

WOONBEHOEFTE ONDERZOEK VILT



Maastricht, december 2020
Jean Pierre Tulleneers

Inhoud

| | |
|---|----|
| 1. Inleiding - aanleiding | 3 |
| 2. Uitwerking van de vraagstelling | 4 |
| 3. Het DNA van Vilt..... | 5 |
| 3.1. Typering Vilt | 5 |
| 3.2. Kerngegevens | 5 |
| 3.3. Typering woningvoorraad | 6 |
| 3.3.1. Bouwjaren | 6 |
| 3.3.2. Woningtypes en marktsegmenten | 7 |
| 3.3.3. WOZ-waarde..... | 9 |
| 3.3.4. Zorggeschiktheid -Levensloopbestendigheid | 10 |
| 3.4. Sociaaleconomisch profiel..... | 11 |
| 3.5. Woningmarkt..... | 13 |
| 4. Het ontwikkelperspectief | 14 |
| 4.1. Demografie personenniveau | 14 |
| 4.2. Overall huishoudensontwikkeling | 15 |
| 5. Modelleren woonbehoefte | 17 |
| 6. Wonen en zorg ouderen | 19 |
| 7. Verdiepende analyse..... | 21 |
| 7.1. Starters | 21 |
| 7.2. Oudere scheefwonders in de koop | 21 |
| 7.3. Zorgscheefwonen in het corporatiebezit | 22 |
| 8. Advies woonbehoefte in relatie tot de schoollocatie | 23 |

1. Inleiding - aanleiding

De gemeente Valkenburg aan de Geul wenst meer inzicht in de woonbehoefte van de kern Vilt. Concrete aanleiding hiervoor is het besluit van het College om voor de schoollocatie 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 Vilt zichtbaar gemaakt aan de hand van relevante kenmerken van de woningvoorraad en de bevolking.

In een vervolgstap wordt het ontwikkelperspectief van Vilt 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 voorgaande elementen is de toekomstige woonbehoefte gemodelleerd met als resultaat inzicht in de behoefte ontwikkeling in woningtypes (grondgebonden en appartementen) en woning-marktsegmenten (sociale huur, midden huur en koop) in Vilt.

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 kern Vilt 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 Vilt

3.1. Typering Vilt

Vilt is een dorp in de Limburgse gemeente Valkenburg aan de Geul. Het ligt bovenaan de Cauberg aan de N590 van Valkenburg naar Maastricht. Vilt heeft geen eigen kerk en valt onder de parochie Berg.

Administratief is Vilt onderdeel van de CBS wijk Berg – Terblijt – Vilt. Het is een buurt die omsloten door groen een eigen dorps woonmilieu heeft. Het voorzieningenniveau is beperkt, maar de Viltenaars maken gebruik van de nabij gelegen voorzieningen van Berg (afstand 1,3km) en ook de stadskern Valkenburg is op slechts 2,3 kilometer afstand.

3.2. Kerngegevens

- Aantal inwoners : 896 (5,4 % van VadG)
- Aantal huishoudens : 372 (4,7% van VadG)
- Aantal woningen : 393 (4,8% van VadG)
- Type woningen : 87% grondgebonden (71% VadG)
13% meergezins / appartement (29% VadG)
- Eigendomsverhoudingen : 80% koop (56% in VadG)
10% sociale huur (19% in VadG)
10% particuliere huur (25% in VadG)
- Aantal zorggeschikte woningen¹: 0 rolstoelgeschikt
7 rollatorgeschikt
0 wandelstokgeschikt
- Betaalbaarheid corporatiebezit²: 0 woningen “goedkoop”
23 woningen “betaalbaar laag”
10 woningen “betaalbaar hoog”
1 woning “bereikbaar”
- “Onbewoond” (CBS 2018) : 3% (5% in VadG)
- Gemiddelde WOZ-waarde : € 242.000 (€ 215.000 VadG)

¹ Conform opgaaf Woningstichting Berg en Terblijt november 2020

² Conform opgaaf Woningstichting Berg en Terblijt t.b.v. Lokale Woonvisie

3.3. Typering woningvoorraad

3.3.1. Bouwjaren

WONINGVOORRAAD - BOUWJAREN

| bouwjaren | aantal | %-ge |
|---------------|------------|-------------|
| voor 1950 | 71 | 18% |
| 1950-1959 | 40 | 10% |
| 1960-1969 | 63 | 16% |
| 1970-1979 | 129 | 33% |
| 1980-1989 | 21 | 5% |
| 1990-1999 | 49 | 12% |
| 2000-2009 | 13 | 3% |
| vanaf 2010 | 9 | 2% |
| totaal | 395 | 100% |

De historische basis van de Vilt bestaat uit lintbebouwing langs de Rijksweg, Geulgracht en Sibberweg. Na de tweede wereldoorlog is Vilt gestaag gegroeid met een bouwpiek in de seventies. De helft van de woningen is gebouwd in de periode 1960-1980. Daarna is de realisatie van nieuwbouw uitgedoofd.



Bron: Mappallery 2017

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. Leegstaande woningen zijn hierin dus niet vervat.

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

In 2020 zijn de gezinnen en 1-oudergezinnen de grootste groep met 143 eenheden en afgerond 40% van het totaal aantal huishoudens. De tweede grote doelgroep zijn de 119 - 32% alleenstaanden en stellen van 55-74 jaar. Deze twee doelgroepen omvatten dus bijna driekwart van alle huishoudens in 2020. Zij wonen voor meer dan 90% in grondgebonden woningen, voornamelijk gesitueerd in de koopsector.

WONINGEN NAAR TYPE EN MARKTSEGMENTEN

aantallen wooneenheden

| | woningtype | | marktsegmenten | | | aantal | % |
|--------------------------------------|------------|-----------|----------------|-----------|------------|------------|-------------|
| | gg | app/0-tr | soc hr | midd.hr | koop | | |
| alleenstaand t/m 24 jaar | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0% |
| alleenstaand 25-35 jaar | 1 | 9 | 2 | 2 | 6 | 10 | 3% |
| stellen tot 35 jaar | 9 | 5 | 3 | 2 | 9 | 14 | 4% |
| gezinnen incl 1 ouderhh | 134 | 9 | 12 | 10 | 121 | 143 | 39% |
| alleenstaanden en stellen 35-54 | 24 | 5 | 2 | 2 | 25 | 29 | 8% |
| alleenstaanden en stellen 55-74 jaar | 106 | 13 | 14 | 13 | 92 | 119 | 32% |
| alleenstaanden en stellen 75plus | 43 | 9 | 2 | 8 | 42 | <u>52</u> | <u>14%</u> |
| totaal | 318 | 50 | 35 | 37 | 296 | 368 | 100% |
| | 86% | 14% | 10% | 10% | 80% | | |

Bron: GBA oktober 2020 - bewerking InnDev

afkortingen:

gg : grondgebonden

soc hr : sociale huur

app/0-tr : appartement / nulredenwoning

midd.hr : middenhuur

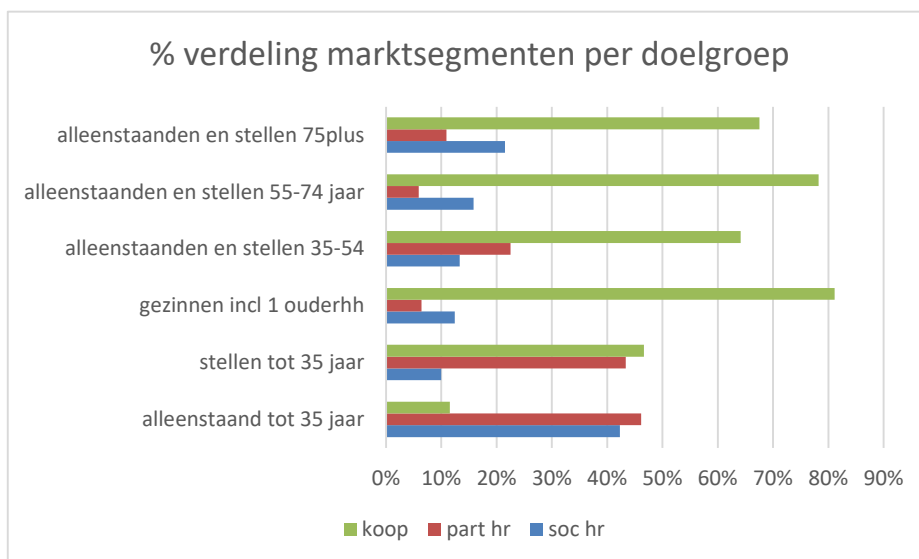
Het aandeel sociale huur is laag in Vilt. Om tot objectivering van de beoordeling van de omvang van het aandeel sociale huur te komen is een ratio "aanwezigheidsmaat sociale huur" bepaald voor het onderzoeksgebied en een aantal referentiegemeenten. De ratio geeft de verhouding aan van het aantal corporatiewoningen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

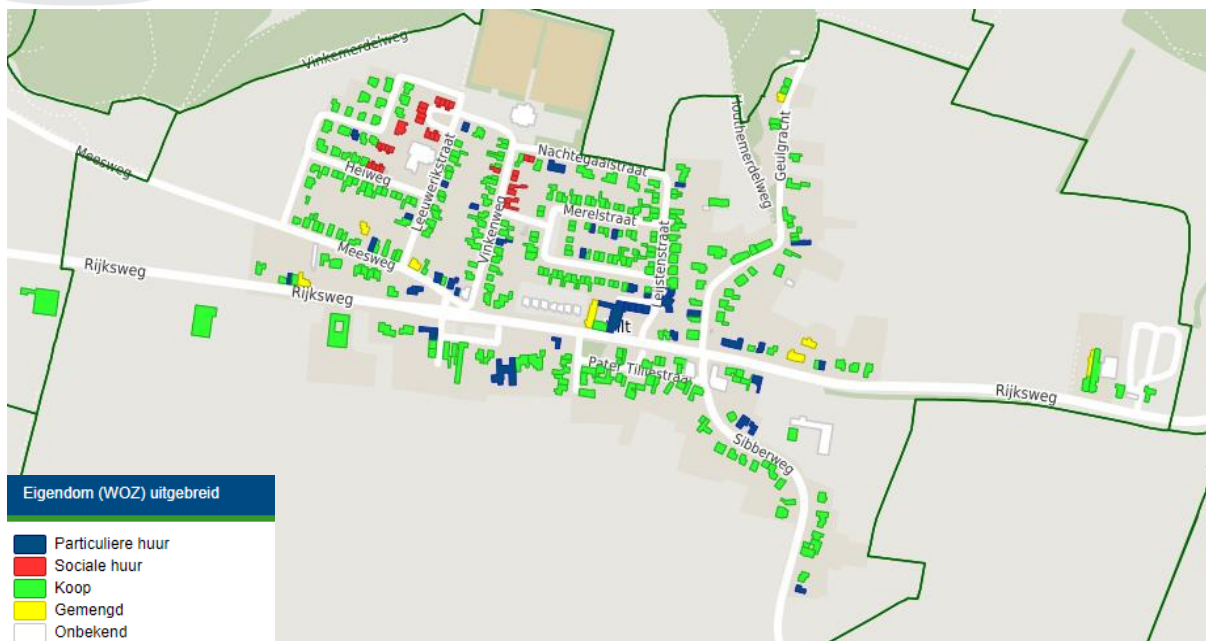
Uit de vergelijking blijkt dat de ratio voor de gemeente Valkenburg aan de Geul laag is met een score van 2,6 (vergelijk met de referentiegemeenten die allen boven 3,0 scoren). Binnen de gemeente scoort Vilt na Houthem-Sint Gerlach het laagste met 2,1. Geconcludeerd kan worden dat het aanbod sociale huur relatief laag is in relatie tot de laagste inkomensklassen. De voorkomende huurbehoefte wordt (deels) opgevangen door de onderkant van particuliere verhuur.

| 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 Valkenbu | 2,6 |
| Wijk 03 : Sibbe - IJzeren | 1,9 |
| Wijk 04 : Berg en Terblijt - Vilt | 3,9 |
| . Berg en Terblijt | 4,7 |
| . Vilt | 2,1 |
| referentiegemeenten | |
| Brunssum | 3,4 |
| Gulpen-Wittem | 3,5 |
| Landgraaf | 3,4 |
| Meerssen | 4,3 |

Bron: CBS - bewerking InnDev

Uit de analyse van de verdeling over de marktsegmenten blijkt de dominante positie van de particuliere huur bij de doelgroepen jonger dan 35 jaar

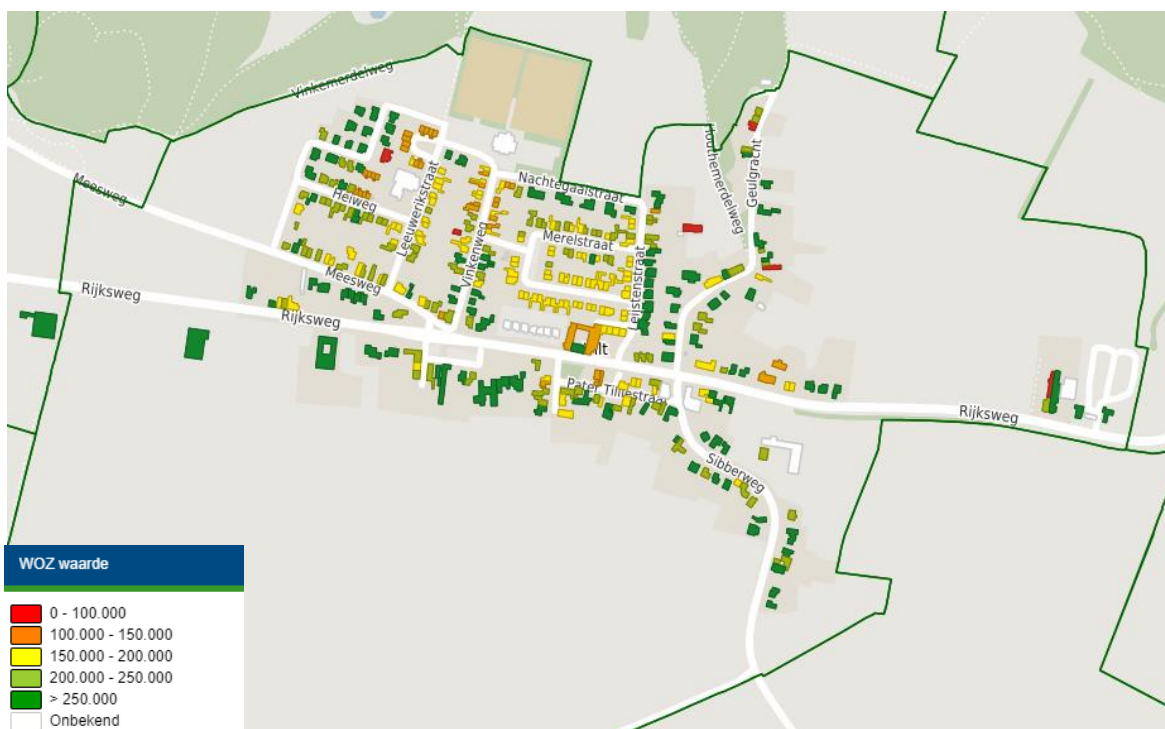




Bron: Mapgallery 2017

3.3.3. WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen is € 242.000. 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 centraal boven de Rijksweg een aanzienlijk deel van de woningvoorraad.



Bron: Mapgallery 2017

3.3.4. Zorggeschiktheid -Levensloopbestendigheid

In Vilt zijn er 7 rollatorgeschikte woningen in het corporatiebezit. Er zijn geen rolgeschikte corporatiewoningen in de kern aanwezig.

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

Op redelijke gronden (o.a. de combinatie bouwjaren en woningtypes) 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 ontstaan ongewenste situaties waarbij een verhuizing de enige oplossing is.

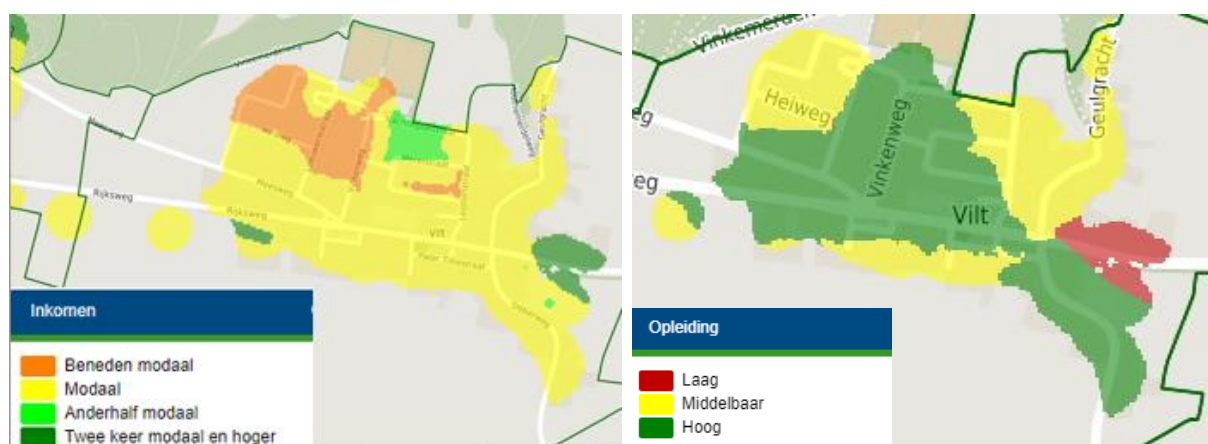


In de originele rapportage waren na onderstaande alinea drie kaartjes weergegeven. Deze zijn verwijderd om persoonsgegevens op adresniveau af te schermen.

Onderstaande kaartjes geven een impressie van het aantal niet-geschikte woningen waarin ouderen wonen van respectievelijk de leeftijden 85 plus (12 woningen), 75 plus (43 woningen) en 65 plus (95 woningen) in Vilt (bron: Mapgallery 2017). Op termijn dienen zich ingrepen aan en/of moet er verhuisd worden. Het is evident dat dit vraagstuk niet helemaal kan en hoeft opgelost te worden opgelost met nieuwbouw, maar nieuwbouw is deels wel een oplossing om de bestaande woningen vrij te spelen voor andere doelgroepen.

3.4. Sociaaleconomisch profiel

Op sociaal-economische vlak scoort de kern Vilt bovengemiddeld ten opzichte van het niveau van de gemeente Valkenburg aan de Geul. De combinatie modale inkomens en een hoger opleidingsniveau zijn dominant in Vilt. In het noordoosten van het dorp (rondom de oude schoollocatie) is het sociaal zwakker deel van het dorp gesitueerd met lagere inkomens, lager opleidingsniveau en veelal huisvesting in het corporatiebezit.



Bron : Mapgallery 2017 (onderliggende data: Streetlife 2016)

Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger in Vilt bedraagt € 33.700 (versus € 31.300 op gemeenteniveau). Ook op vlak van inkomensverdeling scoort Vilt veel beter dan het gemeentelijk gemiddelde. Het aandeel van huishoudens onder of rond het sociaal minimum is 2,9% (versus 6,7% op gemeenteniveau).

Het gemiddeld vermogen per huishouden in de gemeente bedraagt € 209.000 met een mediaan van € 84.000.³ Op basis van de combinatie van het inkomensniveau en het aandeel koopwoningen wordt ingeschat dat het gemiddeld vermogen in Vilt zich situeert in de range € 240-250.000. Dat vermogen zit voornamelijk bij de 55+ groep en bevindt zich grotendeels in de stenen.

³ 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 | Vilt |
|--|--------------|----------|-----------|------|
| aantal personen met inkomen | aantal | 13.600 | 6.400 | 700 |
| Gemidd. inkomen per inkomensontvanger | x 1 000 euro | 31,3 | 30,1 | 33,7 |
| Gemiddeld inkomen per inwoner | x 1 000 euro | 26,8 | 26,2 | 27,5 |
| 40% personen met laagste inkomen | % | 41,2 | 43,7 | 36,4 |
| 20% personen met hoogste inkomen | % | 18,6 | 16,5 | 23,9 |
| inkomen Actieven 15-75 jaar | % | 57,4 | 55,4 | 60,9 |
| 40% huishoudens met laagste inkomen | % | 40,2 | 48,9 | 26,3 |
| 20% huishoudens met hoogste inkomen | % | 19,5 | 15,1 | 26,3 |
| Huishoudens met een laag inkomen | % | 6,9 | 9 | 4,3 |
| Huish. onder of rond sociaal minimum | % | 6,7 | 9,3 | 2,9 |
| Personen per soort uitkering; Bijstand | aantal | 330 | 220 | 10 |
| Personen per soort uitkering; AO | aantal | 860 | 440 | 30 |
| Personen per soort uitkering; WW | aantal | 260 | 130 | 10 |
| Personen per soort uitkering; AOW | aantal | 4.360 | 2.270 | 170 |

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

Toelichting op inkomensverdeling ⁴

⁴ 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 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 van het maandelijks woningaanbod op de koopmarkt gerelateerd 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-Wittem, 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-Wittem, Meerssen, Nuth, Vaals en Voerendaal

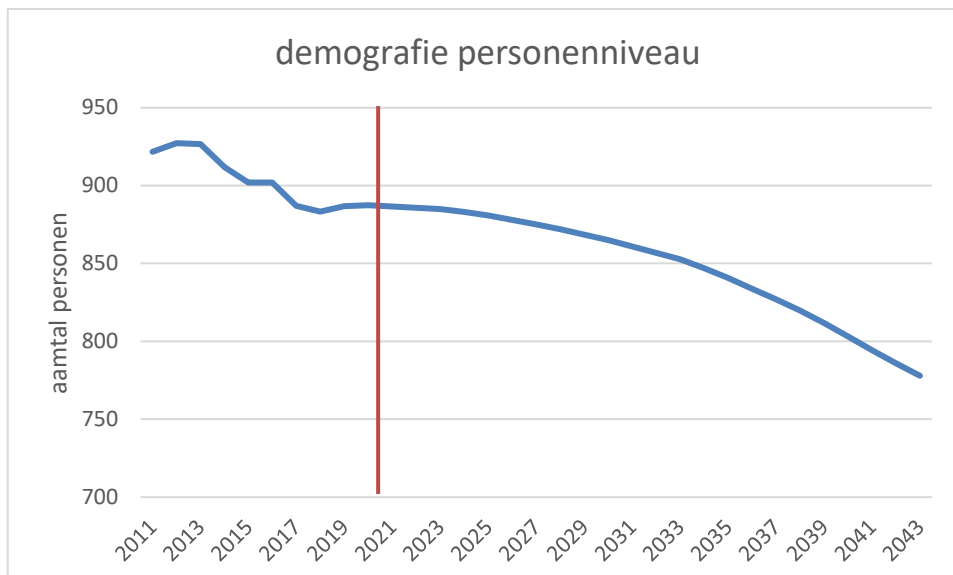
In Vilt staan medio oktober 2020 in totaal 6 woningen te koop (1,6% van het totale woningaanbod) met vraagprijzen in de range van € 179.000 tot € 795.000 met een gemiddelde vraagprijs van € 422.000.

In de marktsegmenten particuliere en sociale huurwoningen is er geen aanbod medio oktober 2020. Woningstichting Berg en Terblijft geeft aan dat op peildatum 1 november 2020 in totaal 39 huishoudens op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning in Vilt waarvan 10 starters, 7 jongere doorstromers, 8 oudere doorstromers en 11 75plussers.

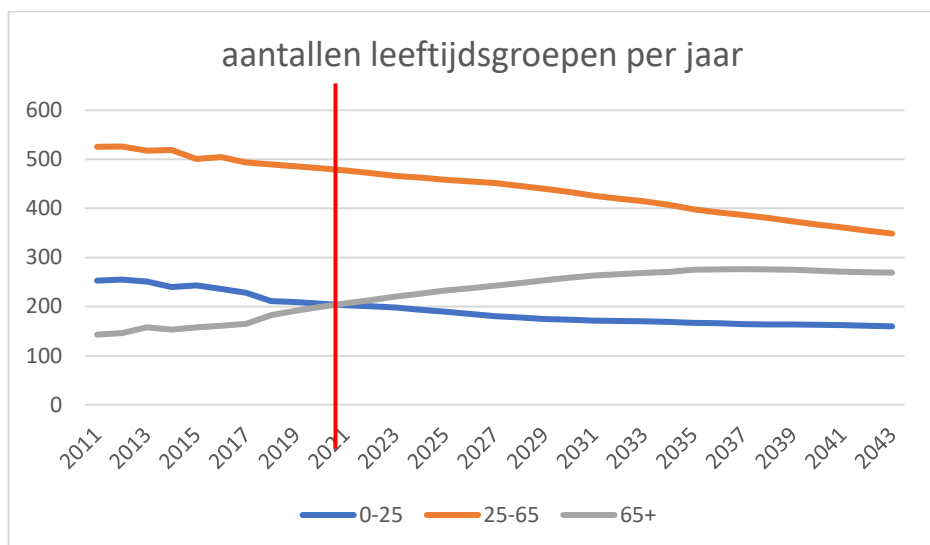
4. Het ontwikkelperspectief

4.1. Demografie personenniveau

Medio oktober 2020 wonen 896 personen in Vilt (cijfers gemeentelijke basisadministratie). De afgelopen 10 jaar is de bevolking met 26 personen - 3% gekrompen (hetzelfde percentage als op gemeenteniveau). Volgens de prognoses daalt de bevolking verder in de toekomst: naar 865 personen in 2030 en 803 personen in 2040. De komende 10 jaar is de krimp nog beperkt in omvang (raming minus 31 personen); in het daaropvolgende decennium verdubbeld de krimp in omvang (raming minus 62 personen). 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 ook hier wordt het aandeel gestaag kleiner (van 54% in 2020 naar 46% in 2040). Het aandeel van de 65 plussers neemt toe van 23% in 2020 tot 34% in 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 verdubbeld de komende 20 jaar (van 75 naar 150 personen) en de 85 plussers groep groeit met een factor 2,5 (van 17 naar 44 personen).



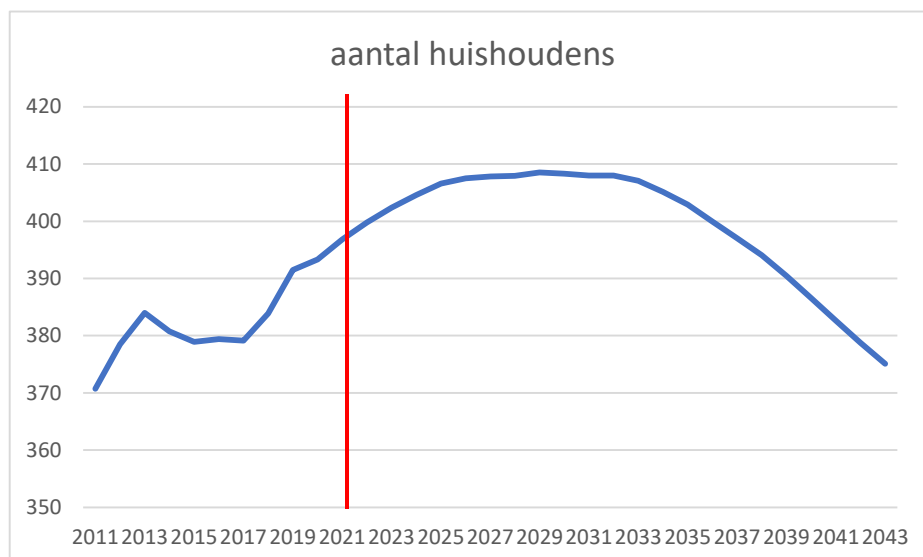
Bron: Etil/Progneff 2019 prognose (bewerking InnDev)



Bron: Etil/Progneff 2019 prognose (bewerking InnDev)

4.2. Overall huishoudensontwikkeling

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



Bron: Etil/Progneff 2019 prognose (bewerking InnDev)

Het totaal aantal huishoudens bedraagt volgens de gemeentelijke basisadministratie 370 particuliere huishoudens medio oktober 2020. bevolkingsprognose in 2020 in totaal 393 eenheden.

Het aantal huishoudens groeit de komende 10 jaar met 18 eenheden - 1,6%. Het volgende decennium krimpt het aantal huishoudens met 17 eenheden zodat het aantal huishoudens nagenoeg gelijk blijft ten opzichte van 2020.

PROGNOSE ONTWIKKELING DOELGROEPEN

aantallen huishoudens

| | jr2020 | jr2030 | jr2040 | saldo 2020-2030 | saldo 2020-2040 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|--------------------|--------------------|
| alleenstaand t/m 24 jaar | 2 | 2 | 1 | 0 | -1 |
| alleenstaand 25-35 jaar | 10 | 11 | 8 | 1 | -2 |
| stellen tot 35 jaar | 14 | 13 | 10 | -1 | -4 |
| gezinnen en 1-ouder huishoudens | 143 | 136 | 129 | -7 | -14 |
| alleenstaanden en stellen 35-54 jaar | 29 | 25 | 23 | -4 | -6 |
| alleenstaanden en stellen 55-74 jaar | 120 | 119 | 96 | -1 | -24 |
| alleenstaanden en stellen 75 plus | 52 | 83 | 105 | 31 | 53 |
| overig | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| totaal | 370 | 388 | 371 | 18 | 1 |

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

Verder blijkt dat de komende 20 jaar het aantal alleenstaanden en stellen 75 plus tot 105 huishoudens verdubbelt. Zij overvleugelen de groep alleenstaanden en stellen 55-74 jaar. Achterliggend fenomeen is het doorschuiven van de Babyboom generatie naar 75 plus. De gezinnen blijven de grootste groep maar hun aantal neemt licht af (van 143 in 2020 naar 129 in 2040).

5. Modelling 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 groei 2020-2030 in Vilt 18 huishoudens. Dit totaal is de optelsom van de onderliggende transitie van woonvoorkeuren van de onderscheiden doelgroepen. 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 | 0 |
| alleenstaand 25-35 jaar | 0 | 0 | -1 | -1 |
| stellen tot 35 jaar | 0 | 0 | -4 | -1 |
| gezinnen 1-ouder huishoudens | -6 | -1 | -12 | -1 |
| alleenstaanden en stellen 35-54 | -3 | -1 | -4 | -1 |
| alleenstaanden en stellen 55-74 jaar | 0 | 0 | -11 | -13 |
| alleenstaanden en stellen 75plus | 6 | 23 | 11 | 43 |
| totaal | -3 | 21 | -23 | 25 |
| saldo | | 18 | | 2 |

bronnen: modellering InnDev o.b.v. GBA, Etil/Progneff prognose,
RIGO op gemeenteniveau en Woon

afkortingen:

gg : grondgebonden

app/0-tr : appartement / nultredenwoning

Als gevolg van de vergrijzing ontstaat vraag naar nultredenwoningen en/of levensloopbestendige woningen in plaats van grondgebonden woningen. Tot 2030 groeit het aantal huishoudens nog dankzij de 75 plussers. Daarna dient zich een transitievraagstuk aan aangezien in alle leeftijdsgroepen jonger dan 75 jaar het aantal huishoudens daalt. Transitie betekent dat de uitdaging niet zit in de groei van de woningvoorraad, maar wel in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de noden en wensen van de huishoudens op middels aanpassingen en/of vervangende nieuwbouw.

Vanuit het marktperspectief doet zich een verschuiving voor van koop naar sociale huur en middenhuur. Immers, ouderen die hun woning verkopen, stappen veelal over naar huur waarbij de inkomenssituatie de mogelijkheden bepaalt.

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 | -1 | 0 | -1 |
| stellen tot 35 jaar | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 | -3 |
| gezinnen 1-ouder huishoudens | -1 | -1 | -6 | -1 | -1 | -11 |
| alleenstaanden en stellen 35-54 | -1 | -1 | -3 | -1 | -1 | -4 |
| alleenstaanden en stellen 55-74 jaar | 0 | 0 | -1 | -5 | -5 | -15 |
| alleenstaanden en stellen 75plus | 12 | 12 | 5 | 21 | 21 | 12 |
| totaal | 11 | 11 | -4 | 12 | 12 | -22 |
| saldo | | | 18 | | | 2 |

bronnen: modellering InnDev o.b.v. GBA, Etil/Progneff prognose, RIGO gemeenteniveau en Woon

afkortingen:

soc hr : sociale huur

midd.hr : middenhuur

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

ALLENSTAANDEN 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 | 7 | 12 | 4 | 11 | 22 | 9 |
| grondgebonden | 2 | 3 | 1 | 3 | 6 | 2 |
| totaal | 9 | 15 | 5 | 14 | 28 | 12 |
| saldo | | | 28 | | | 54 |

bronnen: modellering InnDev o.b.v. GBA, Etil/Progneff prognose,
RIGO op gemeenteniveau en Woon

afkortingen:

soc hr : sociale huur

midd.hr : middenhuur

6. Wonen en zorg ouderen

Ook in de kern Vilt 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).

Gegeven het beperkt aantal inwoners in Vilt is ook de woonzorg vraag in omvang beperkt. Momenteel genereren de inwoners van Vilt een intramurale zorgvraag van 6 plaatsen met een groei van 13 plaatsen in 2040. De behoefte aan geclusterd verzorgd wonen bedraagt momenteel 3 woningen met een groei naar 6 woningen in 2040.

| ONTWIKKELING WOONZORGVRAAG OUDEREN | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|
| aantal personen | | | |
| jaar | 2020 | 2030 | 2040 |
| intramuraal | 6,2 | 9,9 | 12,5 |
| . licht (verzorging) | 1,2 | 2,0 | 2,5 |
| . PG verpleging | 3,1 | 4,9 | 6,2 |
| . somatiek verpleging | 1,3 | 2,1 | 2,7 |
| . revalidatie | 0,5 | 0,8 | 1,0 |
| . palliatief | 0,1 | 0,2 | 0,2 |
| verzorgd wonen | 7,1 | 11,3 | 14,3 |
| waarvan geclusterd verzorgd wonen | 2,9 | 4,6 | 5,8 |
| waarvan langer thuis wonen | 4,2 | 6,7 | 8,5 |
| . basis | 4,2 | 6,7 | 8,5 |
| . voorheen ZZP 1 2 | 1,2 | 2,0 | 2,5 |
| . voorheen ZZP 3 1/4de 4 | 1,6 | 2,6 | 3,3 |
| geschikt wonen | 20,6 | 32,9 | 41,6 |

Bron: InnDev ramingsmodel wonen en zorg

In Vilt zijn er geen intramurale zorgvoorzieningen en ook geen geclusterde rolstoelgeschikte woningen. Bij de afweging om al dan niet in te steken op de realisatie van “zware” zorgvoorzieningen dienen de volgende elementen te worden betrokken:

- De minimale omvang van een zorgvoorziening waarbij 24 uren zorg wordt geleverd aan zorgvragers met een Wlz zorgvraag of een structurele combinatie van Wijkverpleging /Wmo bedraagt minimaal 20 plaatsen.

- Bij de realisatie van een initiatief met schaalgrootte van 20 plaatsen moet klandizie van buiten Vilt worden aangetrokken in een reeds oververzadigde markt op vlak van (particuliere) woonzorginitiatieven met o.a. Fonterhof (1,6 km afstand), Kasteel Geulzicht onder voorbehoud van doorgaan plan (2,1 km), St. Jozef klooster (3,2 km), Oosterbeemd (3,3 km) en Vroenhof 5,3 km.
- Nieuwbouw voor verzorgd wonen is erg duur en voor realistische huurprijzen moet veel woonkwaliteit worden opgeofferd. Daarnaast is intramuraal groepswonen inherent incurant vastgoed dat niet te gebruiken is voor doelgroepen buiten de zorg.

Op basis van bovenstaande elementen wordt geadviseerd om geen zware zorgvoorzieningen in Vilt te realiseren. De behoefte van de kern is te beperkt in omvang en kan gemakkelijk worden ingevuld in de veelheid aan zorgvoorzieningen in de directe nabijheid.

Ten aanzien van *geschikt* wonen geldt dat het merendeel van de 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 38 personen met een leeftijd tussen 21 en 30 jaar als kind in een gezinssituatie in Vilt. 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% kerngetrouwheid⁵ zullen 20 “Vilt” 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 Vilt is klein in omvang, maar wel belangrijk mede in het kader van het behoud en continuïteit van de kernidentiteit.

7.2. Oudere scheefwoners in de koop

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

- In totaal 35 huishoudens (9,5% van het totaal) zijn oudere alleenstaanden die in een vrijstaande woning of tweekapper wonen. Daarvan zijn er 19 ouder dan 75 jaar en 16 huishoudens zijn oudere doorstromers (55-74 jaar);
- In totaal 79 huishoudens (21% van het totaal) zijn oudere stellen zonder kinderen: 53 huishoudens bevinden zich in de leeftijdsrange van 55 tot 74 jaar en 26 huishoudens zijn ouder dan 75.

De totale groep omvat momenteel 114 huishoudens, waarvan 42 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 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”. Echter, in de bestaande woningmarkt is geen aanbod voor deze doelgroepen en biedt de ontwikkeling op de schoollocatie in Vilt kansen zowel voor de oudere scheefwoners als voor starters en jongere doorstromers die kunnen instromen in de vrijgevalen grondgebonden woningen (zie ook hiervoor onderzoek doorstroomeffecten).

⁵ 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.

7.3. Zorgscheefwonen in het corporatiebezit

In het corporatiebezit zijn 7 rollatorgeschikte woningen. In twee woningen verblijven starters, in vier woningen oudere doorstromers (55-74) en in 1 woning kwetsbare ouderen (85+). 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

Uit de analyse van de woningbehoefte van de kern Vilt blijkt dat er vooral nood is aan appartementen en/of nultreden woningen in de toekomst. De steeds grotere groep van oudere inwoners zal hiervoor hun te grote grondgebonden koopwoning willen inruilen. Het gaat om oudere alleenstaanden en oudere stellen zonder kinderen. In deze context zijn “ouder” de huidige leeftijdsgroepen ouder dan 55 jaar. Op basis van de feitelijkheid is de verhouding alleenstaanden / echtparen 1 op 2. De verschuivingen in woonwensen de komende decennia wordt grotendeels veroorzaakt door de generatie Babyboomers die momenteel 55 tot 75 jaar oud zijn.

Vanuit de invalshoek woonsegmenten is er per saldo een behoefte aan sociale huur (11 wooneenheden) en middenhuur (11 wooneenheden) het komende decennium. Bij de 75-plussers is er ook nog een beperkte vraag naar koopwoningen (5 wooneenheden).

Daarnaast geeft Woningstichting Berg en Terblijt aan dat op peildatum 1 november 2020 in totaal 39 huishoudens op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning in Vilt waarvan 10 starters, 7 jongere doorstromers, 8 oudere doorstromers en 11 75plussers. De hoogte van de wachtlijst sluit aan op de vaststelling dat het huidige aandeel sociale huurwoningen in Vilt erg laag voorkomt (zie onderdeel 3.3.2. – aanwezigheidsmaat sociale huur). Uit de gegevens van de woningstichting blijkt dat vooral de starters en 75 plussers in Vilt op zoek zijn naar sociale huurwoningen. Ook blijkt uit de modellering van de woningbehoefte (hoofdstuk 5) dat er een bijkomende behoefte sociale woningbouw nodig is uit hoofde van verschuivingen van (onderkant) koop naar sociale huur bij de overstappende Babyboomers het komende decennium.

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 12 wooneenheden.
- Levensloopbestendige appartementen (dat wil zeggen toegankelijke en doorgankelijke woningen – niet zijnde zorgwoningen) te realiseren voor de Babyboomers die hun woonbehoefte invullen door betalbare sociale huur. Op basis van de ontwikkeling van woonvoorkeuren betreft het 12 wooneenheden.
- Maximaal 10 starterswoningen sociale huur (5 wooneenheden) en middenhuur (5 wooneenheden) te realiseren.

Samengevat:

ADVIES WONINGBOUWONTWIKKELING VILT

aantallen wooneenheden / huishoudens

Kernbehoefte totaal

| | sociale huur | middenhuur | totaal |
|-------------|--------------|------------|--------|
| starters | 5 | 5 | 10 |
| babyboomers | 12 | 12 | 24 |
| totaal | 17 | 17 | 34 |

A rato vertaling naar 20 wooneenheden

| | sociale huur | middenhuur | totaal |
|-------------|--------------|------------|--------|
| starters | 3 | 3 | 6 |
| babyboomers | 7 | 7 | 14 |
| totaal | 10 | 10 | 20 |

Met de realisatie van deze aantallen of een a rato verhouding wordt invulling gegeven aan de belangrijkste ontwikkelingen van de woonbehoefte in Vilt voor de starters en de ouder wordende doelgroep babyboomers. 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.

In dit advies wordt niet ingezet op verdere uitbreiding van de koopmarkt voor senioren omdat (1) de koopmarkt op termijn zal krimpen (2) de marktbehoefte in de koopsector substantieel kleiner is dan in de andere segmenten en (3) zijn nieuwbouwprojecten die zich in Vilt aandienen zeer beperkt in omvang en moeten dus prioriteiten worden gesteld.

Ook wordt in dit advies niet ingezet op de realisatie van zorgvoorzieningen (zie argumentatie in hoofdstuk 6).

Programmatisch wordt uitgaande van de doelgroepen babyboomers en starters voorgesteld om appartementen te realiseren voor een- en twee persoons huishoudens. Uitgangspunt daarbij dient een “universeel” woonproduct te zijn dat door de verschillende beoogde doelgroepen kan worden bewoond. Op basis van de samenstelling van de beoogde doelgroepen (groot aandeel Babyboomers uit grote vrijstaande woningen) en de verhouding alleenstaanden - tweepersoons huishoudens is de verhouding tweekamer tot drie kamer appartement 1 op 2 (of uitgaande van 20 wooneenheden - 7 tweekamer appartementen en 13 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 |