



Woningmarktonderzoek Vught – Isabella groep

INLEIDING

In dit inventariserende onderzoek is de vraag naar vrije sector (zorg) appartementen voor 55+ers in de gemeente Vught bepaald.

Alvorens tot een berekening van de actuele vraag over te gaan, is ingezoomd op de landelijke en lokale ontwikkelingen in de zorg- en woningsector. Daarna is het bestaande aanbod en de vraag in Vught inzichtelijk gemaakt om de huidige potentie voor vrije sector huurwoningen in de gemeente in te kunnen schatten.

Bij het bepalen van de behoefte is onder meer rekening gehouden met het huidige vraag- en aanbod van dit type wooneenheden, de demografische ontwikkelingen, het besteedbaar inkomen van ouderen, de ontwikkeling van de zorgvraag, de visie van de gemeente en de huidige samenstelling van het woningaanbod (koop/sociale huur/vrije sector).

Op dit moment is er een zeer beperkt aanbod voor deze doelgroep aanwezig in Vught. Er zijn diverse nieuwbouwplannen echter focussen deze niet op de doelgroep senioren. Uit het onderzoek van de Gemeente Vught is gebleken dat er momenteel een tekort is van circa 150 vrije sector woningen voor 55+ ers in Vught. Uit onderzoek van CBRE onder 65+ers blijkt dat, bij een gelijkblijvende ontwikkeling van de doelgroep en geen extra toevoeging van woningaanbod voor deze doelgroep, er in 2020 in Vught een tekort is van circa 180 vrije sector (zorg) appartementen.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In deze paragraaf zijn de landelijke en regionale trends en ontwikkelingen op het gebied van seniorenhuisvesting beschreven. Daarnaast wordt er ingezoomd op de huidige vraag, de wensen en eisen van de doelgroep in Nederland en in Vught.

Key takeaways

- Senioren blijven langer zelfstandig thuis wonen en de zorgvraag in de eigen woning neemt toe. Er wordt verhuisd bij een acute zorgvraag of preventief indien de huidige woning niet meer aansluit bij de woonbehoefte (bijvoorbeeld meerlaags, een te groot woonoppervlakte of gebrek aan voorzieningen in de omgeving);
- In de nabijheid van de seniorenwoningen dienen voorzieningen te zijn (waaronder een zorgpost) om in te spelen op de behoefte van de doelgroep;
- Het woningaanbod moet gevarieerd zijn om in te spelen op de behoefte van zowel de bewoners zonder of met een lichtere zorgbehoevenden (met circa 3 of 4 kamers) als de bewoners met een iets zwaardere zorgbehoevenden (met circa 1 of 2 kamers);
- Van de meerpersoonshuishoudens van 65-plus in Vught willen circa 320 huishoudens huren in plaats van kopen. Circa 44% daarvan heeft een gewenste huurprijsklasse van meer dan €710. Dat is een aantal van circa 141 huishoudens (woonvisie gemeente Vught).
- Circa 15% van de 65-plussers in Vught wil naar een aangepaste woonvorm met meer zorg verhuizen als de gezondheid verslechtert (woonvisie gemeente Vught).

LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De Nederlandse zorgvastgoedmarkt is volop in ontwikkeling. Door onder andere de toenemende vergrijzing en veranderende wet- en regelgeving is er een groeiende behoefte aan passende woningen voor senioren.

De huidige woningmarkt kent in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin een mismatch tussen de vraag en het aanbod voor senioren. Uit de Monitor Investeren voor de Toekomst van 2012 blijkt dat er landelijk een actueel tekort is van 84.000 geschikte woningen voor senioren. Tot 2021 dienen er jaarlijks circa 44.000 woningen voor senioren bij te komen om aan de totale vraag te kunnen voldoen¹. De Nederlandse woningmarkt lijkt echter vooralsnog in beperkte mate in te spelen op deze groeiende vraag. De onderstaande argumenten vormen de basis van de behoefte naar seniorenhuisvesting.

Scheiden wonen en zorg

Het 'scheiden van wonen en zorg' is in 2012 door de overheid ingevoerd en wordt langzaam uitgerold. Dit betekent dat zorgbehoevenden met lichtere zorgindicaties (Zorgzwaartepakketen (ZZP) 1 tot en met 4) hun huisvestingskosten niet meer door de overheid vergoed krijgen. Een gevolg hiervan is dat deze doelgroep in de toekomst langer zelfstandig blijft wonen in plaats van naar een verzorgingshuis te gaan. Hierdoor ontstaan nieuwe doelgroepen in de woningmarkt, namelijk:

- ouderen zonder zorgindicatie, die in de (nabije) toekomst de mogelijkheid willen hebben tot het (indien nodig) verkrijgen van zorg op hun woonlocatie;
- ouderen met een lichte zorgindicatie (ZZP 1 t/m 4), waarvan de zorgindicatie te laag is om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergoeding in het verzorgingshuis en hierdoor de benodigde zorg naar hun woning zullen toehalen.

Doelgroep en wensen

Naast de wet- en regelgeving, is ook de positie van de senioren sterk aan het veranderen. Dit komt onder andere door een toenemende diversiteit aan bijvoorbeeld de huishoudenssituatie en een hoger opleidingsniveau, maar ook de groei van het eigen woningbezit en een verandering van de inkomenspositie van ouderen². Deze ontwikkelingen zorgen voor veranderde wensen en eisen van senioren ten aanzien van hun huisvesting en de senioren in het verleden.

Verhuisgeneigdheid

De verhuisgeneigdheid bij senioren is beperkt. Circa 80% van de zelfstandig wonende ouderen wil zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen. De belangrijkste verhuisredenen³ zijn dat men kleiner wil gaan wonen (34%), de woning niet meer aan de wensen voldoet (26%) of dat men wil verhuizen uit voorzorg (19%) omdat men verwacht in de toekomst meer zorg nodig te hebben. Zodra een van beide partners een toenemende zorgbehoefte heeft, overwegen senioren bij voorkeur hun bestaande woning aan te passen⁴. Indien dit niet realiseerbaar is of ze willen zich goed voorbereiden op de toekomst, zijn ze bereid te verhuizen naar een woning waar deze voorzieningen wel aanwezig zijn. In de praktijk blijkt dat ouderen vaak relatief 'onvoorzien' verhuizen, als gevolg van een snel verslechterende gezondheid of het overlijden van een partner⁵.

De zorgbehoefte van huishoudens

Senioren met een zorgbehoefte willen een woning die dichtbij winkels en voorzieningen gelegen is. Ook de aanwezigheid van zorgdiensten zoals fysiotherapie en een gezondheidscentrum zijn gewenst³. Vanaf 60 jaar is er een groeiende vraag naar zorgvoorzieningen in de nabijheid. Vanaf 70 jaar neemt ook de concrete vraag naar zorgdiensten toe. Veel senioren wonen momenteel op een locatie waar deze voorzieningen niet op loopafstand aanwezig zijn.

¹Rijksoverheid: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/seniorenwoningen/ontwikkelingen-woningmarkt-senioren>

²Ministerie van VROM, Onderzoek, Senioren op de woningmarkt, 2010

³McDougal & Veen, Nationale 50+ Monitor 2013, 2013

⁴NIVEL, Onderzoek, Ouderen van de toekomst, 2014

⁵Planbureau voor de leefomgeving (PBL), vergrijzing en ruimte; gevolgen voor de woningmarkt, 2013

Omvang van de woning

Senioren hebben in de basis behoefte aan een woning met meer dan 3 kamers en een minimale woonoppervlakte van 75 m². Een woning met 1 of 2 kamers vinden ouderen (te) klein⁶. Pas bij de leeftijd vanaf 70 jaar en een toenemende zorgbehoefte krijgen zij een grotere voorkeur naar een woning met maar 1 of 2 kamers².

REGIONALE & LOKALE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

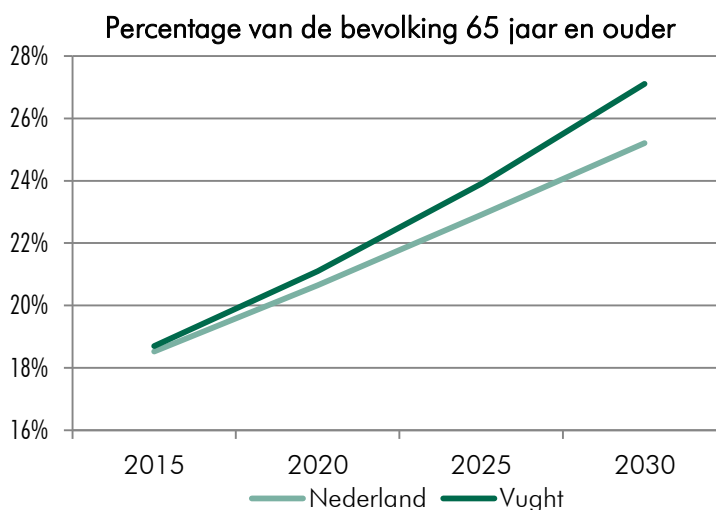
In de structuurvisie schrijft de gemeente Vught in te zetten op het zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen van ouderen door op wijkniveau de juiste voorzieningen te faciliteren. Daarnaast wil de gemeente nieuwe zorgconcepten uitwerken en zich met die innovaties landelijk op de kaart zetten.

Key takeaways

- Van alle 55-plussers in Vught zijn er 807 huishoudens die bij doorstroming willen gaan huren (woonvisie gemeente Vught);
- Ca. 500 huishoudens van alle 65-plussers wil graag verhuizen naar een aangepaste woonvorm met meer zorg in de buurt als de gezondheid verslechtert (woonvisie gemeente Vught);
- Ca. 365 huishoudens van de 65-plussers die het liefst thuis blijven wonen, willen wel verhuizen naar een geschikte woning als het echt niet anders kan (woonvisie gemeente Vught);
- Huidige vergrijzing in Vught 3,5% hoger dan het Nederlands gemiddelde (CBS);
- Zorgvraag in Vught 6,2% hoger dan het Nederlands gemiddelde. Zorgvraag in Vught is 7,9% totaal (Zorgopdekaart)
- Berekening aan de hand van de woonvisie van de gemeente Vught wijst uit dat er circa 150 vrije sector huurwoningen voor 55+ers benodigd zijn.

Vergrijzing in Vught

Vught is een vergrijzende gemeente. Momenteel is circa 33% van de bewoners van Vught ouder dan 55 jaar. Dit is circa 3,5% hoger dan het gemiddelde in Nederland. De komende jaren neemt het aantal bewoners dat ouder is dan 65 jaar toe van circa 4.900 (2015) tot 7.000 in 2030⁷.



⁶ Woningnet, woonwensen van senioren, 5 augustus 2013

⁷ CBS

Zorgvraag in Vught

In 2014 lag de totale zorgvraag⁸ van de gemeente Vught op 7,9% ten opzichte van het Nederlands gemiddelde van 1,7%. Dit is een verschil van 6,2%. De 7,9% van de gemeente Vught is de optelling van:

- 5,3% - Gezondheidszorg
- 0,9% - Geestelijke Gezondheidszorg
- 1,7% - Verpleging, Verzorging en Thuiszorg

De hogere vergrijzing en zorgvraag in Vught zijn van invloed op de lokale demografische ontwikkelingen. Als vanzelfsprekend neemt in deze doelgroep ook de behoefte naar een passende seniorenhuisvesting verder toe.

Woningbouw ontwikkelingen in Vught

In Vught lopen op dit moment diverse nieuwbouwprojecten⁹, echter worden hier alleen maar koopwoningen gerealiseerd. Daarnaast wordt er op de projectwebsites niets beschreven over specifieke faciliteiten voor senioren. De invloed van deze lopende ontwikkelingen op de vraag naar vrije sector huur appartementen is dan ook beperkt.

Voor de nabije toekomst staan echter wel een aantal projecten gepland die de eerder genoemde vraag naar vrije sector huurappartementen voor 55-plussers verminderen. Volgens de gemeente Vught betreft het de volgende projecten:

- Er zijn concrete plannen voor 33 vrije sector huurappartementen aan het Stadhouderspark. De prijzen gaan uiteenlopen van €900-1000 en zijn voor alle leeftijdsklassen. Er worden geen specifieke voorzieningen of faciliteiten voor ouderen aangeboden op deze nieuwbouw locatie.
- Een zorginstelling in de gemeente Vught heeft plannen in ontwikkeling waarbij mogelijk 35 tot 40 huurwoningen gerealiseerd gaan worden die bestemd zijn voor senioren. Hiervan wordt ongeveer twee derde vrije sector huur (ca. 27 woningen). De prijzen van deze vrije sector woningen gaan variëren tussen de €700-1100. De verwachting is dat dit project over drie jaar gerealiseerd wordt. Op de website van het Brabants Dagblad¹⁰ staat dat Stichting Vughterstede deze huurappartementen wilt realiseren op het weiland achter Theresia Woonzorgcentrum. Stichting Vughterstede hoopt in maart of april 2016 met de bouw te beginnen.
- In de woonvisie van 2009-2013 staat het plan De Braacken beschreven waarin circa tachtig huurwoningen gerealiseerd zouden worden. Een onbekend deel daarvan zou vrije sector huur worden. Echter is er bij dit plan nog niets concreet en is het ook niet duidelijk of dit nog concreet wordt.

De komende drie jaar worden ongeveer vijftig vrije sector huurwoningen gerealiseerd waarvan er ca. 27 specifiek gebouwd worden voor senioren.

⁸ Zorg op de kaart, 2014

⁹ <https://vught.nl/wonen-vught>, 2015

¹⁰ www.bd.nl, 2016

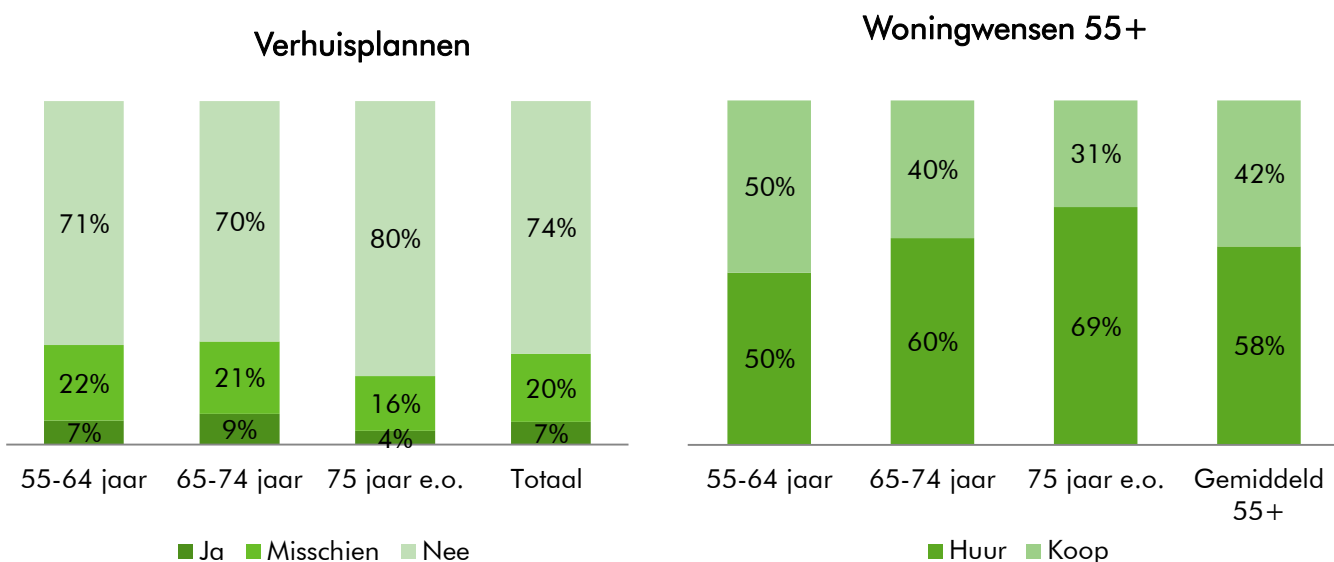
Woningvisie gemeente Vught

In de structuurvisie¹¹ schrijft de gemeente Vught dat er op termijn in Vught Noord behoefte is aan luxere appartementen voor ouderen. De gemeente heeft hierbij niet aangegeven wat de duur is van deze termijn.

In juli vorig jaar is het rapport Woonwensen 2015¹² gepubliceerd. Hierin zijn onder andere de woonwensen en de verhuiscapaciteit onderzocht. In totaal zijn er in Vught 5.400 huishoudens met een leeftijd hoger dan 55 jaar. Hiervan hebben ca. 3.800 (70%) huishoudens een inkomen boven de €34.911,-. Deze doelgroep komt hierdoor niet in aanmerking voor een sociale huurwoning waardoor alleen het kopen of vrije sector huur de opties zijn.

	AANTAL
Totaal huishoudens >55 jaar	5400
Waarvan inkomen > €34.911,-	3768

Uit de verhuiscapaciteit (zie onderstaande grafiek) blijkt dat circa 7% van de 55+ers momenteel concrete verhuisplannen heeft. Circa 20% van de 55+ers wil misschien verhuizen. De voornaamste redenen om te willen verhuizen is de wens naar een ander type woning, de wens om kleiner te gaan wonen en de wens om te gaan huren. Van de groep 55+ers die (misschien) wil verhuizen geeft circa 58% aan te willen gaan huren. In de onderstaande grafiek is dit grafisch weergegeven.



Wanneer bovenstaande gegevens met elkaar worden gecombineerd is te zien dat er voor de 55+ers die aangeven te willen verhuizen 154 vrije sector huurappartementen benodigd zijn. Dit aantal zal in werkelijkheid nog iets groter zijn als de groep die heeft aangegeven misschien te willen verhuizen hierin wordt betrokken.

55+ERS MET EEN INKOMEN >€34.911,-

			Huur	Koop
Wil verhuizen	7%	266	154	112
Wil misschien verhuizen	20%	760	441	319

Omvang van de woning

Het gewenste woningtype van doorstromende meerpersoonshuishoudens van 65-plus zijn gestapelde

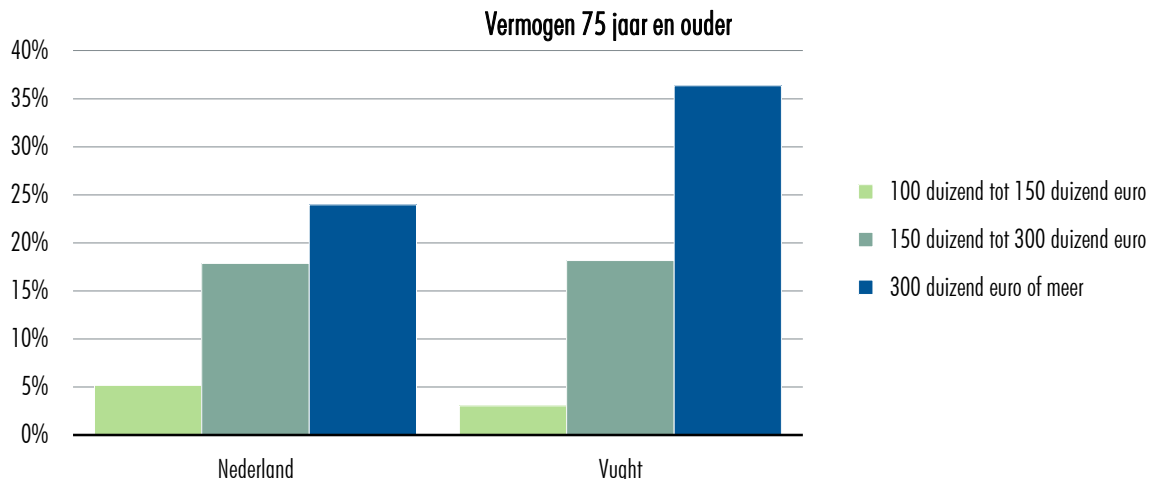
¹¹ Ontwerp-Structuurvisie Vught, 2013

¹² Woonwensen 2015 Gemeente Vught, 2015

woningen. Een kwart van deze huishoudens heeft behoefte aan een appartement met 4 of 5 kamers. Meer dan twee derde heeft behoefte aan een appartement met 2 of 3 kamers.

Besteedbaar inkomen

In onderstaande grafiek is het vermogen¹³ van de inwoners van 75 jaar en ouder in Vught weergegeven.



Hierbij valt op dat relatief veel ouderen een eigen vermogen hebben van €100.000,- of meer. Het aandeel ouderen met een eigen vermogen van meer dan €300.000,- is zelfs aanzienlijk hoger dan gemiddeld is in Nederland. Deze mensen hebben op dit moment waarschijnlijk een (grote) eigen woning, zoals hierboven omschreven zal een deel van deze mensen de behoefte hebben om te verhuizen naar een seniorenappartementen. Dit betekent dat er een duidelijke behoefte zal zijn aan hoogwaardig afgewerkte seniorenappartementen in de (dure) vrije sector huur.

AANBOD- EN CONCURRENTIEANALYSE

Key takeaways

- Vught kent een zeer gering aanbod aan vrije sectorhuurwoningen specifiek gericht op senioren;
- Ontwikkeling van 27 vrije sector huurappartementen door Stichting Vughterstede in de gemeente Vught.

CONCLUSIE

Op basis van het bovenstaande onderzoek blijkt dat de marktbehoefte naar vrije sector huurappartementen voor 55+ers in Vught groot is. Het huidige beschikbare aanbod is zeer beperkt. In Vught is slechts één complex aanwezig dat zich in de vrije huursector specifiek richt op senioren. Dit complex bestaat overigens voor het grootste gedeelte uit koopwoningen en kent zeer hoge servicekosten. De groep van 55+ers zal de komende jaren echter wel aanzienlijk (en sneller dan gemiddeld in Nederland) in omvang toenemen.

¹³ CBS 2012

Berekeningen op basis van de gegevens uit de woonvisie van de gemeente tonen aan dat er momenteel circa 154 huishoudens van 55 jaar en ouder behoefte hebben aan een huurwoning in de vrije sector (inkomen >€34.911,-). Daarnaast is de verwachting dat een goed woonzorgconcept op deze locatie niet alleen mensen uit Vught, maar ook mensen uit de regio aantrekt. Dat dit ook werkelijk gebeurd is te zien bij bijvoorbeeld het woon(zorg)complex de Leyhoeve in Tilburg, waar veel bewoners afkomstig uit de omliggende dorpen en gemeenten rondom Tilburg.

De komende paar jaar zijn er slechts concrete plannen voor de bouw van 27 vrij sector huurwoningen. Dit voldoet lang niet aan de totale vraag in de gemeente en betekent dat er een grote toenemende vraag blijft naar vrije sector huurwoningen voor 55+ers in de gemeente Vught.

DISCLAIMER

Deze memo is opgesteld om de Isabella Groep te informeren over de potentie ten aanzien van 55+ vrije sector (zorg)appartementen in Vught. De in deze memo genoemde getallen betreffen een inschatting en geven slechts de orde grootte van de vraag aan. CBRE sluit expliciet alle aansprakelijkheid uit die wellicht zou kunnen voortkomen uit deze memo. Specifiek wordt er door CBRE geen verklaring of garantie gegeven inzake de haalbaarheid of redelijkheid van enige in de informatie opgenomen projectie, targets, schatting, vooruitzichten of financiële gegevens.

Contact: Jeroen Hermus
Jeroen.Hermus@cbre.com
06 - 31 96 96 71