht in de zorggeschiktheid c.q. levensloopbestendigheid van de particuliere woningvoorraad en de koopwoningen.

Op redelijke gronden (o.a. de veelheid monumentale en oudere panden) kan worden aangenomen dat de meerderheid van de woningen in de basis niet levensloopbestendig en niet zorggeschikt is. Deels zijn deze woningen moeilijk toegankelijk en doorgankelijk te maken als gevolg van de weggradiënten waardoor onder meer veel trappen voorkomen. 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 toeneemt) ontstaan ongewenste situaties waarbij een verhuizing de enige oplossing is.

In de originele rapportage waren op deze plek twee kaartjes weergegeven. Deze visualiseerden de toename van het aantal kwetsbare huishoudens die in een niet-geschikte woning zijn gehuisvest. Deze zijn verwijderd om persoonsgegevens op adresniveau af te schermen.

3.4. Sociaaleconomisch profiel

Het gemiddeld inkomensniveau van € 27.100 is licht hoger dan het gemeentelijk niveau van € 26.800. Vroenhof is het rijke deel van het dorp. In grote delen van Houthem, Sint-Gerlach en Strabeek zijn de beneden modale inkomens dominant aanwezig. Het aandeel van huishoudens met een laag inkomen is met 6,9% gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde.



Bron : Mapgallery 2017 (onderliggende data: Streetlife 2016)

Het gemiddeld vermogen per huishouden in de gemeente bedraagt € 209.000 met een mediaan van € 84.000.² Op basis van de combinatie van het inkomensniveau en het aandeel koopwoningen wordt ingeschat dat het gemiddeld vermogen in Houthem zich situeert in de range € 180-220.000. Dat vermogen zit voornamelijk bij de 55+ groep met koopwoningen.

² 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.

INKOMEN EN UITKERINGEN

| | eenheden | gemeente | stadskern | Houthem |
|--|--------------|----------|-----------|---------|
| aantal personen met inkomen | aantal | 13.600 | 6.400 | 1.200 |
| Gemidd. inkomen per inkomensontvanger | x 1 000 euro | 31,3 | 30,1 | 32,1 |
| Gemiddeld inkomen per inwoner | x 1 000 euro | 26,8 | 26,2 | 27,1 |
| 40% personen met laagste inkomen | % | 41,2 | 43,7 | 36,8 |
| 20% personen met hoogste inkomen | % | 18,6 | 16,5 | 19,7 |
| inkomen Actieven 15-75 jaar | % | 57,4 | 55,4 | 57,7 |
| 40% huishoudens met laagste inkomen | % | 40,2 | 48,9 | 37,8 |
| 20% huishoudens met hoogste inkomen | % | 19,5 | 15,1 | 18 |
| Huishoudens met een laag inkomen | % | 6,9 | 9 | 6,9 |
| Huish. onder of rond sociaal minimum | % | 6,7 | 9,3 | 5,5 |
| Personen per soort uitkering; Bijstand | aantal | 330 | 220 | 30 |
| Personen per soort uitkering; AO | aantal | 860 | 440 | 110 |
| Personen per soort uitkering; WW | aantal | 260 | 130 | 20 |
| Personen per soort uitkering; AOW | aantal | 4.360 | 2.270 | 360 |

Bron: CBS 2020 - bewerking InnDev evenals raming ontbrekende data CBS (schuingedrukt)

Toelichting op inkomensverdeling ³

³ 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);
 - 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.

3.5. 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 aanbod 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 regiogemeentes. 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 gemeentes | 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

Referentiegemeentes: Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Meerssen, Nuth, Vaals en Voerendaal

VRAAGPRIJS KOOPWONINGEN

mediaan vraagprijs o.b.v. maandcijfers

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

bron: Huizenzoeker, bewerking InnDev

Referentiegemeentes: Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Meerssen, Nuth, Vaals en Voerendaal

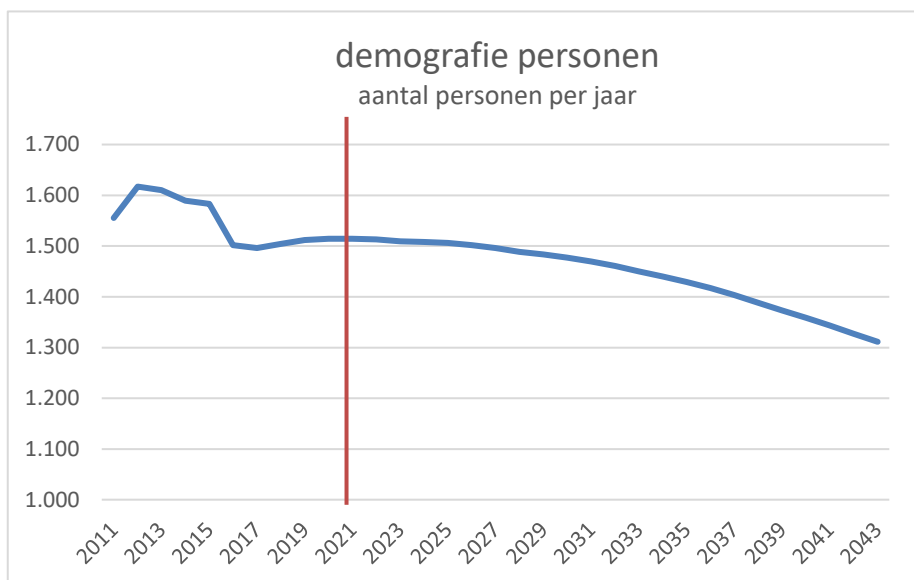
In Houthem staan medio oktober 5 woningen te koop (0,7 % van het totale woningaanbod) met vraagprijzen in de range van € 229.000 tot € 879.000 met een gemiddelde vraagprijs van € 457.000.

In de marktsegmenten particuliere en sociale huurwoningen is er geen aanbod medio oktober 2020. In de sociale huur zijn er 15 actief woningzoekenden in Houthem (daarnaast zijn er nog 38 passief woningzoekenden).

4. Het ontwikkelperspectief

4.1. Demografie personenniveau

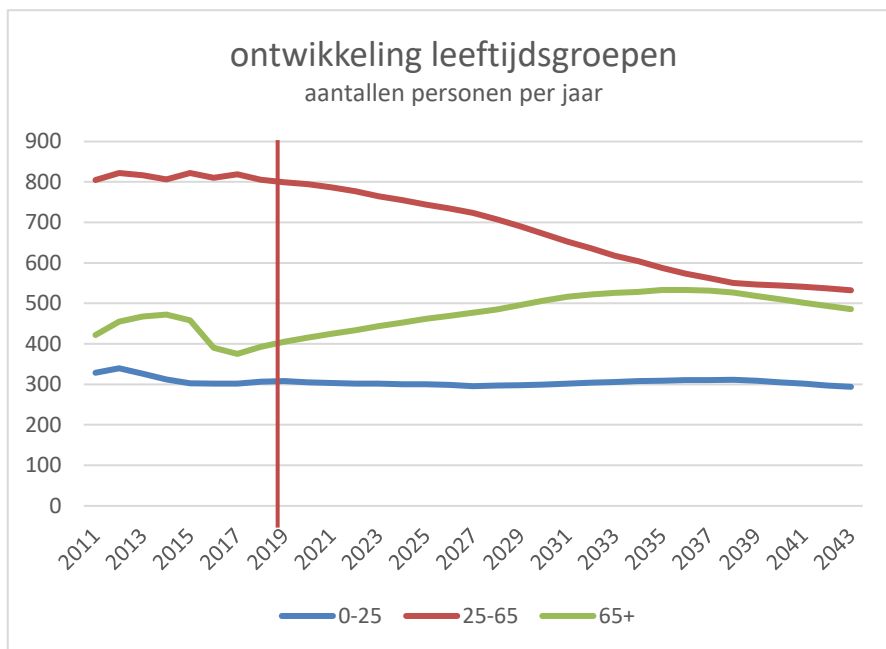
Medio oktober 2020 wonen 1.499 personen in Houthem. Daarvan wonen 1.439 personen in particuliere huishoudens. Daarnaast wonen nog 60 personen in het klooster van de Monfortanen en de Stoeterij Ravensbos. De afgelopen 10 jaar is de bevolking met 2,7% - 41 personen gekrompen (versus 3% op gemeenteniveau). Deze krimp is volledig te herleiden naar de sluiting van verpleeg/verzorgingshuis Vroenhof in 2015. Volgens de prognoses vindt een heel beperkte krimp plaats de komende 10 jaar (minus 22 personen - 1,4%). Tussen 2030 en 2030 zet de krimp forser door met een daling van 118 personen - 8%.



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 een negatief migratiesaldo. De beroepsbevolking blijft in de toekomst 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. 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 1,76 (van 170 naar 300 personen) en de 85 plussers groep groeit met een factor 2,45 (van 35 naar 86 personen).

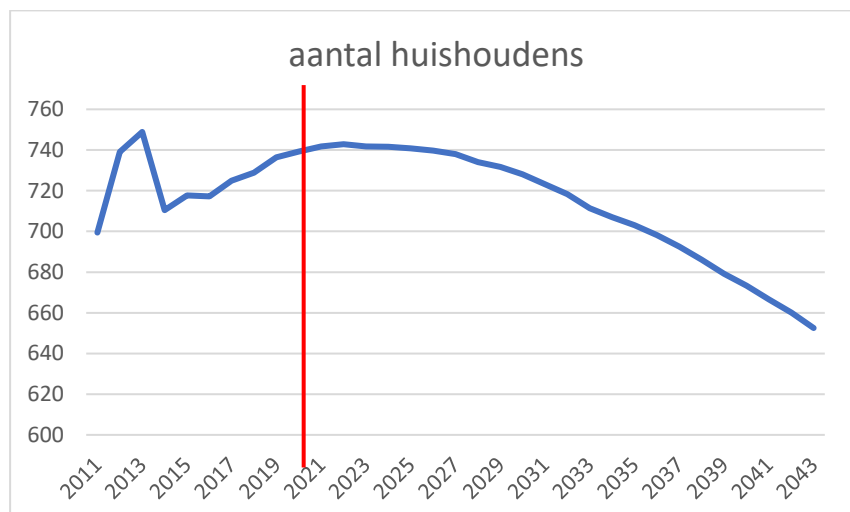
Tenslotte is Houthem een relatief kindarm dorp. De omvang van het aantal jeugdigen bedraagt ongeveer 200 personen en dit aantal blijft volgens de voorspellingen constant in de tijd.



Bron: Etil/Progneff 2019 prognose (bewerking InnDev)

4.2. 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 690 particuliere huishoudens medio oktober 2020. Het komende decennium is het aantal huishoudens nagenoeg stabiel en in de periode 2030-2040 neemt het aantal huishoudens in Houthem af (minus 49 huishoudens ten opzichte van 2020) volgens de prognoses.

PROGNOSE ONTWIKKELING DOELGROEPEN

aantallen huishoudens

| | jr2020 | jr2030 | jr2040 | saldo 2020-2030 | saldo 2020-2040 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|--------------------|--------------------|
| alleenstaand t/m 24 jaar | 6 | 4 | 5 | -2 | -1 |
| alleenstaand 25-35 jaar | 34 | 33 | 23 | -1 | -11 |
| stellen tot 35 jaar | 19 | 16 | 12 | -3 | -7 |
| gezinnen en 1-ouder huishoudens | 185 | 167 | 155 | -18 | -30 |
| alleenstaanden en stellen 35-54 jaar | 76 | 60 | 57 | -16 | -19 |
| alleenstaanden en stellen 55-74 jaar | 244 | 226 | 168 | -18 | -76 |
| alleenstaanden en stellen 75 plus | 126 | 181 | 220 | 55 | 94 |
| exclusief overig | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| totaal | 690 | 688 | 641 | -2 | -49 |

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

Uit de voorspelde huishoudensontwikkeling blijkt dat de komende decennia ook in Houthem de ontwikkeling van de woningmarkt in belangrijke mate wordt gedomineerd door de babyboomers. De komende 20 jaar neemt het aantal alleenstaanden en stellen 75 plus toe met een factor 1,75 (van 126 naar 220 huishoudens). Zij overvleugelen de groep alleenstaanden en stellen 55-74 jaar in omvang.

5. Modelleren 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. Per saldo bepaalt de huishoudensontwikkeling de totaal mutatie. Zo is de huishoudenskrimp 2020-2030 in Houthem in totaal minus 2. Deze krimp loopt het volgende decennium op tot 49. Dit totaal is de optelsom van de 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 | -1 | -1 | 0 | 0 |
| alleenstaand 25-35 jaar | -1 | 0 | -6 | -5 |
| stellen tot 35 jaar | -2 | -1 | -6 | -1 |
| gezinnen incl 1 ouderhh | -16 | -2 | -27 | -3 |
| alleenstaanden en stellen 35-54 | -12 | -4 | -14 | -5 |
| alleenstaanden en stellen 55-74 jaar | -8 | -10 | -33 | -41 |
| alleenstaanden en stellen 75plus | 11 | 43 | 20 | 74 |
| totaal | -29 | 25 | -66 | 17 |
| saldo | | -2 | | -49 |

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 nultredenwoningen en/of levensloopbestendige woningen in plaats van grondgebonden woningen. Alleen in de 75-plus huishoudens is er de komende decennia een positieve ontwikkeling. In alle andere huishoudtypes nemen de aantallen af wat per saldo leidt tot een daling van het aantal huishoudens met 50 eenheden. Houthem staat dus voor een transitie opgave in de woningmarkt uit hoofde van de demografische ontwikkeling van de bevolking. Dat wil zeggen het transformeren van de woningvoorraad naar de wensen en eisen van de toekomstige huishoudens die vaak qua profiel kleiner in omvang en ouder zijn.

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 | -2 | 0 | 0 | -1 | 0 | 0 |
| alleenstaand 25-35 jaar | 0 | 0 | 0 | -5 | -2 | -5 |
| stellen tot 35 jaar | 0 | -1 | -2 | -1 | -1 | -5 |
| gezinnen inclusief 1-ouderhuishoudens | -2 | -2 | -15 | -3 | -3 | -24 |
| alleenstaanden en stellen 35-54 | -2 | -2 | -11 | -3 | -3 | -13 |
| alleenstaanden en stellen 55-74 jaar | -4 | -4 | -11 | -15 | -15 | -46 |
| alleenstaanden en stellen 75plus | 19 | 25 | 10 | 25 | 51 | 19 |
| totaal | 9 | 16 | -28 | -2 | 26 | -73 |
| saldo | | | -2 | | | -49 |

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 (=9) en middenhuur (+16) tot 2030. In het volgende decennium blijft de bijkomende druk op middenhuur aanhouden uitsluitend uit hoofde van de ontwikkeling bij de 75 plus groep. Immers, de ouderen die hun woning verkopen, stappen veelal over naar huur waarbij de inkomenssituatie de mogelijkheden bepaalt. Daarnaast is het toekomstig gedrag en/of mogelijkheden van de huidige groep huishoudens die in particuliere huur verblijven interessant. Het is immers een sterk vergrijsde populatie met 51 oudere doorstromers (31% van particuliere huur) en 23 75-plussers (14%). Daarvan zullen de huishoudens met een lager inkomen een woon-zorg oplossing zoeken in de sociale huursector of betaalbare oplossingen in de particuliere sector. Dezerzijds wordt ingeschat dat het de helft van de betrokken huishoudens in particuliere huur betreft. De particuliere huurders met een middeninkomen en uitstappers in de koop zullen huisvesting zoeken in het middensegment als hierin wordt voorzien vanuit het aanbod.

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 | 15 | 20 | 8 | 20 | 41 | 15 |
| grondgebonden | 4 | 5 | 2 | 5 | 10 | 4 |
| totaal | 19 | 25 | 10 | 25 | 51 | 19 |
| saldo | | | 54 | | | 95 |

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

afkortingen:

soc hr : sociale huur

midd.hr : middenhuur

NOOT: de woningmarktmodellering geeft de verschuivingen in woonwensen van de onderscheiden doelgroepen weer per woningmarktsegment waarbij de feitelijkheid als vertrekpunt is genomen. Daarbij is geen rekening gehouden met het zeer laag aandeel sociale huur in Houthem. De behoefte aan sociale huur zal waarschijnlijk groter zijn als gevolg de toekomstige vraagdruk uit de lagere inkomens die momenteel in de particuliere huur zijn gehuisvest.

6. Wonen en zorg ouderen

Ook in de kern Houthem nemen de woonzorg vragen 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 Houthem een intramurale zorgvraag van 14 plaatsen met een groei tot 24 plaatsen in 2040. De behoefte aan geclusterd verzorgd wonen bedraagt momenteel 6 wooneenheden met een groei naar 11 woningen in 2040.

| ONTWIKKELING WOONZORGVRAAG HOUTHEM | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|
| jaar | 2020 | 2030 | 2040 |
| intramuraal | 14 | 20 | 24 |
| . licht (verzorging) | 3 | 4 | 5 |
| . PG verpleging | 7 | 10 | 12 |
| . somatiek verpleging | 3 | 4 | 5 |
| . <i>revalidatie</i> | 1 | 2 | 2 |
| . <i>palliatief</i> | 0 | 0 | 0 |
| verzorgd wonen | 16 | 23 | 28 |
| waarvan geclusterd verzorgd wonen | 6 | 9 | 11 |
| waarvan langer thuis wonen | 10 | 14 | 17 |
| . basis | 10 | 14 | 17 |
| . voorheen ZZP 1 2 | 3 | 4 | 5 |
| . voorheen ZZP 3 1/4de 4 | 4 | 5 | 6 |
| geschikt wonen | 47 | 67 | 81 |

Bron: InnDev ramingsmodel wonen en zorg

In Houthem zijn er momenteel geen intramurale zorgvoorzieningen. Wel is er vergevorderde planvorming om het in 2015 gesloten zorgcentrum nieuw leven in te blazen met de realisatie van 40 verpleeghuisplaatsen en 40 aanleunwoningen niveau geclusterd verzorgd wonen. Het plan geeft dus ruimschoots invulling aan de huidige en toekomstige behoefte van zware woonzorgvragen van Houthem.



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 relatief vitale doelgroepen.

7. Verdiepende analyse

7.1. Starters

Momenteel wonen 45 personen met een leeftijd tussen 21 en 30 jaar als “kind” in een gezinssituatie in Houthem. Uit deze groep zullen de komende jaren huishoudens ontstaan die zich voor een deel aandienen op de woningmarkt van de kern. Op basis van 50% kerngetrouwheid ⁴ zullen 23 “Houthem” starters toetreden 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. Het voornaamste knelpunt voor de starters is een gebrek aan betaalbaar kwalitatief aanbod (zie ook bijeenkomst Starters d.d. 3 juli 2019 t.b.v. Lokale Woonvisie).

De aanstaande startersgroep van Houthem is beperkt in omvang, maar wel belangrijk mede in het kader van het behoud en continuïteit van de kernidentiteit. Deels kunnen zij terecht in de vrijval die ontstaat in de particuliere huur als gevolg van de vergrijzing in die sector.

7.2. Oudere scheefwoners in de koop

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

- In totaal 38 huishoudens zijn alleenstaande ouderen die in een vrijstaande woning of tweekapper wonen. Daarvan zijn er 17 ouder dan 75 jaar en 21 huishoudens zijn oudere doorstromers (55-74 jaar);
- In totaal 89 huishoudens zijn oudere stellen zonder kinderen die in een vrijstaande woning of tweekapper wonen. 61 van die huishoudens bevinden zich in de leeftijdsrange van 55 tot 74 jaar en 28 huishoudens zijn ouder dan 75.

De totale groep omvat momenteel 127 huishoudens, waarvan 45 ouder dan 75 jaar. Deze huishoudens zijn in hoge mate kerngebonden (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 huur conform de mechanismen beschreven in de het onderdeel “Modellering van de woonbehoefte”.

⁴ 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 (complexen Martinushof - 21 VHE’s en Baron de Selysstraat - 20 VHE’n) en het complex particuliere huur aan de Meerssenenderweg nummers 26-28 – in totaal 27 VHE’n.

7.3. Zorgscheefwonen in het corporatiebezit

In het corporatiebezit zijn er 21 rolstoelgeschikte woningen en 14 wandelstokgeschikte woningen. In deze 35 woningen wonen slechts 275 plussers. Voor het overige wonen niet bejaarde doelgroepen in het geschikt woningbezit. Het verdient aanbeveling om de rollatorgeschikte woningen in de toekomst toe te wijzen aan huurders met mobiliteitsbeperkingen.

8. Advies woonbehoefte in relatie tot de schoollocatie

In Houthem blijft het aantal huishoudens constant het komende decennium. Echter, onder invloed van de demografische ontwikkeling zal de woonbehoefte veranderen:

- Een toenemende behoefte aan appartementen en/of nultreden woningen in Houthem voor de groeiende groep oudere inwoners die momenteel veelal in te grote grondgebonden woningen verblijven. In deze context zijn “ouder” de huidige leeftijdsgroepen ouder dan 55 jaar. De totale groep omvat momenteel 127 huishoudens, waarvan 45 ouder dan 75 jaar.
- Naast de ouderen in de koopmarkt is er de omvangrijke vergrijzende groep oudere huishoudens (74 huishoudens in totaal) in de particuliere huur. Ingeschat wordt dat een kwart van hen op zoek gaat naar levensloopbestendige woningen in het segment sociale volkshuisvesting (dus een huurprijs onder € 737 huur per maand). De behoefte die hier ontstaat, staat in directe relatie tot het tekort aan sociale woningbouw in de Houthem.
- Vanuit het perspectief van de woningmarktsegmenten ontstaat het komende decennium een transitie opgave. Per saldo is er een bijkomende behoefte van 9 sociale huurwoningen en 16 woningen in de middenhuur. Tegenover de toenemende behoefte aan huurwoningen staat een daling van de behoefte aan koopwoningen van in totaal 28 wooneenheden uitgaande van de woonwensen van de huidige inwoners van Houthem.

Naast de wijzigende woonbehoefte uit hoofde van de demografische ontwikkeling is ook het aandeel sociale huur laag in Houthem blijkt uit een kengetallenbenadering (zie onderdeel 3.3.2). Dit wordt bevestigd door de gegevens van de woningcorporaties. Immers, op peildatum 1 december zijn er 15 actief woningzoekenden (waarvan 5 starters) in Houthem. Het aantal passief woningzoekenden in de sociale huursector is 38 (waarvan 12 starters).

Op basis van voorgaande elementen wordt geadviseerd 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 16 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 9 wooneenheden.
- Maximaal 10 starterswoningen sociale huur (5 wooneenheden) en middenhuur (5 wooneenheden) te realiseren.

Bovengenoemde aantallen betreffen de overall behoefte c.q. tekorten in de komende 10 jaar. A rato zijn deze aantallen vertaald naar een bouwprogramma. Naast een “neutrale” programmering op basis van de daadwerkelijke behoefte kan ook worden gekozen voor een “sociale” variant waarbij de totaal geraamde behoefte sociale huur wordt ingevuld en de resterende programmaruimte met middenhuur. Rekening houdend met de ontwikkeling op de lange termijn (relatief meer middenhuur en minder sociale huur) kan daarbij worden voorzien in de mogelijkheid om de woningen - indien wenselijk - te switchen van sociale huur naar middenhuur.

ADVIES WONINGBOUWONTWIKKELING HOUTHEM

aantallen wooneenheden/huishoudens

Kernbehoefte totaal

| | sociale huur | middenhuur | totaal |
|---------------|--------------|------------|-----------|
| starters | 5 | 5 | 10 |
| babyboomers | 9 | 16 | 25 |
| totaal | 14 | 21 | 35 |

A rato vertaling naar 20 wooneenheden - **neutraal**

| | sociale huur | middenhuur | totaal |
|---------------|--------------|------------|-----------|
| starters | 3 | 3 | 6 |
| babyboomers | 5 | 9 | 14 |
| totaal | 8 | 12 | 20 |

A rato vertaling naar 20 wooneenheden - **sociaal**

| | sociale huur | middenhuur | totaal |
|---------------|--------------|------------|-----------|
| starters | 5 | 2 | 7 |
| babyboomers | 9 | 4 | 13 |
| totaal | 14 | 6 | 20 |

Door de realisatie van deze aantallen of een a rato verhouding wordt invulling gegeven aan de belangrijkste ontwikkelingen van de woonbehoefte in Houthem voor de starters en de ouder wordende doelgroep babyboomers de komende 10 jaar. Qua woningmarktsegmenten worden de leemtes ingevuld op vlak van middenhuur en sociale huur. Daarmee worden de speerpunten van beleid zoals geformuleerd in de Lokale Woonvisie maximaal ingevuld.

Het advies houdt in dat ook bewust wordt gekozen om niet in te zetten op:

- De bijkomende realisatie van koopwoningen omdat de behoefte aan koopwoningen van de huidige bevolking afneemt. Alleen bij de 75plussers neemt die behoefte beperkt toe, maar substantieel minder dan de groei-behoefte in sociale en particuliere huur.
- De realisatie van zorgwoningen (geclusterd verzorgd wonen) en intramurale capaciteit uitgaande van de actuele planontwikkeling in Vroenhof.

Qua **oppervlakteprogrammering** wordt uitgaande van de beoogde doelgroepen babyboomers en starters voorgesteld om appartementen te realiseren voor een- en twee persoonshuishoudens. Uitgangspunt daarbij dient een “universeel” woonproduct te zijn 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 20 wooneenheden - 6 tweekamer appartementen en 14 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.

PROGRAMMATISCHE BANDBREEDTES 2 EN 3 KAMER APPARTEMENTEN

oppervlaktes in bruto vloeroppervlakte

| | 3 kamer appartement | | | 2 kamer appartement | | |
|-----------------------------|---------------------|-----------|------------|---------------------|-----------|-----------|
| | gemidd | min | max | gemidd | min | max |
| woonkamer/keuken | 42 | 32 | 48 | 36 | 28 | 42 |
| hoofdslaapkamer | 15 | 13 | 19 | 14 | 12 | 15 |
| tweede slaapkamer | 10 | 7 | 14 | | - | - |
| badkamer | 6 | 5 | 9 | 6 | 5 | 8 |
| toilet | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 2 |
| berging | 4 | 1 | 7 | 3 | 1 | 5 |
| hal | 9 | 7 | 12 | 7 | 5 | 9 |
| schachten en wanden | 11 | 8 | 12 | 9 | 8 | 10 |
| bvo in m² | 98 | 73 | 122 | 76 | 60 | 90 |

In bovenstaand advies wordt gekozen voor de inbreng van flexibele wooncapaciteit en woonkwaliteit om tegemoet te komen aan de wijzigende woonbehoefte van de bevolking van Houthem de komende 10 jaar. Specifiek wordt gekozen om de tekorten die zich zullen voordoen op te lossen. Daarnaast zijn er echter ook overschotten in de koopsector. Op korte en middellange termijn kan deze vrijval (met name van grondgebonden koopwoningen) worden ingezet voor de oplossing van tekorten in de Zuid-Limburgse woningmarkt. Gegeven de ligging van Houthem is een overlooppunt voor ruimtezoekers o.a. uit Maastricht realistisch (zie ook Analyse doorstroomeffecten Valkenburg 2019). Daarbij levert een nieuwe ontwikkeling bij op de oude schoollocatie schuifruimte en doorstroommogelijkheden voor huishoudens buiten de kern.

Op lange termijn zal moeten blijken in hoeverre effectief sprake zal zijn van krimp in Houthem. Volgens de prognoses zal eventuele leegstand zich dan nagenoeg geheel voordoen in de koopsector en niet in de segmenten waarop wordt ingezet bij een nieuwe ontwikkeling.