

► **Gemeente Horst aan de Maas**

Volkshuisvestingsprogramma

Nog meer en nog beter bouwen
met 250 woningen per jaar

VASTGESTELD 27 JANUARI 2026

Inhoudsopgave

▶ Voorwoord: wonen met toekomst	3
▶ Visuele samenvatting VHP	7
▶ De woonopgave in het kort	9
▶ Thema 1: woningbouw	12
▶ Thema 2: betaalbaarheid	27
▶ Thema 3: wonen en zorg voor ouderen	41
▶ Thema 4: voor iedereen een thuis	53
▶ Slotwoord	60
▶ <i>Bijlage 1: Uitvoeringsplan woningbouw</i>	61
▶ <i>Bijlage 2: Reacties op participatie in het VHP</i>	72
▶ <i>Bijlage 3: Effectiviteit in het VHP</i>	80
▶ <i>Bijlage 4: Bouwstenennotitie</i>	94
▶ <i>Bijlage 5: Begrippenlijst</i>	139
▶ <i>Bijlage 6: Planning</i>	144
▶ <i>Bijlage 7: Woningbehoefteonderzoek Stec</i>	146

Voorwoord: wonen met toekomst

Beste inwoner van Horst aan de Maas,

Een huis is meer dan een dak boven je hoofd. Het is de plek waar je kinderen opgroeien, waar je burenvrienden worden, waar je je veilig voelt en waar je herinneringen maakt. Een huis is een thuis. En juist dat thuis staat voor steeds meer mensen onder druk. Thuis in je woning, in een fijne buurt met vrienden en bekenden om je heen, in de nabijheid van sociale voorzieningen zoals scholen, winkels of 'Onze Loods'; met zorg als dat nodig is. Thuis in de buurt en het dorp, als onderdeel van de samenleving. **Een thuis is voor iedereen anders.**

“We kijken
naar de echte
behoefte in
onze dorpen en
maken bewuste
keuzes.”

We ontmoeten jongeren die dolgraag in hun geboortedorp willen blijven, maar geen betaalbare woning kunnen vinden. Ouderen die best willen verhuizen naar een kleinere, passende woning, maar vastzitten omdat die woningen er nog niet zijn. Gezinnen die ruimte zoeken, maar concurreren met anderen die nét zo dringend een plek nodig hebben. En nieuwe inwoners die hier een toekomst willen opbouwen, maar geen start kunnen maken zonder woning.

Daarom zetten we nu duidelijke stappen. We bouwen niet zomaar woningen, we bouwen gericht: en naar behoefte voor starters, voor ouderen, voor alleenstaanden en voor gezinnen; voor mensen mét en zonder zorgvraag. We bewegen mee met de vergrijzing, door in te zetten op het langer zelfstandig wonen van ouderen. We organiseren zorg en ondersteuning dichtbij huis. Extra aandacht hebben we voor de aandachtsgroepen voor wie een woning niet zo vanzelfsprekend is.

We kijken naar de echte behoefte in onze dorpen en maken bewuste keuzes. Niet overal, niet altijd, maar daar waar het nodig is en waar we samen verschil kunnen maken.

We bouwen betaalbaar, want wonen is een basisbehoefte. We bouwen woningen voor wooncarrières; passende woningen voor elke levensfase en in voldoende aantallen, zodat de markt in beweging blijft en doorstroming heel gewoon is. En we bouwen klimaatadaptief en toekomstgericht. Met oog voor duurzaamheid, leefbaarheid en met een veilig en gezond toekomstperspectief, zodat ook volgende generaties hier fijn kunnen wonen.

Dat is geen makkelijke opgave. Het vraagt om samenwerking, creativiteit en soms ook lef om scherpe keuzes te maken. Maar het is nodig. Want in Horst aan de Maas willen we dat iedereen, jong of oud, hier geboren of nieuw aangekomen, de kans krijgt om een thuis te vinden dat bij hem of haar past.

Samen bouwen we aan vertrouwen, verbondenheid en toekomst. Aan een Horst aan de Maas waar iedereen een plek heeft en kan wonen met toekomst.

Met hartelijke groet,

Roy Bouten en Eric Beurskens



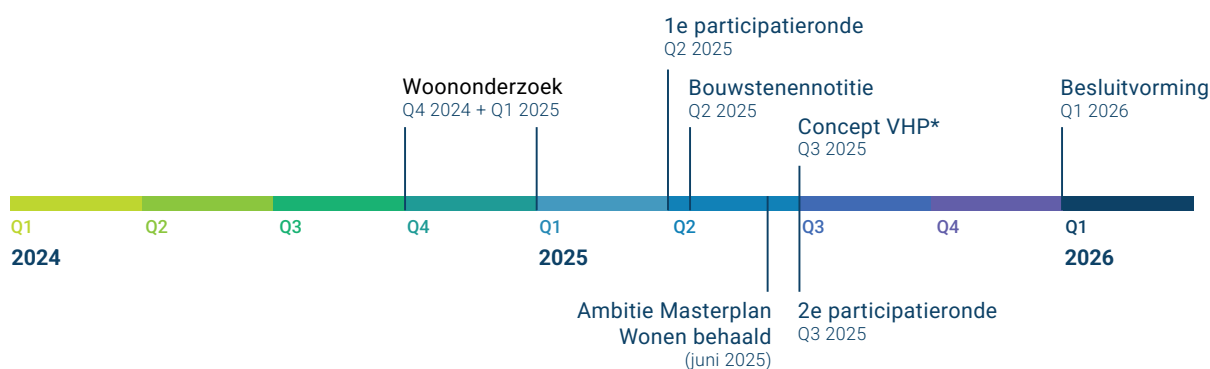
Op weg naar een nieuw Volkshuisvestingsprogramma

Vóór 2027 moet elke gemeente een Volkshuisvestingsprogramma hebben. Hét kerninstrument vanuit de Wet versterking regie op de Volkshuisvesting beschrijft op welke woningen, in welke aantallen, op welke plek en voor welke doelgroepen een gemeente stuurt. Dit gaat verder dan aantallen.

Ook thema's als betaalbaarheid, het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en instrumenten om te kunnen sturen op 'de juiste woning voor de juiste persoon', maken deel uit van het Volkshuisvestingsprogramma.

Waar komen we vandaan, waar gaan we naartoe?

Eind 2024 zijn we gestart met het traject om te komen tot dit Volkshuisvestingsprogramma, als opvolger van het Masterplan Wonen dat in 2025 afloopt. De ambitie uit het Masterplan Wonen – het vergunnen van 1000 woningen – hebben we gehaald. Toch is de balans op de woningmarkt nog niet hersteld. Er is dus meer nodig. Het proces rond de totstandkoming van het Volkshuisvestingsprogramma ziet er als volgt uit.



* Het ontwerp heeft van 16 oktober 2025 tot en met 28 november 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen

Leeswijzer

Ons Volkshuisvestingsprogramma bestaat uit vier thema's.



Elk thema is uitgewerkt in zes paragrafen.

1. **Woningbehoefteonderzoek:** wat zijn de woningbehoeften van inwoners? In aanloop naar de totstandkoming van dit Volkshuisvestingsprogramma voerde Stec Groep een woningbehoefteonderzoek uit. De belangrijkste resultaten van dit onderzoek zijn samengevat in de eerste paragraaf van elk thema. Voor het volledige rapport, zie bijlage 7.
2. **Participatie:** wat vinden inwoners en partners belangrijk? Op verschillende momenten in de aanloop naar de publicatie van dit Volkshuisvestingsprogramma vonden inwonersavonden plaats, waarbij we inwoners vroegen mee te denken over het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma en hun woningbehoeften kenbaar te maken. Ook vonden verschillende gesprekken met zorg- en welzijnspartners, woningcorporaties en ontwikkelaars, makelaars, de huurdersbelangenvereniging en dorpsraden plaats. De belangrijkste bevindingen zijn kort toegelicht. Voor een uitgebreid verslag van alle participatiebijeenkomsten en stakeholdersgesprekken, zie bijlage 2.
3. **Onze beleidskeuzes:** waarom en hoe willen we sturen op woningbouw? Een Volkshuisvestingsprogramma vraagt om scherpe keuzes. Welke koers varen we de komende jaren om onze opgaven aan te pakken? Wat doen we wel? Wat doen we niet? En waarom? Voor elk thema zijn de belangrijkste (richtinggevende) beleidskeuzes uitgewerkt.
4. **De opgaven:** wat willen we de komende jaren bereiken? Voor elk thema zijn één of meer opgaven geformuleerd. Deze geven richting aan hoe we de woningmarkt in beweging willen brengen en wat we daarmee willen bereiken.
5. **Sturing:** hoe gaan we aan de slag met onze opgaven? In deze paragraaf zijn de instrumenten/maatregelen omschreven die we inzetten om de opgaven te kunnen realiseren.
6. **Key Performance Indicators (KPI's):** hoe meten we de voortgang? Voor elk thema hebben we concrete meetindicatoren geformuleerd: op basis van deze KPI's kunnen we periodiek – bijvoorbeeld jaarlijks – meten of we op de goede weg zijn en waar nodig op tijd bijsturen.



Minder projecten, meer woningen.

Als er een duidelijke woonbehoefte is in een kern, dan focussen we ons op grotere projecten die in één keer veel woningen toevoegen. Dit in plaats van meerdere kleine projecten.

We bouwen naar behoefte.

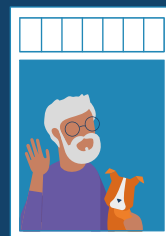
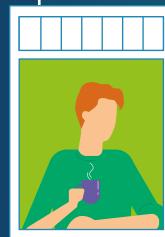
Woningbouw sluit altijd aan op de concrete vraag per kern, zoals die uit het Stec-woningbehoefteonderzoek komt. We geven voorrang aan kernen waar de vraag naar woningen relatief het grootst is en/of waar we de meeste beweging in de woningmarkt kunnen realiseren.



We maken een koerswijziging!

Verrijken van onze woningvoorraad.

We zien dat het aantal één- en tweepersoonshuishoudens groeit, vooral onder ouderen. Toch bestaat het grootste deel van onze woningvoorraad nog uit gezinswoningen. Daarom voegen we meer woningen toe die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens, zodat de voorraad beter aansluit bij de behoefte.



Regie op betaalbaarheid.

In ieder nieuwbouwproject voegen we minimaal 67% betaalbare woningen toe. Hierbij is 30% sociale huur en 37% betaalbare koop of middenhuur.



Van levensloopbestendig wonen naar wooncarrière.

De focus ligt op wooncarrière maken in plaats van levensloopbestendig wonen. We gaan van een leven lang in dezelfde woning wonen naar verhuizen naar een woning die op dat moment bij de levensfase past.



THEMA 1 Woningbouw



OPGAVEN



1. We vergunnen tot en met 2030 gemiddeld **250** woningen per jaar



2. Aansluiting op de veranderende huishoudenssamenstelling

INSTRUMENTEN

- Woningbouwprogrammering
- Grondbeleid
- Woonfonds
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- Tijdelijke woningen & flexwoningen
- Inzetten op andere woonproducten
- Beter benutten van de bestaande woningvoorraad
- Leegstand aanpakken
- Familiewonen

THEMA 2 Betaalbaar wonen



OPGAVEN



3. Meer woningen voor inkomens tot €50.000

INSTRUMENTEN

- Vastleggen percentages woningbouwcategorieën
- Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding
- Naleving Wet betaalbare huur
- Naleven Wet goed verhuurderschap
- Starterslening
- Communicatiecampagne: inschrijven bij de woningbouwcorporaties.
- Prestatieafspraken

THEMA 3 Wonen en zorg voor ouderen



OPGAVEN



4. Meer nultredenwoningen en geclusterde woonvormen



5. Doorstroming bevorderen



6. Samen met zorg- en maatschappelijk partners blijven innoveren zodat ouderen langer thuis kunnen wonen

INSTRUMENTEN

- Nultredenwoningen
- Actualiseren pre-mantelzorgbeleid naar 'familiewonen'
- Toolkit
- Verhuisvoucher
- Labelen sociale huurwoningen
- Bewustwordingscampagne wonen en zorg 'Praat vandaag over morgen'
- Gebiedsgericht (wijkgericht) werken

THEMA 4 Voor iedereen een thuis



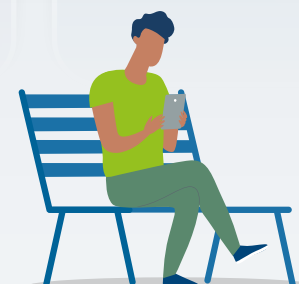
OPGAVEN



7. Passende woonruimte voor aandachtsgroepen

INSTRUMENTEN

- Woonwagenbeleid
- Woonkans
- Huisvestingsverordening
- Prestatieafspraken
- Fairshare afspraken in de regio



De woonopgave in het kort

Van uitdagingen...

Horst aan de Maas kent een aantal kenmerken die de woningbouwopgave complex én bijzonder maken.

1. **De woningvoorraad is eenzijdig opgebouwd.** Enerzijds hebben we een beperkt aanbod van sociale huurwoningen, vooral gelegen in specifieke wijken. Anderzijds bestaat het aanbod in onze gemeente vooral uit eengezinswoningen. Dit sluit niet goed aan bij de groei van één- en tweepersoonshuishoudens en de vergrijzing.
2. **De gemeente telt maar liefst 16 kernen – uitzonderlijk voor deze schaal.** We kiezen bovendien voor maatwerk per kern. Dit leidt tot veel kleinschalige projecten, veel participatie, en een hoge ambtelijke inzet. Een project van 20 woningen kost vaak net zoveel inzet als een van 100, maar zónder de schaalvoordelen.
3. **Het aandeel nieuwkomers - uit binnen- en buitenland - is relatief groot.** Binnenlandse migratie komt onder andere uit de Brainport-regio en uit de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Een belangrijke groep in de buitenlandmigratie is de groep arbeidsmigranten die zich hier soms (permanent) wil vestigen. Deze groep is van belang voor de lokale economie, maar vergroot gelijktijdig de druk op de woningmarkt. Omdat deze extra woningbouwopgave niet ten koste mag gaan van de lokaal woningzoekende(n) nemen we deze opgave mee in de programmering.
4. **Horst aan de Maas is qua oppervlakte een grote gemeente met een groot buitengebied, waarin veel verschillende opgaves samenkomen:** de agrarische sector, toerisme, natuur, en erfgoed. Dit leidt tot spanning in de strijd om ruimte en brengt voor onze woningbouwopgave extra uitdagingen met zich mee. Denk bijvoorbeeld aan milieu- en spuitzones. Kortom: Horst aan de Maas staat voor een complexe opgave die tegenstrijdige belangen kent. Een die vraagt om slimme keuzes, lokale oplossingen en samenwerking.

Via kaders...

Het Rijk, provincies en gemeenten stellen elk een Volkshuisvestingsprogramma op. Deze moeten op elkaar aansluiten en passen binnen de landelijke kaders, zoals de Woondeal en de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het Rijk stuurt op 100.000 woningen (waarvan 67% in het betaalbare segment) per jaar tot 2030. Provincies vertalen dit naar regio's, gemeenten voeren het uit. Zie de bouwstenennotitie voor een compleet overzicht van alle kaders van Rijk en Provincie.

De laatste jaren hebben we gezien hoe snel de wereld om ons heen verandert. Zo nodig kunnen Rijk en provincie via instructieregels **bijsturen**. Dit kan in de toekomst invloed hebben op onze opgaven en mate waarin we onze ambities waar kunnen maken.

Het Volkshuisvestingsprogramma is een uitwerkingsprogramma onder de **Omgevingsvisie**. De Omgevingsvisie vormt de strategische koers voor de fysieke leefomgeving richting 2040 en geeft richting aan de strijd om te ruimte: de juiste keuzes op de juiste plek. Binnen die visie neemt het thema wonen een belangrijke plaats in. Het Volkshuisvestingsprogramma concretiseert dit thema en vormt daarmee een uitvoeringslijn binnen de bredere strategische visie.

“Het Volkshuisvestingsprogramma
is een uitwerkingsprogramma
onder de Omgevingsvisie.”

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat er in 2040 voldoende woningen zijn gebouwd en aangepast om aan te sluiten op demografische veranderingen en de woningbehoefte in de dorpen. Dit stelt inwoners in staat om in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen gedurende verschillende levensfasen, wat de sociale cohesie versterkt. Door woningen te bouwen op goed bereikbare locaties wordt de druk op de woningmarkt én op het wegennet verlicht. Het woningaanbod is duurzaam, van hoge kwaliteit en gevarieerd. De basisvoorzieningen in de dorpen zijn op orde. We streven naar zestien vitale kernen met een sterke sociale infrastructuur, waar ontmoeting centraal staat, hulp en zorg beschikbaar zijn en iedereen kan meedoen.

Kaders voor een nieuw Volkshuisvestingsprogramma

Op basis van de vele gesprekken en het Woningbehoefteonderzoek van Stec hebben we kaders opgehaald die richting geven aan het Volkshuisvestingsprogramma. Dit zijn:

- We houden bij het bepalen van de behoefte rekening met de migratie die we al ervaren.
- Een evenwichtige verdeling van woningen over de kernen op basis van behoefte, met extra groei in de groeikernen.
- Een gevarieerd woningaanbod. Groene en kwalitatieve woonwijken.
- Het inzetten van woningbouw als middel om onaantrekkelijke locaties te transformeren en ongewenste functies te saneren.
- Het creëren van gezonde en veilige woongebieden.
- Voorzieningen dichtbij huis en goed bereikbaar houden.

In 2029 doen we opnieuw woningbehoefteonderzoek en toetsen we of de voorspellingen gelijk zijn gebleven. Indien nodig, passen we het Volkshuisvestingsprogramma dan aan.

...Naar een Volkshuisvestingsprogramma met vier thema's.

Ons Volkshuisvestingsprogramma bestaat uit vier thema's:

- 1. Woningbouw**
- 2. Betaalbaar wonen**
- 3. Wonen en zorg voor ouderen**
- 4. Voor iedereen een thuis**

Woningbouw

Voldoende, passende woningen voor leefbare, toekomstbestendige gemeenschappen

De woningvraag in Horst aan de Maas is hoog. Starters, jonge gezinnen, alleenstaanden en ouderen vinden steeds moeilijker een passende woning. Daarom sturen we met dit thema op het realiseren van voldoende, passende woningen voor onze inwoners. Dit betekent dat we verder kijken dan alleen aantallen. Ook sturen we op het verbeteren en aanpassen van bestaande woningen, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. En we bouwen toekomstgericht, met oog voor duurzaamheid en leefbaarheid. Zodat ook volgende generaties hier fijn kunnen wonen.



Woningbehoefteonderzoek: wat zijn de woningbehoeften van inwoners?

Hoe ziet onze huidige woningvoorraad eruit?

In Horst aan de Maas hebben we in verhouding tot de regio en de provincie relatief veel vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

	 Appartementen	 Vrijstaande woningen	 Tweekappers	 Hoekwoningen	 Tussenwoningen
Horst aan de Maas	12%	33%	17%	14%	23%
Noord-Limburg	21%	23%	14%	14%	28%
Provincie Limburg	28%	16%	14%	14%	27%
	Dit zijn vooral huurwoningen.	Dit zijn vooral koopwoningen.			

De vraag naar woningen neemt toe én verandert

Horst aan de Maas groeit. In 2024 telde onze gemeente ruim 19.000 huishoudens; in 2040 zijn dat er naar verwachting zo'n 22.000¹. Vergrijzing en huishoudensverdunding zijn belangrijke oorzaken: de groep ouderen groeit, mensen leven langer, krijgen minder kinderen en mensen kiezen er steeds vaker voor om niet (meer) samen te wonen. Hierdoor zijn er meer kleinere huishoudens. Ook binnen- en buitenlandse migratie zorgt voor een groei. Steeds vaker trekken mensen vanuit de Randstad naar onze gemeente, niet in de laatste plaats vanwege de prachtige omgeving en de gunstige ligging. En de behoefte aan arbeidsmigranten blijft aanwezig, mede door de vergrijzing, de gekozen economische koers van onze gemeente en aanhoudende personeelstekorten in sectoren als logistiek, (glas) tuinbouw/akkerbouw, industrie, horeca/recreatie en zorg.

“In 2024 telde onze gemeente ruim 19.000 huishoudens; in 2040 zijn dat er naar verwachting zo'n 22.000.”

Voor arbeidsmigranten die niet de intentie hebben zich langdurig te vestigen en te integreren in Horst aan de Maas, zorgen we voor tijdelijke huisvesting. We sluiten hierin aan bij het programma Arbeidsmigratie. Zie hiervoor thema 4; voor iedereen een thuis. Arbeidsmigranten die langdurig in onze gemeente willen blijven wonen zijn gelijk aan iedere andere woningzoekende. We realiseren genoeg woningen, zodat de vraag van arbeidsmigranten niet concurreert met lokale woningzoekenden.

¹ Cijfers zoals geschetst in het trendscenario. In haar woonbehoefteonderzoek schetst Stec Groep twee scenario's. In dit Volkshuisvestingsprogramma gaan we uit van het trendscenario; het scenario waarbij migratie is meegeteld bij de bevolkingsprognose. Voornaamste reden? De afgelopen jaren hebben we gezien hoe migratie van invloed is op de woningmarkt. Het is aannemelijk dat deze trend zich doorzet. Door het trendscenario als uitgangspunt te nemen, bouwen we voldoende woningen om deze woonvraag in de toekomst op te vangen.

Door deze ontwikkelingen neemt de vraag naar woningen tot 2040 toe.
Ook verandert de samenstelling van huishoudens:

 Jongeren tot ongeveer 35 jaar	 Gezinnen tussen de 35 - 55 jaar	 Alleenstaanden en stellen tussen 55 - 75 jaar	 Senioren
minder huishoudens	meer huishoudens	minder huishoudens	meer huishoudens

Aan welke woningen hebben inwoners behoefte?

Door de groei van huishoudens, groeit ook de vraag naar woningen. En doordat de samenstelling van huishoudens verandert, hebben inwoners behoefte aan andere typen woningen:

- Jongeren willen vooral betaalbare woningen, huur of koop. Deze woningen zijn er in onze gemeente nu onvoldoende (zie ook thema 2, betaalbaarheid).
- Senioren (75 jaar en ouder) wonen nu nog vaak in grotere koopwoningen en willen graag verhuizen naar een zogenaamde (geclusterde) nultredenwoning. Door de vergrijzing neemt de vraag naar nultredenwoningen de komende jaren fors toe.
- In Horst aan de Maas hebben we veel grotere gezinswoningen. Daar is in de toekomst minder vraag naar.
- Daar staat tegenover dat er meer vraag is naar (kleinere) sociale huurwoningen.

Wat is een nultredenwoning?

Een nultredenwoning is een gelijkvloerse woning die zonder trappen of drempels toegankelijk is. Dit kan een bungalow zijn, maar bijvoorbeeld ook een woning in een appartementencomplex met een lift. Alle belangrijke functies zoals wonen, koken, slapen en sanitair bevinden zich op één verdieping. Daarmee zijn deze woningen ook geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking én toekomstbestendig voor wie ouder wordt.

Dit is niet hetzelfde als een levensloopbestendige woning. Die term suggereert dat iemand een heel leven lang in dezelfde woning kan blijven wonen. Dus een woning zowel geschikt voor een starter, als voor een gezin met kinderen, als voor een gepensioneerd koppel. In de praktijk komt het er op neer dat een levensloopbestendige woning een grote gezinswoning met meerdere slaapkamers is, terwijl dat niet altijd wenselijk is. De ruimte in en om de woning moet namelijk ook bijgehouden worden. Nultredenwoningen zijn vooral bedoeld om ook op latere leeftijd of bij een beperking comfortabel en zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Leegstand en toch woningnood?

In Horst aan de Maas stonden in 2023 in totaal 131 woningen langer dan een jaar leeg (bron: CBS). Vergeleken met de regio en de rest van Nederland is dit relatief gemiddeld. De leegstand varieert van tijdelijke leegstand tot woningen die structureel niet worden bewoond. In tijden van woningnood vormt dit een onderbenut potentieel, zeker voor starters, ouderen en spoedzoekers.

1.2

Participatie: wat vinden inwoners en partners belangrijk?

- De lokale verbondenheid is sterk; inwoners zijn **gehecht aan de kern** waarin ze wonen. Daar willen ze blijven. Die wens staat onder druk, omdat in verschillende kernen te weinig passende woningen zijn.
- In kleinere kernen willen inwoners vooral **geen grote projectontwikkelingen**. Behoud van het 'dorpse' karakter en de omgevingskwaliteit vinden inwoners belangrijk. Nieuwbouw moet vooral duurzaam en groen zijn, gericht op de eigen bewoners en dus aansluiten bij het dorpse karakter.

1.3

Onze beleidskeuzes: waarom en hoe willen we sturen op woningbouw?

Stel je voor: Sanne en Jeroen, allebei eind twintig, wonen nog steeds bij hun ouders. Ze willen graag in Sevenum blijven, dicht bij hun vrienden, sportclub en werk. Maar iedere keer als er een woning op de markt komt, is die te groot, te duur of binnen een paar dagen verkocht. Wat ze nodig hebben, is een betaalbare woning, passend bij hun levensfase. Aan de andere kant van de straat wonen meneer en mevrouw van Enckevort. Ze zijn begin zeventig en wonen in een ruime gezinswoning. De trap wordt steeds lastiger en het onderhoud begint zwaar te wegen. Ze zouden dolgraag kleiner en gelijkvloers willen wonen, bij voorkeur in hun eigen dorp. Maar het aanbod van nultredenwoningen of geclusterde woonvormen is veel te beperkt.

Deze voorbeelden staan niet op zichzelf. Ze laten zien dat de woningmarkt in Horst aan de Maas niet alleen een kwestie van aantallen is, maar vooral van het bouwen naar behoefte. De juiste woning, op de juiste plek, voor de juiste doelgroep.

Daarom maken we met dit programma een duidelijke koerswijziging ten opzichte van het huidige Masterplan Wonen. De traditionele gezinswoning is niet langer het uitgangspunt: we richten ons nadrukkelijk op betaalbare woonproducten voor één- en tweepersoonshuishoudens, de groep die de komende jaren het sterkst groeit. Daarmee zorgen we ervoor dat het huidige eenzijdige woningaanbod in Horst aan de Maas gevarieerder wordt. Deze woningen zijn overigens ook zeer geschikt voor ouderen. Deze groep wordt de komende jaren steeds groter waardoor de inzet op deze producten noodzakelijk is. Daarbij kan 1 verhuisbeweging van ouderen zorgen voor 5 verhuisbewegingen in totaal.

Ook nemen we afscheid van het idee dat iedereen levenslang in dezelfde woning moet kunnen blijven wonen. Woningbehoeften veranderen. Steeds meer mensen zoeken een woning die past bij hun levensfase. Daarom maken we het mogelijk dat inwoners die dat willen, een wooncarrière kunnen maken.



Ook maken we scherpe keuzes: meer woningen voor één- en tweepersoons-huishoudens, meer nultredenwoningen, en meer betaalbare opties voor starters en lokale inwoners. Hierbij kijken we naar de totale woonlasten (dus huur of hypotheek en bijvoorbeeld ook energiekosten). Alleen zo kunnen we zorgen dat inwoners – jong en oud – hier een passende woning vinden en zich thuis blijven voelen in hun eigen kern.

Inzetten op andere woonproducten

We zetten als gemeente nadrukkelijk in op andere woonproducten die beter aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Waar de huidige woningvoorraad voor 64% uit grote eengezinswoningen bestaat, zien we dat juist de behoefte aan passende woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens sterk toeneemt. Het aandeel nultredenwoningen bedraagt nu slechts 12%, terwijl de vraag naar dit type woning steeds groter wordt. Daarom stimuleren we bij nieuwe ontwikkelingen de realisatie van nultredenwoningen en geclusterde woonvormen voor één-en tweepersoonshuishoudens. In de Omgevingsvisie geven we ook ruimte aan gestapelde woonvormen in onze kleine kernen. Maar wel met een dorps karakter. Denk bijvoorbeeld aan appartementen met een lift of beneden- bovenwoningen (BeBo). Deze woonproducten sluiten ook beter aan bij de wensen van starters, ouderen en kleine huishoudens. Door samen met ontwikkelaars bewust te kiezen voor dergelijke woonvormen, zorgen we voor een verrijking van de bestaande woningvoorraad en meer balans op de woningmarkt. Dit versterkt de leefbaarheid en diversiteit in onze dorpen. We zien ook dat de doelgroep ouderen een specifieke woonwens heeft en minder verhuisgeneigd is. Hier gaan we nader op in bij thema 3, Wonen en zorg voor ouderen.

Zo nemen we regie op woningbouw

Om dit waar te maken, kiezen we als gemeente voor duidelijke kaders:

1. We bouwen naar behoefte: woningbouw volgt altijd de concrete vraag per kern zoals die uit het Stec Woningbehoefteonderzoek komt. We geven prioriteit aan kernen waar de vraag naar woningen relatief het grootst is. Kernen waar het in de afgelopen jaren nog te weinig is gelukt om woningbouwplannen tot ontwikkeling te brengen hebben nu voorrang. Dit geldt in ieder geval voor Meerlo, Melderslo, Tienray en Swolgen. Uitzondering vormen de groeikernen Horst en Sevenum. Hier zijn meerdere projecten nodig om de woningvraag op te vangen.
2. We focussen niet alleen op het nieuwbouwen van woningen. We zetten ook nadrukkelijk in op het beter benutten van woningen in de bestaande voorraad. Dat doen we onder meer door woningdelen, woningsplitsing en pre-mantelzorgwoningen.
3. Volgens de woningbouwprogrammering kunnen we niet overal tegelijk bouwen. We moeten prioriteren en keuzes maken. De afgelopen jaren zijn in verschillende kernen al grote woningbouwprojecten gerealiseerd, die voldoen aan de behoeften in die kernen. We geven prioriteit aan kernen waar de afgelopen jaren nog niet of nauwelijks is gebouwd en waar de behoefte aan nieuwe woningen op basis van data groot is.
4. We geven voorrang aan andere typen woningen: minimaal 50% van de nieuwbouw moet bestaan uit nultredenwoningen.

- 
5. We maken afspraken dat de maximale, wettelijk toegestane 50% van de nieuwgebouwde betaalbare woningen primair wordt aangeboden aan lokale inwoners. Zo behouden we maatschappelijke binding in de kernen. Voor sociale huurwoningen leggen we dit vast in de huisvestingsverordening. Met ontwikkelaars maken we hier afspraken over.
 6. Bij grotere projecten (>80 woningen) geldt dat minimaal 10% van de woningen middenhuur (huurwoningen in de prijsklasse tussen sociale huur en de vrije sector) moet zijn. Lokale woningcorporaties kunnen en willen hier de rol van verhuurder in pakken.
 7. We bouwen minder klassieke gezinswoningen en zetten bewust in op andere typen woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, aansluitend bij de demografische ontwikkeling. Denk aan mantelzorgwoningen, appartementen, beneden-bovenwoningen en woonhofjes.
 8. We zorgen ervoor dat projecten met een grote maatschappelijke meerwaarde met voorrang opgepakt kunnen worden. Dit betreft projecten met 100% geclusterde nultredenwoningen of projecten waar er een unieke kans is om in een dorpskern een kwaliteitsverbetering te realiseren middels woningbouw. Omdat we hiermee echt impact kunnen maken, willen we deze initiatieven van derden direct op kunnen pakken. Het feit dat we projecten met voorrang in behandeling nemen, betekent overigens niet dat er op voorhand ook bereidheid is om af te wijken van geldende regels en kaders voor woningbouw. Dat wordt per locatie en situatie afzonderlijk beoordeeld en afgewogen.
 9. Bij elk woningbouwinitiatief maken we een integrale afweging. Daarbij kijken we nadrukkelijk naar meerdere criteria die samen de kwaliteit en toekomstbestendigheid van een project bepalen:
 - Gezondheid – bijdrage aan de veerkracht van inwoners.
 - Leefbaarheid – sociale cohesie, voorzieningen, veiligheid en woon-en leefklimaat (milieu).
 - Mobiliteit – bereikbaarheid, parkeernormen en OV-ontsluiting.
 - Duurzaamheid – energieprestaties, klimaatadaptatie en circulair bouwen.
 - Ruimtelijke kwaliteit – inpassing in de omgeving, architectuur en groenvoorzieningen.Concreet betekent dit ook: meer integrale samenhang tussen beleidsterreinen. Wonen raakt immers niet alleen het ruimtelijke, maar ook het sociale domein.
 10. We bereiden ons alvast voor op de voorspelde huishoudensgroei voor de periode 2031 tot 2040 van ongeveer 1700 huishoudens. We blijven, rekening houdend met de Omgevingsvisie, actief in het verwerven en faciliteren van woningbouwlocaties zodat ook na 2031 voldaan kan worden aan de behoefte. Dit gebeurt allemaal ‘achter de schermen’ om grondspeculatie te voorkomen.

We ontwikkelen de komende periode programma's die voortbouwen op de Omgevingsvisie en die gezamenlijk zorgen voor onderbouwing en afweging per gebied en per project. Daarmee zorgen we dat er altijd oog is voor leefomgeving en kwaliteit, waarbij de belangen vanuit de Omgevingsvisie en andere programma's en de realisatie van woningaantallen integraal gewogen worden. We maken een Volkshuisvestingsprogramma voor de komende jaren. Dit programma valt na vaststelling onder de Omgevingsvisie van de gemeente Horst aan de Maas.

1.4

De opgaven: wat willen we de komende jaren bereiken?

De huidige woningvoorraad sluit onvoldoende aan bij de behoefte aan woningen: in aantallen (kwantitatief) en in type (kwalitatief). Daar brengen we de komende jaren verandering in.

Opgave: We vergunnen tot en met 2030 gemiddeld 250 woningen per jaar

De woningmarkt in Horst aan de Maas is krap. Uit het Woningbehoefteonderzoek blijkt dat het aantal huishoudens tot 2040 sowieso toeneemt. Vooralsnog gaan we uit van een groei van 3000 huishoudens. Hiermee vangen we ook de druk op van bijvoorbeeld arbeidsmigranten die zich hier voor lange tijd willen vestigen. Naast het toevoegen van nieuwbouwwoningen zetten we ook in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, zodat deze meer aansluit bij de behoeften van inwoners, nu en in de toekomst.

NB. Vergund betekent nog niet: gerealiseerd. Nieuwbouwplannen moeten in basis binnen vijf jaar na vergunning gerealiseerd worden. Indien nodig, hanteren we een realisatieplicht, om op de voortgang te kunnen sturen.

Opgave: Aansluiting op de veranderende huishoudenssamenstelling

De woningvoorraad bestaat momenteel grotendeels uit gezinswoningen, terwijl de vraag vanuit kleinere, één- en tweepersoonshuishoudens sterk toeneemt. We moeten de woningvoorraad beter laten aansluiten op deze veranderende vraag, met meer geschikte woningen voor kleinere huishoudens.

Een kanttekening

Woningbouw staat nooit op zichzelf. Om nieuwe woningen te realiseren, moeten we rekening houden met randvoorwaarden. Denk bijvoorbeeld aan de stikstofuitstoot, netcongestie op het elektriciteitsnet, spuitzones rondom landbouwgronden en voldoende mobiliteit en bereikbaarheid. Deze factoren bepalen óf en hoe een woningbouwproject door kan gaan. Daar hebben we als gemeente maar beperkte invloed op. Toch zijn deze randvoorwaarden cruciaal. Hier voeren we het gesprek over met het Rijk in het kader van de Limburgse Woondeal. Zonder oplossingen of afspraken op deze terreinen is het simpelweg niet mogelijk om woningen te bouwen, hoe groot de behoefte lokaal ook is.

Sturing: hoe gaan we aan de slag met onze opgaves?

Onderstaande instrumenten helpen ons om opgaven waar te maken. Niet alle instrumenten zijn nieuw; veel kennen we al in Horst aan de Maas. In de komende jaren continueren we de inzet, vaak met kleine aanpassingen.

Woningbouwprogrammering

De woningbouwprogrammering is het centrale instrument om grip te houden op de woningbouwopgave. Hierin leggen we vast waar, wanneer en hoeveel woningen worden gebouwd. Het doel is om jaarlijks 250 woningen te vergunnen tot 2030 en tot 2041 te voorzien in woningen voor 3.000 huishoudens.

In de woningbouwprogrammering zetten we in op 130% plancapaciteit om de ambitie van 250 woningen per jaar te kunnen realiseren. Hiermee houden we er rekening mee dat een deel van de plancapaciteit wellicht niet tot een daadwerkelijke realisatie zal komen.

De programmering is gebaseerd op het Stec Woningbehoefteonderzoek 2025, waarin de behoeften naar woningen – per kern – heel nauwkeurig inzichtelijk zijn gemaakt. Het rapport met het bijbehorende dashboard laat zien dat er verschillen bestaan tussen de kernen in vraag naar woningtypen, prijsklassen en tempo van groei. Deze inzichten geven ons handvatten om gericht te sturen en de juiste prioriteiten te stellen: het juiste type woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarbij letten we niet alleen op aantallen, maar ook op kwaliteit: betaalbaarheid, doorstroming, woningen voor starters en senioren.

Even belangrijk is dat nieuwbouw bijdraagt aan een gezonde, veilige en kwalitatieve leefomgeving. Bij ieder project kijken we daarom nadrukkelijk naar onder andere groen, water, spelen, ontmoeten en parkeren. Ook wegen we mee of er in de omgeving belemmeringen zijn die een risico opleveren in het kader van sociale of fysieke veiligheid, of gezondheid. Een goed ingerichte openbare ruimte is onlosmakelijk verbonden met de woonkwaliteit en het woongenot van onze inwoners. Dit heeft enerzijds te maken met de locatie waar we bouwen, anderzijds met de feitelijke inrichting van deze locatie.

Waarom effectief? Met de woningbouwprogrammering zorgen we voor duidelijkheid en sturing. We voorkomen dat we te veel of te weinig woningen bouwen, houden balans tussen de kernen en spelen in op actuele woningbehoeften door het onderzoek iedere vier jaar te herhalen. Het is daarmee de ruggengraat van ons Volkshuisvestingsbeleid en een stevige basis voor een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt.



► Grondbeleid

Door zelf gronden te kopen, kunnen we als gemeente sturen op richting, snelheid en kwaliteit van woningbouw. Dit is vooral belangrijk bij urgente projecten, dorpsuitbreidingen of bijzondere opgaven zoals flexwoningen en geclusterde woonvormen. Zo houden we grip op betaalbaarheid, de bouw van nultredenwoningen en de verdeling tussen doelgroepen.

Horst aan de Maas voert een zogenaamd 'situationeel grondbeleid met een actieve basishouding'. Dat betekent dat we per situatie afwegen welke rol de gemeente neemt – van faciliterend tot actief en ook op andere ambities dan alleen wonen – maar altijd starten we vanuit een proactieve insteek.

Waarom effectief? Met een actieve grondpositie kunnen we écht regie voeren: we bepalen zelf het programma en tempo en zorgen dat maatschappelijke doelen worden gehaald. Het situationele karakter biedt flexibiliteit, terwijl duidelijke kaders voor verkoop, kosten en samenwerking zorgen voor transparantie. Zo combineren we slagkracht met zorgvuldigheid en houden we koers richting onze ambitie van 250 vergunningen per jaar.

“Voor Horst aan de Maas is een woonfonds vooral interessant om betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren en bij het herontwikkelen van locaties die een duidelijke, kwalitatieve impuls geven.”

► Woonfonds

Een woonfonds is een financieel instrument waarmee we als gemeente projecten opzetten of ondersteunen die de markt zelf niet oppakt, bijvoorbeeld vanwege te hoge kosten ten opzichte van de opbrengsten. Denk aan tijdelijke huisvesting, herstructurering van buurten of nieuwe woonvormen voor lage en middeninkomens; projecten met een grote maatschappelijke meerwaarde.

Voor Horst aan de Maas is een woonfonds vooral interessant om betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren en bij het herontwikkelen van locaties die een duidelijke, kwalitatieve impuls geven in dorpskernen. Hier profiteren vooral starters, ouderen en kleinere huishoudens van en dit draagt bij aan de leefbaarheid in de dorpen.

Het fonds wordt in ieder geval gevuld met de realisatiestimulans. Met deze realisatiestimulans kunnen gemeenten vanaf 2026 een bijdrage van € 7.000 ontvangen per betaalbare woning waarvan de bouw het jaar daarvoor is gestart. We verkennen andere manieren om het fonds te vullen.

Voor de inzet van het fonds komt een duidelijk beoordelingskader, een investeringsstrategie en jaarlijkse verantwoording. We werken nog verder uit hoe de precieze invulling van het fonds eruit gaat zien. Zo is voor iedereen helder hoe we keuzes maken en welk maatschappelijk rendement we nastreven.

Waarom effectief? Een woonfonds biedt flexibiliteit en maakt het mogelijk om maatwerk te leveren. Het kan net dat financiële zetje geven om betaalbare woningen, seniorenwoningen of herstructureringsprojecten te realiseren in dorpskernen. Daarmee draagt het direct bij aan de woningbouwopgave van Horst aan de Maas.

Voorwaarden? Het succes van een woonfonds hangt af van duidelijke selectiecriteria (toetsing op basis van een objectief afwegingskader), professioneel beheer en transparantie. Zo voorkomen we dat middelen vastzitten in risicovolle projecten of worden ingezet waar de markt al in voorziet. Dit vraagt ook om een actieve rol van de gemeente in de selectie van projecten en regie.

“Bij Collectief
Particulier
Opdrachtgeverschap
(CPO) nemen
inwoners zelf het
initiatief om
een woonproject
te realiseren.”

► Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) nemen inwoners zelf het initiatief om een woonproject te realiseren. Dit doen ze gezamenlijk via een vereniging of stichting, vaak met professionele begeleiding. Collectief geven ze opdracht aan één architect en aan één aannemer voor het realiseren van de woningen. Ook woningcorporaties kunnen meedoen, als een of meer bewoners in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

In Horst aan de Maas zien we opnieuw belangstelling voor deze woonvormen, bijvoorbeeld voor starters en senioren (zoals knarrenhofjes, een kleinschalig woonproject voor ouderen, met zelfstandige woningen rond een gezamenlijke binnentuin of erf). Ze leveren maatwerk, versterken eigenaarschap en zorgen voor sociale cohesie. Tegelijk vragen ze veel inzet van deelnemers en duren trajecten vaak meerdere jaren.

Daarom evalueren en herzien we onze CPO-kaders en willen we dit uiteindelijk omzetten naar beleid: als gemeente kunnen we helpen door duidelijke spelregels te geven. En door een kwartiermaker in te zetten die een CPO-collectief op weg helpt met het organiseren van commitment onder de deelnemers en het opzetten van een duidelijke structuur voor de samenwerking. Zo vergroten we de kans op succesvolle initiatieven. Daar staat tegenover dat we ook commitment verlangen van deelnemers; bijvoorbeeld door een aanbetaling te doen.

Waarom effectief? CPO is geen instrument om snel grote aantallen woningen te realiseren, maar het biedt waardevolle aanvullingen voor specifieke doelgroepen. CPO maakt woonoplossingen mogelijk die de markt vaak niet vanzelf biedt, versterkt de betrokkenheid en samenhang in de dorpen en draagt bij aan betaalbaarheid omdat er geen ontwikkelaar in het proces zit.



Hoe doen we dit?

We willen elk jaar een aantal CPO-trajecten faciliteren. Dit doen we als volgt:

1. Een traject kan op twee manieren starten:
 - een concreet initiatief (met een op wenselijkheid beoordeelde locatie) dient zich aan, of
 - er is in een dorp een woningbouwproject gepland waar ruimte is voor CPO.
2. Aan elk traject koppelen we een kwartiermaker voor een vastgesteld aantal uur per initiatief. De kwartiermaker helpt bij het vinden en binden van deelnemers, toetst hun commitment en ondersteunt bij het opzetten van een duidelijke organisatiestructuur. Dit maakt het samenwerken eenvoudiger en voorkomt dat er halverwege deelnemers afhaken of kavels alsnog in de markt gezet moeten worden.
3. We bieden extra ondersteuning via de gemeentelijke website en informatieavonden.
4. In het woningbouwprogramma reserveren we ruimte voor zelfbouw, met nadruk op kleinere kernen.

► Tijdelijke woningen & flexwoningen

Flexwoningen zijn tijdelijke, verplaatsbare woningen die kunnen worden geplaatst om urgente woningnood op te vangen. Ze zijn bedoeld voor starters, statushouders, spoedzoekers en arbeidsmigranten. Vaak komen ze op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn in afwachting van een definitieve bestemming. Flexwoningen zijn dus tijdelijke woningen die verplaatsbaar en herbruikbaar zijn, terwijl andere tijdelijke woningen vaak maar één keer en voor een beperkte periode op een locatie worden ingezet.

In Horst aan de Maas is al ervaring opgedaan met projecten rondom flexwoningen in de voorbereidende fase, samen met een woningcorporatie. Uit de eerste praktijkervaring blijkt echter dat de vergunningsprocedures vaak net zo complex zijn als bij permanente bouw. Hierdoor is de effectiviteit van flexwoningen beperkt. Permanente woningen leveren een grotere bijdrage aan het oplossen van het woningtekort. Hierdoor zetten wij alleen in op flexwoningen als dit aansluit bij de bestaande infrastructuur en hier duidelijke kansen zijn om snel flexwoningen toe te voegen.

“Door complexe vergunningsprocedures is de effectiviteit van flexwonen beperkt.”

Waarom effectief? Flexwoningen kunnen effectief zijn op locaties waar bestaande infrastructuur aanwezig is en die tijdelijk beschikbaar zijn. Wanneer een locatie hiervoor geschikt is, kunnen deze woningen relatief snel worden geplaatst. Tegelijkertijd neemt de effectiviteit van flexwoningen sterk af door de complexe vergunningsprocedures. Hierdoor zijn flexwoningen in de praktijk vaak niet snel realiseerbaar en leveren permanente woningen doorgaans een grotere bijdrage aan het verlichten van de druk op de woningmarkt.

Voorwaarden? Flexwoningen kunnen alleen snel worden gerealiseerd wanneer er bestaande infrastructuur aanwezig is en er duidelijke kansen zijn om op korte termijn flexwoningen toe te voegen. Wanneer deze infrastructuur ontbreekt, wegen de complexe vergunningsprocedures niet op tegen het tijdelijke karakter van deze woningen.

Hoe doen we dit?

We zetten flexwoningen uitsluitend in wanneer zij aantoonbaar bijdragen aan versnelling en betaalbaarheid:

1. We richten ons primair op het vergunnen van permanente woningen, omdat de vergunningsprocedures hiervoor vaak vergelijkbaar zijn met die van flexwoningen.
2. We blijven proberen de 3 lopende projecten met flexwoningen tot realisatie te brengen.
3. Alleen wanneer flexwoningen aantoonbaar sneller gerealiseerd kunnen worden dan permanente woningen, zetten we hierop in. Daarbij is het noodzakelijk dat bestaande infrastructuur aanwezig is en dat er duidelijke kansen zijn voor het realiseren van flexwoningen.

► **Beter benutten van de bestaande woningvoorraad**

We willen sneller extra woningen toevoegen zonder nieuwe bouwlocaties aan te wijzen. Dat kan door bestaande woningen en kavels slimmer te benutten. Instrumenten als woningsplitsing, kavelsplitsing, optoppen en woningdelen bieden hier kansen voor. Woningdelen maken we vergunningsvrij mogelijk tot 2 personen en vanaf 3 personen met een vergunning. Daarmee worden onder andere friendscontracten in sociale huurwoningen en hospitaverhuur mogelijk. De meeste mogelijkheden bestaan al, maar zijn vaak onbekend of worden te weinig toegepast. Door duidelijk te communiceren over de spelregels en actief voorbeelden te delen, maken we het voor inwoners en initiatiefnemers makkelijker om stappen te zetten. Hier gaan we ook over in gesprek met de woningcorporaties. Omdat we hierbij afhankelijk zijn van initiatieven van derden hebben we deze niet meegerekend in de woningbouwprogrammering om te komen tot het vergunnen van 250 woningen per jaar.

Waarom effectief? Het benutten van de bestaande voorraad is een kostenefficiënte manier om woningen toe te voegen en sluit goed aan bij de groeiende vraag naar kleinere en betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Woningsplitsing en woningdelen maken grote woningen geschikt voor starters of senioren, kavelsplitsing benut ruime erven in de dorpskernen en optoppen voegt woningen toe zonder extra grondgebruik. Daarmee dragen deze instrumenten bij aan doorstroming, betaalbaarheid en behoud van het buitengebied.

Voorwaarden? Niet elke woning of locatie is geschikt. Heldere kaders zijn daarom essentieel, zoals eisen voor minimale oppervlaktes, draagconstructie, parkeerdruk en inpassing in het straatbeeld. Voor woningdelen geldt dat leefbaarheid en overlast voorkomen moeten worden. Kavelsplitsing kan alleen binnen de kernen; het buitengebied blijft primair bestemd voor landbouw en natuur. Een uitzondering vormt woningsplitsing, waar we de regels willen verruimen: nu mag dit alleen bij karakteristieke panden in het buitengebied, maar we onderzoeken of dit breder mogelijk kan worden.



Hoe doen we dit?

1. We maken het beleid voor splitsen, optoppen en woningdelen helder en toegankelijk, onder meer via een informatiepagina en voorbeeldprojecten.
2. We ontwikkelen transparante toetsingskaders, die vooraf meer helderheid moeten bieden over de haalbaarheid van een aanvraag.
3. We communiceren actief over de mogelijkheden, zodat inwoners en initiatiefnemers beter weten wat kan.
4. We onderzoeken of we onder voorwaarden woningsplitsing kunnen verruimen in het buitengebied.
5. We houden scherp oog voor leefbaarheid en draagvlak, om te zorgen dat de toevoeging van woningen in balans blijft met de kwaliteit van de woonomgeving.

► Leegstand aanpakken

Het benutten van woningen die langer dan een jaar leeg staan, is een relatief goedkope en duurzame manier om extra woonruimte te creëren, zonder nieuwe bouwlocaties aan te wijzen.

Waarom effectief? Volgens het VNG-rapport 'Leegstand te lijf' is het benutten van leegstaande woningen een laagdrempelige en kostenefficiënte manier om nieuwe woningen te realiseren. Door leegstand aan te pakken, komen relatief snel enkele tientallen woningen op de markt. Bovendien gaan we verloedering tegen en bevorderen we de leefbaarheid.

Voorwaarden? De meeste panden zijn in particulier eigendom, waardoor we er als gemeente beperkt zeggenschap over hebben. Ook is niet elke woning eenvoudig geschikt (of geschikt te maken) voor bewoning. De effectiviteit van dit instrument is daarom het grootst bij een proactieve, integrale aanpak met heldere monitoring en actief contact met eigenaren.

Hoe doen we dit?

We pakken leegstand aan via drie stappen:

1. Inventariseren: we monitoren jaarlijks leegstaande woningen met BAG- en WOZ-data, energienetverbruik en signalen uit de kernen. Daarbij onderscheiden we tijdelijke van langdurige leegstand (meer dan één jaar).
2. Activeren: we benaderen eigenaren actief en wijzen op mogelijkheden zoals verhuur (ook tijdelijk via de Leegstandwet), verkoop of herontwikkeling. Daarbij helpen we door drempels weg te nemen en te bemiddelen.
3. Benutten: we richten ons eerst op het 'laaghangend fruit': leegstaande woningen die met relatief weinig inzet weer bewoond kunnen worden. Pas als een analyse laat zien dat de inspanning in verhouding staat tot het resultaat, zetten we zwaardere instrumenten in, zoals een leegstandsverordening of het (tijdelijk) overnemen van projecten van de markt.

We focussen ons niet alleen op leegstaande woningen maar brengen ook in beeld welke woningen er op dit moment aan de woningvoorraad onttrokken worden door verhuur als B&B. Vervolgens bepalen we of we hier de huisvestingsverordening voor gaan inzetten.

Als na twee of drie jaar blijkt dat we hier impact mee kunnen maken en er meer regie nodig is, overwegen wij om een leegstandsverordening in te stellen en daarmee een leegstandsheffing (boete voor het leeg laten staan van een woning) in te voeren. Hiertoe krijgen gemeenten de mogelijkheid.

► Familiewonen

Familiewonen is een woonvorm waarbij bijvoorbeeld kinderen tijdelijk de mogelijkheid krijgen om bij hun ouders op het erf of de kavel te wonen. Dit kan door het plaatsen van een kleine, verplaatsbare woning of door het tijdelijk bewonen van een bijgebouw. De Rijksoverheid wil dit ook in beleid opnemen.

Waarom effectief? Familiewonen kan bijdragen aan een betere doorstroming en tijdelijke oplossingen bieden in de huidige woningmarkt doordat één- en tweepersoonshuishoudens sneller toegang krijgen tot passende woonruimte.

“We zorgen voor duidelijke toetsing vooraf en handhaving achteraf om misbruik te voorkomen.”

Voorwaarden? Het tijdelijke karakter is belangrijk om te voorkomen dat er een permanente uitbreiding van de woningvoorraad ontstaat op plekken die daar planologisch niet voor bedoeld zijn. In andere gemeenten is hier al ervaring mee opgedaan. Daar wordt familiewonen tijdelijk vergund, waarna de woning verwijderd moet worden of een nieuwe vergunning nodig is. Ook bij tijdelijke woningen moet een afweging gemaakt worden ten aanzien van strengere milieuzones, zoals geluid, geur en spuitzones. Net als bij reguliere woonvormen blijven dus ook hier de mogelijkheden in het buitengebied beperkt.

Hoe doen we dit?

We willen passende woonruimte dicht bij naasten mogelijk maken. Dit doen we als volgt:

1. We houden de landelijke ontwikkelingen ten aanzien van mogelijk maken van familiewonen in de gaten en beoordelen of het nodig is om hier nog aanvullend beleid voor uit te werken.
2. We houden vast aan planologische spelregels, zoals het uitsluiten van milieu- en spuitzones, maar zoeken waar meer flexibiliteit mogelijk is.
3. We zorgen voor duidelijke toetsing vooraf en handhaving achteraf om misbruik te voorkomen.
4. We communiceren helder richting inwoners en hanteren duidelijke voorwaarden bij aanvragen. Ook sturen we op de tijdelijkheid.

1.6

KPI's: hoe meten we de voortgang?

De effectiviteit van instrumenten meten we aan de hand van de volgende KPI's:

- We vergunnen 250 woningen per jaar. Onder vergunde woning verstaan we het moment dat een omgevingsvergunning verleend is.
- Nieuwbouwplannen moeten binnen vijf jaar na vergunning gerealiseerd worden. Anders heroverwegen we de plannen in overeenstemming met de regels in de provinciale Omgevingsverordening: wordt het plan voortgezet en moet het binnen afzienbare tijd zijn gerealiseerd? Of maakt het plaats voor een andere, passende functie op die locatie?

Betaalbaarheid

Voor iedereen een woning die past bij de financiële situatie

Betaalbaar wonen is wonen in een woning die past bij iedere financiële situatie. Voor veel inwoners van Horst aan de Maas is een betaalbare woning echter steeds moeilijker te vinden. Stijgende huizenprijzen, oplopende bouwkosten en een tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen raken vooral jongeren (starters) en middeninkomens. De druk op de woningmarkt neemt steeds verder toe.



2.1

Woningbehoefteonderzoek: wat zijn de woningbehoeften van inwoners?

Welk inkomen hebben huishoudens in Horst aan de Maas?

Onderstaande figuur geeft een beeld van de inkomensverdeling van huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas. In de gemeente Horst aan de Maas heeft 43% van de huishoudens een laag inkomen. Dit is minder dan het landelijk gemiddelde van 52%.

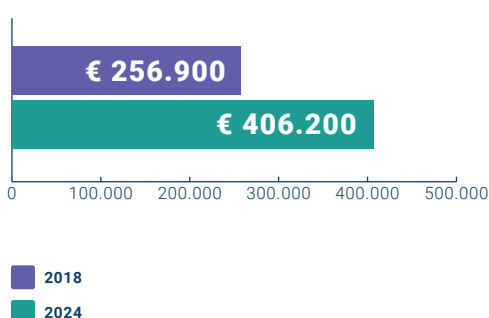
	Lage inkomens met passend toewijzen (tot €28.375 / €38.500)	Lage inkomens zonder passend toewijzen (€28.375 / €38.500 tot €49.669 / €54.847)	Middeninkomens (€49.669 / €54.847 tot €69.750)	Hoge inkomens (> €69.750)
Horst aan de Maas	4.165 (23%)	3.615 (20%)	3.110 (17%)	7.290 (40%)
Provincie Limburg	162.985 (31%)	111.345 (21%)	78.855 (15%)	167.910 (32%)
Nederland	2.940.575 (37%)	1.191.460 (15%)	908.820 (11%)	2.895.275 (36%)

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Hoe staat 't met de betaalbaarheid van woningen in Horst aan de Maas?

Net als in andere delen van Nederland zijn *koopwoningen* in onze gemeente de laatste jaren duurder geworden.

Gemiddelde koopprijs woning
in Horst aan de Maas

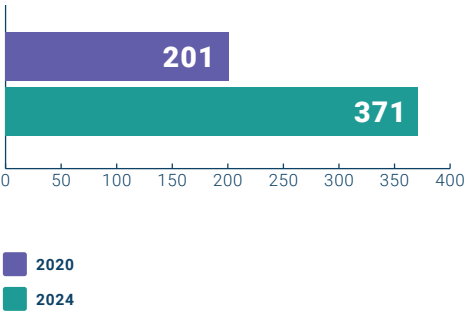


In 2024 had slechts 17% van de koopwoningen een WOZ-waarde lager dan € 280.000.

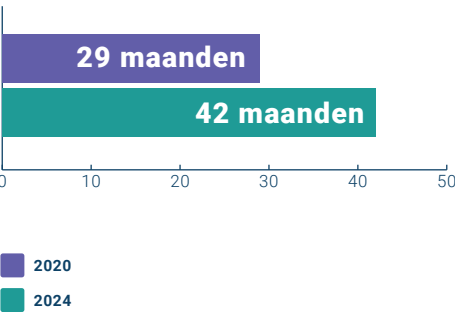
Rekening houdend met de actuele marktomstandigheden, ligt de daadwerkelijke verkoopprijs vaak hoger dan de WOZ-waarde. Hierdoor is – bij publicatie van dit document – het werkelijke aandeel betaalbare koopwoningen in de praktijk nog kleiner dan de genoemde 17%.

Ook de druk op huurwoningen is groot. Mede door de stijgende kooprijzen kiezen meer mensen voor sociale huurwoningen. Hierdoor steeg het aantal reacties op een huurwoning én steeg de zoekduur: het aantal maanden dat inwoners zochten naar een passende huurwoning.

Gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen huurwoning



Gemiddelde zoekduur naar een huurwoning bij woningcorporaties



Niet alleen de huurprijzen of de aankoopkosten voor een woning stegen. Ook de energielasten namen de afgelopen jaren fors toe. Het verduurzamen van woningen kan helpen om de energielasten structureel lager te houden. Verduurzamen maakt geen deel uit van het Volkshuisvestingsprogramma, maar is wel onderdeel van het Warmteprogramma van onze gemeente. We zetten hier dus wel degelijk op in, maar binnen een ander programma.

Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen

We zien dat er op dit moment onvoldoende woningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Onderstaande figuur laat zien in hoeverre de huidige woningvoorraad in onze gemeente past bij de inkomens van inwoners.

	Lage inkomens met passend toewijzen (tot €28.375 / €38.500)	Lage inkomens zonder passend toewijzen (€28.375 / €38.500 tot €49.669 / €54.847)	Middeninkomens (€49.669 / €54.847 tot €69.750)	Hoge inkomens (> €69.750)
Betaalbare klasse huur en koop*	Koop: <€155.000 Huur: <aftoppingsgrens	Koop: €155.000 - €220.000 Huur: <aftoppings- tot DAEB-huurgrens	Koop: €220.000 - €300.000 Huur: DAEB huurgrens tot middenhuurgrens	Koop: > €300.000 Huur: > middenhuurgrens
Aantal huishoudens	4.165	3.615	3.110	7.290
Passende huurwoningen	2.365	905	415	255
Passende koopwoningen	80	280	3.195	10.260
Aandeel passend	59%	33%	116%	144%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).
*Van een deel van de huishoudens is het inkomen onbekend. Daarnaast staat een deel van de woningen leeg.

2.2 Participatie: **wat vinden inwoners en partners belangrijk?**

- Zowel jongeren als ouderen geven aan de huidige woningen (veel) **te duur** te vinden. Betaalbaarheid is een 'heet hangijzer' voor veel inwoners. Hierdoor komt er geen doorstroming op de woningmarkt op gang. In sommige kernen trekken jongeren weg. Hierdoor staat de leefbaarheid onder druk.
- Ook woningcorporaties delen hun zorgen over het **beperkte aanbod betaalbare woningen**. Corporaties moeten investeren in sociale huurwoningen, maar dit is relatief duur, met name door de stijgende bouwkosten (loon en materiaal) en landelijke regelgeving.
- Voor ontwikkelaars is het realiseren van betaalbare woningen **minder interessant**. Tegelijkertijd begrijpen ze de behoefte en de urgentie.

2.3 Onze beleidskeuzes: **waarom en hoe willen we sturen op betaalbaarheid?**

Mark is 46 jaar, vader van twee kinderen en heeft een fijne baan als automonteur. Na zijn scheiding woont hij tijdelijk bij vrienden, maar hij zoekt dringend een plek voor zichzelf en zijn kinderen, zodat ze een stabiele thuissituatie hebben. Een koopwoning is onhaalbaar: de huizenprijzen zijn sneller gestegen dan zijn inkomen. Een sociale huurwoning zou ideaal zijn, maar de wachtlijsten zijn lang. Middenhuur dan? Ook dat blijkt lastig – de huurprijzen liggen vaak boven zijn draagkracht. Iedere keer als Mark denkt iets gevonden te hebben, gaat de woning aan zijn neus voorbij.



De situatie van Mark staat symbool voor een groeiende groep inwoners in Horst aan de Maas. Mensen die tussen wal en schip vallen, bijvoorbeeld omdat ze nog niet bovenaan de wachtlijst staan, maar te weinig inkomen hebben om te kopen of de hoge huren in de vrije sector te betalen. Betaalbaar wonen is voor hen geen luxe, maar een voorwaarde voor een gezond (gezins)leven, voor stabiliteit, voor perspectief.

Het is belangrijk om jongeren aan onze gemeente te binden. Jongeren en volwassenen tussen de 20 en 40 jaar zijn van grote waarde voor de toekomst van Horst aan de Maas. Zij houden onze dorpen vitaal en levendig, versterken het verenigingsleven en dragen bij aan het in stand houden van voorzieningen. Wanneer deze groep wegtrekt naar grotere steden, komt de balans tussen zorglast en zorgkracht onder druk te staan. Juist door jongeren hier te laten wonen en hun leven op te bouwen, blijft de leefbaarheid geborgd en blijven onze kernen aantrekkelijk voor alle generaties.



Zo nemen we regie op betaalbaarheid

Als gemeente accepteren we deze ontwikkeling niet. We maken daarom scherpe keuzes om betaalbaarheid te waarborgen.

1. Onze focus ligt op huishoudens met een inkomen tot € 50.000: we zetten in op meer sociale huur, meer middenhuur en betaalbare koop. Daarbij kiezen we bewust voor een evenwichtige woningvoorraad, waarin iedereen, van starter tot senior, een plek kan vinden.
2. Het verhogen van de betaalbaarheidsgrenzen is noodzakelijk om woningbouwprojecten in Horst aan de Maas aantrekkelijk te houden voor ontwikkelaars. Wanneer wij strengere voorwaarden stellen dan omliggende gemeenten, neemt de kans toe dat projecten in de gemeente Horst aan de Maas niet van de grond komen. Dit omdat onze gemeente dan minder aantrekkelijk is voor ontwikkelaars om woningbouwprojecten te realiseren. Tegelijkertijd beseffen we dat betaalbaar wonen niet voor iedereen ook echt betaalbaar is. Daarom kijken we verder dan alleen de nieuwbouw zelf. Elke nieuwe woning zet een verhuisketen in gang: ook als een nieuwbouwwoning niet direct naar een starter gaat, komt er via doorstroming ruimte vrij in bestaande koopwoningen of huurwoningen. Dat biedt meer mogelijkheden voor inwoners met een lager inkomen. Sociale huur is daarbij niet alleen bedoeld voor kwetsbare groepen, maar juist ook voor jonge starters. In onze communicatie zetten we hier sterker op in, door het stigma rondom sociale huur te doorbreken en jongeren te stimuleren zich vanaf 18 jaar actief in te schrijven.

We volgen de betaalbaarheidsgrenzen van Provincie Limburg en verhogen de betaalbaarheidsgrenzen naar:

- a. 20% van de nieuwbouwwoningen mag maximaal € 345.000 *
- b. 17% van de woningen mag maximaal € 405.000 *

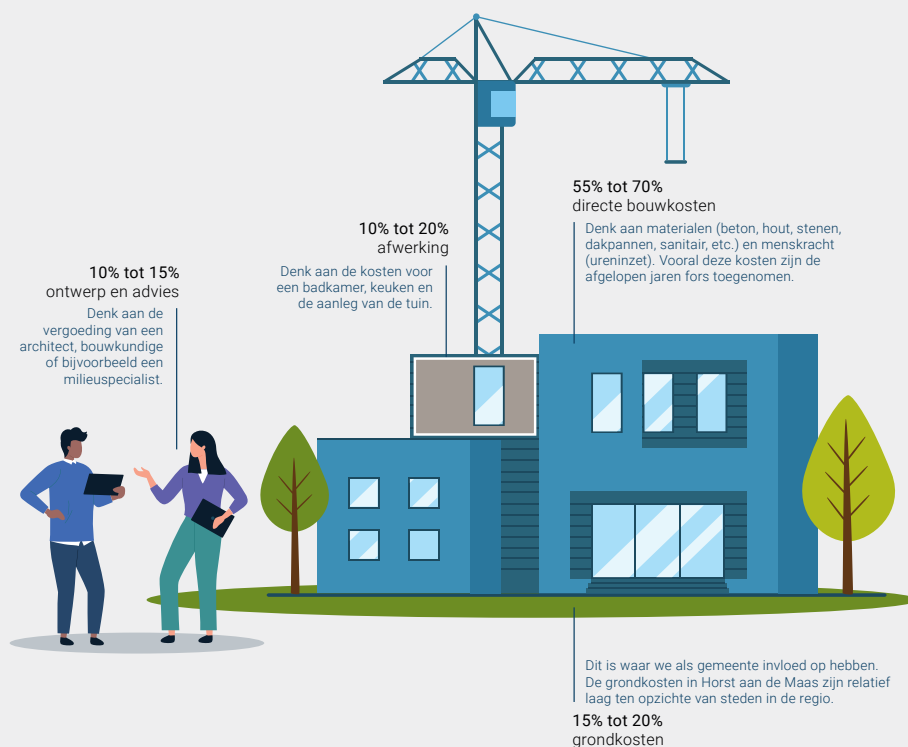
* Prijspeil 2025

3. We stimuleren doorstroming door voldoende nultredenwoningen voor ouderen te bouwen en door het aanbod van starterswoningen te vergroten. Voor jonge kopers zetten we de starterslening in als concreet hulpmiddel om de stap naar hun eerste woning mogelijk te maken.
4. Betaalbaarheid is geen vanzelfsprekendheid, maar een resultaat van keuzes. Door gericht te sturen op prijsklasse, woningtype en beschikbaarheid, zorgen we dat inwoners ook in de toekomst betaalbaar kunnen blijven wonen in Horst aan de Maas.
5. We hebben ontwikkelaars nodig om onze opgave op het gebied van betaalbaarheid te realiseren. Dit vraagt om een wederkerige relatie: geven en nemen.

Tegelijkertijd moeten we een kanttekening maken: we hebben maar beperkte mogelijkheden om te sturen op betaalbaarheid van woningen. De meeste invloed komt vanuit landelijke programma's, waarbij we als gemeente aan de lat staan voor de praktische uitvoering en soms ook handhaving. De meest effectieve manier om woningen betaalbaar te houden, is te zorgen voor voldoende aanbod. Dat is geborgd in de woningbouwprogrammering (zie thema 1).

Waarom is een woning tegenwoordig zo duur?

De kosten van nieuwbouwwoningen zijn voor veel inwoners een doorn in het oog. 'Waarom is een woning zo duur? Daar moeten jullie iets aan doen!' We hoorden het vaak tijdens de gesprekken met inwoners de afgelopen tijd. Als gemeente hebben we maar een zeer beperkte invloed op de (bouw)kosten van een woning. Onderstaande figuur geeft een beeld van hoe de kostprijs is opgebouwd.



Bovenstaande percentages geven een indicatie. De werkelijke kosten verschillen per locatie en afwerkingsniveau van een woning.

Waar hebben we als gemeente invloed op?

Als gemeente hebben we zeer beperkt invloed op de bouwkosten, maar wél op onderdelen die de uiteindelijke verkoopprijs bepalen, zoals grondprijzen en de betaalbaarheidsgrenzen die we hanteren bij nieuwbouwprojecten. Tegelijkertijd zien we ook dat de kosten – bijvoorbeeld voor het aanleggen van infrastructuur – stijgen.

We sturen erop dat woningen in het betaalbare segment beschikbaar komen, maar moeten tegelijk realistisch zijn: ontwikkelaars moeten projecten financieel haalbaar kunnen realiseren. Met instrumenten zoals actief grondbeleid zoeken we daarom steeds naar de balans tussen betaalbaarheid voor inwoners en uitvoerbaarheid voor marktpartijen.

2.4

De opgaven: wat willen we de komende jaren bereiken?

Er is – nu en in de toekomst – een tekort aan woningen voor mensen met een inkomen tot € 50.000 per jaar. Het aandeel jongeren met een lager inkomen is relatief groot.

Opgave: meer woningen voor inkomens tot € 50.000

We moeten fors bijbouwen voor deze doelgroep. Tegelijk is het belangrijk om te zorgen voor gemengde en leefbare wijken, waar mensen met verschillende inkomens en achtergronden prettig samen kunnen wonen.

Waarom is € 50.000 de inkomensgrens?

Voor inkomens tot € 50.000 is het aandeel passende woningen heel erg laag, slechts 33% (zie figuur op blz. 32). De gekozen inkomensgrens van € 50.000 komt overeen met de grens die woningcorporaties hanteren bij het toewijzen van een sociale huurwoning: een alleenstaande mag afgerond maximaal € 50.000 verdienen om in aanmerking te komen voor zo'n woning. Voor mensen met een inkomen tot € 50.000 en geen vermogen zijn er in de huidige markt geen koopwoningen beschikbaar. Wat een uitdaging vormt, aangezien dit inkomen voor veel cruciale beroepen een heel normaal inkomen is. Denk hierbij aan een leraar, politieagent, brandweerman of verpleegkundige. Illustratief: in 2025 was het modaal inkomen in Nederland € 46.500.

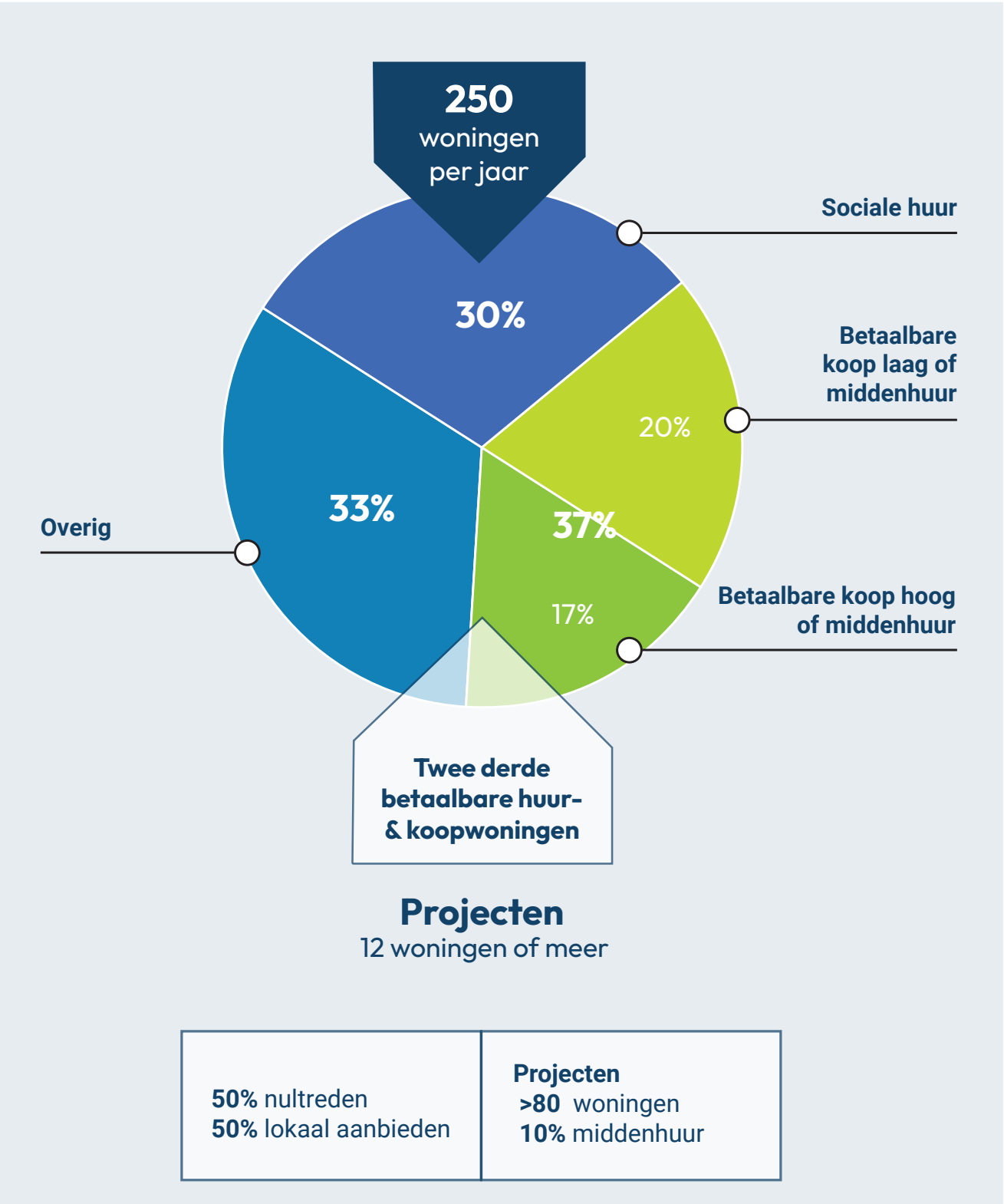
2.5

Sturing: hoe gaan we aan de slag met onze opgaven?

► Vastleggen percentages woningbouwcategorieën

Door in het omgevingsplan of in anterieure overeenkomsten percentages voor woningbouwcategorieën vast te leggen (en daarmee betaalbaarheidsgrenzen aan te geven), kunnen we sturen op een evenwichtige woningvoorraad. Bij de ontwikkeling van een project vanaf 12 woningen ligt dan vast hoeveel woningen (in percentages) worden gerealiseerd in sociale huur, middenhuur, betaalbare koop of vrije sector. NB: het vastleggen van de percentages in het omgevingsplan is een lange procedure. Daarom kiezen we ervoor om dit voor nu in anterieure overeenkomsten vast te leggen. De basis hiervoor is dit Volkshuisvestingsprogramma. Voor Horst aan de Maas is dit instrument belangrijk. Voor ontwikkelaars is het interessant om duurdere woningen te bouwen, terwijl de markt vraagt om betaalbare woningen.

Betaalbaarheid in woningbouwprogramma



Huishoudinkomen Prijspeil 2025	Huur	Koop	Huishoudinkomen Prijspeil 2025
Huur			Koop*
	< € 900,-		
€ 50.000 (DAEB)			€ 50.000
	< € 1.185,-	< € 290.000,-	**
€ 67.000			€ 65.000
		< € 345.000,- 20%	**
		< € 405.000,- 17%	€ 75.000
	Overige		€ 90.000
		Overige	

* Op basis van:
Alleenstaand
Aankoopsom 100% gefinancierd met hypotheek
Bijkomende kosten wordt uit eigen middelen betaald

** Starterslening mogelijk tot maximale koopsom van 345.000,-



Alle genoemde prijzen zijn gebaseerd op prijspeil 2025 en volgen de prijsgrenzen zoals de Provincie Limburg ze hanteert en indexeert. De instandhoudingstermijn bedraagt 25 jaar voor sociale huur, 15 jaar voor middenhuur en vijf jaar voor betaalbare koopwoningen.

Waarom effectief? Door duidelijke kaders op te nemen is ons beleid glashelder en voorspelbaar voor marktpartijen. We krijgen als gemeente een betere onderhandelingspositie en vergroten de kans dat nieuwe woningen aansluiten bij de lokale vraag. Het instrument is juridisch goed verankerd in de Omgevingswet, mits onderbouwd met een actuele woonvisie en woningbehoefteonderzoek.

Hoe doen we dit?

We willen een evenwichtige verdeling van woningen realiseren, zodat er voor alle doelgroepen passende en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Dit doen we door een nieuwe verdeling per segment (zie kader) te hanteren. We borgen deze verdeling via anterieure overeenkomsten en omgevingsplannen.

“We willen een evenwichtige verdeling van woningen realiseren, zodat er voor alle doelgroepen passende en betaalbare woningen beschikbaar zijn. ”



► **Zelfbewoningsplicht en
antispeculatiebeding**

Met de zelfbewoningsplicht verplichten we kopers om hun woning zelf te bewonen, meestal voor een vastgelegde periode van vijf jaar. Zo voorkomen we dat beleggers nieuwbouwwoningen opkopen en dragen we bij aan de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor mensen die er echt zelf willen wonen. Voor Horst aan de Maas is dit instrument vooral van waarde in kernen met veel vraag naar betaalbare woningen.



Een antispeculatiebeding is een contractuele bepaling die vijf jaar geldig is en die we opnemen bij de verkoop van een woning of bouwka­vel. Hierin staat dat een koper de nieuwbouwwoning in het betaalbare segment niet mag doorver­kopen tegen een hogere prijs dan de normale indexering. Een zelfbewoningsplicht of antispeculatiebeding opleggen kan alleen bij onze eigen gronden en in nieuwbouwsituaties. We bieden maatwerk en houden daarbij de bedoeling van de regeling in het vizier. Bij onvoorziene situaties en met een goede onderbouwing kan hier ontheffing op verleend worden. Bijvoorbeeld als er een relatiebreuk is binnen vijf jaar en de woning om deze reden verkocht moet worden.

Waarom effectief? Door bij nieuwbouwprojecten en gemeentelijke kavels een zelfbewoningsplicht of antispeculatiebeding op te nemen, zorgen we ervoor dat de woningen terechtkomen bij eigenaar-bewoners en niet bij verhuurders. Dit leidt tot een gezondere balans tussen vraag en aanbod, waardoor woningprijzen minder hard stijgen. Andere belangrijke effecten van zelfbewoningsplicht zijn een verbeterde leefbaarheid en sociale cohesie in wijken en dorpen.

Voorwaarden? De zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding werken goed als deze juridisch stevig zijn vastgelegd (bijvoorbeeld via een kettingbeding) en actief worden gehandhaafd. Voor Horst aan de Maas is het vooral effectief bij gronduitgifte of in anterieure overeenkomsten. Bij particuliere verkopen kunnen we geen zelfbewoningsplicht of een antispeculatiebeding afdwingen.

“Wonen is een recht;
geen verdienmodel.”

Hoe doen we dit?

We voeren deze maatregelen uit en houden dit de komende jaren vast. Dit doen we als volgt:

1. We zetten de zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding in voor locaties waar de gemeente zelf eigenaar is van de grond.
2. De plicht geldt met name voor woningen waar de druk het hoogst is.
3. We controleren nieuwe projecten op toepassing van de plicht en maken overtredingen juridisch afdwingbaar.
4. We informeren kopers, ontwikkelaars en makelaars helder over de voorwaarden.
5. We bekijken periodiek of de plicht aangepast moet worden op basis van ervaring en ontwikkelingen.

► Naleving Wet betaalbare huur

Sinds 2025 geldt de Wet betaalbare huur. In deze wet zijn regels opgenomen voor het middenhuursegment: woningen met een huurprijs tussen ongeveer € 900 en € 1200 per maand. De belangrijkste regel is dat verhuurders de hoogte van de huur moeten baseren op punten, volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). De oppervlakte van de woning, de voorzieningen in de woning, de energiezuinigheid en de WOZ-waarde; allemaal zijn ze van invloed op het aantal punten. Ook zit er in deze wet een bepaling dat de huurprijs jaarlijks met maximaal 7,7% mag stijgen. Als gemeente moeten we erop toezien dat verhuurders deze regels naleven. We handhaven hierop en pakken onze rol in een eerlijke huurmarkt.

Waarom effectief? De wet maakt huurprijzen transparanter en eerlijker en geeft ons als gemeenten handvatten om duidelijke afspraken te maken met verhuurders in dit segment. Zo blijft middenhuur beschikbaar, vooral voor huishoudens met een inkomen tot € 50.000 voor wie er niet altijd een sociale huurwoning beschikbaar is.

Voorwaarden? De uitvoering vraagt om capaciteit voor toezicht en kan leiden tot terughoudendheid bij ontwikkelaars. Kanttekening is wel dat inmiddels blijkt dat onder andere door deze wet veel beleggers in Nederland hun huurwoningen afstoten. De huurwoningen die deze beleggers afstoten, komen ook weer beschikbaar als betaalbare koopwoning voor starters.

Hoe doen we dit?

We voeren de Wet betaalbare huur uit en zorgen dat deze ook lokaal effect heeft.

1. We hebben een meldpunt waar huurders klachten kunnen indienen over te hoge of onterecht verhoogde huren.
2. We vergroten de bekendheid van dit meldpunt.
3. Als er een handhavingverzoek binnenkomt, pakken we dit op en monitoren we op de handhaving. We koppelen dit aan onze bestaande taken en rapporteren jaarlijks.
4. Meldingen bij sociale huurwoningen moeten inwoners doen bij woningcorporaties. Als deze verzoeken bij ons binnenkomen, sturen we deze door.

► Naleven Wet goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap verplicht verhuurders om bepaalde normen na te leven. Zij moeten huurders eerlijk behandelen, discriminatie voorkomen, transparant zijn over kosten en intimidatie tegengaan. Gemeenten kunnen hierop toezien via vergunningen en actief handhaven.

Waarom effectief? De wet versterkt de rechtspositie van huurders en is voor ons als gemeente een krachtig instrument om misstanden aan te pakken, vooral bij kamerbewoning, tijdelijke verhuur en verhuur aan arbeidsmigranten. Met het wettelijk verplichte meldpunt, toezicht en handhavingen beschermen we kwetsbare groepen en verbeteren we de kwaliteit van de huurmarkt. We kunnen hiermee de leefbaarheid in wijken verbeteren én zorgen voor een rechtvaardige toegang tot de huurmarkt.



Voorwaarden? De effectiviteit hangt af van (voldoende capaciteit voor) actieve handhaving en voldoende toezicht.

Hoe doen we dit?

We voeren de Wet goed verhuurderschap uit en zorgen voor een eerlijke huurmarkt.

1. We hebben een meldpunt waar huurders klachten kunnen indienen over misstanden door verhuurders, zoals intimidatie, discriminatie of onterecht hoge servicekosten.
2. We treden op bij overtredingen en kunnen bij ernstige of structurele gevallen sancties opleggen, zoals dwangsommen.
3. We koppelen het meldpunt aan het meldpunt voor de Wet betaalbare huur, zodat het laagdrempelig bereikbaar is.
4. We benutten signalen uit het sociaal domein om sneller en gericht te handhaven.

► Starterslening

De Starterslening helpt koopstarters bij het financieren van hun eerste woning. De lening overbruggt het gat tussen de aankoop prijs en het maximale hypotheekbedrag en wordt verstrekt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Gemeente en provincie financieren mee. De startersleningen worden verstrekt uit een revolverend fonds. Dit wil zeggen dat startersleningen die worden afgelost, opnieuw worden ingezet voor nieuwe startersleningen. Daarbij ontvangt de gemeente rente op de verstrekte leningen.

Voor Horst aan de Maas is dit instrument belangrijk: met dit instrument kunnen starters makkelijker een woning kopen en zich duurzaam vestigen in onze gemeente. Bovendien komen hierdoor huurwoningen vrij.

Waarom effectief? De Starterslening verlaagt de drempel naar koopwoningen, bevordert doorstroming en draagt bij aan de vitaliteit van kernen. Het instrument is bewezen succesvol en eenvoudig uit te voeren.

Voorwaarden? Vanaf 2026 trekt de provincie zich geleidelijk terug als financier, waardoor de lasten voor een groter deel bij de gemeente komen te liggen. Ook sluit de huidige woningprijsgrens van € 280.000 niet goed aan bij het huidige woningaanbod in de gemeente.

“Dankzij een starterslening kunnen starters makkelijker een woning kopen en zich duurzaam vestigen in onze gemeente.”

De provincie Limburg heeft op 7 november 2025 haar verordening aangepast. Hierbij is de maximale koopsom prijs verhoogd van € 280.000 naar € 345.000. Daarbij is het maximale leenbedrag hetzelfde gebleven, namelijk € 56.000. Dit heeft als gevolg dat meer starters in aanmerking komen voor een starterslening. Dit kan echter wel een prijsopdrijvend effect hebben en zorgt ervoor dat gemeenten en de provincie meer financiële middelen moeten vrij maken voor het verstrekken van startersleningen. Daarbij kan ook de schuldendruk voor starters toenemen.

Hoe doen we dit?

We gaan door met de Starterslening. Hiervoor zijn extra financiële middelen nodig. Dit zou het volgende betekenen:

1. We behouden de Starterslening en verstrekken jaarlijks (naar verwachting) 60 leningen.
2. We zorgen voor cofinanciering: nu met 75% provinciale subsidie, maar vanaf 2026 trekt de provincie zich geleidelijk terug. De provinciale subsidie gaat dan naar 50%. Het gevolg is verder nog onbekend.
3. Vanaf 2026 wordt volgens de provinciale verordening de maximale koopsomgrens verhoogd van € 280.000 naar € 345.000.
4. Om het verstrekken van startersleningen ook op de lange termijn te garanderen vragen wij extra budget aan voor dit fonds.
5. Vanaf 2026 is de maximale koopsomgrens voor een starterslening € 345.000 met een maximaal leenbedrag van € 56.000. Dit is opgenomen in de provinciale verordening.

► **Communicatiecampagne: inschrijven bij de woningbouwcorporaties**

Veel jongeren weten niet dat zij zich al vanaf hun 18e kunnen inschrijven bij de woningbouwcorporatie. Hierdoor missen zij kostbare jaren in de opbouw van hun inschrijfduur, terwijl starters juist vaak zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Om dit te verbeteren, willen we een communicatief instrument inzetten waarmee we jongeren actief stimuleren om zich vroegtijdig in te schrijven. En duidelijk te maken dat sociale huurwoningen ook geschikt zijn voor het maken van een start op de woningmarkt. Dit vraagt om een laagdrempelige en herkenbare aanpak, waarbij de voordelen van vroegtijdige inschrijving en een betaalbare huurwoning helder worden uitgelegd. We zetten in op communicatie via kanalen die jongeren dagelijks gebruiken, zoals sociale media, maar ook via scholen, sportverenigingen en lokale netwerken. Ook sturen we brieven naar elke inwoner in Horst aan de Maas die 18 jaar wordt. Hierbij bereiken we een grotere doelgroep dan alleen deze 18-jarigen, omdat diegene daar met familie en vrienden over zal gaan praten. In samenwerking met de woningcorporatie zorgen we daarnaast voor duidelijke en toegankelijke informatie over het inschrijfproces. Zo maken we het niet alleen makkelijker voor jongeren om zich in te schrijven, maar vergroten we ook hun bewustzijn over het belang van tijdig starten met het opbouwen van inschrijfjaren.

Waarom effectief? Met dit instrument vergroten we de kans dat jongeren later sneller een woning vinden, verminderen we wachttijden voor het moment dat ze daadwerkelijk willen verhuizen en doorbreken we het stigma dat sociale huur niet voor starters bedoeld zou zijn.

► **Prestatieafspraken**

Als gemeente hebben we volgens wettelijke verplichting samen met woningcorporaties en huurdersorganisaties concrete afspraken gemaakt over volkshuisvesting. Bijvoorbeeld afspraken over nieuwbouw, huurprijzen, woningtoewijzing, duurzaamheid en leefbaarheid. Zo hebben we afspraken gemaakt over hoeveel woningen er elk jaar beschikbaar zijn voor onze inwoners.

Prestatieafspraken zijn belangrijk om betaalbare woningen te realiseren voor huishoudens met een inkomen onder €50.000. We sturen hiermee op de bouw van sociale huurwoningen, kwaliteit van de huisvesting van inwoners en passende huurprijzen.

Waarom effectief? Prestatieafspraken zijn een krachtig instrument omdat ze maatwerk mogelijk maken en inspelen op lokale behoeften. Ze bieden flexibiliteit en sluiten goed aan bij andere instrumenten. Ze zorgen ervoor dat inwoners een passende woning krijgen, verspreid in onze gemeente.

Voorwaarden? Prestatieafspraken vragen om nauwe samenwerking en wederzijds commitment. Juridisch zijn prestatieafspraken namelijk niet afdwingbaar. Een andere, belangrijke voorwaarde is dat er voldoende bouwlocaties zijn. Wordt aan deze voorwaarden voldaan, dan leveren prestatieafspraken een directe bijdrage aan een betaalbaar en inclusief woningaanbod.

Hoe doen we dit?

We willen duidelijke en haalbare prestatieafspraken maken met woningcorporaties. Dit doen we als volgt:

1. We starten in 2026 met het vernieuwen van de meerjarige prestatieafspraken, gekoppeld aan het Volkshuisvestingsprogramma (VHP).
2. We borgen de belangrijkste instrumenten, zoals labelen, urgentie, betaalbaarheid, huisvesting van doelgroepen, het beter benutten van de bestaande woonvoorraad en duurzaamheid.
3. We monitoren nadrukkelijk op naleving en realisatie van de gemaakte afspraken.
4. We nemen onze regierol serieus door te toetsen op uitvoerbaarheid, maatschappelijke behoefte en realisatiekracht.

2.6 KPI's: hoe meten we de voortgang?

De effectiviteit van instrumenten meten we aan de hand van de volgende KPI's:

- Bij de realisatie van de woningbouwprogrammering is in ieder geval:
 - » 30% sociale huur;
 - » 37% betaalbare koop of middenhuur;
 - » Bij projecten met meer dan 80 woningen is minimaal 10% middenhuur;
 - » Het aantal personen tussen 18 en 27 jaar dat is ingeschreven bij TIL stijgt met 20%.

► THEMA 3

Wonen en zorg voor ouderen

Meebewegen met de vergrijzing

De vergrijzing in Horst aan de Maas zet stevig door. Het aantal ouderen neemt toe, net als hun zorgbehoefte. Door de beweging van zorg naar gezondheid blijven ouderen langer thuis wonen. Dat vraagt om passende woningen én een goed georganiseerd netwerk van zorg en ondersteuning dichtbij huis. De druk op de zorgsector is al hoog. Personeelstekorten en beperkte middelen maken het extra urgent om slimme keuzes te maken. Wonen en zorg kunnen daarbij niet los van elkaar worden gezien.

Het afgelopen decennium is het speelveld van wonen en zorg fors veranderd. Vergrijzing, decentralisaties, veranderende woon- en zorgwensen, afbrokkeling van intramurale zorg en institutionalisering, krapte op de woningmarkt, de betaalbaarheid van zorg onder druk en meer moeten zorgen voor elkaar, tekorten aan personeel... Het zijn allemaal ontwikkelingen die van grote invloed zijn op de wijze waarop we als gemeente moeten en kunnen sturen op wonen en zorg voor ouderen. Dat vraagt om een integrale kijk op wonen, zorg en welzijn en leefbaarheid in buurten en dorpen.



Wonen en zorg zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Hier gaat de woonzorgvisie 'Wonen doe je thuis, leven en zorgen doe je samen' over. Het gaat in de visie op het sturen op nieuwe woon(zorg)initiatieven. Deze woonzorgvisie is opgesteld in 2022 en wordt in 2026 herijkt naar aanleiding van het Stec Woningbehoefteonderzoek, dit Volkshuisvestigingsprogramma en de regionale woonzorgvisie die nog in de maak is.

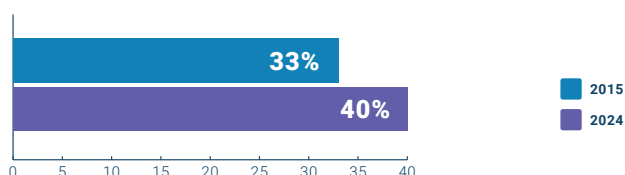
De juiste woning, op de juiste plek, bevordert meedoen en voorkomt eenzaamheid; een thuis in de juiste omgeving, motiveert om te bewegen; wonen in de buurt van vrienden en bekenden bevordert de zelf- en samenredzaamheid... Kortom: een passende woning in een passende omgeving bevordert positieve gezondheid in de breedste zin van het woord.

3.1 Woningbehoefteonderzoek: wat zijn de woningbehoeften van inwoners?

Het aantal ouderen in Horst aan de Maas groeit

Sinds 2015 is het aantal ouderen in onze gemeente toegenomen. Door de vergrijzing groeit ook de groep mensen die zorg nodig heeft. Vooral vanaf het 75ste levensjaar neemt de zorgbehoefte toe.

Aantal inwoners van 55 jaar of ouder



Meer ouderen; een andere woningbehoefte

Ouderen hebben over het algemeen behoefte aan drie typen woningen:

- Gewone nultredenwoningen, denk aan appartementen of grondgebonden woningen. Naar schatting moeten we tot 2040 ongeveer 1160 van deze woningen extra bouwen.
- Geclusterde woningen, denk aan hofjes of servicewoningen. De vraag naar deze woningen groeit tot 2040 met ongeveer 790 woningen.
- Zorggeschikte woningen. Dit zijn woningen voor mensen met een Wlz (Wet langdurige zorg) -indicatie. Volgens het Stec-rapport zijn er 110 nieuwe, zorggeschikte woningen nodig.

Ouderen wonen nu nog vaak in grotere koopwoningen. Door het beperkte aanbod aan betaalbare nultredenwoningen en geclusterde woningen blijven ouderen noodgedwongen in hun (te grote; niet meer passende) koopwoning wonen. Hierdoor stagneert doorstroming op de woningmarkt.

3.2

Participatie: wat vinden inwoners en partners belangrijk?

- ‘Wat mij betreft bouwen jullie weer gewoon bejaardenhuizen’. Het is een van de uitspraken die we meermaals hoorden tijdens gesprekken met inwoners. De uitspraak symboliseert de grote behoefte aan woningen die geschikt zijn om zorg thuis te krijgen, in combinatie met een behoefte aan verbondenheid: wonen in de buurt van leeftijdgenoten; om elkaar te kunnen ontmoeten, een praatje te kunnen maken en samen leuke dingen te kunnen doen.
- Een deel van de ouderen wil wel verhuizen naar een kleinere nultredenwoning, maar ze maken de overstap niet. De belangrijkste redenen?
 - » Te weinig passend aanbod. De meeste ouderen willen in hun ‘vertrouwde’ kern blijven wonen. Hier zijn te weinig geschikte woningen voorhanden.
 - » Van de woningen die er zijn, worden de woonlasten te hoog in vergelijking met de huidige situatie (zeker als een huis al hypotheekvrij is).

“Zorgorganisaties benadrukten de toenemende druk op zorg en welzijn.”

- Zorgorganisaties benadrukten de toenemende druk op zorg en welzijn. Het stijgende aantal ouderen, het tekort aan passende woonvormen en de beperkte zorgcapaciteit vormen samen een zorgwekkende combinatie. Huisartsenpraktijken lopen al tegen hun grenzen aan, terwijl de vraag naar ondersteuning en de complexiteit van zorgvragen blijft toenemen. Geclusterde woonvormen, gemengd wonen en ondersteuning van het sociale netwerk in wijken werden aangedragen als cruciale oplossingen en nemen mogelijk ook wat druk weg van de zorg en mantelzorgers.
- Als de nieuwe woonomgeving een kwalitatieve meerwaarde biedt, zoals gezamenlijkheid of faciliteiten voor ontmoeting, zijn mensen eerder bereid om meer te betalen voor een nieuwe, kleinere woning. In onze programmering willen we daarom ook voorrang geven aan initiatieven met geclusterde woonvormen met gezamenlijke voorzieningen. Goede initiatieven worden zo snel mogelijk opgepakt.

3.3

Onze beleidskeuzes: waarom en hoe willen we sturen op wonen en zorg voor ouderen?

Stel je voor: Meneer en mevrouw Peeters (76 en 78 jaar) wonen al meer dan veertig jaar in hun ruime eengezinswoning in Grubbenvorst. Hun dochter woont ook met haar gezin in Grubbenvorst en hun zoon woont in Groningen. Een lieve buurvrouw van twee deuren verderop komt bijna dagelijks even binnenlopen om een praatje te maken of een boodschap te brengen. De trap in huis wordt steeds lastiger en het onderhoud van de tuin kost hen veel energie. Toch blijven ze er wonen, niet omdat ze dat willen, maar omdat er in de buurt nauwelijks geschikte alternatieven zijn. Een kleinere, gelijkvloerse woning of een plek waar wonen en zorg gecombineerd zijn, zou hen veel meer rust en veiligheid geven. En het liefst ook nog een woning die duurzaam is, in de buurt van voorzieningen, hun dochter en de buurvrouw. De woning van het echtpaar is een pareltje; menig jong gezin droomt ervan.

Het verhaal van meneer en mevrouw Peeters staat niet op zichzelf. De vergrijzing zet stevig door en steeds meer ouderen hebben behoefte aan woningen die aansluiten bij hun levensfase en zorgvraag. Zonder ingrijpen lopen ouderen vast in hun woonsituatie én stokt de doorstroming op de woningmarkt.

Zo nemen we regie op wonen met zorg

1. We kiezen bewust voor het toevoegen van meer nultredenwoningen en geclusterde woonvormen, verspreid over de kernen. Zo kunnen ouderen in hun vertrouwde omgeving zelfstandig blijven wonen, ook wanneer ze minder mobiel worden of hun gezondheid afneemt. Zo blijft hun sociale netwerk overeind; daarmee bevorderen we de positieve gezondheid en de zelfredzaamheid van inwoners. Het toevoegen van passende woningen draagt ook bij aan doorstroming.
2. Daarnaast richten we het woonzorglandschap toekomstbestendig in. Elke kern of wijk krijgt één of twee vaste voorkeursaanbieder(s) voor (thuis)zorg; één zorgaanbieder die het gebied en de behoeften van inwoners kent en het vaste aanspreekpunt is voor de inwoners. Hierdoor ontstaan meer overzicht en korte lijnen; zorg is dichtbij georganiseerd. Personeel, dat zeker in de zorg erg schaars is, wordt optimaal benut.



- 
3. We zetten niet meer in op het ontwikkelen van levensloopbestendige woningen, maar bevorderen het maken van een wooncarrière. Met andere woorden: in plaats van je leven lang wonen in dezelfde woning, doorstromen naar een woning die past bij je levensfase. Dat wil niet zeggen dat iedereen moet verhuizen, maar als we een groep inwoners in beweging kunnen brengen, is de impact groot: één verhuisbeweging kan tot vijf verhuisbewegingen leiden.
 4. Voor veel ouderen is een financiële prikkel om te verhuizen niet effectief; die hebben ze namelijk niet nodig. Ze hebben vermogen opgebouwd met hun koopwoning. Hun maandlasten zijn laag. Waar ze tegenop zien, is de relatief hoge prijs van een kleinere woning. Wat ze niet weten, is dat ze naar de totale woonlasten moeten kijken, in plaats van alleen de hypotheeklasten. Kanttekening: dit geldt niet voor iedereen. Ouderen die verhuizen van een sociale huurwoning naar een sociale huurwoning hebben wel baat bij een financiële prikkel.

Onderzoek naar zorggeschikte woningen voor mensen met een Wlz-indicatie

De Wet langdurige zorg (Wlz) is bedoeld voor inwoners die blijvend, 24 uur per dag, een intensieve zorgbehoefte hebben, zoals bij dementie of ernstige lichamelijke beperkingen. Waar zij voorheen vaak nog in instellingen woonden, verschuift het landelijke beleid naar langer thuis wonen. Dit vraagt om voldoende passende woningen, met voorzieningen zoals rolstoeltoegankelijkheid, domotica of nabijheid van zorg.

In Horst aan de Maas ontbreekt nog een volledig beeld van de huidige en toekomstige behoefte voor inwoners die een Wlz-indicatie hebben. Daarom onderzoeken we samen met zorgkantoor en zorgaanbieders hoeveel inwoners met een Wlz-indicatie zelfstandig (willen) wonen en welke aanpassingen daarvoor nodig zijn. Dit levert waardevolle sturingsinformatie op voor ons woonzorgbeleid en voorkomt dat we in de toekomst verkeerde of te weinig of juist te veel woningen realiseren.

Zorgorganisaties en zorgkantoor hebben de kernboodschap afgegeven dat in Noord- en Midden-Limburg wordt ingezet op langer zelfstandig wonen voor ouderen, zonder uitbreiding van verpleegzorgcapaciteit. We gaan gezamenlijk onderzoeken naar passende woonzorgconcepten en het versterken van buurt- en wijknetwerken, zodat mensen met een Wlz-indicatie zo lang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Deze kernboodschap sluit nauw aan bij het onderzoek over de zorggeschikte woningen.

We onderzoeken specifiek of het beeld in de praktijk klopt dat uit het woningbehoefteonderzoek komt dat er 110 zorggeschikte woningen nodig zijn. Zorggeschikte woningen zijn rolstoelgeschikte, zelfstandige nultredenwoningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een Wlz-indicatie, die blijvend intensieve zorg thuis nodig hebben. De resultaten uit het onderzoek gebruiken we voor de woningbouwprogrammering én onze woonzorgvisie. Zo werken we gericht aan een toekomstbestendig aanbod.

Hoe doen we dit?

1. We voeren een gezamenlijke analyse uit met zorgkantoor en zorgaanbieders.
2. We brengen de huidige en toekomstige behoefte in kaart met data, prognoses en lokale kennis.
3. We gebruiken de uitkomsten voor zowel de woningbouwprogrammering als de woonzorgvisie.

3.4

De opgaven: wat willen we de komende jaren bereiken?

De opgaven op het gebied van wonen en zorg is duidelijk: meer woonvormen die zelfstandig wonen op leeftijd mogelijk maken. Denk aan nultredenwoningen en geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimtes. Dit thema legt de basis voor een woningvoorraad die meegroeit met de vergrijzing – die bijdraagt aan het prettig oud worden in de eigen wijk of het eigen dorp én de positieve gezondheid van inwoners.

Opgave: meer nultredenwoningen en geclusterde woonvormen

Er is een grote behoefte aan nultredenwoningen en geclusterde woonvormen, terwijl het aanbod vooral bestaat uit grondgebonden gezinswoningen. We moeten meer passende woningen realiseren voor de groeiende groep ouderen. Als we nieuwe woningen (laten) bouwen, dan moet 50% daarvan nultredenwoningen zijn.

Opgave: doorstroming bevorderen

Veel ouderen wonen in een koop- of (sociale) huurwoning die niet meer aansluit bij hun huidige en toekomstige woningbehoefte. Zij verhuizen niet door een gebrek aan passende woningen (woningen met een passende prijs/kwaliteitverhouding) in de kern waar ze willen blijven wonen. Hierdoor stagneert de doorstroming en komen de koopwoningen niet beschikbaar voor starters en/of gezinnen. We moeten doorstroming op de woningmarkt stimuleren. Dit kan tot wel vijf verhuizingen leiden (zie kader).

Opgave: samen met zorg- en maatschappelijk partners blijven innoveren zodat ouderen Opgave: langer thuis kunnen wonen

Het aantal ouderen en inwoners dat zorg nodig heeft groeit hard. Er is een gebrek aan personeel en middelen in de zorg. Het is van belang dat woningen zo worden ingericht en de zorg eromheen zo wordt georganiseerd, dat mensen er zo lang mogelijk kunnen blijven wonen. Dit kunnen we als gemeente niet alleen. Samenwerking met woningcorporaties, zorgaanbieders en maatschappelijke partners is essentieel.

Eén nultredenwoning: vijf verhuisbewegingen

Onderzoek toont aan dat het bouwen van meer nultredenwoningen en geclusterde woonvormen de beste manier is om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Eén nieuwe woning voor ouderen kan wel tot vijf verhuizingen leiden: zodra ouderen naar een nultredenwoning verhuizen, komt hun koopwoning vrij voor gezinnen, die hierdoor hun starterswoning achterlaten voor jongeren... En ga zo maar door.



Ter vergelijking: de bouw van een gewone rijwoning leidt gemiddeld tot 2,5 verhuizingen.

Kanttekening: met alleen het bevorderen van doorstroming zijn er nog steeds onvoldoende betaalbare woningen voor starters. Dit blijkt ook uit het woningbehoefteonderzoek. De starterswoningen die vrijkomen, zijn nog steeds te duur. Betaalbare starterwoningen (zie thema 1) moeten we dus echt ook nieuw bouwen in koop en in huur. Daarnaast moeten gaan we inzetten op woningdelen.

3.5 Sturing: hoe gaan we aan de slag met onze opgaven?

► Toevoegen nultredenwoningen

In de gemeente Horst aan de Maas is de woningvoorraad erg eenzijdig opgebouwd. Slechts 12% van de woningvoorraad bestaat uit nultredenwoningen. Dit terwijl 67% van de huidige inwoners in Horst aan de Maas bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens. Hierdoor is er een grote behoefte aan woningen die geschikt zijn voor dit type huishoudens. Door nultredenwoningen toe te voegen, sluit de woningvoorraad beter aan bij de demografische ontwikkelingen en woonbehoefte in onze gemeente. De woningvoorraad in Horst aan de Maas sluit ook niet aan bij het sterk groeiend aantal ouderen. Bij nieuwbouwprojecten vanaf 12 woningen wordt daarom als kader opgenomen dat 50% van de te realiseren woningen nultreden dient te zijn.

Waarom effectief? Veel ouderen willen graag in hun eigen vertrouwde omgeving blijven wonen. Door bij woningbouwprojecten te sturen op het toevoegen van nultredenwoningen kunnen lokale ouderen met een te grote woning die dat graag willen, verhuizen naar een beter passende woning. Hiermee komt een hele verhuisketen op gang.

Voorwaarden? Het is gebleken dat lokale ouderen twijfelen over het huren of kopen van woningen in nieuwbouwprojecten. De woningen komen niet op het juiste moment, men was niet op de hoogte, men vindt de woningen te duur, men wil liever een ander type woning, men ziet op tegen een verhuizing of men vindt het moeilijk om een woning van papier te kopen.



Daarom is het van belang dat er voorafgaand aan het in verkoop of verhuur aanbieden van de nieuwe nultredenwoningen lokaal ingezet wordt op bewustwording en goede communicatie richting de doelgroep. Als de woningen namelijk niet afgenomen worden door lokale inwoners, komt de gewenste doorstroming in de kernen ook niet op gang.

Hoe doen we dit?

1. Het kader van 50% geldt alleen voor nieuwe projecten, dus niet voor projecten waar we al bindende afspraken over hebben.
2. Bij nieuwe ontwikkelingen gaan we aan de voorkant sturen op de juiste woningtypen.
3. Voor doorstroming is het wenselijk dat ouderen in deze woningen gaan wonen, maar dat is geen vereiste. Als er geen onderbouwd animo onder (lokale) ouderen is dan mogen deze ook verhuurd of verkocht worden aan andere doelgroepen.
4. We trekken samen op met ontwikkelaars in de communicatie en promotie van deze nieuwe woningen richting de doelgroep.
5. We verkennen of het mogelijk is om toekomstige bewoners aan de voorkant te binden aan een project/locatie, zodat ze commitment hebben en invloed kunnen hebben op het ontwerp van de nieuwe woningen.
6. We verkennen of het mogelijk is om enkele woningen te reserveren voor lokale ouderen die last minute een dringende verhuisnoodzaak hebben en die eerder niet het besluit wilden of durfden te nemen om te verhuizen naar het nieuwbouwproject.
7. Wanneer het aantoonbaar toch onhaalbaar is op een specifieke locatie kan een verzoek gedaan worden om maatwerk toe te passen.

► **Actualiseren pre-mantelzorgbeleid**

Pre-mantelzorgwoningen maken het mogelijk dat mensen met een sociale relatie tijdelijk dichtbij elkaar wonen om zorg te geven of te ontvangen. Dit geldt voor mensen van 60 jaar of ouder of mensen met een voortschrijdende aandoening. We actualiseren het pre-mantelzorgbeleid, bijvoorbeeld door het verruimen van de doelgroep of door de maximale duur van een vergunning aan te passen.

Waarom effectief? Een ruimer pre-mantelzorgbeleid zorgt voor een versterking van informele zorg, een vermindering van de druk op formele zorgvoorzieningen en het past bij de sociale structuur van Horst aan de Maas. Het is een laagdrempelig en kosteneffectief alternatief voor zorgwoningen.

Voorwaarden? Het tijdelijke karakter is belangrijk om te voorkomen dat er een permanente uitbreiding van de woningvoorraad ontstaat op plekken die daar planologisch niet voor bedoeld zijn. Bovendien leent niet elke locatie zich voor pre-mantelzorgwoningen. We moeten scherp toetsen op risico's en beperkingen als gevolg van milieuregelgeving of bijvoorbeeld spuitzones. Ook kan het toevoegen van tijdelijke woningen leiden tot infiltratieproblemen als gevolg van verdichting. Initiatiefnemers moeten de ruimte op een kavel en financiële middelen hebben om een dergelijke tijdelijke woning te kunnen realiseren.



Ook moeten mensen zich bewust zijn van de risico's van deze samenleefvorm. Wat als de bewoners van de hoofdwoning willen verhuizen? Daar moeten aan de voorzijde goede afspraken over gemaakt worden.

Hoe doen we dit?

We willen passende woonruimte dicht bij het netwerk mogelijk maken. Dit doen we als volgt:

1. De regeling voor pre-mantelzorgwoningen gaan we verruimen.
2. We houden vast aan planologische spelregels, zoals het uitsluiten van spuitzones, maar zoeken waar meer flexibiliteit mogelijk is.
3. We zorgen voor duidelijke toetsing vooraf en handhaving achteraf om misbruik te voorkomen.
4. We communiceren helder richting inwoners over kansen en risico's, en hanteren duidelijke voorwaarden bij aanvragen. Ook sturen we op de tijdelijkheid.

“Door ook de toekomstige (vaak lagere) energielasten in beeld te brengen, krijgen inwoners een beter beeld van de voordelen van een verhuizing.”

► **Toolkit**

We hebben de ambitie een toolkit te ontwikkelen voor partners die bij inwoners thuis komen: dorpsondersteuners, ouderenadviseurs, Wmo-consulenten en partners zoals woningcorporaties en welzijnsorganisaties. Zij krijgen hiermee handvatten om met inwoners in gesprek te gaan over hun woonwensen en mogelijkheden. De toolkit bevat onder meer een verhuisvoucher (zie uitleg onder 'Verhuisvoucher') en een voorbeeldberekening van de toekomstige woonlasten. Door ook de toekomstige (vaak lagere) energielasten in beeld te brengen, krijgen inwoners een beter beeld van de voordelen van een verhuizing.

Wij ondersteunen maatschappelijke partners die nu al (verhuis) gesprekken met ouderen voeren. We versterken hiermee de bestaande praktijk.

Waarom effectief? De toolkit maakt doorstroming concreet en laagdrempelig. Ze helpt gesprekken te structureren, keuzes inzichtelijk te maken en inwoners in beweging te krijgen. Doordat dit lokaal en dorpsgericht gebeurt, sluit het instrument aan bij de sociale structuren van Horst aan de Maas. Dit vergroot zowel het bereik als de effectiviteit.

► **Verhuisvoucher**

De verhuisvoucher is onderdeel van de toolkit. Met de verhuisvouchers verleiden we ouderen die in een sociale huurwoning wonen om na te denken of de huidige woning nog wel passend is en nemen we één van de drempels weg om daadwerkelijk de stap tot verhuizen te zetten. We bieden de mogelijkheid om een voucher te ontvangen voor ouderen die verhuizen van een gezinswoning in de sociale huur naar een kleinere nultredenwoning in de sociale huur. Dit instrument lijkt een financieel instrument, maar zetten we primair in als communicatief instrument.



Waarom effectief? De verhuishvouchere creëert bewustwording.

Veel inwoners denken te laat na over hun woonsituatie. Door deze voucher actief te promoten, worden inwoners getriggert hier eerder over na te denken. Het instrument is bewezen succesvol in andere gemeenten.

Voorwaarden? Voorwaarde is wel dat er voldoende geschikte woningen beschikbaar zijn en dat ouderen ondersteuning krijgen bij de te zetten stappen, bijvoorbeeld door een dorpsondersteuner of ouderenadviseur. In combinatie met andere maatregelen kan dit zorgen voor een vliegwieleffect op de woningmarkt.

Hoe doen we dit?

Met verhuishvouchers bevorderen we de doorstroming op de woningmarkt.

1. We continueren de verhuishvouchere: een tegemoetkoming van € 3.000 voor verhuiskosten, aanpassingen of dubbele lasten.
2. We koppelen de regeling aan prestatieafspraken met woningcorporaties, zodat er passende woningen beschikbaar komen.
3. We ondersteunen de uitvoering vanuit de gemeente en zorgen voor heldere communicatie. We bereiken de doelgroep via de bewustwordingscampagne wonen en zorg, lokale kranten en welzijnspartijen.
4. We zetten de verhuishvouchere in als onderdeel van de toolkit om doorstroming te stimuleren en bewustwording te vergroten over toekomstbestendig wonen.

► Labelen sociale huurwoningen

Labelen betekent dat een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen specifiek wordt toegewezen aan 65-plussers of mensen met een fysieke beperking. Het gaat vaak om nultredenwoningen of geclusterde woonvormen die aansluiten bij de woningbehoefte van ouderen.

In Horst aan de Maas groeit het aantal oudere woningzoekenden, maar nu vindt nog te weinig gerichte toewijzing plaats. Hierdoor wonen senioren soms in ongeschikte woningen, terwijl geschikte woningen naar andere doelgroepen gaan. In de prestatieafspraken maken we met de woningcorporaties afspraken over het labelen van woningen. De inzet van de gemeente is om 75% van de vrijkomende geschikte nultredenwoningen te labelen voor ouderen. Hiermee stimuleren we doorstroming en verkleinen we de druk op zorgvoorzieningen.

Waarom effectief? Labelen is eenvoudig uitvoerbaar en zorgt dat schaarse woningen terechtkomen bij de doelgroep die hier het meest baat bij heeft. Het instrument bevordert doorstroming en versterkt de woon- en zorgbalans.

Voorwaarden? Twee voorwaarden zijn belangrijk om labelen te laten slagen: er moeten voldoende passende woningen zijn én de afspraken met corporaties moeten helder en bindend zijn. In combinatie met verhuishvouchers of inzetten van bijvoorbeeld dorpsondersteuners wordt de effectiviteit nog groter.



Hoe doen we dit?

1. We maken afspraken over labelen in de prestatieafspraken met woningcorporaties.
2. We bewaken samen de verdeling, zodat schaarse woningen daadwerkelijk bij de juiste doelgroep terechtkomen.

► **Bewustwordingscampagne wonen en zorg**

In navolging van de landelijke campagne 'Praat vandaag over morgen' stimuleren we ouderen en hun omgeving om tijdig na te denken over wonen en zorg op latere leeftijd. Het gesprek gaat over vragen als: blijf ik in mijn huidige woning, kies ik voor een nutredenwoning of is verhuizen verstandig?

“De campagne helpt
ouderen op tijd keuzes
te maken, waardoor zij
vaker verhuizen naar een
passende woning.”

In Horst aan de Maas maken we de campagne zichtbaar via dorpsraden, lokale media en andere vrijwilligersinitiatieven. We koppelen deze bewustwording direct aan praktische hulpmiddelen, zoals de toolkit en informatie over inschrijving bij woningcorporaties via Thuis in Limburg.

Waarom effectief? De campagne helpt ouderen op tijd keuzes te maken, waardoor zij vaker verhuizen naar een passende woning. Dat vergroot hun zelfstandigheid en maakt tegelijkertijd woningen vrij voor andere doelgroepen. Zo draagt de campagne bij aan bewustwording én aan een toekomstbestendige woningvoorraad.

► **Gebiedsgericht werken**

Naast de woningmarkt staat ook de zorg onder druk. Door vergrijzing, krapte op de arbeidsmarkt en minder intramurale zorg moet we ook de zorg anders organiseren. We willen daarom nadrukkelijk inzetten op gebiedsgericht werken. Dit betekent dat we als gemeente samen met zorgaanbieders ondersteuning leveren per dorp of wijk, afgestemd op het type inwoners en hun behoeften. Elke kern of wijk krijgt één of twee vaste voorkeursaanbieder(s) voor (thuis)zorg.

Waarom effectief? Door wijkgericht te gaan werken sturen we op korte lijnen en vertrouwde contacten. Zo voorkomen we versnippering en zorgen we ervoor dat de zorg beter aansluit bij de behoeften van inwoners. Dit vergroot de herkenbaarheid voor inwoners én de slagkracht van de zorg.

Uit pilots in andere gemeenten blijkt dat deze aanpak leidt tot meer samenwerking en betere informatie-uitwisseling. Voor Horst aan de Maas kan dit vooral bijdragen aan langer zelfstandig wonen van ouderen en toekomstbestendige zorg. Zo zorgen we ervoor dat zorg, wonen en welzijn beter op elkaar aansluiten.

Voorwaarden? De effectiviteit neemt toe wanneer de zorgaanbieders nauw samenwerken met woningcorporaties, welzijnsorganisaties en het gebiedsteam van de gemeente.

Hoe doen we dit?

1. Per dorp of wijk maken we afspraken met zorgaanbieder(s).
2. We sturen op een goede samenwerking tussen de gemeente, zorgaanbieders, woningcorporaties en andere maatschappelijke partners. De gemeente neemt samen met de drie zorgaanbieders die actief zijn in het initiatief hierin het voortouw. Per dorp of wijk maken we afspraken om maatwerk te kunnen leveren per kern.

3.6 KPI's: hoe meten we de voortgang?

De effectiviteit van instrumenten meten we aan de hand van de volgende KPI's:

- Minimaal 50% van de woningen in de woningbouwprojecten in de programmering, waar op 1-1-2026 nog geen bindende afspraken over zijn gemaakt, zijn nultredenwoningen.
- Minimaal 50% van nieuwbouw nultreden woningen wordt verkocht of verhuurd aan lokale inwoners.
- Het wijkgericht werken met voorkeursaanbieder(s) is uitgevoerd in de gemeente Horst aan de Maas. Per kern werken we met één of twee voorkeursaanbieder(s) die (thuis)zorg levert.

► THEMA 4

Voor iedereen een thuis

Huisvesting van aandachtsgroepen

Veel mensen zijn op zoek naar een plek waar ze prettig kunnen wonen. Daar zijn de andere drie thema's in dit Volkshuisvestingsprogramma op gericht. Maar er is ook een groep die het nog moeilijker heeft op de woningmarkt. Naast jongeren en ouderen zijn dat zogenaamde 'aandachtsgroepen'. Zij zoeken niet alleen woonruimte, maar hebben ook ondersteuning of zorg nodig. Een aantal van deze groepen is in de Wet regie op de volkshuisvesting aangemerkt als urgente doelgroep óf we hebben als gemeente een wettelijke taakstelling.



4.1

Woningbehoefteonderzoek: wat zijn de woningbehoeften van inwoners?

Wie zijn aandachtsgroepen en welke woningbehoeften hebben zij?

In Horst aan de Maas vragen verschillende aandachtsgroepen om specifieke woonoplossingen. Sommige aandachtsgroepen zijn aangemerkt als urgente doelgroep. Dit zijn mensen die dringend behoefte hebben aan een woning en waarvoor elke gemeente verplicht een urgentieregeling moet opstellen. Deze aandachtsgroepen krijgen voorrang zodra sociale huurwoningen vrijkomen. Dit zijn:

- Woningzoekende mantelzorgers en woningzoekende mantelzorgontvangers.
- Mensen met ernstige en chronische medische klachten.
- Mensen die uitstromen uit de GGZ.
- Mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen.
- Jongeren die uit de jeugdzorg komen.
- Mensen die uit detentie of forensische zorg komen.
- (Ex-) dak- en thuislozen.
- Mensen die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld of mensenhandel.
- Stoppende sekswerkers.

De toewijzing van woningen aan deze aandachtsgroepen met urgentie wordt geregeld in de Huisvestingsverordening. Omdat veel doelgroepen recent nieuw gedefinieerd zijn door het Rijk zijn hier weinig ervaringscijfers van bekend. Het gaat naar verwachting om enkele tientallen mensen op jaarbasis in Horst aan de Maas.

“Waar we een wettelijke taak hebben vanuit een hogere overheid, pakken we die op. Als wettelijke verplichtingen veranderen, herzien we onze aanpak.”

Naast deze aandachtsgroepen met urgentie, onderscheidt de wet ook aandachtsgroepen waarvoor urgentie niet verplicht is.

- In onze regio werken en wonen veel **arbeidsmigranten**. We hebben in 2025 in onze gemeente ongeveer 4.100 bedden vergund verspreid over 143 huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten. Het aantal arbeidsmigranten dat daadwerkelijk in onze gemeente verblijft, is niet exact in beeld omdat met name de groep die hier korte tijd verblijft zich niet altijd registreert. De groep arbeidsmigranten bestaat deels uit mensen die hier tijdelijk willen werken om te sparen voor een toekomst in eigen land, de short stay arbeidsmigranten. En een deel van deze groep kiest ervoor om zich hier permanent te gaan vestigen en hier een toekomst op te bouwen. Deze laatste groep noemen we ook wel de long stay arbeidsmigranten. Deze groep kiest voor een reguliere huur- of koopwoning in onze dorpen. Met de groep die zich hier wil vestigen houden we rekening in de huishoudensprognose en de woningbehoefte zoals opgenomen bij 'Woningbouw'.
- **Statushouders** hebben een betaalbare woning nodig om een nieuwe start te maken, vaak met extra ondersteuning om te wennen in de samenleving. De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders gemeenten een plaats moeten geven om te wonen. Voor Horst aan de Maas was de taakstelling in het eerste half jaar van 2025 36 personen en de tweede helft van 2025 32 personen.

- Voor **Oekraïense vluchtelingen** gaat het nu veelal om tijdelijke en flexibele woonruimte, waarbij een deel op termijn doorstroomt naar reguliere huisvesting. Op basis van het woonbehoefteonderzoek zijn dit ongeveer 245 huishoudens in Horst aan de Maas.
- Daarnaast is er een relatief kleine groep **studenten**, die meestal kleine, betaalbare woningen of kamers zoeken, dichtbij voorzieningen en openbaar vervoer. Vaak gaat het om tijdelijke huisvesting. Omdat er in Horst aan de Maas geen universiteiten en hogescholen zijn gevestigd is dit voor onze gemeente geen aandachtsgroep waar we in het Volkshuisvestingsprogramma op inzetten.
- Tot slot zijn er de **woonwagengewoners**, voor wie woonwagengewoning meer is dan huisvesting alleen: het is een erkende cultuurvorm. Voor deze doelgroep is het belangrijk dat voldoende standplaatsen beschikbaar zijn en dat gemeentelijk beleid hun culturele identiteit faciliteert en beschermt. In Horst aan de Maas zijn er op dit moment 12 standplaatsen verdeeld over vier locaties. Er is een actuele behoefte aan 13 aanvullende woonwagenstandplaatsen.

Aan welke woningen hebben aandachtsgroepen behoefte?

De diversiteit in aandachtsgroepen is groot. Dit betekent ook dat de vraag naar woningen divers is.

- Voor veel aandachtsgroepen past een kleine, betaalbare sociale huurwoning (50 tot 60 m², onder de aftoppingsgrens).
- Voor een deel van de doelgroep, waar zorg nodig is, is een geclusterde woning met toegang tot laagdrempelige ondersteuning wenselijk.
- Woonwagengewoners hebben een specifieke woonwens vanwege hun culturele identiteit. Zij willen graag wonen in familieverband, in een woonwagen.
- Veel statushouders, Oekraïense vluchtelingen en arbeidsmigranten wonen nu in tijdelijke grotere opvanglocaties. Uiteindelijk willen de mensen die zich hier permanent willen vestigen, verhuizen naar een 'gewone' woning.
- In de woningbouwprogrammering zetten we in op woningen geschikt voor één-en tweepersoonshuishoudens.

4.2 Participatie: wat vinden inwoners en partners belangrijk?

- Inwoners en woningcorporaties maken zich zorgen over een groeiende groep aandachtsgroepen. Deze groep wordt steeds groter en is vaak afhankelijk van een sociale huurwoning. De concentratie van deze aandachtsgroepen in wijken kan leefbaarheidsproblemen tot gevolg hebben.
- Inwoners vinden dat er niet zomaar voorrang gegeven mag worden aan aandachtsgroepen, omdat hiermee de regulier woningzoekenden verdrongen worden.



4.3

Onze beleidskeuzes: waarom en hoe willen we sturen op huisvesting voor aandachtsgroepen?

Stel je voor: Marieke is 28 en woont al jaren in een beschermde woonvorm vanwege psychische problemen. Met steun van begeleiders heeft ze enorme stappen gezet: ze werkt weer een paar dagen per week en voelt zich klaar om zelfstandig te wonen. Haar begeleiders zijn het ermee eens: een eigen woning zou de volgende belangrijke stap zijn in haar herstel.

Maar er is één probleem: er is geen passende woning beschikbaar. Daardoor moet Marieke in de instelling blijven, terwijl ze daar eigenlijk geen plek meer nodig heeft. Voor haar voelt dit als stilstaan, en tegelijk blijft een woning in de zorg bezet die iemand anders hard nodig heeft.

Voor mensen die uitstromen uit de zorg, zoals Marieke, is een woning méér dan stenen. Het is een kans om verder te bouwen aan hun leven, zelfstandig keuzes te maken en mee te doen in de samenleving. Zonder die stap stukt hun vooruitgang én loopt de druk op zorgvoorzieningen onnodig op.

Zo nemen we regie op voldoende woningen voor aandachtsgroepen

We nemen onze verantwoordelijkheid en zorgen dat aandachtsgroepen een passende woning toegewezen krijgen als dat echt nodig is of wanneer de wet dit voorschrijft. Gelijktijdig houden we rekening met de grote vraag van regulier woningzoekenden zodat verdringing voorkomen wordt.

- We zetten maatregelen alleen in voor de meest urgente situaties of als de wet dit voorschrijft.
- We wijzen woningen voor aandachtsgroepen alleen toe waar dat echt nodig is of wanneer de wet dit voorschrijft. Zo voorkomen we verdringing van reguliere woningzoekenden en blijft de maatregel effectief voor de meest urgente situaties.
- Bij de uitvoering van het beleid bewaken we steeds de balans met reguliere woningzoekenden. Aandachtsgroepen krijgen de ondersteuning die ze nodig hebben, maar dit mag niet ten koste gaan van de brede toegankelijkheid van de woningmarkt. Zo zorgen we voor draagvlak en een eerlijke verdeling van woningen.

- We volgen nauwgezet de instroom en de feitelijke urgentievraag van aandachtsgroepen. Op basis van deze gegevens besluiten we of aanvullende maatregelen nodig zijn. Dit maakt het beleid flexibel en gebaseerd op feiten in plaats van aannames.
- Samen met de gemeenten in de regio maken we duidelijke en eerlijke afspraken over een evenwichtige verdeling (fairshare). Zo neemt iedere gemeente een passend aandeel in de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit voorkomt scheve verhoudingen en versterkt de solidariteit in de regio.

4.4 De opgaven: wat willen we de komende jaren bereiken?

De groep kwetsbare mensen die snel een passende woning nodig heeft, groeit. Tegelijkertijd is er een tekort aan sociale huurwoningen. Hierdoor moeten aandachtsgroepen vaak lang – langer dan wenselijk – wachten op een woning. Tegelijkertijd willen we voorkomen dat aandachtsgroepen en ‘gewone’ woningzoekenden met elkaar concurreren op de woningmarkt.

Opgave: Passende woonruimte voor aandachtsgroepen

We zorgen voor voldoende, passende woningen voor aandachtsgroepen.

4.5 Sturing: hoe gaan we aan de slag met onze opgaven?

► **Woonwagengebeleid**

Sinds 2023 heeft de gemeente Horst aan de Maas een nieuw woonwagengebeleid. Dit beleid erkent woonwagengebouwen als cultuurvorm en biedt duidelijke spelregels. We voegen standplaatsen toe op basis van de lokale concrete behoefte. Standplaatsen wijzen we toe op basis van een puntensysteem waarin rekening wordt gehouden met binding, familieverband en inschrijfduur. Dit gebeurt open en eerlijk, samen met woningcorporaties en families. Goede communicatie en participatie met bewoners en omwonenden is essentieel. Ook dit maakt deel uit van onze aanpak. Zo ontstaat duidelijkheid en draagvlak.

Waarom effectief? Met dit beleid zorgen we voor meer plekken en betere woonomstandigheden. We verkorten wachtlijsten en verbeteren het leefklimaat op en om de woonwagengebouwlocaties. Zo bieden we een toekomstbestendige oplossing voor bewoners én de omgeving.



► Woonkans

Het hebben van een eigen thuis is van essentieel belang. Zeker voor kwetsbare inwoners die bijvoorbeeld lange tijd in een beschermde woonomgeving hebben verbleven, is een veilige en prettige woning de eerste stap (terug) naar zelfredzaamheid en zelfstandigheid. Om in te kunnen spelen op de individuele behoeften op het gebied van wonen, vindt er in Noord-en Midden-Limburg onder de naam 'Woonkans' een nauwe samenwerking plaats tussen gemeenten, zorgverleners en woningcorporaties. Woonkans helpt bij het vinden van de beste match tussen inwoner en woning. We zorgen dat iemand niet alleen een huis krijgt, maar ook de juiste ondersteuning. Een belangrijk deel van de aandachtsgroepen waarvoor we een verplichte urgentieregeling ingesteld moet worden, wordt op deze wijze al geholpen.

Waarom effectief? Woonkans heeft zich bewezen als effectief instrument om snel schrijnende situaties op te lossen. Woonkans voorkomt dat mensen tussen wal en schip vallen. Het biedt snelle oplossingen voor schrijnende situaties en vergroot de kans op herstel en participatie. Door maatwerk en begeleiding houden we ook draagvlak in de buurt en balans voor reguliere woningzoekenden.

► Huisvestingsverordening

Met de Huisvestingsverordening regelt de gemeente wie urgentie en voorrang krijgt bij de toewijzing van sociale huurwoningen. De doelgroepen waarvoor een verplichte urgentieregeling ingesteld moet worden, worden hier allemaal in opgenomen. De al bestaande afspraken binnen Woonkans worden in de verordening overgenomen.

Aanvullend aan de wettelijk verplichte groepen, wordt er urgentie voor sociaal urgenten, statushouders en mensen die hun sociale huurwoning moeten verlaten vanwege grootschalige renovatie of sloop (herstructureringsurgenten) opgenomen.

De gemeente stelt voor al deze doelgroepen duidelijke criteria en een transparante procedure op, in samenwerking met corporaties en zorg- en welzijnspartijen. We werken toe naar een verordening die voor de hele regio gelijk is, zodat het voor alle inwoners in de regio duidelijk en eenduidig is. We hanteren dezelfde definities, en urgentie of voorrang wordt verleend op basis van dezelfde criteria. Ook maken we in de regio afspraken over een signaalwaarde voor het deel van de sociale huurwoningen dat wordt toegewezen aan aandachtsgroepen. Als deze waarde structureel overschreden wordt maken we zowel regionaal als lokaal afspraken om te zorgen dat verdringing van regulier woningzoekenden wordt voorkomen.

Waarom effectief? De huisvestingsverordening maakt gerichte sturing mogelijk bij schaarse woningen. Het helpt kwetsbare groepen sneller aan een woning en vermindert druk op opvang en zorg. Bovendien versterkt het de lokale binding en draagt het bij aan een evenwichtige woningmarkt.

Voorwaarden? Een Huisvestingsverordening vraagt wel zorgvuldige afstemming en handhaving. Het is een complex juridisch instrument.

Een Huisvestingsverordening voor onze gemeente is in de maak. Deze wordt in 2026 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

► **Prestatieafspraken**

Zie thema 2.

► **Fairshare afspraken in de regio**

Binnen de regio is de opvang en huisvesting van aandachtsgroepen, zoals arbeidsmigranten, uitstroom zorg en mensen uit de maatschappelijke opvang, niet gelijk verdeeld. Sommige gemeenten dragen structureel meer bij dan andere, waardoor de druk ongelijk wordt verdeeld. Om dit te verbeteren, willen we regionaal fairshare-afspraken maken. Dat betekent dat iedere gemeente een eerlijk aandeel aandachtsgroepen opvangt en dat dit aandeel aansluit bij de lokale situatie en mogelijkheden. Zo ontstaat er meer balans tussen gemeenten en wordt voorkomen dat de verantwoordelijkheid bij slechts enkele gemeenten terecht komt. Met duidelijke afspraken in regionaal verband, zorgen we voor een evenwichtige verdeling en meer draagvlak onder inwoners.

Waarom effectief? Fairshare-afspraken zorgen voor een eerlijke verdeling van verantwoordelijkheid, vergroten het draagvlak en verminderen de druk op individuele gemeenten, waardoor de huisvesting van aandachtsgroepen toekomstbestendiger wordt.

4.6 KPI's: hoe meten we de voortgang?

De effectiviteit van instrumenten meten we aan de hand van de volgende KPI:

- Inwoners met urgentie krijgen binnen zes maanden een passende woning toegewezen.

Slotwoord

Samen bouwen we aan een toekomstbestendig Horst aan de Maas, waar iedereen prettig kan wonen – nu én in de toekomst. De keuzes die we als gemeente maken, kunnen alleen slagen wanneer we ze samen met onze inwoners vormgeven. Daarom roepen we álle inwoners van Horst aan de Maas op om actief na te denken over hun eigen woontoekomst.

Specifiek vragen we **jongeren** om zich op tijd in te schrijven voor sociale huurwoningen. Een inschrijving is de eerste en belangrijkste stap richting een betaalbare woning. Hoe eerder je begint, hoe meer kansen je later hebt. Het kost weinig moeite, maar vergroot je mogelijkheden aanzienlijk.

Ook **ouderen** nodigen we uit om vooruit te kijken. Denk na over hoe u wilt wonen wanneer u ouder wordt. Misschien past uw huidige woning nu nog goed, maar is een comfortabele, levensloopbestendige woning of een plek dicht bij voorzieningen later meer passend. Door nú na te denken over straks, houdt u zelf de regie in handen.

Als gemeente staan we klaar om te ondersteunen, te informeren en mee te denken. Zo zorgen we er samen voor dat Horst aan de Maas een gemeenschap blijft waar iedereen een passende woning kan vinden.

Laten we die toekomst samen realiseren.



► Gemeente Horst aan de Maas

Bijlage 1

Uitvoeringsplan woningbouw Horst aan de Maas

VASTGESTELD 27 JANUARI 2026





Inhoudsopgave

▶ 1. Uitvoeringsplan woningbouw Horst aan de Maas	3
▶ 2. Samen bouwen aan realisatie	5
▶ 3. Slimmer prioriteren	6
▶ 4. Proces rondom woningbouwprojecten aanscherpen	8
▶ 5. Woningbouwprogrammering: keuzes maken op basis van behoefte én haalbaarheid	9

1. Uitvoeringsplan woningbouw Horst aan de Maas

Het uitvoeringsplan woningbouw hoort bij het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Horst aan de Maas. Het Volkshuisvestingsprogramma geeft richting aan de woningbouwprogrammering tot en met 2030. Hierin staat welke opgaves we hebben en welke instrumenten we inzetten om die te bereiken. In een latere fase voegen we een planning per instrument toe.

Zo maken we duidelijk welke acties we uitvoeren en welke resultaten we verwachten. Het uitvoeringsplan helpt ons bovendien om de voortgang te volgen en waar nodig bij te sturen. Zo zorgen we dat de woningvoorraad de komende jaren beter aansluit bij de veranderende woonvraag van onze inwoners.

Welke ontwikkelingen zien we?

De bevolking van Horst aan de Maas vergrijsst. Ouderen blijven langer zelfstandig wonen, maar de woningen waarin ze nu wonen passen vaak niet meer bij hun situatie. Tegelijk ontbreekt het aan geschikte alternatieven. Daarom zetten we in op het toevoegen van nultredenwoningen, die zowel voor ouderen als voor startende, alleenstaande en jonge huishoudens aantrekkelijk zijn. Zo stimuleren we doorstroming én bieden we perspectief aan starters. Ook zien we een sterke groei van één- en tweepersoonshuishoudens. Deze huishoudens, vaak starters, alleenstaanden of ouderen, vinden nu te weinig passende woningen. De bestaande woningvoorraad sluit nog onvoldoende aan op hun wensen. We willen dit doorbreken met compactere en betaalbare woningen en nultredenwoningen.

Ook sociale huur is een belangrijk onderdeel in de woningbouwprogrammering. Dit segment is ondervertegenwoordigd in de gemeente, waardoor er lange wachttijden zijn. Starters komen moeilijk aan een eerste woning. Ook kunnen senioren niet zomaar doorstromen naar passende woningen. Door meer sociale huurwoningen (waaronder nultredenwoningen) toe te voegen, zorgen we voor betere doorstroming en meer kansen voor jonge inwoners. Ook biedt het toevoegen van sociale huurwoningen kansen voor spoedzoekers, voor wie er nu weinig tot geen andere mogelijkheden zijn.

Wat willen we bereiken

In het Masterplan Wonen 2021-2025 stelden we het doel om 1.000 woningen te vergunnen. Dat doel hebben we behaald. Het Trendscenario uit het Woningbehoefteonderzoek van Stec laat zien dat de totale bevolking van Horst aan de Maas groeit als gevolg van migratie en omdat de huishoudens in onze gemeente kleiner worden. Op basis van dit Trendscenario (waarover je meer leest in hoofdstuk 3), de beschikbare ervaringen van de afgelopen jaren en de afspraken uit de regionale Woondeal hebben we dit aantal voor de komende vijf jaar, dus tot en met 2030, verhoogd naar 1.250 woningen. Dit komt neer op 250 woningen per jaar.

Belangrijk is dat twee derde van de nieuwbouw binnen de betaalbare categorie (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) valt, met een duidelijk aandeel nultredenwoningen en meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. In de afgelopen jaren hebben we gemiddeld 240 woningen per jaar vergund. Met de juiste focus en al doorgevoerde procesverbeteringen moet het mogelijk zijn om de komende vijf jaar gemiddeld 250 woningen per jaar te kunnen vergunnen.

Bouwen op basis van behoefte en data

De woningbouwprogrammering is gebaseerd op een gedetailleerde analyse per kern. Hierbij hebben we gekeken naar demografische ontwikkelingen, huishoudensgroei en woonvoorkeuren. Niet elke kern heeft dezelfde behoefte of capaciteit om te groeien. Daarom maken we bewuste keuzes. We bouwen naar behoefte; als er op dit moment in bepaalde kernen projecten in de planning zitten die al aan deze behoefte voldoen, geven we prioriteit aan kernen waar de behoefte nog steeds bestaat.

De ervaring bij het maken van een woningbouwprogrammering is dat ongeveer 30% van de woningbouwplannen vertraging heeft en soms zelfs helemaal niet doorgaat. Daarom hanteren we het principe van 130% plancapaciteit. Zo houden we rekening met tegenslagen en vergroten we de kans dat het aantal woningen dat we willen toevoegen, ook echt gebouwd wordt.

We zetten in op minder projecten, maar meer woningen. Als het mogelijk is, geven we de voorkeur aan één groter project per kern in plaats van meerdere kleinere projecten. Een project van 10 woningen vraagt namelijk dezelfde capaciteit en inzet als een project van 100 woningen. Horst en Sevenum zijn hierop een uitzondering: dat zijn namelijk groeikernen en daar zijn meerdere projecten nodig om in de behoefte te voorzien.

De woningbouwprogrammering is de ruggengraat van ons woonbeleid. Het biedt houvast voor uitvoering, duidelijkheid naar inwoners en ruimte om bij te sturen op basis van nieuwe data. Zo bouwen we stap voor stap aan onze woningvoorraad.



3. Slimmer prioriteren

De ervaring die we hebben opgedaan bij het waarmaken van de ambitie uit het Masterplan Wonen gebruiken we om onze inzet nu zo optimaal mogelijk te maken. Die ambitie was groot, en dat heeft veel gevraagd van onze organisatie.

Daarom kiezen we voor gerichte inzet: uit de prognoses in het Woningbehoefteonderzoek is een woningbehoefte per kern gekomen. We starten in de kernen waar een grotere behoefte is en waar we met de huidige projecten, de harde en zachte plancapaciteit, die behoefte niet (helemaal) invullen. Tegelijk houden we in onze organisatie ruimte om snel in te spelen op kansrijke initiatieven met maatschappelijke meerwaarde, zoals woonzorgconcepten of geclusterde woonvormen voor ouderen of het transformeren van onaantrekkelijke locaties in kernen.

Harde plancapaciteit betreft woningbouwprojecten waarvoor de planologische procedures zijn afgerond en de bouw juridisch mogelijk is, bijvoorbeeld via een vastgesteld bestemmingsplan en verleende omgevingsvergunning.

Zachte plancapaciteit verwijst naar locaties of plannen voor woningbouw die nog niet juridisch of planologisch zijn vastgelegd, maar wel als potentieel worden beschouwd voor toekomstige ontwikkelingen. In deze fase zijn er nog geen harde afspraken gemaakt met ontwikkelaars of woningcorporaties. Ontwikkelingen zijn bovendien ook nog afhankelijk van draagvlak, financiële en politieke keuzes.

Voor deze woningbouwprogrammering richten we ons op het Trendscenario tot 2031. De woningbehoefte laat zien hoeveel extra woningen er nog nodig zijn, boven op de woningen die tot en met eind 2024 al gebouwd en opgeleverd zijn. Per kern hebben we deze cijfers afgezet tegen de lopende projecten, waarvan sommigen al in aanbouw zijn. Deze cijfers laten duidelijk zien dat er vier kernen in onze gemeente zijn waar we in de komende vijf jaar met prioriteit projecten op gaan pakken. Dit zijn de kernen Tienray, Swolgen, Melderslo en Horst. Bovendien zien we de kernen Sevenum en Horst als groeikernen, wat betekent dat we in deze kernen aan meerdere en grotere projecten werken. Dit betekent niet dat we in andere kernen geen projecten oppakken, we houden ruimte beschikbaar om kansen te blijven benutten daar waar deze zich voordoen. Onder deze kansen vallen in ieder geval 100% geclusterde nultreden woonvorm of projecten met een grote maatschappelijke meerwaarde.

Een voorbeeld zijn de kernen Broekhuizen en Broekhuizenvorst. Hier zien we een behoefte van respectievelijk 30 en 50 woningen tot 2031. In Broekhuizenvorst hebben we het plan 'Beerendonckeweg', waar zo'n 80 woningen gerealiseerd worden. Hiermee voldoen we aan de woningbehoefte die we voor deze kernen zien voor de aankomende vijf jaar. We kiezen er daarom voor om in deze periode niet te starten met een nieuw woningbouwproject voor deze kernen.

Trendscenario en Progneffscenario

In het Woningbehoefteonderzoek van Stec zijn twee scenario's uitgewerkt. In het Trendscenario wordt de bevolkings- en migratieontwikkeling van de afgelopen vijf jaar doorgetrokken tot 2040. Het Progneffscenario kijkt naar de bevolkings- en migratieontwikkelingen van de afgelopen twintig jaar en trekt deze door tot 2040. Wij hanteren het Trendscenario, omdat dit beter aansluit bij de huidige ontwikkelingen en het meest actuele beeld geeft, en omdat we geen afname van de woningbehoefte verwachten ten opzichte van de afgelopen jaren.

Beperking uitbreidingsmogelijkheden in sommige kernen

In sommige kernen van onze gemeente is er weinig ruimte om de woningvoorraad uit te breiden. De vraag naar nieuwe woningen is er vaak wel, maar de bouw wordt beperkt door aangrenzende natuurgebieden, landschappelijke waarden of andere functies die de beschikbare ruimte innemen. Daarom is uitbreiding niet vanzelfsprekend mogelijk. Met een locatieonderzoek brengen we zorgvuldig in beeld welke gronden beschikbaar zijn, welke ruimtelijke en ecologische voorwaarden gelden en welke kansen er zijn om binnen of direct naast de bestaande bebouwing te bouwen.

Zo'n onderzoek kan ook uitwijzen dat uitbreiding in sommige kernen niet of nauwelijks mogelijk is. In dat geval zoeken we alternatieven, zoals het beter benutten van bestaande bebouwing, het transformeren van panden of het toevoegen van woningen in nabijgelegen kernen waar wel uitbreidingsruimte is.

4. Proces rondom woningbouwprojecten aanscherpen

De afgelopen jaren hebben we flinke stappen gezet in het verbeteren van onze werkprocessen rond woningbouw. Als het nodig is, zetten we een realisatieplicht in. We willen het tempo erin houden én zorgen voor duidelijkheid richting initiatiefnemers en inwoners. Toch merken we dat dit in de praktijk nog niet altijd lukt.

Heldere communicatie is hierbij noodzakelijk. We volgen het participatiekader en zorgen dat belanghebbenden op tijd en op een transparante manier worden meegenomen. Duidelijke verwachtingen helpen om begrip te kweken, ook als projecten vertragen of veranderen.

Omgaan met wet- en regelgeving

'Minder regels' is een veelgehoorde wens. Toch zijn veel procedures vastgelegd in landelijke wetgeving. Denk aan stikstofregels, spuitzones, flora- en faunaonderzoek of provinciaal omgevingsbeleid.

Waar het kan, verminderen we de regeldruk. Tegelijk moeten we realistisch zijn: niet alles ligt in onze handen. Wel zoeken we naar slimmere werkwijzen en een goede voorbereiding, zodat we sneller kunnen schakelen zodra er ruimte ontstaat.

De invoering van de Omgevingswet verandert onze manier van werken. Alle regels komen samen in één omgevingsplan. Het opstellen van dit plan vraagt veel voorbereiding en capaciteit, maar biedt ook kansen om de regie sterker te pakken. In de Omgevingsvisie kiezen we ervoor om het toevoegen van solitaire woningen in het buitengebied te beperken. De ambtelijke capaciteit die daar in de afgelopen jaren naar toe is gegaan, willen we liever inzetten voor (grotere) woningbouwprojecten.

We zorgen dat de planvorming op orde is en geven prioriteit aan locaties waar we echt het verschil kunnen maken. Hierbij geldt dat de behoefte bepalend is voor waar we gaan bouwen. Zonder actieve inzet van de gemeente komt woningbouw namelijk niet van de grond.

5. Woningbouwprogrammering: keuzes maken op basis van behoefte én haalbaarheid

We blijven bouwen in alle kernen, maar niet overal tegelijk. De woningbehoefte verschilt per kern, en ook onze capaciteit is niet onbeperkt. Daarom kiezen we bewust waar en wanneer we projecten oppakken. In de afgelopen jaren is er in sommige kernen veel gebouwd en dit is goed. Ook al zien we in sommige kernen waar we gebouwd hebben nog een kleine behoefte, toch kiezen we ervoor om in de kernen te bouwen waar een grotere behoefte is en waar we in de afgelopen jaren te weinig woningen hebben toegevoegd.

In onze gemeente bouwen we graag voor onze lokale inwoners. Te veel woningen tegelijk in een kern toevoegen leidt tot overprogrammering: er worden meer woningen gebouwd dan er lokaal nodig zijn. Als een groot deel van de nieuwe woningen niet lokaal, maar (boven)regionaal worden afgenomen, ontstaat de gewenste verhuisketen niet in onze eigen gemeente. Tegelijk blijven we flexibel genoeg om snel in te springen bij kansrijke initiatieven of urgente knelpunten.

Bij het opstellen van de programmering hebben we een aantal uitgangspunten toegepast:

- Behoeftes staat centraal: We baseren onze keuzes op data over bevolkingsontwikkeling en huishoudensgroei per kern.
- Grote locaties krijgen voorrang: We hebben een voorkeur voor één groter project in een dorp in plaats van drie of vier kleine(re) projecten. Grotere projecten dragen sneller bij aan de totale woningopgave en vragen relatief minder inzet per woning.
- Niet overal tegelijk: We voorkomen dat sommige dorpen overbelast raken of dat er juist langere tijd niets gebeurt. Dit om aan de woonbehoefte per kern te voldoen. Spreiding en timing zijn essentieel.
- Ruimte voor maatschappelijke waarde: Als een initiatief bijdraagt aan belangrijke opgaven, zoals geclusterd wonen voor ouderen, kunnen we afwijken van de andere uitgangspunten.



De woningbouwprogrammering is geen statisch document. Jaarlijks herijken we de keuzes op basis van voortgang, capaciteit en maatschappelijke ontwikkelingen. Zo houden we koers én ruimte voor aanpassing.

Kaders voor succes

We sturen op:

- 30% sociale huur
- Twee derde betaalbare woningen
- Meer nultredenwoningen
- Meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens

Deze randvoorwaarden geven richting bij elke nieuwe ontwikkeling.

Doorkijk naar 2040

We bereiden ons alvast voor op de voorspelde huishoudensgroei voor de periode 2031 tot 2040 van ongeveer 1700 huishoudens. We blijven, rekening houdend met de Omgevingsvisie, actief in het verwerven en faciliteren van woningbouwlocaties zodat ook na 2031 voldaan kan worden aan de behoefte. Dit gebeurt allemaal 'achter de schermen' om grondspeculatie te voorkomen.

Met dit uitvoeringsplan zetten we een duidelijke lijn neer: bouwen naar behoefte, kiezen waar nodig, samenwerken aan uitvoering. We doen dat niet alleen vanuit ambities op papier, maar met het besef dat elke woning bijdraagt aan het thuis van iemand in onze gemeente.

Of het nu gaat om een starter, een jong gezin, een alleenstaande of een oudere inwoner die langer zelfstandig wil blijven wonen: in Horst aan de Maas bouwen we voor mensen met mensen.



Woningbouwprogrammering

Kern	Plannaam	Aantal woningen	2025				2026				2027				2028				2029			
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
In uitvoering (bestemmingsplan vastgesteld)																						
America	Wouterstraat fase 2	50	50																			
Griendtsveen	Klooster	6																				
Grubbenvorst	ComertXL	99																				
Grubbenvorst	De Soom	14																				
Hegelsom	PETC+	14																				
Horst	Aan de Kabroeksebeek	46																				
Horst	Afhang fase D	73																				
Horst	Bemmelstraat / Synthese	24																				
Horst	Veemarkt	12																				
Horst	Venloseweg 22-24	29																				
Lottum	Siebersbroek	52																				
Meerlo	Brugeind	10																				
Meerlo	Burgveld Zuid	8																				
Meterik	Meteriks veld 2	102																				
Swolgen	Kerkveld 2	5																				
Lopende projecten, omgevingsplan nog niet vastgesteld																						
America	Flexwonen	8																				
Broekhuizen	Beerendonckerweg**	81																				
Griendstveen	Weide	15																				
Hegelsom	Heiveld	80																				
Horst	Flexwonen	40																				
Horst	Kranenstraat (oud Haegens)	45																				
Horst	Onze Loods	10																				
Horst	Pr. Marijkestraat	49																				
Horst	Weisterbeek	nb																				
Horst/Sevenum	Woonwagenlocaties	13																				
Meerlo	Mgr. Jenniskensstraat/ Flexwonen	34																				
Melderslo	Herontwikkeling kerk	18																				
Meterik	Gymzaal	8																				
Sevenum	Crouwel	180																				
Sevenum	Maraboe	54																				
Sevenum	t Maoleveld fase 1**	84																				
Tienray	Dienstencentrum/ Kloostertuin	nb																				

Legenda

Fase 1 (intake) en fase 2 (initiatief) zijn afgerond en komen daarom niet terug in deze tabel

Defenitie

Ontwerp

Voorbereiding

Realisatie

Nazorg

**

Geen onherroepelijk bestemmingsplan maar starten wel met bouwrijp maken

Kern	Plannaam	Aantal woningen
Initiatief nog opstarten		
Grubbenvorst	Doolingsbemden	25
Horst	Diverse inbreidingslocaties	75
Kronenberg	Zuidwest fase 2	14
Tienray	Jan linders locatie	nb
Sevenum	t Maoleveld fase 2	70

Kern	Plannaam	Aantal woningen
Locaties nog aan te wijzen		
Horst/Hegelsom/Sevenum	Locatieonderzoek	500
Melderslo	Locatieonderzoek	70
Tienray	Locatieonderzoek	60
Swolgen	Locatieonderzoek	40
Overige kernen	Benutten kansen	nb

Behoefte per kern

America

Behoefte	Harde Plancapaciteit	Zachte Plancapaciteit	Overige behoefte	Locatieonderzoek
70	55	8	7	0

Broekhuizen/
Broekhuizenvorst

Behoefte	Harde Plancapaciteit	Zachte Plancapaciteit	Overige behoefte	Locatieonderzoek
80	2	81	-3	0

Evertsoord

Behoefte	Harde Plancapaciteit	Zachte Plancapaciteit	Overige behoefte	Locatieonderzoek
0	0	0	0	0

Griendtsveen

Behoefte	Harde Plancapaciteit	Zachte Plancapaciteit	Overige behoefte	Locatieonderzoek
15	2	15	-2	0

Grubbenvorst

Behoefte	Harde Plancapaciteit	Zachte Plancapaciteit	Overige behoefte	Locatieonderzoek
140	114	25	1	0

Hegelsom

Behoefte	Harde Plancapaciteit	Zachte Plancapaciteit	Overige behoefte	Locatieonderzoek
100	16	80	4	0

Horst

Behoefte	Harde Plancapaciteit	Zachte Plancapaciteit	Overige behoefte	Locatieonderzoek*
600	133	219	248	500

Kronenberg

Behoefte	Harde Plancapaciteit	Zachte Plancapaciteit	Overige behoefte	Locatieonderzoek
15	0	14	1	0

Lottum

Behoefte	Harde Plancapaciteit	Zachte Plancapaciteit	Overige behoefte	Locatieonderzoek
40	52	0	-12	0

Meerlo

Behoefte	Harde Plancapaciteit	Zachte Plancapaciteit	Overige behoefte	Locatieonderzoek
50	10	42	-2	0

Melderslo

Behoefte	Harde Plancapaciteit	Zachte Plancapaciteit	Overige behoefte	Locatieonderzoek
95	6	18	71	70

Meterik

Behoefte	Harde Plancapaciteit	Zachte Plancapaciteit	Overige behoefte	Locatieonderzoek
90	70	8	12	0

Sevenum

Behoefte	Harde Plancapaciteit	Zachte Plancapaciteit	Overige behoefte	Locatieonderzoek
295	5	388	-98	0

Swolgen

Behoefte	Harde Plancapaciteit	Zachte Plancapaciteit	Overige behoefte	Locatieonderzoek
40	7	0	33	40

Tienray

Behoefte	Harde Plancapaciteit	Zachte Plancapaciteit	Overige behoefte	Locatieonderzoek
60	0	0	60	60

* We richten ons op het gebied Horst/Hegelsom/Sevenum

► **Gemeente Horst aan de Maas**

Bijlage 2

Reacties op participatie in het VHP

Op weg naar een nieuw
Volkshuisvestingsprogramma



THEMA 1 Woningbouw



Input

Antwoord

Niet te klein bouwen maar een afweging maken tussen betaalbaarheid en m².

We zien een duidelijke stijging in de behoefte aan woningen geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. Kleinere woningen voldoen in deze behoefte. Hierbij houden we nog steeds rekening met de kwaliteit van de woning en de leefbaarheid.

Er wordt ingezet op bouwen naar behoefte. Wie bepaalt die behoefte? En hoe gaan dorpen eruitzien?

In het VHP hebben we vastgelegd dat woningbouw zoveel mogelijk per kern wordt afgestemd op de lokale behoefte. Die behoefte is bepaald met een woningbehoefteonderzoek op basis van CBS-microdata, waarin we rekening houden met de demografische ontwikkelingen per dorp.

Anticiperen op de leeftijd van inwoners, bijvoorbeeld ouderenhofje.

We houden in dit programma rekening met de vergrijzing door passende woonvormen te faciliteren, zoals ouderenhofjes. Die kunnen gerealiseerd worden in een CPO-project, door een ontwikkelaar of als onderdeel van een groter woningbouwproject. We staan in principe positief tegenover deze woonvormen. Een goed initiatief met 100% geclusterde nultredenwoningen pakken we met prioriteit op.

Veel jongeren, dus behoefte aan woningen voor starters in die kern.

In het VHP hebben we veel aandacht voor betaalbare woningen. Minimaal 67% van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn en 50% van de nieuwbouwwoningen wordt nultreden of geclusterd gebouwd. We zetten in op andere woonproducten, die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens en dus ook voor starters. We houden rekening met de behoefte per kern.

Eenvoudiger realiseren van mantelzorgwoningen.

In het VHP hebben we opgenomen dat we de mogelijkheden voor (pré-)mantelzorgwoningen willen verruimen. We onderzoeken onder andere het verruimen van de doelgroep en de maximale duur van de vergunning. We zullen echter tijdelijk woningen moeten blijven toetsen aan wettelijke milieueisen, zoals geur, geluid en spuitzones. We gaan duidelijker communiceren over wat wel en wat niet kan.

Input	Antwoord
Blijf inspelen op veranderende woningmarkt, dus hoe ziet de woonvraag in 2035 eruit?	We spelen actief in op de veranderende woningmarkt. Het woningbehoefteonderzoek kijkt naar huishoudensprognoses en demografische trends tot en met 2040 en zelfs 2050. Dit onderzoek herhalen we elke 4 jaar, zodat we steeds beschikken over actuele informatie en goed kunnen inspelen op de woonvraag van de toekomst.
Rekening houden met leefbaarheid en dorpse karakter.	Bij nieuwbouwprojecten houden we rekening met de leefbaarheid en het dorpse karakter van elke kern. Dit beoordelen we steeds per project, zodat nieuwe woningen passen bij de omgeving en bijdragen aan de kwaliteit van het dorp.
Gestapelde bouw, daar waar het past.	Gestapelde bouw maken we mogelijk op locaties waar dit ruimtelijk verantwoord is. Daarbij houden we rekening met onder meer de bestaande ruimtelijke structuren en de leefbaarheid in de kern.
Splitsen van woningen.	We stimuleren woningsplitsing. Dit is al mogelijk in de kernen onder voorwaarden. We onderzoeken daarnaast de mogelijkheden om dit ook in het buitengebied voor meer gebouwen mogelijk te maken. Nu mag het alleen bij karakteristieke panden.
Woningen toewijzen aan eigen bewoners.	In het VHP is specifiek aandacht voor de woningbehoefte van eigen inwoners. We zetten erop in dat het wettelijk maximaal percentage van de sociale huurwoningen en de betaalbare nieuwbouw koopwoningen (50%) met voorrang wordt aangeboden aan inwoners met lokale binding.
Geen winstmodel op starterswoningen, maar beschikbaar houden voor doelgroep.	Voor betaalbare nieuwbouw woningen nemen we instandhoudingstermijnen op. Voor sociale huur is dit 25 jaar, voor middenhuur 10 jaar en voor betaalbare koop 5 jaar. Ook nemen we een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding op, waarmee we voorkomen dat de nieuwe woningen door beleggers worden opgekocht om rendement mee te maken.

Input	Antwoord
Zoveel mogelijk in het eigen dorp kunnen blijven. Sociale cohesie en een aantrekkelijke omgeving met genoeg voorzieningen zijn hierbij belangrijk.	Het programma houdt rekening met de woonbehoefte per kern. Zo stimuleren we dat lokale inwoners in hun eigen dorp kunnen blijven wonen. We zetten erop in dat het wettelijk maximaal percentage van de sociale huurwoningen en de betaalbare nieuwbouw koopwoningen (50%) met voorrang wordt aangeboden aan inwoners met lokale binding.
Woningen niet in handen van huisjesmelkers.	Voor nieuwbouwprojecten waar de gemeenten de grond in eigendom heeft, nemen we een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding op. Het invoeren van een opkoopbescherming is op dit moment juridisch niet mogelijk, omdat onderzoek niet heeft aangetoond dat de schaarste in betaalbare woningen in Horst aan de Maas wordt veroorzaakt door het opkopen van woningen door beleggers.
Faciliteer CPO/knarrenhofjes, zodat er snel passende woningen kunnen worden gerealiseerd.	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), zoals knarrenhofjes, kan bijdragen aan passende woningen en de sociale cohesie versterken. We faciliteren deze initiatieven actief door procesbegeleiding te bieden, zodat bewoners samen hun woonwensen kunnen realiseren. Daarbij houden we rekening met de lessen uit de ervaring met eerdere CPO-projecten.
Ruimere mogelijkheden voor woningsplitsing, ook buitengebied, niet alleen monumentale panden.	Woningsplitsing vergroot het woningaanbod, ook buiten de bebouwde kom. We willen de regels verruimen zodat niet alleen karakteristieke panden, maar ook andere grote woningen en boerderijen gesplitst kunnen worden. Zo kunnen we bijvoorbeeld nultredenwoningen of hofjes realiseren. Daarbij onderzoeken we zorgvuldig hoe dit kan zonder negatieve gevolgen voor agrariërs, de natuur of de leefbaarheid in het gebied.

Input	Antwoord
Erfpacht	Het instrument erfpacht is onderzocht bij het opstellen van dit programma. We hebben besloten hier niet verder op in te zetten. De jaarlijkse canon (huur) brengt voor kopers aanzienlijke extra kosten met zich mee en leidt tot een hogere schuldenlast. Het is in feite een financieringsconstructie. Daarnaast zijn woningen met erfpacht vaak lastiger te verkopen. Voor Horst aan de Maas levert erfpacht bovendien weinig voordeel op voor de betaalbaarheid, omdat de grondprijs hier niet de grootste kostenpost is. We vinden de Starterslening een beter passend instrument voor de koopstarter. Daarom kiezen we voor reguliere woningen, waarbij de koper de grond volledig in eigendom krijgt.
Ontwikkelaars hebben aangegeven dat ze behoefte hebben aan meer duidelijkheid en voorspelbaarheid vanuit de gemeente. Ze willen weten waar ze aan toe zijn, zodat ze hun plannen en investeringen daarop kunnen afstemmen. Het is voor hen niet wenselijk wanneer beleid regelmatig verandert, omdat dit zorgt voor onzekerheid en vertraging in projecten.	Om ontwikkelaars meer duidelijkheid en voorspelbaarheid te bieden, stellen we dit Volkshuisvestingsprogramma (VHP) op. In het VHP geven we aan welke keuzes we maken op het gebied van wonen en volkshuisvesting, en welke instrumenten en acties we hiervoor inzetten. Daarmee maken we ons beleid transparant en voorspelbaar (ook voor marktpartijen). Op deze manier weten ontwikkelaars beter wat ze van ons kunnen verwachten en kunnen ze hun plannen hier tijdig op afstemmen.

THEMA 2 Betaalbaarheid



Input

Antwoord

Inbreiding binnen bebouwde kom en koop als gemeente aan de rand van de dorpen actief gronden aan. Gebruik het voorkeursrecht.

Inbreiding is een belangrijke manier om woningen toe te voegen en de leefbaarheid in een kern te versterken. Dit stimuleren we als gemeente actief. We voeren faciliterend grondbeleid met een actieve basishouding, zodat we waar nodig grondposities kunnen verwerven voor woningbouw. Het gebruik van het voorkeursrecht kan hierbij een middel zijn.

Waar komt de emotie van wonen in eigen dorp vanaf? Hoe beweeg je mensen om passend te wonen?

Veel mensen willen graag in de eigen kern blijven wonen. Dit ondersteunen we omdat dit bijdraagt aan maatschappelijke binding, het verenigingsleven en het naar elkaar omzien. Daarom bouwen we naar behoefte in iedere kern, met een specifieke focus op nultredenwoningen en geclusterde woonvormen. Daarbij zetten we in op een bewustwordingscampagne wonen en zorg. Ook hebben we een toolkit waarmee onze maatschappelijke partners gesprekken kunnen voeren met ouderen over hun woonwensen in de toekomst. Dit stimuleert mensen om passend te wonen.

THEMA 3

Wonen en zorg voor ouderen



Input

Antwoord

Niet dwingen tot doorstroming.

Doorstroming is nooit gedwongen. We ondersteunen ouderen op vrijwillige basis bij het vinden van een beter passende woning. Als we een kleine groep ouderen die wel graag wil verhuizen in beweging kunnen krijgen, dan is de impact hiervan groot omdat dit een hele verhuisketen op gang brengt.

Inzetten op mensen die kleiner willen wonen en met zorg alvast dichtbij. Mensen van 65 zijn sneller bereid om te verhuizen dan 80-jarigen.

Met de bewustwordingscampagne wonen en zorg stimuleren we inwoners om na te denken en te praten over hun woonwensen voor de toekomst. We richten ons hierbij vooral op 65-jarigen, omdat zij vaker bereid zijn om een verhuisbeweging te maken. Bij het realiseren van geclusterde woonvormen voor ouderen houden we rekening met de zorgvraag van deze doelgroep.

Bestaande woning delen.

Woningdelen is een van de instrumenten die we inzetten om onze huidige woningvoorraad efficiënter te gebruiken. Het beleid hiervoor is onlangs vastgesteld en het proces om het omgevingsplan te wijzigen is gestart. We verwachten dat dit proces in het tweede kwartaal van 2026 is afgerond.

Informeel bewoners goed over de werkelijke kostenverschillen (zoals energiekosten), wanneer ze van koop naar huur gaan. Bijvoorbeeld door middel van rekenvoorbeelden.

In de toolkit voor onze maatschappelijke partners hebben we dit meegenomen. Daarin kan een voorbeeldberekening worden gemaakt van de totale woonlasten die iemand kan verwachten bij het doorstromen naar een kleinere, beter geïsoleerde woning. De woning lijkt misschien duurder, maar de maandelijkse lasten zijn vaak lager.

Woningsplitsing en woningdelen stimuleren.

Dit ondersteunen we door middel van een communicatiecampagne en meer duidelijkheid over de mogelijkheden. Dit staat ook in de instrumenten woningdelen en woningsplitsing.

Input	Antwoord
Voeg een zorgcomponent toe bij woningen, bijvoorbeeld lichte zorg of een thuisarts.	Door nultredenwoningen en geclusterde woonvormen te combineren met het preferred supplier-model voor zorgpartijen, ontstaan zelfstandige woningen waarin lichte zorg kan worden geleverd.
Eén zorgmedewerker en minder verschillende zorgaanbieders. Zorg clusteren en minder thuiszorg-auto's.	Dit ondersteunen we door middel van het preferred supplier-model.
Zorg voor een tussenoplossing tussen langer thuis wonen en 'bejaardenhuis'.	De tussenoplossing bestaat uit geclusterde woonvormen en nultredenwoningen. Deze woningen zijn zelfstandig, maar er kan ook zorg worden geboden als dat nodig is.
Verzorgingshuizen terugbrengen.	Voor mensen die intensieve zorg nodig hebben zijn verpleeghuizen beschikbaar. Landelijk is besloten om geen nieuwe verpleeghuizen meer te bouwen. In plaats daarvan wordt ingezet op langer thuis wonen, bijvoorbeeld in een geclusterde woonvorm of een nultredenwoning.
Boerderij splitsen en daarbij jong en oud combineren.	We onderzoeken de mogelijkheden om ook woningsplitsing voor bestaande woningen in het buitengebied toe te staan. Nu mag dat alleen bij karakteristieke gebouwen.

THEMA 4

Aandachtsgroepen

Input	Antwoord
Waar mogelijk een mix zoeken. Balans tussen draagkracht en draagvlak.	Middels een Huisvestingsverordening gaan we regie nemen op het met urgentie en voorrang toewijzen van sociale huurwoningen. Met de woningcorporaties maken we prestatieafspraken over onder andere leefbaarheid in de wijken.



► Gemeente Horst aan de Maas

Bijlage 3

Effectiviteit in het VHP

VASTGESTELD 27 JANUARI 2026



THEMA 1 Woningbouw



Instrument en toelichting

Toelichting waarom wel/niet effectief

Doorbouwgarantie

De gemeente kan met een doorbouwgarantie zorgen dat een woningbouwproject doorgaat, ook als er financiële of marktrisico's zijn. We doen dat bijvoorbeeld door onverkochte woningen tijdelijk af te nemen of te financieren. Zo voorkomen we dat projecten voor starters, ouderen of middeninkomens stilvallen.

Op dit moment is de doorbouwgarantie niet effectief. De vraag naar woningen is groot en er is genoeg financiële slagkracht bij ontwikkelaars om projecten door te zetten zonder hulp van de gemeente. Alleen in een zware economische of financiële crisis kan dit instrument tijdelijk effectief zijn om de bouwproductie op gang te houden. Voor Horst aan de Maas is het nu niet nodig, maar het kan als achtervang dienen om woningbouw in crisistijd niet stil te laten vallen en het langetermijnprogramma te beschermen.



Actieve basishouding in grondbeleid

De gemeente koopt zelf grond om richting, snelheid en kwaliteit van woningbouw te bepalen. Zo kunnen we zorgen voor betaalbare woningen, nultredenwoningen en flexwoningen. Horst aan de Maas kiest voor een actieve basishouding: per project bekijken we welke rol de gemeente het beste kan spelen.

Deze actieve houding bij grondbeleid geeft ons regie over tempo, programmering en kwaliteit. Zo kunnen we maatschappelijke doelen, zoals betaalbaarheid en variatie in woningtypen, beter waarmaken en projecten sneller uitvoeren. Het instrument is effectief omdat het ons flexibiliteit geeft om mee te bewegen met de markt. Tegelijk zorgen duidelijke afspraken over kosten, verkoop en samenwerking voor transparantie. Voor Horst aan de Maas is dit belangrijk om de ambitie van 250 vergunningen per jaar te halen en om per dorp gericht woningen toe te voegen.



Woonfonds

Een woonfonds is een gemeentelijk fonds dat projecten mogelijk maakt die de markt laat liggen, zoals herstructurering of betaalbare woonvormen. Het fonds kan gevuld worden met gemeentelijke middelen, grondopbrengsten en bijdragen van corporaties of het Rijk. Zo ondersteunen we vooral starters en ouderen.

Een woonfonds is effectief omdat het financiële ruimte biedt om projecten te realiseren die anders niet zouden starten. Het geeft flexibiliteit om betaalbare woningen, zorggeschikte woonvormen of herstructureringsprojecten mogelijk te maken. De effectiviteit hangt af van duidelijke criteria, goed beheer en transparante selectie, zodat middelen niet verdwijnen in risicovolle projecten. Voor Horst aan de Maas kan een woonfonds vooral verschil maken door maatwerk te bieden bij projecten die betaalbaarheid of doorstroming bevorderen. Dit vraagt wel om gemeentelijke capaciteit en regie.



Instrument en toelichting	Toelichting waarom wel/niet effectief
Vastleggen percentages woningbouwcategorieën Door in plannen en overeenkomsten percentages vast te leggen, sturen we op een evenwichtige woningvoorraad. Bijvoorbeeld minimaal 30% sociale huur, 37% betaalbare koop of middenhuur, en 50% nultredenwoningen of geclusterde woonvormen.	Het vastleggen van percentages voor betaalbare woningen of specifieke doelgroepen is effectief als dit juridisch goed onderbouwd is en aansluit bij de actuele woonvisie. Het geeft de gemeente een stevige positie in gesprekken met ontwikkelaars en corporaties. De effectiviteit neemt toe als we vooraf afstemmen met partners, zodat de afspraken ook uitvoerbaar zijn. Transparantie richting de markt is cruciaal om draagvlak te behouden. Voor Horst aan de Maas is dit instrument effectief om structureel betaalbare woningen te borgen en marktpartijen duidelijke kaders te bieden. 
Restricties uit- en opbouwmogelijkheden in het omgevingsplan Bij starterswoningen kan de gemeente uitbouwen of optoppen beperken. Zo blijven deze woningen betaalbaar en aantrekkelijk voor nieuwe starters en verdwijnen ze minder snel uit het betaalbare segment.	Het beperken van uit- en opbouwmogelijkheden bij starterswoningen is effectief om prijsstijgingen tegen te gaan. Hierdoor blijven deze woningen bereikbaar voor starters. Voorwaarde is wel dat er genoeg andere gezinswoningen beschikbaar zijn, zodat doorstroming mogelijk blijft. Uit het Woningbehoefteonderzoek blijkt dat Horst aan de Maas voldoende gezinswoningen heeft, waardoor dit instrument uitvoerbaar is. De effectiviteit zit vooral in het beschermen van betaalbare woningen op de lange termijn, zodat ze niet ongemerkt door uitbreidingen in een hoger segment terechtkomen. 
Grondprijsdifferentiatie per kern Grondprijsdifferentiatie is het hanteren van verschillende grondprijzen per kern voor bouwrijpe grond.	Een lagere grondprijs betekent in de huidige woningmarkt niet automatisch dat de nieuwbouw woningen ook voor een lagere prijs op de markt aangeboden gaan worden. Daarbij zijn de kosten voor de gemeente voor onder andere het bouwrijp maken in basis gelijk voor elke kern. 

Instrument en toelichting	Toelichting waarom wel/niet effectief	
Prestatieafspraken De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties maken afspraken over nieuwbouw, toewijzing en huurprijzen. Zo sturen we op voldoende sociale huur en betaalbare woningen voor inkomens tot €50.000.	Prestatieafspraken zijn effectief als ze goed aansluiten op de gemeentelijke woonvisie en structureel worden nageleefd door zowel corporaties als de gemeente. In Horst aan de Maas zijn de verhoudingen met corporaties goed, wat de effectiviteit vergroot. Dit instrument maakt het mogelijk om concrete doelen vast te leggen, zoals aantallen sociale huurwoningen of investeringen in duurzaamheid. Succes hangt af van wederkerigheid en monitoring: alleen als afspraken meetbaar en haalbaar zijn, dragen ze bij aan betaalbare woningen en een evenwichtige woningvoorraad.	
CPO/Zelfbouw Inwoners realiseren samen hun eigen woningen, vaak in verenigingsvorm. Dit levert maatwerk op en versterkt eigenaarschap. Het is geschikt voor starters en senioren, maar het proces vraagt tijd en inzet.	CPO is effectief voor specifieke doelgroepen die betaalbaar en op maat willen bouwen, maar levert niet snel grote aantallen woningen op. Het instrument versterkt betrokkenheid en sociale samenhang, omdat bewoners zelf vormgeven aan hun woonproject. De effectiviteit zit in de betaalbaarheid en de unieke woonvormen die hierdoor ontstaan, vaak zonder commerciële ontwikkelaar. Voor Horst aan de Maas is CPO vooral waardevol in dorpen, waar inwoners zelf zeggenschap willen en waar de markt minder vanzelf woningen aanbiedt.	
Woningdelen Meerdere personen delen één woning met gezamenlijke voorzieningen. Dit benut de bestaande woningvoorraad beter en maakt wonen betaalbaarder voor jongeren en starters. In Horst aan de Maas is dit nu nog niet toegestaan.	Woningdelen is effectief om snel extra woonruimte te creëren, vooral in grotere gezinswoningen die nu deels leeg of onbenut zijn. Het helpt starters aan betaalbare woonruimte. De effectiviteit hangt af van duidelijke regels en goede handhaving, zodat de kwaliteit en leefbaarheid in buurten behouden blijven. Ook is het belangrijk dat er genoeg initiatieven van inwoners komen en dat woningcorporaties deze woonvorm gaan aanbieden. Voor Horst aan de Maas kan woningdelen een waardevolle aanvulling zijn, als we dit goed regelen en samen met inwoners uitvoeren.	

Instrument en toelichting	Toelichting waarom wel/niet effectief
Woningsplitsing Een grote woning wordt bouwkundig gesplitst in meerdere kleinere woningen. Dit levert snel extra woonruimte op, vooral geschikt voor starters, alleenstaanden en ouderen die kleiner willen wonen.	Woningsplitsing is effectief omdat het eenvoudiger en planologisch lichter is dan nieuwbouw. Het levert meestal maar één extra woning per keer op, waardoor de impact beperkt blijft. De effectiviteit neemt toe als de gemeente dit actief onder de aandacht brengt en initiatiefnemers goed begeleidt. Voor Horst aan de Maas kan woningsplitsing helpen om woningen toe te voegen in kernen waar nieuwbouw moeilijker is, al blijft de bijdrage klein en afhankelijk van woningeigenaren die mee willen doen. 
Kavelsplitsing Een perceel wordt verdeeld in meerdere kavels, zodat er nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Dit is een manier om binnen dorpen te verdichten zonder uit te breiden buiten de kern.	Kavelsplitsing kan effectief zijn om extra woningen in dorpen toe te voegen zonder nieuwe bouwlocaties aan te wijzen. Het resultaat hangt sterk af van het aantal initiatieven en de ruimtelijke haalbaarheid. Goede communicatie kan inwoners stimuleren om kavelsplitsing te onderzoeken, maar kan ook tot teleurstelling leiden als plannen niet haalbaar zijn. Als kavelsplitsing in de kern op grote schaal wordt toegepast kan dit zorgen voor verstening en effect hebben op waterinfiltratie. Voor Horst aan de Maas is kavelsplitsing een nuttig aanvullend instrument, maar de effectiviteit blijft beperkt tot een klein aantal extra woningen per jaar. 
Optoppen Optoppen is het toevoegen van één of meerdere verdiepingen op bestaande gebouwen. Dit levert extra woningen op zonder extra grond te gebruiken en benut de ruimte in kernen optimaal.	Optoppen is effectief omdat het woningen toevoegt zonder nieuwe bouwgrond. Vooral in grotere kernen zoals Horst, Sevenum en Grubbenvorst kan dit bijdragen. Het instrument is minder geschikt in kleine dorpen met lage bebouwing. Voor Horst aan de Maas is optoppen een middel om de woningvoorraad te vergroten. De bouwconstructie en de ruimtelijke inpassing zijn randvoorwaarden om optoppen mogelijk te maken. 

Instrument en toelichting	Toelichting waarom wel/niet effectief
Tijdelijke woningen/ flexwoningen Verplaatsbare woningen die snel geplaatst kunnen worden voor urgente doelgroepen zoals starters, spoedzoekers en statushouders. Ze zijn handig op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn in afwachting van definitieve ontwikkeling.	Flexwoningen zijn effectief om snel en tijdelijk extra woonruimte te realiseren. Ze kunnen binnen enkele maanden geplaatst worden en bieden uitkomst voor doelgroepen zoals starters en spoedzoekers. De effectiviteit neemt toe door goede samenwerking met corporaties en een plan voor herplaatsing na afloop. In Horst aan de Maas hebben we met drie projecten ervaren dat vergunningprocedures net zo complex zijn als bij permanente bouw, wat de snelheid beperkt. Toch kunnen flexwoningen jaarlijks tientallen mensen huisvesten, afhankelijk van beschikbare locaties en draagvlak in de omgeving. 
Familiewonen Familiewonen is een woonvorm waarbij bijvoorbeeld kinderen (eerstegraadsfamilie) tijdelijk de mogelijkheid krijgen om bij hun ouders op het erf of de kavel te wonen. Dit kan door het plaatsen van een kleine, verplaatsbare woning of door het tijdelijk bewonen van een bijgebouw. De Rijksoverheid wil dit ook in beleid opnemen.	Familiewonen kan bijdragen aan een betere doorstroming en tijdelijke oplossingen bieden in de huidige woningmarkt doordat jongeren of starters sneller toegang krijgen tot passende woonruimte. 
Leegstand aanpakken De gemeente inventariseert leegstaande woningen en stimuleert het gebruik ervan. Zo komt verborgen voorraad beschikbaar voor woningzoekenden, vooral voor starters en ouderen.	Het benutten van leegstaande woningen is effectief om snel extra woonruimte te creëren, zeker waar nieuwbouw moeilijk is door ruimteclaims of stikstofregels. In Horst aan de Maas staan 131 woningen geregistreerd die langer dan een jaar leegstaan, ongeveer 4% van de voorraad. Niet alle woningen zijn structureel leeg, maar als een derde weer gebruikt wordt, levert dit 40 extra woningen op. De effectiviteit hangt af van de bereidheid van eigenaren en van het onderscheid tussen tijdelijk en structureel leegstaande woningen. 

Instrument en toelichting	Toelichting waarom wel/niet effectief
Tiny houses Een tiny house is een compacte, zelfstandige woning van meestal 15-50 m², ontworpen voor efficiënt en duurzaam wonen. Het biedt een flexibele woonvorm, geschikt voor één- of tweepersoonshuishoudens, en stimuleert een minimalistische levensstijl waarbij ruimte, energieverbruik en woonkosten worden beperkt.	Tiny houses zijn niet effectief als instrument om het woningtekort op te lossen. Het bouwen ervan kost vergelijkbare capaciteit en middelen als het bouwen van een reguliere woning, terwijl ze aan dezelfde wettelijke eisen moeten voldoen. Hierdoor zetten we ons primair in op het realiseren van permanente, reguliere woningen met grotere impact op de woningmarkt. Daarbij blijkt uit de woonenquête van 2022 dat de groep die behoefte zegt te hebben aan deze woonvorm voornamelijk op zoek is naar een betaalbare woning en niet vanuit ideologische overtuiging een ecologisch lage footprint wil achterlaten.



THEMA 2 Betaalbaarheid



Instrument en toelichting	Toelichting waarom wel/niet effectief
Starterslening Een lening die het gat overbruggt tussen aankoop prijs en maximale hypotheek. Zo krijgen koopstarters met een lager inkomen toegang tot de koopmarkt.	De Starterslening is effectief om jonge kopers te helpen het gat tussen hun leencapaciteit en de woningprijs te overbruggen. Voor Horst aan de Maas betekent dit dat starters woningen tot circa €280.000 beter kunnen betalen. De effectiviteit hangt af van de beschikbare middelen en de omvang van de doelgroep. Een risico is prijsstijging, omdat meer leencapaciteit de vraag naar starterswoningen kan vergroten. Toch biedt dit instrument kansen om meer jongeren in de gemeente te behouden.



Instrument en toelichting	Toelichting waarom wel/niet effectief
Koopstart, Koopgarant, Koopsmarter Koopstart, Koopgarant en Koopsmarter zijn betaalconstructies waarmee starters en middeninkomens met korting een woning kunnen kopen. Bij doorverkoop wordt de korting terugbetaald of gedeeld.	Deze betaalconstructies zijn beperkt effectief. Ze maken het voor individuele starters mogelijk om een woning te kopen, maar lossen de structurele betaalbaarheidsproblemen niet op. Vaak worden woningen later weer verkocht voor de marktwaarde, waardoor betaalbaarheid op termijn verdwijnt. Ook nemen de financiële risico's voor starters toe doordat er uit wordt gegaan van een continue stijgende marktwaarde. Daarom zetten we hier niet effectief op in. 
Erfpacht De gemeente of een grondbezitter geeft grond uit in erfpacht. De erfpachter betaalt canon (huur) voor het gebruik van de grond, maar wordt geen eigenaar.	Erfpacht is geen effectief instrument omdat het beperkte invloed heeft op de betaalbaarheid van woningen. De grondprijs vormt doorgaans slechts 10 tot 20 procent van de totale woningprijs, waardoor het effect van erfpacht op de koopprijs gering is. Bovendien brengt erfpacht extra maandlasten met zich mee in de vorm van een canon, zonder dat bewoners vermogen opbouwen. Dit kan de financiële positie van huishoudens juist verzwakken. Daarnaast vergt het systeem aanzienlijk meer ambtelijke inzet voor beheer, administratie en communicatie. Gezien deze nadelen zijn andere instrumenten doelmatiger om betaalbaar wonen structureel te bevorderen. 
Antispeculatiebeding Bij verkoop van woningen of kavels mag de koper binnen een bepaalde periode niet doorverkopen. Dit voorkomt speculatie en houdt woningen betaalbaar.	Dit instrument is effectief omdat het speculatief gedrag juridisch voorkomt. Woningen in de betaalbare koop worden daadwerkelijk door de doelgroep bewoond en niet gekocht om winst te maken. Het antispeculatiebeding helpt betaalbare woningen ook op de lange termijn te behouden. Voor Horst aan de Maas kan dit instrument vooral effectief zijn bij gemeentelijke gronduitgifte en projecten waar betaalbare koop belangrijk is. 

Instrument en toelichting	Toelichting waarom wel/niet effectief
Zelfbewoningsplicht Kopers moeten de woning zelf bewonen gedurende een afgesproken periode. Dit voorkomt dat beleggers woningen opkopen en zorgt dat betaalbare koopwoningen beschikbaar blijven voor inwoners.	De zelfbewoningsplicht is zeer effectief, mits goed vastgelegd en gehandhaafd. Het zorgt ervoor dat woningen echt door kopers worden bewoond en niet verdwijnen als beleggingsobject. Gemeenten als Utrecht en Amsterdam hebben hier al goede resultaten mee geboekt. Voor Horst aan de Maas kan dit instrument vooral gebruikt worden bij gemeentelijke gronduitgifte of in anterieure overeenkomsten. Heldere communicatie en een juridisch kettingsbeding zijn belangrijke voorwaarden voor succes. 
Opkoopbescherming De gemeente verbiedt beleggers om in bepaalde gebieden woningen op te kopen. Zo blijven woningen beschikbaar voor particuliere kopers die er zelf willen wonen.	Opkoopbescherming is minder effectief dan de zelfbewoningsplicht. Het voorkomt dat beleggers goedkope koopwoningen opkopen, maar het garandeert niet dat de koper er zelf gaat wonen. Hierdoor kunnen woningen leeg blijven staan. Voor het toepassen van opkoopbescherming moet middels onderzoek aangetoond worden dat de schaarste veroorzaakt wordt door het opkopen van betaalbare woningen door beleggers. Dat is onderzocht in Horst aan de Maas, maar niet aangetoond. Als daar aanleiding toe is, kan dit opnieuw onderzocht worden. 
Wet betaalbare huur Deze wet regelt het middenhuursegment. Verhuurders mogen geen hogere huur vragen dan de puntenscore toestaat. Gemeenten houden toezicht en handhaven.	Dit instrument is effectief omdat het wettelijk verplicht is en direct invloed heeft op de huurprijzen. Huren in het middensegment blijven hierdoor betaalbaar. Nadeel is dat sommige verhuurders ervoor kiezen om woningen te verkopen in plaats van te verhuren, waardoor het aanbod kan dalen. Voor Horst aan de Maas betekent dit dat de gemeente de wet moet uitvoeren en handhaven. 
Wet goed verhuurderschap Verhuurders moeten zich houden aan duidelijke regels: eerlijke behandeling, geen discriminatie of intimidatie en openheid over kosten. Gemeenten kunnen vergunningen eisen en handhaven.	Deze wet is effectief omdat ze de positie van huurders versterkt en misstanden bij verhuurders voorkomt. Vooral kwetsbare groepen zoals arbeidsmigranten of tijdelijke huurders hebben hier voordeel van. Met een vergunningplicht en meldpunten kan de gemeente optreden tegen slechte verhuurpraktijken en zo de kwaliteit en leefbaarheid verbeteren. Voor Horst aan de Maas biedt dit instrument directe mogelijkheden om problemen op de huurmarkt aan te pakken en rechtvaardigheid te vergroten. 

Instrument en toelichting	Toelichting waarom wel/niet effectief
Communicatiecampagne inschrijven bij de woningbouwcorporaties Veel jongeren weten niet dat zij zich al vanaf hun 18e kunnen inschrijven bij de woningbouwcorporatie. Hierdoor missen zij kostbare jaren in de opbouw van hun inschrijfduur, terwijl starters vaak juist zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Om dit te verbeteren, willen we een communicatief instrument inzetten waarmee we jongeren actief stimuleren om zich vroegtijdig in te schrijven. En duidelijk te maken dat sociale huurwoningen ook geschikt zijn voor het maken van een start op de woningmarkt en niet alleen maar bedoeld voor mensen met een rugzakje. Dit vraagt om een laagdrempelige en herkenbare aanpak, waarbij de voordelen van vroegtijdige inschrijving en een betaalbare huurwoning helder worden uitgelegd. We zetten in op communicatie via kanalen die jongeren dagelijks gebruiken, zoals sociale media, maar ook via scholen, sportverenigingen en lokale netwerken. In samenwerking met de woningcorporatie zorgen we daarnaast voor duidelijke en toegankelijke informatie over het inschrijfproces. Zo maken we het niet alleen makkelijker voor jongeren om zich in te schrijven, maar vergroten we ook hun bewustzijn over het belang van tijdig starten met het opbouwen van inschrijfjaren.	Met dit instrument vergroten we de kans dat jongeren later sneller een woning vinden, verminderen we wachttijden voor het moment dat ze daadwerkelijk willen verhuizen en doorbreken we het stigma dat sociale huur niet voor starters bedoeld zou zijn. 

THEMA 3

Wonen en zorg voor ouderen



Instrument en toelichting

Toelichting waarom wel/niet effectief

Doorontwikkelen pre-mantelzorgbeleid

Pre-mantelzorgwoningen maken het mogelijk dat mensen met een sociale relatie tijdelijk dichtbij elkaar wonen om zorg te geven of te ontvangen. Dit geldt voor mensen van 60 jaar of ouder of mensen met een voortschrijdende aandoening. We verruimen het pre-mantelzorgbeleid, bijvoorbeeld door het verruimen van de doelgroep of door de maximale duur van een vergunning aan te passen.

Een ruimer pre-mantelzorgbeleid zorgt voor een versterking van informele zorg, een vermindering van de druk op formele zorgvoorzieningen en het past bij de sociale structuur van Horst aan de Maas. Het is een laagdrempelig en kosteneffectief alternatief voor zorgwoningen.



Verhuisvoucher

Een voucher voor ouderen die verhuizen van een gezinswoning naar een kleinere nultredenwoning. Het is vooral een communicatiemiddel om doorstroming te stimuleren.

De verhuisvoucher is effectief om ouderen te stimuleren tijdig te verhuizen naar een passende woning. Met een financiële bijdrage in verhuiskosten of dubbele lasten wordt een belangrijke drempel weggenomen. De meeste ouderen met een koopwoning zijn niet afhankelijk van een financiële bijdrage. Voor mensen in een sociale huurwoning kan dit een extra stimulans zijn om toch de stap te kunnen zetten. Dit zorgt voor doorstroming, waardoor ruime woningen vrijkomen voor gezinnen. Voor Horst aan de Maas is dit belangrijk, omdat veel ouderen nu nog in een te grote woning wonen. Het succes hangt sterk af van goede communicatie en voldoende bewustwording.



Subsidie duurzaam thuis

Een lening met gunstige voorwaarden voor woningaanpassingen zoals trapliften of drempelvrije badkamers. Dit helpt ouderen langer zelfstandig te wonen.

Deze subsidie is beperkt effectief, omdat er al veel mogelijkheden zijn via de Wmo om woningen levensloopbestendig te maken. Extra subsidies kunnen doorstroming zelfs tegenwerken, omdat mensen hierdoor langer in hun huidige woning blijven. Voor Horst aan de Maas betekent dit dat dit instrument weinig toevoegt aan het doel om meer passende woningen beschikbaar te maken, al kan het op individueel niveau wel helpen bij woningaanpassingen.



Instrument en toelichting	Toelichting waarom wel/niet effectief
Labelen van sociale huurwoningen voor 65-plussers Een deel van de sociale huur wordt toegewezen aan ouderen of mensen met een beperking. Zo komen geschikte woningen ook echt bij hen terecht.	Labelen is effectief omdat het makkelijk uitvoerbaar is en ervoor zorgt dat schaarse woningen terecht komen bij de juiste doelgroep. Dit bevordert doorstroming en versterkt de balans tussen wonen en zorg. Voor Horst aan de Maas kan dit instrument helpen om gezinswoningen vrij te maken voor jonge huishoudens, terwijl ouderen passende woonruimte krijgen. Het is laagdrempelig en geeft corporaties en gemeente een duidelijk stuurinstrument. 
Aansluiten bij bewustwordingscampagne wonen en zorg Een bewustwordingscampagne die ouderen stimuleert om op tijd na te denken over hun woonsituatie en keuzes voor de toekomst.	Deze campagne is effectief omdat ze ouderen helpt eerder keuzes te maken over hun woonsituatie. Dit vergroot hun zelfstandigheid en voorkomt dat zij te laat verhuizen. Tegelijkertijd komen grotere woningen eerder vrij voor gezinnen. Voor Horst aan de Maas helpt dit instrument bij bewustwording en bij het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. De effectiviteit hangt af van hoe zichtbaar en aansprekend de campagne wordt uitgevoerd. 
Toolkit voor gesprekken over woonwensen Praktische hulpmiddelen voor dorpsondersteuners en corporaties om met inwoners te praten over verhuizen en passende woonopties.	De toolkit is effectief omdat ze gesprekken over verhuizen concreet en laagdrempelig maakt. Ze helpt inwoners hun opties te verkennen en stimuleert tijdige keuzes. Doordat de aanpak lokaal en dorpsgericht is, sluit ze aan bij de sociale structuren van Horst aan de Maas. Dat vergroot het bereik en de effectiviteit. Het instrument ondersteunt professionals en vrijwilligers in hun gesprekken met inwoners, waardoor doorstroming vanzelfsprekender onderdeel wordt van het woonbeleid. 
Wijkgericht werken met voorkeursaanbieders voor (thuis)zorg per dorp Per dorp werkt één vaste zorgaanbieder samen met de gemeente. Dit zorgt voor meer samenhang, minder versnippering en betere afstemming tussen wonen en zorg.	Wijkgericht werken is effectief als gemeente, zorgaanbieders, woningcorporaties en welzijnsorganisaties goed samenwerken. Belangrijke succesfactoren zijn gezamenlijke doelen, vaste contactpersonen en duidelijke data-uitwisseling. Voor Horst aan de Maas betekent dit dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en crisissituaties worden voorkomen. De integrale aanpak vergroot de effectiviteit doordat wonen, zorg en welzijn samenkomen. Dit versterkt de leefbaarheid en vermindert de druk op zorgvoorzieningen. 



Instrument en toelichting

Toelichting waarom wel/niet effectief

Huisvestingsverordening/ urgentieregeling

Regels waarmee de gemeente voorrang kan geven aan aandachtsgroepen, zoals mensen die uitstromen uit zorg, sociaal urgenten of dakloze inwoners of dakloze inwoners, bij het toewijzen van sociale huurwoningen.

Dit instrument is effectief omdat het de gemeente de kans geeft gericht te sturen op schaarse woningen. Het helpt kwetsbare groepen sneller aan een woning en versterkt de lokale binding. Voor Horst aan de Maas kan dit bijdragen aan een evenwichtige woningmarkt en de druk op opvang en zorg verminderen. De effectiviteit hangt af van hoe zorgvuldig het beleid wordt uitgevoerd en hoe urgentiecriteria worden toegepast en uitgelegd.



Woonwagenbeleid

Er komen extra standplaatsen op basis van behoefte. De toewijzing gebeurt op een transparante manier en in overleg met corporaties en bewoners, met aandacht voor draagvlak.

Het nieuwe woonwagenbeleid is effectief omdat het richting geeft aan het uitbreiden van standplaatsen, kortere wachtlijsten en een beter leefklimaat op de locaties. Voor Horst aan de Maas betekent dit een toekomstbestendige oplossing voor bewoners én de omgeving. Het instrument draagt bij aan inclusie en het naleven van wettelijke verplichtingen richting woonwagenbewoners. De effectiviteit hangt af van de snelheid van realisatie en van hoe goed de locaties worden ingepast.



Woonkans

Kwetsbare inwoners krijgen met maatwerk sneller een woning, bijvoorbeeld mensen uit opvang of jeugdzorg. Er is altijd begeleiding om woonproblemen duurzaam op te lossen.

Woonkans is effectief omdat het snel maatwerk biedt in schrijnende situaties. Het voorkomt dat mensen tussen wal en schip vallen en vergroot hun kans op herstel en deelname aan de samenleving. Voor Horst aan de Maas betekent dit dat er flexibel kan worden ingespeeld op acute woonproblemen, terwijl draagvlak behouden blijft door begeleiding en duidelijke communicatie. Het instrument draagt bij aan sociale balans en voorkomt dat andere woningzoekenden onevenredig nadeel ervaren.



Instrument en toelichting	Toelichting waarom wel/niet effectief
Fairshare-afspraken in de regio Binnen de regio is de opvang en huisvesting van aandachtsgroepen, zoals arbeidsmigranten, uitstroom zorg en mensen uit de maatschappelijke opvang, niet gelijk verdeeld. Sommige gemeenten dragen structureel meer bij dan andere, waardoor de druk ongelijk wordt verdeeld. Om dit te verbeteren, willen we regionaal fairshare-afspraken maken. Dat betekent dat iedere gemeente een eerlijk aandeel aandachtsgroepen opvangt en dat dit aandeel aansluit bij de lokale situatie en mogelijkheden. Zo ontstaat er meer balans tussen gemeenten en wordt voorkomen dat de verantwoordelijkheid bij slechts enkele gemeenten terechtkomt. Met duidelijke afspraken in regionaal verband, zorgen we voor een evenwichtige verdeling en meer draagvlak onder inwoners.	Fairshare-afspraken zijn effectief omdat ze zorgen voor een eerlijke verdeling van verantwoordelijkheid, vergroten het draagvlak en verminderen de druk op individuele gemeenten, waardoor de huisvesting van aandachtsgroepen toekomstbestendiger wordt. 

► Gemeente Horst aan de Maas

Bijlage 4

Bouwstenennotitie

Op weg naar een nieuw
Volkshuisvestingsprogramma





Inhoudsopgave

▶ 1.	Op weg naar een nieuw Volkshuisvestingsprogramma: een introductie	3
▶ 2.	De woningbouwopgave voor Horst aan de Maas in het kort	5
▶ 3.	Bouwsteen 'Woningbouw'	8
▶ 4.	Bouwsteen 'Betaalbaarheid'	19
▶ 5.	Bouwsteen 'Wonen en zorg voor ouderen'	25
▶ 6.	Bouwsteen 'Voor iedereen een thuis'	31
▶ 7.	Tot slot	37
▶	Bijlage I: Terugblik Masterplan Wonen	40
▶	Bijlage II: Verslag inwonersavonden en consultatiesessie stakeholders	42

1. Op weg naar een nieuw Volkshuisvestingsprogramma: een introductie

Vóór 2027 moet elke gemeente een Volkshuisvestingsprogramma hebben. Hét kerninstrument vanuit de Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting beschrijft welke woningen, in welke aantallen en voor welke doelgroepen een gemeente realiseert. Dit gaat verder dan aantallen. Ook thema's als betaalbaarheid, het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en instrumenten om te kunnen sturen op 'de juiste woning voor de juiste persoon', maken deel uit van het Volkshuisvestingsprogramma.

Juist hierdoor vraagt de totstandkoming van een nieuw Volkshuisvestingsprogramma een integrale aanpak. We zoeken de verbinding met andere beleidsvelden zoals zorg, Wmo en leefbaarheid. Het Volkshuisvestingsprogramma is ook de basis voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Waar komen we vandaan, waar gaan we naartoe?

Eind 2024 zijn we gestart met het traject om te komen tot dit Volkshuisvestingsprogramma, als opvolger van het Masterplan Wonen dat in 2025 afloopt. De ambitie uit het Masterplan Wonen – het vergunnen van 1000 woningen – halen we naar verwachting ruimschoots. We liggen goed op koers. Toch is de balans op de woningmarkt nog niet hersteld. Er is dus meer nodig. Meer woningen, maar vooral ook: andere woningen passend bij de huidige demografie. Hiervoor wordt er op dit moment een Volkshuisvestingsprogramma opgesteld. In dit programma worden de actuele opgaves op de woningmarkt aangepakt. In een cyclus van vijf jaar wordt er opnieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van nieuw woningmarktonderzoek worden de actuele behoeftes bepaald. In 2030 wordt opnieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd: een actueel regionaal woonbehoefteonderzoek is een verplichting vanuit de provinciale omgevingsverordening, gezien de snel veranderende behoeftes op de woningmarkt voeren we dit onderzoek ook lokaal uit. Afhankelijk van de uitkomsten uit dit onderzoek wordt het Volkshuisvestingsprogramma in 2031 geactualiseerd.

Deze bouwstenennotitie schetst waar we vandaan komen, hoe de vraag naar woningen de afgelopen tijd is veranderd (mede ook door gewijzigd overheidsbeleid) en schetst op hoofdlijnen de opgaven waar we als gemeenten voor staan. Deze bouwstenennotitie gaat nadrukkelijk nog niet in op de inzet van instrumenten in relatie tot de opgaves. Dit volgt bij de uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma. Deze notitie omvat daarmee de contouren van het nieuwe volkshuisvestingsbeleid.

Relatie met andere overheden en Volkshuisvestingsprogramma's

Het rijk, provincies en gemeenten stellen elk een Volkshuisvestingsprogramma op. Deze moeten op elkaar aansluiten en passen binnen landelijke kaders, zoals de Woondeal en de Nationale Woon- en Bouwagenda (zie voor een toelichting de verschillende hoofdstukken).

Het Rijk stuurt op 100.000 woningen per jaar tot 2030. Provincies vertalen dit naar regio's, gemeenten voeren het uit. Zo nodig kunnen rijk en provincie via instructieregels bijsturen.

Noord-Limburg stelt vrijwillig een regionaal programma op, als opvolger van de woonvisie. Dit is waarschijnlijk later klaar dan het lokale programma van Horst aan de Maas, maar wordt wel meegenomen om tegenstrijdigheden te voorkomen.

Woonbehoeften – kwalitatief en kwantitatief – in beeld

In opdracht van de gemeente Horst aan de Maas heeft onderzoeksbureau Stec een woonbehoeftenonderzoek uitgevoerd als onderlegger voor het Volkshuisvestingsprogramma.

Het onderzoek biedt inzicht in de huidige situatie en de toekomstige behoefte op de woningmarkt, en omvat de volgende onderdelen:

- de huidige staat van de woningmarkt in Horst aan de Maas;
- de ontwikkeling van huishoudens en bevolkingssamenstelling op de lange termijn, waaronder demografische trends en migratiestromen;
- de verwachte bevolkingsgroei tot 2050;
- de kwantitatieve woningbehoefte (in aantallen woningen);
- de kwalitatieve woningbehoefte (woningtypes, segmenten);
- de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen;
- een wijkenscan, gericht op toekomstbestendigheid.

De resultaten uit dit onderzoek vormen een belangrijke onderbouwing van de keuzes in het Volkshuisvestingsprogramma. Per bouwsteen worden de relevante uitkomsten toegelicht en in context geplaatst.

Daarnaast hebben we participatieavonden en stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd (tegelijkertijd met de participatieavonden over de Omgevingsvisie). Ook de uitkomsten hiervan, zijn meegenomen in deze bouwstenennotitie.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bouwstenennotitie schetsen we de opgave op hoofdlijnen en lichten we de relatie tussen het Volkshuisvestingsprogramma en de Omgevingsvisie toe. In hoofdstuk 3,4,5,6 werken we de opgaven verder uit.

- Welke woonbehoeften hebben inwoners van Horst aan de Maas (kwantitatief en kwalitatief).
- Met welke kaders (bijvoorbeeld wet- en regelgeving) moeten we rekening houden?
- Hoe ziet de huidige woningvoorraad eruit?
- Welke opgave hebben we precies?

Een evaluatie van het Masterplan Wonen is bijgevoegd in Bijlage I. In Bijlage II is een samenvatting van de participatieavonden en stakeholdersbijeenkomsten meegenomen.

2. De woningbouwopgave voor Horst aan de Maas in het kort

Van uitdagingen...

Horst aan de Maas kent een aantal kenmerken die de woningbouwopgave complex én bijzonder maken.

1. De woningvoorraad is eenzijdig opgebouwd. Enerzijds hebben we een beperkt aanbod van sociale huurwoningen, vooral geconcentreerd in specifieke wijken. Anderzijds bestaat het aanbod in onze gemeente vooral uit eengezinswoningen. Dit sluit niet goed aan bij de groei van één- en tweepersoonshuishoudens.
2. De gemeente telt maar liefst 16 kernen – uitzonderlijk voor deze schaal. We kiezen bovendien voor maatwerk per kern. Dit leidt tot veel kleinschalige projecten, veel participatie, en een hoge ambtelijke inzet. Een project van 20 woningen kost vaak net zoveel inzet als een van 100, maar zonder de schaalvoordelen.
3. Het aandeel nieuwkomers - uit binnen- en buitenland - is relatief groot. Een belangrijke groep hierin is de groep arbeidsmigranten die zich hier (permanent) wil vestigen. Deze groep is van groot belang voor de lokale economie, maar vergroot gelijktijdig de druk op de woningmarkt. Als de uitgangspuntennotitie arbeidsmigratie 'toekomst in balans' (zoals door het college is voorbereid) ook door de raad wordt aangenomen betekent dit dat er een stevige, extra, woningbouwopgave is om deze groep te kunnen huisvesten. Deze extra opgave wordt meegenomen in deze bouwstenennotitie via de huishoudensontwikkeling volgens het trendscenario. Dit betekent tevens een extra belang bij de vast te stellen huisvestingsverordening. Omdat deze extra woningbouwopgave niet ten koste mag gaan van de lokaal woningzoekende(n). In de huisvestingsverordening kan gestuurd worden op de toewijzing van woningen op basis van lokale binding. We werken een voorstel hiervoor uit.
4. Horst aan de Maas is qua oppervlakte een grote gemeente met een groot buitengebied, waarin veel verschillende functies samenkomen: agrarisch gebruik, toerisme, natuur.... Dit leidt tot spanning in de strijd om ruimte. Kortom: Horst aan de Maas staat voor een complexe opgave die tegenstrijdige belangen kent. Een die vraagt om slimme keuzes, lokale oplossingen en samenwerking.

Via kaders...

Het Volkshuisvestingsprogramma is een uitwerkingsprogramma onder de Omgevingsvisie. In de planning lopen de totstandkoming van het Volkshuisvestingsprogramma en de afronding van de Omgevingsvisie parallel aan elkaar: de raad besluit eind 2025 over de Omgevingsvisie; het college over het Volkshuisvestingsprogramma.

Dat lijkt op het eerste oog misschien risicovol, maar de contouren van de Omgevingsvisie zijn scherp genoeg om op door te pakken. Langer wachten met het Volkshuisvestingsprogramma zou betekenen dat we mogelijk vertragen in de woonopgave. En dat terwijl we goed op stoom zijn en die snelheid willen behouden.

De Omgevingsvisie vormt de strategische koers voor de fysieke leefomgeving richting 2040. Binnen die visie neemt het thema wonen een belangrijke plaats in. Het Volkshuisvestingsprogramma concretiseert dit thema en vormt daarmee een uitvoeringslijn binnen de bredere strategische visie.

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat er in 2040 voldoende woningen zijn gebouwd en aangepast om aan te sluiten op demografische veranderingen en de woningbehoefte in de dorpen. Dit stelt inwoners in staat om in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen gedurende verschillende levensfasen, wat de sociale cohesie versterkt. Door woningen te bouwen op goed bereikbare locaties wordt de druk op de woningmarkt én op het wegennet verlicht. Het woningaanbod is duurzaam, van hoge kwaliteit en gevarieerd. De basisvoorzieningen in de dorpen zijn op orde. We streven naar zestien vitale kernen met een sterke sociale infrastructuur, waar ontmoeting centraal staat, hulp en zorg beschikbaar zijn en iedereen kan meedoen.

Op basis van gesprekken met de raad, inwoners en stakeholders hebben we kaders opgehaald die richting geven aan het Volkshuisvestingsprogramma.

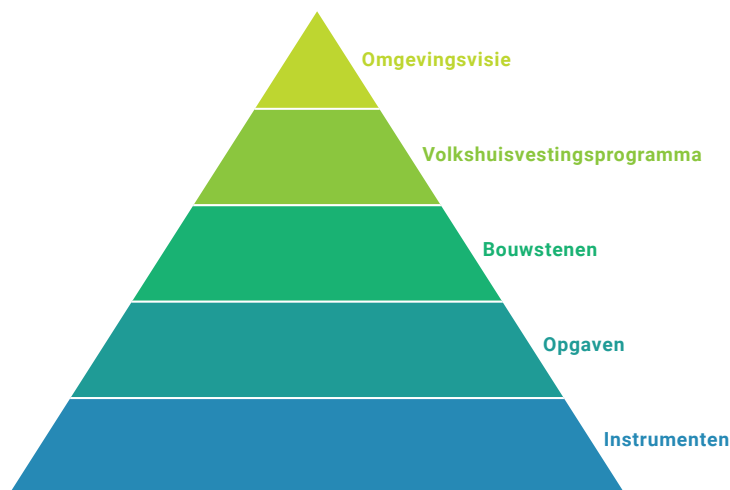
Dit zijn:

- Het opvangen van de eigen woonbehoefte met een kleine plus voor de regionale woningdruk.
- Een evenwichtige verdeling van woningen over de kernen op basis van behoefte, met extra groei in de centrumkernen.
- Een gevarieerd woningaanbod.
- Ruimte voor gestapelde bouw met een dorps karakter.
- Nieuwe en groene woonwijken.
- Het inzetten van woningbouw als middel om onaantrekkelijke locaties te transformeren en ongewenste functies te saneren.
- Het creëren van gezonde en veilige woongebieden.
- Investeren in ontmoetingsplekken en inclusieve mobiliteit.
- Voorzieningen dichtbij huis en goed bereikbaar houden.

De raad heeft zich eerder uitgesproken over een aantal instrumenten zoals: kavelsplitsing, woningsplitsing, woningdelen en het verruimen van pre-mantelzorgbeleid naar familiewoningen. Hierbij is aangegeven dat het college in het Volkshuisvestingsprogramma (die volgt uit deze bouwstenennotitie) nader terugkomt op de eventuele inzet van deze instrumenten. Hierin worden in ieder geval de volgende instrumenten meegenomen:

- De mogelijkheid om het pre-mantelzorgbeleid om te zetten naar beleid voor familiewoningen (naar aanleiding van motie 24.056),
- De mogelijkheden om woning- en kavelsplitsing te verruimen (motie 24.112 en de reactie college via RIB van 27-11-2024).
- De mogelijkheid van woningdeling (zoals benoemd in prestatieafpraak 1c.)

Op basis van de participatietrajecten rondom de Omgevingsvisie constateren we dat er brede steun is voor de hoofdlijnen van het woonbeleid. Er is op dit onderdeel nauwelijks discussie, wat het mogelijk maakt om het programma en de visie gelijktijdig en in samenhang op te stellen.



...Naar een Volkshuisvestingsprogramma met 4 bouwstenen

Ons toekomstige Volkshuisvestingsprogramma bestaat uit vier bouwstenen die afkomstig zijn uit de programma's van de nationale woon- en bouwagenda.

Programma ministerie Binnenlandse Zaken

Bouwsteen in Volkshuisvestingsprogramma (VHP) Horst aan de Maas

Woningbouw	1. Woningbouw
Betaalbaar Wonen	2. Betaalbaar wonen
Wonen en zorg voor ouderen	3. Wonen en Zorg voor ouderen.
Een thuis voor iedereen	4. Voor iedereen een thuis
Verduurzaming gebouwde omgeving	(opgenomen in Warmtevisie)

Een van de bouwstenen van het Volkshuisvestingsprogramma heet 'Wonen en Zorg voor ouderen'. In deze bouwsteen schetsen we de opgaven op het gebied van wonen en zorg. De woonzorgvisie van de gemeente Horst aan de Maas wordt hiermee geïntegreerd in het Volkshuisvestingsprogramma.

De bouwsteen over duurzaamheid nemen we niet op in het Volkshuisvestingsprogramma. Het verduurzamen van woningen is namelijk een van de duurzaamheidsambities van de gemeente. Hiermee is dit al geborgd in het beleid van de gemeente Horst aan de Maas en wordt dit niet meer separaat opgenomen in het Volkshuisvestingsprogramma.

3. Bouwsteen ‘Woningbouw’

Volgende, passende woningen voor leefbare, toekomstbestendige gemeenschappen

De woningvraag in Horst aan de Maas is hoog. Starters, jonge gezinnen en ouderen vinden steeds moeilijker een passende woning. Daarom sturen we met deze bouwsteen op het realiseren van voldoende, passende woningen voor onze inwoners.

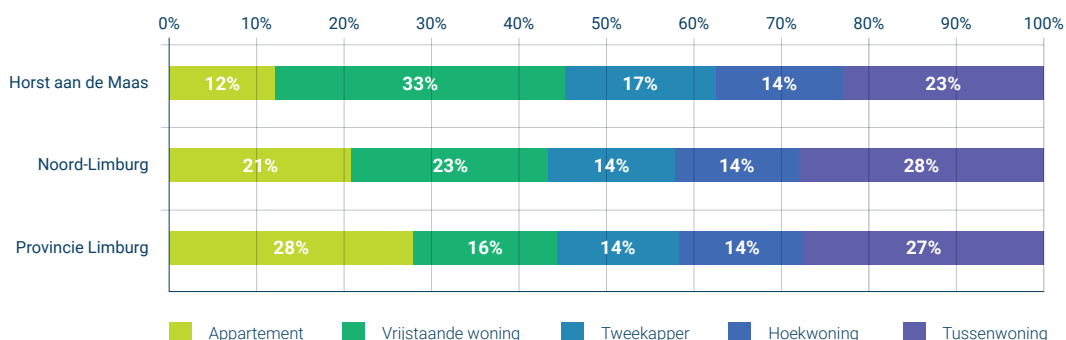
Maar bouwen gaat over méér dan aantallen. In wijken zoals Horst-West speelt ook leefbaarheid een grote rol. Hier zorgt een hoge concentratie sociale huur en de opvang van aandachtsgroepen voor extra druk op de woonomgeving. Met de Toekomstbestendige Wijkenscan en de Opgave Ken de Dorpen brengen we in kaart waar gerichte inzet nodig is. Woningbouw en transformatie kunnen zo bijdragen aan zowel meer woningen als vitale en leefbare wijken en dorpen. We zetten niet enkel in op nieuwbouw, maar ook op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Bij alleen inzetten op nieuwbouw en niet op transformatie van bestaande woningen, kan er ongewenste leegstand ontstaan omdat het bestaande woningaanbod niet goed genoeg aansluit bij de woningvraag.

3.1 Hoe ziet de huidige woningvoorraad eruit?

De huidige woningvoorraad in Horst aan de Maas ziet er – op hoofdlijnen – als volgt uit:

- 50% van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Dit aandeel ligt aanzienlijk hoger dan in Noord-Limburg (37%) en de provincie Limburg als geheel (30%).
- Appartementen vallen vooral in de huursector, terwijl de overige woningtypen vooral koopwoningen zijn.
- 83% van de woningen heeft een gebruiksoppervlakte van meer dan 100 m², terwijl slechts 6% kleiner is dan 75 m².

Daarmee sluit de huidige woningvoorraad onvoldoende aan bij de toenemende behoefte aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.



Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

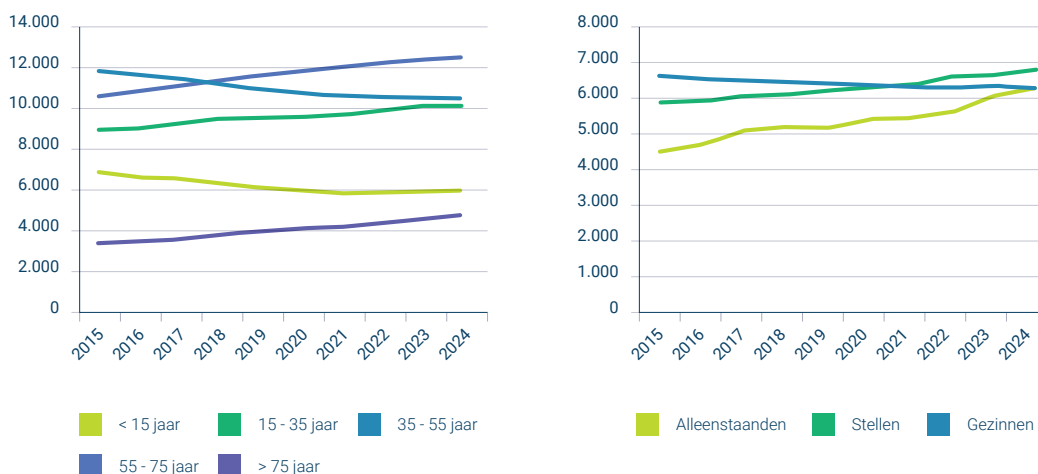
Figuur 1. Woningvoorraad naar woningtypen, Horst aan de Maas

3.2 Prognose ontwikkeling huishoudens

Voor de inschatting van de toekomstige huishoudensgroei is gebruikgemaakt van de Progneff2023-prognose, opgesteld door Etil. Deze prognose baseert zich op historische migratiestromen en natuurlijke bevolkingsontwikkelingen (periode 2008–2022) en vertaalt die naar verwachte huishoudensgroei naar type, leeftijd en samenstelling op wijk-, buurt- en gemeentelijk niveau.

Een korte terugblik: hoe ontwikkelde de bevolking zich de afgelopen jaren?

Sinds 2015 is het aantal 55-plussers in Horst aan de Maas aanzienlijk toegenomen. Dit komt grotendeels doordat jongere doelgroepen simpelweg ouder zijn geworden. Tegelijkertijd is het aantal 35- tot 55-jarigen juist fors gedaald. De vergrijzing van de gemeente is daarmee duidelijk zichtbaar. In de huishoudensontwikkeling valt op dat de groei vooral komt door een toename van alleenstaanden (+40%). Het aantal stellen nam ook toe (+16%), terwijl het aantal gezinnen juist licht daalde (-5%). Dit leidt tot een verdergaande huishoudensverdunding.



Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 2. Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) op gemeenteniveau, periode 2015-2024

Toekomstscenario 1: basisscenario (+1.420 huishoudens tot 2040)

We beredeneren de verwachte huishoudensgroei in eerste instantie vanuit de Progneff2023-huishoudensprognose. Hierin heeft Etil de verwachte groei van huishoudenstypen naar leeftijd en samenstelling per gebied (buurt, wijk of gemeente) geschat. Deze prognose vormt een doorrekening van migratiestromen en natuurlijke ontwikkelingen uit het verleden en neemt deze als basis voor toekomstverwachtingen. Deze prognose rekent met de gerealiseerde migratie over de periode 2008 tot en met 2022.

Volgens Progneff2023 groeit het aantal huishoudens in Horst aan de Maas met:

- +1.420 huishoudens tot 2040 (+7%)
- +1.305 huishoudens tot 2050 (-8% t.o.v. 2040)

Progneff2023 signaleert een aantal demografische verschuivingen:

- Het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar daalt met 22%.
- Het aantal alleenstaanden en stellen tussen 55 en 75 jaar daalt met 20%.
- Tegelijk groeit het aantal 75-plussers (alleenstaand of stel) sterk: +82%.
Deze stijging is het gevolg van vergrijzing binnen de huidige groep 55–75-jarigen.
- De groep 35- tot 55-jarigen groeit tot 2040 met +14%, maar neemt na 2040 weer af.

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S tot 35 jaar	2.060	+35 (+2%)	-505 (-24%)	-445 (-22%)
Gezinnen	6.450	+50 (+1%)	+340 (+5%)	+315 (+5%)
A&S 35 tot 55 jaar	2.020	+40 (+2%)	+280 (+14%)	+85 (+4%)
A&S 55 tot 75 jaar	5.525	+165 (+3%)	-665 (-12%)	-1.110 (-20%)
A&S > 75 jaar	3.000	+750 (+25%)	+1.955 (+65%)	+2.445 (+82%)
Overig	60	+5 (+10%)	+10 (+15%)	+15 (+24%)
Totaal	19.115	+1.045 (+5%)	+1.420 (+7%)	+1.305 (+7%)

Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2025).

A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

Figuur 3. Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Horst aan de Maas naar doelgroepen volgens Progneff2023, periode 2024-2050

Toekomstscenario 2: trendscenario (+2985 huishoudens tot 2040)

Naast het basisscenario is een alternatief trendscenario doorerekend voor de gemeente Horst aan de Maas. Ook hier vormt Progneff de basis, maar dit scenario gebruikt de actuele migratietrend van 2019–2023, in plaats van die van 2008–2022.

Deze recentere migratietrend is duidelijk hoger als gevolg van de koploperspositie die we als gemeente de afgelopen jaren hebben vervuld. De doorrekening is uitgevoerd op basis van CBS Microdata, waarmee migratie naar doelgroep, gemeente en regio is geanalyseerd. Op basis hiervan is de verwachte instroom uit binnen- en buitenland tot 2050 geschat.

Huishoudensontwikkeling in het trendscenario:

- +1.690 huishoudens tot 2030 (+9%)
- +3.700 huishoudens tot 2050 (+19%)

Dit scenario voorziet dus in een structureel hogere groei dan het basisscenario, vooral op de lange termijn.

Ook dit scenario schetst een aantal demografische verschuivingen:

- De groep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar neemt af met -9%
- De groep alleenstaanden en stellen tussen 55 en 75 jaar daalt met -12%
- Deze afname komt doordat de natuurlijke krimp zwaarder weegt dan de instroom uit migratie
- Daarentegen groeit:
 - de groep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder met +86%;
 - de groep 35- tot 55-jarigen (alleenstaand/stel) met +31%;
 - het aantal gezinnen met +20%.

Vergeleken met het basisscenario is vooral bij de groep 35- tot 55-jarigen sprake van een duidelijke stijging: waar Progneff2023 uitgaat van +4% groei, laat het trendscenario een toename van +31% zien. Dit verschil van 27 procentpunten onderstreept de invloed van recente migratiepatronen in de verwachte demografische ontwikkeling.

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S tot 35 jaar	2.060	+245 (+12%)	-235 (-11%)	-190 (-9%)
Gezinnen	6.450	+210 (+3%)	+890 (+14%)	+1.300 (+20%)
A&S 35 tot 55 jaar	2.020	+205 (+10%)	+680 (+34%)	+630 (+31%)
A&S 55 tot 75 jaar	5.525	+260 (+5%)	-385 (-7%)	-650 (-12%)
A&S > 75 jaar	3.000	+765 (+26%)	+2.025 (+67%)	+2.590 (+86%)
Overig	60	+5 (+10%)	+10 (+15%)	+15 (+24%)
Totaal	19.115	+1.690 (+9%)	+2.985 (+16%)	+3.700 (+19%)

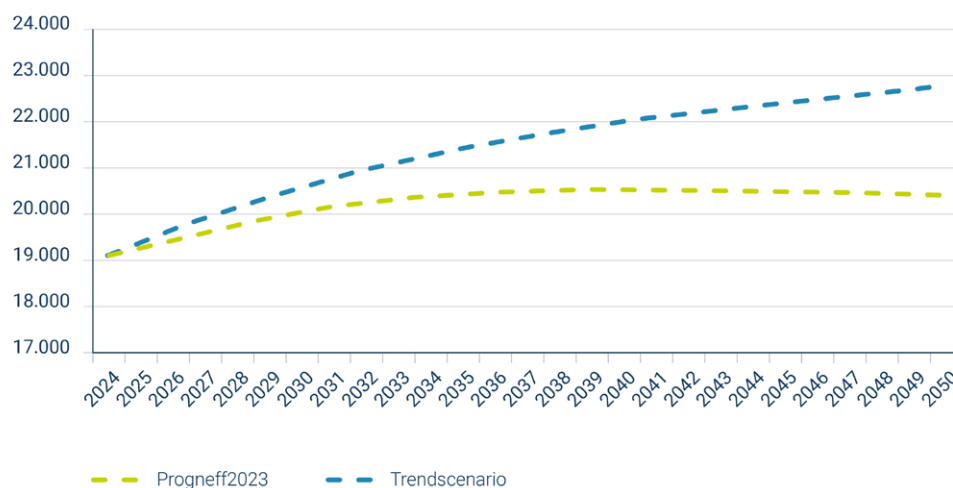
Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2025).

A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

Figuur 4. Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Horst aan de Maas naar doelgroepen volgens trendscenario, periode 2024-2050

Ruime bandbreedte scenario's, vooral voor jongeren en gezinnen

Tot slot is een vergelijking gemaakt tussen de twee eerder beschreven scenario's. Deze geven samen een bandbreedte weer waarbinnen de toekomstige huishoudensontwikkeling zich waarschijnlijk zal bevinden en hoe onzekerheden in migratie en economische ontwikkelingen kunnen doorwerken. Hiervoor wordt ook een onderzoek uitgevoerd naar de verwachte economische ontwikkelingen (zoals Klaver 7) en de gevolgen hiervan op de huisvestingsvraag in de gemeenten. Als dit onderzoek is opgeleverd nemen wij dit mee bij het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma. De werkelijke ontwikkeling kan ook buiten deze bandbreedte vallen, bijvoorbeeld bij afwijkende economische omstandigheden of gewijzigd Rijksbeleid.



Bron: Progneff2023, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 5. Verwachte huishoudensontwikkeling op basis van twee scenario's

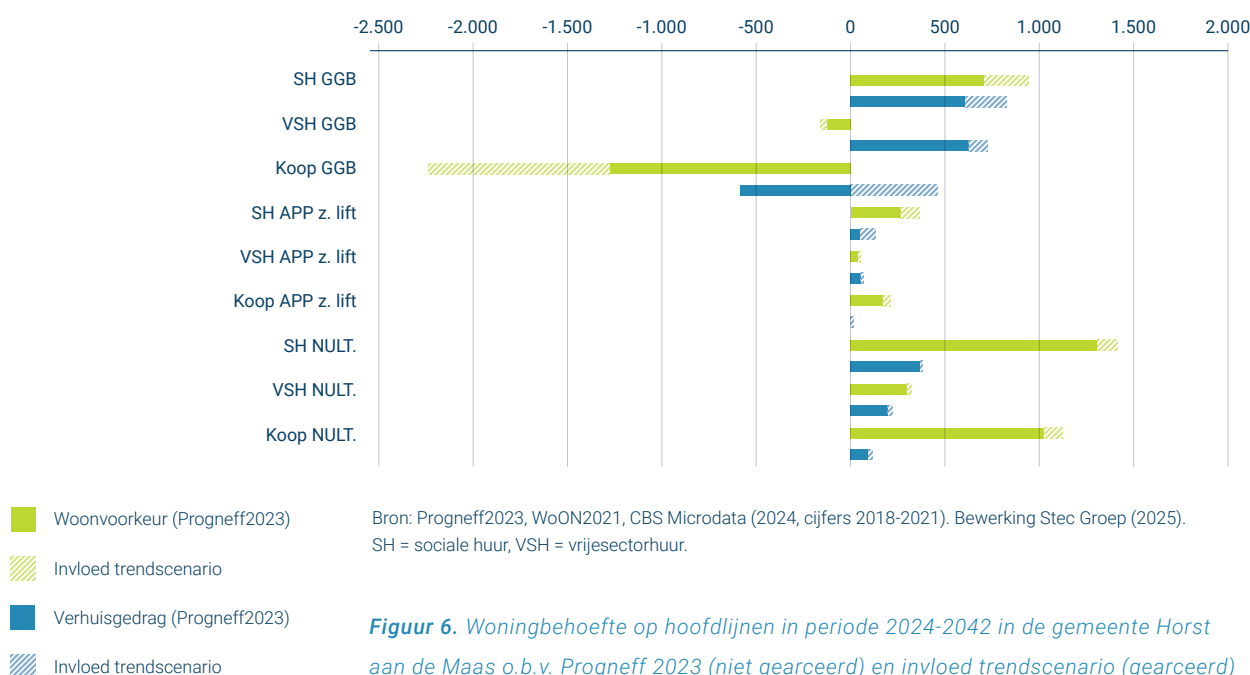
3.3 Aan welke woningen is behoefte?

Paragraaf 3.2. laat zien dat huishoudensgroei in Horst aan de Maas na 2040 stagneert, terwijl de vergrijzing van de bevolking doorzet. Hierdoor vindt een verschuiving plaats in woningbehoeften. Jongeren willen een betaalbare woning, oudere huishoudens willen woningen die geschikt zijn voor beperkte mobiliteit, zoals nultredenwoningen. Dat kunnen grondgebonden woningen zijn, maar ook appartementen met een lift. In alle prijssegmenten wordt een toenemende vraag naar dit type woningen verwacht. Dat betekent dat er, ook zonder groei van het aantal huishoudens, toch sprake is van een substantiële bouwopgave.

Tegelijkertijd laat het basisscenario zien dat er een overschot dreigt aan grondgebonden koopwoningen. Deze woningen, momenteel dominant aanwezig in de gemeente, sluiten vooral aan bij huishoudens die volgens Progneff2023 relatief in aantal afnemen. Bovendien komt dit woningtype vrij wanneer ouderen verhuizen naar een geschikte nultredenwoning. Transformatie van deze woningen kan een oplossing zijn. Denk hierbij aan aanpassingen zoals het drempelvrij maken van de woning of het splitsen van grote woningen. Tevens zien we dat er momenteel 86 woningen langer dan 3 jaar leegstaan. We moeten hierbij de oorzaak van de leegstand onderzoeken.

Als we het trendscenario volgen, dan zien we duidelijke effecten op de woningbehoefte. Migratie heeft vooral invloed op de vraag naar grondgebonden koopwoningen. De reden hiervoor is dat nieuwe huishoudens die van buiten de regio of provincie komen relatief jong zijn en vaker de voorkeur geven aan een grondgebonden koopwoning. Deze verjonging van de instroom dempt het eerder verwachte overschot in dit woningsegment.

De behoefte aan nultredenwoningen neemt in dit scenario maar beperkt toe. Deze behoefte wordt vooral gevoed door huishoudens die al in de gemeente wonen, en aangezien ouderen minder vaak buitenregionaal verhuizen, blijft de migratie-invloed op deze specifieke woningvraag gering.



3.4 Dit zijn onze belangrijkste opgaven op het gebied van woningbouw

Opgave 1: We vergunnen tot en met 2030 gemiddeld 250 woningen per jaar

De woningmarkt in Horst aan de Maas is krap. Uit het woonbehoeftenonderzoek blijkt dat het aantal huishoudens tot 2040 sowieso toeneemt. Over de omvang van die toename, zijn meerdere scenario's mogelijk. Vooralsnog gaan we uit van het trendscenario: een groei van 3000 huishoudens. Dit omdat wij op korte termijn niet verwachten dat de vraag naar woningen afneemt. Dit mede door de stijgende migratietrend, de regionale woningdruk, de ontwikkelingen van nabijgelegen bedrijventerreinen en de groeiende vraag als gevolg van kleinere huishoudens. Deze groeiende groep inwoners vraagt om een passend en tijdig woningaanbod binnen de gemeentegrenzen. We toetsen in 2029 of het trendscenario zich ontwikkelt zoals geschetst en verwerken dit in het Volkshuisvestingsprogramma voor de daaropvolgende jaren. Naast het toevoegen van nieuwbouwwoningen wordt er in gezet op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad bijvoorbeeld door, woningdelen, woningsplitsing, transformatie van bedrijfspanden en het benutten van leegstaande woningen.

Opgave 2: Aansluiting op de veranderende huishoudenssamenstelling

De woningvoorraad bestaat momenteel grotendeels uit gezinswoningen, terwijl de vraag vanuit kleinere, één- en tweepersoonshuishoudens sterk toeneemt. We moeten de woningvoorraad beter laten aansluiten op deze veranderende vraag, met meer geschikte woningen voor kleinere huishoudens.

3.5 Vigerend beleid

Het Volkshuisvestingsprogramma sluit aan op bestaand beleid, zoals het landelijke Programma Woningbouw. Dit vormt het kader waarbinnen de gemeente opereert en draagt bij aan de landelijke en regionale ambities.

Programma woningbouw – Nationale woon- en bouwagenda | Rijksoverheid

Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft het Programma Woningbouw opgesteld om te zorgen voor voldoende, betaalbare en passende woningen. De drie centrale doelstellingen zijn:

- 900.000 nieuwe woningen realiseren vóór 2030;
- jaarlijkse bouwproductie in deze kabinetsperiode verhogen naar 100.000 woningen (inclusief flex- en transformatiewoningen en woningsplitsing);
- twee derde van de nieuwbouw realiseren als betaalbare huur- en koopwoningen.

Om deze doelstellingen te bereiken, zijn regionaal de volgende actielijnen opgesteld.

1. Versterken regie op woningbouw via woondeals. Hierin zijn landelijke afspraken vertaald naar concrete opgaven voor regio's en gemeenten:
 - a. 2020–2025: 5.239 woningen in Noord-Limburg, waarvan 996 in Horst aan de Maas;
 - b. 2025–2030: 5.410 woningen in Noord-Limburg, waarvan 1.265 in Horst aan de Maas;
 - c. minimaal twee derde van de woningen is betaalbaar¹.

Naast kwantitatieve afspraken zijn in de woondeal ook afspraken gemaakt over wederkerigheid: wat Limburg van het Rijk mag verwachten. Deze afspraken worden vertaald in het Volkshuisvestingsprogramma.
2. Sneller van initiatief naar realisatie. De doorlooptijd van woningbouwprojecten is nu vaak meer dan 10 jaar. Het Rijk neemt maatregelen om dit te verkorten, onder andere door het:
 - a. verkorten van wettelijke procedures en versnellen van besluitvorming;
 - b. versterken van capaciteit en expertise;
 - c. bevorderen van regionale samenwerking;
 - d. stimuleren van actief grondbeleid;
 - e. versterken van de capaciteit bij de Raad van State om zo bezwaar- en beroepsprocedures snel af te handelen.

3. Stimuleren van snelle woningbouw. Veel gemeenten kunnen de benodigde investeringen voor woningbouwlocaties niet volledig zelf dragen of verhalen op de projectontwikkelaar. Hierdoor dreigen projecten te vertragen of zelfs te vervallen.

De Woningbouwimpuls bood hiervoor financiële ondersteuning, maar is inmiddels stopgezet. Het is nog onduidelijk of er een opvolger komt. Wel stimuleert het Rijk de bouw van flexwoningen, met ondersteuning via het Rijksvastgoedbedrijf (kennis, expertise, locaties).

4. Grootschalige woningbouw. Het Rijk stimuleert grootschalige woningbouw in regio's met grote tekorten. In Limburg zijn op dit moment geen grootschalige locaties aangewezen.

¹ Onder betaalbaar wordt verstaan: maximale huurprijs per 1 januari 2025: € 1.184,82 (liberalisatiegrens 2025); maximale koopprijs per 1 januari 2025 € 405.000.

Realisatie stimulans | Rijksoverheid

Het kabinet wil jaarlijks 100.000 woningen realiseren. Om dit aan te jagen, komt er een nieuwe realisatiestimulans: gemeenten krijgen een vast bedrag per gerealiseerde betaalbare woning. Denk aan sociale huur, midden huur en betaalbare koop.

Niet het plan, maar de prestatie wordt beloond. Dat verlaagt ook de administratieve lasten. Gemeenten mogen de bijdrage flexibel inzetten, bijvoorbeeld voor extra uitvoeringskracht. Tot 2029 is er € 2,5 miljard beschikbaar. Zo wordt bouwen aantrekkelijker en doelgerichter ondersteund.

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020–2024 | Provincie

De bestaande regionale woonvisie van Noord-Limburg is verouderd en niet meer van kracht. Deze visie ging nog uit van krimp, terwijl de huidige situatie juist wijst op groei in de regio en een toenemende vraag naar woningen.

De provincie Limburg werkt aan een nieuwe koers via een provinciaal Volkshuisvestingsprogramma. Deze nieuwe visie wordt nauw gevolgd, maar zal naar verwachting later gereed zijn dan het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Horst aan de Maas.

De provincie Limburg zet nadrukkelijk in op kleinschalige woningbouw aan de dorps- en stadsranden: het 'straatje erbij'. Uit een recente verkenning blijkt dat op circa 150 locaties in Limburg zo'n 3.000 extra woningen op deze manier gerealiseerd kunnen worden.

Daarnaast kijkt de provincie naar grotere impulsen. In samenwerking met zes steden is de propositie Limburg Centraal opgesteld, gericht op woningbouw rondom de intercitystations van Heerlen, Maastricht, Roermond, Sittard-Geleen, Weert en Venlo. Hier kunnen tot 2040 ruim 30.000 woningen verrijzen, met als doel een dubbele impuls: meer woningen én versterking van de regionale economie en leefbaarheid. Naar verwachting worden beide sporen opgenomen in het provinciale Volkshuisvestingsprogramma.

Omgevingsvisie | Gemeente

Elke gemeente is verplicht een omgevingsvisie op te stellen. Voor Horst aan de Maas gebeurt dit parallel aan de ontwikkeling van het Volkshuisvestingsprogramma.

De Omgevingsvisie schetst het toekomstbeeld voor 2040, inclusief woonwijken, dorpskernen, bedrijventerreinen en buitengebieden. Daarbij wordt gekeken naar de samenhang met mobiliteit, voorzieningen, cultuurhistorie, gezondheid, leefbaarheid, natuur, etc.

Het Volkshuisvestingsprogramma is een uitvoeringsprogramma. Het maakt concreet: voor wie, waar en hoeveel woningen we gaan bouwen. Ook wordt afgestemd met andere uitvoeringsprogramma's, zoals mobiliteit. Zie voor een meer uitgebreide toelichting hoofdstuk 2 van deze bouwstenennotitie.

Het Rijk en de provincie maken ook een Omgevingsvisie; deze zijn op hun beurt weer richtinggevend voor de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Beleid arbeidsmigranten | Gemeente

Het beleid voor arbeidsmigranten heeft directe invloed op de volkshuisvesting, onder andere op het aantal te bouwen woningen en de sociale druk in wijken. We werken momenteel aan een herziening van het beleid voor arbeidsmigranten. Dit traject verloopt parallel aan de ontwikkeling van het Volkshuisvestingsprogramma.

Hierbij is afgestemd dat de short stay en mid- stay arbeidsmigranten vallen onder het programma arbeidsmigratie. Deze groep heeft (nog) niet de intentie om voor een langere tijd te blijven en zich hier te vestigen. Deze groep heeft ook behoefte aan tijdelijke woonvoorzieningen en kan niet terugvallen op de reguliere woningmarkt. Het beleid arbeidsmigranten focust zich op het huisvesten van deze doelgroep.

Long stay arbeidsmigranten zijn arbeidsmigranten die zich permanent, of in ieder geval voor langere tijd, in de gemeente Horst aan de Maas willen vestigen. Deze groep valt onder het Volkshuisvestingsprogramma en wordt meegenomen als regulier woningzoekende met reguliere doorlooptijden. Dit kan zowel in de huursector, als de koopwoningmarkt. De instroom van deze groep is meegenomen in het trendscenario van de lokale woningbehoefte in Horst aan de Maas.

Nota Grondbeleid | Gemeente

Grondbeleid is een krachtig instrument om de volkshuisvestingsdoelen van de gemeente te realiseren. Als we als gemeente zelf grond bezitten, kunnen we gericht sturen op het type woningen dat op die locaties wordt gebouwd. De gemeente Horst aan de Maas hanteert 'situationeel grondbeleid met een actieve basishouding'. Een goede afstemming tussen het grondbeleid en het Volkshuisvestingsprogramma is cruciaal om de ambities op het gebied van wonen daadwerkelijk waar te maken.

3.6 Vigerende wetgeving

Ook wet- en regelgeving geeft richting aan (kaders voor) het nieuwe volkshuisvestingsbeleid.

Wet versterking regie op de volkshuisvesting

De Wet versterking regie op de volkshuisvesting (nu in consultatie) geeft overheden meer sturingsmogelijkheden op de woningbouwopgave: hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd. Hiermee kunnen Rijk, provincies en gemeenten samen de regie hernemen op de volkshuisvesting. De ambitie is helder: jaarlijks 100.000 nieuwe woningen, waarvan twee derde betaalbaar en 30% sociale huur.

Belangrijkste uitgangspunten van de wet:

1. Genoeg locaties voor jaarlijks 100.000 woningen. Overheden worden verplicht een Volkshuisvestingsprogramma op te stellen waarin concreet staat:
 - hoeveel woningen worden gebouwd;
 - op welke locaties;
 - voor welke doelgroepen.

Provincies en gemeenten moeten samenwerken om voldoende locaties beschikbaar te stellen.

2. Knopen doorhakken op basis van instructie. De verantwoordelijkheid voor voldoende woningen wordt vastgelegd in de Omgevingswet. Het Rijk en de provincies kunnen via instructieregels en instructiebesluiten sturen en knopen doorhakken. Wanneer provincies en gemeenten er onderling niet uitkomen, kan de minister als uiterste maatregel nieuwbouwlocaties aanwijzen.

3. Versterking van lokale prestatieafspraken. Woningcorporaties blijven onmisbaar bij het realiseren van de bouwopgave. In lokale prestatieafspraken leggen we samen vast wanneer en waar woningen komen.
Als dit stukt, kan de minister – op advies van een landelijke commissie – een bindende uitspraak doen, zodat de voortgang gewaarborgd blijft.

4. Snellere procedures voor woningbouw. Om de woningbouw te versnellen:
 - komt er bij projecten vanaf 12 woningen nog maar één rechtsgang;
 - doet de rechter binnen zes maanden uitspraak;
 - moeten bezwaren sneller worden ingediend.Deze aanpassingen kunnen de doorlooptijd met tot een jaar verkorten.

Ook kleinere woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom leveren een bijdrage aan het oplossen van het woningtekort. Door het schrappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden de procedures hiervoor korter. Dit versterkt ook de leefbaarheid van dorpen.

Het mogelijk maken van vergunningvrij bouwen van familie- of mantelzorgwoningen op eigen kavels biedt ruimte aan:

- ouderen die langer zelfstandig willen wonen;
- kinderen die geen betaalbare woning kunnen vinden;

Wijzigingen in het wetsvoorstel 'Versterking regie op de volkshuisvesting'

Op 13 februari 2025 heeft minister Mona Keijzer een aangepast wetsvoorstel voor de Wet versterking regie op de volkshuisvesting naar de Tweede Kamer gestuurd. Ten opzichte van de eerdere versie zijn de volgende onderdelen gewijzigd of aangescherpt:

1. Uitwerking 'twee derde betaalbaar' in nieuwbouw.

In de regelgeving staat dat gemeenten met veel sociale huur 40% van de nieuwbouw moeten bouwen voor middeninkomens en gemeenten met weinig sociale huur 30% sociale huurwoningen moeten bouwen.

Opgeteld moet twee derde van de te realiseren woningbouw in de regio betaalbaar zijn, en 30% sociale huur. Deze percentages gelden niet op project- of gemeenteniveau, maar op regioniveau. Op die manier is er voor gemeenten ruimte om zelf te bepalen in welke buurten of wijken de betaalbare woningen worden gerealiseerd. Overkoepelend geldt voor provincies dezelfde betaalbaarheidsopgave. Provincies gaan er op toezien dat de optelsom van alle nieuwbouw per regio optelt tot twee derde betaalbaar en 30% sociale huur.

2. Vergunningsvrij mantelzorg- en familiewoningen bouwen op eigen erf.

Het bijbouwen van een mantelzorg- of familiewoning op bestaande kavels bij een woning kan een oplossing bieden voor een grote groep mensen die zo lang mogelijk in hun eigen omgeving wil blijven wonen, maar ook voor kinderen die geen betaalbare woningen kunnen vinden. Hiervoor is dan ook het voorstel van minister Keijzer om – binnen uit te werken voorwaarden – toe te staan dat een mantelzorg- of familiewoning op eigen erf vergunningsvrij mag worden gebouwd. In aanvulling op het eerder geconsulteerde concept besluit Versterking regie volkshuisvesting stelt minister Keijzer voor om deze regeling, naast mantelzorgwoningen, ook van toepassing te laten zijn op familieleden in de eerste graad.

NB. Het is nog niet duidelijk hoe de Minister in deze regeling om wil gaan met beperkende milieuzones in het buitengebied. Doordat een mantelzorg- of familiewoning vergunningsvrij is, kunnen we als gemeente niet vooraf toetsen of er belemmerende milieuzone zijn. Gevolg kan zijn dat er woningen gerealiseerd worden op plekken waar bewoners achteraf hinder ondervinden. Maar ook kunnen omliggende agrarische bedrijven beperkt worden in hun ontwikkelmogelijkheden door de naastgelegen mantelzorg- of familiewoningen.

3. Schrappen van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

In de huidige regels moet bij een nieuwe woningbouwlocatie onderbouwd worden dat er behoefte is aan die woningen. Als een locatie buitenstedelijk, is moet worden onderbouwd waarom de woningbouw niet in de bebouwde kom kan. Deze verplichting heet de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De grote woningbouwopgave maakt het noodzakelijk om het benutten van zowel binnen- als buitenstedelijke locaties voor woningbouw te versnellen door onnodige belemmeringen en knelpunten weg te nemen. De Ladder brengt extra onderzoekslasten, tijd en kosten met zich mee en kan daardoor uitvoering van woningbouwprojecten vertragen en bemoeilijken. Daarom stelt minister Keijzer voor om de Ladder voor nieuwe woningbouwlocaties te schrappen. Dit maakt woningbouw op buitenstedelijke locaties eenvoudiger en sneller. Echter moet dit wel nog steeds voldoen aan de Etfal.

4. **Bouwsteen ‘Betaalbaarheid’**

Voor iedereen een woning die past bij de financiële situatie

Voor veel inwoners van Horst aan de Maas is een betaalbare woning steeds moeilijker te vinden. Stijgende huizenprijzen, oplopende bouwkosten en een tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen raken vooral jongeren (starters) en middeninkomens. De druk op de woningmarkt neemt toe.

Het landelijke programma rond betaalbaarheid zet in op lagere woonlasten en meer kansen voor huurders en kopers. De gemeentelijke invloed op deze thema's is echter beperkt. Daarom legt Horst aan de Maas in het Volkshuisvestingsprogramma de nadruk op waar wél sturingsmogelijkheden liggen: het toevoegen van betaalbare woningen.

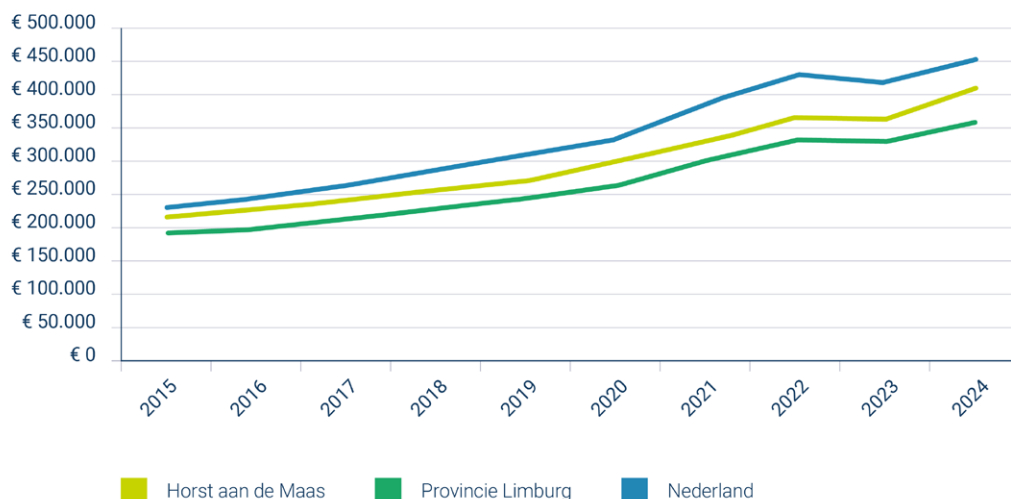
Via programmering, een doelgroepenverordening en heldere afspraken met corporaties en ontwikkelaars kan de gemeente gericht bouwen aan een evenwichtige en toegankelijke woningmarkt – voor alle inkomensgroepen, nu en in de toekomst.

4.1 **Hoe staat 't met de ‘betaalbaarheid’ van woningen in Horst aan de Maas?**

Woningen zijn de laatste jaren flink duurder geworden, ook in Horst aan de Maas. Tussen 2018 en 2024 steeg de gemiddelde koopprijs in Horst van €256.900 naar €406.200. In 2023 stabiliseerde de prijs, vooral door de hogere hypotheekrente.

Maar goedkoper werd het daarmee niet: de betaalbaarheid voor kopers bleef onder druk staan. Inmiddels zien we dat de koopprijzen landelijk weer stevig aantrekken, ondanks de nog steeds hoge rente. Vooral starters en huurders die willen doorstromen naar een betaalbare koopwoning, vinden die hierdoor moeilijk.

Daarbij kunnen energielasten, als onderdeel van de maandlasten, ook een grote factor zijn in de betaalbaarheid van woningen. De verduurzaming van woningen wordt geborgd in de warmtevisie en het toekomstige warmteprogramma van gemeente Horst aan de Maas. In de (meerjarige) prestatieafspraken met woningcorporaties is dit geborgd voor de sociale woning voorraad.



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 7. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs in de gemeente Horst aan de Maas, 2024

Betaalbaarheid koopwoningen stevig onder druk

We hebben het actuele woningaanbod in Horst aan de Maas in kaart gebracht. Wat opvalt?

- Op dit moment heeft maar 7% van de te koop staande woningen een vraagprijs onder de €280.000. Kijken we naar de WOZ-waardes van verkochte woningen in 2024 (prijsspeel 1-1-2023), dan valt 17% van de woningen onder die prijsgrens (zie figuur 8).
- De gemiddelde transactieprijs in Noord-Limburg lag afgelopen jaar op €430.000. Dat is flink boven de betaalbaarheidsgrens. De prijzen stegen het afgelopen jaar fors: in het vierde kwartaal van 2024 lagen de woningprijzen 12,2% hoger dan een jaar eerder. Dat maakt het nóg lastiger voor starters en middeninkomens om een koopwoning te bemachtigen (zie figuur 9).

Kortom: woningen worden weer duurder en goedkopere woningen worden sneller verkocht. Het is het bewijs dat de druk in het lagere segment toeneemt en dat huishoudens met een kleiner budget moeilijker een passende woning vinden.

Prijsklassen	Te koop februari '25	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop/ verkocht	Aandeel te koop/verkocht (%)	
						Horst aan de Maas	Nederland
Tot € 220K	0	0%	6	1%	6	0%	5%
€ 220K - € 280K	9	7%	54	12%	63	11%	11%
€ 280K - € 335K	24	20%	91	21%	115	20%	13%
€ 335K - € 390K	30	24%	94	21%	124	22%	14%
Meer dan € 390K	60	49%	195	44%	255	45%	57%
Totaal	123	100%	440	100%	563	100%	100%

Bron: Funda.nl (februari 2025). Bewerking Stec Groepo (2025).

Figuur 8. Aanbod en verkochte woningen in de gemeente Horst aan de Maas, februari 2024 - februari 2025

	Transacties	Gemiddelde transactieprijs	Gem. transactieprijs per m ²	%-ontw. per m ² Q4 '23 - Q4 '24	Verkooptijd (dagen)
Tussenwoning	86	€ 334.000	€ 3.020	8,5%	27
Hoekwoning	70	€ 363.000	€ 3.250	15,5%	28
2-onder-1 kap	111	€ 404.000	€ 3.285	12,8%	27
Vrijstaand	129	€ 621.000	€ 3.420	12,5%	43
Appartement	56	€ 270.000	€ 3.785	11,3%	34
Totaal	452	€ 430.000	€ 3.330	12,2%	33

Bron: NVM (2024). Bewerking Stec Groep (2025).
Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

Figuur 9. NVM-transactiegegevens COROP-regio Noord-Limburg, Q4

Ook huurwoningen schaarser en duurder

Ook het sociale huursegment staat onder druk, deels door de stijgende koopprijzen.

- Jongeren (starters) zijn vaker aangewezen op een huurwoning en huurders die eigenlijk willen doorstromen naar een koopwoning blijven langer zitten. Het gevolg: méér mensen reageren op minder vrijkomende woningen.
- In Horst aan de Maas is het aantal reacties per sociale huurwoning sinds 2020 met 85% gestegen. In 2020 kwamen er gemiddeld 201 reacties per vrijgekomen woning, in 2024 zijn dat er inmiddels 371 (bron: cijfers woningcorporaties). Vooral tussen 2022 en 2023 nam het aantal reacties flink toe.
- Hoewel de inschrijftermijn voor een sociale huurwoning nagenoeg gelijk is gebleven (78 maanden), liep de zoekduur wel flink op: in 2020 zochten mensen gemiddeld 29 maanden naar een sociale huurwoning in Horst aan de Maas. In 2024 is dat 42 maanden. Dat betekent: een jaar langer zoeken dan vier jaar geleden.



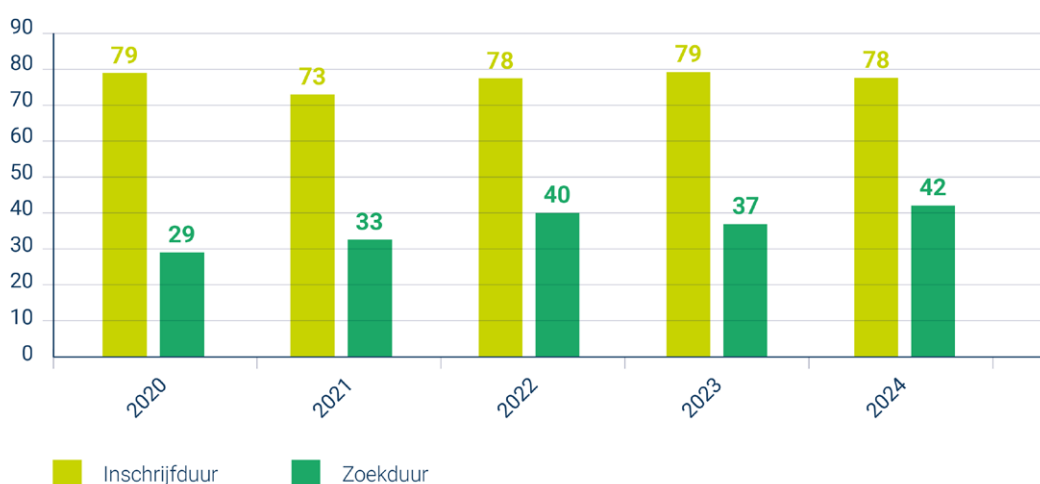
Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 10. Gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen woning in bezit van woningcorporaties in de gemeente Horst aan de Maas, 2020-2024

4.2 Dit is onze belangrijkste opgave op het gebied van betaalbaarheid

Opgave 1: meer woningen voor inkomens tot €50.000

Er is – nu en in de toekomst – een tekort aan woningen voor mensen met een inkomen tot €50.000 per jaar. Denk vooral ook aan jongeren. Daardoor blijft een grote groep woningzoekenden tussen wal en schip vallen. We moeten fors bijbouwen voor deze doelgroep. Tegelijk is het belangrijk om te zorgen voor gemengde en leefbare wijken, waar mensen met verschillende inkomens en achtergronden prettig samen kunnen wonen.



Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 11. Gemiddelde inschrijfduur en zoekduur bij woningcorporaties in de gemeente Horst aan de Maas, 2020-2024

4.3 Vigerend beleid

Het Volkshuisvestingsprogramma sluit aan op bestaand beleid, zoals het landelijke Programma Betaalbaar Wonen. Dit vormt het kader waarbinnen de gemeente opereert en draagt bij aan de landelijke en regionale ambities.

Programma Betaalbaar Wonen | Rijksoverheid

Het programma Betaalbaar Wonen heeft als doel om inwoners met een laag of middeninkomen te ondersteunen bij het vinden van een woning met aanvaardbare woonlasten. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de beschikbaarheid van passende woningen en het versterken van de positie van huurders en kopers op de woningmarkt.

Het programma bestaat uit drie hoofddoelstellingen met daaruit voortvloeiend actielijnen.

1. **Vergroten van het aanbod betaalbare woningen voor middeninkomens.**

Mensen met een middeninkomen – waaronder veel koopstarters – vinden steeds moeilijker een passende en betaalbare woning. Doel van het programma is om te zorgen voor een groter aantal betaalbare woningen – vooral woningen in middenhuur en koopwoningen onder de NHG-grens. Daarnaast stoten veel beleggers woningen af, waardoor het aanbod aan middenhuurwoningen nog schaarser wordt en het toevoegen van middenhuurwoningen lastiger is. De focus ligt op het optimaliseren van de bestaande voorraad. Meer beschikbaarheid van deze woningen bevordert de doorstroming en zorgt ervoor dat huishoudens sneller een woning vinden die bij hun financiële mogelijkheden past.

Actielijnen zijn:

- het reguleren van (aanvangs)huurprijzen;
- het versterken van de positie van kopers t.o.v. beleggers;
- het ondersteunen van goedwerkende lokale initiatieven;
- het creëren van een gelijk spelveld, bijvoorbeeld door de afschaffing van de schenkingsvrijstelling.

De bouw van nieuwe betaalbare woningen valt buiten de scope van het Programma Betaalbaar Wonen.

2. **Aanpakken van te hoge woonlasten bij lage inkomens.**

Uit de analyse blijkt dat lage inkomens in de huursector het vaakst kampen met onaanvaardbare woonlasten, terwijl eigenaar-bewoners met een laag inkomen relatief minder knelpunten ervaren. Voor middeninkomens geldt dat middenhuurwoningen tot circa €1.000,- per maand doorgaans betaalbaar zijn, maar juist deze woningen zijn steeds schaarser beschikbaar (zie doelstelling 1).

Actielijnen zijn:

- ervoor zorgen dat mensen met lage inkomens ook woningen krijgen toegewezen met een lagere huurprijs;
- sturen op een verantwoorde huurprijsontwikkeling met gerichte huurprijsverlaging;
- het verduurzamen van woningen, met het oog op energielasten;
- het vereenvoudigen van het stelsel van huurtoeslag.

3. **Verbeteren van de positie en bescherming van huurders en kopers.**

Huurders en kopers moeten zelfstandig en beschermd kunnen opereren op de woningmarkt. In een krappe markt neemt de afhankelijkheid van aanbieders toe, waardoor risico's op misbruik en ongewenste druk toenemen. Door een gebrek aan transparantie in het huur- en koopproces kunnen kwetsbare groepen zich bovendien moeilijk weren. Daarom zet het programma in op extra maatregelen om huurders en kopers beter te beschermen, hun rechtspositie te versterken en misstanden actief tegen te gaan.

Actielijnen zijn:

- het verplichten van makelaars om gebruik te maken van een gecertificeerde biedtool, waardoor kopers en verkopers meer regie op het (ver)koopproces krijgen;
- het verbeteren van het verhuurproces door normen te gebruiken en hierop te handhaven;
- het verbeteren van de rechtsbescherming van kopers en huurders, onder andere via het woonwaarderingssysteem (wws).

Woondeal | Rijk, provincie, regio en gemeente

In 2023 is de Limburgse Woondeal ondertekend door alle Limburgse gemeenten, waaronder Horst aan de Maas. Begin 2025 volgt een addendum op deze woondeal, waarin een aanvullende ambitie wordt vastgelegd voor het aantal te realiseren woningen. Naast deze kwantitatieve doelstellingen zijn er ook afspraken gemaakt over de betaalbaarheid. Zo is vastgelegd dat minimaal twee derde van de nieuw te bouwen woningen in het betaalbare segment moet vallen.

4.4 Vigerende wetgeving

Wet goed verhuurderschap | Rijk & gemeente

De Wet goed verhuurderschap is in het leven geroepen om huurders te beschermen tegen ongewenst gedrag van verhuurders. De wet stelt zeven algemene regels van goed verhuurderschap op, aangevuld met twee extra bepalingen vanuit de Wet betaalbare huur. Deze regels hebben onder meer betrekking op transparantie over servicekosten, het verplicht vastleggen van de huurovereenkomst op schrift, en het informeren van huurders over hun rechten en plichten.

Als een verhuurder zich niet aan deze regels houdt, kan een huurder hiervan melding doen bij het gemeentelijk meldpunt. De gemeente moet dan handhaven als deze regels worden overtreden.

Wet betaalbare huur | Rijk & gemeente

Als onderdeel van het programma Betaalbaar Wonen is ook de Wet betaalbare huur ingevoerd. Deze wet reguleert het middenhuursegment via het woningwaarderingssysteem (WWS). Woningen met een puntenscore tussen de 144 en 186 punten, mogen maximaal € 1.184,82 per maand kosten. Daarnaast mag een verhuurder de huurprijs elk jaar met maximaal 7,7% verhogen.

Wet versterking regie op de volkshuisvesting | Rijksoverheid

De Wet versterking regie op de volkshuisvesting geeft overheden niet alleen meer grip op de woningbouw (hoeveel woningen, waar en voor wie; zie bouwsteen 1), deze wet geeft ook handvatten om te sturen op betaalbaarheid:

1. Uitwerking 'twee derde betaalbaar' in nieuwbouw.

Zie ook bouwsteen 1.

2. Balans in de regio.

De wet zorgt ervoor dat woningen eerlijker verdeeld worden tussen gemeenten. Gemeenten met relatief weinig sociale huur (onder het landelijk gemiddelde) zijn verplicht om minimaal 30% sociaal te bouwen; gemeenten die juist al veel sociaal hebben, moeten 40% bouwen voor middeninkomens — dus meer betaalbare koop- en middenhuurwoningen. Zo krijgen mensen met een laag of middeninkomen in de hele regio meer kans op een geschikte woning.

3. Voldoende woningen voor studenten en ouderen.

Gemeenten moeten concreet maken hoe ze zorgen voor genoeg woonruimte voor studenten en ouderen; twee groepen die nu vaak tussen wal en schip vallen.

5. Bouwsteen ‘Wonen en zorg voor ouderen’

Meebewegen met de vergrijzing

De vergrijzing in Horst aan de Maas zet stevig door. Het aantal ouderen neemt toe, net als hun zorgbehoefte. Tegelijk blijven ouderen langer zelfstandig wonen. Dat vraagt om passende woningen én een goed georganiseerd netwerk van zorg en ondersteuning dichtbij huis.

De druk op de zorgsector is al hoog. Personeelstekorten en beperkte middelen maken het extra urgent om slimme keuzes te maken. Wonen en zorg kunnen daarbij niet los van elkaar worden gezien.

De opgave is tweeledig: meer zorggeschikte woningen én meer woonvormen die zelfstandig wonen op leeftijd mogelijk maken. Denk aan nultredenwoningen, geclusterde woonconcepten met ontmoetingsruimtes en lichte ondersteuning.

Dit kunnen we als gemeente niet alleen. Samenwerking met corporaties, zorgaanbieders en maatschappelijke partners is essentieel. Alleen dan kunnen we zorgen voor voldoende passende woningen én een zorgnetwerk dat klaar is voor de toekomst.

Deze bouwsteen legt de basis voor een woningvoorraad die meegroeit met de vergrijzing – en die bijdraagt aan het prettig oud worden in de eigen wijk of het eigen dorp.

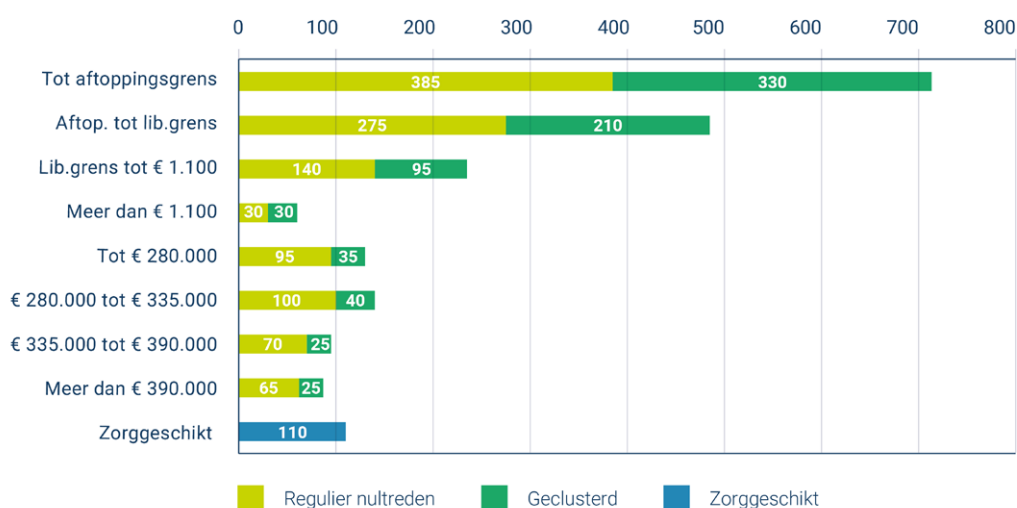
5.1 Wat zijn de ‘woonbehoeften’ van ouderen?

Ouderen hebben over het algemeen behoefte aan drie typen woningen: reguliere nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen.

Zorggeschikte woningen zijn rolstoelgeschikte zelfstandige nultredenwoningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een Wlz-indicatie, die blijvend intensieve zorg thuis nodig hebben. Deze woningen vallen buiten de reguliere woningbehoefte en zijn nog niet meegenomen in de Progneff2023-prognose. Ze moeten dus apart worden toegevoegd aan de totale opgave.

De voorkeur voor regulier of geclusterd wonen hangt sterk samen met de mobiliteit en het inkomen van ouderen, oftewel hun mate van zelfredzaamheid. Hoe zelfredzamer iemand is, hoe minder behoefte er is aan voorzieningen in de directe omgeving. Geclusterd wonen wordt vooral gevraagd in de sociale huur, met een verwachte behoefte van ongeveer 330 woningen tot 2040.

Voor reguliere nultredenwoningen ligt de behoefte iets hoger, met zo'n 385 woningen, verdeeld over sociale huur én midden- en hogere segmenten. Dit kan ook gedeeltelijk in de bestaande voorraad worden gerealiseerd.



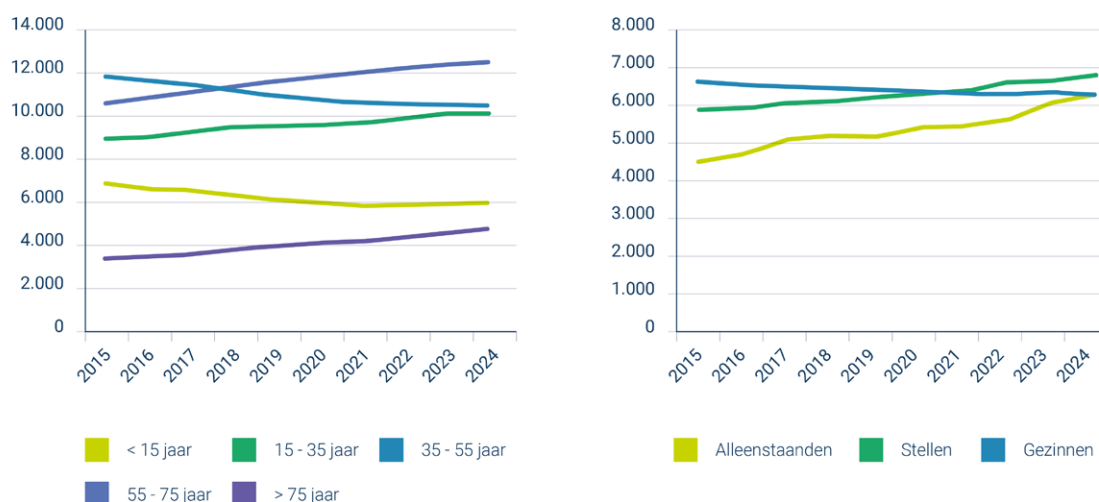
Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023).
Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

Figuur 12. Woningbehoefte 65+ aan ouderenhuisvesting in de gemeente Horst aan de Maas 2024-2041

Vergrijzing en huishoudensverdunning belangrijkste demografische trends

Sinds 2015 zien we dat met name het aantal 55+'ers is toegenomen in de gemeente Horst aan de Maas. Dit komt grotendeels doordat jongere doelgroepen simpelweg ouder zijn geworden. Daarentegen is het aantal 35 tot 55-jarigen fors afgenomen in deze periode. De vergrijzing van de gemeente Horst aan de Maas is daarmee dus al duidelijk zichtbaar in de inwonersontwikkeling.

Als we kijken naar de huishoudensontwikkeling, valt het op dat de huishoudensgroei grotendeels veroorzaakt wordt door een toename van het aantal alleenstaanden in de gemeente Horst aan de Maas (+40%). Waar het aantal stellen ook toe nam (+16%), daalde het aantal gezinnen (-5%) met een huishoudensverdunning als gevolg.

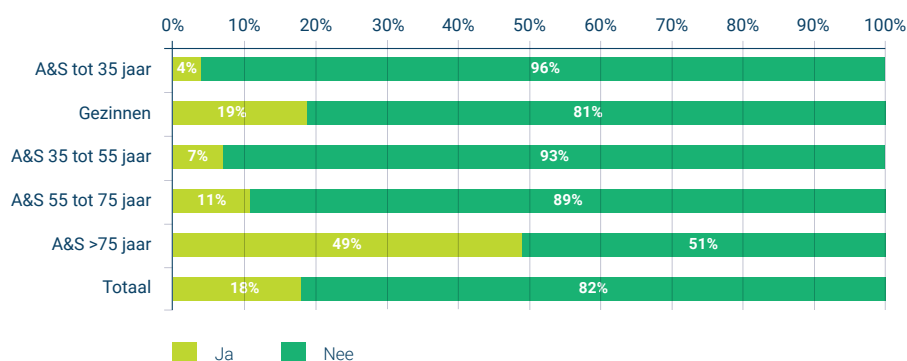


Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 13. Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) op gemeenteniveau, periode 2015-2024

16% van huishoudens maakt gebruik van een vorm van zorg, met name ouderen

Wanneer we vervolgens onderscheid maken in wel of geen zorggebruik door huishoudens (ongeacht het type zorggebruik), zien we dat 2.890 huishoudens in 2021 zorg gebruikten in de gemeente Horst aan de Maas. Dat is 16% van alle huishoudens. Er zijn wel duidelijke verschillen tussen doelgroepen. Zo zien we dat het zorggebruik met name onder alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar groot is (40%). Deze groep heeft ook vaak een zorgvraag die samengaat met een huisvestingsvraag, zoals passend wonen of de behoefte om kleiner te gaan wonen. Dat aandeel is ook veel groter dan in de jongere doelgroep daarvoor, de 55- tot 75-jarigen (9%). De zorgvraag van doelgroepen zoals gezinnen gaat vaak niet gepaard met een huisvestingsvraag. Dit zorgt ervoor dat het zorggebruik van deze doelgroep in mindere mate leidend is voor de daadwerkelijke woningbouwprogrammering. De komende jaren is de verwachting dat de zorgvraag verder toeneemt. Dit doordat de groep van 75 jaar en ouder met 65% in het basisscenario of 67% in het trendscenario toeneemt tot 2040.



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen.

* Zorggebruik via Wmo2025, Wlz, Jeugdwet en/of wijkverpleging. Een huishouden kan meerdere typen zorg afnemen.

Figuur 14. Zorggebruik* naar huishoudtypen, 2021.

Doorstroming op de woningmarkt: een uitdaging

De doorstroming van ouderen biedt grote kansen voor de woningmarkt. Waar een starterswoning meestal één verhuizing oplevert, kan een geschikte nieuwbouwwoning voor ouderen wel vijf verhuizingen in gang zetten. Gemiddeld zorgt zo'n woning voor 2,5 verhuisbewegingen. Daarmee is de impact van het toevoegen van levensloopgeschikte woningen aan de voorraad dubbel zo groot als die van een gewone rijwoning. Aan het eind van elke verhuisketen komt bovendien weer een starterswoning vrij, wat het effect op de woningmarkt extra versterkt.



Tegelijkertijd blijkt uit het woonbehoefteonderzoek dat doorstroming alleen onvoldoende soelaas biedt – de woningen die vrijkomen zijn vaak nog steeds te duur voor starters. Betaalbare starterswoningen zijn vrijwel verdwenen uit het aanbod en moeten actief worden toegevoegd

5.2 Dit zijn onze opgaven op het gebied van wonen en zorg voor ouderen

Opgave 1: meer nultredenwoningen en geclusterde woonvormen

Er is een grote behoefte aan nultredenwoningen en geclusterde woonvormen, terwijl het aanbod vooral bestaat uit grondgebonden koopwoningen. We moeten meer passende woningen realiseren voor de groeiende groep ouderen.

Opgave 2: doorstroming bevorderen

Veel ouderen wonen in een koopwoning die niet meer aansluit bij hun huidige en toekomstige woonbehoefte. Zij stromen niet door naar een beter passende woning door een gebrek aan passend aanbod en een passende prijs/kwaliteitverhouding van de woning. Hierdoor stagneert de doorstroming en komen deze woningen niet beschikbaar voor starters en/of gezinnen. We moeten doorstroming op de woningmarkt stimuleren. Dit kan tot wel 5 verhuizingen leiden.

Opgave 3: samen met zorg- en maatschappelijk partners woningen transformeren zodat ouderen langer thuis kunnen wonen

Het aantal ouderen en inwoners dat zorg nodig heeft groeit hard. Er is een gebrek aan personeel en middelen in de zorg. Het is van belang dat woningen zo worden ingericht, dat mensen er zo lang mogelijk kunnen blijven wonen zonder (en met) zorg.

Opgave 4: in beeld brengen of en welke zorggeschikte woningen we moeten toevoegen

Vanuit de analyse blijkt dat er behoefte is aan 110 zorggeschikte woningen voor mensen met een Wet langdurige zorg (Wlz)-indicatie. We gaan met zorg- en maatschappelijk partners in gesprek om deze analyse verder te duiden.

5.3 Vigerend beleid

Programma Wonen en zorg voor ouderen | Rijksoverheid

De groep 65-plussers groeit hard. In 2040 is het aantal 80-plussers zelfs verdubbeld. Daarmee stijgt ook de vraag naar woningen die passen bij de wensen en behoeften van ouderen: comfortabel, toegankelijk, nabij voorzieningen en met ruimte voor ontmoeting. Meer passende woningen voor ouderen zorgen bovendien voor beweging op de woningmarkt: ouderen verhuizen, gezinnen stromen door en starters krijgen kansen.

Om dit te bereiken wordt van de 900.000 nieuwbouwwoningen tot 2030 een derde (290.000) geschikt voor ouderen. Het gaat om:

- 170.000 nultredenwoningen;
- 80.000 geclusterde woonvormen;
- 40.000 zorggeschikte woningen.

Het programma bestaat uit drie actielijnen:

1. Versnellen van woningbouw voor ouderen.

Er komen meer woningen die aansluiten bij de behoeften van ouderen, met duidelijke afspraken en minder belemmeringen in het proces.

2. Ouderen informeren en ontzorgen.

Ouderen worden gestimuleerd om tijdig na te denken over hun woontoekomst en om concrete stappen te zetten richting doorstroming.

3. Leefomgeving die uitnodigt.

Niet alleen de woning, maar ook de wijk moet geschikt zijn voor ouderen: toegankelijk, veilig, met voorzieningen in de buurt en ruimte voor bewegen en ontmoeten. Alle gemeenten moeten de 'leefomgeving' meenemen in de lokale visie op wonen en zorg.

Woonzorgvisie | Gemeente (landelijk verplicht)

Het wordt wettelijk verplicht om de woonzorgvisie te integreren in het Volkshuisvestingsprogramma. De huidige visie van Horst aan de Maas is inspirerend, maar nog niet concreet uitgewerkt in aantallen. Een volgende stap is dan ook een kwantitatieve vertaling op basis van het woonbehoefteonderzoek.

Daarnaast heeft het Rijk richting gegeven voor het aantal nultredenwoningen, geclusterde woonvormen, zorggeschikte woningen en woningen voor aandachtsgroepen.

Deze opgaven nemen we mee in het Volkshuisvestingsprogramma, waarin ook ruimte is voor een afwegingskader voor nieuwe woon(zorg)initiatieven.

Pré-mantelzorgbeleid | Gemeente

Sinds 2021 maakt de gemeente Horst aan de Maas pre-mantelzorgwoningen mogelijk: zelfstandige wooneenheden binnen of bij een bestaande woning, bedoeld voor inwoners van 60 jaar en ouder of mensen met een voortschrijdende aandoening. Zo kunnen zij, vooruitlopend op een situatie waarin mantelzorg nodig is, in hun vertrouwde omgeving blijven wonen met behoud van zelfstandigheid. Ook jongeren met een beperking vallen onder deze regeling.

Woondeal | Rijk, provincie, regio en gemeente

In de tweede fase van de Woondeal (2025-2030) worden de behoefte aan nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikt woningen meegenomen en vertaald naar concrete afspraken over de realisatie ervan. De nieuwe woondeal (fase 2) voor Noord-Limburg moet nog gesloten worden.

5.5 Vigerende wetgeving

Wet versterking regie op de volkshuisvesting | Rijksoverheid

In de aangepaste wet stelt minister Keijzer voor om het bouwen van mantelzorg- en familiewoningen op eigen erf vergunningsvrij toe te staan (zie ook paragraaf 2.2). Dit biedt ouderen de mogelijkheid langer zelfstandig te wonen en geeft familieleden – zoals kinderen – een betaalbaar alternatief. De regeling geldt voor eerstegraads familieleden en wordt nog verder uitgewerkt in de wetgeving.

Wet maatschappelijke ondersteuning | Rijksoverheid; gemeente voert uit

De Wmo verplicht gemeenten om inwoners te ondersteunen bij zelfstandig wonen en meedoen in de samenleving. Dit gebeurt via algemene voorzieningen, zoals ontmoetingsplekken en maatwerkvoorzieningen, zoals trapliften of huishoudelijke hulp. Het Volkshuisvestingsprogramma moet aansluiten op het Wmo-beleid.

Wet langdurige zorg | Rijksoverheid; gemeente voert uit

De Wet langdurige zorg (Wlz) is bedoeld voor mensen die permanent toezicht of 24-uurszorg nodig hebben, zoals ouderen met vergevorderde dementie of mensen met een ernstige beperking. Deze doelgroep vraagt om zorggeschikte woningen die hier speciaal op zijn ingericht.

Verordening sociaal domein Horst aan de Maas | Gemeente

Vanaf 1 januari 2025 geldt in Horst aan de Maas een nieuwe verordening voor het sociaal domein. Deze biedt inwoners duidelijkheid over wat zij van de gemeente mogen verwachten. De nadruk ligt op eigen verantwoordelijkheid en het benutten van het sociale netwerk. Waar nodig ondersteunt de gemeente.

6. Bouwsteen 'Voor iedereen een thuis'

Aandacht voor aandachtsgroepen

Veel mensen zijn op zoek naar een plek waar ze prettig kunnen wonen. Maar er is ook een groep die het moeilijker heeft op de woningmarkt. Naast jongeren en ouderen zijn dat zogenaamde 'aandachtsgroepen'. Zij zoeken niet alleen woonruimte, maar hebben ook ondersteuning, zorg of begeleiding nodig. Denk aan dak- en thuisloze mensen, mensen die uit een ggz-instelling komen, statushouders of mensen met een sociale of medische urgentie.

Een aantal van deze groepen is in de Wet regie op de volkshuisvesting aangemerkt als urgente doelgroep. Dat vraagt om extra aandacht en maatwerk binnen het lokale woonbeleid.

6.1 Wie zijn onze aandachtsgroepen en hoe groot is hun vraag naar woningen?

Aandachtsgroep	Subgroep	Urgentie Wvrv?	Onderzocht in dit onderzoek?	Indicatie omvang aandachtsgroep
Woon-zorgvraag	Woningzoekende mantelzorgers	Ja	Nee	Onvoldoende data voor indicatie omvang
	Woningzoekende mantelzorgontvangers	Ja	Nee	Onvoldoende data voor indicatie omvang
	Uitstroom GGZ	Ja	Ja	45 p/j
	Uitstroom Wmo	Ja	Ja	**
	Uitstroom jeugdzorg	Ja	Ja	< 10 p/j
	Uitstroom forensische zorg	Ja	Nee	
Huisvestingsvraag	(Dreigend) daklozen	Ja	Nee	
	Huiselijk geweld	Ja	Nee	
	Slachtoffers mensenhandel	Ja	Nee	
	Uitstroom (jeugd)detentie	Ja	Ja	< 10 p/j
	Stoppende sekswerkers	Ja	Nee	
	Statushouders	Nee	Ja	75
	Oekraïense vluchtelingen	Nee	Ja	245
	Arbeidsmigranten	Nee	Ja	510 (3.810***)
	Studenten	Nee	Ja	55
	Woonwagenbewoners	Nee	Nee, eigen inventarisatie	Eigen inventarisatie noodzakelijk

Kwetsbare inwoners die een specifieke woonvraag hebben, noemen we aandachtsgroepen. Sommigen hebben vanuit de Wet regie op de volkshuisvesting (Wvrv) urgentie bij de toewijzing van een woning. Deze groepen moeten verplicht worden opgenomen in de Huisvestingsverordening.

Figuur 15. Overzichtstabel aandachtsgroepen naar urgentie en omvang

Bron: Stec Groep (2025).

* Enkel referentiepersonen van huishoudens meegerekend, aangezien dit aantal het meest aansluit op de woonbehoefte die de aandachtsgroep oplevert.

** Cijfers via CBS Microdata/Monitor huisvesting aandachtsgroepen en de regionale cijfers komen tot ver uiteenlopende aantallen.

*** Ingeschat aantal woonachtige arbeidsmigranten volgens onderzoek Companen en Decisio (2022), verschil in definitie tussen CBS en Decisio leidt tot aanzienlijke verschillen.

Uitstroom GGZ, Wmo, Jeugdzorg en detentie

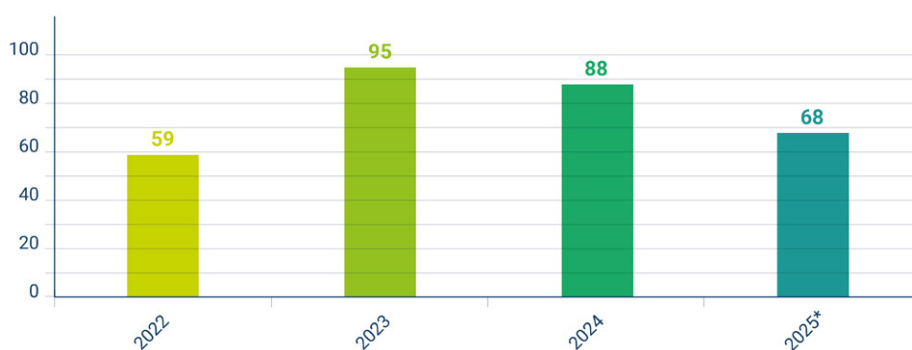
Onderstaande cijfers (Bron: CBS Microdata; jaar 2022) over de uitstroom van mensen uit de GGZ, Wmo, Jeugdzorg en detentie geven een waardevol inzicht in de omvang van urgentiecategorieën.

1. Uitstroom uit intramurale GGZ naar een reguliere woning: 70 personen, waarvan 45 als referentiepersoon van een huishouden.
2. Uitstroom uit intramurale Wmo (zoals Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang): minder dan 10 personen. Cijfers van Sociaal Domein Noord-Limburg laten zien dat tussen november 2023 en oktober 2024 33 mensen uitstroomden uit Beschermd Wonen en 14 uit Maatschappelijke Opvang. Cijfers gaan over Horst aan de Maas en Venray samen. Het is niet bekend of zij zelfstandig zijn gaan wonen.
3. Uitstroom uit jeugdzorg: 15 jongeren, waarvan minder dan 10 een zelfstandig huishouden vormden. Het merendeel ging bijvoorbeeld (terug) wonen bij ouders of verzorgers. Daarmee leidt deze uitstroom tot een beperkte extra woningvraag.
4. Uitstroom uit detentie: 10 personen, waarvan minder dan 10 als referentiepersoon van een huishouden. Het is niet duidelijk of zij verhuisden naar een andere woning dan waar zij vooraf woonden. Voor toewijzing via urgentie geldt ook een minimumdetentie van 3 maanden – ook dat is voor minder dan 10 personen vastgesteld.

Statushouders

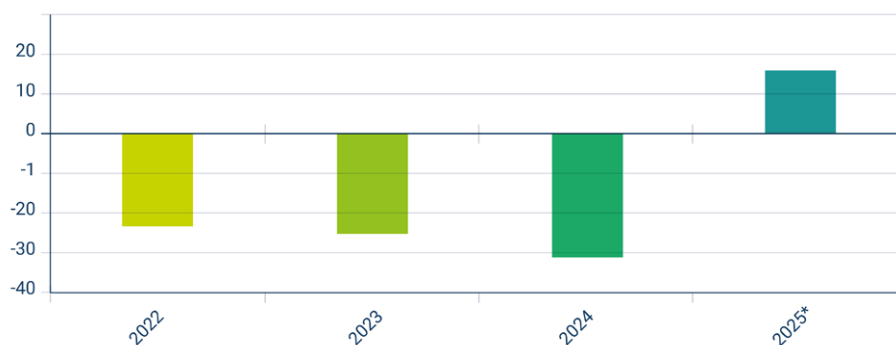
Statushouders vallen niet onder de wettelijke urgentiecategorieën in het wetsvoorstel Regie op de volkshuisvesting. Toch geldt er een wettelijke taakstelling voor hun huisvesting. Door hen op te nemen in de urgentieregeling kunnen we als gemeente deze opgave beter invullen.

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders wordt jaarlijks per gemeente gemonitord. Tussen 2022 en 2024 had Horst aan de Maas telkens een achterstand op de taakstelling. Per 1 januari 2025 is er voor het eerst sprake van een voorsprong. Dit betekent echter nog niet dat het huisvesten van statushouders geen uitdaging is. De doorstroomvoorziening en (goedgekeurde) gezinshereniging zorgt voor de genoemde voorsprong; de uitdaging om deze statushouders uiteindelijk te huisvesten in een reguliere woning, blijft bestaan.



Bron: Taakstelling vergunninghouders (2022-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 16. Taakstelling per jaar in de gemeente Horst aan de Maas, 2022-2025



Bron: Taakstelling vergunninghouders (1 jan 2022 - 1 jan 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 17. Gehuisveste statushouders t.o.v. taakstelling in Horst aan de Maas, 1 jan. 2022 - 1 jan. 2025

Oekraïense vluchtelingen

Eind 2022 woonden er 290 Oekraïense vluchtelingen in de gemeente Horst aan de Maas, verdeeld over 245 huishoudens. Het merendeel bestaat uit alleenstaanden, en de helft van de referentiepersonen is jonger dan 35 jaar.

Op dit moment woont 49% van hen in tijdelijke opvang of op locaties zonder woonfunctie; 41% woont in woningen van particuliere verhuurders. Slechts een klein deel woont via reguliere woningtoewijzing. Hoewel opvang nu nog tijdelijk is, kan een deel van deze groep besluiten structureel in Nederland te blijven. Dat vraagt om voorbereiding op reguliere huisvesting in de toekomst.

Arbeidsmigranten

De behoefte aan arbeidsmigranten blijft onverminderd groot, mede door aanhoudende personeelstekorten in sectoren als logistiek, glastuinbouw, industrie en zorg. Tegelijkertijd leidt de groei van deze groep tot druk op de woningmarkt, leefbaarheid in wijken en het gebruik van voorzieningen. Arbeidsmigranten die hier zijn voor short- en mid-stay, vallen onder het programma arbeidsmigranten. Deze groep heeft een specifieke, tijdelijke woonbehoefte. De long-stay arbeidsmigranten – mensen die zich hier permanent willen vestigen – vallen onder de groep ‘regulier’ woningzoekenden en zijn gelijk aan ieder andere woningzoekende op de woningmarkt. Deze groep valt onder het Volkshuisvestingsprogramma. Omdat we geen concurrentie willen met lokaal woningzoekenden betekent dit iets voor het toevoegen van woningen. Dit is meegenomen in het trendscenario van deze bouwstenennotitie. Dit betekent ook iets voor het toewijzen van woningen, waarover we in de door de raad vast te stellen huisvestingsverordening afspraken maken.

Studenten

Ook studenten behoren tot een aandachtsgroep, omdat het vinden van een betaalbare woning voor hen vaak lastig is. In Horst aan de Maas woonden op 31 december 2022 in totaal 2.120 studenten. Veruit het grootste deel woont nog bij ouders of verzorgers. Van de 105 uitwonende studenten waren 55 geregistreerd als referentiepersoon van een huishouden – een goede indicatie voor de woningvraag die zij hebben. Van alle studenten woont:

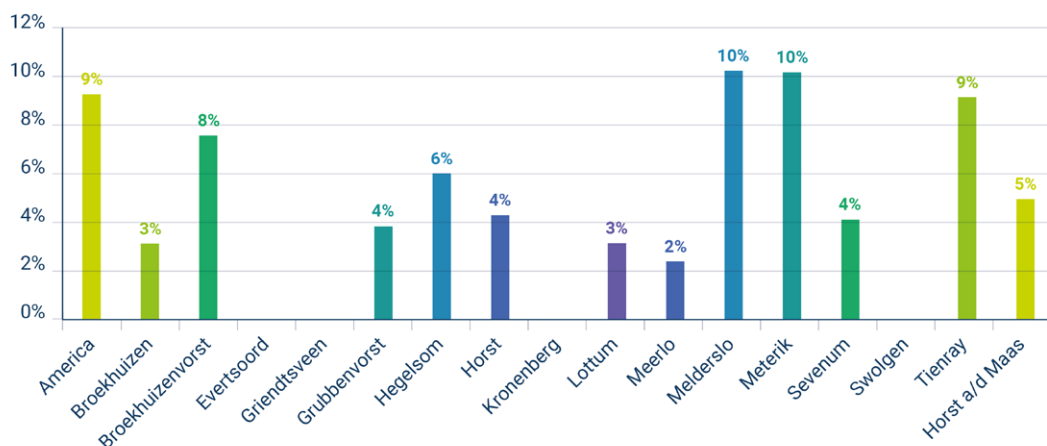
- 36% in koopwoningen;
- 36% in een particuliere huurwoning;
- 27% in een huurwoning van een woningcorporatie.

6.2 Aan welke woningen hebben aandachtsgroepen behoefte?

De diversiteit in aandachtsgroepen is groot. Dit betekent ook dat de vraag naar woningen divers is. Zorgaanbieders zien dat met name kleinere, betaalbare sociale huurwoningen (onder de aftoppingsgrens, ca. 50–60 m²) geschikt zijn voor veel aandachtsgroepen. Vaak is er geen specifieke aanpassing nodig voor rollator- of rolstoelgebruik. Voor een deel van de doelgroep is geclusterd wonen met toegang tot laagdrempelige ondersteuning wél wenselijk.

Voor statushouders, Oekraïense vluchtelingen, arbeidsmigranten en studenten is in beeld gebracht hoeveel huishoudens zij vormen in Horst aan de Maas (peildatum 31 december 2022). We hebben geanalyseerd welk deel van de huishoudens in een buurt of wijk tot deze groepen behoort. Zo wordt zichtbaar waar de druk op de woningmarkt vanuit deze aandachtsgroepen het grootst is.

Opvallend is dat met name in enkele buitengebieden het aandeel relatief hoog is. Dat komt waarschijnlijk door de aanwezigheid van opvanglocaties. In totaal vormen de vier groepen 5% van alle huishoudens in Horst aan de Maas.



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 31 december 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

* Verhouding huishoudens met referentiepersoon behorend tot aandachtsgroep tot totaal aantal huishoudens.

** Enkel wijken met minimaal tien huishoudens die behoren tot de aandachtsgroepen statushouders, Oekraïense vluchtelingen, arbeidsmigranten en studenten zijn opgenomen in de figuur.

Figuur 18. Woningmarktdruk* vanuit aandachtsgroepen in de gemeente

Horst aan de Maas per wijk**, 31 december 2022

6.3 Dit is onze belangrijkste opgave op het gebied van woningen voor aandachtsgroepen

Opgave 1 – Passende woonruimte voor aandachtsgroepen

Er is een tekort aan sociale huurwoningen, waardoor er weinig mutaties zijn. Tegelijk is er een groeiende groep mensen in een kwetsbare positie die snel een passende woning nodig heeft om verdere problemen te voorkomen.

6.4 Vigerend beleid

Programma een thuis voor iedereen | Rijksoverheid

Het programma 'Een thuis voor iedereen' heeft als doel te zorgen voor voldoende, betaalbare woningen voor aandachtsgroepen. Het programma heeft vier relevante actielijnen:

1. Voldoende betaalbare en passende woningen.

Er moeten sneller meer sociale huurwoningen komen: 250.000 tot en met 2030, waarvan een deel met lage huren. Ook wordt bestaand vastgoed omgebouwd tot woonruimte. Gemeenten krijgen de opdracht om juist de meest kwetsbare mensen voorrang te geven op een woning. Hier komen de programma's Woningbouw en Een thuis voor iedereen samen.

2. Eerlijke verdeling over gemeenten.

Gemengde wijken zijn vaak sterke en leefbare wijken. Daarom is het belangrijk dat de verdeling van aandachtsgroepen eerlijk gebeurt — zowel binnen gemeenten als tussen gemeenten onderling.

3. Wonen combineren met zorg, welzijn en werk.

In woonzorgvisies brengen regio's en gemeenten in kaart wat aandachtsgroepen nodig hebben op het gebied van wonen, ondersteuning en welzijn. Op basis van die visies worden prestatieafspraken gemaakt met verhuurders, zorgaanbieders, huurderorganisaties en andere partners.

4. Preventie als speerpunt.

Voorkomen dat mensen in de knel komen is beter voor henzelf én voor de samenleving. Dakloosheid voorkomen staat voorop. Deze lijn sluit aan bij brede aanpakken rondom schulden, participatie, inburgering, veiligheid en vooral de ondersteuning van kwetsbare jongeren die een goede start verdienen.

Woonzorgvisie | Gemeente

Het wordt wettelijk verplicht om de woonzorgvisie op te nemen in het Volkshuisvestingsprogramma. De huidige woonzorgvisie van Horst aan de Maas is nu vooral een kwalitatieve, inspirerende visie, maar nog niet uitgewerkt in een kwantitatieve opgave.

Die concrete uitwerking is wél nodig. De benodigde cijfers volgen uit het woonbehoefteonderzoek. Daarnaast wordt er in 2025 ook gewerkt aan een regionale woonzorgvisie voor de Noord-Limburgse gemeenten.

Het Rijk heeft daarnaast richting gegeven aan het aantal te realiseren nultredenwoningen, geclusterde woningen, zorggeschikte woningen en woningen voor aandachtsgroepen. Ook deze aantallen nemen we mee in het Volkshuisvestingsprogramma. Ook kunnen we in dit programma een afwegingskader opnemen voor nieuwe woon(zorg)initiatieven.

6.5 Vigerende wetgeving

Wet versterking regie op de volkshuisvesting | Rijksoverheid

Als de Wet regie op de volkshuisvesting in werking treedt, zijn gemeenten verplicht om een urgentieregeling vast te stellen. Die regeling wordt vastgelegd in de huisvestingsverordening.

Huisvestingswet | Rijksoverheid

Op basis van de Huisvestingswet kunnen gemeenten een eigen huisvestingsverordening opstellen. Daarin staan regels over het gebruik en de toewijzing van woningen. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld:

- regels opstellen voor de toewijzing van huurwoningen en de volgorde van urgentie;
- een vergunningplicht invoeren voor het samenvoegen, splitsen of kamerverhuren van woningen;
- maatregelen nemen tegen toeristische verhuur;
- en een opkoopbescherming instellen om te voorkomen dat woningen worden opgekocht voor verhuur.

Huisvestingsverordening | Regio en gemeente

Gemeenten moeten naast een Volkshuisvestingsprogramma ook een Huisvestingsverordening vaststellen, met daarin in ieder geval een urgentieregeling voor de wettelijke urgentiecategorieën.

De huisvestingsverordening is niet nieuw: op basis van de Huisvestingswet 2014 mogen we als gemeente bepalen wie voorrang krijgt bij de toewijzing van woningen en hoe woningen gebruikt mogen worden. We kunnen daarnaast ook eigen lokale urgentiegroepen aanwijzen, zoals mensen met een lokale binding of een vitaal beroep — mits de schaarste aangetoond kan worden. In regio Noord-Limburg wordt op dit moment gewerkt aan een gezamenlijke huisvestingsverordening.



7.1 Contouren van het programma

130

INHOUDSOPGAVE VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA

1. Inleiding

2. Visuele samenvatting (infographic)

3. Bouwsteen woningbouw

Wat zien we?

Wat zijn de opgaves?

- We vergunnen tot en met 2030 gemiddeld 250 woningen per jaar
- Aansluiting op de veranderende huishoudenssamenstelling
- Eventuele subopgaves

Welke instrumenten zetten we daarvoor in?

- Financieel
- Communicatief
- Juridisch

4. Bouwsteen betaalbaarheid

Wat zien we?

Wat zijn de opgaves?

- Meer woningen voor inkomens tot €50.000
- Eventuele subopgaves

Welke instrumenten zetten we daarvoor in?

- Financieel
- Communicatief
- Juridisch

5. Bouwsteen Wonen en Zorg voor ouderen

Wat zien we?

Wat zijn de opgaves?

- Meer nultredenwoningen en geclusterde woonvormen
- Doorstroming bevorderen
- Samenwerking met zorg- en maatschappelijk partners; woningen transformeren zodat ouderen langer thuis kunnen wonen
- In beeld brengen of we Zorggeschikte woningen moeten toevoegen
- Eventuele subopgaves

Welke instrumenten zetten we daarvoor in?

- Financieel
- Communicatief
- Juridisch

6. Bouwsteen voor iedereen een thuis

Wat zien we?

Wat zijn de opgaves?

- Passende woonruimte voor aandachtsgroepen
- Eventuele subopgaves

Welke instrumenten zetten we daarvoor in?

- Financieel
- Communicatief
- Juridisch

7. Financiële paragraaf

8. Uitvoering, monitoring + verantwoording

Bijlagen:

Uitvoeringsagenda:

- woningbouwprogrammering
- planning implementatie instrumenten

7.2 Hoe verder?

In mei behandelt de gemeenteraad deze bouwstenennotitie consulerend.

Tijdens deze sessie geven we een uitgebreide toelichting op het woononderzoek, toetsen we de opgaves en vragen we input voor de uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma.



Voor de zomer bepalen we de denkrichting voor de in te zetten instrumenten en werken we de woningbouwprogrammering in concept uit.

We organiseren in deze periode meerdere inloopmomenten voor stakeholders en inwoners om hierover met ons in gesprek te gaan. We werken dan met het team op een centrale en toegankelijke plek waardoor iedereen laagdrempelig binnen kan lopen.

Na de zomer leveren we het eerste concept van het Volkshuisvestingsprogramma op, waar we in het najaar opnieuw stakeholders benaderen voor input.

Voor de gemeenteraad organiseren we in deze periode een tweede consultatiesessie.



Omdat het Volkshuisvestingsprogramma een uitwerking is van de Omgevingsvisie Horst aan de Maas 2040, is de vaststelling van het programma door het College van B&W voorzien ná vaststelling van de Omgevingsvisie door de gemeenteraad.

De vaststelling van de Omgevingsvisie is eind 2025 voorzien. Het Volkshuisvestingsprogramma bieden we snel daarna aan, aan het College van B&W.

Bijlage I:

Terugblik Masterplan Wonen

“We mogen de woningmarkt met een gerust hart ‘bijzonder’ noemen.” Met deze zin opende het Masterplan Wonen 2021 – 2025. Met de einddatum van het Masterplan in zicht en een nieuw Volkshuisvestingsprogramma in het verschiet, is het tijd voor een korte evaluatie.

Op koers om het doel van 1000 woningen bouwen te halen

We liggen op koers: met nog een klein jaar te gaan, hebben we al ruim 96% van ons doel (het vergunnen van 1.000) behaald. Toch is de woningmarkt nog niet in balans. De betaalbaarheid staat verder onder druk door veranderende omstandigheden, zoals door stijgende woningprijzen en een hoog migratiesaldo.

Een passende verdeling, toch niet altijd passend

Er is in het masterplan wonen gekozen voor een verdeling van 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40 % koopwoningen. Deze verdeling bleek in de praktijk niet overal passend. Door stijgende betaalbaarheidsgrenzen (van €335.000 in 2023 naar €405.000 in 2025) en de landelijke eis uit de Woondeal (2/3 betaalbaar), introduceerden we eind 2022 de doelgroepenverordening. Die verordening willen we herijken als onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma.

Maatwerk per kern

Met de Dorpsplannen 2022 leverden we maatwerk per kern. Het is niet overal gelukt om het woonprogramma te realiseren. Met actuele cijfers uit het woonbehoefteonderzoek 2025 stellen we een nieuw woningbouwprogramma op. Kernen die achterlopen krijgen prioriteit.

Samenwerking met de raad

De intensieve betrokkenheid van de raad via themasessies en de jaarbrief wonen heeft bijgedragen aan een breed draagvlak. Bestemmingsplannen verlopen daardoor soepel. Deze manier van werken continueren we in de toekomst.

Goede stappen gezet op het gebied van verduurzamen

In het Masterplan Wonen zetten we ook in op verduurzaming. Woningcorporaties pakken vooral woningen met label E, F en G aan, zonder extra huurverhoging bij verbetering. Energiecoaches worden goed gevonden en gewaardeerd. In 2023 en de eerste helft van 2024 zijn ruim 2.300 unieke adressen via het energieloket geadviseerd, en hebben zo'n 550 woningen isolatiemaatregelen getroffen via collectieve inkoop. Collega's van duurzaamheid trekken dit succesvol. Vanuit wonen sluiten we hierop aan.

Woonwagenbeleid in uitvoering

Het beleid voor woonwagenbewoners is vastgesteld; we zitten nu in de fase waarin werken aan het toevoegen van extra standplaatsen.

Huisvesting statushouders blijft een uitdaging

De druk op de woningmarkt door statushouders blijft hoog. De doorstroomvoorziening biedt tijdelijk verlichting, maar bewoners moeten doorstromen naar reguliere huisvesting. Hoewel we sociale huurwoningen toevoegen, groeit de vraag sneller dan het aanbod.

Aandacht voor goede huisvesting en integratie van arbeidsmigranten

We zetten in op handhaving en het tegengaan van misbruik bij de huisvesting van arbeidsmigranten. De focus ligt op goede huisvestingslocaties en het voorkomen van uitbuiting. Wel blijft het lastig om goed zicht te krijgen op welke groepen arbeidsmigranten zich daadwerkelijk willen vestigen in onze gemeente. De Wet goed verhuurderschap is inmiddels van kracht.

Startersleningen populair

Tussen 2021 en maart 2025 zijn er 184 startersleningen aangevraagd, waarvan 20 voor nieuwbouwwoningen. De lening komt uit een revolverend fonds waarin de gemeente tussen 2008 en 2015 €2 miljoen stortte. Sinds 2021 geldt een maximale koopsom van €280.000, waarbij starters 20% kunnen lenen (max. €56.000). In 2025 betaalt de provincie 75% mee; vanaf 2026 wordt dit 50%. De regeling loopt voorlopig tot eind 2027. De provincie onderzoekt mogelijke alternatieven.

Verhuisvouchers om doorstroom te stimuleren

Sinds januari 2025 kunnen AOW-gerechtigden een verhuisvoucher van €3.000 aanvragen bij verhuizing van een eengezinswoning naar een levensloopbestendige woning (max. 2 slaapkamers). De regeling stimuleert doorstroming in de sociale huurmarkt. Resultaten worden in 2026 verwacht.

Subsidieregeling 'Duurzaam thuis'

Eind 2023 is de subsidieregeling 'Duurzaam Thuis' afgeschaft. Volgens de provincie was er te weinig animo, maar wij denken dat dit vooral komt door gebrekkige communicatie. De regeling was onvoldoende bekend. Dat is jammer en voelt als een gemiste kans.

Transferpunt werd doorontwikkeld Woonkans

In 2024 is het transferpunt doorontwikkeld naar Woonkans. Het transferpunt was er vanaf 2019 om inwoners die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang duurzaam te huisvesten. De doelgroep die in aanmerking komt voor een woning is verbreed: alle inwoners vanaf 18 jaar die niet zelfstandig kunnen huren én een zorgvraag hebben op het gebied van zelfstandig leren wonen, vallen hieronder. Woonkans loopt op die manier voorop op de wet versterking regie op volkshuisvesting, gezien de integrale aanpak op het gebied van wonen en zorg voor aandachtsgroepen.

Bijlage II:

Verslag inwonersavonden en consultatiesessie stakeholders

In de weken 12,13 en 14 sloten we aan bij de we inwonersavonden van de Omgevingsvisie. Tijdens deze bijeenkomsten nodigden we inwoners van de verschillende kernen uit om met ons mee te denken over het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma en woonbehoeften aan ons kenbaar te maken. Een korte impressie van de uitkomsten per avond.

Tijdens deze bijeenkomsten legden we de resultaten uit de woonbehoefteonderzoek en de concept-opgaven voor aan inwoners en stakeholders. Daarmee deelden we niet alleen onze inzichten, maar toetsten ze ook op herkenning, realiteitswaarde en draagvlak. De reacties bevestigden in grote lijnen de resultaten uit het woonbehoefteonderzoek en de opgaves zoals deze nu zijn geformuleerd. Een gevoel van urgentie werd breed gedeeld.

Tienray, Meerlo en Swolgen: duurzame woningen voor senioren

Bij de inwonersavonden in Tienray, Meerlo en Swolgen was de opkomst hoog, de toon betrokken en soms fel. Vooral over woningbouw en leefbaarheid zit het gevoel diep. Veel inwoners willen dolgraag in hun eigen dorp blijven, maar passende woningen zijn schaars. Jongeren trekken noodgedwongen weg, ouderen vinden geen woning om naar door te stromen.

De roep om pre-mantelzorgwoningen en kleine appartementen klonk luid: woningen die passen bij senioren en tegelijk de verhuisketen op gang helpen. Duurzaam bouwen, bijvoorbeeld met hout of ecologische materialen, wordt belangrijk gevonden om het dorpse karakter te bewaren.

Wat niet gewenst is? Grote projectontwikkelingen die niet passen bij de schaal van het dorp. Inwoners vragen om kleinschalige woningbouw, afgestemd op de lokale behoefte. Verder leeft de wens voor sterke sociale voorzieningen, zoals een dorpshuis of het behoud van de supermarkt. En er is duidelijk behoefte aan meer invloed: inwoners willen meepraten én meedoen.

Sevenum, Kronenberg en Evertsoord: woningen die aansluiten bij de identiteit van de kernen

De inwonersavond in Sevenum, Kronenberg en Evertsoord had een fijne sfeer en trok een mooie mix van jong en oud. Starters en senioren lieten duidelijk van zich horen: ze willen graag blijven wonen in hun dorp, maar lopen vast op het beperkte woningaanbod. Jongeren missen betaalbare koopwoningen, ouderen willen wel kleiner wonen, maar vinden weinig levensloopgeschikte alternatieven.

De behoefte aan woningen met zorg en voorzieningen in de buurt is groot. Inwoners uit Evertsoord en Kronenberg gaven aan ook bereid te zijn hiervoor naar Sevenum te verhuizen.

Hoogbouw? Liever niet. Gestapelde bouw is daarentegen wel een optie. Nieuwbouw moet passen bij het dorpse karakter: kleinschalig, duurzaam en groen. Ook het tekort aan betaalbare huurwoningen werd nadrukkelijk benoemd, vooral door starters en alleenstaanden.

Mobiliteit was een ander belangrijk punt: betere fietsverbindingen en OV richting Venlo en Horst zijn hard nodig. De dorpen willen meedenken en meebouwen aan hun toekomst – letterlijk én figuurlijk.

Horst, Melderslo, America, Hegelsom en Meterik: wonen voor jong én oud

De avond werd goed bezocht, vooral door oudere inwoners. Geen verrassing dus dat de focus lag op seniorenwoningen en doorstroom. Veel aanwezigen willen wel kleiner wonen, maar geschikte opties zijn er nauwelijks. Denk aan gelijkvloerse woningen, hofjes en appartementen dichtbij voorzieningen – daar is echt behoefte aan. Veel inwoners vinden het huidige aanbod te duur.

Jonge gezinnen gaven aan dat betaalbare eengezinswoningen moeilijk te vinden zijn. Zonder extra aanbod dreigen jongeren weg te trekken en neemt de vergrijzing verder toe.

Naast wonen kwam ook de leefomgeving ter sprake. Inwoners willen meer groen, goede wandelroutes en speelplekken voor kinderen. En het openbaar vervoer? Dat schiet tekort – vooral 's avonds en in het weekend.

Er was veel enthousiasme voor meer inspraak. Inwoners willen niet alleen meedenken, maar ook echt meebeslissen over nieuwe woonvormen en projecten in hun dorp.

Griendtsveen: klein dorp, grote zorgen en ambities

Tijdens de avond in Griendtsveen klonk één boodschap luid en duidelijk: er zijn te weinig betaalbare woningen voor starters. Jongeren trekken weg, en dat bedreigt de leefbaarheid. De roep om maatwerk was sterk — denk aan flexwoningen en kleinschalige bouwprojecten (aan de randen van dorpskernen) die passen bij het dorpse karakter. Ook het beter benutten van bestaande, grote woningen is een wens.

Maar het ging niet alleen over wonen. Inwoners willen meer voorzieningen, zoals een ontmoetingsruimte voor dorpsactiviteiten en betere wandel- en fietspaden. Ook de bereikbaarheid is een punt: het OV schiet tekort, waardoor inwoners afhankelijk zijn van eigen vervoer.

De avond straalde betrokkenheid uit. Inwoners willen meedenken én meedoen. De oproep: maak plannen die passen bij de schaal en sfeer van het dorp — en doe dat samen met Griendtsveen.

Grubbenvorst, Lottum, Broekhuizen en Broekhuizenvorst: wonen met behoud van karakter

Inwoners maken zich sterk voor het dorpse karakter van hun woonomgeving. Geen grootschalige uitbreidingen, maar juist kleinschalige en gefaseerde woningbouw die past bij de omgeving. Starters en senioren kwamen nadrukkelijk in beeld: jongeren willen blijven, maar vinden geen betaalbare woning. Ouderen willen doorstromen, maar hebben geen alternatief. Gevolg: de woningmarkt zit op slot.

Er is behoefte aan duurzame woningen — gasloos, circulair en energiezuinig — die écht passen bij de dorpschaal. Ook mobiliteit kwam op tafel: verkeersveiligheid in de kern baart zorgen. Inwoners vragen om maatregelen tegen hardrijders.

De sfeer tijdens de avond was positief en constructief. De input vormt een waardevolle basis voor toekomstig beleid.

Consultatie stakeholders: zorg en doorstroming centraal

Naast de gesprekken met inwoners hebben we nadrukkelijk ook de samenwerking gezocht met verschillende stakeholders. In dat kader is een consultatiesessies georganiseerd met onder andere woningcorporaties, projectontwikkelaars en zorgorganisaties. Deze partijen zijn onmisbaar bij het realiseren van de woningbouwopgave en leveren vanuit hun dagelijkse praktijk waardevolle inzichten in wat er speelt en wat er nodig is.

Tijdens de sessies met stakeholders zijn de voorlopige onderzoeksresultaten en geformuleerde opgaven voorgelegd en besproken. De reacties waren eensgezind: de geschetste uitdagingen worden breed herkend. Tegelijkertijd riep de omvang en scherpste van de opgaven ook schrikreacties op. De urgentie is groot – en dat werd tijdens deze gesprekken nadrukkelijk voelbaar.

Zorgorganisaties benadrukten de toenemende druk op zorg en welzijn. Het stijgende aantal ouderen, het tekort aan passende woonvormen en de beperkte zorgcapaciteit vormen samen een zorgwekkende combinatie. Huisartsenpraktijken lopen al tegen hun grenzen aan, terwijl de vraag naar langdurige ondersteuning en de complexiteit van zorgvragen blijven toenemen. Geclusterde woonvormen, gemengd wonen en ondersteuning van het sociale netwerk in wijken werden aangedragen als cruciale oplossingen.

Woningcorporaties deelden hun zorgen over het stagnerende woningaanbod, vooral in het betaalbare segment. Hierbij maken corporaties zich zowel zorgen over de haalbaarheid van het grote aantal sociale huurwoningen dat nodig is (door de beperkte investeringscapaciteit, beschikbaarheid van grond en stijgende kosten) als over de beperkte doorstroming op de woningmarkt. Deze doorstroming is beperkt omdat veel senioren noodgedwongen wonen in ongeschikte woningen, waardoor starters geen toegang krijgen tot deze woningen.

Corporaties geven aan dat zij bij voorkeur in levensloopbestendige ééngezinswoningen investeren omdat een huurder in deze woning zijn hele leven kan blijven wonen. Dit zowel in de situatie van een gezin met kinderen als een situatie van een alleenstaande oudere (dan wel met aanpassingen in de woning).

Daarbij is er een groeiende groep aandachtsgroepen waar corporaties zich zorgen over maken. Deze groep wordt steeds groter en is vaak afhankelijk van een sociale huurwoning. De concentratie van deze aandachtsgroepen in wijken kan leefbaarheidsproblemen tot gevolg hebben.

Ontwikkelaars pleiten voor meer beleidsruimte en maatwerk, en wijzen op de knellende procedures en strikte kaders die nu versnelling in de weg staan. Daarbij pleiten ontwikkelaars voor de realisatie van woningen in het hogere segment om zo doorstroming op de woningmarkt te generen. Anderzijds erkennen ze ook dat er vraag is naar kleinere woningen en zien ze mogelijkheden om deze in gestapelde bouw te realiseren. Er was begrip voor de bestuurlijke en ambtelijke druk waaronder de gemeente opereert – zeker gezien het grote aantal kernen en de complexiteit van de woningbouwopgave.



► Gemeente Horst aan de Maas

Bijlage 5

Begrippenlijst

VASTGESTELD 27 JANUARI 2026





Begrip	Toelichting
Actief grondbeleid	Gemeente koopt, ontwikkelt en verkoopt grond zelf om invloed uit te oefenen op de woningbouwproductie en prijsvorming.
Anterieure overeenkomst	Overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar over kostenverhaal, woningverdeling en voorwaarden bij projectontwikkeling.
Antispeculatiebeding	Beding dat verbiedt om een betaalbare koopwoning binnen 5 jaar met winst door te verkopen.
Betaalbaarheidsgrenzen	Prijsgrenzen voor nieuwbouw waarmee de gemeente segmenten definieert, zoals betaalbare koop laag (< € 345.000) en betaalbare koop hoog (< € 405.000).
Betaalbaar wonen	Wonen in een woning die past bij de financiële situatie van huishoudens. De gemeente stuurt op prijsklasse, woningtype en beschikbaarheid.
CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)	Groep particulieren die gezamenlijk woningen ontwikkelen, vaak goedkoper en beter afgestemd op de woonwensen.
Doelgroepenverordening	Juridisch instrument waarmee gemeenten vastleggen welke inkomensgroepen voor bepaalde prijscategorieën in aanmerking komen.
Doorstroming	Verhuisketens waarbij nieuwbouw ruimte vrijmaakt in bestaande woningen, zodat andere huishoudens kunnen doorverhuizen.

Begrip	Toelichting
Evenwichtige woningvoorraad	Een woningaanbod dat past bij de vraag van verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, zorgbehoevenden).
Fairshare-afspraken	Regionale afspraken over evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen, zoals statushouders en mensen uit de opvang.
Familiewonen	Woonvorm waarbij familieleden tijdelijk op hetzelfde erf wonen (bijvoorbeeld kind op ouderlijk erf in een kleine woning).
Flexwoning	Verplaatsbare tijdelijke woning voor spoedzoekers, starters of statushouders. Wordt vaak op tijdelijke locaties geplaatst.
Geclusterde woonvorm	Woonvorm waarbij ouderen of zorgbehoevenden zelfstandig wonen, maar voorzieningen delen (zoals een ontmoetingsruimte).
Huisvestingsverordening	Regelt urgentie en voorrang bij toewijzing van schaarse (sociale) huurwoningen.
KPI's (Key Performance Indicators)	Meetbare doelen om de voortgang te volgen.
Labelen van sociale huurwoningen	Het toewijzen van een deel van vrijkomende sociale huurwoningen aan specifieke doelgroepen, zoals 65-plussers of mensen met een beperking.
Leegstandsverordening	Geeft de gemeente de mogelijkheid een boete op te leggen aan eigenaren van langdurig leegstaande panden.
Middenhuur	Huursegment tussen sociale huur en de vrije sector (ongeveer € 900 – € 1.200 per maand).

Begrip	Toelichting
Nultredenwoning	Woning zonder trap of niveauverschillen, waarbij de noodzakelijke leefruimtes zoals woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer te bereiken zijn zonder trap of niveauverschillen.
Omgevingsvisie	Strategisch document dat richting geeft aan hoe de fysieke leefomgeving er tot 2040 uit moet zien. Het onderwerp 'wonen' in de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in dit VHP.
Prestatieafspraken	Afspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over nieuwbouw, huurprijzen, leefbaarheid, doelgroepen en duurzaamheid.
Sociale huur	Woningen met een huur onder de zogeheten DAEB-huurgrens (voor 2026, € 932,93). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.
Tijdelijke woning	Een woning die voor een beperkte periode mag blijven staan en gebruikt mag worden, en daarna wordt verplaatst of weggehaald.
Toolkit Wonen	Verzameling van handreikingen, instrumenten en hulpmiddelen die de gemeente inzet om de woningmarkt in beweging te krijgen, zoals verhuisvoucher en voorbeeldberekening maandlasten.
Verhuisvoucher	Financiële tegemoetkoming (€ 3.000) om ouderen te stimuleren te verhuizen naar een kleinere, passende woning.
Volkshuisvestingsprogramma (VHP)	Uitvoeringsprogramma onder de Omgevingsvisie van de gemeente Horst aan de Maas. Richt zich op vier thema's: woningbouw, betaalbaarheid, wonen en zorg voor ouderen, en voor iedereen een thuis.

Begrip	Toelichting
Wet betaalbare huur	Wet (2024) die huurprijzen in het middenhuursegment aan een puntensysteem koppelt en huurverhogingen beperkt.
Wet goed verhuurderschap	Wet (2023) die verhuurders verplicht eerlijk te handelen, discriminatie te voorkomen en huurders te beschermen.
Woningbouwprogrammering	Proces waarbij gemeenten plannen opstellen en afstemmen (aantal, type, locatie en fasering) van nieuw te bouwen woningen, zodat deze aansluiten bij de woningbehoefte, ruimtelijke ordening, infrastructuur en beleidsdoelen.
Woonkans	Lokale samenwerking tussen gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties die helpt bij het vinden van een match tussen een kwetsbare inwoner en een woning.
Woonzorgvisie	Visiedocument op wonen en zorg binnen de gemeente dat is ontwikkeld om te sturen op nieuwe woon(zorg)initiatieven.
Zelfbewoningsplicht	Verplichting voor kopers om de woning zelf te bewonen (meestal 5 jaar) zodat beleggers de woning niet kunnen opkopen.
Zelfbouw	Individuele bouw van een woning op een door de gemeente uitgegeven kavel.

► Gemeente Horst aan de Maas

Bijlage 6

Planning

FASTGESTELD 27 JANUARI 2026



Instrumenten	2026				2027				2028				2029				2030			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Woningdelen																				
Gebiedsgericht werken met zorgaanbieders																				
Startersleningen																				
Prestatieafspraken																				
Huisvestingsverordening																				
Bewustwordingscampagne wonen en zorg																				
Toolkit doorstroming																				
Fairshare afspraken in de regio																				
Beter benutten van de bestaande voorraad																				
Vastleggen percentages woningbouwcategorieën																				
CPO																				
Leegstand aanpakken																				
Communicatiecampagne inschrijven																				
Woonfonds																				
Grondbeleid																				
Woonwagengebeleid																				
Woonkans																				
Verhuisvoucher																				
Labelen sociale huurwoningen																				
Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding																				
Naleving wet betaalbare huur																				
Naleving wet goed verhuurderschap																				

Planning VHP

Stappen	2026 t/m 2028				2029				2030			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Uitvoeren onderzoek VHP 2030												
Evaluatie VHP 2030												
Opstellen VHP 2030												

Legenda

	lage intensiteit
	gemiddelde intensiteit
	hoge intensiteit
	beslismoment / afronding
X	beslismoment door College (bepalend voor vervolg)

Woningbehoefte- onderzoek gemeente Horst aan de Maas

Stec Groep aan Horst aan de Maas

9 mei 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Uw situatie	3
1.2 Aanpak en leeswijzer	3
2. Hoofdconclusies	5
2.1 Betaalbaarheid huidige woningvoorraad staat onder druk	5
2.2 Meer migratie met vergrijzing als onderstroom	5
2.3 Naar verwachting huishoudensgroei en vergrijzing tot 2050	6
2.4 Behoeftte aan betaalbare nultredenwoningen	7
2.5 Vrijkomende koopwoningen hebben risico's, maar bieden ook kansen	7
2.6 Stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten en druk op dit segment te beperken	8
2.7 Huisvesting arbeidsmigranten speelt grote rol om te voldoen aan woonbehoeften	9
2.8 Scan geeft inzicht in kwetsbaarheden bestaande voorraad	9
3. Adviezen	10
3.1 Zet in op twee derde betaalbaar als minimum in nieuwbouw	10
3.2 Maak plannen geschikt voor ouderenhuisvesting	11
3.3 Maak evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen	13
3.4 Verbeter kwaliteit bestaande voorraad met wijken- en kernenaanpak	14
3.5 Monitor, werk met scenario's en gebruik adaptieve programmering	15
4. Huidige woningmarkt	17
4.1 Kenmerken huidige woningvoorraad	17
4.2 Kenmerken koopwoningmarkt	23
4.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe	25
4.4 Woonsituatie huishoudens	27
4.5 Zorggebruik huishoudens	29
5. Demografie en verhuizingen	33
5.1 Demografische ontwikkeling	33
5.2 Verhuizingen op hoofdlijnen	36
5.3 Verhuizingen naar herkomst	41
6. Kwantitatieve woningbehoefte	44
6.1 Progneff2023: +1.305 huishoudens tot 2050	44
6.2 Trendscenario: +3.700 huishoudens tot 2050	45
6.3 Ruime bandbreedte scenario's, met name voor jongeren en gezinnen	46
7. Kwalitatieve woningbehoefte	48
7.1 Kwalitatieve woonbehoefte op basis van Stec-Doorstroommodel	48
7.2 Woningbehoefte op hoofdlijnen	49
7.3 Woningbehoefte naar woningtypen en prijssegmenten	53
7.4 Woningbehoefte ouderenhuisvesting	55
7.5 Confrontatie woningbehoefte met plancapaciteit	56

8. Aandachtsgroepen	59
8.1 Overzicht aandachtsgroepen	59
8.2 Urgentiecategorieën	60
8.3 Statushouders	63
8.4 Oekraïense vluchtelingen	64
8.5 Arbeidsmigranten	65
8.6 Studenten	67
8.7 Woningmarktdruk vanuit aandachtsgroepen	67
9. Grip op de toekomstige voorraad	69
9.1 Toekomstbestendige wijken	69
Bijlage A: Methodiek bepaling woningbehoefte	73
Bijlage B: Definitielijst aandachtsgroepen	76
Bijlage C: Methodologie toekomstbestendige wijken	79
D1. Planologische beleidsinstrumenten	82
D2. Vergunning op grond van huisvestingsverordening	85
D3. Contractuele verplichtingen en overeenkomsten	91
D4. Verkoop onder voorwaarden	94
D5. Grondprijsbeleid	99

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

Aan de slag met grote woonopgaven

De gemeente Horst aan de Maas staat voor grote woonopgaven op korte, middellange en lange termijn. De gemeente wil de woningvoorraad geschikt maken én houden voor uw inwoners in de verschillende kernen. Dit is nodig, omdat de bevolkingssamenstelling is veranderd door huishoudensverduunning, dubbele vergrijzing en een toename van het aantal internationale werknemers¹.

Vanuit een brede integrale blik naar leefbare en vitale kernen

Naast voldoende woningen moeten woningen vooral ook passend zijn bij de behoefte van huishoudens, betaalbaar zijn en moeten er voldoende levensloop- en zorggeschikte woningen zijn om de inwoners van Horst aan de Maas een fijn thuis te kunnen bieden. Thuis is daarmee meer dan alleen een dak boven het hoofd. Leefbare wijken, werk, (buurt)betrokkenheid en kwaliteit van leven spelen naast aandacht voor nieuwbouw en bestaande bouw een belangrijke rol voor de vitaliteit van de kernen. Urgentie- en aandachtsgroepen (met veelal een zorg- en/of huisvestingsvraag) verdienen daarbinnen als doelgroep extra aandacht. Vooral nu mensen langer thuis moeten blijven wonen volgens het credo 'wonen doe je thuis, leven en zorgen doe je samen.'

Voor passende oplossingen is een onderzoeksbasis nodig

Om te sturen op goede huisvesting is een actuele basis van uw woningmarkt(en) gewenst. Op gemeente-, dorpskern- en wijkniveau. Huidige onderzoeken van de gemeente Horst aan de Maas en inzichten over de woningmarkt moeten worden herijkt. Zo komt de gemeente goed beslagen ten ijs om hiermee strategie op de huisvestingsopgaven scherp te stellen. Dit woonbehoefteonderzoek biedt daarmee ook de basis voor het volkshuisvestingsprogramma dat de gemeente aan het opstellen is.

1.2 Aanpak en leeswijzer

We hanteren in deze rapportage een hoofdstukindeling die past bij de analysestappen die we hebben uitgevoerd. Deze analyses tonen we op gemeenteniveau, waarbij we ook vergelijkingen met de regio en Nederland maken. Een dashboard op kern- en wijkniveau is opgeleverd om ook op een lager schaalniveau uitkomsten in te kunnen zien. Wat betreft de opbouw van ons rapport hebben we allereerst in hoofdstuk 2 de belangrijkste conclusies van ons onderzoek opgenomen. Hieraan zijn de adviezen die we in hoofdstuk 3 meegeven gekoppeld. Deze zijn bepaald aan de hand van ons onderzoek die we hierna per thema tonen:

- We starten in hoofdstuk 4 met een beeld van de huidige woningmarkt van de gemeente Horst aan de Maas. Dit gaat zowel om de woningen die er staan als hoe huishoudens op deze markt wonen en bewegen.
- In hoofdstuk 5 staan we vervolgens stil bij ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in de inwoners- en huishoudenspopulatie van de gemeente Horst aan de Maas. Daarbij benoemen we zowel demografische transities als migratiestromen die een invloed hebben op deze cijfers.
- Vervolgens kijken we in hoofdstuk 6 vooruit. We starten daarbij met de Prognose-prognose uit 2023. Deze vormt de basis voor de kwantitatieve woningbehoefte van de gemeente Horst aan de Maas. Aanvullend hierop werken we een uitgebreide migratieanalyse uit in het trendscenario.

¹ Een internationale werknemer is iemand die zijn of haar land verlaat, vaak voor een beperkte duur om elders (beter betaald) werk te verrichten. Internationale werknemers worden onderscheiden in twee groepen: kenniswerkers en arbeidsmigranten. Een kenniswerker is een internationale werknemer met een bruto jaarinkomen van meer dan € 30.845 (jonger dan 30 jaar) of meer dan € 42.068 (vanaf 30 jaar; prijspeil 2023). Een arbeidsmigrant is een internationale werknemer niet zijnde een kenniswerker.

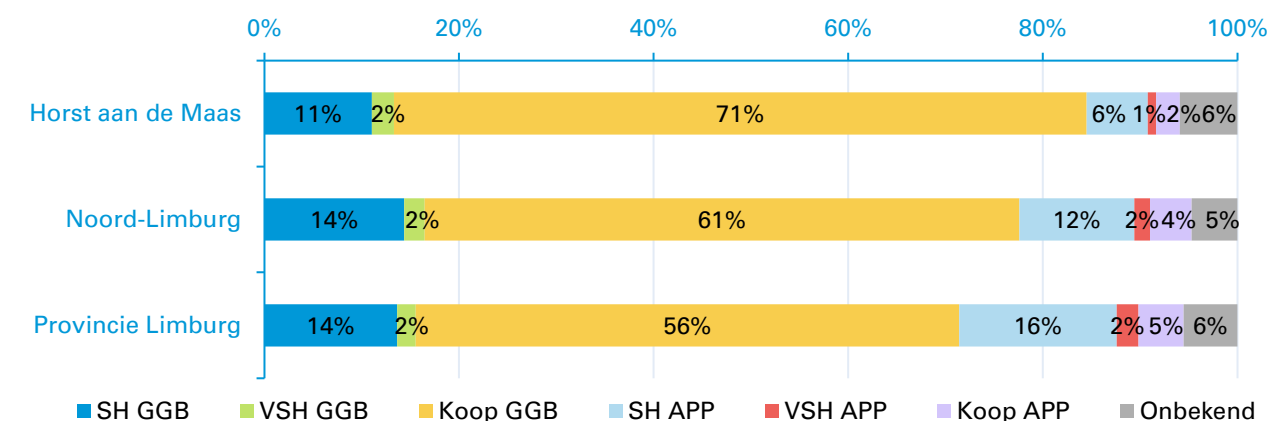
- De kwantitatieve woningbehoefte vertalen we daarna in hoofdstuk 7 in een kwalitatieve woningbehoefte, rekening houdend met alle indicatoren en kenmerken van de huidige en verwachte woningmarkt. Dit doen we voor zowel het Progneff-, als het trendscenario.
- Hierna verdiepen we ons in hoofdstuk 8 op de aandachtsgroepen van volkshuisvestingsbeleid. Dat zijn doelgroepen die door hun kwetsbare positie op de woningmarkt meer ondersteuning vanuit de overheid nodig hebben bij het vinden van een woning.
- Ten slotte lichten we in hoofdstuk 9 nog graag onze toekomstbestendige wijken scan toe. Dit is een hulpmiddel voor het volkshuisvestingsbeleid. Het geeft handvatten voor beleidskeuzes tot op laag schaalniveau om de woonopgave te lijf te gaan en zo toe te werken naar een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040.

2. Hoofdconclusies

2.1 Betaalbaarheid huidige woningvoorraad staat onder druk

De woningvoorraad van de gemeente Horst aan de Maas bestaat voor een groot deel uit koopwoningen. Juist in dit deel van de voorraad hebben de afgelopen jaren sterke prijsstijgingen plaatsgevonden (+58% in de periode 2018-2024). Hierdoor is de koopwoningmarkt voor huishoudens met een laag inkomen moeilijk bereikbaar geworden. De vraag naar huurwoningen loopt hierdoor sterk op. Zo is in de periode 2020-2024 het aantal reacties op sociale huurwoningen met 85% toegenomen. Dit terwijl de huurwoningmarkt juist relatief klein is in Horst aan de Maas. Voor huishoudens met een laag inkomen die willen starten of willen doorstromen vanuit een huurwoning is de huidige woningmarkt daardoor nu onvoldoende passend.

Figuur 1: Woningvoorraad Horst aan de Maas in vergelijking met de regio en provincie



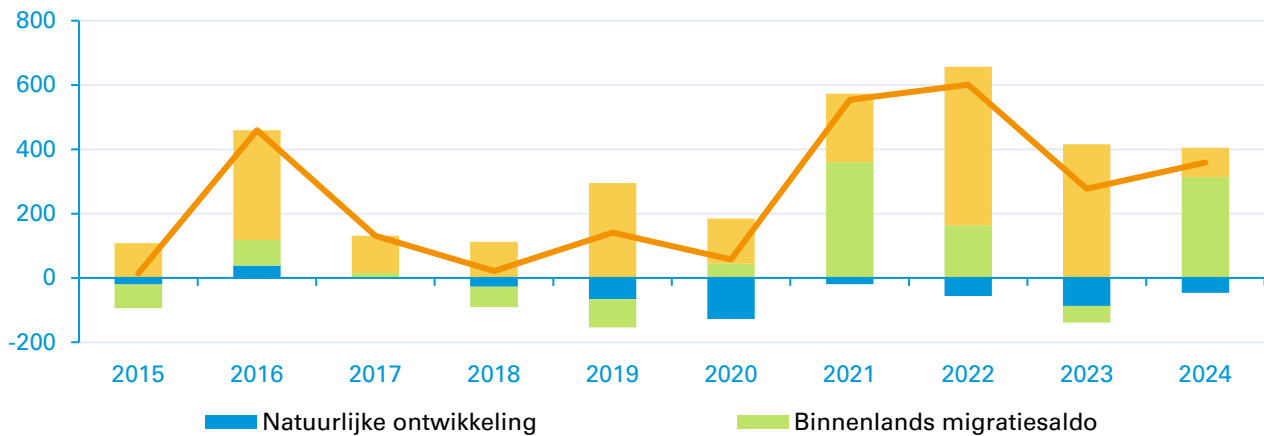
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). SH is sociale huur en VSH is vrijesectorhuur. GGB is grondgebonden, APP is appartement.

Tegelijkertijd is de woningmarkt van de gemeente Horst aan de Maas wel betaalbaar ten opzichte van het gemiddelde in Nederland. De transactieprizen van koopwoningen liggen lager dan gemiddeld en met name het segment tussen € 315.000 en € 405.000 is relatief groot. Deze bestaande koopwoningvoorraad biedt kansen voor jonge huishoudens. Zowel voor jonge gezinnen uit Horst aan de Maas als huishoudens die elders de koopwoningmarkt niet op kunnen. Een belangrijke rol is weggelegd voor de doorstroming van met name ouderen (55-75 jarigen en 75-plussers). Zij wonen op dit moment vaak in deze betaalbare woningen en een deel van hen heeft de wens om te verhuizen naar een andere woning. Hun huidige woning is bijvoorbeeld niet levensloopgeschikt of ze vinden hun woning te groot.

2.2 Meer migratie met vergrijzing als onderstroom

De (huidige) inwoners van de gemeente Horst aan de Maas worden gemiddeld ouder. Verjonging vindt voor een groot deel plaats door huishoudens die van buitenaf naar de gemeente verhuizen. De landelijke woonomgeving, ruimere woningen en koopwoningprizen zijn voor veel jongeren, gezinnen en empty-nesters aantrekkelijk. Ook arbeidsmigranten en kenniswerkers vinden hun weg naar de gemeente.

Binnen de gemeente Horst aan de Maas is - ondanks deze relatief jonge instroom van buitenaf - sprake van vergrijzing. Mede door deze vergrijzing overlijden jaarlijks meer personen in de gemeente dan dat er worden geboren. De instroom van personen van buiten de gemeente is dan ook noodzakelijk om de bevolkingsomvang van Horst aan de Maas op peil te houden en ook economische groei mogelijk te blijven maken. Daarbij spelen op dit moment internationale werknemers een belangrijke rol.

Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling per jaar in de gemeente Horst aan de Maas, periode 2015-2024

Bron: CBS (2025, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

2.3 Naar verwachting huishoudensgroei en vergrijzing tot 2050

Op basis van twee scenario's (Progneff2023 en het trendscenario) doen we voorspellingen over de instandhouding van de migratiestromen. In het trendscenario zijn deze op basis van recentere en positievere jaren doorgerekend dan in Progneff2023, met een grotere huishoudensgroei als gevolg. De verwachting is, zeker volgens het trendscenario, dat ook in de toekomst verjonging van buitenaf blijft plaatsvinden en er 2.985 tot 3.700 huishoudens bijkomen tot het jaar 2050. Tegelijkertijd zet de huidige demografische transitie met vergrijzing als onderstroom door. Er komen niet alleen meer ouderen bij, deze ouderen worden ook nog eens ouder. De doelgroep alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar neemt naar verwachting het sterkst toe tot 2050 (82 tot 86%). Dat zal resulteren in een grotere zorgvraag; met name 75-plussers maken hier namelijk gebruik van.

Tabel 1: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2050 in bandbreedte naar doelgroepen

Doelgroepen	Bandbreedte 2024-2041	Bandbreedte 2024-2050
A&S tot 35 jaar	-505 (-24%) tot -235 (-11%)	-445 (-22%) tot -190 (-9%)
Gezinnen	+340 (+5%) tot +890 (+14%)	+315 (+5%) tot +1.300 (+20%)
A&S 35 tot 55 jaar	+280 (+14%) tot +680 (+34%)	+85 (+4%) tot +630 (+31%)
A&S 55 tot 75 jaar	-665 (-12%) tot -385 (-7%)	-1.110 (-20%) tot -650 (-12%)
A&S >75 jaar	+1.955 (+65%) tot +2.025 (+67%)	+2.445 (+82%) tot +2.590 (+86%)
Overig	+10 (+15%) tot +10 (+15%)	+15 (+24%) tot +15 (+24%)
Totaal	+1.420 (+7%) tot +2.985 (+16%)	+1.305 (+7%) tot +3.700 (+19%)

Bron: Progneff2023, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

2.4 Behoefte aan betaalbare nultredenwoningen

De bestaande woningvoorraad, prijsontwikkelingen op de woningmarkt en demografische veranderingen hebben effect op de behoefte aan woningen op de middellange en lange termijn. Woonwensen en koopmogelijkheden veranderen hier immers door. Rekening houdend met deze ontwikkelingen neemt met name de vraag naar betaalbaar en levensloopgeschikt wonen toe. Dit zijn woningtypen die nu nog onvoldoende in de bestaande woningvoorraad van de gemeente Horst aan de Maas aanwezig zijn. Kwantitatief is de gemeente met haar woningbouwplannen al goed op weg om in haar behoefte te voorzien. Zo zien we dat er op dit moment plannen zijn voor het toevoegen van 1.561 woningen (inclusief plannen voor sloop), waarvan 1.450 woningen gepland zijn voor 2031. Dit is vergelijkbaar met de netto woningbehoefte tot en met 2030 van 1.500 reguliere woningen (exclusief zorggeschikt) volgens het trendscenario. Echter ligt er kwalitatief nog een opgave; juist aan het invullen van de vraag naar betaalbaar en levensloopgeschikt wonen wordt nu nog onvoldoende voldaan of is dit inzicht niet bekend.

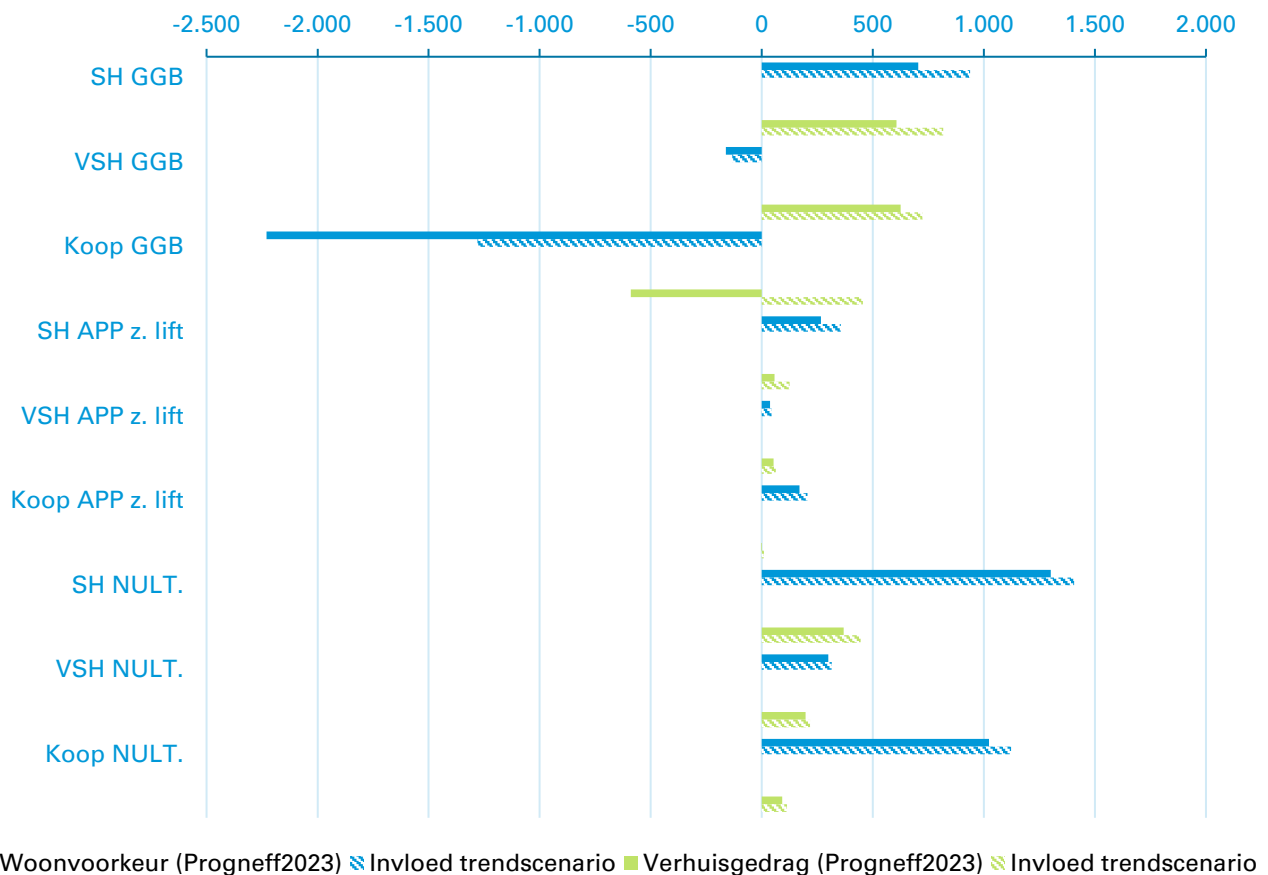
2.5 Vrijkomende koopwoningen hebben risico's, maar bieden ook kansen

Door de bouw van nultredenwoningen kan doorstroom van ouderen plaatsvinden. Zij laten dan vaak een reguliere grondgebonden koopwoning achter. De verwachte toename van andere doelgroepen die graag in dit type woning wonen, is in de huidige huishoudensprognose niet sterk genoeg om al deze vrijkomende koopwoningen te bewonen. Er ontstaat daarmee een theoretisch overschot aan dit woningtype. Dat overschot zien we zowel vanuit de woonwensen van huishoudens ontstaan (vraaggericht) als vanuit hun daadwerkelijke verhuisgedrag (aanbodgericht)². Met name in de minder aantrekkelijke en niet-toekomstbestendige woningvoorraad vormt dit een risico. Zo kan leegstand van woningen en een verminderde leefbaarheid van kernen en wijken ontstaan. Zet daarom niet enkel in op nieuwbouw, maar ook op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad.

Tegelijkertijd biedt het vrijkomende woningaanbod ook kansen. De bestaande koopwoningvoorraad in de gemeente Horst aan de Maas is relatief goedkoop, zowel ten opzichte van de bestaande voorraad in Nederland (en specifiek de regio's rond Nijmegen en Eindhoven) alsook ten opzichte van nieuwbouwprijzen. Het 'vrijspelen' van deze goedkopere koopwoningen in de bestaande voorraad biedt extra aanbod voor bijvoorbeeld jongeren die de koopwoningmarkt op willen. Dit geldt zowel voor starters als doorstromers vanuit huurwoningen.

² Een verdere toelichting van onze woningbehoefteberekening is te lezen in bijlage A. Een verdere uitsplitsing van de woningbehoefte naar woningtypen, prijssegmenten en precieze aantallen bespreken we in hoofdstuk 6.

Figuur 3: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de gemeente Horst aan de Maas, o.b.v. Progneff2023 (niet-gearceerd) en invloed trendscenario (gearceerd)*



Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. *Zie onderstaande bijbehorende tabel voor een juiste interpretatie van de figuur.

2.6 Stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten en druk op dit segment te beperken

De sociale woningvoorraad van de gemeente Horst aan de Maas staat onder druk. Waar in het verleden vaak ook een groot deel van de koopwoningvoorraad voldeed aan wensen van huishoudens met een laag inkomen, is dit nu niet meer het geval. Zelfs middeninkomens kunnen lastig een woning vinden. Voor aandachtsgroepen op de woningmarkt geldt dat hiermee hun kwetsbaarheid vergroot wordt. Zij kunnen al lastig zelfstandig een woning vinden, maar zeker wanneer het aanbod voor hen beperkt is. Deze aandachtsgroepen zijn allen op zoek naar een betaalbare woning waar ze zelfstandig, met mogelijk enige hulp of ondersteuning, kunnen wonen. Om ervoor te zorgen dat deze aandachtsgroepen ook in de toekomst prettig wonen, doorstroming vanuit instellingen plaatsvindt en de concurrentie met bijvoorbeeld starters voorkomen wordt, is een solide sociale woningvoorraad noodzakelijk. Deze sociale woningvoorraad kan voor huishoudens met een laag inkomen uit sociale huurwoningen bestaan, maar ook deels uit goedkope koopwoningen tot € 280.000. Deze segmenten zijn uitwisselbaar in de behoefte die we in dit onderzoek hebben berekend. Mochten deze goedkope koopwoningen dus gerealiseerd worden, dan zal de vraag naar sociale huur lager uitvallen en hebben aandachtsgroepen in het sociale huursegment minder concurrentie. Dit verwachten we omdat in de gemeente Horst aan de Maas huishoudens van oudsher liever een woning kopen dan huren.

2.7 Huisvesting arbeidsmigranten speelt grote rol om te voldoen aan woonbehoeften

We zien dat de instroom van arbeidsmigranten naar de gemeente Horst aan de Maas de afgelopen jaren groot is geweest. Zij spelen een cruciale rol voor veel bedrijven in de gemeente. Passende huisvesting voor deze doelgroep speelt daarom een grote rol in het voldoen aan de woonbehoeften voor de komende jaren. Dat goed realiseren is lastig, aangezien woonbehoeften uiteenlopen en vaak door lage registratiegraden ook niet inzichtelijk zijn. Een combinatie van het bijbouwen van tijdelijke huisvesting (voor short- en midstay-arbeidsmigranten) en het realiseren van voldoende betaalbare reguliere woningen (voor longstay-arbeidsmigranten) kan deze doelgroep helpen.

2.8 Scan geeft inzicht in kwetsbaarheden bestaande voorraad

In dit onderzoek is een toekomstbestendige wijken scan uitgevoerd op de bestaande voorraad van de gemeente Horst aan de Maas. Deze scan geeft inzicht in waar zich kwetsbare (en juist goed scorende) gebieden bevinden binnen de gemeente. Deze scan helpt om meer grip te krijgen op een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040 en daarvoor bij te sturen in de gebieden waar zich problemen kunnen voordoen op specifieke indicatoren.

3. Adviezen

3.1 Zet in op twee derde betaalbaar als minimum in nieuwbouw

Onderzoek geeft sterke aanleiding tot opnemen extra betaalbare woningen in nieuwbouwplannen

Uit ons onderzoek blijkt een grote behoefte aan betaalbare woningen, met name geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dat zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (in 2024 tot € 390.000 en in 2025 tot € 405.000). Met name de vraag naar sociale huurwoningen is groter dan waar plannen voor zijn. Deze behoefte ontstaat vooral vanuit oudere huishoudens die de stap willen maken naar een nultredenwoning. Deze oudere huishoudens wensen vaak een sociale huurwoning in het nultredensegment en zij verhuizen hier daadwerkelijk ook het vaakst naartoe. Dit komt onder andere doordat deze doelgroep vaker een laag inkomen (AOW en pensioen) heeft dan andere doelgroepen. Daarnaast wordt het vermogen niet standaard meegenomen bij toewijzing van sociale huur. Ook aan overige betaalbare woningtypen is er vraag. Bouw daarnaast daarom ook voldoende middenhuurwoningen en koopwoningen tot € 300.000 in het nultredensegment. Hiermee kan doorstroming van middeninkomens op gang komen uit het sociale huursegment en is mogelijk een deel van de ouderen (met meer vermogen) te verleiden om de stap naar een duurdere woning te maken.

De huidige markt zorgt voor uitdagingen in de uitvoering, zet in op 35% sociale huur

In de huidige markt is het zeer lastig om betaalbare woningen te realiseren. De markt kan bovendien veranderen, waardoor het in regels vastleggen van een zeer hoog aandeel betaalbare woningen in de toekomst tot ongewenste situaties kan leiden. Flexibiliteit met een adaptief woningbouwprogramma is daarom wenselijk (zie 3.5). De behoefte aan betaalbare woningen is zeer groot. Toch adviseren we nu niet een hoger aandeel betaalbare woningen verplicht in plannen op te nemen dan landelijk en in de woondeal afgesproken is. Verder gaan dan dat lijkt in de huidige marktomstandigheden lastig haalbaar en zet het realiseren van voldoende woningen (kwantitatief) verder onder druk. Helemaal omdat voor een deel van de plannen de segmentering al vastligt. Zet daarom in de eerste plaats in op minimaal twee derde betaalbaar (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop tot € 405.000) en in totaal 35% sociale huur in de gehele planlijst. Dit betekent dat u moet sturen op een hoger aandeel sociale huurwoningen dan u nu in uw planlijst heeft opgenomen.

Betaalbaarheidsinstrumenten kunnen helpen om meer betaalbare woningen te bouwen

Voldoende betaalbare woningbouw blijft lastig realiseerbaar, zowel in bestaande als nieuwe plannen. Betaalbaarheidsinstrumenten kunnen hierbij ondersteunen. Deze helpen zowel om meer betaalbare woningen aan te kunnen bieden (bijvoorbeeld via een financieringsconstructie) of door de betaalbare woningen beter beschikbaar te stellen voor de doelgroep waarvoor deze bedoeld is (bijvoorbeeld via instrumenten in de huisvestingsverordening). Niet alle woningen die in eerste instantie betaalbaar worden 'gemaakt' zijn ook op de lange termijn betaalbaar. Zo is bijvoorbeeld een woning die is aangekocht met een starterslening voor de starter betaalbaarder, maar de woning is niet betaalbaarder voor toekomstige kopers. Hieronder geven we een overzicht van instrumenten die u in kunt zetten (zie bijlage D voor de toelichting per instrument). Weeg af waar u als gemeente op in wilt zetten. Hierbij spelen effectiviteit, doelmatigheid en (uw) capaciteit een belangrijke rol.

Tabel 2: Overzicht betaalbaarheidsinstrumenten naar doelstelling en mate van effectiviteit

Instrument	Betaalbaar maken	Betaalbaar houden	Beschikbaar maken	Beschikbaar houden
Omgevingsplan				
Restricties uit- en opbouwmogelijkheden				
Percentages woningbouwcategorieën				
Vereveningsfonds				
Toewijzen specifieke doelgroepen (eerdere doelgroepverordening)				
Verordening				
Opkoopbescherming				
Grondbeleid				
Contractuele verplichting of overeenkomst				
Zelfbewoningsplicht				
Antispeculatiebeding				
Anterieure overeenkomst				
Koop- en financieringsconstructies				
KoopGarant				
KoopSmarter				
KoopStart				
Starterslening				

Benut daarnaast mogelijkheden in de bestaande voorraad voor halen betaalbaarheidsdoelen

Niet enkel nieuwbouw kan een bijdrage leveren aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Ook binnen de bestaande (woning)voorraad kunnen deze woningen toegevoegd worden. Met splitsen kan bijvoorbeeld van één dure woning twee betaalbare woningen worden gemaakt. Eén van deze woningen kan dan ook nog eens nultreden zijn. Het faciliteren van splitsen kan zo een welkome aanvulling zijn om betaalbaarheidsdoelen te halen. In nieuwbouwplannen hoeven dan immers minder woningen betaalbaar te zijn om tot twee derde betaalbaar te komen. Ook het benutten van kavels en achtertuinen kan bijdragen aan het oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort. Hier kunnen bijvoorbeeld (tijdelijk) mantelzorgwoningen worden geplaatst waarmee zowel een kwalitatieve behoefte als een zorgopgave wordt ingevuld.

3.2 Maak plannen geschikt voor ouderenhuisvesting

Vergrijzing is de belangrijkste demografische ontwikkeling in Horst aan de Maas

Beide scenario's tonen ons dat het aantal 75-plussers de komende jaren sterk toeneemt in de gemeente Horst aan de Maas, veel meer dan overige doelgroepen. Van de totale verwachte huishoudensgroei tot 2050 vindt volgens het trendscenario 70% plaats bij 75-plussers. Dit heeft sterke gevolgen voor de woonwensen van huishoudens in de toekomst. Aan de woonwensen van ouderen kan de huidige

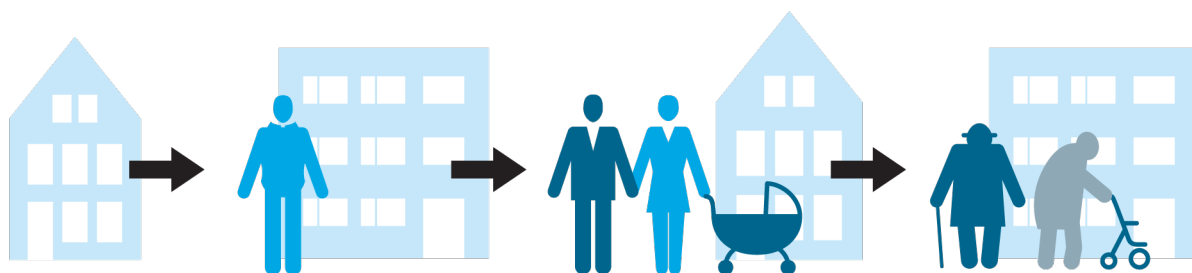
woningmarkt nog slecht voldoen. De woningvoorraad bestaat immers voor het grootste deel uit reguliere grondgebonden woningen die niet levensloopgeschikt zijn.

Urgentie om nieuwbouwplannen geschikt te maken voor ouderen

Binnen de huidige nieuwbouwplannen is nog niet goed genoeg bekend of deze als nultredenwoning of zorggeschikte woning worden opgeleverd. Dit terwijl een groot deel van de woningbehoefte bestaat uit dit woningtype. Het vereist daarmee de nodige acties om dit in huidige en toekomstige plannen te verbeteren. We adviseren u om nieuwe plannen altijd nultreden te realiseren en binnen bestaande nieuwbouwplannen te heroverwegen of oplevering als nultredenwoning mogelijk is.

Doorstroming van ouderen zorgt het vaakst voor verhuisketen in eigen gemeente

U voorziet hiermee niet alleen beter in de woonbehoeften van uw ouderen, maar het kan ook doorstroming op uw woningmarkt teweegbrengen. Zo leidt een verhuizing van een oudere vaak tot een vrijkomende woning in uw eigen gemeente. Uit ons onderzoek blijkt namelijk dat ouderen niet vaak over gemeentegrenzen heen verhuizen. U kunt met ouderenwoningen dus een verhuisketen op gang brengen binnen uw eigen gemeente. Dit in tegenstelling tot nieuwbouw van andere woningtypen, die vaker direct bewoond worden door huishoudens van buitenaf. Wanneer dat het geval is, profiteert u niet van de verhuisketen die op gang komt en helpt u dus zo ook andere huishoudens in uw gemeente niet.



Vrijkomend koopwoningaanbod voldoet vaak aan wensen van starters of huishoudens van buitenaf

De woning die vrijkomt is in veel gevallen een reguliere grondgebonden woning. Deze is niet geschikt voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen, maar wel voor veel andere doelgroepen zoals starters, gezinnen en doorstromers uit een huurwoning. Deze doorstroming biedt dus mogelijkheden voor doelgroepen die nu nog onvoldoende de koopwoningmarkt kunnen betreden. Ook zijn de bestaande koopwoningen per vierkante meter vaak duidelijk goedkoper dan nieuwbouwwoningen. Hierdoor sluiten deze woningen vaak qua grootte ook beter aan op de woonwensen en mogelijkheden van starters.

Daarnaast biedt dit vrijkomende koopwoningaanbod kansen voor het aantrekken van huishoudens van buitenaf. De koopwoningmarkt in Horst aan de Maas is over het algemeen namelijk betaalbaarder dan gemiddeld in Nederland en aangrenzende woningmarktregio's Eindhoven en Nijmegen, zeker ook de bestaande woningvoorraad. Deze betaalbare koopwoningen zijn daarmee een aantrekkelijk woonproduct voor huishoudens elders uit Nederland. Dit zijn vaak jongere huishoudens, die ervoor kunnen zorgen dat de vergrijzing van de gemeente tegenwicht wordt geboden.

Ook kansen voor andere doelgroepen in nultredensegment

Ook is het belangrijk in te zien dat de gebouwde nultredenwoningen niet enkel voorzien in de wensen van ouderen. Sowieso zullen ouderen niet allen tegelijkertijd willen verhuizen. Dat verloopt geleidelijk over de gehele periode tot 2050. Zet deze woningen daarom niet enkel in de markt voor deze doelgroep. Appartementen met een lift kunnen bijvoorbeeld ook geschikt zijn voor starters en grondgebonden nultredenwoningen kunnen makkelijk bewoonbaar zijn voor jongere huishoudens met een hoog inkomen. Op korte termijn worden zo meerdere doelgroepen door uw nieuwbouw bediend, terwijl hierdoor op de lange termijn voldoende woningen voor ouderen op de markt komen.

Differentiatie in prijssegmenten en woningtype nodig om woningmarkt op gang te brengen

Zorg er tenslotte voor dat de nultredenwoningen voldoende gedifferentieerd zijn. De woonwensen van ouderen lopen sterk uiteen. Dit zien we terug in de prijssegmenten waarin men een woning zoekt, maar ook in het gewenste woningtype. Ouderen zijn vaak kieskeurig bij een verhuizing. Ze wonen immers op dit moment vaak al ergens voor lange tijd met een sterkere sociale verbondenheid dan veel andere doelgroepen. Faciliteer en stimuleer ouderen daarom optimaal bij het maken van een verhuistap. Het juist informeren van deze doelgroep kan al veel teweeg brengen. Zo zien we dat ouderen vaak niet verhuizen omdat ze op zien tegen de hogere hypotheek- en huurlasten. Uit ons eigen landelijke onderzoek blijkt echter dat 55% van de ouderen na hun verhuizing juist minder kwijt is aan woonlasten. Dat komt dan voor een groot deel door de lagere energielasten die bij een nieuwbouwwoning komen kijken. Verder helpt een uiteenlopend nieuwbouwaanbod om een groter deel van de ouderen in beweging te krijgen. Denk daarbij aan sociale huur, vrijesectorhuur en koop, maar bijvoorbeeld ook aan verschil in grondgebonden nultredenwoningen en appartementen. Daarnaast zien we verschillen in woonwensen door (de intensiteit van) het zorggebruik. Dat leidt bijvoorbeeld tot vraag naar zorg in de buurt in geclusterde woonvormen of intensieve verpleegzorg aan huis in de vorm van zorggeschikte woningen. Deze woonvormen dragen bij aan de samenredzaamheid van ouderen en zorgen voor een goede mix in nieuwe wooncomplexen of wijken. Zorggeschikte woningen wordt nu urgenter door het rijksbeleid dat stuurt op extramuralisering van de ouderenzorg. Ouderen met een zware zorgvraag dienen hierdoor langer thuis te wonen.

3.3 Maak evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen

Gebruik de regionale urgentieregeling voor een complete feitenbasis



In dit onderzoek geven we een overzicht van alle aandachtsgroepen die via de Wet versterking regie volkshuisvesting straks benoemd moeten worden in de regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. De gemene deler van deze aandachtsgroepen is dat zij allen ondersteuning nodig hebben bij het vinden van geschikte huisvesting, zeker in tijden dat de concurrentie op de betaalbare woningmarkt groot is. Niet alle aandachtsgroepen zijn op dit moment goed en volledig in beeld te brengen op basis van de beschikbare data. Dat komt ook doordat deze aandachtsgroepen

in het verleden nog niet op dergelijke wijze zijn bijgehouden. Vanaf 1 januari 2026 treedt volgens plan in de gemeente Horst aan de Maas (en in de regio) de urgentieregeling in werking. Benut deze regeling ook voor het beter in beeld brengen van deze aandachtsgroepen. Houd bij welke aandachtsgroepen urgentie aanvragen, waar ze nu in een instelling wonen en waar ze ook graag naartoe willen verhuizen.

Maak afspraken over een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten en wijken

Aandachtsgroepen wonen op dit moment nog niet gelijk verspreid over gemeenten en wijken in de regio. We adviseren u daarom afspraken te maken over een evenwichtige verdeling van deze aandachtsgroepen. Zo kunt u ervoor zorgen dat de leefbaarheid in wijken waar deze het sterkst onder druk staat, ook in de toekomst gewaarborgd blijft of zelfs verbeterd wordt.

Houd bij regionale fair-share afspraken rekening met bestaande woon-zorgstructuren

De regionale urgentieregeling geeft u vanaf 1 januari 2026 de mogelijkheid om de huidige verdeling van aandachtsgroepen scherp inzichtelijk te maken voor fair-share afspraken binnen de regio. Bestaande woon-zorgstructuren spelen echter ook een belangrijke rol in deze afweging. Zo worden afspraken over de inkoop van wooneenheden voor Beschermd wonen op regioniveau bepaald en zijn opvanglocaties en instellingen voor aandachtsgroepen niet evenredig over de regio verdeeld. Neem dit dus mee in uw afweging om wel of niet een andere evenwichtigere verdeling van aandachtsgroepen in uw regio te hanteren.

Blijf flexwoningen inzetten voor aandachtsgroepen, ook om woningmarktdruk te verlichten



U zet al in op de bouw van flexwoningen voor aandachtsgroepen. Zij zijn voor een groot deel op zoek naar betaalbare huisvesting en nemen vaker, als tijdelijke oplossing, genoegen met een relatief kleine woning. Deze flexwoningen bieden hier uitkomst voor. Houd wel rekening met de grootte van deze projecten. Grootschalige locaties voor de huisvesting van aandachtsgroepen kunnen de leefbaarheid van bestaande wijken verminderen en kunnen ook voor de aandachtsgroepen zelf minder gewenst zijn. Dit zijn immers kwetsbare doelgroepen.

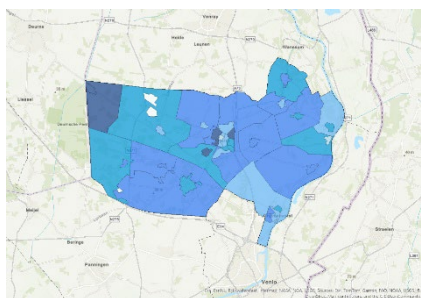
Al met al zien we echter met name kansen voor flexwonen. Zo kunt u door middel van flexwoningen tijdelijke pieken opvangen. Denk aan de recente instroom van Oekraïners, pieken in de instroom van asielzoekers en taakstelling van statushouders of locaties waar tijdelijk extra arbeidsmigranten nodig zijn. Daarnaast zorgt u er hiermee voor dat er meer reguliere woningen beschikbaar zijn voor andere huishoudens. U zorgt daarmee dus via flexwonen ook voor meer betaalbare woningen in uw woningvoorraad. Door deze flexwoningen slim in te zetten, kunnen ze tegelijkertijd dienen als tussenoplossing bij langere gebiedsontwikkelingen. Voor verschillende gebouwen en locaties kan al een toekomstige bestemming vastgesteld zijn, maar is er nog geen zicht op realisatie (op middellange termijn). Voor deze locaties adviseren we te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor een tussentijdse invulling met flexwoningen.

3.4 Verbeter kwaliteit bestaande voorraad met wijken- en kernenaanpak

Aanpak bestaande woningvoorraad nodig om toekomstbestendig te kunnen zijn

Een overgroot deel van de toekomstige woningvoorraad staat er nu al. Dit betekent dat u voor een toekomstbestendige woningvoorraad ook aan de slag moet met de grote opgaven binnen de bestaande woningvoorraad. Zo is er, met name in particulier woningbezit, nog een verduurzamingsslag te maken, kan de voorraad beter worden benut en kan de huisvesting van ouderen beter en efficiënter worden ingericht. We zien mogelijkheden in een wijk-, kern- of gebiedsgerichte aanpak om dit gezamenlijk onder handen te nemen. Dit onderzoek biedt hier door middel van een scan al handvatten voor.

Gebruik toekomstbestendige wijken-scan voor gebiedsgerichte aanpak kwetsbare woningvoorraad



We hebben een toekomstbestendige wijken-scan gemaakt om gebiedsgericht na te kunnen gaan waar kwetsbaarheden in uw voorraad zitten. Dit is tot op postcode-6 niveau uitgewerkt waardoor u tot op zeer laag schaalniveau verschillen kunt zien. Hiermee kunt u een eerste afweging maken welke wijken, buurten of kernen binnen uw voorraad de meeste aandacht verdienen. In de scan is het mogelijk onderscheid te maken in verschillende indicatoren. Denk aan klimaatbestendigheid, leefbaarheid, aanpasbaarheid en aantrekkelijkheid van de wijk. Door dit onderscheid kunt u inzichtelijk

maken waar de grootste knelpunten zich bevinden. Daarna kunt u aan de slag met een gebiedsgerichte aanpak. We adviseren u daarbij zoveel mogelijk opgaven te combineren. Denk bijvoorbeeld ook aan het beter benutten van de bestaande voorraad of het ontwikkelen van geschikte ouderenhuisvesting.

Maak locatieafweging voor ouderenhuisvesting op basis van geschikte woningen en woonomgeving

Het bouwen van nultredenwoningen is noodzakelijk om in voldoende geschikte woningen voor ouderen te kunnen voorzien. Een groot voordeel van het bijbouwen van deze woningen ten opzichte van het aanpassen van bestaande woningen, is dat deze woningen geclusterd opgeleverd kunnen worden. Dat levert voordelen op voor het leveren van de zorg door zorgpartijen, zeker wanneer het grootschalige bouwlocaties betreft. Zij kunnen dan zorg op geconcentreerde locaties leveren en hoeven minder verspreid door de wijken en kernen langs zorgbehoevenden te gaan.

Niet alleen voor zorgleveranciers kan clustering geschikter zijn. Het biedt ook kansen voor de ouderen zelf. Zo kan met nieuwbouw beter afgewogen worden waar deze woningen opgeleverd worden. Het heeft daarbij de voorkeur dat dit gebeurt in de buurt van (zorg)voorzieningen. Breng hiervoor de meest geschikte locaties in beeld, ook binnen bestaande buurten. Zo weet u waar woningen, na bijvoorbeeld sloop- en nieuwbouw, het beste geschikt voor ouderen met een zorgvraag opgeleverd kunnen worden.

Breng het potentieel van het beter benutten van uw bestaande woonomgeving in beeld

Het verbeteren van de bestaande voorraad biedt ook koppelkansen met het toevoegen van woningen aan deze voorraad. Daarbij is het essentieel dat u een visie ontwikkelt op het thema beter benutten. Niet in elke gemeente of kern is dit potentieel immers gelijk. In een stedelijk woonmilieu zijn de mogelijkheden voor optoppen immers groot, terwijl in landelijker gebied splitsen en mantelzorgwoningen op kavels mogelijk meer opties geeft. Breng voor deze visie allereerst dus die potentie van de verschillende maatregelen in beeld.

3.5 Monitor, werk met scenario's en gebruik adaptieve programmering

Monitor ontwikkelingen op de woningmarkt om op tijd te reageren in woonbeleid

In ons onderzoek vormen de huidige woningmarkt, huishoudensprognoses en recente woonwensen en verhuisbewegingen het uitgangspunt. We zijn ons er echter van bewust dat ontwikkelingen op de woningmarkt zich snel kunnen voordoen. Dat zien we ook wanneer we de twee berekende scenario's vergelijken. Er wordt op basis van recente migratie een hogere huishoudensgroei verwacht en door de sterk gestegen koopwoningprijzen is de vraag naar betaalbaar wonen - en dan met name naar sociale huur - toegenomen. Dergelijke ontwikkelingen kunnen ook in de toekomst plaatsvinden. Het is daarom noodzakelijk om goed te monitoren wat er verandert. Zo kunt u op tijd bijsturen met uw woonbeleid.

Gebruik dashboard als jaarlijks meetmoment en doe eens in de vier jaar grootschaliger onderzoek



Wij hebben met dit onderzoek een PowerBI-dashboard opgeleverd met uitkomsten op gemeente- en wijkniveau. Hiermee is dus een complete onderzoeksbasis over de woningmarkt van de gemeente Horst aan de Maas opgebouwd. U bent van plan deze data ook verder te koppelen aan andere cijfers die u in bezit heeft. Zo kunt u dit ook komende jaren benutten voor uw woonbeleid. Dit dashboard biedt immers de mogelijkheid om woningmarktontwikkelingen scherp bij te houden en via een gelijkblijvende weergave te actualiseren. We adviseren deze jaarlijks te vernieuwen met nieuwe cijfers uit CBS Microdata. Die data worden namelijk elk jaar geactualiseerd. U bent zo op tijd op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen op uw woningmarkt. Het schrijven van een bijpassend memo over deze

ontwikkelingen helpt vervolgens om ook al uw woon- en zorgpartijen op de hoogte te brengen van dezelfde actuele feitenbasis.

Daarnaast lijkt het ons wenselijk om eens in de vier jaar een grootschaliger woningmarktonderzoek uit te voeren. Dit als voorbereiding op een geactualiseerd volkshuisvestingsprogramma. Door een onderzoeksbasis altijd te vernieuwen voorafgaande aan de actualisatie van uw volkshuisvestingsprogramma zorgt u ervoor dat u altijd op basis van een nieuwe onderzoeksbasis uw woonbeleid vormgeeft.

Werk scenario's uit waarmee u voorbereid bent op een trendbreuk

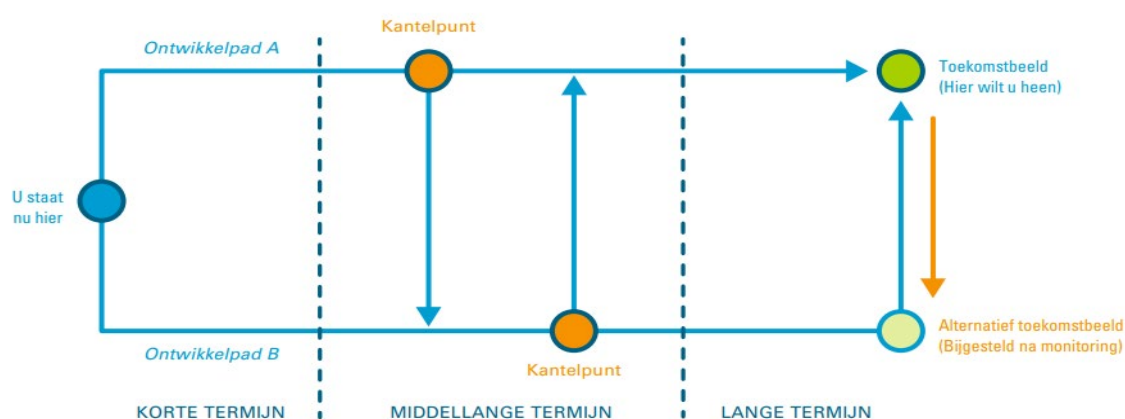
In dit onderzoek hebben we de woningbehoefte onderzocht op basis van historische demografische- en woningmarktontwikkelingen. Deze leiden tot verwachtingen voor de toekomst. In werkelijkheid kunnen zich echter nieuwe ontwikkelingen voordoen die zorgen voor een trendbreuk met bestaande patronen. Denk daarbij aan de instroom van huishoudens door economische impulsen zoals de ontwikkeling van een

nieuw bedrijventerrein. Dat kan leiden tot meer werkgelegenheid, waardoor ook meer huishoudens in Horst aan de Maas zullen willen wonen. Ook de invloed van werkgelegenheid elders (zoals de ontwikkelingen in de regio Eindhoven) kunnen leiden tot een dergelijke toename van de woningbehoefte. Andersom kunnen er ook ontwikkelingen optreden die een negatieve impact hebben op de instroom van huishoudens. We adviseren u na te denken over dergelijke kansen en risico's. Besef dat u hierbij ook keuzemogelijkheden heeft. Welke economische keuzes u maakt, heeft namelijk invloed op het type werkgelegenheid dat u aantrekt en dus voor welk type huishouden u woningen moet bouwen. Zo hebben bijvoorbeeld ook internationale kenniswerkers (hoog inkomen en vaker zoekend op de reguliere woningmarkt) andere woonwensen dan arbeidsmigranten (laag inkomen en vaker wonend in tijdelijke woonruimten).

Zorg voor een adaptief woningbouwprogramma waarmee u voorbereid bent op kantelpunten

Zoals hiervoor benoemd, blijft de huishoudensontwikkeling afhankelijk van woningmarktontwikkelingen en migratie. Dat betekent omgaan met een zekere mate van onzekerheid. Migratie is afhankelijk van individueel gedrag en menselijke keuzes die sociaal, psychologisch en/of economisch gemotiveerd zijn. Een werkwijze om met onzekerheden om te gaan is adaptief en proactief programmeren. Door adaptief en proactief te programmeren wordt gewerkt met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden. Dit maakt het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen en te willen beheersen, is adaptief programmeren meer een werkwijze om het proces te beheersen. We adviseren daarbij zo'n 80% van de gemeentelijke woningbouwprogrammering al verder vast te leggen voor plannen die kwalitatief aansluiten bij de vraag, vaak ongeacht uitkomsten van scenario's. Deze noemen we ook wel no-regret acties. Denk daarvoor bijvoorbeeld aan de bouw van ouderenhuisvesting. Vergrijzing zal zich immers - ongeacht woningmarktontwikkelingen en migratie - voordoen in Horst aan de Maas. Zet daarnaast 20% van het programma in als flexibele speelruimte. Maak bijvoorbeeld plannen die aansluiten op wensen die zich in enkele scenario's voordoen, zoals woningbouw voor specifieke doelgroepen. Illustratief geven we hieronder weer hoe u via verschillende ontwikkelpaden kunt u toewerken naar het gewenste toekomstbeeld passend bij de behoefte.

Figuur 4: Indicatief stroomschema adaptief programmeren



Bron: 'Omgaan met onzekerheid: van adaptief naar proactief programmeren', Stec Groep.

4. Huidige woningmarkt

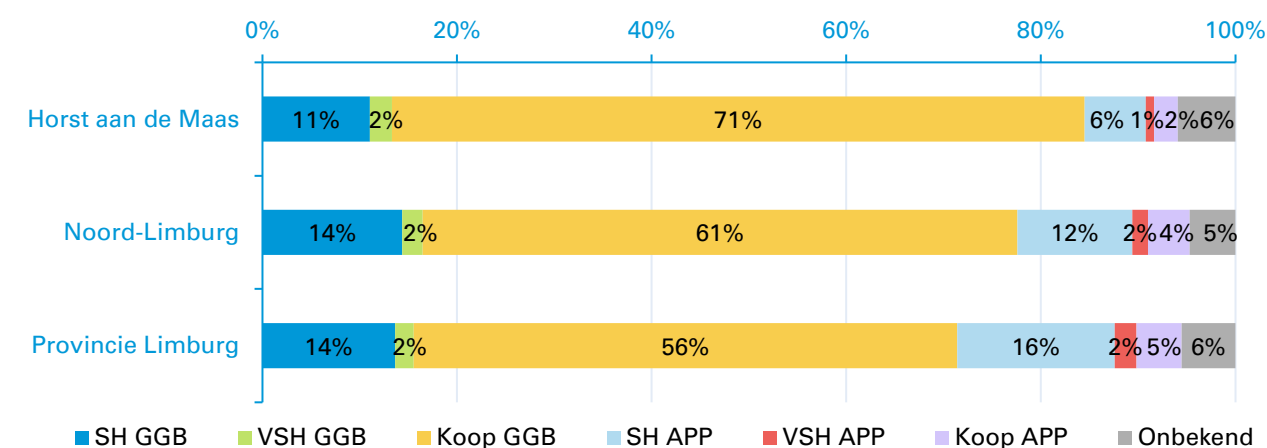
Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van de gemeente Horst staat er al. Om de woonopgaven voor de komende jaren te bepalen, is scherp inzicht in de huidige voorraad cruciaal. In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. We geven een overzicht van de samenstelling (woningtypen, prijsklassen, bouwjaren, energielabels), kwaliteit en dynamiek van de woningmarkt.

4.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

Relatief veel koopwoningen in Horst en vergelijking met provincie Limburg

In de gemeente Horst aan de Maas bestaat 73% van de woningvoorraad uit koopwoningen. Dit is hoger dan zowel het regionale aandeel van 65% als het provinciale aandeel van 61% (grondgebonden³ en appartementen samen). Van het aandeel koopwoningen is 71% grondgebonden. Daarnaast zijn er, in vergelijking met de provincie Limburg, relatief weinig sociale huurwoningen (17%). Stijgingen op de koopwoningmarkt hebben hierdoor in Horst aan de Maas een relatief groter effect. Een groter deel van de woningvoorraad is namelijk onderhevig aan deze prijsontwikkelingen.

Figuur 5: Woningvoorraad naar woningtype en eigendom in de gemeente Horst aan de Maas



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). SH is sociale huur en VSH is vrijesectorhuur. GGB is grondgebonden, APP is appartement.

Veel huurwoningen in het goedkope segment

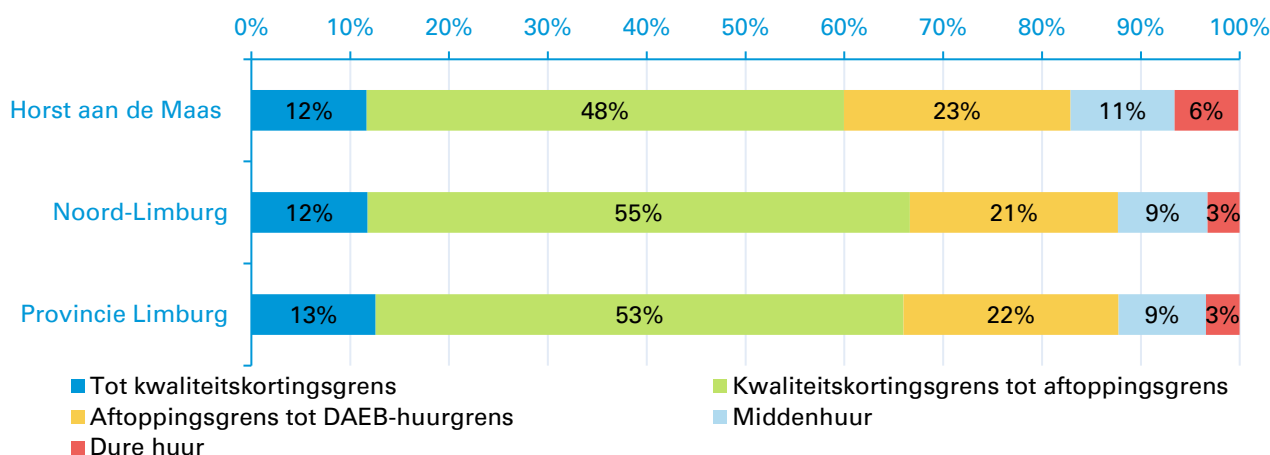
Van alle huurwoningen in de gemeente Horst aan de Maas valt ongeveer 83% onder de DAEB-huurgrens⁴. Dit komt voor een deel door goedkope particuliere huurwoningen. Deze voldoen officieel vaak niet aan de

³ Een grondgebonden woning is een woning die toegankelijk is vanaf straatniveau. Dit type woning is niet boven of onder andere woningen gebouwd, zoals bij appartementen het geval is.

⁴ Woningcorporaties moeten ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 900,07, prijspeil 2024, ook wel DAEB-woningen genoemd) toewijzen aan hun doelgroepen. Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt.

eisen van sociale huur op het gebied van de instandhoudingstermijn (minimaal 25 jaar), maar hebben in Limburg vaak wel een huurprijs lager dan de DAEB-huurgrens (€ 900,07 in 2025). Daarmee zijn het op dit moment wel huurwoningen die betaalbaar zijn voor de doelgroep van corporaties. Hiermee is de huurwoningmarkt in de gemeente Horst aan de Maas een markt waar veel huishoudens met een laag inkomen terecht kunnen.

Figuur 6: Huurwoningvoorraad naar prijssegment in de gemeente Horst aan de Maas, 2024

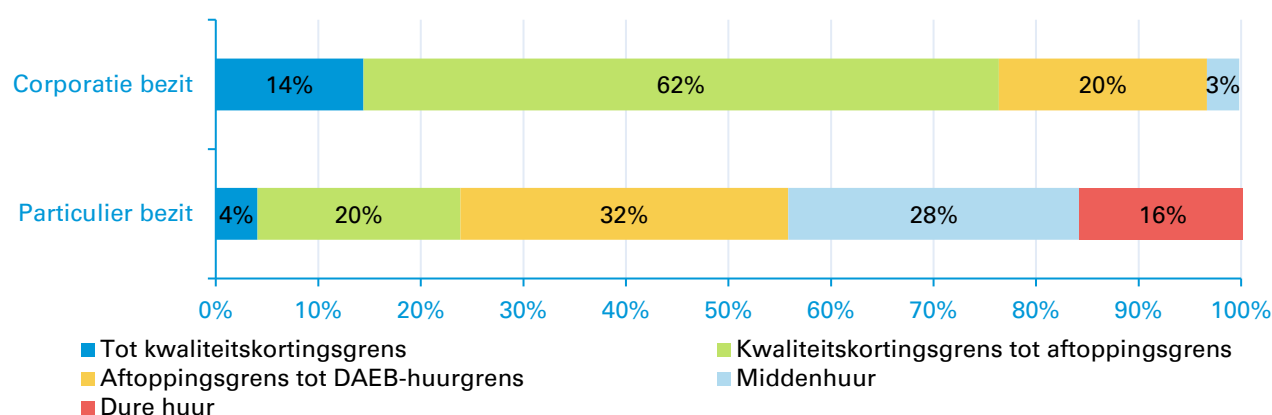


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Corporatiebezit grotendeels onder de DAEB-huurgrens, particulier bezit duurder

We hebben de huurwoningvoorraad van de gemeente Horst aan de Maas vervolgens uitgesplitst naar eigendom en prijs. Daaruit valt op dat 97% van het corporatiebezit (circa 2.710 woningen) wordt verhuurd onder de DAEB-huurgrens. Het particulier bezit (circa 985 woningen) is een stuk duurder. Hier wordt slechts 56% verhuurd onder de DAEB-huurgrens. Dit aandeel is echter wel groter dan gemiddeld in Nederland, waar circa de helft van de particuliere verhueringen plaatsvindt onder de DAEB-huurgrens. Daarnaast is 28% van het particuliere bezit middelduur en 16% duur.

Figuur 7: Huurwoningvoorraad naar eigendom en prijs in de gemeente Horst aan de Maas



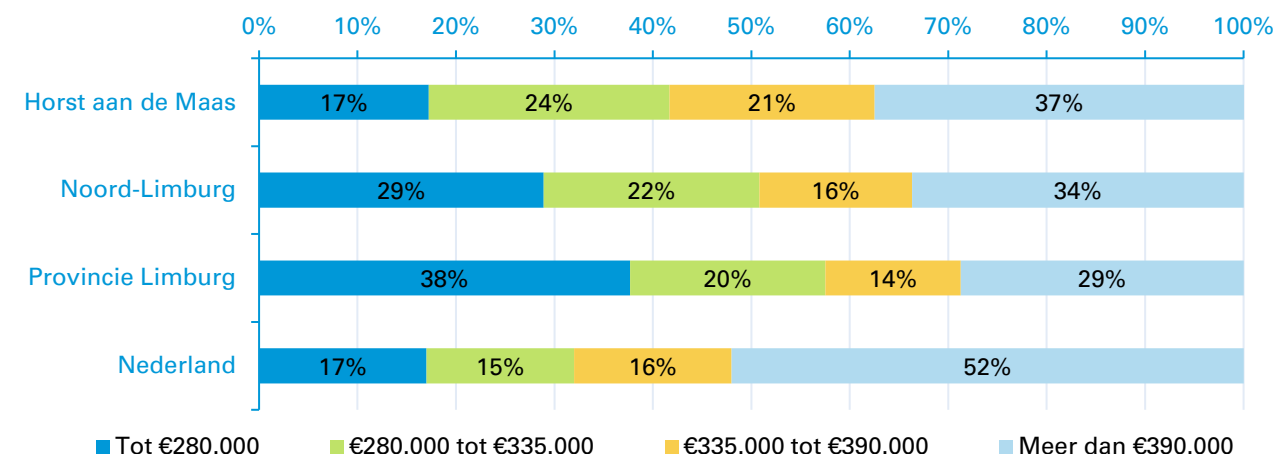
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Koopwoningvoorraad in Horst aan de Maas relatief goedkoop

De koopwoningvoorraad van Horst in de Maas is voor Nederlandse begrippen relatief goedkoop. In de gemeente Horst aan de Maas had in 2024 gemiddeld 62% van de koopwoningen een WOZ-waarde van minder dan € 390.000; de toen landelijk geldende betaalbaarheidsgrens. In vergelijking met de regio

Noord-Limburg⁵ en de Provincie Limburg is de koopwoningvoorraad van Horst aan de Maas juist relatief duur.

Figuur 8: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in de gemeente Horst aan de Maas, 2024

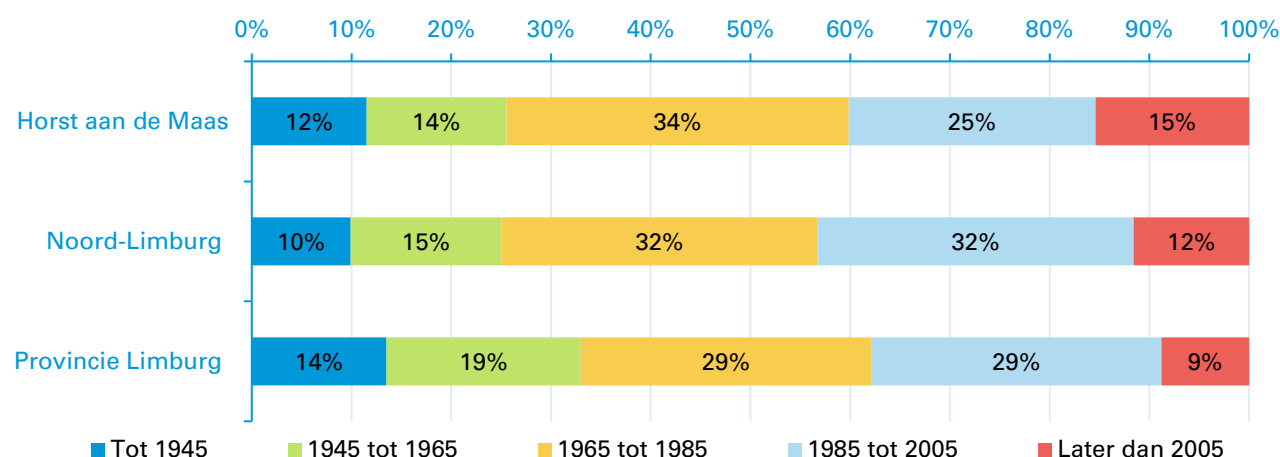


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025). WOZ-waarde 2024 met peildatum 1 januari 2023.

Woningvoorraad uit periode 1965-2005 sterk vertegenwoordigd, weinig nieuwbouw

In de gemeente Horst aan de Maas staan relatief weinig woningen die gebouwd zijn in de afgelopen twintig jaar. In totaal is 15% van de woningen in de gemeente gebouwd na 2005. Het merendeel van de woningen komt daarentegen uit de periode 1965-2005. In totaal is 59% van de woningen in de gemeente toen gebouwd.

Figuur 9: Woningvoorraad naar bouwperiode in de gemeente Horst aan de Maas, 2024



Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

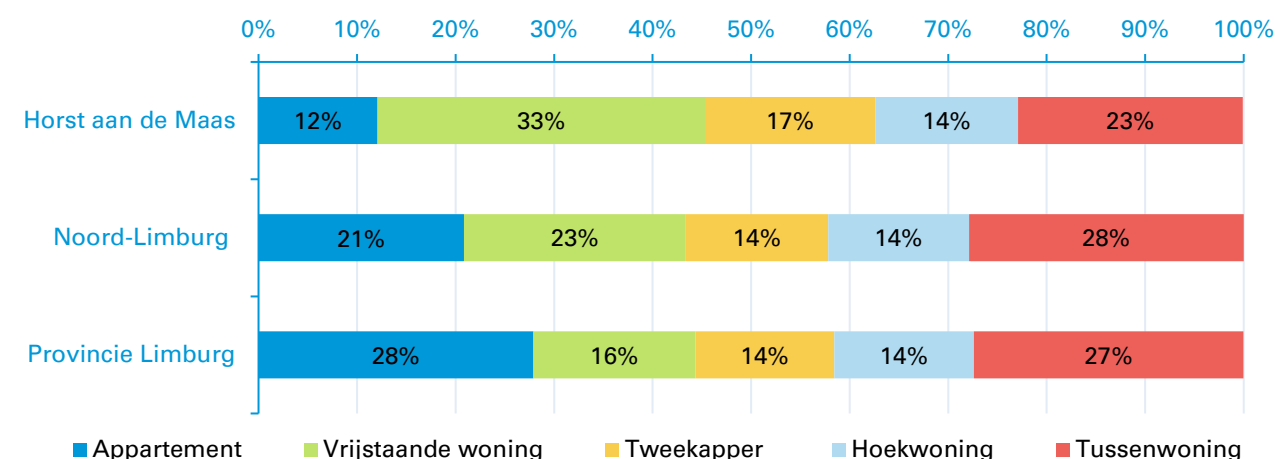
Relatief veel grotere woningtypen in Horst aan de Maas, verbonden met betaalbaarheid

Onderscheid makend naar woningtype zien we dat er in Horst aan de Maas relatief veel vrijstaande woningen en tweekappers te vinden zijn. Van de in totaal circa 19.055 woningen in de gemeente Horst aan de Maas behoren er 50% tot dit woningtype. Dit aandeel is kleiner in de regio Noord-Limburg (37%) en in de gehele provincie (30%). Onderscheid makend naar eigendom zien we dat appartementen hoofdzakelijk huurwoningen zijn en de overige woningtypen hoofdzakelijk koopwoningen.

⁵ Gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray.

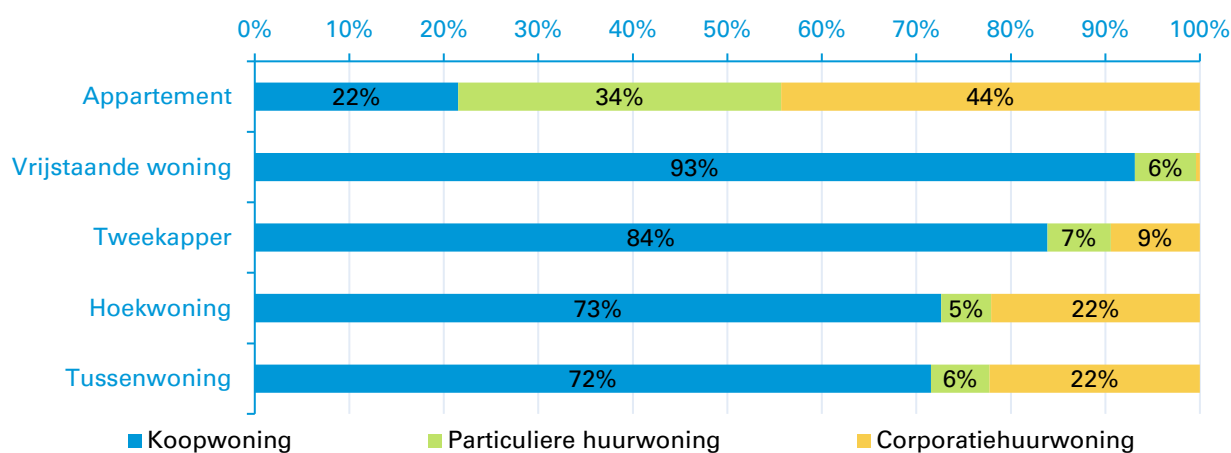
Een relatie tussen woningtype en woninggrootte is te zien. Zo heeft 83% van de woningvoorraad een oppervlakte van meer dan 100 m². Slechts 6% van de woningvoorraad heeft een oppervlakte van minder dan 75 m².

Figuur 10: Woningvoorraad naar woningtype in de gemeente Horst aan de Maas, 2024



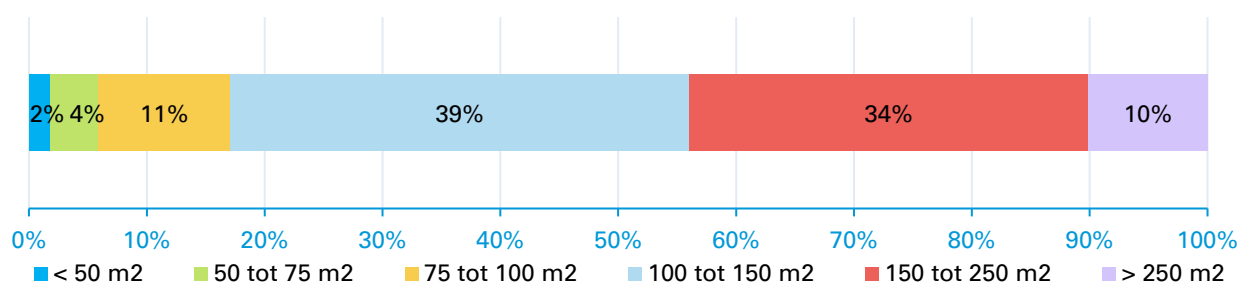
Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 11: Woningvoorraad naar woningtype en eigendom in de gemeente Horst aan de Maas, 2024



Bron: BAG (2024), CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 12: Woningvoorraad naar woninggrootte in de gemeente Horst aan de Maas, 2024

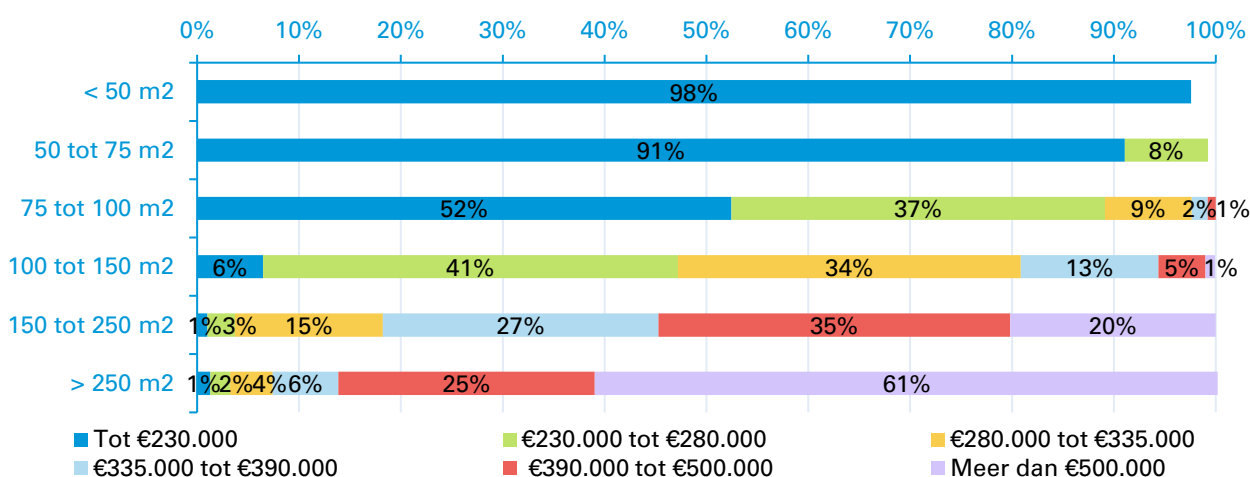


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Direct verband tussen woninggrootte en WOZ-waarde zichtbaar

De WOZ-waardeverdeling toont een duidelijk verband met woninggrootte. Van de woningen in de gemeente Horst aan de Maas met een oppervlakte kleiner dan 50 m² heeft 98% een WOZ-waarde van minder dan €230.000. In de categorie van 75 tot 100 m² is dit percentage al gedaald naar 52%. Bij woningen groter dan 250 m² ligt dit aandeel nog maar op 1%. Omgekeerd geldt: naarmate de woning groter is, neemt het aandeel woningen met een hogere WOZ-waarde juist toe. Inmiddels zijn de vraagprijzen en transactieprizen verder gestegen ten opzichte van het peilmoment van de WOZ-waarde (1 januari 2023). Zie hiervoor paragraaf 4.2.

Figuur 13: Woningvoorraad naar woninggrootte en WOZ-waarde, 2024

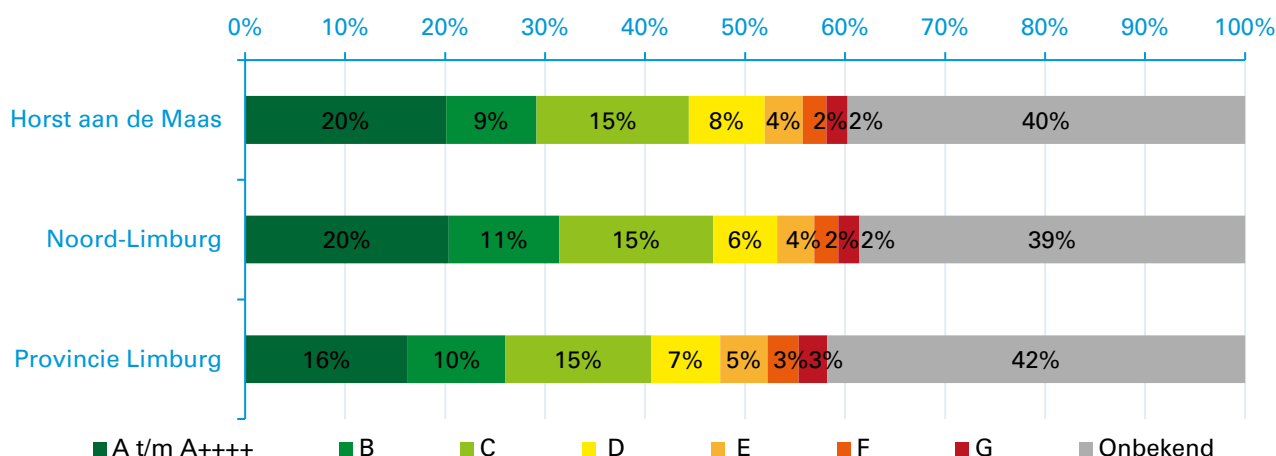


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

44% van de woningen met een vastgesteld energielabel is 'groen', veel particulier bezit nog onbekend

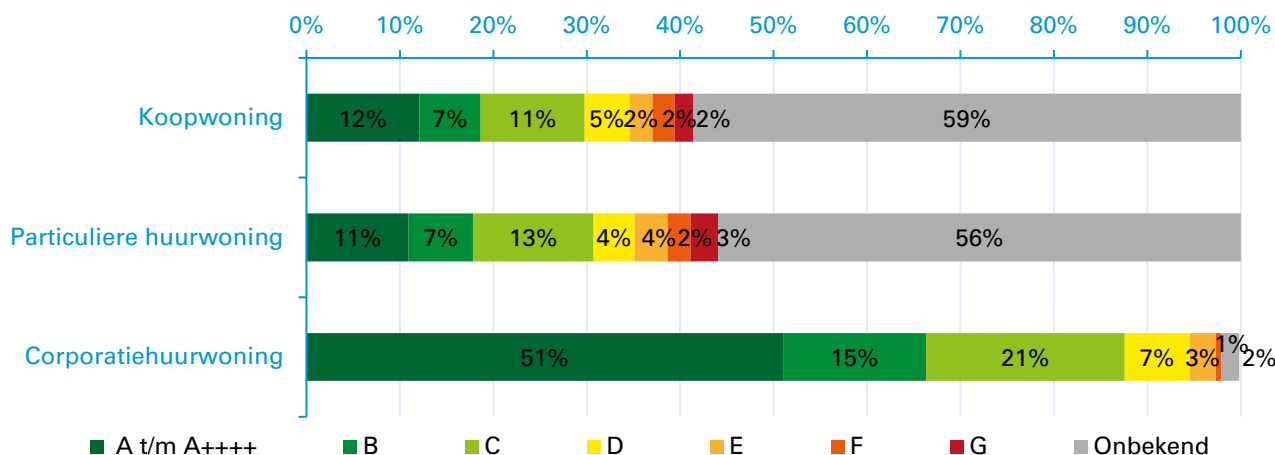
Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Dit speelt uiteraard ook een rol in de gemeente Horst aan de Maas. We zien dat op dit moment 60% van de woningen een energielabel heeft, waarvan 44% een vastgesteld energielabel C of hoger heeft. Dit zijn veelal woningen in corporatiebezit en woningen die de afgelopen tijd nieuw gebouwd of verkocht zijn. Er zijn relatief veel woningen zonder energielabel. We verwachten dat een groot deel van deze woningen relatief slecht scoort. We zien namelijk dat het particulier bezit minder goed verduurzaamd is dan het corporatiebezit. Van die woningen is vaker het energielabel onbekend. Hetzelfde geldt voor bestaande bouw ten opzichte van nieuwbouw.

Figuur 14: Woningvoorraad naar vastgesteld energielabel in de gemeente Horst aan de Maas, 2024



Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 15: Woningvoorraad naar vastgesteld energielabel en eigendom in de gemeente Horst aan de Maas, 2024



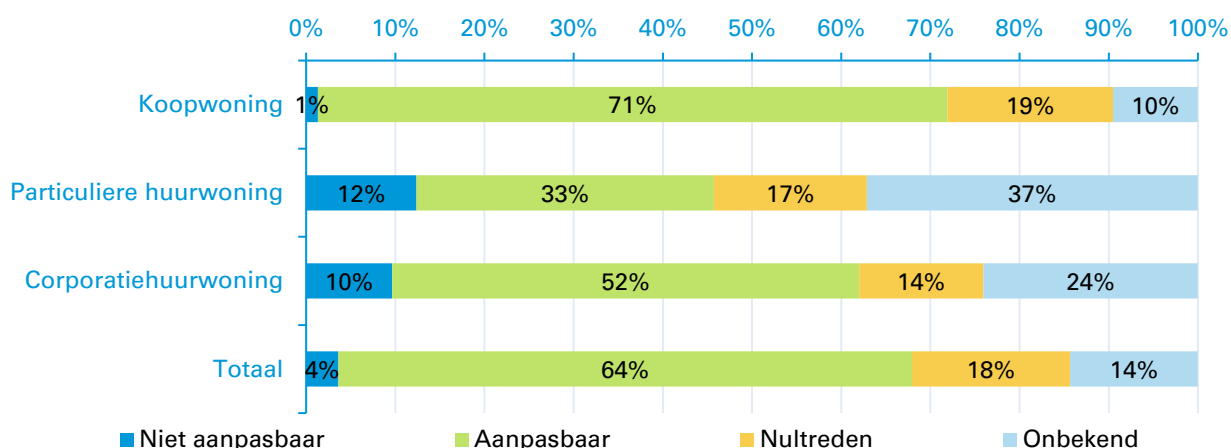
Bron: BAG (2024), CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

18% van woningvoorraad al nultreden, groot deel aanpasbaar met investeringen

We hebben de woningvoorraad van de gemeente Horst aan de Maas op basis van Zorg op de kaart van TNO opgedeeld naar de mate van aanpasbaarheid van de woningen naar de wensen van ouderen. Dit betreft met name het zelfstandig kunnen wonen zonder trap te hoeven lopen (nultreden⁶). Op dit moment is naar schatting 18% van de woningvoorraad van Horst aan de Maas hiervoor al geschikt. TNO schat met haar onderzoeksmethodiek in dat 64% van de voorraad met een aanpassing geschikt te maken is voor bewoning door mensen met mobiliteitsbeperkingen. Deze woningen kunnen drempelvrij worden gemaakt en, indien nodig, moet het volgens TNO mogelijk zijn een traplift te installeren om de toegankelijkheid te waarborgen. Met name in eengezinswoningen is dit vaak goed mogelijk. Dit vraagt dan echter wel om (gemeentelijke) investeringen en daarnaast zijn deze woningen daarmee slechts tijdelijk nultreden. Het waar mogelijk realiseren van nieuwe nultredenwoningen of het realiseren van alle benodigde essentiële woonfuncties op één woonlaag in de bestaande voorraad heeft daarom sterk de voorkeur. Tenslotte is van een klein deel van de woningvoorraad wordt ingeschat dat deze niet aanpasbaar is. Dit betreft met name appartementencomplexen of bovenwoningen zonder lift. Dit type woning komt met name voor in huurbezit. We zien daardoor dat het aandeel niet-aanpasbare woningen ook hoger is bij particuliere en corporatiehuurwoningen ten opzichte van koopwoningen.

⁶ Een nultredenwoning is een woning die volledig gelijkvloers is en daardoor geschikt is voor mensen met een beperkte mobiliteit. Alle essentiële woonfuncties (slaapkamer, woonkamer, keuken en badkamer) bevinden zich op één verdieping, zonder dat je trappen of drempels hoeft te gebruiken.

Figuur 16: Aanpasbaarheid woningvoorraad naar eigendom in de gemeente Horst aan de Maas, 2024



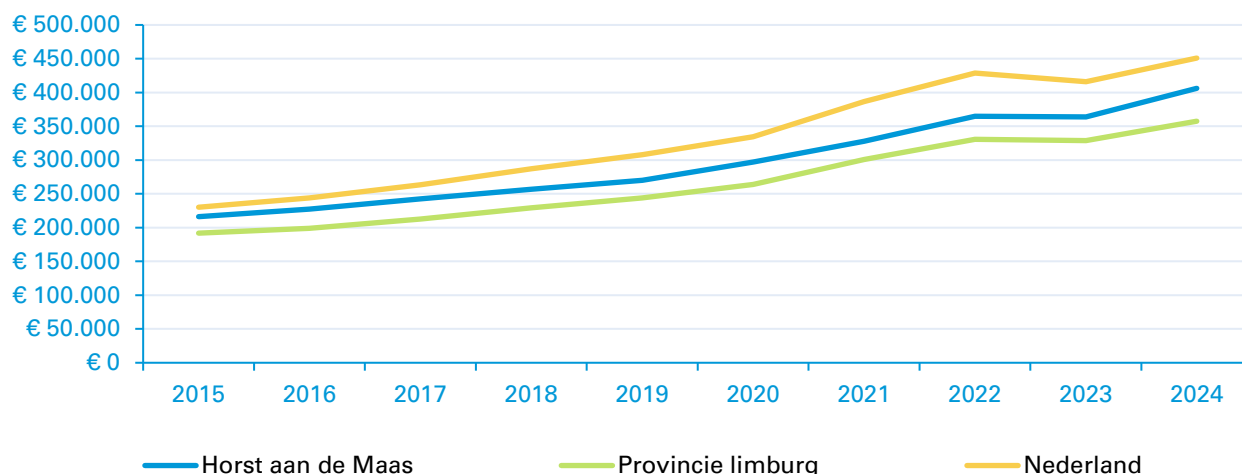
Bron: TNO (2016), actualisatie Stec Groep (2025).

4.2 Kenmerken koopwoningmarkt

Gemiddelde transactieprijs koopwoningen met circa 58% toegenomen in periode 2018-2024

De woningmarkt is in Nederland de afgelopen jaren sterk onderhevig geweest aan prijsstijgingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de gemeente Horst aan de Maas. In de periode 2018 tot 2024 is in de hele provincie de gemiddelde transactieprijs toegenomen van gemiddeld €256.900 in 2018 naar €406.200 in 2024. Opvallend is dat er in 2023 een stagnatie van de gemiddelde transactieprijs te zien is. Dat hing samen met de gestegen hypotheekrente in dat jaar. Het kopen van een woning werd daardoor voor veel huishoudens dus niet betaalbaar. Daarnaast zien we dat nu de koopwoningprijzen in heel Nederland weer sterk stijgen, ondanks deze hogere hypotheekrente. Dit heeft grote gevolgen voor de bereikbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters en doorstromers vanuit huurwoningen. Zij kunnen minder vaak dan in het verleden een stap naar een koopwoning maken. Wel geldt dat de koopwoningmarkt in de gemeente Horst aan de Maas nog steeds beter bereikbaar is voor huishoudens met een middeninkomen dan in veel andere delen van Nederland.

Figuur 17: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs in de gemeente Horst aan de Maas, 2024

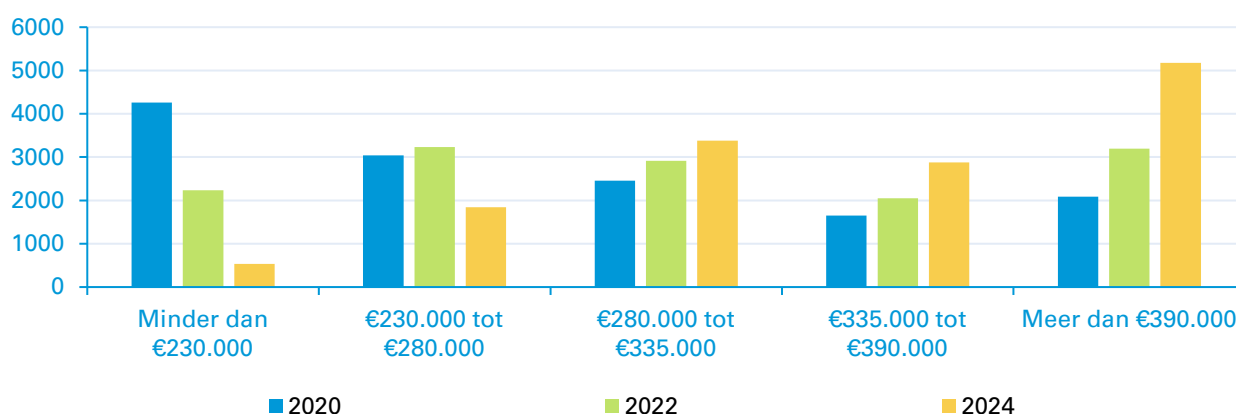


Bron: CBS Microdata (2024, 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Met name koopwoningvoorraad tot €230.000 sterk teruggelopen sinds 2020

Met name voor startende huishoudens met een laag inkomen is de markt steeds krappere geworden. We zien dat deze doelgroep op dit moment (oktober 2024) maximaal een hypotheek kan afsluiten van ongeveer €220.000⁷, waarmee met wat eigen vermogen (hier uitgaande van €10.000) een koopprijs van €230.000 mogelijk is. Dit prijssegment is in de periode 2020-2024 teruggelopen van 32% van de koopwoningvoorraad naar 4%. Dit betekent dat deze doelgroep steeds vaker is aangewezen op een huurwoning of meer vermogen moet opbouwen om de koopwoningmarkt te kunnen betreden.

Figuur 18: Ontwikkeling koopwoningvoorraad naar WOZ-waardeklassen in de gemeente Horst aan de Maas, 2024



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Huidig aanbod duidelijk duurder dan WOZ-waardeverdeling koopwoningen

We hebben het huidige aanbod en de verkochte woningen in het afgelopen jaar via Funda.nl in beeld gebracht. Hieruit valt op dat op dit moment 7% van de te koop staande woningen een vraagprijs heeft die lager is dan €280.000. In figuur 8 zien we dat 17% van de koopwoningvoorraad in 2024 nog een WOZ-waarde heeft onder de €280.000. Hieruit blijkt al een duidelijke verschuiving: het betaalbare segment neemt af. Ook ligt het aandeel van te koop staande woningen in dit segment duidelijk lager dan het percentage woningen dat het afgelopen jaar binnen dit segment is verkocht. Dit wijst niet alleen op stijgende vraagprijzen, maar mogelijk ook op een relatief snelle verkooptijd van betaalbare woningen. Dat zou erop kunnen duiden dat juist deze goedkopere woningen snel van de markt verdwijnen – een signaal van woningdruk in dit segment.

Tabel 3: Aanbod en verkochte woningen in de gemeente Horst aan de Maas, februari 2024 – februari 2025

Prijsklassen	Te koop februari '25	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop/ verkocht	Aandeel te koop / verkocht (%)	
						Horst aan de Maas	Nederland
Tot € 220K	0	0%	6	1%	6	0%	5%
€ 220K - € 280K	9	7%	54	12%	63	11%	11%

⁷ Op basis van een maximaal inkomen van € 49.669 voor een eenpersoonshuishouden en € 54.847 voor een meerpersoonshuishouden.

€ 280K - € 335K	24	20%	91	21%	115	20%	13%
€ 335K - € 390K	30	24%	94	21%	124	22%	14%
Meer dan € 390K	60	49%	195	44%	255	45%	57%
Totaal	123	100%	440	100%	563	100%	100%

Bron: Funda.nl (februari 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Transactieprijzen Noord-Limburg weer sterk toegenomen met 12,2% in afgelopen jaar

In de COROP-regio Noord-Limburg was afgelopen jaar de gemiddelde transactieprijs⁸ van een woning €430.000. Dit ligt boven de betaalbaarheidsgrens. Verder valt op dat de transactieprijzen weer zijn toegenomen in het afgelopen jaar. Zo zijn de prijzen met 12,2% gestegen in het vierde kwartaal van 2024 ten opzichte van het vierde kwartaal van 2023.

Tabel 4: NVM-transactiegegevens COROP-regio Noord-Limburg, Q4 2024

	Transacties	Gem. transactieprijs	Gem. transactie-prijs per m²	%-ontw. per m² Q4 '23 – Q4 '24	Verkoop-tijd (dagen)
Tussenwoning	86	€ 334.000	€ 3.020	8,5%	27
Hoekwoning	70	€ 363.000	€ 3.250	15,5%	28
2-onder-1 kap	111	€ 404.000	€ 3.285	12,8%	27
Vrijstaand	129	€ 621.000	€ 3.420	12,5%	43
Appartement	56	€ 270.000	€ 3.785	11,3%	34
Totaal	452	€ 430.000	€ 3.330	12,2%	33

Bron: NVM (2024). Bewerking Stec Groep (2025). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

4.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe

Woningmarktontwikkelingen vinden niet enkel plaats in het koopsegment. We zien dat ook in het sociale huursegment ontwikkelingen zich voordoen. Deze zijn mede ingegeven door de prijsstijging van koopwoningen. Zo zorgt de krapte in het betaalbare woningsegment ervoor dat startende huishoudens vaker zijn aangewezen op een huurwoning en dat ook huishoudens die al huurden minder makkelijk doorstromen naar een koopwoning. Hieronder benoemen we de ontwikkelingen op de sociale huurwoningmarkt op basis van gegevens van de corporaties Wonen Limburg en Woonwenz.

Inschrijfduur gelijk gebleven, zoekduur toegenomen met ongeveer een jaar sinds 2020

De tijd totdat huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning is een goede indicator van de krapte in het sociale huursegment. Er valt hierbij onderscheid te maken in de inschrijfduur⁹ en de zoekduur¹⁰. Voor de zoekduur geldt dat deze in de periode 2020-2024 is opgelopen bij de in de gemeente actieve corporaties (Wonen Limburg en Woonwenz). De gemiddelde zoekduur is in Horst aan de Maas in deze periode opgelopen van 29 maanden in 2020 naar 42 maanden in 2024, oftewel mensen zoeken in 2024 gemiddeld een jaar langer naar een sociale huurwoning. De gemiddelde inschrijfduur voor een sociale

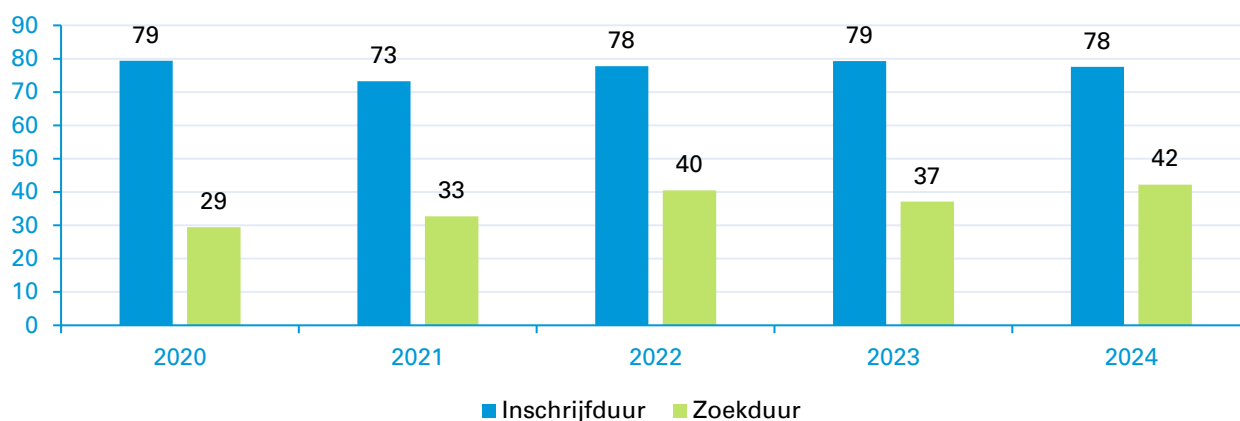
⁸ De transactieprijs van een huis is de uiteindelijke prijs die betaald wordt wanneer een huis verkocht wordt. De transactieprijs kan hoger of lager zijn dan de WOZ-waarde, onder andere afhankelijk van de marktomstandigheden.

⁹De inschrijfduur is de tijd van het moment van inschrijving bij de woningcorporatie tot het toegewezen krijgen van een woning.

¹⁰ De zoekduur is de tijd van het moment van de eerste reactie op een woning tot het toegewezen krijgen van een woning.

huurwoning is in deze periode ongeveer gelijk gebleven; de gemiddelde inschrijftijd ligt de afgelopen jaren rond de 78 maanden (met uitzondering van 2021, toen lag deze iets lager).

Figuur 19: Gemiddelde inschrijfduur en zoekduur bij woningcorporaties in de gemeente Horst aan de Maas, 2020-2024

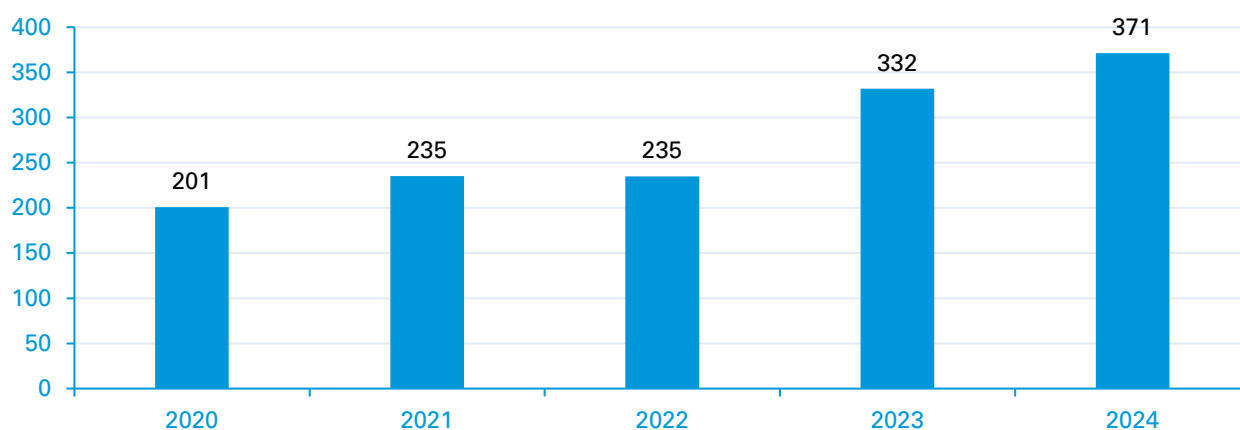


Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Aantal reacties per vrijgekomen woning met 85% toegenomen sinds 2020

We beschikken hiernaast ook over het aantal reacties dat op woningen wordt gegeven. We zien hierin een stijgende lijn terug sinds 2020. In 2024 zijn er per aangeboden huurwoning gemiddeld 170 reacties bijgekomen ten opzichte van 2020. Vooral tussen 2022 en 2023 steeg het aantal reacties op vrijgekomen woningen hard.

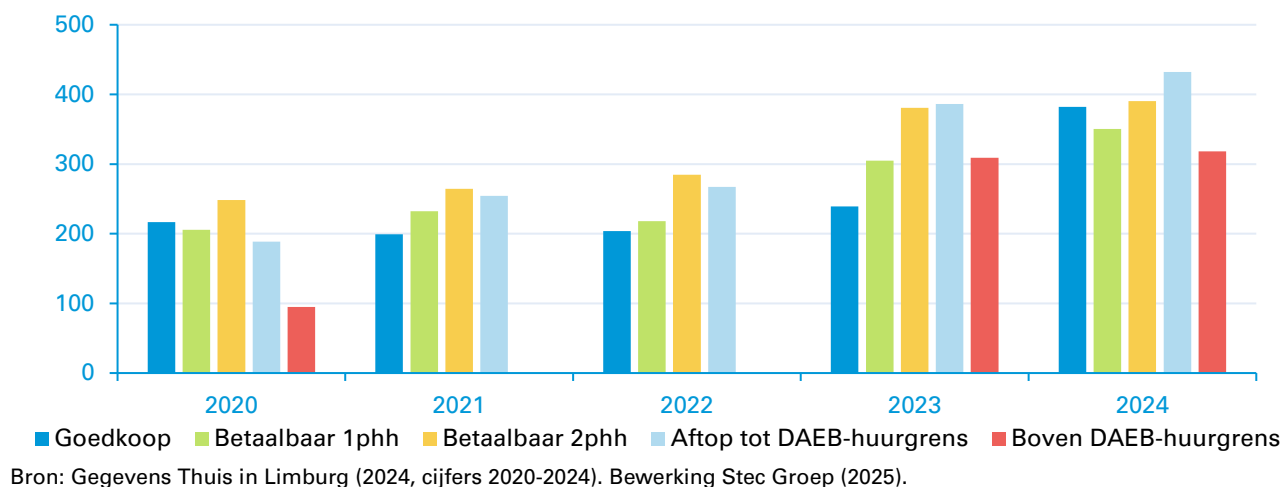
Figuur 20: Gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen woning in bezit van woningcorporaties in de gemeente Horst aan de Maas, 2020-2024



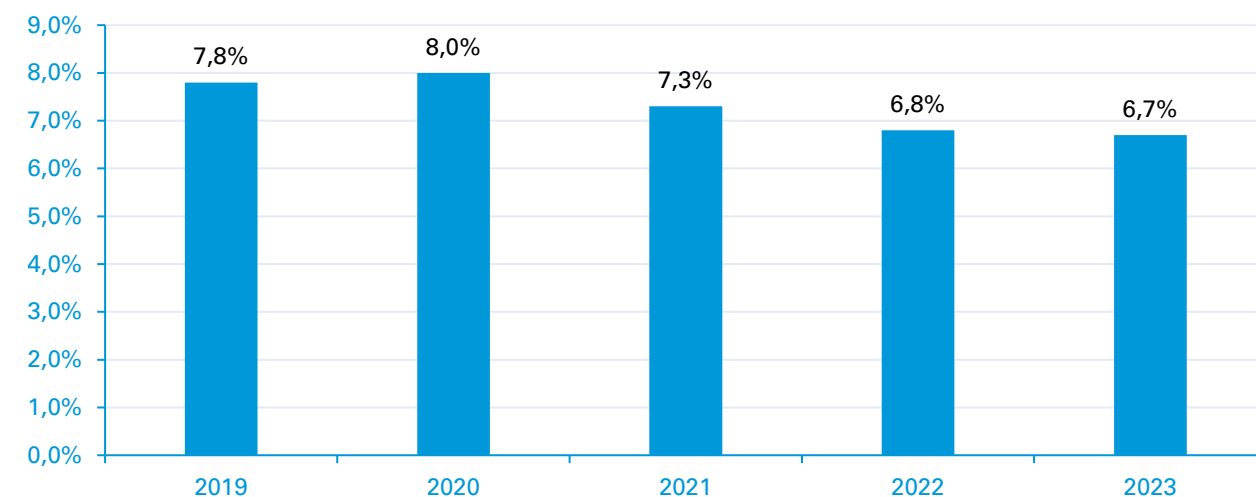
Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Sterkste procentuele stijging in aantal reacties boven de DAEB-huurgrens

Als we kijken naar het aantal reacties per prijssegment tussen 2020 en 2024, valt op dat in alle segmenten een toename van het gemiddelde aantal reacties zichtbaar is. De sterkste relatieve stijging is zichtbaar in het segment boven de DAEB-huurgrens. In 2020 waren er gemiddeld 95 reacties per woning binnen dit segment, terwijl dat aantal in 2024 is gestegen naar gemiddeld 318 (+235%). Dat betrof echter wel een zeer beperkt aantal aangeboden woningen. In 2024 krijgen woningen in het segment aftoppingsgrens tot DAEB-huurgrens gemiddeld genomen de meeste reacties.

Figuur 21: Aantal reacties per prijssegment in de gemeente Horst aan de Maas, 2020-2024**Afname zichtbaar van de mutatiegraad met 1,1% sinds 2019**

Daarnaast hebben we de mutatiegraad inzichtelijk gemaakt. De mutatiegraad verwijst naar het percentage huurwoningen dat per jaar van bewoner wisselt. Het geeft aan hoe vaak bewoners verhuizen en hoe dynamisch de woningvoorraad is. Op basis van de gegevens van woningcorporatie Wonen Limburg, de grootste woningcorporatie in de gemeente Horst aan de Maas, kan geconcludeerd worden dat de mutatiegraad van de corporatie sinds 2019 is afgenomen met 1,1 procentpunt. Het geeft aan dat huurders langer blijven huren dan voorheen, mogelijk door de krappe woningmarkt. De afname van verhuisbewegingen zorgt voor minder doorstroming en langere wachtlijsten voor een corporatiewoning.

Figuur 22: Mutatiegraad woningcorporatie Wonen Limburg 2019-2023

4.4 Woonsituatie huishoudens

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaand overzicht zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2025 gegeven. Wanneer we werken met historische gegevens indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep corporaties):** in principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen passend toewijzen aan de doelgroep lage inkomens. Passend toewijzen voorkomt dat huishoudens een te dure woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Deze huishoudens hebben recht op huurtoeslag. Bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van **€ 28.375** en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van **€ 38.500**. De inkomensgrens voor ouderen ligt iets lager (€ 27.775 / € 37.350). Voor passend toewijzen geldt 5% vrije toewijzingsruimte.
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep corporaties):** in totaal mag een corporatie dus 7,5% vrij toewijzen aan haar secundaire doelgroep. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen. In dit geval wordt dus 85% van de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in deze secundaire doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van **€ 49.669** hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal **€ 54.847**. Voor deze secundaire doelgroep geldt dat ze op basis van hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar geen recht hebben op huurtoeslag.
- **Middeninkomens:** we hanteren voor middeninkomens een grens van 1,5 keer een modaal inkomen. Dit is in 2025 een bruto huishoudensinkomen van € 69.750.
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens met een bruto huishoudensinkomen dat hoger is dan € 69.750.

Relatief veel huishoudens met een midden- of hoog inkomen

In de gemeente Horst aan de Maas heeft 43% van de huishoudens een laag inkomen. Dit is minder dan het landelijk gemiddelde van 52%. Opvallend is dat er met name weinig huishoudens wonen die tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren (lage inkomens met passend toewijzen). Waar in heel Nederland 37% van de huishoudens tot deze doelgroep behoort, is dit in de gemeente Horst aan de Maas 23%. Daarentegen zien we dat er juist relatief veel huishoudens (20%) tot de secundaire doelgroep behoren (lage inkomens zonder passend toewijzen) ten opzichte van het aandeel in Nederland (15%). Verder wonen ook relatief veel huishoudens met een middeninkomen in de gemeente Horst aan de Maas. Zij kunnen in Horst aan de Maas nog relatief vaak een koopwoning kopen. In veel andere delen van Nederland is dit voor starters en doorstromers met een middeninkomen zeer lastig. Ook in Horst aan de Maas neemt de koopwoningvoorraad voor middeninkomens echter af.

Tabel 5: Huishoudens naar inkomensgroep in de gemeente Horst aan de Maas, 2023

Inkomensgroep	Horst aan de Maas	Provincie Limburg	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 28.375 / € 38.500)	4.165 (23%)	162.985 (31%)	2.940.575 (37%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 28.375 / € 38.500 tot € 49.669 / € 54.847)	3.615 (20%)	111.345 (21%)	1.191.460 (15%)
Middeninkomens (€ 49.669 / € 54.847 tot € 69.750)	3.110 (17%)	78.855 (15%)	908.820 (11%)
Hoge inkomens (> € 69.750)	7.290 (40%)	167.910 (32%)	2.895.275 (36%)
Totaal	18.175 (100%)	521.095 (100%)	7.936.130 (100%)

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen

We zien dat er op dit moment onvoldoende passende woningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Dit komt doordat er op het moment nog zeer weinig koopwoningen zijn die wat betreft hypotheek betaalbaar zijn voor deze doelgroep. Dit terwijl het huursegment juist relatief klein is in de gemeente Horst aan de Maas. Met name starters en doorstromers vanuit de huurwoningmarkt zullen last hebben van deze krappere betaalbare woningmarkt. Zij hebben immers niet geprofiteerd van kooprijfstijgingen en concurreren nu met veel huishoudens op een relatief klein deel van de woningmarkt. Ook huishoudens met een laag inkomen die wel geprofiteerd hebben van kooprijfstijgingen kunnen immers met hen concurreren. Zo zien we dat veel ouderen op late leeftijd de keuze maken om hun huis met meerwaarde te verkopen en te verhuizen naar een huurwoning.

Tabel 6: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse, gemeente Horst aan de Maas¹¹

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal huish.	Passende huurwoningen	Passende koop- woningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 28.375 / € 38.500)	Koop: < € 155.000 Huur: < aftoppings- grens	4.165	2.365	80	59%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 28.375 / € 38.500 tot € 49.669 / € 54.847)	Koop: € 155.000 - € 220.000 Huur: aftoppings- tot DAEB-huurgrens	3.615	905	280	33%
Middeninkomens (€ 49.669 / € 54.847 tot € 69.750)	Koop: € 220.000 - € 300.000 Huur: DAEB- huurgrens tot middenhuurgrens	3.110	415	3.195	116%
Hoge inkomens (> € 69.750)	Koop: > € 300.000 Huur: > middenhuur- grens	7.290	255	10.260	144%
Totaal		18.175	3.945	13.815	98%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025). *Van een deel van de huishoudens is het inkomen onbekend, daarnaast staat een deel van de woningen leeg.

4.5 Zorggebruik huishoudens

Een belangrijk aspect van huishoudens, zeker met het oog op de toekomst, is hun zorggebruik. We verwachten immers dat door een toenemende vergrijzing van Nederland de vraag naar zorg door regulier wonende huishoudens zal toenemen. In deze paragraaf staan we stil bij de verschillende zorgstelsels waar regulier wonende huishoudens zorg uit kunnen ontvangen en door welke doelgroepen deze zorg gebruikt wordt. Later in dit onderzoek staan we stil bij hoe de verwachte huishoudensontwikkeling van invloed is op het verwachte zorggebruik in de toekomst. Dit vormt ook een van de factoren in de door ons berekende woningbehoefte.

¹¹ Deze grenzen worden gehanteerd omdat we rekenen met WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2023. Inmiddels zijn de woningprijzen gestegen en kunnen huishoudens door inkomensgroei meer betalen.

875 huishoudens hebben gebruik gemaakt van een vorm van jeugdhulp

Via de Jeugdwet zijn gemeenten verantwoordelijk voor hulp die aan jeugdigen (tot achttien jaar met uitloop tot 23 jaar) geleverd wordt. Deze hulp bestaat uit ondersteuning en zorg aan jeugdigen en/of hun ouders/verzorgers. Ook het bevorderen van zelfstandig maatschappelijk functioneren valt hieronder. Jeugdhulp kan onderverdeeld worden in jeugdhulp zonder en met verblijf. Bij jeugdhulp met verblijf woont de jeugdige niet meer bij de ouders, maar bijvoorbeeld in een pleeggezin, gezinshuis of instelling.

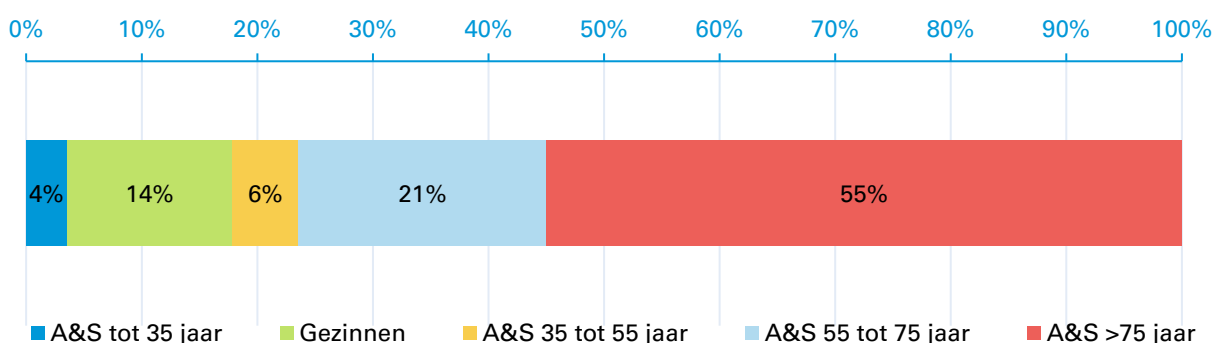
In deze paragraaf richten we ons met name op regulier wonende huishoudens waarbij de jeugdige jeugdhulp zonder verblijf ontvangt (ambulante zorg). Op basis van CBS Microdata zien we dat dit bij in totaal 875 huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas het geval is. Logischerwijs waren dat op dat moment enkel gezinnen. Aangezien we de huishoudenssamenstelling aan het eind van het kalenderjaar als uitgangspunt nemen (31 december 2023), komt het voor dat het huishouden aan het eind van het jaar geen gezin meer is (bijvoorbeeld doordat kind uit huis is gegaan).

2.145 huishoudens maakten gebruik van een voorziening via de Wet maatschappelijke ondersteuning

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is een gedecentraliseerde wet. Dat houdt in dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de aanspraak die op deze wet gemaakt wordt. Deze wet moet het mogelijk maken dat personen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Hiervoor worden verschillende voorzieningen aangeboden, waarbij onderscheid wordt gemaakt in algemene voorzieningen en maatwerkvoorzieningen. De maatwerkvoorzieningen (denk aan hulp bij het huishouden of een rolstoel) worden via een indicatie aan personen afgegeven door de gemeente.

Regulier wonende huishoudens maken vaak gebruik van dit type zorg, aangezien deze ook met name gericht is voor thuiswonende zorgbehoevenden. In totaal zijn er 2.145 huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas die in 2023 zorg vanuit de Wmo2015 hebben ontvangen. Dit kunnen meerdere personen per huishouden zijn geweest. Met name 75-plussers maken vaak gebruik van de Wmo. In totaal behoort 55% van de huishoudens die gebruik maakt van dit type zorg tot deze doelgroep.

Figuur 23: Gebruik Wmo2015 naar huishoudenstype, 2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen

1.160 huishoudens maakten gebruik van wijkverpleging via de Zorgverzekeringswet

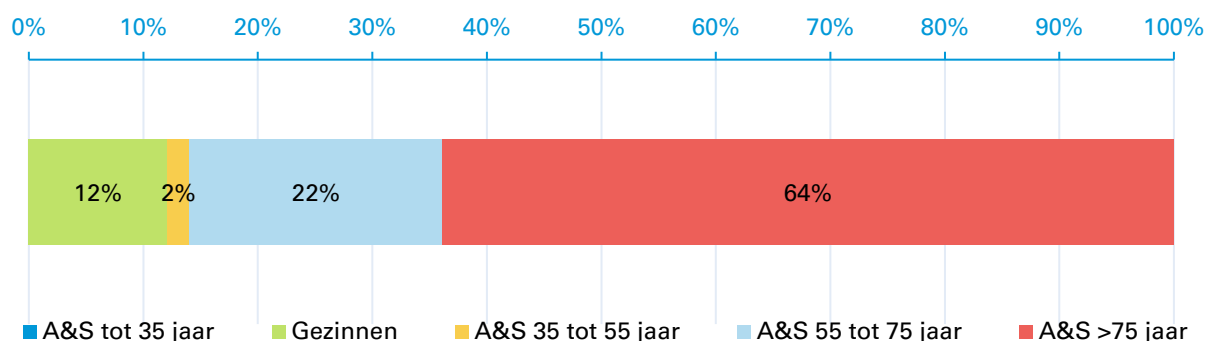
De Zorgverzekeringswet (Zvw) stelt een ziektekostenverzekering (basispakket) verplicht voor alle Nederlandse ingezetenen en mensen die in het buitenland wonen maar uit Nederland inkomsten uit arbeid ontvangen. De zorg die via de Zvw geleverd wordt kan bestaan uit een behandeling, dienst of product. In het Besluit zorgverzekering (Bzv) staan de vormen van zorg opgesomd die in het basispakket van de zorgverzekering vallen. Dit zijn onder meer sommige eerstelijnszorg zoals een huisarts, maar ook wijkverpleging. Andere eerstelijnszorg, zoals de kosten van een bezoek aan een tandarts of fysiotherapeut, vallen (gedeeltelijk) buiten dit basispakket.

In dit onderzoek richten we ons met name op personen en/of huishoudens voor wie hun zorggebruik invloed heeft op hun woningbehoefte. Het gebruik van wijkverpleging is daarbij een cruciale factor. Dit betekent immers dat deze personen ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Deze

personen hebben vaak echter geen 24-uurszorg nodig, omdat ze een groot deel van de tijd wel zelfredzaam zijn.

In totaal zijn er 1.160 huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas die in 2023 gebruik hebben gemaakt van wijkverpleging. Dit kan ook van tijdelijke aard zijn geweest. Net zoals voor voorzieningen via de Wmo2015 geldt dat de wijkverpleging met name is gebruikt door alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar (64%).

Figuur 24: Gebruik wijkverpleging naar huishoudenstype, 2023



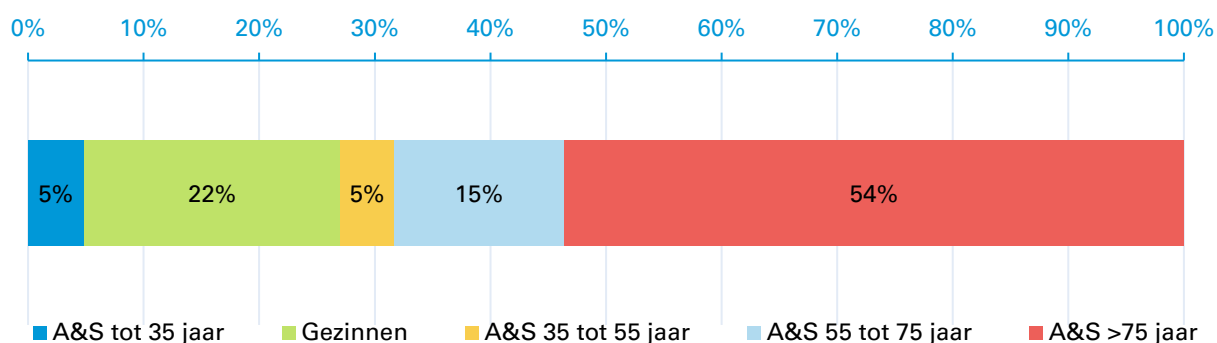
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen

455 huishoudens maakten gebruik van Wlz-thuis, maar aandeel thuiswonenden neemt toe

De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. Het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) beoordeelt of iemand in aanmerking komt voor zorg uit de Wlz. Dit is het geval wanneer iemand intensieve zorg of toezicht nodig heeft. Deze persoon kan vervolgens een keuze maken over de leveringsvorm van de zorg, bijvoorbeeld thuis in de eigen (zorggeschikte/geclusterde) woning of in een instelling.

In 2023 was er bij 455 huishoudens in Horst aan de Maas sprake van het gebruik van Wlz-thuis¹². Dit type zorggebruik komt meer verdeeld over doelgroepen voor dan wijkverpleging. Naar de toekomst toe verwachten we wel dat het aantal mensen dat gebruik zal maken van zorg uit de Wlz sterk zal toenemen. Door de vergrijzing, net als bij ander zorggebruik, maar ook door de extramuralisering van ouderenzorg. Het aantal verpleeghuisplekken mag namelijk nog maar beperkt toenemen, wat ervoor zorgt dat in de toekomst meer ouderen zorg 'thuis' moeten ontvangen. Dit kan in de vorm zijn van zorggeschikte woningen. Met name het aantal 75-plussers dat thuis zorgt ontvangt, zal daardoor toenemen.

Figuur 25: Gebruik Wlz-thuis naar huishoudenstype, 2023



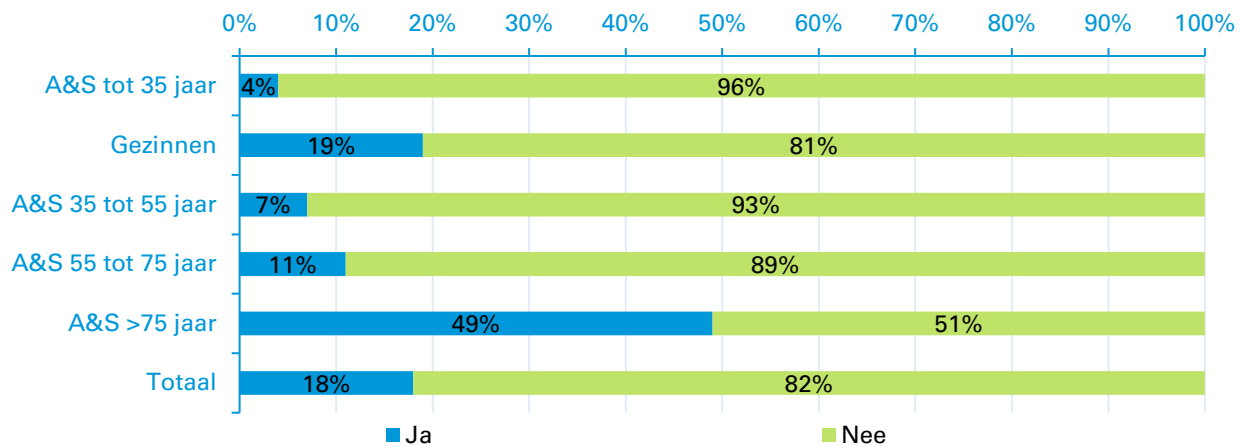
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen

¹² WLZ-thuis verwijst naar zorg die wordt geboden aan mensen die recht hebben op zorg vanuit de Wet langdurige zorg (WLZ), maar deze zorg niet in een instelling willen of kunnen ontvangen. In plaats daarvan krijgen ze de zorg thuis, in hun eigen woonomgeving.

18% van huishoudens maakt gebruik van een vorm van zorg, met name ouderen

Wanneer we vervolgens onderscheid maken in wel of geen zorggebruik door huishoudens (ongeacht het type zorggebruik), zien we dat 3.475 huishoudens in 2023 zorg gebruikten in de gemeente Horst aan de Maas. Dat is 18% van alle huishoudens. Er zijn wel duidelijke verschillen tussen doelgroepen. Zo zien we dat het zorggebruik met name onder alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar groot is (49%). Dat aandeel is ook veel groter dan in de jongere doelgroep daarvoor: de 55- tot 75-jarigen (11%).

Figuur 26: Zorggebruik* naar huishoudenstypen, 2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen. *Zorggebruik via Wmo2015, Wlz, Jeugdwet en/of wijkverpleging. Een huishouden kan meerdere typen zorg afnemen.

5. Demografie en verhuizingen

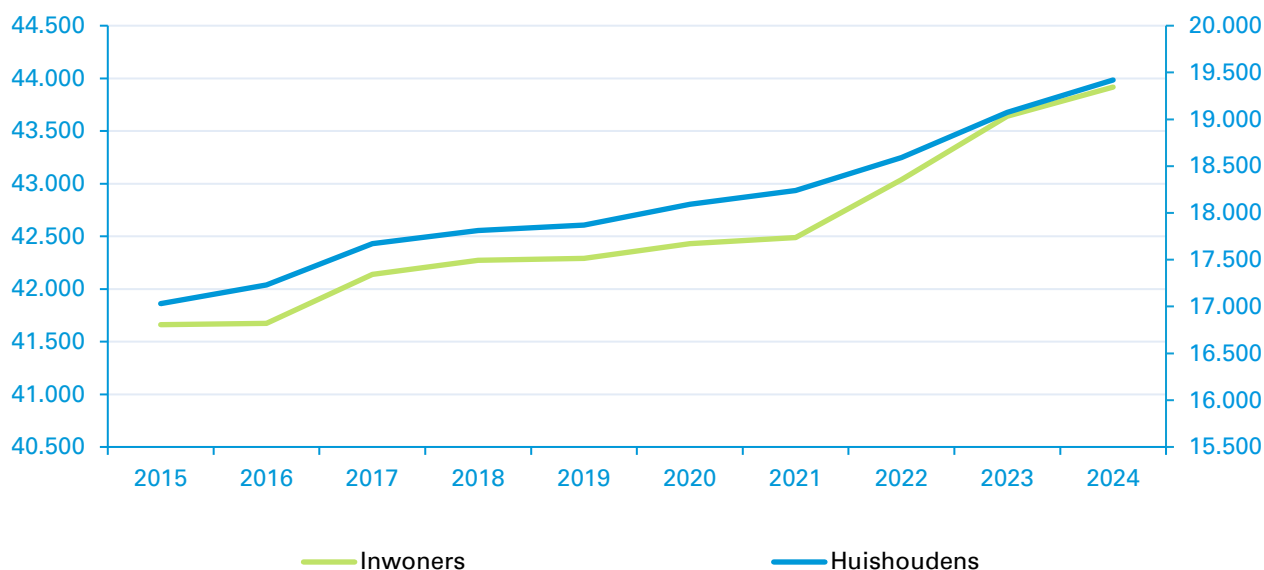
Demografische ontwikkelingen hebben een grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. In dit hoofdstuk brengen we daarom op gemeenteniveau, met uitsplitsingen naar kernniveau, de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in beeld. Dit doen we inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverdunning en (binnenlandse en buitenlandse) migratiestromen. Dit vormt de basis voor de doorkijk naar de toekomst.

5.1 Demografische ontwikkeling

Vanaf 2015 toename van 2.256 inwoners en toename van 2.389 huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas

Sinds 2015 is het aantal inwoners van de gemeente Horst aan de Maas in totaal met 2.256 personen toegenomen (+5%) en het aantal huishoudens met 2.389 toegenomen (+14%). Hieruit blijkt dat het aantal huishoudens naar verhouding sneller toeneemt dan het aantal inwoners doordat de gemiddelde huishoudensgrootte daalt. Dit komt bijvoorbeeld doordat een deel van de ouderen overlijdt en zij nog wel een partner achterlaten. Tegelijkertijd neemt het aantal huishoudens dan toe door bijvoorbeeld starters op de woningmarkt. Verder zien we dat zowel het aantal inwoners als huishoudens vanaf 2021 sterker is toegenomen.

Figuur 27: Inwonersontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as)

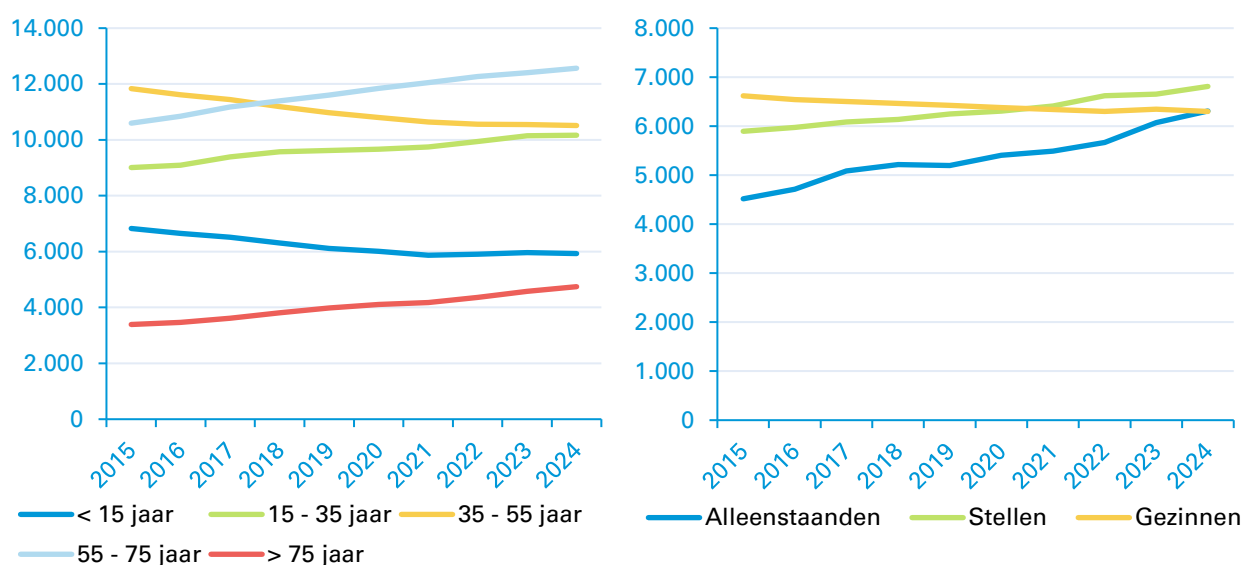


Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Vergrijzing en huishoudensverduunning belangrijkste demografische trends

Sinds 2015 zien we dat met name het aantal 55-plussers is toegenomen in de gemeente Horst aan de Maas. Dit komt grotendeels doordat jongere doelgroepen simpelweg ouder zijn geworden. Daarentegen is het aantal 35- tot 55-jarigen fors afgenomen in deze periode. Zij zijn voor een groot deel doorgestroomd naar een oudere leeftijdsklasse. De vergrijzing van de gemeente Horst aan de Maas is daarmee dus al duidelijk zichtbaar in de inwonersontwikkeling. Als we kijken naar de huishoudensontwikkeling, valt het op dat de huishoudensgroei grotendeels veroorzaakt wordt door een toename van het aantal alleenstaanden in de gemeente Horst aan de Maas (+40%). Waar het aantal stellen ook toenam (+16%), daalde het aantal gezinnen (-5%), met een huishoudensverduunning als gevolg.

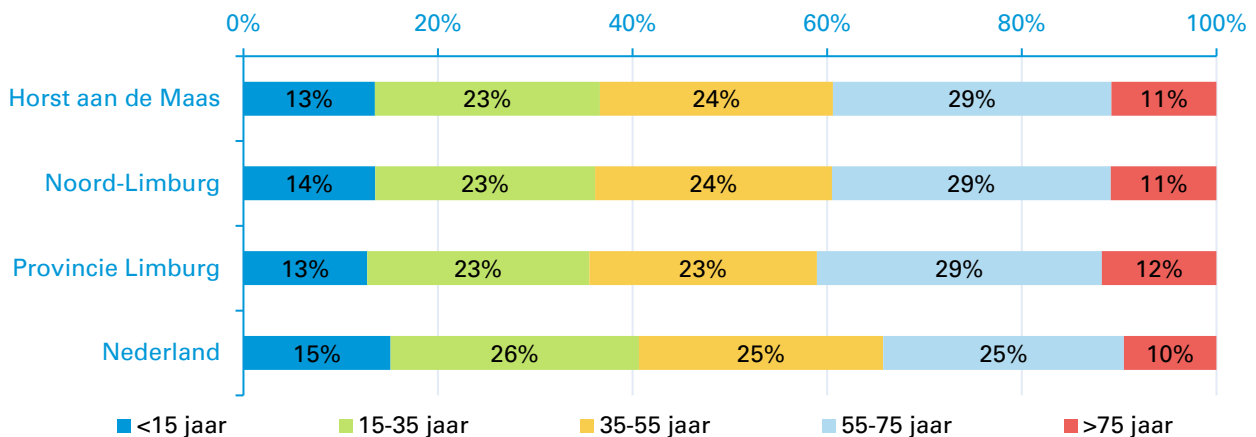
Figuur 28: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) op gemeenteniveau, periode 2015-2024



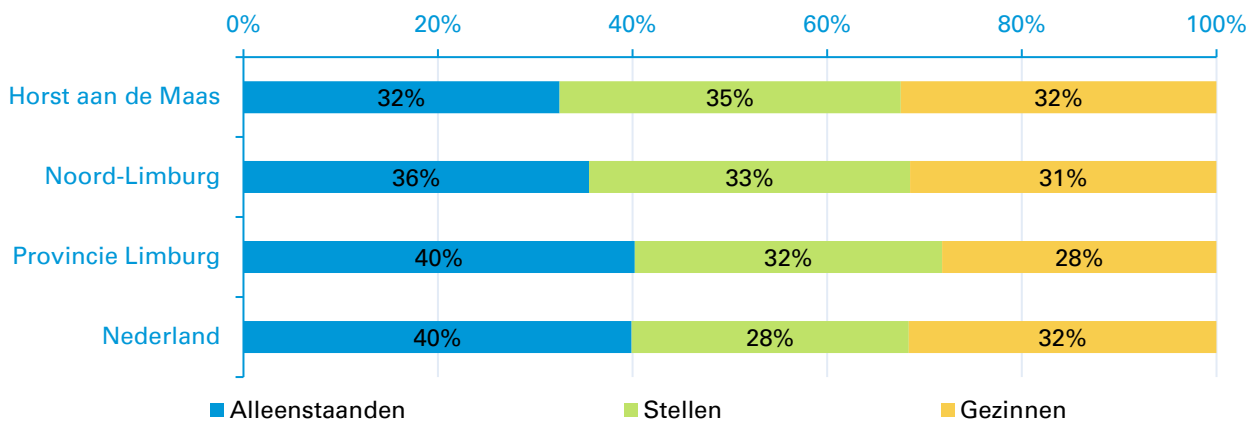
Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Weinig verschil in leeftijden, maar meer in huishoudenssamenstelling tussen COROP-regio's

In Horst aan de Maas wonen, vergeleken met het landelijk gemiddelde, relatief veel 55-plussers en juist weinig mensen van 35 jaar of jonger. Wanneer we de huidige bevolking van Horst aan de Maas met de regio Noord-Limburg en de provincie vergelijken, valt op dat deze op basis van leeftijdsklassen echter weinig van elkaar verschillen. In alle drie de gebieden is de leeftijdsgroep 55 tot 75 jaar de grootste. Zij zullen in de nabije toekomst een toename van de 75+-doelgroep veroorzaken. Wat betreft huishoudenssamenstelling zien we echter subtiele verschillen; zo wonen er iets meer gezinnen in Horst aan de Maas in vergelijking met Noord-Limburg en de rest van de provincie.

Figuur 29: Verdeling van inwoners naar leeftijdsklassen, 2024

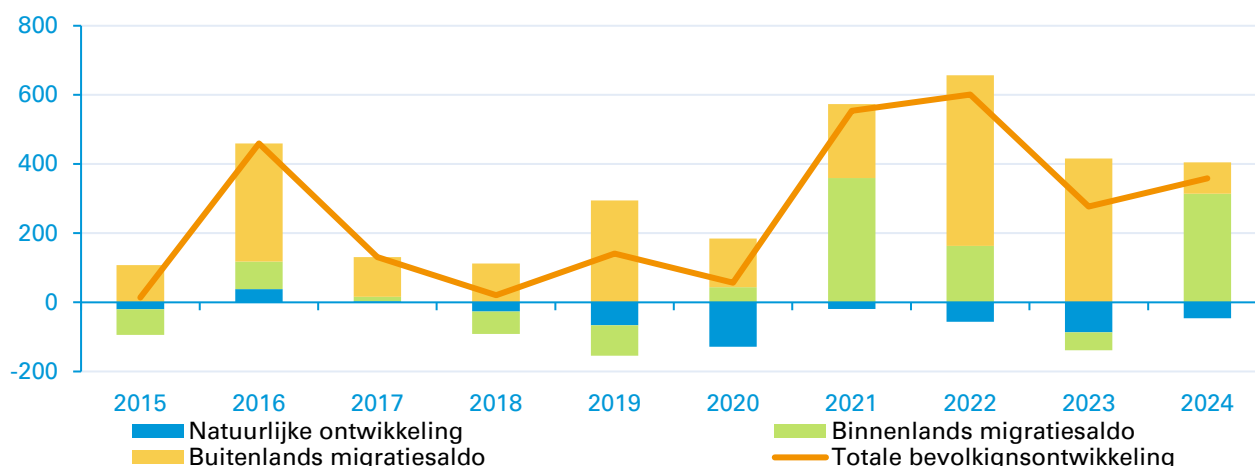
Bron: CBS (2024, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 30: Verdeling van inwoners naar samenstelling, 2024

Bron: CBS (2024, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Positieve bevolkingsontwikkeling veroorzaakt door migratie, daartegenover staat natuurlijke krimp

De stijgende bevolkingsontwikkeling in Horst aan de Maas komt door een hoge instroom van binnenlandse en buitenlandse migranten. Binnenlands speelt mogelijk de coronacrisis en het hierop volgende thuiswerken een rol. Daardoor kunnen meer huishoudens verder van hun werk wonen. Vanuit het buitenland zien we dat er veel instroom is geweest van Oekraïense vluchtelingen en dat arbeidsmigranten naar Horst aan de Maas blijven verhuizen. Statushouders komen zowel vanuit binnen- als buitenland naar Horst aan de Maas. Dat hangt af van of ze eerder elders in Nederland geregistreerd stonden. Sinds 2018 is er wel elk jaar sprake geweest van een natuurlijke krimp. Dit betekent dat er jaarlijks meer mensen overlijden in Horst aan de Maas dan dat er geboren worden. Migratie (zowel binnenlands als buitenlands) houdt dus het huidige inwonersaantal in de gemeente op peil.

Figuur 31: Bevolkingsontwikkeling per jaar, gemeente Horst aan de Maas, periode 2015-2024

Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

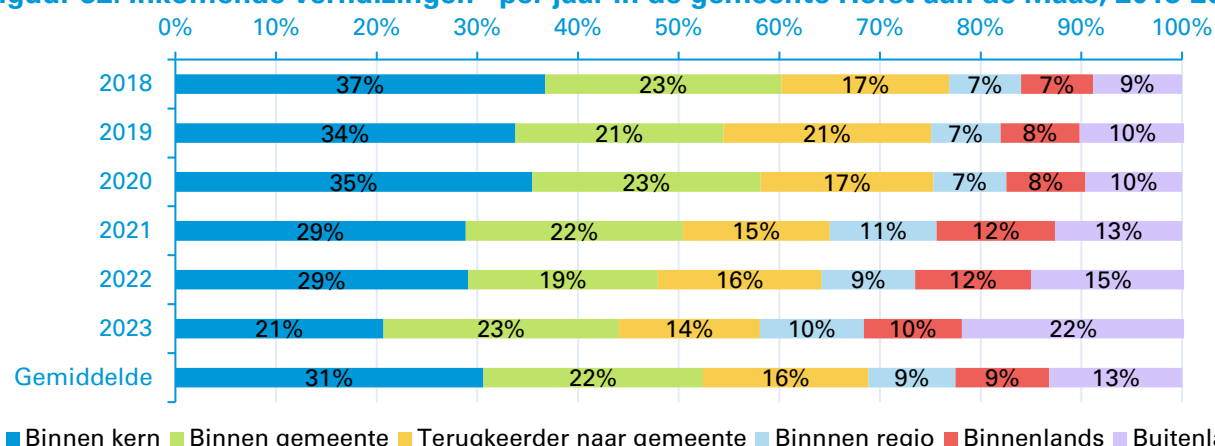
5.2 Verhuizingen op hoofdlijnen

In deze paragraaf kijken we naar alle verhuizingen van en naar de gemeente Horst aan de Maas. Hierbij maken we onderscheid naar inkomende verhuizingen die binnen de kern, binnengemeentelijk, binnenregionaal en vanuit het buitenland plaatsvinden. Ook onderscheiden we terugkeerders naar de gemeente. Verhuizingen van huishoudens worden ingedeeld aan de hand van de referentiepersoon¹³.

53% van de verhuizingen vindt binnengemeentelijk plaats

Van alle verhuizingen vindt 53% binnengemeentelijk plaats. Dit betekent dat ongeveer de helft van de vrijkomende woningen wordt bezet door een huishouden dat voor de verhuizing ook in Horst aan de Maas woonde. Dit duidt op lokale binding met de gemeente. Bovendien betreft 16% van de verhuizingen mensen die vanuit een andere gemeente terugkeren naar Horst aan de Maas. In totaal wordt dus 69% van de vrijkomende woningen ingevuld door huishoudens die al eerder in Horst aan de Maas woonden. Verder valt op dat het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen in de loop der jaren is afgenomen van 60% in 2018 naar 53% in 2023. Tegelijkertijd is het aandeel verhuizingen vanuit het buitenland juist gestegen van 9% in 2018 naar 22% in 2023. Dit zijn met name arbeidsmigranten die zich in de gemeente hebben ingeschreven in de BRP. Dat zien we ook terug in figuur 41 (herkomstland). Deze doelgroep hoeft overigens niet rechtstreeks uit het buitenland te komen. Wanneer zij eerst zonder inschrijving in de gemeente hebben gewoond, worden zij bij inschrijving nog steeds als een buitenlandse verhuizer gezien. Alleen bij inschrijving in de BRP zijn buitenlandse verhuizers namelijk pas goed in beeld.

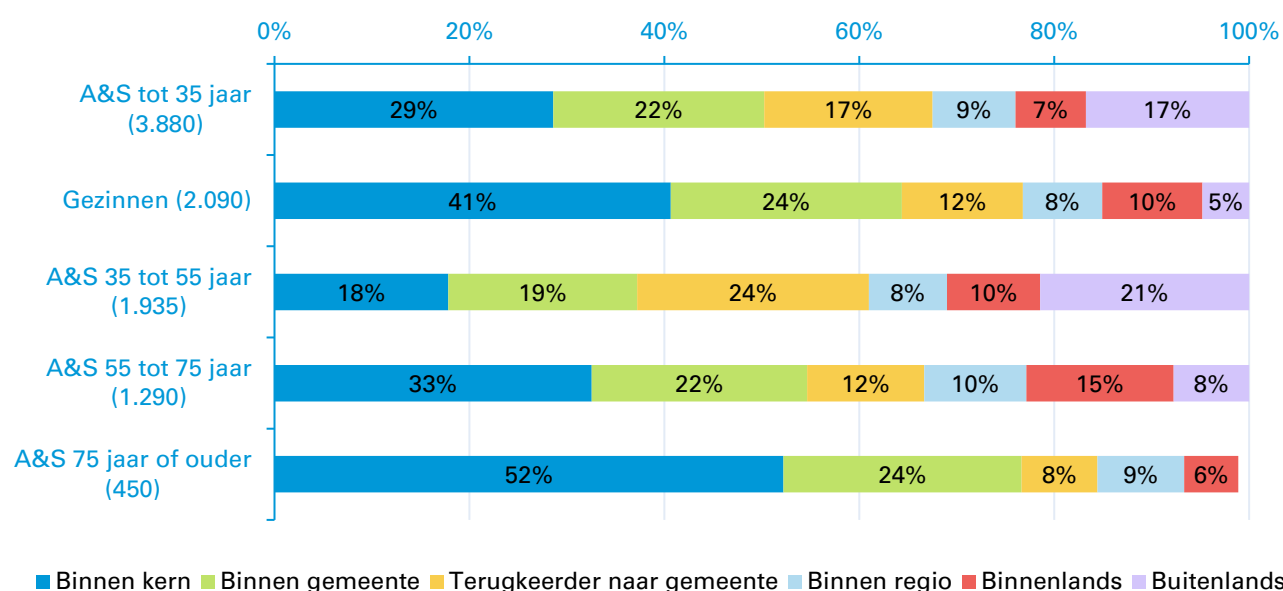
¹³ De referentiepersoon is het lid van het huishouden ten opzichte van wie de posities van andere leden in het huishouden worden bepaald door het CBS en van wie de kenmerken eventueel ook aan het huishouden worden toegekend.

Figuur 32: Inkomende verhuizingen* per jaar in de gemeente Horst aan de Maas, 2018-2023

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Exclusief de instroom van Oekraïners.

Met name 75-plussers en gezinnen verhuizen vaker binnen Horst aan de Maas

Onderscheid makend naar huishoudenstypen valt op dat alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder relatief vaak binnen de eigen kern of gemeente verhuizen (76%). Ook gezinnen doen dit vaak (65%). Dit terwijl alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar dit veel minder vaak doen (37%). Van deze groep komt een relatief groot aandeel (63%) van buiten de gemeente. Doordat ouderen zo vaak binnen de eigen gemeente verhuizen, zal een nieuwbouwwoning voor ouderen dus ook relatief vaak bewoond worden voor een oudere uit de eigen gemeente. Daarmee komt er dan dus ook een andere bestaande woning vrij in de bestaande voorraad die door een ander huishouden bewoond kan worden, zoals door een gezin. Houd er wel rekening mee dat jongeren en gezinnen wel vaker verhuizen dan oudere huishoudens.

Figuur 33: Inkomende verhuizingen* per doelgroep in de gemeente Horst aan de Maas, 2018-2023

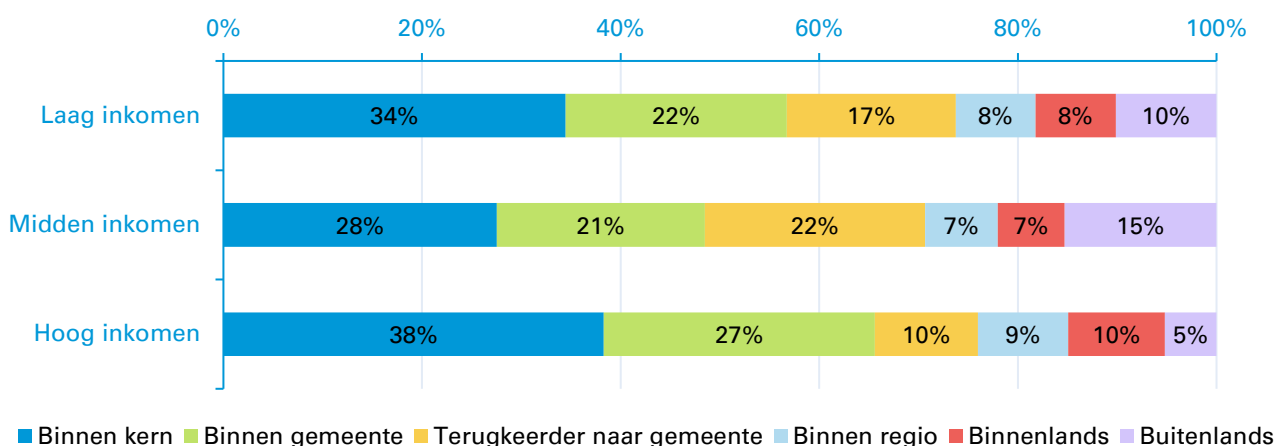
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Exclusief de instroom van Oekraïners.

Hoge inkomens vaker afkomstig uit gemeente

Onderscheid makend naar inkomen zien we dat huishoudens met een hoog inkomen relatief vaak afkomstig zijn uit de eigen kern of gemeente. Daarnaast valt op dat lage en middeninkomens vaker terugkeren naar Horst aan de Maas in vergelijking met de huishoudens met een hoog inkomen. Zij zoeken

waarschijnlijk een ruimere woning op die ze in bijvoorbeeld Eindhoven, Arnhem of Nijmegen niet kunnen krijgen.

Figuur 34: Inkomende verhuizingen* per inkomensgroep in de gemeente Horst aan de Maas, 2018-2021

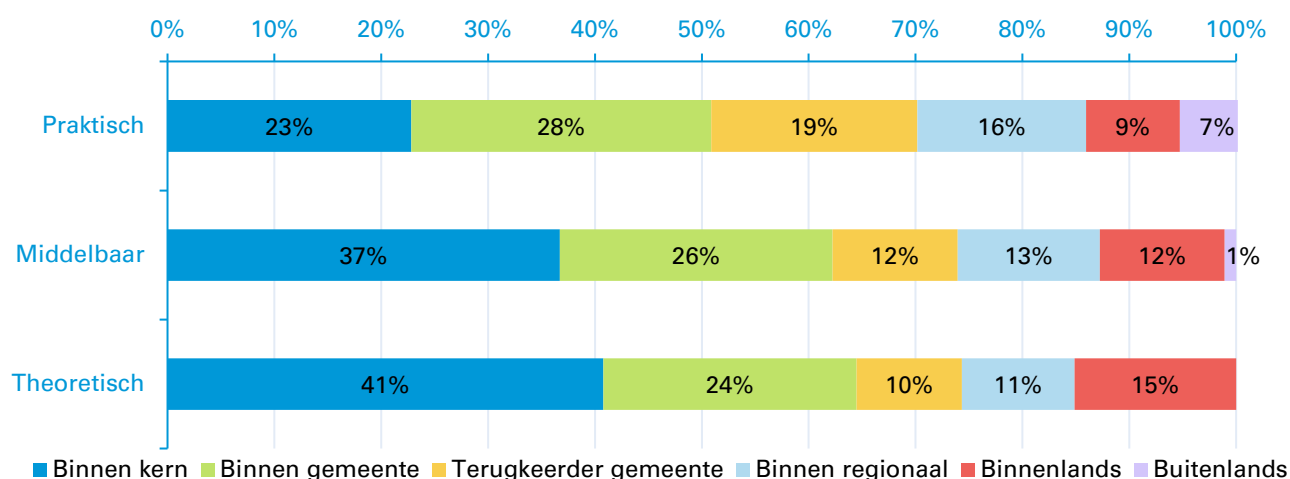


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Exclusief de instroom van Oekraïners.

Meeste middelbaar en theoretisch opgeleiden verhuizen binnen de gemeente

Wanneer we onderscheid maken op basis van opleidingsniveau, valt op dat huishoudens met een middelbaar en theoretisch opleidingsniveau het vaakst binnen de gemeente Horst aan de Maas verhuizen (respectievelijk 62% en 64%). Bij huishoudens met een praktisch opleidingsniveau ligt dit percentage lager, namelijk 51%. Bij deze groep is het aandeel terugkeerders naar Horst aan de Maas juist weer hoger (19%). Daarnaast is bij deze groep het aandeel verhuizers afkomstig vanuit de regio (16%) en het buitenland (7%) relatief groter dan bij middelbaar en theoretisch opgeleiden.

Figuur 35: Inkomende verhuizingen* naar opleidingsniveau in de gemeente Horst aan de Maas, 2018-2021



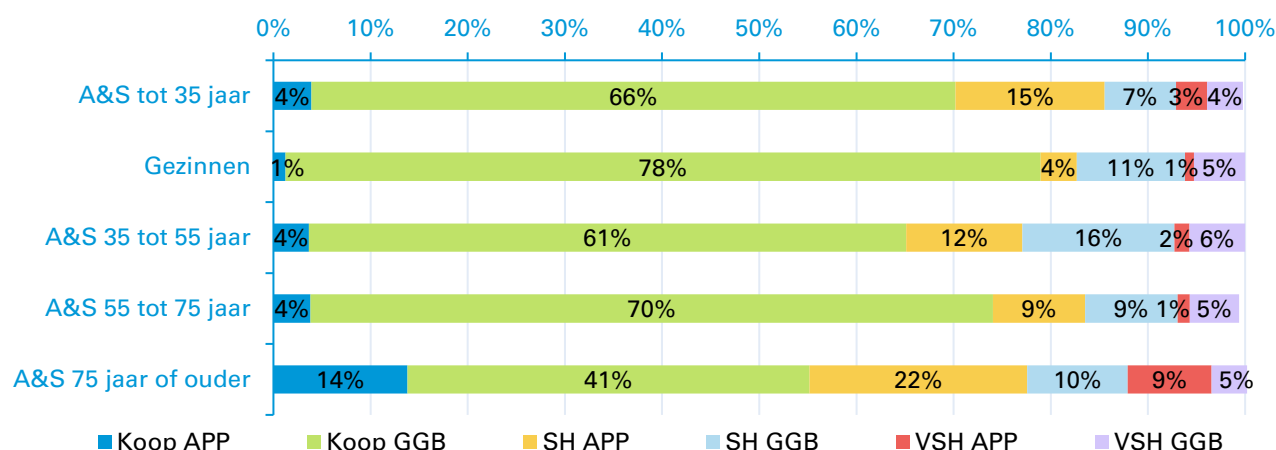
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Exclusief de instroom van Oekraïners.

Woningtype na verhuizing hangt sterk af van levensfase

We hebben vervolgens ook in beeld gebracht naar welk type woning doelgroepen met name verhuizen. Dit verhuisgedrag is een belangrijke indicator voor woonwensen in de toekomst. Het verhuisgedrag hangt namelijk sterk samen met de levensfase van doelgroepen. Zo zien we dat gezinnen relatief vaak verhuisd zijn naar reguliere grondgebonden koopwoningen (78%). Bij alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder is dit aandeel een stuk kleiner (41%). Deze doelgroep verhuist in vergelijking met andere doelgroepen vaker

naar een appartement in het koop- of (sociale) huursegment. Dit zijn zowel reguliere appartementen als nultredenwoningen. 75-plussers onderscheiden zich daarmee ook nog sterk van de 55- tot 75-jarigen, die net als gezinnen vaker naar grondgebonden koopwoningen verhuizen.

Figuur 36: Woningtype na verhuizing per doelgroep in de gemeente Horst aan de Maas, 2018-2021

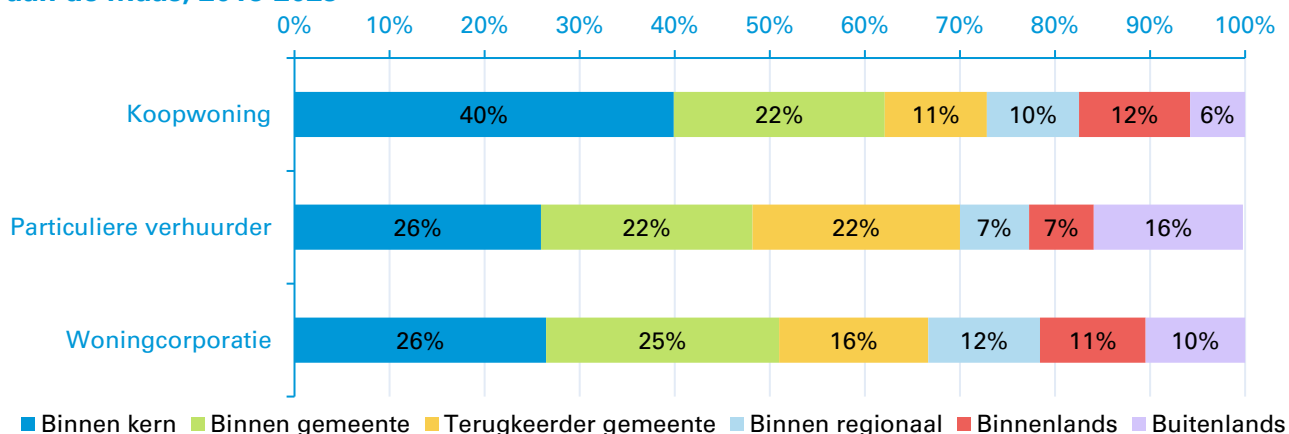


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). GGB = Grondgebonden, APP / NULT = Appartement / Nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur. Huurprijzen zijn enkel bekend voor de periode tot en met 2021.

Met name koopwoningen in trek bij binnengemeentelijke verhuizer

Wanneer we de verhuizingen opdelen op basis van het eigendom van de woning waar men zich vestigt, valt op dat 62% van de verhuizingen naar koopwoningen afkomstig is van binnengemeentelijke verhuizingen. Bij particuliere huurwoningen ligt dit percentage lager, namelijk 48%. Het aandeel verhuizingen door terugkeerders (22%) en buitenlanders (16%) is hier daarentegen hoger. Van alle verhuizingen naar sociale huurwoningen komt iets meer dan de helft (51%) van binnengemeentelijke verhuizingen. 39% van de verhuizingen naar sociale huurwoningen komt van verhuizers uit een andere gemeente, en de overige 10% betreft verhuizingen vanuit het buitenland. Dit betreft dan enkel de verhuizingen richting geregistreerde woonruimten. Daar vallen shortstay-locaties (met logiesfunctie) niet onder.

Figuur 37: Verdeling inkomende verhuizingen* naar eigendom bewoonde woning in Horst aan de Maas, 2018-2023

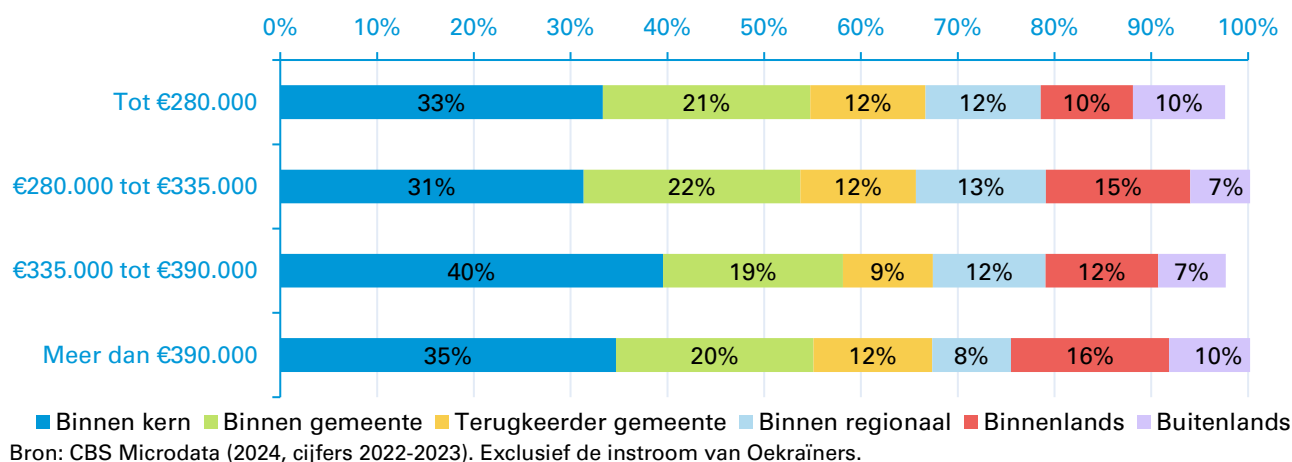


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). *Exclusief de instroom van Oekraïners.

Duurste koopsegment relatief vaak bewoond voor verhuizer van buiten de regio

Wanneer we de verhuizingen naar koopwoningen opdelen naar WOZ-waarde, valt op dat binnengemeentelijke verhuizers naar koopwoningen in alle prijssegmenten verhuizen, waarbij zij in elk segment meer dan 50% van het aandeel uitmaken. Verder blijkt dat het aandeel huishoudens van buiten de eigen regio het vaakst naar koopwoningen in het duurste segment van meer dan € 390.000 verhuist. Zo is 16% van de verhuizers in dit segment afkomstig uit een regio buiten Noord-Limburg, en komt 10% uit het buitenland.

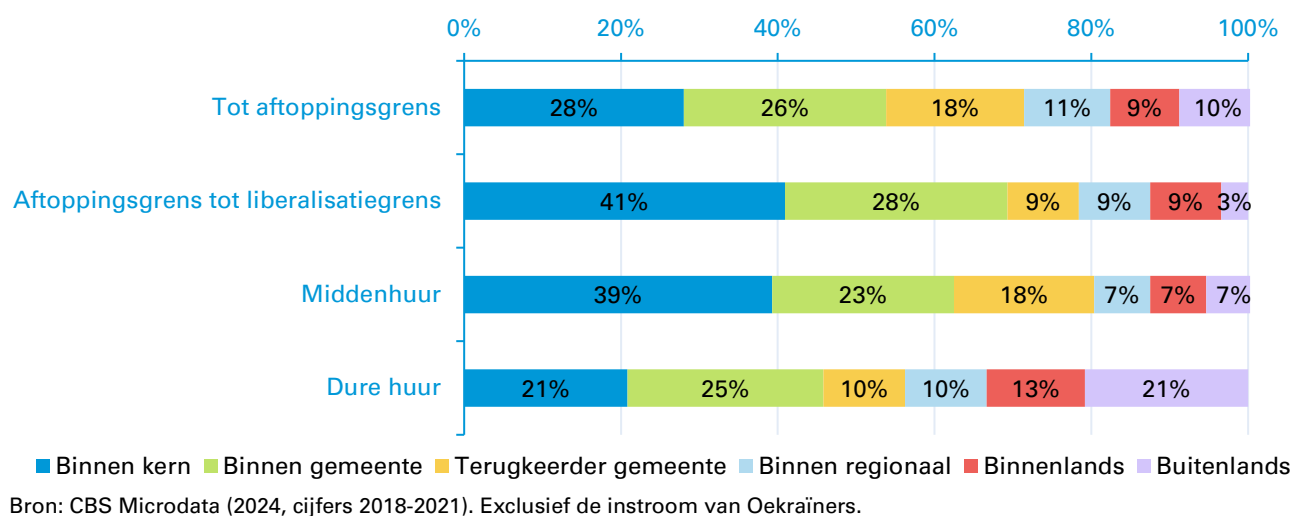
Figuur 38: Verdeling inkomende verhuizingen naar koopwoningen in Horst aan de Maas naar prijssegment, 2022-2023*



Dure huurwoningen relatief vaak bewoond door verhuizer van buiten de gemeente

Onderscheid makend naar de prijssegmenten van verhuizingen naar huurwoningen, valt op dat dure huurwoningen relatief vaak bewoond worden door verhuizers van buiten de gemeente (54%). Het grootste aandeel hiervan bestaat uit huishoudens die vanuit het buitenland verhuizen (21%). Vooral in het huurprijssegment tussen de aftoppingsgrens en de DAEB-huurgrens verhuizen relatief veel mensen vanuit de gemeente zelf (69%). Ook in de segmenten tot de aftoppingsgrens (54%) en de middenhuur (62%) is dit in meer dan de helft van de verhuizingen het geval.

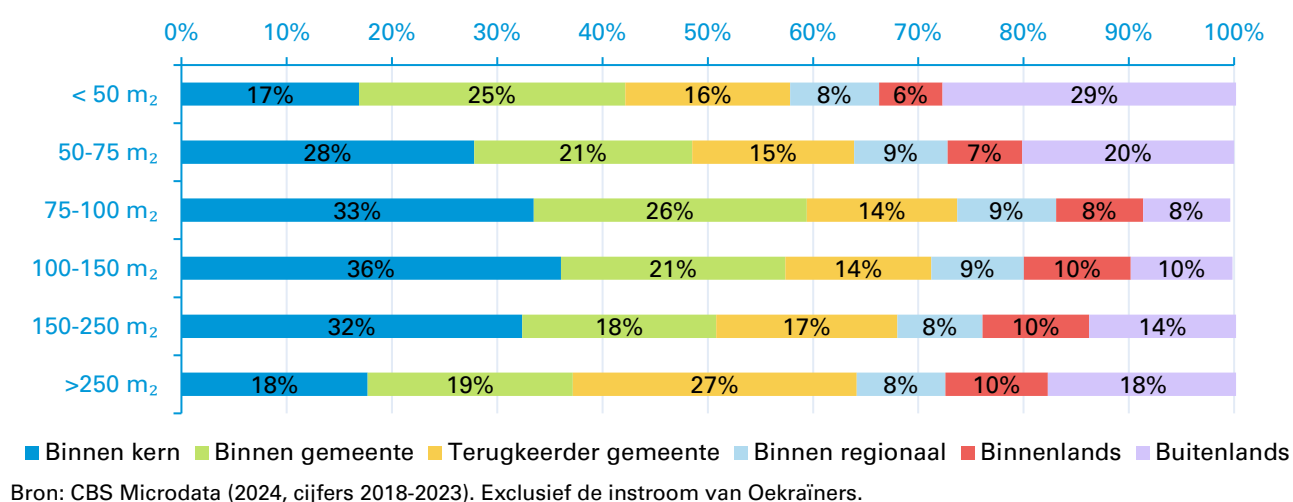
Figuur 39: Verdeling inkomende verhuizingen naar huurwoningen in Horst aan de Maas naar prijssegment, 2018-2021*



Woningen tussen de 75 en 150 m² voor 58% binnengemeentelijke verhuizingen

Als we ten slotte onderscheid maken naar woninggrootte, valt op dat naarmate de woninggrootte toeneemt, het aandeel verhuizers uit de gemeente toeneemt en het aandeel buitenlandse verhuizers afneemt. Dit geldt voor woningen tot 100 m². Bij woningen tussen de 75 en 100 m² geldt de meeste lokale binding. Vanaf 100 m² is er echter een tegenovergesteld effect zichtbaar; naarmate de woning vanaf dit aantal vierkante meters groter wordt, neemt het aandeel verhuizers uit de gemeente af en neemt het aandeel buitenlandse verhuizers juist toe. De mate waarin huishoudens behoefte hebben aan een kleine of grote woning hangt waarschijnlijk voor een groot deel samen met de betaalbaarheid van dit aanbod. Tegelijkertijd kan een toename van een- en tweepersoonshuishoudens ook daadwerkelijk wel leiden tot een toenemende vraag naar relatief klein wonen (los van de betaalbaarheidskwestie).

Figuur 40: Verdeling inkomende verhuizingen in Horst aan de Maas naar woninggrootte, 2018-2023*

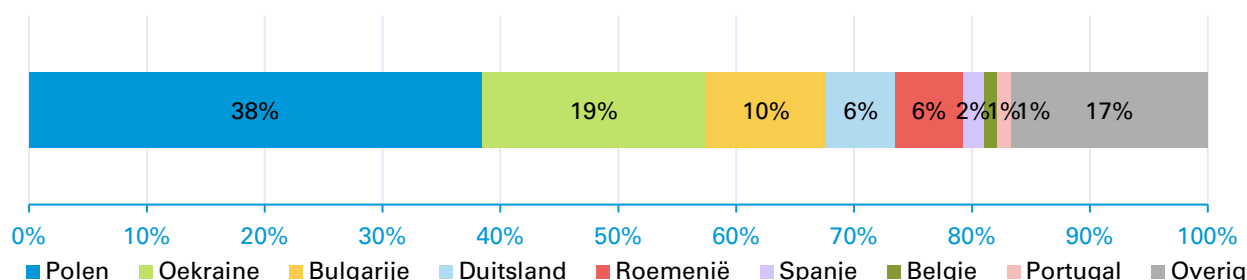


5.3 Verhuizingen naar herkomst

Buitenlandse instroom met name door Polen, Oekraïense vluchtelingen en arbeidsmigranten

Van de buitenlandse inkomende verhuizers is een groot deel afkomstig uit Polen (38%). In vergelijking met andere buitenlanders verhuizen zij relatief veel naar Horst aan de Maas. Daarop volgen huishoudens die afkomstig zijn uit Oekraïne (19%). Dit betreft met name vluchtelingen die naar Nederland zijn gekomen na de Russische invasie van Oekraïne in 2022. Daarvoor was er weinig instroom vanuit dit land. Daarna volgen met name veel landen waaruit arbeidsmigranten afkomstig zijn zoals Bulgarije, Roemenië en Spanje. Ook vanuit Duitsland, België en Portugal zien we instroom. De overige herkomstlanden vormen samen 17% van het totaal, waarbij geen enkel individueel land meer dan 1% bijdraagt. Met name arbeidsmigranten die voor langere tijd in Nederland blijven en zich in een reguliere woning vestigen, doen dat.

Figuur 41: Buitenlandse verhuizingen naar land van herkomst in de gemeente Horst aan de Maas, periode 2018-2023

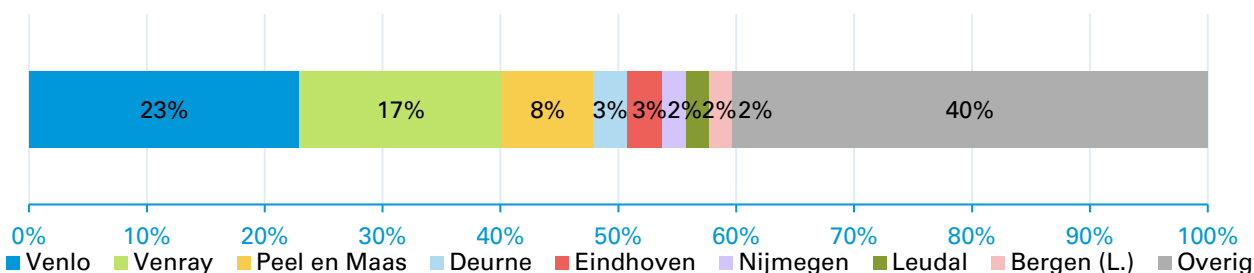


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). Overig bestaat uit herkomstlanden vanwaar minder vaak verhuizingen plaatsvinden dan de in de figuur genoemde landen.

Binnenlandse instroom voor 40% vanuit gemeente Venlo en gemeente Venray

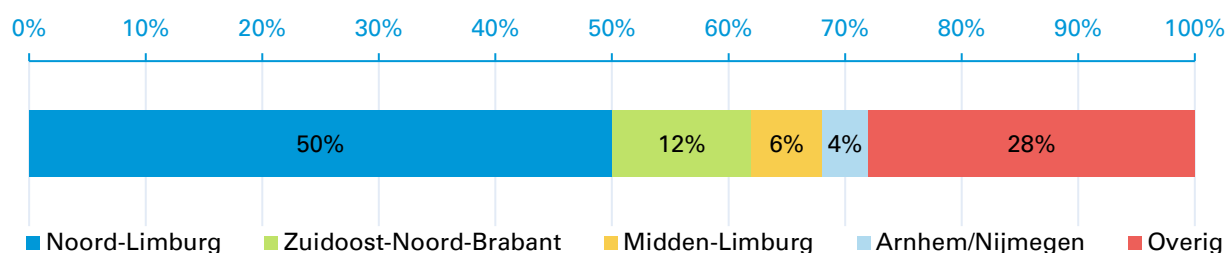
Wanneer we kijken naar verhuizingen vanuit andere Nederlandse gemeenten, valt op dat vooral veel mensen vanuit Venlo (23%) en Venray (17%) naar Horst aan de Maas verhuizen. Daarnaast zijn er relatief veel verhuizingen vanuit Peel en Maas, Deurne, Eindhoven, Nijmegen, Leudal en Bergen (L.). Dit patroon hangt samen met de geografische ligging en de nabijheid van deze gemeenten. De overige herkomstgemeenten vormen samen 40% van het totaal, waarbij geen enkele individuele gemeente¹⁴ meer dan 2% bijdraagt. We hebben deze gemeenten ook naar COROP-regio's ingedeeld. Daaruit blijkt dat van de binnenlandse verhuizingen (exclusief de binnengemeentelijke verhuizingen) 50% afkomstig was uit de regio Noord-Limburg, 12% uit Zuidoost-Noord-Brabant (regio Eindhoven), 6% uit Midden-Limburg en 4% uit Arnhem/Nijmegen. We zien daarvoor ook geen duidelijke trendontwikkelingen gedurende de periode 2018-2023.

Figuur 42: Binnenlandse verhuizingen naar gemeente van herkomst in de gemeente Horst aan de Maas, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 43: Binnenlandse verhuizingen naar regio van herkomst in de gemeente Horst aan de Maas, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

¹⁴ Helmond, Roermond en Land van Cuijk dragen ieder 2% bij aan het totaal. De volgende gemeenten dragen ieder 1% bij aan het totaal: Maasticht, 's-Hertogenbosch, Tilburg, Beesel, Amsterdam, Heerlen, 's-Gravenhage, Sittard-Geleen, Utrecht (gemeente), Weert, Arnhem, Asten, Echt-Susteren, Gemert-Bakel, Maasgouw, Meierijstad, Oss, Roerdalen en Rotterdam.

Binnengemeentelijke verhuizingen met name richting de kern Horst

In onderstaande tabel hebben we per kern in de gemeente Horst aan de Maas weergegeven naar welke kern binnen de gemeente zij het meest verhuisd zijn. Daaruit valt op dat van de zestien kernen in totaal twaalf kernen de sterkste binding hebben met de kern Horst. Dit komt waarschijnlijk door de centrale ligging van deze kern in Horst aan de Maas en de aanwezigheid van een ruim aanbod aan woningen en voorzieningen. Vanuit de kern Horst vinden relatief veel verhuizingen plaats naar Hegelsom en Meterik; de naastgelegen kernen.

Tabel 7: Binnengemeentelijke verhuizingen naar kern voor verhuizing (links) en top-3 van woongemeenten na verhuizing*, 2019-2023

	1.	2.	3.
Griendtsveen			
America	Horst (44%)	Hegelsom (11%)	Meterik (11%)
Meterik	Horst (66%)	Sevenum (9%)	
Hegelsom	Horst (56%)	Sevenum (12%)	Meterik (6%)
Horst	Hegelsom (18%)	Meterik (18%)	Sevenum (15%)
Melderslo	Horst (56%)	Meterik (9%)	Hegelsom (9%)
Broekhuizen	Horst (29%)	Broekhuizenvorst (24%)	
Lottum	Horst (57%)	Grubbenvorst (13%)	
Grubbenvorst	Horst (42%)	Lottum (12%)	Sevenum (12%)
Broekhuizen	Horst (33%)	Broekhuizen (22%)	
Sevenum	Horst (45%)	Hegelsom (13%)	America (8%)
Kronenberg	Sevenum (46%)	Horst (23%)	
Evertsoord			
Meerlo	Horst (55%)		
Tienray	Horst (50%)	Meerlo (13%)	Swolgen (13%)
Swolgen	Horst (54%)		

Bron: CBS Microdata (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025). Lege cellen bevatten onvoldoende data.

6. Kwantitatieve woningbehoefte

Voor het bepalen van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Horst aan de Maas vormt de verwachte huishoudensontwikkeling het uitgangspunt¹⁵. We brengen deze in beeld voor de periode 2024 tot 2050. Daarbinnen maken we onderscheid naar de perioden 2024 tot en met 2030 (aansluitend op de periode van de Woondeal), 2024 tot en met 2040 en 2024 tot 2050. In dit hoofdstuk tonen we telkens de verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen op gemeenteniveau. De uitwerking naar doelgroepen per kern is in te zien in het dashboard in PowerBI.

De huishoudensontwikkeling in de gemeente Horst aan de Maas is afhankelijk van natuurlijke bevolkingsontwikkelingen, maar ook van migratiestromen. Met name dit tweede is lastiger voorspelbaar. Zo kunnen ook geopolitieke ontwikkelingen de oorzaak zijn van immigratie. De instroom van Oekraïners is hier een recent voorbeeld van. Om deze reden werken we in ons onderzoek met twee scenario's als uitgangspunt¹⁶:

- **Progneff2023-scenario:** in de provincie Limburg wordt om het jaar een huishoudensprognose op gemeenteniveau opgeleverd; de zogenoemde Progneff. De meest recente versie is de Progneff2023. Deze prognose maakt gebruik van het migratiesaldo in Horst aan de Maas over een zeer lange periode, namelijk 2008-2022. Daarbij geldt wel dat de laatste jaren zwaarder meewegen.
- **Trendscenario:** er is in de afgelopen jaren sprake geweest van een migratieomslag in de provincie Limburg, zo ook in de gemeente Horst aan de Maas. Zowel het aantal verhuizingen vanuit het binnenland als vanuit het buitenland (permanente huisvesting) neemt toe. We zien mogelijkheden dat de provincie dit hoge migratiesaldo de komende jaren kan vasthouden. Dit betekent dat het basisscenario een onderschatting kan zijn van de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling. Om die reden kiezen we ervoor een tweede huishoudensprognose uit te werken waarbij we werken met een recente kortere periode, namelijk 2019-2023. Deze trekken we door voor de gehele periode tot 2050.

Het uitwerken van twee mogelijke ontwikkelingen laat de onzekerheid zien die huishoudensprognoses geven. Om die reden is het dus ook van belang met voorzichtigheid om te gaan met de uitkomsten en te monitoren welk van deze ontwikkelingen zich dichterbij de gerealiseerde huishoudensontwikkeling bevindt.

6.1 Progneff2023: +1.305 huishoudens tot 2050

We beredeneren de verwachte huishoudensgroei in eerste instantie vanuit de Progneff2023-huishoudensprognose. Hierin heeft het onderzoeksbureau Etil research group de verwachte groei van huishoudenstypen naar leeftijd en samenstelling per gebied (buurt, wijk of gemeente) geschat. Deze prognose vormt een doorrekening van migratiestromen en natuurlijke ontwikkelingen uit het verleden en neemt deze als basis voor toekomstverwachtingen. Zoals in bovenstaand tekstkader is genoemd, rekent deze prognose met de gerealiseerde migratie over de periode 2008 tot en met 2022.

¹⁵ De berekende kwantitatieve woningbehoefte is in dit hoofdstuk berekend zonder de verwachte extramuralisering van wlz-zorg. Deze opgave is apart benoemd in paragraaf 7.4.

¹⁶ In onderzoek voor de provincie Limburg zijn dezelfde scenario's als uitgangspunt gehanteerd.

Progneff2023: +1.045 huishoudens t/m 2030, stagnerende toename na 2040

In de periode 2024 tot 2050 verwacht de Progneff2023-prognose een toename van het aantal huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas. In totaal betreft dit 1.420 huishoudens tot en met 2040 (+7%) en 1.305 huishoudens tot 2050 (+7%). Met name het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (-22%) en het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar (-20%) neemt volgens deze prognose fors af.

Daartegenover staat een sterke toename van de doelgroep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder (+82%). Dit komt door de grote groep inwoners van de gemeente die op dit moment nog tot de doelgroep 55 tot 75 behoort, maar ouder wordt en dus tot de oudste doelgroep gaat behoren. Verder gaat het Progneff2023-scenario tot en met 2040 uit van een forse aanwas van alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar (+14%). Na 2040 zien we deze doelgroep juist weer afnemen.

Tabel 8: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Horst aan de Maas naar doelgroepen volgens Progneff2023, 2024-2050

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S tot 35 jaar	2.060	+35 (+2%)	-505 (-24%)	-445 (-22%)
Gezinnen	6.450	+50 (+1%)	+340 (+5%)	+315 (+5%)
A&S 35 tot 55 jaar	2.020	+40 (+2%)	+280 (+14%)	+85 (+4%)
A&S 55 tot 75 jaar	5.525	+165 (+3%)	-665 (-12%)	-1.110 (-20%)
A&S >75 jaar	3.000	+750 (+25%)	+1.955 (+65%)	+2.445 (+82%)
Overig	60	+5 (+10%)	+10 (+15%)	+15 (+24%)
Totaal	19.115	+1.045 (+5%)	+1.420 (+7%)	+1.305 (+7%)

Bron: Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

6.2 Trendscenario: +3.700 huishoudens tot 2050

In het tweede scenario dat we doorrekenen voor de gemeente Horst aan de Maas hebben we de Progneff-huishoudensprognose opnieuw als basis gebruikt, maar nu met de doorrekening van de actuele migratietrend inclusief permanente huisvesting van arbeidsmigranten (huishoudensontwikkeling tussen 2019 en 2023). Deze migratietrend is positiever dan de migratietrend van de periode 2008-2022. Het doorrekenen van deze migratietrend richting de toekomst zorgt dan ook voor een positievere huishoudensontwikkeling. Er is immers meer aanwas van huishoudens van buitenaf. Voor het doorrekenen van deze migratietrend hebben we gebruik gemaakt van CBS Microdata. Daarin zien we namelijk de instroom naar doelgroepen, gemeenten en regio's terug. Naar deze verhoudingen in het verhuisgedrag is ook de verwachte instroom uit binnen- en buitenland tot 2050 doorgerekend.

Trendscenario: +1.690 huishoudens t/m 2030, met huishoudenstoename over langere termijn

Wanneer we de huidige migratietrend doorrekenen in de verwachte huishoudensontwikkeling van de gemeente Horst aan de Maas, kan een huishoudenstoename van +3.700 huishoudens verwacht worden tot 2050. Dat is dan inclusief permanente huisvesting voor arbeidsmigranten. Ook in dit scenario vindt in de periode tot 2050 een afname plaats van het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (-9%) en het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar (-12%). Dit komt doordat de huidige migratietrend niet opweegt tegen de verwachte natuurlijke krimp. Het trendscenario verwacht met name een sterke stijging van de doelgroep alleenstaanden en stellen boven de 75 jaar, namelijk met 86%. Ook het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar (+31%) en gezinnen (+20%) zal toenemen.

Ten opzichte van het Progneff2023-scenario zien we bij het trendscenario de grootste positieve verandering bij de doelgroep alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar. Voor deze doelgroep verwachten we op basis van de huidige migratietrend een huishoudenstoename van +31% tot 2050. Dit is 27 procentpunten meer dan bij Progneff2023.

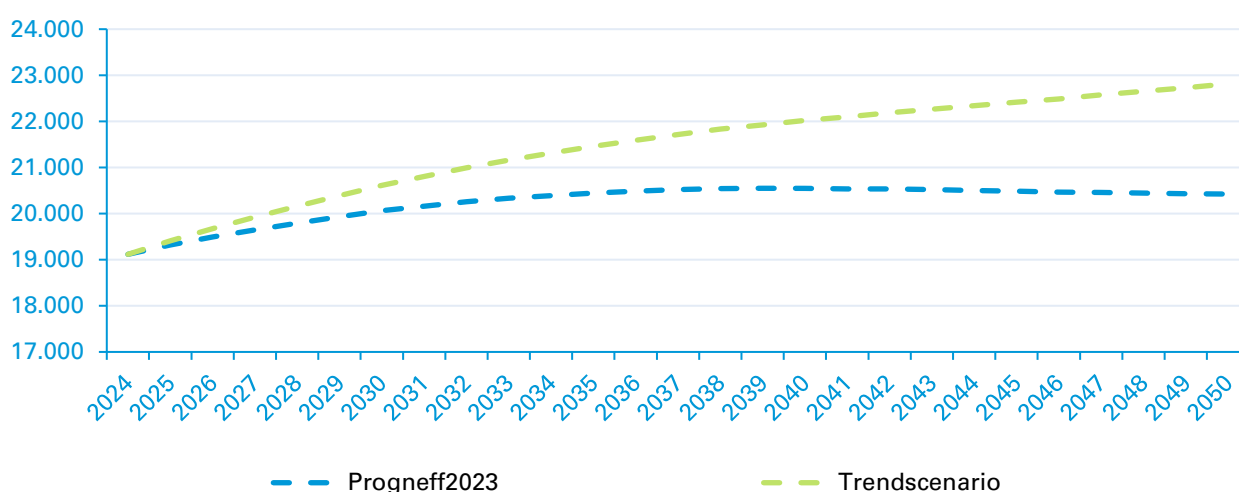
Tabel 9: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Horst aan de Maas naar doelgroepen volgens trendscenario, 2024-2050

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S tot 35 jaar	2.060	+245 (+12%)	-235 (-11%)	-190 (-9%)
Gezinnen	6.450	+210 (+3%)	+890 (+14%)	+1.300 (+20%)
A&S 35 tot 55 jaar	2.020	+205 (+10%)	+680 (+34%)	+630 (+31%)
A&S 55 tot 75 jaar	5.525	+260 (+5%)	-385 (-7%)	-650 (-12%)
A&S >75 jaar	3.000	+765 (+26%)	+2.025 (+67%)	+2.590 (+86%)
Overig	60	+5 (+10%)	+10 (+15%)	+15 (+24%)
Totaal	19.115	+1.690 (+9%)	+2.985 (+16%)	+3.700 (+19%)

Bron: Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijfthallen.

6.3 Ruime bandbreedte scenario's, met name voor jongeren en gezinnen

We maken ten slotte een vergelijking tussen de twee scenario's die we hiervoor hebben geschetst. Deze geven namelijk een bandbreedte weer waarin de onzekerheid rond migratie en daaraan samenhangende economische ontwikkelingen wordt weergegeven. Hieronder tonen we deze bandbreedte voor de totale huishoudensontwikkeling in de periode 2024 tot 2050. Uiteraard is het ook mogelijk dat de huishoudensontwikkeling nog buiten deze bandbreedte plaatsvindt, bijvoorbeeld in het geval van afwijkende economische ontwikkelingen.

Figuur 44: Verwachte huishoudensontwikkeling op basis van twee scenario's

Bron: Progneff2023, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Omvang alleenstaanden en stellen tussen 35 en 55 jaar meest volatiel, sterk afhankelijk van ontwikkelingen op de arbeids- en woningmarkt

In onderstaande tabel hebben we de ontwikkeling van de doelgroepen in een bandbreedte weergegeven. Daarmee tonen we de mate waarin de toekomstige omvang van een doelgroep onzeker is. Hierin valt op dat de bandbreedte van met name alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar zeer breed is. Daartegenover zien we dat het aantal ouderen van 75 of ouder juist relatief goed te voorspellen lijkt. Dit

komt doordat 75-plussers sowieso niet vaak verhuizen en wanneer ze dit wel doen, dan doen ze dit hoofdzakelijk binnen de eigen gemeente.

Tabel 10: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2050 in bandbreedte naar doelgroepen

Doelgroepen	Bandbreedte 2024-2041	Bandbreedte 2024-2050
A&S tot 35 jaar	-505 (-24%) tot -235 (-11%)	-445 (-22%) tot -190 (-9%)
Gezinnen	+340 (+5%) tot +890 (+14%)	+315 (+5%) tot +1.300 (+20%)
A&S 35 tot 55 jaar	+280 (+14%) tot +680 (+34%)	+85 (+4%) tot +630 (+31%)
A&S 55 tot 75 jaar	-665 (-12%) tot -385 (-7%)	-1.110 (-20%) tot -650 (-12%)
A&S >75 jaar	+1.955 (+65%) tot +2.025 (+67%)	+2.445 (+82%) tot +2.590 (+86%)
Overig	+10 (+15%) tot +10 (+15%)	+15 (+24%) tot +15 (+24%)
Totaal	+1.420 (+7%) tot +2.985 (+16%)	+1.305 (+7%) tot +3.700 (+19%)

Bron: Progneff2023, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen.
Afgerond op vijftallen.

7. Kwalitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk is de toekomstige kwalitatieve woonbehoefte in beeld gebracht. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Zowel op basis van woonwensen (WoON2021) als verhuisgedrag (CBS Microdata) is gewerkt met twee scenario's die we vaker hebben uitgewerkt: Progneff2023 en het trendscenario. Hiermee brengen we in beeld binnen op welke segmenten de meeste marge en onzekerheden zitten op basis van de migratiestromen naast de behoefte die vanuit de huidige eigen inwoners ontstaat.

7.1 Kwalitatieve woonbehoefte op basis van Stec-Doorstroommodel

De verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen en de bestaande woningvoorraad in Horst aan de Maas vormt de basis om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hiermee berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt aan welke type woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot bestaat. We houden hierbij rekening met de verhuisgeneigdheid, woonwensen en het verhuisgedrag van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de gemeente Horst aan de Maas zullen wonen. Dit doorstromingsprincipe houdt er rekening mee dat een deel van de woningzoekenden ook goed kan landen in de bestaande woningvoorraad. We gebruiken daarvoor de landelijke WoON-enquête (woonwensen) en CBS Microdata (verhuisgedrag). In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoeft aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden hiervoor 31 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente Horst aan de Maas.

Door confrontatie huidige woonsituatie met woonwensen én verhuisgedrag ontstaat opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse inkomende en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in de gemeente Horst aan de Maas

Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de gemeente Horst aan de Maas. Dit zorgt ervoor dat de

woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeente hebben plaatsgevonden in de periode 2019 tot en met 2021.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naargelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren. Andersom kunnen huishoudens met een hoog inkomen geen woonwens waarmaken naar een sociale huurwoning.

7.2 Woningbehoefte op hoofdlijnen

Progneff2023: vergrijzing en stagnatie van huishoudensgroei leiden tot overschotten in grondgebonden segment

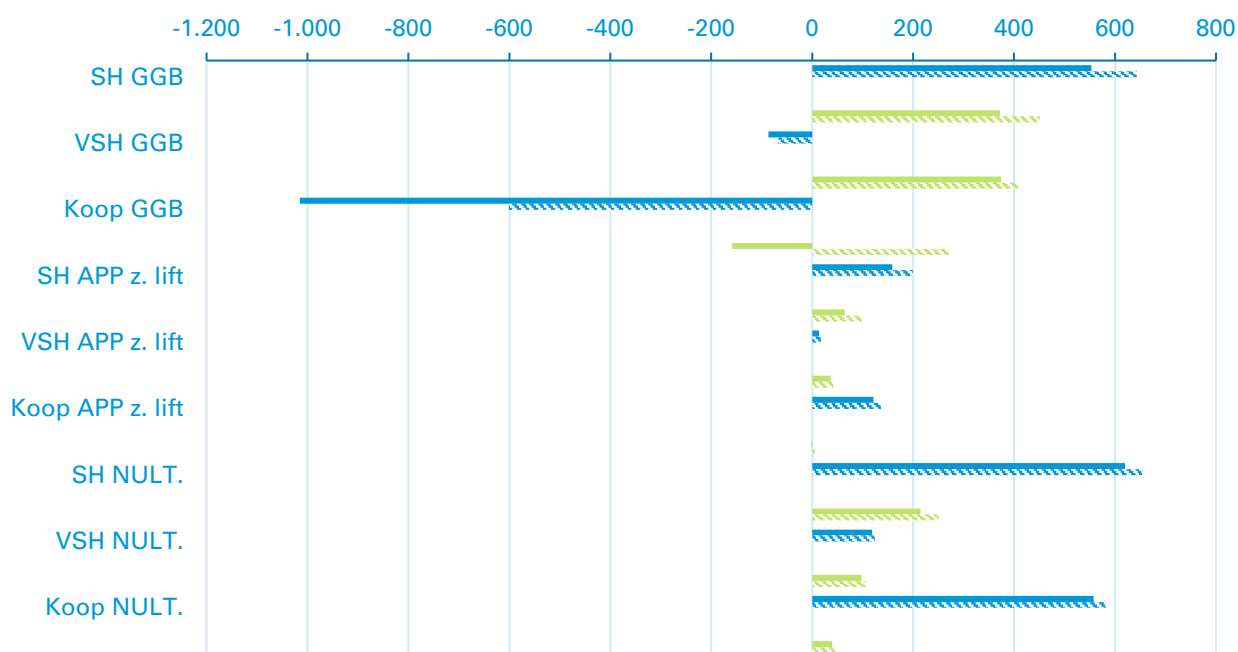
Volgens de Progneff2023 zal de groei van het aantal huishoudens in de periode na 2030 stagneren, waarbij sprake is van een vergrijzing van de bevolking in de gemeente Horst aan de Maas. Dit heeft een verandering van de woningbehoefte als gevolg. Oudere huishoudens hebben vaker behoefte aan een woning die is aangepast aan een verminderde mobiliteit, denk hierbij aan nultredenwoningen. Deze woningen kunnen zowel grondgebonden als in de vorm van appartementen (met lift) gerealiseerd worden. De vergrijzing is daarmee terug te zien in de woningbehoefte. Naar nultredenwoningen in alle prijssegmenten wordt een toenemende vraag verwacht. Hierdoor is er voor dit type een bouwopgave ondanks de stagnerende huishoudenstoename.

In het basisscenario valt verder vooral het grote overschot aan grondgebonden koopwoningen op. Dit woningtype is nu nog veelvoorkomend in de gemeente, maar is meer in trek bij huishoudentypen waarvan we volgens de Progneff2023 een afname kunnen verwachten. Dit betreft bijvoorbeeld alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar. Daarnaast komt dit woningtype vrij als ouderen weten te verhuizen naar een nultredenwoning. Om overschotten te beperken, kan er daarom ook voor gekozen worden een deel van behoefte aan nultredenwoningen in te vullen door de bestaande reguliere grondgebonden woningvoorraad aan te passen naar hun wensen, bijvoorbeeld door een traplift te installeren of de woning drempelvrij te maken. Ook dat vraagt echter om (gemeentelijke) investeringen en maakt de woning niet toekomstbestendig voor ouderen. Het toevoegen van extra nultredenwoningen via nieuwbouw of transformatie bestaande bouw zou daarom leidend moeten zijn.

Trendscenario: inkomende verhuizingen kunnen overschotten beperken, maar opgave blijft

Wanneer we de extra instroom van binnenlandse en buitenlandse migranten uit de afgelopen jaren doortrekken naar de toekomst, zien we een invloed op de woningbehoefte terug. Dit is het gearceerde deel in de figuren hierna. We zien dat deze migratie met name een invloed heeft op grondgebonden koopwoningen. Zo is in onderstaand figuur bijvoorbeeld te zien dat het overschot in dit segment tot 2031 afneemt van -1.015 woningen op basis van Progneff2023 naar -600 woningen op basis van het trendscenario. Dit komt doordat nieuwe huishoudens die vanuit een andere gemeente in Nederland verhuizen relatief jong zijn. Deze huishoudens hebben vaker de voorkeur om in een grondgebonden koopwoning te wonen. Deze verjonging zorgt er dus voor dat het verwachte overschot aan grondgebonden koopwoningen kleiner is. Het trendscenario leidt tevens tot een grotere vraag in de overige segmenten. In het nultredensegment is dit echter wel van beperkte omvang. Dit komt doordat deze behoefte met name voortkomt vanuit de huishoudens die al in de gemeente Horst aan de Maas wonen. Ouderen verhuizen immers minder vaak buitenregionaal.

Figuur 45: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2031 in de gemeente Horst aan de Maas, o.b.v. Progneff2023 (niet-gearceerd) en invloed trendscenario (gearceerd)



■ Woonvoorkeur (Progneff2023) ▨ Invloed trendscenario ■ Verhuisgedrag (Progneff2023) ▨ Invloed trendscenario

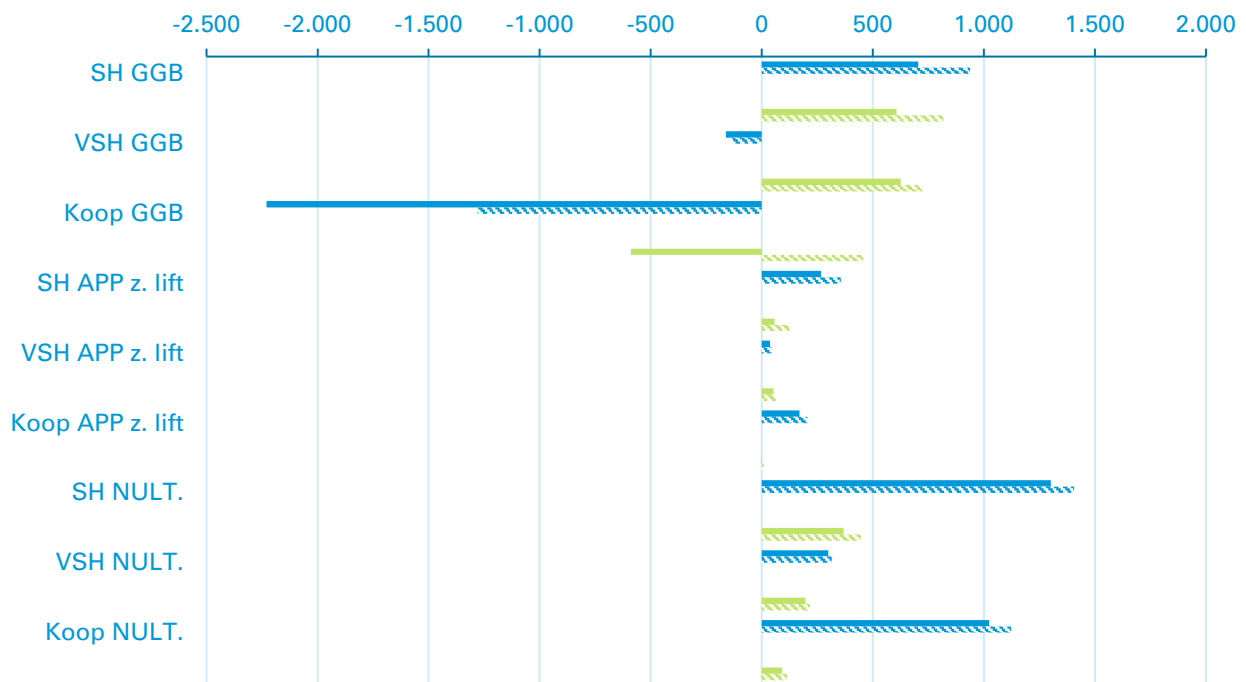
Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. *Zie onderstaande bijbehorende tabel voor een juiste interpretatie van de figuur.

Tabel 11: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2031 in de gemeente Horst aan de Maas, o.b.v. Progneff2023 en trendscenario

	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Trendscenario	Basisscenario	Trendscenario
SH GGB	+555	+645	+375	+450
VSH GGB	-85	-70	+375	+410
Koop GGB	-1.015	-600	-160	+270
SH APP z. lift	+160	+200	+65	+100
VSH APP z. lift	+15	+15	+35	+40
Koop APP z. lift	+120	+135	0	+5
SH NULT	+620	+655	+215	+250
VSH NULT	+120	+125	+100	+105
Koop NULT	+560	+580	+40	+50
Totaal	+1.040	+1.685	+1.040	+1.685
Totaal – overschot*	-1.075	-645	-160	0
Totaal – tekort**	+2.145	+2.355	+1.200	+1.685

Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. *Overschot is de som van het aantal woningen waarvoor een overschot bestaat. ** Tekort is de som van het aantal woningen waarvoor behoefte is.

Figuur 46: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de gemeente Horst aan de Maas, o.b.v. Progneff2023 (niet-gearceerd) en invloed trendscenario (gearceerd)*



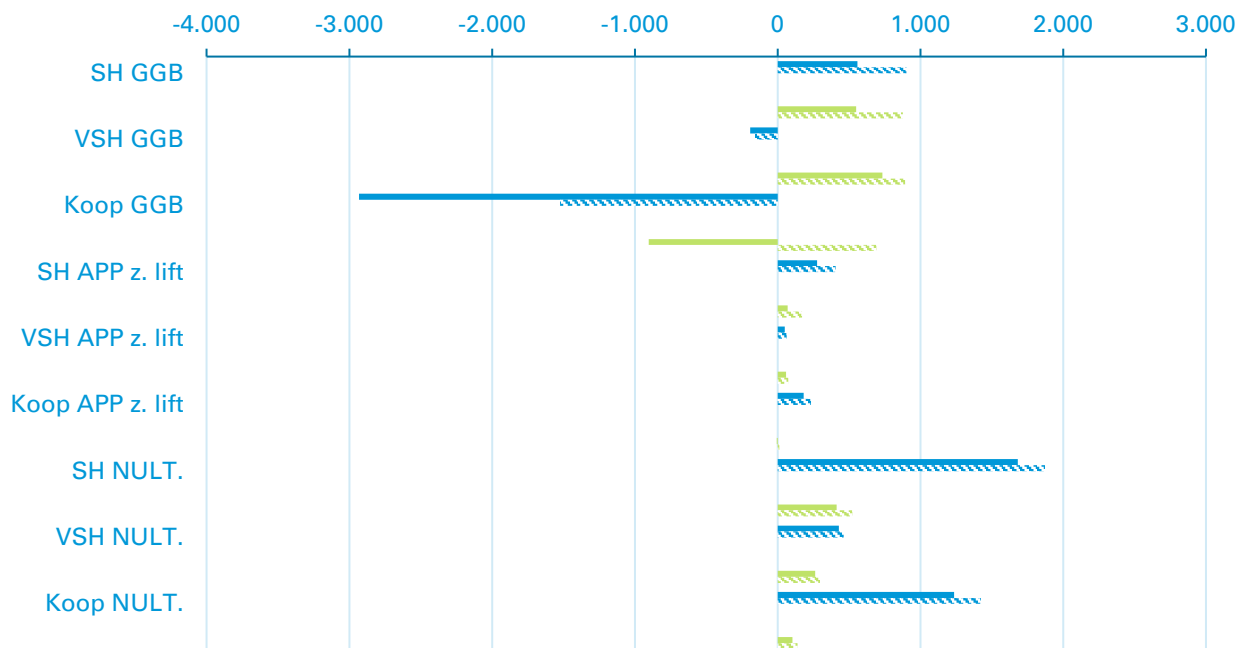
■ Woonvoorkeur (Progneff2023) ▨ Invloed trendscenario ■ Verhuisgedrag (Progneff2023) ▨ Invloed trendscenario
Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. *Zie onderstaande bijbehorende tabel voor een juiste interpretatie van de figuur.

Tabel 12: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de gemeente Horst aan de Maas, o.b.v. Progneff2023 en trendscenario

	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Trendscenario	Basisscenario	Trendscenario
SH GGB	+705	+940	+605	+815
VSH GGB	-160	-135	+625	+725
Koop GGB	-2.230	-1.280	-590	+455
SH APP z. lift	+265	+355	+55	+125
VSH APP z. lift	+35	+45	+55	+65
Koop APP z. lift	+170	+205	-5	+10
SH NULT	+1.300	+1.405	+370	+445
VSH NULT	+300	+315	+195	+215
Koop NULT	+1.025	+1.120	+90	+115
Totaal	+1.410	+2.975	+1.410	+2.975
Totaal – overschot	-1.075	-645	-160	0
Totaal – tekort	+3.805	+4.390	+2.000	+2.970

Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Figuur 47: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2050 in de gemeente Horst aan de Maas, o.b.v. Progneff2023 (niet-gearceerd) en invloed trendscenario (gearceerd)



■ Woonvoorkeur (Progneff2023) ▨ Invloed trendscenario ■ Verhuisgedrag (Progneff2023) ▨ Invloed trendscenario

Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. *Zie onderstaande bijbehorende tabel voor een juiste interpretatie van de figuur.

Tabel 13: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2050 in de gemeente Horst aan de Maas, o.b.v. Progneff2023 en trendscenario

	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Trendscenario	Basisscenario	Trendscenario
SH GGB	+560	+905	+550	+875
VSH GGB	-190	-160	+735	+890
Koop GGB	-2.935	-1.525	-905	+690
SH APP z. lift	+275	+405	+70	+170
VSH APP z. lift	+50	+65	+60	+75
Koop APP z. lift	+180	+235	-5	+10
SH NULT	+1.685	+1.875	+415	+525
VSH NULT	+430	+460	+265	+295
Koop NULT	+1.235	+1.425	+105	+140
Totaal	+1.285	+3.680	+1.285	+3.680
Totaal – overschot	-1.075	-645	-160	0
Totaal – tekort	+4.415	+5.365	+2.195	+3.675

Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

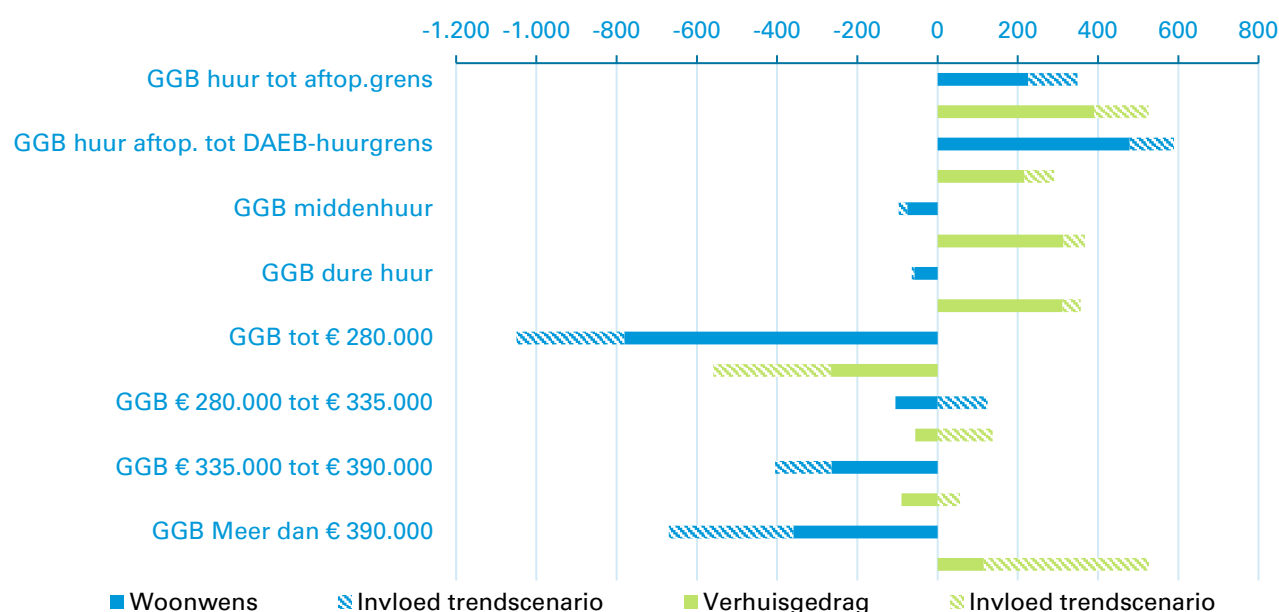
7.3 Woningbehoefte naar woningtypen en prijssegmenten

De woningbehoefte voor de gemeente Horst aan de Maas hebben we verder uitgewerkt naar prijssegmenten. Deze lichten we hieronder per woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en nultreden) uit.

Overschotten in grondgebonden segment afhankelijk van bestaande woningvoorraad en verhuisbewegingen

In welke prijssegmenten het overschot aan grondgebonden woningen landt, is voor een groot deel afhankelijk van de woningen die op dit moment al in de gemeente staan en door wie deze nu bewoond worden. Op basis van recente woningprijzen resulteert dit met name in een theoretisch overschot in het goedkope koopsegment tot € 280.000. We zien dat relatief veel ouderen op dit moment in deze goedkopere koopwoningen wonen. Wanneer zij in de toekomst een verhuizing maken naar een nultredewoning, komt dus juist dit woningtype vrij. Dit levert direct meer aanbod op voor starters. Tegelijkertijd blijft de verdeling van het overschot over de prijssegmenten sterk afhankelijk van verdere prijsontwikkelingen. Op basis van de huidige woningprijzen zijn er immers ook overschotten zichtbaar in andere koopsegmenten. Stijgen de woningprijzen, dan zal het overschot aan grondgebonden koopwoningen zich toenemend ook in de hogere prijssegmenten manifesteren.

Figuur 48: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2024-2041 in de gemeente Horst aan de Maas

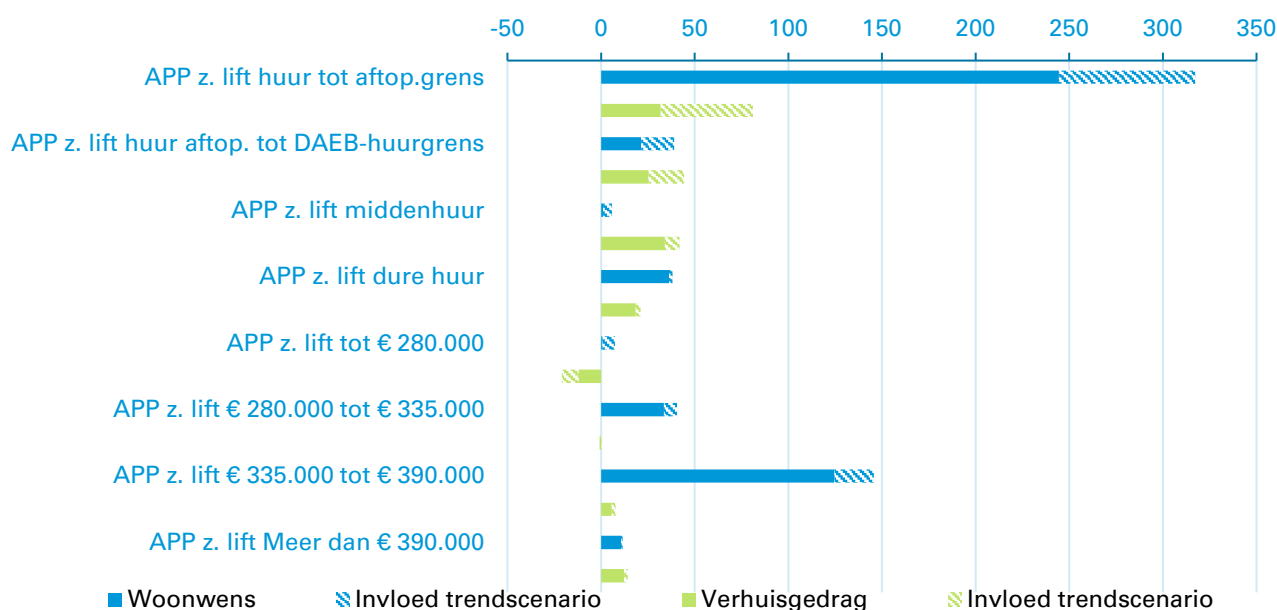


Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Appartementen zonder lift enkel gewenst in bestaande voorraad en bij transformatieopgaven

We zien dat er aan appartementen zonder lift in veel segmenten relatief kleine tekorten ontstaan. Hierbij ontstaan volgens de woonwensen met name tekorten in het sociale huursegment. Appartementen zonder lift komen namelijk vooral in dit segment voor. Met name jongere huishoudens verhuizen naar dit type woning. Zij kunnen de stap naar een grondgebonden sociale huurwoning of koopwoning (nog) niet maken. Voor de nieuwbouwopgave is dit woningtype minder gewenst. Appartementen zonder lift zijn namelijk zeer moeilijk geschikt te maken voor ouderen en sluiten daardoor slecht aan op de vergrijzing die verwacht wordt. Enkel bij renovaties waar de installatie van een lift niet mogelijk is, biedt het toevoegen van appartementen zonder lift mogelijk uitkomst. Voor sommige doelgroepen zonder mobiliteitsbeperkingen (zoals jongere huishoudens) kunnen dit immers wel passende woningen zijn.

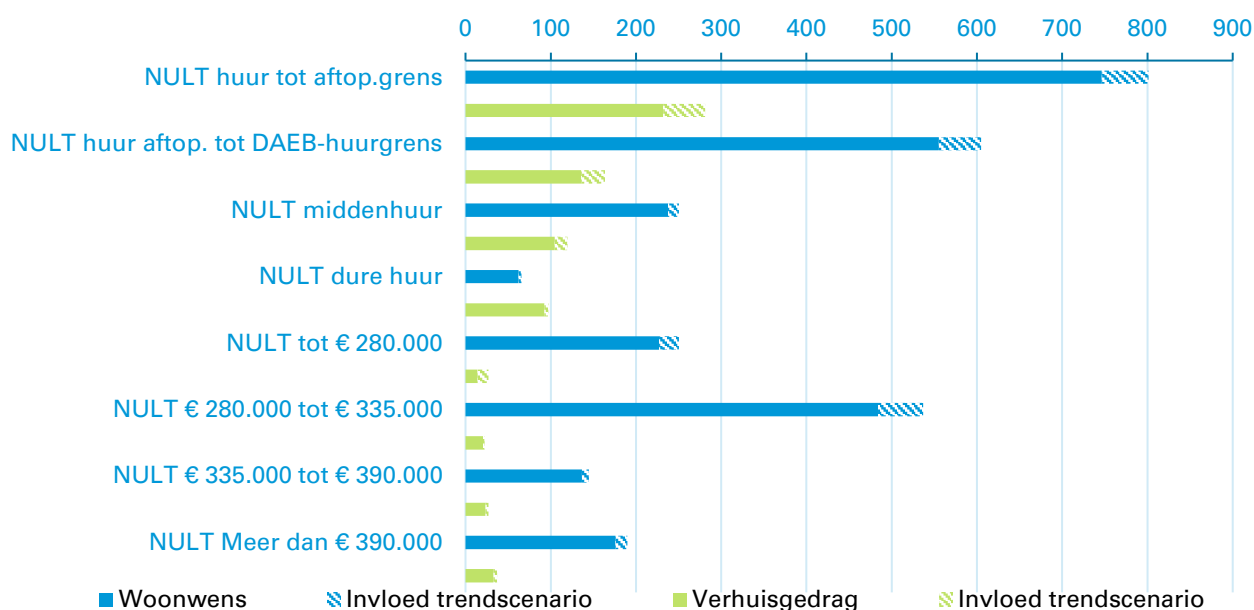
Figuur 49: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2024-2041 in de gemeente Horst aan de Maas



Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Zeer uiteenlopende vraag naar nultredenwoningen, daarom divers nieuwbouwaanbod gewenst

Ten slotte zien we dat de vraag naar nultredenwoningen sterk uiteenloopt in eigendomssituatie (huur/koop) en in betaalbaarheid. Er ontstaat volgens ons Stec-Doorstroommodel naar alle typen nultredenwoningen een behoefte. Dit komt door de sterke mate van vergrijzing in de gemeente Horst aan de Maas. Wel valt de relatief grote vraag op naar betaalbare woningtypen. We zien dat veel oudere huishoudens een laag inkomen hebben en daardoor de stap naar een sociale huurwoning kunnen maken. Zowel woonwensen als verhuisgedrag laten zien dat ze dit ook zowel wensen als in het verleden hebben gedaan. Een groot deel van deze ouderen woont nu nog in een koopwoning. Doordat vermogen echter niet meetelt in het wel of niet toegewezen krijgen van een sociale huurwoning, wordt de stap van een koopwoning naar een sociale huurwoning vaak gemaakt. Dat heeft ook gevolgen voor de prijssegmenten waar in nieuwbouw behoefte aan is.

Figuur 50: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2024-2041 in de gemeente Horst aan de Maas

Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

7.4 Woningbehoefte ouderenhuisvesting

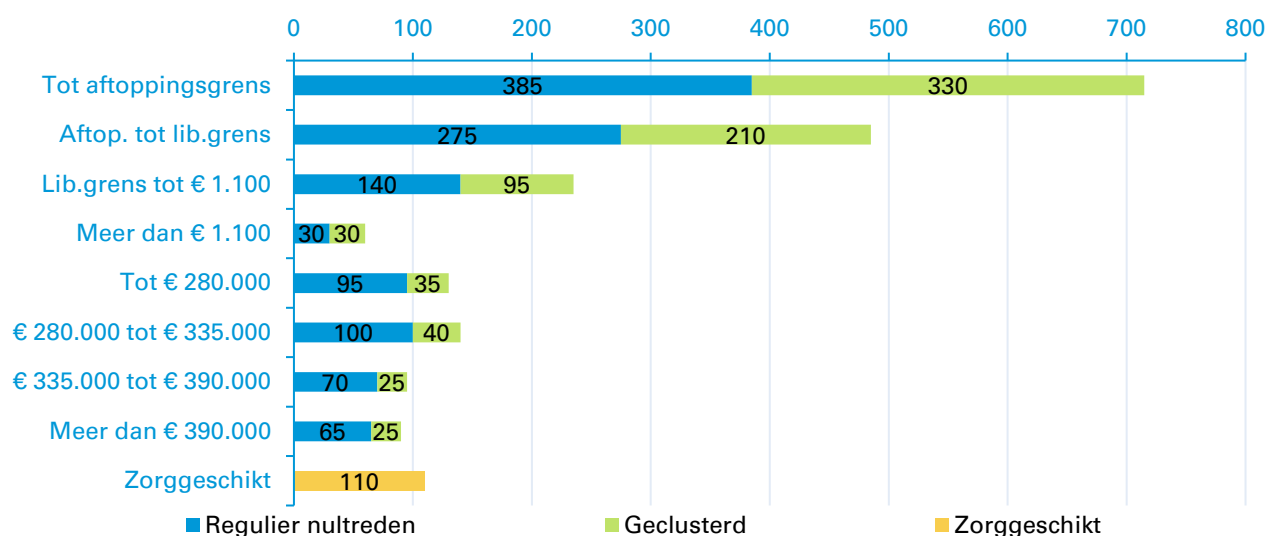
De behoefte aan ouderenhuisvesting is door het Rijk verder gespecificeerd naar drie typen: regulier nultreden, geclusterd wonen¹⁷ en zorggeschikt wonen. In dit onderzoek splitsen we de behoefte vanuit de 65+-doelgroep naar nultredenwoningen (onderdeel van bovenstaande figuur) verder uit naar regulier nultreden en geclusterd wonen op basis van woonwensen. Deze komt niet volledig overeen met de hiervoor genoemde cijfers. Zo kunnen ook jongere huishoudens behoefte hebben aan een nultredenwoning.

Zorggeschikt wonen is bedoeld voor huishoudens/personen met een Wlz-indicatie die zwaardere zorg aan huis nodig hebben. Deze behoefte beredeneren we op basis van de verwachte extramuralisering van ouderenzorg. Deze behoefte is daarmee dan ook geen onderdeel van de hiervoor gepresenteerde reguliere woningbehoefte. Ook maakt deze nog geen onderdeel uit van de huidige Progneff2023. Deze dienen dus 'opgeplust' te worden bij de eerder getoonde kwantitatieve woningbehoefte.

We zien dat de voorkeur voor regulier nultreden of geclusterd wonen sterk afhankelijk is van de mate van mobiliteitsbeperking (afhankelijk van leeftijd) en de bestedingsmogelijkheden (afhankelijk van inkomen) van huishoudens. Tezamen vormt dit de zelfredzaamheid. Hoe zelfredzamer huishoudens zijn, des te meer genoegzaam ze nemen met een ouderenhuisvesting onafhankelijk van verdere voorzieningen (geclusterd wonen). Hierdoor is de vraag naar geclusterd wonen vooral geconcentreerd in het sociale huursegment. Volgens Progneff2023 wordt in dit segment een behoefte van circa 330 woningen verwacht tot en met 2040. Ook reguliere nultredenwoningen worden voornamelijk binnen het sociale huursegment gezocht, met een geschatte vraag van circa 385 woningen. In vergelijking met geclusterde woningen is de vraag naar reguliere nultredenwoningen echter groter in hogere prijsklassen, zowel in de huur- als koopsector.

¹⁷ Geclusterd wonen voor senioren bestaat in vele vormen en maten. Hedendaagse moderne hofjes zijn populair (zoals de welbekende Knarrenhof), maar geclusterd wonen kan ook als gemeenschappelijk wonen, serviceflat of wonen met een plus-concept worden vormgegeven. In de praktijk is de verscheidenheid groot. Voor de nieuwbouwpoging hanteert het ministerie van BZK en VWS de definitie van tenminste twaalf woningen en een ontmoetingsruimte, bewoond door overwegend ouderen.

Figuur 51: Woningbehoefte 65+ aan ouderenhuisvesting* in de gemeente Horst aan de Maas, 2024-2041



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

*Het aantal zorggeschikte woningen is een indicatie en zal nog getoetst worden bij zorgpartijen.

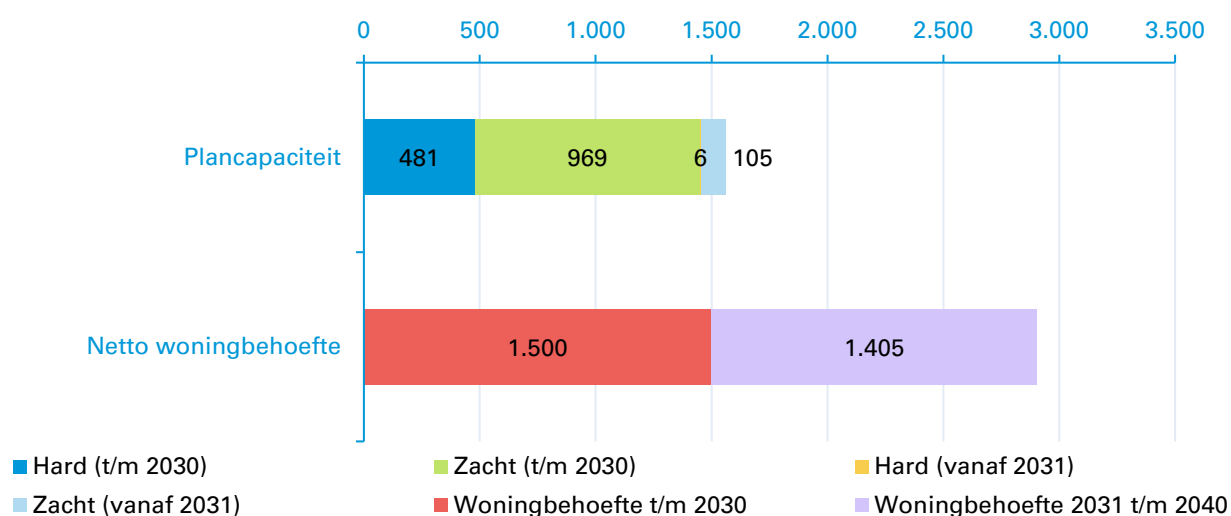
7.5 Confrontatie woningbehoefte met plancapaciteit

In deze paragraaf confronteren we de door ons berekende woningbehoefte van de gemeente Horst aan de Maas met de al bestaande plannen voor nieuwbouw. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de provinciale planlijst. Dit doen we zowel kwantitatief als kwalitatief. Zo analyseren we hoe de huidige plannen in Horst aan de Maas zich verhouden tot waar behoefte aan is. Dit geeft ook inzicht in waar bijsturing wenselijk is en op welke punten de gemeente al op schema ligt om aan de woonvraag van de toekomst te voldoen.

Kwantitatief voldoende plannen, hard maken van plannen heeft prioriteit

We zien dat er in de gemeente Horst aan de Maas op dit moment plannen zijn voor het toevoegen van 1.561 woningen (inclusief plannen voor sloop), waarvan 1.450 woningen gepland zijn voor 2031. Dit is vergelijkbaar met de netto woningbehoefte tot en met 2030 van 1.500 reguliere woningen (exclusief zorggeschikt) volgens het trendscenario. Op dit moment zijn 481 van de geplande woningen tot en met 2030 opgenomen in onherroepelijke plannen (harde plancapaciteit). Daarmee ligt er in de periode tot en met 2030 met name prioriteit in het 'hard' maken van bestaande woningplannen. Voor de periode daarna zijn er nog onvoldoende plannen om te voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte. Zo bedraagt de netto woningbehoefte tot en met 2040 in totaal 2.905 woningen in het trendscenario.

Figuur 52: Kwantitatieve confrontatie plancapaciteit met de netto woningbehoefte o.b.v. het trendscenario in de gemeente Horst aan de Maas, 2024-2041

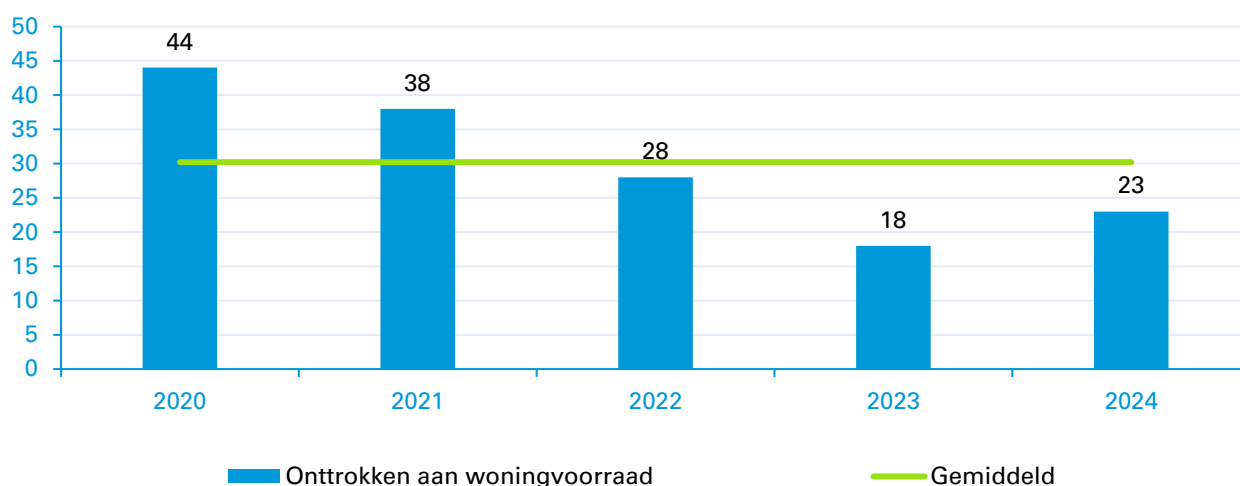


Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021), Plancapaciteit provincie Limburg (augustus 2024).
Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

Onttrekking aan woningvoorraad weinig geregistreerd, maar wel belangrijk richting waarmaken behoefte

In de huidige planlijst zijn ook plannen voor de sloop/onttrekking van woningen opgenomen. In totaal bedraagt het aantal te slopen woningen in plannen op dit moment (peildatum: 31 december 2024) 82 woningen t/m 2030. We schatten in dat dit in ieder geval een onderschatting is van het totaal te slopen woningen tot en met 2040 op basis van het aantal gesloopte woningen in de gemeente in de afgelopen vijf jaar. Op basis van CBS-cijfers zien we dat er in de periode 2020 tot en met 2024 in totaal 151 woningen aan de voorraad zijn onttrokken (dit betreft zowel functiewijzigingen als daadwerkelijke fysieke sloop). Dat zijn ongeveer dertig woningen per jaar. Als deze lijn zich doorzet in de periode 2025 tot en met 2030, zou dit leiden tot een onttrekking van 180 woningen en in de periode 2025 tot en met 2040 tot een onttrekking van 480 woningen. Ook voor toevoegingen aan de voorraad geldt overigens dat deze niet altijd goed in de planvoorraad geregistreerd hoeven te zijn. Het is daarom belangrijk goed te monitoren hoeveel woningen ook daadwerkelijk toegevoegd of onttrokken worden aan de voorraad. Enkel dan kan bijgehouden worden of in de kwantitatieve woningbehoefte wordt voorzien.

Figuur 53: Onttrokken woningen aan woningvoorraad gemeente Horst aan de Maas, 2020 – 2024

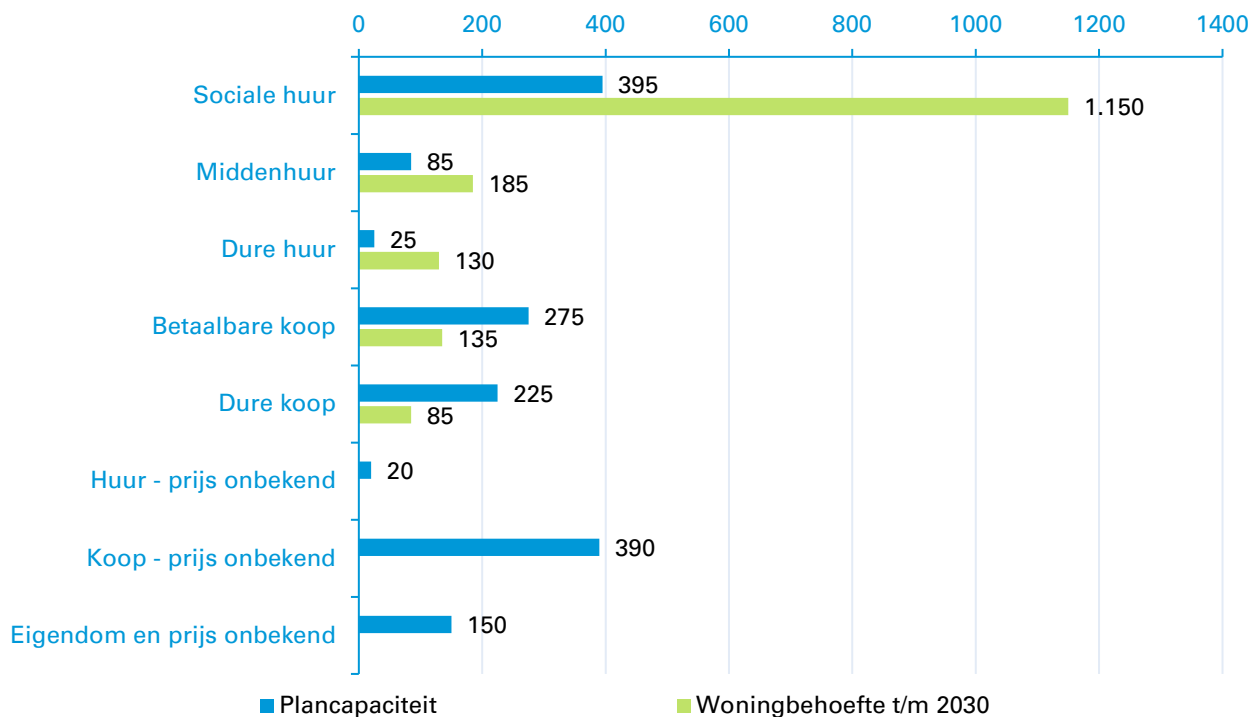


Bron: CBS (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Plancapaciteit sluit qua verdeling goed aan op behoefte, vraag naar sociale huur nog groter

De huidige plancapaciteit van de gemeente Horst aan de Maas sluit voor de periode tot en met 2030 qua verdeling redelijk aan op de woningbehoefte. Wel zien we dat met name de behoefte aan sociale huur groter is dan op dit moment in de plannen zit. Dit komt met name doordat de woningvoorraad van Horst aan de Maas op dit moment nog uit relatief weinig sociale huurwoningen bestaat, terwijl dit wel een woningtype is waar relatief veel starters en ouderen behoefte aan hebben.

Figuur 54: Confrontatie plancapaciteit met kwalitatieve woningbehoefte (gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag)



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021), Plancapaciteit provincie Limburg (augustus 2024).
Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

8. Aandachtsgroepen

In dit hoofdstuk richten we ons op de aandachtsgroepen in het volkshuisvestingsbeleid. Deze aandachtsgroepen zijn gedefinieerd in het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen'. Deze aandachtsgroepen kunnen vaak moeilijk zelfstandig een woonruimte vinden. Naast dat zij hulp nodig hebben bij het vinden van huisvesting, hebben zij ook vaak behoefte aan zorg en/of ondersteuning. Aandachtsgroepen verdringen elkaar op dit moment op de woningmarkt, gezien het beperkte aanbod aan betaalbare woningen. Ook concurreren zij met reguliere woningzoekenden. Om ervoor te zorgen dat woonruimten voldoende beschikbaar komen voor deze aandachtsgroepen, dient een deel van de aandachtsgroepen met urgentie een woning toegewezen te krijgen.

Om te weten of er voldoende passende woningen zijn, is het nodig dat in beeld gebracht wordt hoe deze aandachtsgroepen gedefinieerd kunnen worden, wat de omvang van deze doelgroep is en wat voor kwalitatieve woonbehoeften zij hebben. Hierna staan we hier per aandachtsgroep bij stil. De woonbehoeften zijn nadrukkelijk geen extra opgave voor de gemeente Horst aan de Maas, maar betreffen juist een invulling hiervan. Een deel van de benoemde woningbehoefte (met name sociale huur) dient geschikt te zijn voor de hieronder benoemde aandachtsgroepen.

8.1 Overzicht aandachtsgroepen

Verdieping op aandachtsgroepen met specifieke en urgente woonwensen

In dit hoofdstuk lopen we alle aandachtsgroepen in volkshuisvestingsbeleid na. We staan stil bij de definitie die voor deze aandachtsgroepen opgenomen is in het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Op basis daarvan geven we kwantitatieve inzichten die we op basis van CBS Microdata onderzocht hebben en benoemen we kwalitatieve woonwensen die we onder andere via gesprekken met zorg- en ondersteuningspartijen hebben uitgevraagd. Hieronder geven we een overzicht van alle aandachtsgroepen. We splitsen de aandachtsgroepen uit in ouderen, aandachtsgroepen met primair een woon-zorgvraag en aandachtsgroepen met primair een huisvestingsvraag. De aandachtsgroep 'ouderen' hebben we in voorgaande hoofdstukken al behandeld. Hier gaan we in dit hoofdstuk dus niet nader op in. Verder geldt voor een deel van deze aandachtsgroepen (urgentiecategorieën) dat zij verplicht voorrang dient te ontvangen op een sociale huurwoning, wanneer zij op zoek is naar reguliere woonruimte. In het overzicht hieronder benoemen we of de aandachtsgroep daarvoor in aanmerking komt. Daarnaast geven we aan of de aandachtsgroep in dit onderzoek verder onderzocht is. Indien dit het geval is, geven we (indien mogelijk) ook een indicatie van de omvang van deze aandachtsgroep op de reguliere woningmarkt. Indien een aandachtsgroep zich niet op de reguliere woningmarkt begeeft (bijvoorbeeld instellingsbewoners), nemen we hen in deze cijfers niet mee. Om die reden zijn enkele aandachtsgroepen enkel omschreven als zij uitstromen uit een instelling.

Tabel 14: Overzichtstabel aandachtsgroepen* in de gemeente Horst aan de Maas naar urgentie en omvang

Aandachtsgroep	Subgroep	Urgentie Wvrv?	Onderzocht in dit onderzoek?	Indicatie omvang aandachtsgroep
Woon-zorgvraag	Woningzoekende mantelzorgers	Ja	Nee	Onvoldoende data voor indicatie omvang
	Woningzoekende mantelzorgontvangers	Ja	Nee	Onvoldoende data voor indicatie omvang
	Uitstroom GGZ	Ja	Ja	45 p/j
	Uitstroom Wmo	Ja	Ja	**
	Uitstroom jeugdzorg	Ja	Ja	< 10 p/j
	Uitstroom forensische zorg	Ja	Nee	
Huisvestingsvraag	(Dreigend) daklozen	Ja	Nee	
	Huiselijk geweld	Ja	Nee	
	Slachtoffers mensenhandel	Ja	Nee	
	Uitstroom (jeugd)detentie	Ja	Ja	< 10 p/j
	Stoppende sekswerkers	Ja	Nee	
	Statushouders	Nee	Ja	75
	Oekraïense vluchtelingen	Nee	Ja	245
	Arbeidsmigranten	Nee	Ja	510 (1.905***)
	Studenten	Nee	Ja	55
	Woonwagenbewoners	Nee	Nee, eigen inventarisatie	Eigen inventarisatie noodzakelijk

Bron: Stec Groep (2025). *Enkel referentiepersonen van huishoudens meegerekend, aangezien dit aantal het meest aansluit op de woonbehoefte die de aandachtsgroep oplevert. **Cijfers via CBS Microdata/Monitor huisvesting aandachtsgroepen en de regionale cijfers komen tot ver uiteenlopende aantallen. ***Ingeschat aantal woonachtige arbeidsmigranten volgens onderzoek Decisio (2024), verschil in definitie tussen CBS en Decisio leidt tot aanzienlijke verschillen. Dit is verder toegelicht in 8.5.

8.2 Urgentiecategorieën

Een deel van de aandachtsgroepen die een woning zoekt, dient verplicht als urgentiecategorie opgenomen te worden in de urgentieverordening die in elke gemeente moet gelden. Hierboven hebben we al weergegeven welke aandachtsgroepen daartoe behoren. Personen die tot een urgentiecategorie behoren, krijgen deze urgente status vanwege hun kwetsbare positie op de woningmarkt. Vaak zijn zij woningzoekend, omdat ze uit willen stromen uit een instelling waar zij zorg en/of ondersteuning ontvangen hebben, of bijvoorbeeld om juridische redenen moesten verblijven. Een uitzondering daarop vormen woningzoekende mantelzorgontvangers en -verleners. Zij zijn urgent woningzoekend om de nodige mantelzorg te kunnen blijven ontvangen/verlenen.

Definiëring urgent woningzoekende vastgelegd in urgentieverordening

Om goed te kunnen toetsen of een woningzoekende aan de criteria van een van deze urgentiecategorieën voldoet, is een scherpe definitie per urgentiecategorie noodzakelijk. Dit is vastgelegd in de

urgentieverordening en gebaseerd op de definities die in het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting worden gesteld. Dit betreft bijvoorbeeld eisen aan waar de woningzoekende op het moment van zoeken woont. Zo dient er vaak sprake te zijn van uitstroom uit een instelling of opvanglocatie. Ook andere eisen kunnen gesteld worden; uitstromers uit detentie gelden bijvoorbeeld enkel als urgent woningzoekende wanneer zij minimaal drie maanden in een instelling hebben verbleven en mantelzorgverleners moeten minimaal al drie voorafgaande maanden acht uur per week mantelzorg verleend hebben. De precieze definities per urgentiecategorie hebben we opgenomen in bijlage B.

Regionale afspraken noodzakelijk voor evenwichtige verdeling aandachtsgroepen

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van bestaande data over aandachtsgroepen via CBS Microdata en een uitvraag bij de gemeente. Voor de huisvesting van urgentiecategorieën (waaronder die nu via bestaande data nog niet in beeld zijn) zijn echter ook regionale afspraken noodzakelijk om te komen tot een evenwichtige verdeling. Ook is het gewenst dat op regionaal niveau voor bijvoorbeeld Beschermd wonen en (Maatschappelijke) opvang nog beter inzicht wordt verkregen in de huidige verdeling van woonzorglocaties en uitstroommogelijkheden.

Onvoldoende data bekend om gegronde inschatting te kunnen maken van omvang woningzoekende mantelzorgontvangers- en verleners, maar wel toename verwacht door vergrijzing en extramuralisering

Voor woningzoekende mantelzorgontvangers en -verleners (zie bijlage) zijn onvoldoende data beschikbaar. Dit komt doordat dit vaak ongeregistreerde zorg betreft. Via de landelijke gezondheidsenquête is wel uitgevraagd aan respondenten of zij mantelzorg verlenen. Daarbij zijn ook de verwachte intensiteit en duur van de mantelzorg bevraagd. Daarmee valt echter geen uitsluitsel te geven over de urgente woningvraag van de mantelzorgontvanger en -verlener. Niet iedereen die mantelzorg ontvangt of verleent voldoet aan de urgentie-eisen die gesteld worden aan woningzoekende mantelzorgontvangers of -verleners. Zo moet er sprake te zijn van langdurige en hoge intensiteit van mantelzorg. In de conceptregeling voor de Wet versterking regie volkshuisvesting staat onder meer dat:

- De mantelzorg in de drie maanden voorafgaande aan het moment van de aanvraag ten minste acht uur per week is verleend of ontvangen.
- De mantelzorgsituatie naar verwachting nog minstens één jaar zal voortduren.
- De relatie tussen de mantelzorgverlener en ontvanger gebaseerd zijn op familiebanden of langdurige sociale omgang.
- Het betrekken van een woonruimte in de woningmarktregio de meest passende manier is om ervoor te zorgen dan de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen,
- De mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger op minimaal vijf kilometer afstand van elkaar wonen of een gemiddelde reistijd heeft van een half uur.
- De mantelzorgverlener of -ontvanger (afhankelijk van wie verhuist) op basis van zijn of haar inkomen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

We verwachten wel dat de omvang van deze urgentiecategorie de komende jaren zal toenemen door de vergrijzing in de gemeente Horst aan de Maas en de daarmee gepaard gaande toename van de zorgvraag. Ook de extramuralisering van bijvoorbeeld Beschermd wonen (naar Beschermd Thuis) of Wlz zal hierbij een rol spelen.

Uitstroom uit intramurale GGZ, Wmo, Jeugdzorg en detentie wel via CBS Microdata bekend, stromen zijn klein

Data over vier van de urgentiecategorieën zijn wel via CBS Microdata bekend. Dit betreft uitstromers uit GGZ-instellingen, intramurale WMO, jeugdzorginstelling of justitiële inrichtingen.

Uitstromers uit intramurale GGZ betreffen personen die zijn uitgestroomd uit een instelling, uitsluitend bekostigd vanuit de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ). In 2022 stroomden er in totaal zeventig personen vanuit een dergelijke instelling naar een reguliere woning in Horst aan de Maas. Van hen waren 45 personen na uitstroom ook de referentiepersoon van het huishouden. Van hen nemen we aan dat zij dus een woonbehoefte hebben opgeleverd.

Uitstromers uit intramurale Wmo betreffen personen die zijn uitgestroomd uit een instelling, uitsluitend bekostigd vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo). Dit betreft zowel uitstroom vanuit instellingsplekken voor Beschermd wonen als Maatschappelijke omvang. Via CBS Microdata is te zien dat de uitstroom in 2022 vanuit deze locaties zeer beperkt is geweest (minder dan tien). Opvallend genoeg zijn via het Sociaal Domein Noord-Limburg ook cijfers bekend over de uitstroom van personen vanuit BW en MO. Voor de periode november 2023 tot en met oktober 2024 betreft dit in totaal 33 uitstromers uit BW en veertien uitstromers uit MO gezamenlijk in de gemeenten Horst aan de Maas en Venray. Van hen is niet bekend of zij na uitstroom een zelfstandig huishouden zijn gaan vormen en dus een woonbehoefte opgeleverd hebben. Om deze sterke verschillen tussen cijfers op basis van verschillende bronnen kunnen we op dit moment lastig inschatten hoe groot de omvang van deze groep specifiek is. We verwachten dat met name de urgentieregeling die vanaf 1 januari regionaal in werking treedt meer duidelijkheid hierover moet geven. Vanaf dan wordt namelijk per gemeente bij elke aangevraagde urgentie bijgehouden voor welke urgentie/aandachtsgroep deze urgentie wordt aangevraagd.

Uitstromers uit jeugdzorg betreffen personen die zijn uitgestroomd uit een instelling, uitsluitend bekostigd vanuit de Jeugdwet. In 2022 stroomden er vijftien personen vanuit een dergelijke instelling naar een woning in Horst aan de Maas. Meer dan tien van hen waren hierna echter geen hoofd van een huishouden, bijvoorbeeld omdat ze hierna inwonend waren bij ouders/verzorgers. Deze uitstroom levert daarmee een zeer beperkte woonbehoefte op.

Uitstromers uit detentie betreffen personen die zijn uitgestroomd uit een justitiële inrichting volgens de registraties van de Dienst Justitiële Inrichtingen naar een reguliere woning. In 2022 stroomden er vanuit een dergelijke instelling in totaal tien personen uit naar een reguliere woning in Horst aan de Maas. Minder dan tien van hen waren ook de referentiepersoon van het huishouden na deze verhuizing. Daarnaast is het de vraag of zij moesten verhuizen naar een andere woning dan waar zij woonden voor hun detentie en bovendien kunnen zij vervolgens ook enkel urgentie krijgen als zij minimaal drie maanden in detentie hebben verbleven. Ook voor dat laatste geldt dat dit minder dan tien personen betreft.

Kleinere en goedkopere sociale huurwoningen meest geschikt voor doelgroep

De groep urgente woningzoekenden is divers, maar over het algemeen geldt dat zorgaanbieders zien dat relatief goedkopere en kleinere sociale huurwoningen zeer geschikt kunnen zijn voor veel huishoudens die binnen deze doelgroep vallen. Dit betreft dan woningen die worden aangeboden onder de aftoppingsgrens en met een woninggrootte van circa vijftig tot zestig m². Deze woningen hoeven vaak niet ingericht te zijn op het gebruik van een rollator of rolstoel. Wel kan het voor een deel van deze doelgroep prettig zijn om geclusterd ambulant te kunnen wonen, mogelijk gekoppeld aan een laagdrempelig inloop steunpunt waar zorg op afgesproken tijden aanwezig kan zijn.

Andere mogelijkheden zijn er in het gespikkeld uitstromen (tussen reguliere woningen) uit Beschermd wonen of andere vormen van zorgwoningen. In dat geval wonen regulier wonende huishoudens samen met ontvangers van Beschermd Thuis (vaak uitstromers uit Beschermd wonen) en/ of andere aandachtsgroepen zoals ouderen. Dit zijn zogenaamde doorstroomwoningen, waar personen uit Beschermd wonen tijdelijk, of uiteindelijk permanent, wonen om de uitstroom naar reguliere bewoning te versoepelen. De reguliere bewoners hoeven hier geen begeleiding te bieden, want de zorgbehoevende bewoners hebben deze begeleiding al. Wel is het fijn als zij als goede buur acteren, die een praatje maken en hen helpen bij alledaagse activiteiten.

Wat voor type locatie hierbij past, verschilt sterk per persoon. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de nabijheid van specifieke voorzieningen, familie en vrienden of verblijf in een prikkelarme omgeving.

Wonen eerst-principe zorgt voor geschikte huisvesting

Op dit moment wordt in de regio Noord- en Midden-Limburg het 'Wonen eerst'-principe al toegepast. Dit beleid is erop gericht dat daklozen eerst huisvesting wordt aangeboden, waarna vervolgens wordt bepaald of dit geschikt is of dat de stap naar een zorg- of opvanglocatie gemaakt moet worden. Op deze manier wordt de opvanglocatie als tussenstap naar reguliere bewoning vermeden. Ook het aantal daklozen dat

terecht komt in Beschermd wonen, forensische zorg of op straat slaapt neemt hierdoor af, maar voor een kleine groep is doorstroming naar een Wlz-instelling of Beschermd Wonen nog steeds de beste optie.

8.3 Statushouders

In het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting zijn statushouders niet opgenomen als urgentiecategorie. Er geldt op dit moment (al staat deze ter discussie) nog wel een wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Om daaraan te kunnen voldoen biedt voorrang verlenen aan deze aandachtsgroep, door deze op te nemen als categorie in de urgentieregeling, wel uitkomst.

Huisvestingsopgave statushouders via taakstelling gemeenten

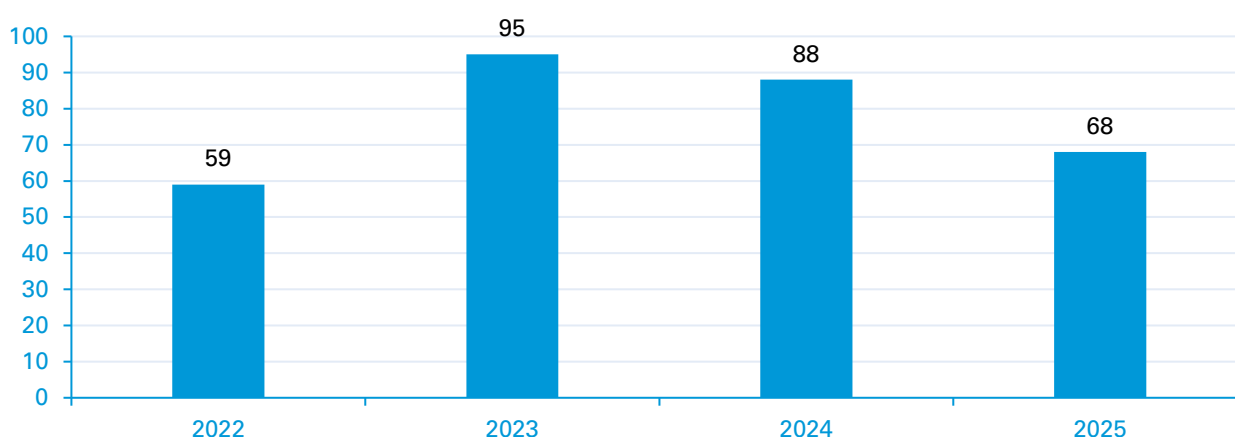
De huisvestingsopgave van statushouders wordt halfjaarlijks per gemeente bepaald. Hiermee is het goed in beeld hoeveel statushouders door een gemeente een woning toebedeeld moeten krijgen. Deze taakstelling is afhankelijk van het aantal personen dat landelijk een verblijfsvergunning ontvangen heeft. Op basis daarvan wordt naar inwoneraantal een verdeling gemaakt over de gemeenten. Het COA helpt om vergunninghouders te verbinden aan de gemeente waar deze een goede inburgeringskans hebben. Hierna hebben gemeenten tien weken de tijd om woonruimte te vinden. Door woningschaarste kan dit echter langer duren. Daarbij bepalen gemeenten zelf welke woning ze aanbieden. Ze doen daarvoor vaak een beroep op corporaties.

Op dit moment liggen er plannen om de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te laten vervallen voor gemeenten. Hoe dit precies vorm krijgt en wat dit betekent voor de huisvestingsopgave van deze aandachtsgroep is nu nog niet bekend.

Taakstelling statushouders in 2023 en 2024 zeer hoog, in 2025 weer lichte afname

Uit de taakstelling in de periode 2022 tot en met de eerste helft van 2025 valt op dat de taakstelling in 2023 bijna verdubbeld was ten opzichte van 2022. Dit heeft zich in 2024 doorgezet. De opgave voor 2025 is echter weer duidelijk lager dan in de twee jaar daarvoor.

Figuur 55: Taakstelling per jaar in de gemeente Horst aan de Maas, 2022 – 2025



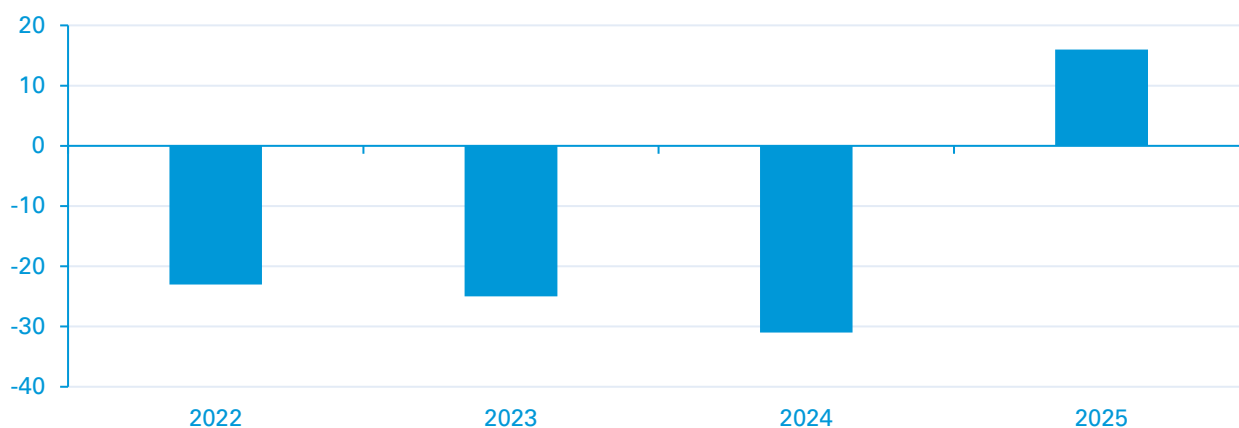
Bron: Taakstelling vergunninghouders (2022-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Achterstand in 2025 omgezet in voorsprong op taakstelling

De realisatie van het huisvesten van statushouders wordt bijgehouden per gemeente. Hierdoor is per gemeente aan het begin van elk jaar een voor- of achterstand ten opzichte van de taakstelling bekend. We hebben deze voor- of achterstand in beeld gebracht voor de periode 1 januari 2022 tot 1 januari 2025. Hieruit blijkt dat per 1 januari 2025 sprake was van een voorsprong ten opzichte van de taakstelling. Dit is anders dan in de jaren daarvoor, toen er telkens sprake was van een achterstand. Dit komt doordat er in 2024 in Horst aan de Maas een doorstroomvoorziening is geopend. Ondanks deze doorstroomvoorziening

blijft de druk echter onverminderd groot, doordat statushouders moeten uitstromen naar een reguliere (sociale)huurwoning.

Figuur 56: Gehuisveste statushouders ten opzichte van taakstelling in Horst aan de Maas, 1 jan 2022 – 1 jan 2025



Bron: Taakstelling vergunninghouders (1 jan 2022 – 1 jan 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Eind 2022 75 huishoudens met statushouder als referentiepersoon

We kijken in dit onderzoek niet alleen naar de taakstelling van statushouders; ook hun verdere verblijf in de gemeente is relevant. Hiervoor gebruiken we gegevens van CBS Microdata met de peildatum 31 december 2022. Dit geeft ons inzicht in de verblijfsstatus van personen die in Horst aan de Maas wonen. Daaruit blijkt dat er in totaal 245 personen in Horst aan de Maas met een verblijfsstatus wonen en dat 75 van hen de referentiepersoon van een huishouden zijn.

Grootte van huishouden verschilt sterk, ook relevant voor huisvestingsopgave

We hebben de huishoudens met een statushouder als referentiepersoon ook opgedeeld naar het huishoudentype en huishoudensgrootte. Daaruit blijkt dat dit zeer divers is. In totaal betreft 25% van deze huishoudens een alleenstaande, 13% een tweepersoonshuishouden en 62% een drie- of meerpersoonshuishouden. Ook naar huishoudentype zien we dit terug. 73% van alle huishoudens met een statushouder als referentiepersoon is een gezin. Zij zullen dus voor een groot deel ook de wens hebben naar een woning met meerdere slaapkamers om alle gezinsleden goed te kunnen laten verblijven. Kleine flexwoningen zijn daarmee niet voor de gehele aandachtsgroep geschikt. Mogelijk dat deze wel vaker ingezet kunnen worden voor de alleenstaande statushouders. Deze opgave landt op dit moment bijna uitsluitend bij corporaties. Bijna alle huishoudens met een statushouder als referentiepersoon wonen in een corporatiewoning.

8.4 Oekraïense vluchtelingen

Eind 2022 290 Oekraïners gevlucht naar de gemeente Horst aan de Maas

Via CBS Microdata zien we dat er in 2022 totaal 290 Oekraïners gevlucht zijn naar de gemeente Horst aan de Maas. Zij zijn immers aan het eind van dit jaar geregistreerd als 'tijdelijk beschermd'. Zij vormen eind 2022 in totaal 245 huishoudens. Dit betekent dat het merendeel van deze huishoudens als alleenstaande geregistreerd staat. Verder is de helft van de referentiepersonen van deze huishoudens jonger dan 35 jaar. Inmiddels weten we dat het aantal Oekraïners is toegenomen tot 567 personen op 1 januari 2025.

Huidige woonsituatie Oekraïense vluchtelingen nog vaak niet regulier, opgaven richting toekomst

Oekraïense vluchtelingen wonen pas kort in Nederland vanwege de recent gestarte/verergerde oorlog in hun thuisland. Het idee is dat zij na het eindigen van de oorlog terugkeren. Naar waarschijnlijkheid zal een deel er echter voor kiezen in Nederland te blijven. In dat geval zal meer reguliere huisvesting voor deze

doelgroep nodig zijn. We zien namelijk dat een groot deel van hen op dit moment nog woont in tijdelijke huisvesting, soms ook in panden zonder woonfunctie (49%). Een ander groot deel woont in woningen verhuurd door andere partijen dan woningcorporaties (41%).

8.5 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten gedefinieerd op basis van migratiereden en inkomen

In dit onderzoek kijken we naar aandachtsgroepen. Dat zijn personen/huishoudens die ondersteuning nodig hebben bij hun huisvesting. Dit geldt ook voor een deel van de personen dat naar Nederland komt om hier te werken. We onderscheiden daarbij twee groepen: arbeidsmigranten en kenniswerkers. Deze verschillen van elkaar op basis van hun inkomen. We nemen aan dat enkel arbeidsmigranten een aandachtsgroep zijn. Zij zullen namelijk minder goed zelfstandig aan woonruimte kunnen komen, doordat ze hier minder financiële middelen voor hebben. We hebben arbeidsmigratie op basis van twee kenmerken gedefinieerd: de migratiereden moet arbeid zijn (zowel van binnen- als buiten-EU) en de referentiepersoon van het huishouden moet maximaal een bruto jaarinkomen verdienen die lager is dan de minimale salariseisen van een kenniswerker.¹⁸ Hiermee houden we vast aan de officiële definitie die het CBS ook hanteert. Kanttekeningen die daarbij te maken zijn, zijn dat het CBS dus iemand die ooit vanwege arbeid naar Nederland is gekomen altijd als arbeidsmigrant/kenniswerker meetelt. Ook als ze al veel langer dan vijf jaar in Nederland zijn. Daarnaast zijn er mogelijk ook migranten die werken in Nederland, maar officieel een andere migratiereden hadden, zoals 'gezin'. Arbeidsmigranten die zich officieel inschrijven in de gemeente zijn meegenomen in zowel Prognose2023-cijfers als cijfers voor het trendscenario. Dit betekent dat mogelijk een deel van de woonbehoefte ingevuld kan worden met specifieke huisvesting voor arbeidsmigranten. Wel zien we dat arbeidsmigranten die zich inschrijven in de BRP (op termijn) vaker behoefte hebben aan reguliere woonruimten.

Op basis van combinatie van in BRP-ingeschrevenen en Registratie Niet-ingezetenen naar schatting

We gebruiken cijfers van de Monitor huisvesting aandachtsgroepen om een inschatting te kunnen maken voor het aantal arbeidsmigranten in de gemeente Horst aan de Maas. Zij hanteren hiervoor bovenstaande definities. Hieruit blijkt dat er eind 2022 in de gemeente Horst aan de Maas 670 EU-arbeidsmigranten ingeschreven zijn in de BRP. Zij hadden dus het migratiedoel 'arbeid' bij migratie.¹⁹ We weten dat dit aantal op 1-1-2025 is opgelopen tot 978 arbeidsmigranten (volgens definitie Horst aan de Maas). Zij zijn ingeschreven op vergunde huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten.

Daarnaast zijn er veel arbeidsmigranten niet ingeschreven in de BRP, wanneer zij zich in Nederland vestigen. Met name wanneer zij dit doen in shortstay-locaties. Officieel moet dat namelijk pas bij een verblijf van 4 maanden of meer. We zien dat er in 2022 in totaal 3.210 arbeidsmigranten via de Registratie Niet-Ingezetenen in beeld zijn waarvan de ingeschatte werkgemeente Horst aan de Maas is. Van hen is wel de vraag of zij werkelijk in Horst aan de Maas werken (uitzendbureaus kunnen dit beeld vertroebelen) en of zij er ook wonen. Overigens werkt een groot deel van deze groep arbeidsmigranten al langer dan 4 maanden in Nederland (83%). Zij zouden zich dus officieel wel moeten inschrijven in de BRP.

Op basis van CBS-definitie 510 arbeidsmigranten als hoofd van huishouden, 360 regulier wonend

We gebruiken de CBS-definitie om zelf in CBS Microdata kenmerken van huishoudens met arbeidsmigranten na te gaan. Daaruit blijkt dat er officieel 510 huishoudens een arbeidsmigrant als referentiepersoon van het huishouden hebben. 360 huishoudens wonen in reguliere woningen en 170 arbeidsmigranten in panden met een andere functie (voornamelijk logiesfunctie). Als we andere migratiemotieven ook meerekenen dan zijn er 910 huishoudens waarvan de referentiepersoon van het

¹⁸ Het minimum jaarinkomen van een kenniswerker was in 2022 voor een werkende jonger dan 30 jaar € 42.588 en voor een werkende ouder dan 30 jaar € 58.080. De gemeente Horst aan de Maas hanteert inmiddels een strengere definitie op basis van een lagere inkomensgrens. Zij rekenen daartoe enkel werkenden met een maximaal bruto jaarinkomen tot 130% van het wettelijk minimumloon.

¹⁹ Deze definitie wijkt af van de definitie die Decisio hanteert. Zij houden geen rekening met het migratiedoel. Wij houden voor dit onderzoek echter vast aan de landelijk door het CBS gebruikte definities.

huishouden uit een ander EU-land komt. Daarvan wonen er 215 in panden met een andere functie dan wonen.

Analyse met huisvestingsadressen toont 895 ingeschreven personen eind 2023

Op basis van een aanvullende analyse voor de gemeente Horst aan de Maas blijkt dat eind 2023 895 personen en 690 huishoudens ingeschreven waren op huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten. Dit betreft hoofdzakelijk locaties zonder woonfunctie, maar met logiesfunctie. Deze locaties zijn dus voornamelijk gericht op het voor korte duur huisvesten van arbeidsmigranten. 86% van deze personen is pas sinds 2023 geregistreerd in de gemeente op deze locaties. Ter vergelijking hebben we ook de persoonsaantallen van 2022 geanalyseerd. Daaruit blijkt dat op dezelfde locaties eind 2022 665 personen ingeschreven waren. Dit is overigens vergelijkbaar met het officiële aantal ingeschreven arbeidsmigranten in de gemeente volgens de definitie van het CBS en de landelijke monitor huisvesting aandachtsgroepen. Dat betekent dat waarschijnlijk ook een deel van de op deze locaties wonenden officieel niet als EU-arbeidsmigrant geregistreerd staan. Bijvoorbeeld omdat zij een ander migratiedoel hadden bij migratie.

Arbeidsmigranten werken veelal korter dan een jaar in Horst aan de Maas

Arbeidsmigranten (volgens CBS-definitie 510 huishoudens) in Horst aan de Maas werken veelal korter dan een één jaar (shortstay) of drie jaar (midstay). In de gehele regio Noord-Limburg verblijft 36% van de arbeidsmigranten korter dan een jaar in de regio en 34% tussen de een en drie jaar. Er wordt ingeschat dat shortstay en midstay een vergelijkbare huisvestingsvraag opleveren, namelijk tijdelijke woonvoorzieningen. Arbeidsmigranten die langer dan drie jaar blijven, zullen (op termijn) zoeken naar een woning op de reguliere woningmarkt. We zien dan ook weinig arbeidsmigranten op de vergunde locaties wonen die al langer dan drie jaar in Horst aan de Maas wonen. Na vijf jaar ziet de gemeente Horst aan de Maas volgens haar definitie dit huishouden ook niet langer als long-stay arbeidsmigrant, maar als reguliere inwoner. Dat onderscheidt maakt het CBS in haar definitie overigens niet.

Arbeidsmigranten zijn jong en zijn op termijn ook zoekend naar koopwoning of corporatiewoning

Eerder in dit onderzoek (paragraaf 4.3) hebben we al buitenlandse verhuizingen in beeld gebracht. Daarmee tonen we echter enkel de eerste verhuizing richting Horst aan de Maas. In dat geval betreffen arbeidsmigranten vaak jonge alleenstaanden of stellen die een particuliere huurwoning bewonen. We hebben echter via CBS Microdata ook zicht op de arbeidsmigranten (CBS-definitief) die al voor langere tijd in Nederland en/of Horst aan de Maas wonen. Daaruit blijkt dat 31% van de huishoudens met een arbeidsmigrant als referentiepersoon in een koopwoning woont, 28% in een corporatiewoning en 41% in een particuliere huurwoning.

Met name een- en tweepersoonshuishoudens, ook alleenstaanden kunnen samenwonen in woning

We hebben de huishoudens met een arbeidsmigrant als referentiepersoon (CBS-definitie) ook opgedeeld naar het huishoudentype. In totaal betreft 74% van de huishoudens een alleenstaande, 12% een stel en 15% een gezin. Gezinnen zullen voor een groter deel ook voor langere tijd in Nederland blijven en zullen ook vaker op zoek zijn naar permanente bewoning. Een deel van de arbeidsmigranten woont wel samen zonder dat ze een partnerschap delen met iemand anders. Zij zijn officieel dus alleenstaand, maar wonen wel met meerderen in een woning. We zien dat in totaal 130 arbeidsmigranten (met arbeid als migratiedoel) samenwonen op adressen met een woonfunctie. Daarvan wonen er 63 met 4 of meer personen in een woning.

Toename arbeidsmigranten verwacht om vergrijzing op te vangen

We zien dat het aantal arbeidsmigranten de laatste jaren sterk is toegenomen in de gemeente Horst aan de Maas. De verwachte verdere vergrijzing van de gemeente en regio geeft ons reden om aan te nemen dat dit aantal nog verder zal doorstijgen. Met deze reden hebben we dan ook een trendscenario uitgewerkt voor de gemeente Horst aan de Maas. Er zijn immers steeds meer nieuwe werknemers nodig om het aantal vrijkomende arbeidsplaatsen op te vullen van werkenden die met pensioen gaan. We verwachten wel dat de piek hiervan met name in de aankomende tien jaar zal liggen. Daarna zal er immers met name een verdere vergrijzing zijn van reeds gepensioneerden. Of er extra werknemers noodzakelijk zijn, is echter ook afhankelijk van de verdere economische ontwikkeling van de gemeente. Verder is het ook de vraag of

arbeidsmigranten deze arbeidsplaatsen dan invullen. Zo kan de gemeente eventueel ook werknemers van elders uit Nederland aantrekken of zich vanwege een eventuele toename van banen voor theoretisch opgeleiden juist meer kenniswerkers naar Nederland trekken.

In het onderzoek van Decisio uit 2024 wordt uitgegaan van een toename van 5.575 in de BRP-geregistreerde arbeidsmigranten en een toename van 21.640 werkende arbeidsmigranten in de regio Noord-Limburg volgens het trendscenario. Op basis van de huidige onderverdeling in de regio zou dit een toename betekenen van 930 in de BRP geregistreerde arbeidsmigranten en 3.560 werkende arbeidsmigranten.

8.6 Studenten

We hebben ook het aantal in Horst aan de Maas wonende studenten in beeld gebracht. Dat zijn personen die zijn ingeschreven bij een instelling voor middelbaar beroeps- of universitair onderwijs. Ook zij zijn immers als aandachtsgroep gecategoriseerd, omdat zij ondersteuning nodig hebben bij het vinden van passend woningaanbod. Veel woningen zijn voor hen immers niet betaalbaar.

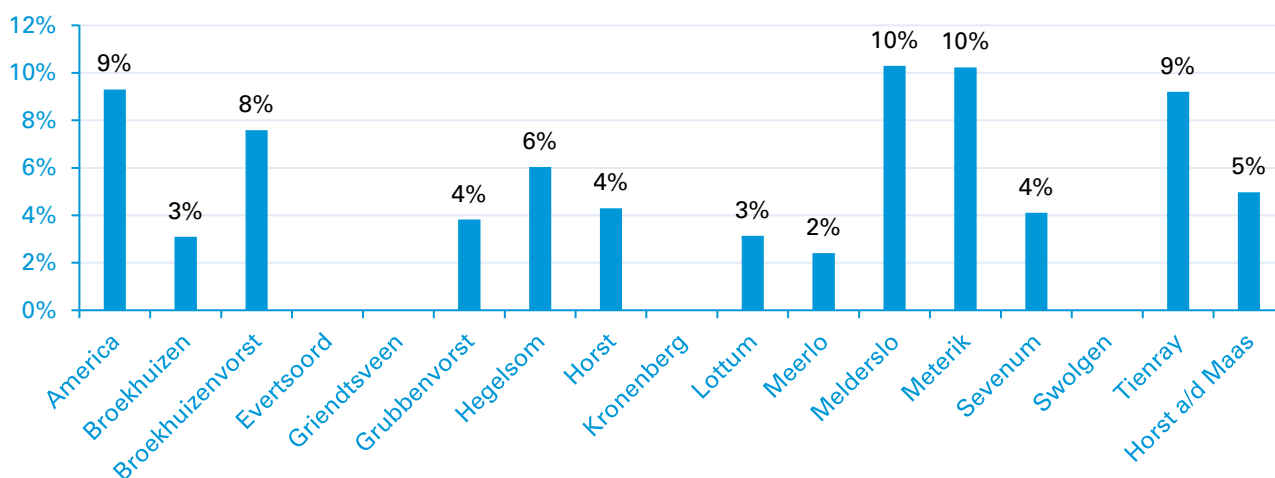
55 uitwonende studenten als referentiepersoon van een huishouden

We richten ons in dit onderzoek met name op de uitwonende student en dan wel met name op het aantal woningen dat zij bezetten. Dit geeft immers inzicht in de woningvraag die zij op dit moment teweeg brengen. Hieruit blijkt dat er op de peildatum 31 december 2022 55 uitwonende studenten in Horst aan de Maas de referentiepersoon van een huishouden waren. Zij hebben ook allemaal een laag inkomen. Verder zien we dat 105 studenten in totaal niet-thuiswonend waren. Wanneer we wel thuiswonenden meetellen, zien we dat er in Horst aan de Maas in totaal 2.120 studenten wonen. Veruit het merendeel van hen woont dus nog bij ouders of verzorgers. Degenen die wel uitwonend zijn wonen verdeeld over koop (36%), particuliere huur (36%) en corporatiehuur (27%).

8.7 Woningmarktdruk vanuit aandachtsgroepen

Voor de aandachtsgroepen statushouders, Oekraïense vluchtelingen, arbeidsmigranten en studenten hebben we in de vorige paragrafen in beeld gebracht hoeveel huishoudens, waarvan de referentiepersoon tot een van deze aandachtsgroepen behoort, in de gemeente Horst aan de Maas woonden op 31 december 2022. Aan de hand daarvan kunnen we in beeld brengen in welke mate deze aandachtsgroepen 'drukken' op de woningmarkt in de buurten en wijken van Horst aan de Maas. We hebben in beeld gebracht hoeveel huishoudens, waarvan de referentiepersoon tot een aandachtsgroep behoort, er per buurt of wijk wonen ten opzichte van het totaal aantal huishoudens in deze buurt of wijk. Hiermee brengen we de verhouding tussen aandachtsgroepen en regulier wonende huishoudens in beeld. Uit deze analyse blijkt dat met name in enkele buitengebieden relatief veel aandachtsgroepen wonen. Dit komt waarschijnlijk door opvanglocaties voor arbeidsmigranten of Oekraïense vluchtelingen. Hieronder geven we de verdeling naar wijken. Op kaart hebben we echter ook de woningmarktdruk per buurt weergegeven. In totaal bedragen de vier genoemde aandachtsgroepen 5% van alle huishoudens in Horst aan de Maas.

Figuur 57: Woningmarktdruk* vanuit aandachtsgroepen in de gemeente Horst aan de Maas per wijk, 31 december 2022**



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 31 december 2022). Bewerking Stec Groep (2025). *Verhouding huishoudens met referentiepersoon behorend tot aandachtsgroep tot totaal aantal huishoudens. **Enkel wijken met minimaal tien huishoudens die behoren tot de aandachtsgroepen statushouders, Oekraïense vluchtelingen, arbeidsmigranten volgens CBS-definitie en studenten zijn opgenomen in de figuur.

9. Grip op de toekomstige voorraad

In dit hoofdstuk lichten we de Toekomstbestendige wijken-scan toe die we voor de gemeente Horst aan de Maas hebben ontwikkeld. Met behulp van deze scan is inzichtelijk gemaakt waar in de gemeente naar de toekomst toe mogelijk kwetsbaarheden ontstaan. Door het in kaart brengen van deze kwetsbaarheden kan gestuurd worden op de verschillende aspecten waarbinnen deze ontstaan. De scan is daarmee dus bedoeld om bijvoorbeeld als input te gebruiken in gebiedsgerichte aanpakken van wijken, of ander beleid dat op een laag schaalniveau impact maakt. We bespreken hoe we de scan hebben opgebouwd en geven enkele uitkomsten op hoofdlijnen. Deze scan is echter vooral goed te gebruiken in de vorm van een kaartlaag, welke via het dashboard geraadpleegd kan worden. Op deze manier is het goed mogelijk om in te zoomen op specifieke gebieden waar ingrepen gewenst zijn of al plaatsvinden.

9.1 Toekomstbestendige wijken-scan

Met behulp van onze Toekomstbestendige wijken-scan geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven in de bestaande voorraad van de gemeente Horst aan de Maas. Deze geven inzicht in de mate van toekomstbestendigheid van woningen en gebieden.

De monitor zet objectieve woninggegevens om naar een prestatiescore. Daarvoor kijken we naar woningkenmerken en omgevingskenmerken (minstens net zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid en waarde van een woning). De Toekomstbestendige wijken-scan bestaat uit acht pijlers, elk van deze pijlers gebaseerd op bestaande databestanden (zie hiervoor bijlage C). De gecombineerde woningscore en buurtscore resulteren in een relatieve prestatiescore op een schaal van 1 (sterk onder gemiddeld) tot 5 (sterk boven gemiddeld). De woningen met een beneden gemiddelde score (1 of 2 op een schaal tot 5) zijn niet per definitie incurante woningen die direct leeg komen te staan of onttrokken moeten worden. Het zijn woningen die relatief beneden gemiddeld scores (ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde) en dus naar verwachting als eerste aandacht vereisen binnen de totale bestaande voorraad.



Indicatoren en meetwaarde in de benchmark

De scan werkt als een benchmark: waarden zijn op woningniveau per indicator gescoord ten opzichte van de waarden van alle andere woningen in het gebied waarbinnen gescoord wordt. Uit de benchmark volgt een relatieve score (schaal 1 tot 5). De relatieve scores op de drie indicatoren onder woningkenmerken worden bij elkaar opgeteld en de optelsom wordt wederom relatief gewaardeerd ten opzichte van de optelsom van alle woningen. Hieruit volgt een relatieve woningscore. Woningen worden op een vergelijkbare wijze (relatief) op omgevingskenmerken gescoord. De relatieve scores op de vijf indicatoren onder omgevingskenmerken worden dus ook bij elkaar opgeteld. Uit de relatieve omgevingscore en de relatieve woningscore samen wordt de relatieve kwetsbaarheidsscore berekend. De opbouw is schematisch in bijlage C weergegeven via een figuur en een tabel met de scoringsmethodiek per indicator.

Vertaling naar score per postcode-6-gebied en buurt

De relatieve scores op woningniveau zijn zowel vertaald naar een score per postcode-6 gebied²⁰ als naar een score per buurt, die via de kaartlagen weergegeven worden. Daarbij hanteren we een minimum van vijf woningen, voordat we een gebied weergeven. Hiermee voorkomen we dat privacygevoelige informatie openbaar wordt. In deze kaartlagen is het mogelijk te schakelen tussen de uitkomsten van verschillende scores (woningscore, omgevingscore en totaalscore). Ook is het in deze kaartlagen mogelijk om in te zien welke indicatoren bijdragen aan de weergegeven scores.

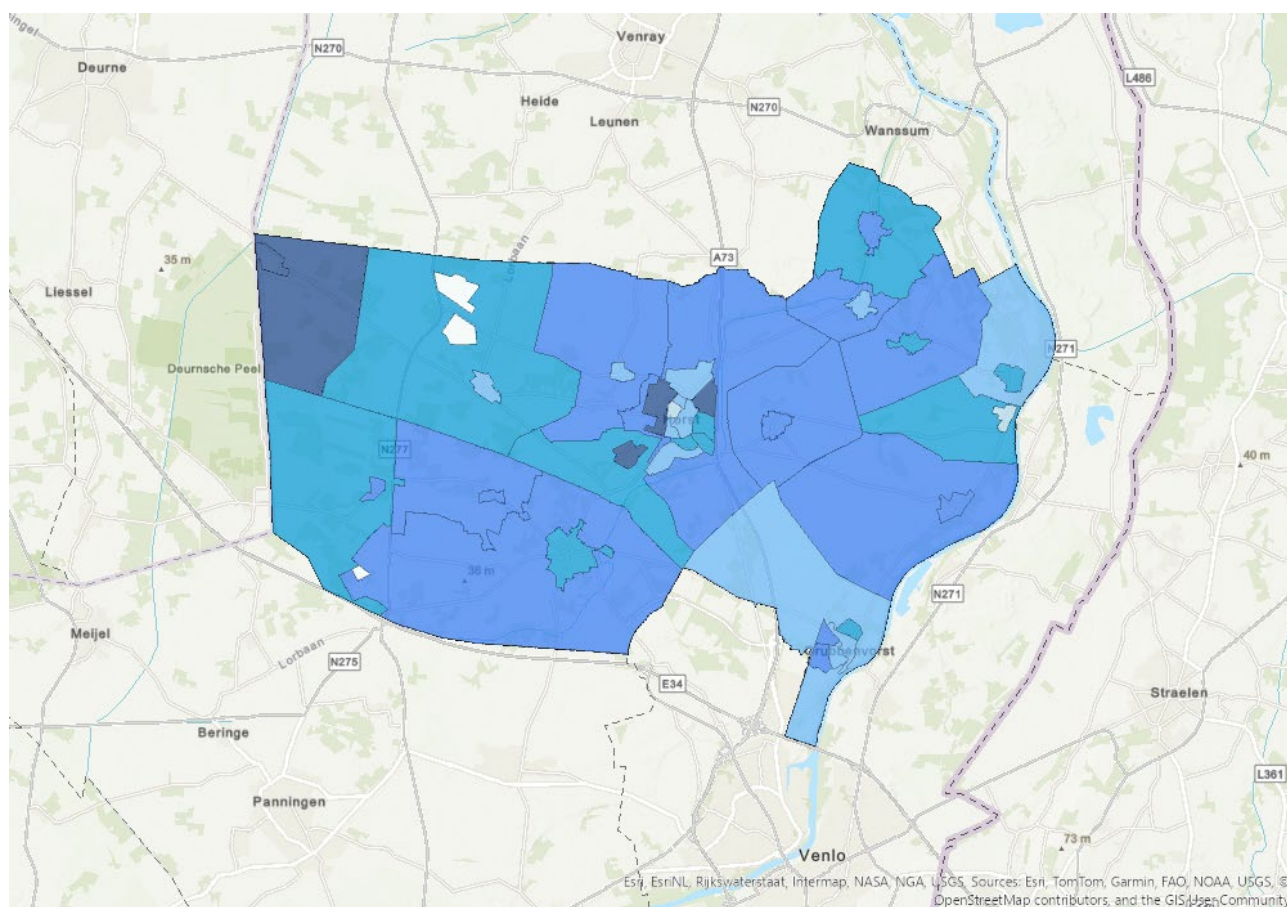
Voorbeeldweergave voor illustratie van kaartlagen

Hieronder staan de uitkomsten van de toekomstbestendige wijken-scan weergegeven in drie afzonderlijke kaarten. De eerste kaart is de totaalscore en de twee volgende kaarten bevatten de subscores van de woningkenmerken ('staat van de woning') en van de omgevingskenmerken ('leefbare wijk'). De scores staan weergegeven op zowel buurtniveau als op postcode-6 gebied, waarbij de lege gebieden minder dan vijf woningen bevatten of onvoldoende data beschikbaar hebben. Deze scores zijn beter in te zien via het bijbehorende dashboard.

Broekhuizen en Weisterbeek sterk onder gemiddelde relatieve totaalscore

De buurten Broekhuizen en Weisterbeek scoren relatief sterk onder gemiddeld. Dit zijn de laagste scores binnen de Toekomstbestendige wijken-scan. Daarentegen scoren de Risselt, de Afhang, Hegelsom en de verspreide huizen bij Griendtsveen juist relatief sterk boven gemiddeld.

Figuur 58: Totaalscore toekomstbestendige wijken-scan, buurtniveau*



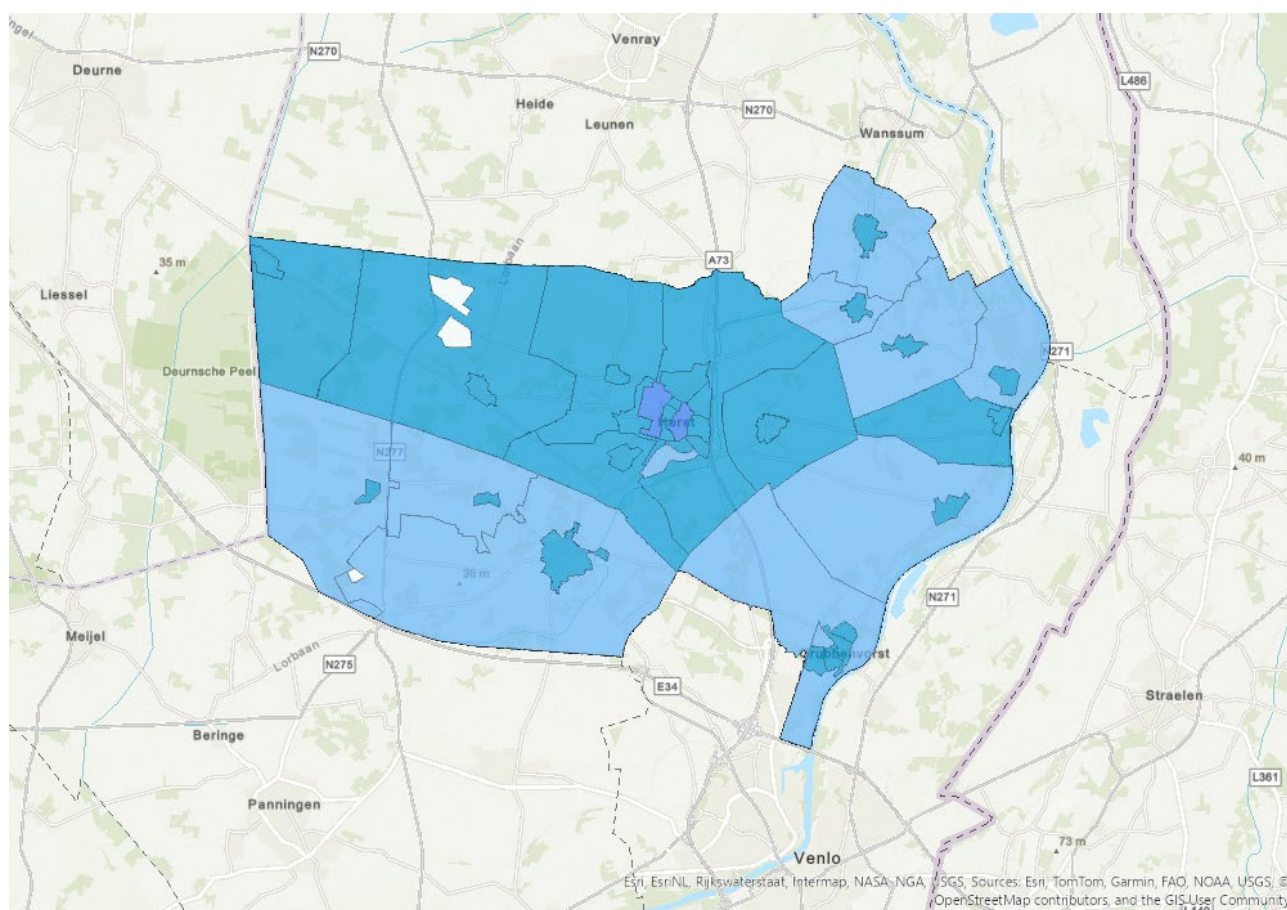
Bron: BAG (2024). Leefbaarometer (2022). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2025). *Zie in het dashboard deze kaartlaag op Postcode-6 niveau

²⁰ Een postcode-6 gebied verwijst naar een specifieke indeling van postcodes in Nederland. De vier cijfers en de twee letters, vormen de volledige postcode, het zogenaamde postcode-6 gebied.

Buurten rondom kernen scoren relatief onder gemiddeld op 'staat van woning'

Een aantal buurten scoren op basis van de staat van de woning relatief onder gemiddeld. Dit betreft met name de buurten rondom kernen, namelijk de verspreide huizen rondom Evertsoort, Kronenberg, Sevenum, Grubbenvorst, Lottum, Broekhuizen, Swolgen, Tienray en Meerlo. De Afhang en Horst-Centrum scoren juist boven gemiddeld. Onder de score 'staat van woning' vallen de subscores aanpasbaarheid, energietransitie en aantrekkelijke woningvoorraad. De score 'staat van woning' laat in geen enkele buurt een sterk onder gemiddelde score zien. Deze subscore is eerst op pandniveau berekend en daarna omgerekend naar een gemiddelde score per buurt. Deze rekenmethode beïnvloedt vooral de extremen in de data: met name de sterk onder gemiddelde en sterk boven gemiddelde scores verdwijnen hierdoor grotendeels. Daardoor zijn deze uitschieters ook niet zichtbaar op de kaart. Het is daarom raadzaam om deze kaart ook op postcode-6 niveau te raadplegen, welke in het bijbehorende dashboard te zien is.

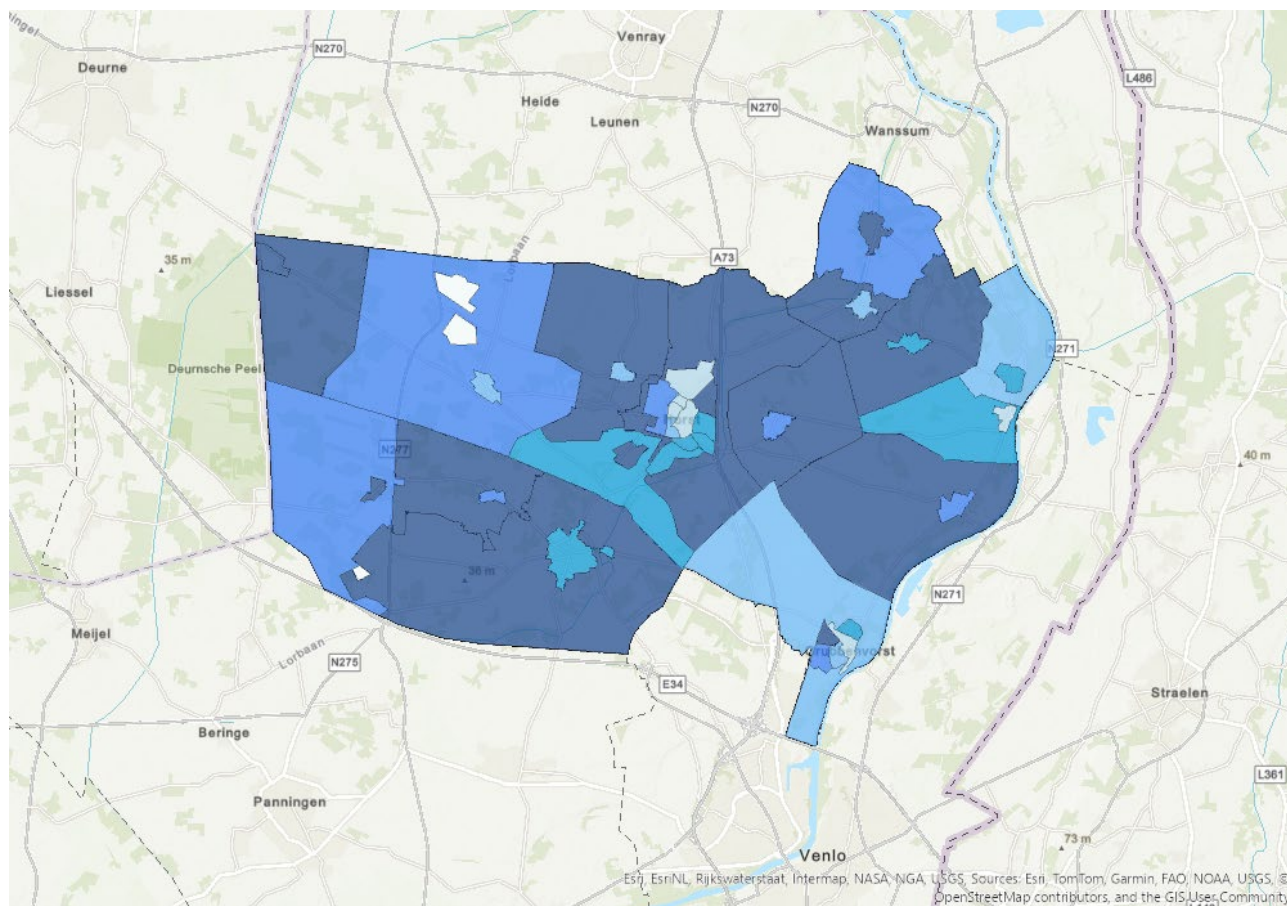
Figuur 59: Subscore 'staat van woning' toekomstbestendige wijken, buurtniveau*



Bron: BAG (2024). Leefbaarometer (2022). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2025). *Zie in het dashboard deze kaartlaag op Postcode-6 niveau

Vooral buurten in kernen scoren onder gemiddeld op leefbaarheid

Op het vlak van de score 'leefbare wijk' zien we dat de buurten Horst-Centrum, Weisterbeek, De Riet, Molenveld, Broekhuizen en Grubbenvorst-Centrum relatief sterk onder het gemiddelde scoren. Deze totaalscore is opgebouwd uit de subscores sociaaleconomische vitaliteit, klimaatadaptatie, aantrekkelijkheid van de buurt, (on)veiligheid en beschikbaarheid van voorzieningen. Tegelijkertijd valt op dat relatief veel andere buurten juist sterk bovengemiddelde scoren.

Figuur 60: Subscore 'leefbare wijk' toekomstbestendige wijken, buurtniveau*

Bron: BAG (2024). Leefbaarometer (2022). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2025). *Zie in het dashboard deze kaartlaag op Postcode-6 niveau

Bijlage A: Methodiek bepaling woningbehoefte

In dit onderzoek staat het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Horst aan de Maas centraal. Alle hoofdstukken hebben hier immers een invloed op. Voor het bepalen van deze woningbehoefte maken we gebruik van ons eigen Stec-Doorstroommodel en verschillende parameters. Dit maakt het soms lastig de uitkomsten van ons model goed te volgen. In deze bijlage staan we uitgebreider stil bij onze methodiek en nemen we u in vier stappen mee. Deze stappen zijn ook geïllustreerd in figuur A1 aan het eind van deze bijlage.

Stap 1: huidige woonsituatie van huishoudens in Horst aan de Maas in beeld

We brengen allereerst in beeld hoe de huidige huishoudens in Horst aan de Maas wonen. We maken daarvoor een indeling naar onze Stec-Doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. Voor deze Stec-Doelgroepen brengen we ook in beeld in welke woning ze nu wonen. Daarvoor maken we onderscheid naar het woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en appartement met lift/nultreden). Deze indeling hebben we precies in beeld gebracht op basis van CBS Microdata. Zo is tot op CBS-wijkniveau in beeld welke doelgroepen in welke woning wonen.

Stap 2: verwachte doelgroepenontwikkeling op basis van basis- en trendprognose

De huidige woonsituatie van huishoudens in Horst aan de Maas vormt de basis. Voor de woonbehoefte is het vervolgens relevant welke doelgroepen in omvang toenemen en welke doelgroepen juist afnemen in de periode tot 2050. Hiervoor maken we in Horst aan de Maas gebruik van de meest recente Limburgse huishoudensprognose, genaamd Progneff2023. Deze prognose maakt op basis van huidige migratietrends (2008-2022) en verwachte demografische ontwikkelingen een inschatting van de toekomstige huishoudens. Daarnaast rekenen we ook een trendprognose door. Deze houdt extra rekening met de meest recente migratiestromen (2019-2023). Ook deze toekomstige huishoudens delen we opnieuw in naar onze Stec-doelgroepen. Zo weten we per Stec-doelgroep of er hier naar verwachting meer of minder van zijn in de toekomst. De totale huishoudensontwikkeling vormt eveneens de kwantitatieve woningbehoefte.

Stap 3: kwalitatieve woonbehoefte naar woonwensen en verhuisgedrag

De huidige bezetting van woningen door doelgroepen en de verwachte ontwikkeling van deze doelgroepen zijn twee belangrijke bouwstenen voor de berekening van de kwalitatieve woningbehoefte. Wat echter ook van belang is, is hoe deze doelgroepen in de toekomst zullen/willen verhuizen. We beredeneren dat via twee routes: op basis van de woonwensen van doelgroepen (WoON2021) en op basis van het daadwerkelijk verhuisgedrag van doelgroepen (CBS Microdata). Deze twee routes geven ons de mogelijkheid om zowel een vraaggerichte behoefte te schetsen (wat willen doelgroepen) als een aanbodgerichte behoefte (welke mogelijkheden hebben huishoudens nu).

Naast het woningtype waar men heen verhuist, is ook de verhuisgeneigdheid van belang. Deze is bepaald op basis van het aandeel huishoudens per doelgroep dat jaarlijks verhuist. Zo verhuizen jongeren jaarlijks veel vaker dan oudere doelgroepen.

Al het voorgaande is de input voor ons Stec-Doorstroommodel. We bootsen op basis van deze informatie namelijk de jaarlijkse doorstroming na. We bepalen jaarlijks welke huidige doelgroepen verhuizen binnen Horst aan de Maas, welke doelgroepen instromen in Horst aan de Maas en welke doelgroepen uitstromen uit Horst aan de Maas. Doelgroepen die verhuizen in Horst aan de Maas of uitstromen laten een woning achter. Welke woning dat is, bepalen we aan de hand van hoe deze doelgroep nu woont (stap 1). Huishoudens die instromen bezetten een woning die zij wensen (op basis van woonwensen) of waar zij daadwerkelijk in het verleden ook heen verhuisden (op basis van verhuisgedrag). Hoeveel huishoudens uit

een bepaalde doelgroep in- of uitstromen bepalen we aan de hand van de verwachte huishoudensontwikkeling (stap 2).

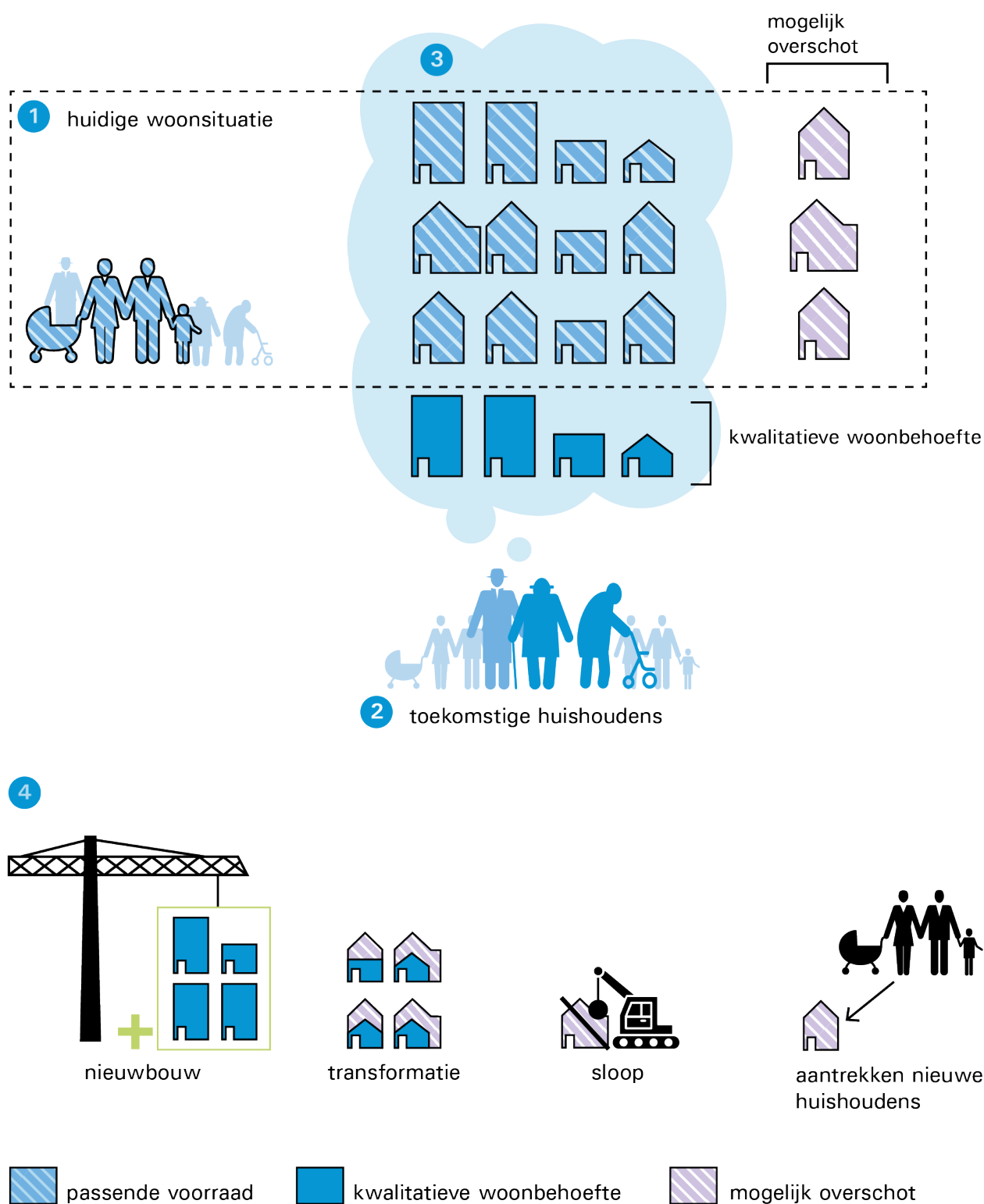
Door deze nabootsing van de jaarlijkse doorstroming ontstaat een opgave. De bestaande woningvoorraad sluit immers niet precies aan op deze veranderende samenstelling van doelgroepen, bijvoorbeeld door vergrijzing. We zien dat hierdoor naar bepaalde woningtypen een behoefte bestaat, omdat deze nog onvoldoende in de voorraad aanwezig zijn. Denk daarbij aan nultredenwoningen voor het toenemende aantal ouderen. Tegelijkertijd kan er ook een overschot ontstaan. Zo laten ouderen die verhuizen naar een nultredenwoning vaak een reguliere grondgebonden woning achter. Indien er volgens de huishoudensprognose onvoldoende doelgroepen instromen die in die woningen willen wonen, kan mogelijk een overschot aan dit woningtype ontstaan.

Stap 4: Mogelijkheden om kwalitatieve woonbehoeften in te vullen

Wanneer we voorgaande voor meerdere jaren herhalen, ontstaat de kwalitatieve woningbehoefte voor de verschillende perioden tot 2031, 2041 en 2050. Deze behoefte kan op verschillende manieren ingevuld worden. Zo kan een behoefte ingevuld worden door het nieuw bouwen van deze woningen of door het transformeren van bestaande woningen. Dat kan bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woningen te voorzien van een traplift, zodat deze als een nultredenwoning bewoond kan worden.

Tegelijkertijd zijn er ook verschillende mogelijkheden om een mogelijk overschot aan woningen aan te pakken. Inzet hierop is noodzakelijk om leegstand van woningen en daarmee gepaard gaande verloedering van wijken te voorkomen. Zo kan transformatie van woningen ook het overschot verkleinen en kan gekozen worden voor herstructurering van wijken door middel van sloop-nieuwbouw. Ten slotte kan een overschot ook verkleind worden door het aantrekken van extra huishoudens naar de gemeente, die deze woningen willen bewonen. Dit betekent dan wel dat extra instroom noodzakelijk is bovenop de instroom waarmee is gerekend in de prognose. Een dergelijk verschijnsel zien we al ontstaan als we de basis- en trendprognose met elkaar vergelijken. Een extra plus op de prognose vereist een investering in de aantrekkingskracht van de gemeente voor buitenstaanders, bijvoorbeeld door middel van economische impulsen.

Figuur A1: Illustratie Stec-Doorstroommodel



Bijlage B: Definitielijst aandachtsgroepen

Programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'

Een passende woning voor iedereen in een gezonde en prettige woon en leefomgeving. Dat is het doel van het Rijksprogramma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'. Dit zijn twee van de zes programma's onder de Nationale Woon- en Bouwagenda. Speciale aandacht is er voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen. Dit met een evenwichtige verdeling over gemeenten met adequate zorg, ondersteuning en begeleiding.

Aandachtsgroepen Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)

Het Rijk stuurt met de Wvrv op de wettelijke verankering van bepaalde aandachtsgroepen die moeilijk aan een passende woning kunnen komen. Specifiek verplicht de wet bij inwerkingtreding gemeenten een urgentieregeling op te stellen. In de urgentieregeling moeten de verplichte urgentiecategorieën terugkomen die in de Wvrv zijn benoemd. Zie voor het overzicht de tabel hieronder.

Tabel 15: Overzicht aandachtsgroepen en urgentiecategorieën

Aandachtsgroep	Subgroep	Verplichte urgentie in urgentieverordening?
1. Ouderen	Personen 65+	Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
2. Mantelzorg	Mantelzorgers	Ja, nadere afbakening volgt nog
	Mantelzorgontvangers**	
3. Langdurige zorg	Mensen met lichamelijke, verstandelijke, zintuigelijke of psychische beperking en ernstig chronisch zieken	Ja, nadere afbakening volgt nog
4. Uitstromers maatschappelijk opvang	Daklozen	Ja
	Huiselijk geweld (vrouwenopvang)	
	Slachtoffers mensenhandel	
5. Uitstromers Beschermd wonen		Ja
6. Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg		Ja
7. Uitstromers jeugdzorg	Inclusief pleeggezinnen	Ja, voor uitstromers tussen de 18 en 23 jaar
8. Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg*	Jaarlijkse uitstroom na minimaal 3 maanden detentie Jaarlijkse uitstroom na minimaal 3 maanden jeugddetentie. Jaarlijkse uitstroom na Forensische zorg	Ja, voor personen met een leeftijd vanaf 18 jaar

9. Stoppende sekswerkers	Die gebruik maken van een uitstapregeling	Ja
10. Arbeidsmigranten		Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
11. Studenten	Uitwonende studenten	Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
12. Woonwagewoners		Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
13. Statushouders	Wettelijke taakstelling	Nee

Bron: Stec Groep, 2023. * Langdurig en intensief: acht uur per week meer dan drie maanden lang. ** Personen van 55 jaar en ouder die mantelzorg ontvangen.

Uitstromers Beschermd wonen

Woningzoekenden die een voorziening voor Beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten. ²¹

Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg

Woningzoekenden die een verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch psychologen plegen te bieden en deze verlaten.

Uitstromers vrouwenopvang en opvang voor slachtoffers van mensenhandel

Woningzoekenden die een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel en die daar verbleven omdat zij door problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten.

Uitstromers detentie of forensische zorg

Woningzoekenden die een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 3a van de Beginselenwet justitiële jeuginrichtingen, een penitentiaire inrichting als bedoeld in artikel 3 eerste lid, van de Penitentiaire beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaten. Voorzien wordt dat het bij uitstroom uit detentie om personen gaat die na een verblijf van minimaal drie aaneengesloten maanden genoemde inrichtingen verlaten.

Uitstromers jeugdhulp met verblijf en pleegzorg

Woningzoekenden tussen achttien en drieëntwintig jaar aan wie jeugdhulp met verblijf is verleend als bedoeld in artikel 1.1. van de Jeugdwet en die een accommodatie of gesloten accommodatie verlaten.

Stoppende sekswerkers

Woningzoekenden die deelnemen aan een programma gericht op duurzaam stoppen met sekswerk waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van ander werk, een andere woning of juiste zorg (DUUP-regeling).

²¹ Definitie Beschermd wonen (Wmo2015, artikel 1.1.1): wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

Mantelzorgers en -ontvangers

Woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen.

Ernstig chronisch zieken en/of mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking

Woningzoekenden die op grond van ernstige en chronische medische redenen (lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid of rolstoelafhankelijkheid) andere woonruimte of specifieke woonvormen behoeven.

(Dreigend) dakloze mensen

Woningzoekenden aan wie opvang of Beschermd wonen is verleend als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wmo 2015. Het voorgestelde artikel heeft betrekking op personen die als rechthebbende wegens dakloosheid in de Maatschappelijke opvang verblijven of hier op grond van de Wmo 2015 een beschikking voor hebben, maar de fase van opvang kunnen overslaan.

Ouderen

Personen van 55 jaar en ouder.

Arbeidsmigranten

Onderdaan van een andere lidstaat van de EU die zijn hoofdverblijf niet in NL heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten.

Studenten

Woningzoekende die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.2 onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio.

Woonwagengewoners

Woningzoekende die wil wonen in een woonwagen (als bedoeld in artikel 235 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek) en voor wie het wonen in een woonwagen onderdeel uitmaakt van diens culturele identiteit doordat deze persoon zelf of zijn ouders of grootouders in een woonwagen hebben gewoond.

Statushouders

Houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000, op basis van de gemeentelijke taakstelling bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet.

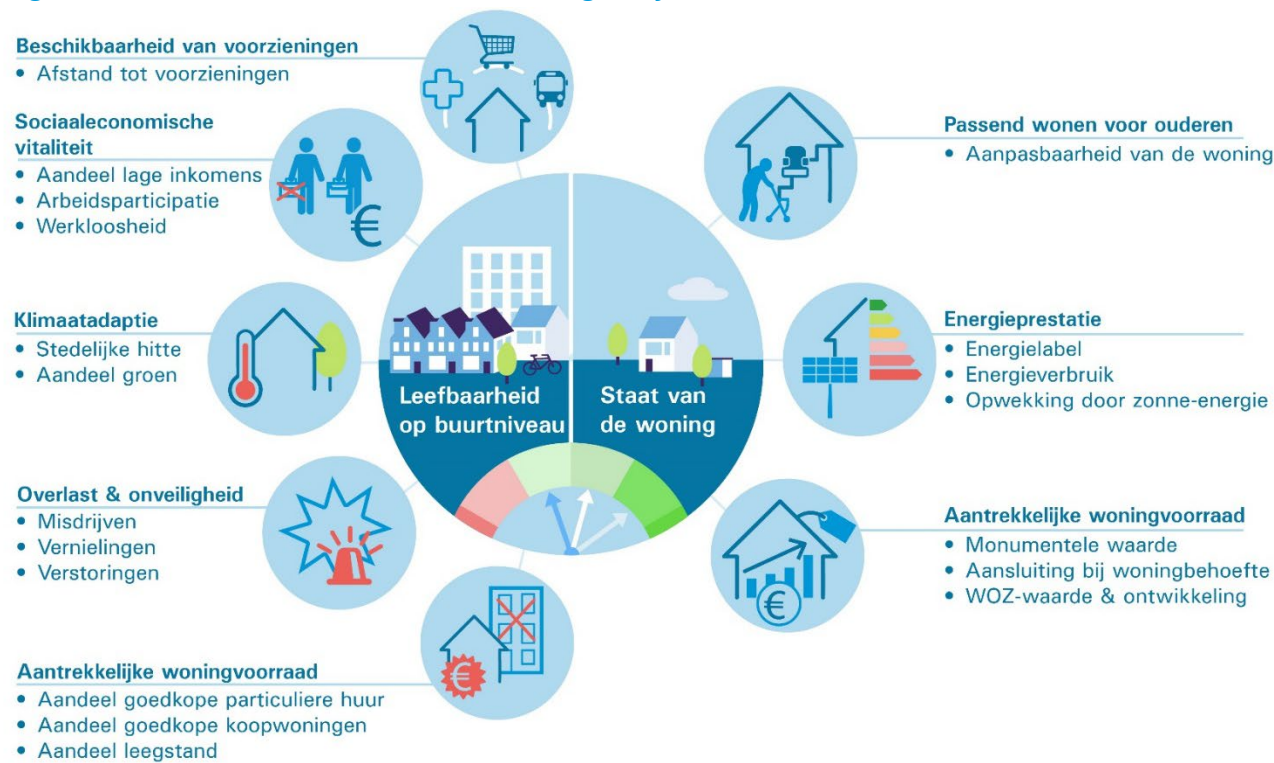
Oekraïense vluchtelingen

Oekraïense vluchtelingen worden opgevangen en krijgen tijdelijk bescherming (tot en met 4 maart 2025) in Nederland door de Richtlijn tijdelijke bescherming van de Europese Unie. Hieronder vallen Vluchtelingen met de Oekraïense nationaliteit die: 1) na 26 november 2021 uit Oekraïne zijn gereisd; 2) voor 27 november 2021 in Nederland waren voor bijvoorbeeld studie, werk of om asiel te vragen, en dat kunnen aantonen. Alsook vluchtelingen uit Oekraïne met een andere nationaliteit die: 1) op 23 februari 2022 een permanente Oekraïense verblijfsvergunning hadden (en alleen als ze Oekraïne hebben verlaten op of na 27 november 2021, en niet zijn teruggekeerd naar hun land van herkomst na 23 februari 2022); 2) op 23 februari 2022 nationale of internationale bescherming hadden in Oekraïne, bijvoorbeeld als erkend vluchteling. Ook vallen hieronder hun partners, minderjarige kinderen en familieleden die met hen samen woonden in Oekraïne. (bron: Rijksoverheid, 2023).

Bijlage C: Methodologie toekomstbestendige wijken

In deze bijlage benoemen we de methodologische aanpak van de toekomstbestendige wijken die we voor de gemeente Horst aan de Maas hebben uitgevoerd. Dit geven we weer in figuren en tabellen met de scoring per indicator.

Figuur C1: Indicatoren Toekomstbestendige wijken



Bron: Stec Groep (2024).

Tabel C1: Scoringsmethodiek Toekomstbestendige wijken

Woningscore

Indicator: Energieprestatie	
Indicator meet:	- Energielabel per woning. Geclassificeerd op basis van de best beschikbare informatie: vastgesteld label (CBS Microdata), anders een voorlopig label op basis van bouwjaar en woningtype. - Netto energieverbruik (elektriciteit- en gasverbruik) per woning (CBS Microdata). Gekeken naar netto energieverbruik, waardoor besparing door o.a. zonnepanelen meegenomen wordt.

Scoring	- Energielabel: een beter energielabel betekent een hogere score. Het energielabel is vertaald naar een score (A = hoogst, G = laagst). - Netto energieverbruik: hoe lager het netto energieverbruik, hoe hoger de score.
Indicator: Aantrekkelijke woningvoorraad	
Indicator meet:	- De aansluiting van de woning op de toekomstige woningbehoefte (CBS Microdata). - Gemiddelde WOZ-waardeontwikkeling over de periode 2020-2024 (CBS Microdata).
Scoring	- Woningbehoefte: hoe schaarser een bepaald product is en hoe meer er vraag naar is in de toekomst, hoe hoger een woning scoort. Woningen waar er al veel van zijn en waar in de toekomst relatief weinig behoefte naar is scoren lager. - Woningen met een relatief positieve WOZ-waardeontwikkeling scoren hoog, woningen met een relatief lage gemiddelde waardeontwikkeling scoren laag.
Indicator: Passend wonen voor ouderen	
Indicator meet:	Levensloopgeschiktheid op niveau van het pand. (Gebaseerd op beschikbare informatie van ZorgkaartNederland. Aangevuld met eigen methode om aanpasbaarheid te bepalen.)
Scoring	We houden de officiële scores aan zoals bepaald door TNO en het Ministerie van VWS. Niet aanpasbaar scoort het laagst, nultreden het hoogst.

Omgevingsscore

Indicator: Klimaatadaptatie	
Indicator meet:	- Stedelijk hitte-eilandeffect. Gemiddelde gevoelstemperatuur op een hete zomerdag per buurt (Klimaat-effectatlas). - Aandeel groen (zowel openbaar als niet openbaar) in een buurt (Klimaat-effectatlas).
Scoring	- Stedelijke hitte: hoe hoger de gemeten temperatuur is ten opzichte van niet-stedelijke gebieden, des te lager de score. - Aandeel groen: hoe hoger het percentage groen in de buurt, des te hoger de score.
Indicator: Aantrekkelijke woningvoorraad	
Indicator meet:	- Aandeel goedkope particuliere huurwoningen per buurt (CBS wijken en buurten). - Aandeel goedkope koopwoningen per buurt (CBS wijken en buurten). - Aandeel administratieve leegstand per buurt (CBS wijken en buurten).
Scoring	Goedkope particuliere huur: hoe hoger het aandeel goedkope particuliere huur, des te lager de score.

	- Goedkope koop: hoe hoger het aandeel goedkope koop, des te lager de score. - Leegstand: hoe meer woningen er leegstaan, des te lager de score.
Indicator: (on)veiligheid	
Indicator meet:	•
Scoring	•
Indicator: Sociaaleconomische vitaliteit	
Indicator meet:	- Het aandeel huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum (CBS wijken en buurten). - Het aandeel actieven (aandeel werkzame beroepsbevolking in de leeftijd 15 tot 75 jaar) (CBS wijken en buurten) - Aandeel werkloosheid (CBS wijken en buurten)
Scoring	- Aandeel lage inkomens: hoe hoger het aandeel huishoudens met een laag inkomen, des te lager de score. - Aandeel actieven: hoe hoger het aandeel actieven, des te hoger de score. - Aandeel werkloosheid: hoe hoger het aandeel werklozen, des te lager de score.
Indicator: (on)veiligheid en voorzieningenniveau	
Indicator meet:	- De mate en ontwikkeling van veiligheid op buurtniveau (Leefbaarometer). - De mate en ontwikkeling van het aanbod aan diensten, commerciële goederen en/of culturele activiteiten in een gebied (Leefbaarometer).
Scoring	Scoring op buurtniveau (afwijking van landelijke gemiddelde in 2022). Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5). Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de score in de periode 2014-2022. De optelsom van de huidige score en de ontwikkelingsscore bepaalt de uiteindelijke score.

Bron: Stec Groep (2024).

Bijlage D:

Betaalbaarheidsinstrumenten

D1. Planologische beleidsinstrumenten

Restricties uit- en opbouw mogelijkheden in het omgevingsplan

In het omgevingsplan kan een gemeente restricties stellen aan de uit- en opbouw mogelijkheden van woningen. Planologisch is geregeld dat de woningeigenaar niet kan uitbouwen. Ook kunnen de bebouwingsgrenzen en bouwhoogtes worden beperkt. Hierdoor blijft de uitbreidingsmogelijkheid van het woonoppervlak en de daarmee gepaard gaande waarde stijging van een woning beperkt. Dit voorkomt een snelle ontstijging van het lage en middensegment door realisatie van een uit- of aanbouw.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	• Sturen op maximale woonoppervlakten in omgevingsplan. • Slimme ontwerpkeuzes, zoals rug-aan-rug woningen of kwadrantwoningen.
Impact	Toelichting
Juridisch 	Regels in omgevingsplan opnemen. Procedure kan lang (meerdere maanden) duren.
Financieel 	Gemiddelde besteding tussen € 10.000 en € 20.000 voor opstellen (regels in) omgevingsplan.
Capaciteit 	Opstellen, controleren en vaststellen (regels in) omgevingsplan. Inzet lager bij uitbesteding aan externen. Na vaststelling inzet nodig voor beoordeling principeverzoeken en aanvragen omgevingsvergunning.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Betaalbare koopwoningen worden langer in het segment behouden. Het instrument voorkomt dat de woningen een snelle prijsstijging doormaken door uitbreiden van het woonoppervlak.	• Staat noodzakelijke aanpassing van woning in de weg bij veranderende woonvraag, zoals gezinsuitbreiding. • In de bestaande voorraad is deze maatregel beperkt mogelijk omdat

omgevingsplanwijziging nodig is (wat kan leiden tot planschade).

- Sturingsmogelijkheid ontbreekt in beginsel voor vergunningsvrije maatregelen in het omgevingsplan.

Percentages woningbouwcategorieën vastleggen in het omgevingsplan

De gemeente kan in het omgevingsplan percentages per woningbouwcategorie verankeren. Allereerst wordt de onderbouwing voor het bedienen of beschermen van specifieke doelgroepen in de gemeentelijke woon(zorg)visie vastgesteld. Vervolgens wordt de geldigheid van de woningbouwcategorieën bepaald door een definiëring hiervan in datzelfde omgevingsplan (conform de werking van de voormalige doelgroepenverordening). De categorieën bestaan uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor middenhuur.

De (voormalige) doelgroepenverordening blijft – op grond van het overgangsrecht – gelden als deze doelgroepenverordening vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht is. De verordening valt in dat geval onder het overgangsrecht. Gemeenten kunnen nu geen nieuwe doelgroepenverordening meer vaststellen. De doelgroepenverordening die onder het overgangsrecht valt houdt op te gelden op het moment dat de overgangsfase van het omgevingsplan is afgelopen. Dat is het moment dat gemeenten dus ook de doelgroepenverordening in het omgevingsplan hebben verwerkt.

Het omgevingsplan kan percentages voor woningbouwcategorieën bevatten voor een bepaalde locatie, voor een gebied of de gehele gemeente. Het omgevingsplan beschrijft tevens de doelgroepen. Ook bepaalt het omgevingsplan hoelang de woningen in stand worden gehouden voor de doelgroep, waarbij de randvoorwaarden uit artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor het vaststellen van termijnen in acht moeten worden genomen. In het Bkl staat een instructieregel die bepaalt in welk geval er regels over woningbouwcategorieën in een omgevingsplan mogen worden gesteld. In de praktijk geldt dit enkel voor het publiekrechtelijk reguleren van woningbouwcategorieën en is niet rechtstreeks van toepassing op privaatrechtelijke afspraken waarin afspraken over woningbouwcategorieën worden gemaakt.

De precieze definiëring van deze categorieën kan de gemeente zelf formuleren, maar aansluiten bij gemaakte afspraken in de regionale Woondeals is wenselijk. Zo zijn deze afspraken ook in het gemeentelijk woonbeleid gewaarborgd. De regels beschrijven onder andere de doelgroepen en prijzen en bevat daarmee een toelichting op het woningbouwprogramma. Deze doelgroepen en prijzen kunnen ook geborgd worden door een opname hiervan in de woonvisie of het volkshuisvestingsprogramma dat deze visie in de toekomst (waarschijnlijk) vervangt.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ★☆☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	Vereveningsfonds als alternatief of aanvulling.

Impact	Toelichting
Juridisch 	- Op- en vaststellen doelgroepenregels in omgevingsplan. Vereist tijd als gemeente deze nog niet heeft, anders herzien. - Vaststellen (wijzigen) omgevingsplan vereist. Bij wijziging doelgroepenverordening moet naar regels in het omgevingsplan worden omgezet.
Financieel 	Gemiddelde besteding tussen € 10.000 en € 20.000 voor wijzigingen omgevingsplan en mogelijke extra kosten voor omzetten voormalige doelgroepenverordening.
Capaciteit 	Opstellen/wijzigen, controleren en vaststellen van regels in het omgevingsplan. Inzet lager bij uitbesteding van beide aan externen. Na vaststelling inzet nodig voor beoordeling principeverzoeken en aanvragen omgevingsvergunning bij afwijken van het omgevingsplan.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Verplicht aandeel betaalbare woningen wordt aangewezen in het gebied.
- Geeft gemeente een middel om (nieuwe) woningen voor lage en middensegment beschikbaar te houden. Moet minimaal een bepaald aantal jaar zo beschikbaar blijven (opgenomen in Bkl en omgevingsplan).
- Geeft 'stok achter de deur' bij onderhandelingen bij anterieure overeenkomsten.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Kan voor vertraging in het woningbouwproces zorgen wanneer de exploitatie niet uit kan bij nieuwe ontwikkelingen.
- Optuigen regels kost tijd en geld. Dit geldt ook voor het opstellen/wijzigen en vaststellen van (regels in) het omgevingsplan.

Vereveningsfonds

Een vereveningsfonds is een fonds waar opbrengsten van betaalbare en niet-betaalbare woningen worden verevend bij nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast belandt er een heffing in het fonds door de verplichtingen die voortvloeien uit het niet realiseren van sociale woningen in een bepaald programma. Deze ontvangen heffing wordt benut door woningcorporaties om extra sociale huur in andere plannen te realiseren. Een vereveningsfonds is vaak in een gemeentelijke verordening geregeld. Belangrijke randvoorwaarden om een vereveningsfonds goed te laten werken zijn 1) dat het bedrag dat in het fonds landt aan moet sluiten bij het prijspeil waarin de woningen worden gerealiseerd, 2) dat er voldoende locaties beschikbaar moeten zijn waar sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden en 3) dat de opgebouwde fondsen daadwerkelijk ingezet worden.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: woningcorporatie)
Alternatief 	- Vereveningsarrangement gericht op ontwikkelaars. - Verevenen tussen twee plannen van dezelfde ontwikkelaar in dezelfde kern.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Het percentage sociale huurwoningen waarop gestuurd wordt, dient opgenomen te zijn in het omgevingsplan. Daarnaast opstellen van een verordening en een anterieure overeenkomst per project tussen gemeente en ontwikkelaar.
Financieel 	Instandhouding van het fonds en overzicht houden van de gelden in het fonds en dat er geschikte projecten zijn waar opgebouwde gelden in het fonds weer voor gebruikt worden. Programmeringsvraagstuk dat er in de gemeente jaar op jaar projecten met betaalbare woningen moeten zijn.
Capaciteit 	Het optuigen van een verordening duurt enkele weken tot maanden. De inzet per anterieure overeenkomst is afhankelijk van het proces en de verstandshouding tussen gemeente en initiatiefnemer.

Voordelen	Nadelen en ongewenste neveneffecten
- Regie op uitvoering en administratie over het fonds en de ontwikkelingen van sociale huurwoningen. - Kan bijdragen aan verplichtingen uit de woondeals.	Er kan een kloof ontstaan tussen de prijs van het afkopen en de marktwaarde van de woningen bij opgaande markt.

D2. Vergunning op grond van huisvestingsverordening

Huisvestingsvergunning en toewijzing eigen inwoners

Het aanwijzen van woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd is geregeld in de huisvestingsverordening. Zonder deze vergunning mag de woonruimte niet voor bewoning worden gebruikt. Het doel van de huisvestingsvergunning is verdringing op de woningmarkt voorkomen zodat mensen met lagere inkomens daadwerkelijk in sociale woningen kunnen wonen. Toelating of toewijzing kan op basis van economische of maatschappelijke binding met de woonplaats (werkt of studeert in plaats of gemeente, mantelzorger, beroepen) of op basis van passendheid en urgentie (inkomen, omvang huishouden, urgentie categorie zoals medische indicatie et cetera). Dergelijke regels kunnen enkel in de huisvestingsvergunning opgenomen worden als aangetoond kan worden dat deze regels noodzakelijk zijn. Dit kan door een grondslag in schaarste of leefbaarheid. In het eerste geval moet het gaan om schaarste aan woonruimte die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Dit moet voor elk van de aangewezen categorieën in alle gebieden waar deze ingevoerd wordt onderbouwd worden. In het tweede geval kunnen dergelijke instrumenten ingezet worden met het oog op het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Met de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting worden gemeenten verplicht om een huisvestingsverordening te hebben waarin in ieder geval een urgentieregeling is opgenomen. Deze urgentieregeling dient een aantal urgente aandachtsgroepen te bevatten. Deze aandachtsgroepen zijn minder zelfredzaam en zouden zich zonder een dergelijke regeling relatief vaak in maatschappelijke onwenselijke situaties bevinden. Regionaal dient afgestemd te worden hoe deze aandachtsgroepen evenredig over de regio verdeeld kunnen worden en vervolgens kan door middel van het aantal afgegeven urgentieverklaringen bijgehouden worden of deze evenredige verdeling wordt nagekomen.

Verder hebben gemeenten sinds de herziening van de Huisvestingswet meer mogelijkheden om eigen inwoners voorrang te geven (bij het kopen of huren van een huis) boven mensen die woonachtig zijn buiten de gemeente. Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe wet kunnen betaalbare nieuwbouwoopwoningen (tot de betaalbaarheidsgrens, momenteel € 390.000) met voorrang verleend worden aan eigen inwoners. De woning moet vervolgens worden bewoond door een huishoudens die een aantoonbare

behoefte heeft aan betaalbare koopwoning (bijvoorbeeld op basis van inkomen). Ook hiervoor geldt een instandhoudingstermijn van minimaal één en maximaal tien jaar voor een sociale koopwoning (tot NHG). Het opstellen van de huisvestingsverordening en het instrument van toewijzen vereist motivatie van noodzaak, subsidiariteit en proportionaliteit. Dit kan op basis van een schaarste- of leefbaarheidsgrondslag. Ook bij het verlenen van toegang aan eigen inwoners is het van belang dit af te stemmen met regiogemeenten. Invoering van dergelijke maatregelen kan namelijk effect hebben op de woningmarkt elders in de regio, aangezien bepaalde doelgroepen mogelijk vaker elders een woning zoeken.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★☆☆ Bestaande bouw ★★☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering bij huur: woningcorporaties)
Alternatief 	Gemeenten en corporaties kunnen afspraken maken zonder een grondslag in de huisvestingsverordening. Denk aan een anterieure overeenkomst of prestatieafspraken. Bij toewijzing van koop is een huisvestingsverordening noodzakelijk.
Impact	Toelichting
Juridisch 	Eenmalig opstellen van een huisvestingsverordening. Afspraken rondom informele informatievoorziening kunnen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst
Financieel 	Schaarsteonderzoek gemiddeld tussen € 5.000 en € 10.000 en huisvestingsverordening gemiddeld € 20.000.
Capaciteit 	Opstellen huisvestingsverordening duurt enkele weken tot maanden. Inzet afhankelijk van het wel of niet uitbesteden aan externen. Bij uitbesteding gemiddeld vijftig uur verspreid over een halfjaar. De inzet per anterieure overeenkomst is afhankelijk van het proces en de verstandshouding tussen gemeente en initiatiefnemer.

De verplichte urgentieverordening

Gemeenten zijn bij inwerkingtreding van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting verplicht een urgentieverordening op- en vast te stellen. Deze moet per 2025 gereed zijn. Vanuit het programma 'Een thuis voor iedereen' wordt het recht op ondersteuning bij het vinden van een woning voor alle type woningzoekers nogmaals benadrukt. De verplichting om een urgentieverordening te hebben betekent in de praktijk tegelijkertijd dat men verplicht is een huisvestingsverordening op te stellen. De urgentieregeling maakt namelijk deel uit van de huisvestingsverordening. Iets meer dan de helft van de gemeenten beschikt al over een huisvestingsverordening, de andere gemeenten zullen deze moeten opstellen. Schaarste hoeft – in tegenstelling tot veel andere regelingen die onder de huisvestingsverordening vallen – voor de urgentieregeling niet te worden aangetoond. In de urgentieverordening staat welke doelgroepen woningzoekenden voorrang krijgen bij het zoeken van een (sociale huur) woning. Deze urgente groepen komen met (absolute) voorrang in aanmerking voor vrijkomende sociale huurwoningen. Gemeenten (in een regio) moeten ieder een evenredig deel van de van de vrijkomende woningen toewijzen aan urgenten. Het is daarom handig – en gebeurt doorgaans in de praktijk ook al – om de urgentieverordening (en daarmee huisvestingsverordening) op regioniveau vast te stellen. De 'urgenten' zijn al omschreven in de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Gemeenten kunnen daar bovenop extra groepen als urgent bestempelen. Ook kunnen gemeenten voor de meeste urgenten een mate van maatschappelijke, sociale of economische bindingen opnemen. De (met name maatschappelijke en politieke) druk op de sociale huursector neemt hierdoor verder toe. Des te meer urgenten moeten worden gehuisvest (en dus ook des te meer urgentiecategorieën door gemeenten worden aangewezen), des te langer de wachttijden voor 'reguliere' woningzoekenden worden. De urgentieverordening vraagt al met al veel van gemeenten, corporaties en andere partijen. Dit vraagt bovendien veel politieke en maatschappelijke afwegingen en vraagt tot slot om constante afstemming tussen partijen en binnen de regio.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Het bedienen van urgente en cruciale gevallen. • Scheefwonen voorkomen. • Doorstroming in (sociale) huur- en koopsegment stimuleren. • Sturen op passende woonruimte. • Handhaving door gemeente mogelijk door grondslag in huisvestingsverordening.	• Niet direct invloed op kwaliteit en kwantiteit van de woningen. • Borging noodzakelijk. Voor sociale koop: zowel doelgroepenregels in omgevingsplan als huisvestingsverordening nodig. Ook formele afspraken tussen gemeente en corporatie vastleggen in een huisvestingsverordening.

Opkoopbescherming

De opkoopbescherming is een verhuurverbod door de gemeente voor bijvoorbeeld de duur van vier jaar (of langer) na aankoop van een woning. Er kan afgeweken worden van dit verbod door het college van burgemeester en wethouders. Deze uitzonderingen zijn bepaald door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening. Denk aan: verhuur aan familie; verhuur van woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand; tijdelijk verhuur van gedeelten van woningen. De opkoopbescherming geldt vaak in afgebakende gebieden binnen een gemeente en reikt tot een bepaalde WOZ-waarde. Houd hierbij rekening met ander relevant beleid zoals de overkoepelende regels in het omgevingsplan.

Wijzigingen in wetgeving, fiscaliteit en marktomstandigheden hebben ertoe geleid dat het aandeel woningen dat wordt opgekocht ten behoeve van de verhuur beperkter is geworden. Verhoogde eisen rondom het woningwaarderingssysteem (en bijbehorende huurprijzen) leiden ertoe dat er vaak minder

rendement kan worden behaald met hetzelfde product. Het verhogen van de overdrachtsbelasting bij 'buy-to-let' en het verhogen van het belastingtarief in box 3 hebben ertoe geleid dat kosten fors hoger zijn. Ten slotte betekent de verhoogde rente dat sparen aantrekkelijker wordt en lenen juist minder aantrekkelijk. Hierdoor worden veel van deze huurwoningen nu juist weer verkocht. Uit onderzoek van kadaster blijkt tegelijkertijd dat de verkochte woningen wel vaak weer terecht komen bij eigenaren die de woning vervolgens weer verhuren. Ook zorgt nieuwbouw voor een forse toevoeging van (niet-corporatie)huurwoningen waardoor enige sturing op dit groeiende segment gewenst is. We zien bovendien dat bij gemeenten waar het aandeel 'buy-to-let' hoog is, en waar deze regeling is ingevoerd, doorgaans het beoogde effect wordt bereikt. Dit wordt vaak versterkt door de ontwikkelingen in de markt en wetgeving.

Bovenstaande laat zien dat per situatie goed moet worden afgewogen in hoeverre invoering van opkoopbescherming effectief en noodzakelijk is.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★★
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	- Regeling rondom opkoopbescherming wordt geregeld als kwalitatieve verplichting. - Mogelijk in combinatie met zelfbewonings-plicht en/ of antispeculatiebeding.
Impact	Toelichting
Juridisch 	Een motivering met onderzoeksresultaten die de noodzaak van het instrument schetsen en een motivering dat het instrument noodzakelijk, geschikt en proportioneel is om het probleem te bestrijden.
Financieel 	Ongeveer € 50.000 per jaar, waarbij schaarste onderzoek gemiddeld tussen € 5.000 en € 10.000 kost en het opstellen van een huisvestingsverordening gemiddeld € 20.000.
Capaciteit 	Opzet van het instrument verschilt per gemeente. Gemiddeld wordt er 1,5 jaar gerekend. Denk aan de uitvoering van een schaarsteonderzoek, het opstellen van motivering, definitieve besluitvorming gemeenteraad, aanpassing legesverordening, verlenen van vergunning en handhaving op basis van meldingen.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Opkoopbescherming maakt verhuur binnen bepaalde periode onmogelijk en voorkomt verdere transformatie van bestaande koop- naar huurwoningen, waardoor betaalbare koop voor de beoogde doelgroep behouden blijft.
- Mogelijkheid (en noodzaak) om de maatregel gebiedsgericht in te zetten.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Afhankelijk van de lokale omstandigheden kan het nadelig zijn dat het aantal koopwoningen in de bestaande voorraad toeneemt ten koste van (verdere) afname van het aantal (vrije sector) huurwoningen.
- De bouw van woningen kan achterblijven. Er is nu voor (veelal particuliere) investeerders geen mogelijkheid om rendement te realiseren ter financiering van de (nodige) bouw van woonruimte.
- Investerings in de bestaande voorraad kunnen afnemen. Dit kan leiden tot een afname van de kwaliteit van woningen.
- Kans op 'waterbedeffect', oftewel een overloop naar andere gebieden. Hierop mag niet op voorhand geanticipeerd worden.

Voorraadvergunning

Woningsplitsen is het (planologisch) splitsen van een bestaande woning in twee of meer nieuwe (zelfstandige) woningen. Als gemeente kan je bij woningnood splitsing stimuleren, maar als het al voldoende of zelfs te veel opgepakt wordt door de markt, kan reguleren van woningsplitsen gewenst zijn. Lees in de [Handreiking woningsplitsing](#) (bron: Stec Groep in opdracht van de provincie Gelderland) meer over de voor- en nadelen en ongewenste neveneffecten, bestaande instrumenten en voorbeelden over het stimuleren en reguleren van woningsplitsen.

Toepassing		Splitsen stimuleren	Splitsen reguleren
Situatie 		Nieuwbouw ★★★★★	Nieuwbouw ★★★★★
		Bestaande bouw ★★★★★	Bestaande bouw ★★★★★
Aan het roer 		Gemeente (uitvoering: ook gemeente)	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 		• Afwijken van het omgevingsplan (voorheen: kruimelvergunningen mogelijk maken). • Splitsingseisen laten vier • Soepele omgevingsvergunning-procedures. • Soepele parkeernomen.	• Vastleggen in (regels in) omgevingsplan • Huisvestingsverordening. • Opnemen verhuurdersvergunning in Omgevingsplan. • Verhuurdersvergunning onder Wet goed verhuurderschap.
Impact		Toelichting	
Juridisch 		Vastleggen en handhaven via omgevingsplan en huisvestingsverordening. Afhankelijk van mate van reguleren of stimuleren.	

Financieel 	Investering voor het opstellen van regels in omgevingsverordening, huisvestingsverordening, vergunningsaanvragen in behandeling nemen en eventueel handhaving.
Capaciteit 	Juridische expertise is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Vervolgens vergunningverlening en handhaving. Tijdsinzet sterk afhankelijk van aantal vergunningsaanvragen.

Stimuleren van woningsplitsen

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Meer woonruimte beschikbaar. • Kleinere woningen passen in huidige markt vaak beter bij de kleiner wordende huishoudens. • Bij een overschot aan woningen in dure segmenten kan splitsen de overschotten reduceren en bijdragen aan een beter betaalbare woningvoorraad. • Splitsen kan sociale componenten hebben. Denk aan senioren die bij hun kinderen in een gesplitst huis wonen.	• Mogelijkheid op overschrijding van geldende parkeernormen door intensivering. • Bij splitsen naar woningen met een te klein gebruiksoppervlak bestaat kans op laagwaardige woningen. • Risico op illegale of ongewenste verhuur.

Reguleren van woningsplitsen

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Grip houden op de markt om leefbaarheidsissues te voorkomen en kwaliteit van woningen te borgen.	• Door deze toegenomen grip op de markt wordt marktwerking beïnvloed. Het kan investeringen en aanpassingen van woningen ontmoedigen en particulier initiatief tegenwerken. • Het gaat het creëren van woningen tegen.

Optoppen

Het onbenutte potentieel in de bestaande voorraad kan veelal beter en meer worden benut. Dit kan bijvoorbeeld door het optoppen, aanplakken en uitplinten van woningen in de bestaande voorraad. Met name in de naoorlogse wijken schuilt onbenut potentieel voor het toevoegen van extra betaalbare woningen op deze manier, zonder dat er nieuwe locaties nodig zijn. Optoppen, aanplakken en uitplinten is al vaker toegepast, maar in de praktijk nog geen gemeengoed. Uitdagingen en oplossingsrichtingen om massa te kunnen maken liggen onder andere op het gebied van bouwtechnische voorwaarden, imago, financiën, proces en beleid. Met instrumenten kan de uitdaging rondom beleid (en een deel proces) worden ondervangen. Hier gaan we in onderstaande tabel op in. Zie ook ons [onderzoek](#) dat we voor het Rijk uitvoerden en ons [advies](#) in opdracht van provincie Zuid-Holland.

Toepassing	Optoppen
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ★☆☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)

Alternatief

- Vastleggen in (regels in) omgevingsplan

Impact	Toelichting
Juridisch 	Gestandaardiseerde toetsingscriteria en -procedure hanteren. Inzet overwegen van vereenvoudigde procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Passende (provinciale) parkeernormen hanteren.
Financieel 	Uitvoeringscapaciteit voor toetsingsprocedure en standaardisering van procedures en toetsingskaders.
Capaciteit 	Uitvoeringscapaciteit voor toetsingsprocedure en standaardisering van procedures en toetsingskaders. Daarnaast voldoende capaciteit voor het gehele proces, met name in overeenstemming met woningcorporatie(s).

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Meer woonruimte beschikbaar.
- Kleinere woningen passen in huidige markt vaak beter bij de kleiner wordende huishoudens.
- Kan leiden tot investering in bestaande voorraad (bijv. toevoeging van een lift en renovatie en verduurzaming van panden).
- Optoppen kan sociale componenten hebben. Bijvoorbeeld het levensloopgeschikt maken van flats of het mixen van senioren met starters in eenzelfde woonflat.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Imago is nog niet altijd positief, zowel bij bewoners als interne organisatie.
- Mogelijkheid op overschrijding van geldende parkeernormen door intensivering.
- (tijdelijke) bouwoverlast voor bestaande bewoners
- Risico op illegale of ongewenste verhuur.
- Lengte van procedures staan niet altijd in verhouding tot omvang project.

D3. Contractuele verplichtingen en overeenkomsten

Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht verplicht kopers van een huis er zelf te wonen. De gemeente legt deze zelfbewoningsplicht vast in een kettingbeding. Voor een nader te bepalen periode na de verkoop moet de woning worden bewoond door de eigenaar. Periodes van drie tot vijftien jaar zijn algemeen geaccepteerd, maar onbepaalde tijd is mogelijk. Onbepaalde tijd brengt wel een risico met zich mee, namelijk dat de afspraken niet worden nagekomen als de woning vaker verkocht wordt. Bij doorverkoop binnen de gestelde termijn blijft de afspraak gelden voor de nieuwe eigenaar totdat de volledige termijn is verstreken (kettingbeding). Gemeente dient hierop te handhaven.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆☆☆

Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	Mogelijk in combinatie met opkoopbescherming en een antispeculatiebeding. Hierdoor mag een woning binnen een bepaalde termijn niet verkocht of verhuurd worden.
Impact	Toelichting
Juridisch 	Vaststellen van de zelfbewoningsplicht in een koopcontract, in combinatie met boetebeding. Bij gemeentelijke gronden is de inzet juridisch minder groot omdat het beleid rondom de zelfbewoningsplicht vaak al is opgenomen in de woonvisie.
Financieel 	Investering voor uitvoering van onderhandelingen en het opstellen van anterieure overeenkomsten.
Capaciteit 	Juridische expertise over eigendomsrecht is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Voorwaarden opnemen bij grondverkoop in anterieure overeenkomst, vervolgens contractbeheer en handhaving. Denk aan een inzet van gemiddeld twee dagen per week (afhankelijk van hoeveelheid nieuwbouwplannen).

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
Het behoud van koopwoningen stimuleren door verhandeling van de woning (als beleggings- of speculatieproduct) onaantrekkelijk te maken.	- Vooral op korte termijn effectief, tenzij geldigheid voor langdurige periode of onbepaalde tijd is vastgelegd. - Monitoring en handhaving op de uitvoering (illegale verhuur) nodig.

Antispeculatiebeding

Bij een antispeculatiebeding mag de woning binnen een bepaalde periode na eerste verkoop niet worden verhandeld. Deze beperkte overdraagbaarheid voorkomt speculatieve handel. Er zijn uitzonderingen voor situaties zoals echtscheidingen, overlijden of onteigening. Het antispeculatiebeding wordt vastgesteld in een kettingbeding. De termijn hiervoor is korter dan de zelfbewoningsplicht, maar ook hier geldt dat een periode van circa drie tot tien jaar algemeen geaccepteerd is. Langer is ook mogelijk.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	Mogelijk in combinatie met opkoopbescherming en een antispeculatiebeding. Hierdoor mag een woning binnen een bepaalde termijn niet verkocht of verhuurd worden.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Opleggen verplichting en handhaving gaat via privaatrechtelijke weg, in combinatie met een boetebeding. Last onder dwangsom (publiekrechtelijke maatregel) niet mogelijk.
Financieel 	Weinig inzet en kosten bij de gemeente, omdat bij uitgifte van eigen grond al contracten opgesteld moeten worden. Kosten zijn afhankelijk van het aantal projecten waarop het wordt toegepast.
Capaciteit 	Juridische expertise over eigendomsrecht is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Voorwaarden opnemen bij grondverkoop in anterieure overeenkomst. Vervolgens contractbeheer en handhaving. Denk aan een inzet van gemiddeld twee dagen per week (afhankelijk van hoeveelheid nieuwbouwplannen).

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Het behoud van koopwoningen stimuleren door verhandeling van de woning (als beleggings- of speculatieproduct) onaantrekkelijk te maken.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Alleen op korte en middellange termijn effectief.
- Kan nadelig zijn voor de verkoopbaarheid van de woning voor de ontwikkelaar.
- Zegt niets over bewonen of verhuren.
- Monitoring en handhaving op de uitvoering (doorverkoop).

Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan gebiedsontwikkeling. Gronden zijn in eigendom van de gemeente. De overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten in overleg tussen ontwikkelaar en gemeente. Het biedt daardoor veel flexibiliteit om afspraken op maat te maken.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente en marktpartijen (uitvoering door derden zoals ontwikkelaars, handhaving door gemeente).
Alternatief 	Omgevingsplan. Het Gemeenten en marktpartijen geven hier vaak niet de voorkeur aan (zie kader hieronder).

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Snel op maat voor de situatie.
- Te maken met andere private en/of publieke organisaties.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Niet openbaar en daarmee lastiger te controleren.

Exploitatieplan en de omgevingswet

In heel enkele gevallen stelde een gemeente een exploitatieplan op. In het exploitatieplan stond een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar moet betalen. Met de inwerkingtreding

van de Omgevingswet is er geen exploitatieplan meer. Publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ook de plicht tot jaarlijkse actualisering van de cijfers is vervallen. De term grondexploitatie wordt niet meer gebruikt. De term grondexploitatiekosten is vervangen door kosten die gemaakt zijn voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Het opnemen van afspraken via deze weg is beperkt (vergeleken met een anterieure overeenkomst) omdat bovenwettelijke eisen niet mogen worden opgenomen.

Prestatieafspraken

Prestatieafspraken zijn een middel waarmee de gemeente afspraken kan maken met de corporatie en de huurdersbelangenvereniging over de bestaande voorraad en nieuwbouw van betaalbare woningen. De gemeente kan hierbij ook beleggers betrekken of met hen prestatieafspraken maken. Door de privaatrechtelijke sfeer zijn de afspraken relatief vormvrij.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Verplicht op basis van de Woningwet.
Financieel 	Bijkomende kosten zijn beperkt, aangezien prestatieafspraken sowieso moeten worden opgesteld. Het traject om tot prestatieafspraken te komen kost naar schatting 0,25 fte.
Capaciteit 	Vereist een gedeelde inzet in capaciteit, waarbij rekening moet worden gehouden met terugkerende overleggen en tussentijdse contactmomenten tussen deelnemende partijen.

D4. Verkoop onder voorwaarden

Vormen van verkoop onder voorwaarden zijn regelingen waarmee partijen (met name gemeenten, corporaties en ontwikkelaars) woningen kunnen verkopen en tegelijkertijd enige regie houden op die woning. Het doel hiervan kan financieel zijn, bijvoorbeeld winstdeling bij verkoop op lange termijn, maar kan ook meer strategisch en beleidsmatig zijn, bijvoorbeeld sturingsmogelijkheid houden om betaalbare woningen ook daadwerkelijk betaalbaar te houden. Vrijwel al deze constructies gaan uit van een waardevermeerdering van de woning, waarbij de overwaarde gebruikt kan worden voor verdere financiering of aflossing. De meeste financieringsconstructies zijn bovendien gebaseerd op (relatief) lage renten. Nu de rente het afgelopen jaar gestegen is, blijkt financiering van deze constructies ingewikkelder. De rentestand is daarmee van grote invloed op de haalbaarheid en het functioneren van vormen van verkoop onder voorwaarden.

KoopGarant

Bij KoopGarant biedt de verkopende partij een woning aan met korting op de marktwaaarde. In ruil voor de korting en de terugkoopgarantie vraagt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van het huis. In principe is het arrangement ontwikkeld voor corporaties, maar gemeenten of provincies kunnen ook gebruik maken van de KoopGarant. De koper en verkoper delen in de waardeontwikkeling bij verkoop. Dit proces vindt herhaaldelijk plaats zodat de woning steeds weer als middeldure koopwoning wordt aangeboden. Een zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat de woning niet wordt verhuurd.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆

Aan het roer 	Bij uitvoering door woningcorporaties (van oudsher) en projectontwikkelaars. Gemeente Ede werkt momenteel aan een opzet van een gemeentelijke KoopGarantregeling. Dit is een interessant voorbeeld voor u.
Alternatief 	• Starterslening. • Net als bij KoopStart de woning eenmalig in het arrangement aanbieden en met de revenuen van het arrangement weer nieuwe woningen verwerven.
Impact	Toelichting
Juridisch 	Opname van doelgroepen voor middeldure koopwoningen in het omgevingsplan.
Financieel 	De oprichting van een gemeentelijk KoopGarantfonds om woningen op te kopen drukt op investeringscapaciteit en vraagt om ambtelijke capaciteit. Het is mogelijk om uit te besteden aan Stichting Opmaat, hier zitten kosten aan verbonden. Het is mogelijk dat de gemeente anterieur met ontwikkelaars afsprekt dat ze woningen tegen een bepaalde prijs aan de gemeente overdraagt die de woning vervolgens met een KoopGarantregeling aan de bewoner levert. Zo heeft de gemeente alleen de transactiekosten.
Capaciteit 	Capaciteit voor het oprichten van een gemeentelijk KoopGarantfonds. Tijd en mensen voor andere zaken zoals 1) het maken van afspraken met ontwikkelaars en corporaties, 2) monitoring en handhaving van een kwalitatieve verplichting met betrekking tot de zelfbewoningsplicht en 3) een goede validatie van taxatierapporten om onenigheid over waardeontwikkeling te voorkomen.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Vanwege de terugkoopgarantie mogelijk om de woningen voor het middeldure koopsegment beschikbaar of betaalbaar te houden.
- Met een zelfbewoningsplicht worden particuliere beleggers uitgesloten, wat bijdraagt aan woningbezit voor de doelgroep.
- Het KoopGarantfonds geeft gemeenten de mogelijkheid om voorwaarden te stellen aan de toewijzing van woningen aan specifieke doelgroepen waardoor de doorstroming wordt gewaarborgd.
- Als eigenaar van de grond behoudt een gemeente zeggenschap.
- De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en waardeontwikkeling.
- Remmende werking bij potentiële negatieve waardeontwikkeling voor de koper.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Gemeente moet zelf een fonds oprichten voor de KoopGarantwoningen. Dit drukt op de financiële capaciteit (m.u.v. de constructie zoals benoemd staat bij 'impact: financieel').
- Gemeente moet de woningen langjarig kunnen terugkopen.
- De transactiewaarde is gebaseerd op taxatierapporten wat onenigheid kan geven bij de bepaling van de waardeontwikkeling.
- Erfpachtconstructies vragen veel expertise en capaciteit van de gemeente.

KoopSmarter

KoopSmarter is een mogelijk toekomstig alternatief voor KoopGarant en KoopStart. De werking is vergelijkbaar, maar dit instrument is specifiek bedoeld voor overheden die koopstarters de kans willen geven een woning aan te kopen en daarnaast willen komen tot een arrangement waarin deze inkomsten worden ingezet voor volgende starters. Ontwikkelaars kunnen dit instrument inzetten. KoopSmarter kent de terugkoopverplichting als optie en zit er dus niet standaard in.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	• KoopGarant. • Starterslening. • Net als bij KoopStart de woning eenmalig in het arrangement aanbieden en met de revenuen van het arrangement weer nieuwe woningen verwerven.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
Dezelfde voordelen en gewenste neveneffecten als bij KoopGarant, met aanvullend: • Betrokken overheid hoeft minder voor te financieren omdat met garantstellingen gewerkt kan worden. • Verschillende overheden en ook marktpartijen kunnen gezamenlijk participeren in het arrangement. • De stichting plaatst het arrangement op enige afstand van de politiek. • Voor de koper een gunstigere waardeontwikkeling dan bij KoopGarant.	• Een gemeente geeft een garantstelling af over de volledige lening voor de investering van de stichting van het nieuwbouwproject • De kans dat de garantstelling moet worden aangesproken is in de huidige markt niet groot. • De oprichting van een gemeentelijk arrangement kost tijd.

KoopSmarter staat on hold

Momenteel stijgt de rente fors. Dit heeft in tegenstelling tot KoopGarant impact op de betaalbaarheid. Indien de canon niet voor langere periode vaststaat, kan het maandelijkse bedrag voor bewoners fors omhoog schieten. Om die reden is het arrangement voorlopig on hold gezet. Er wordt daarom gezocht naar oplossingen of varianten voor deze constructie. Onzeker is of de KoopSmarter (in de huidige vorm) blijft bestaan.

KoopStart

De KoopStart-regeling heeft een vergelijkbare opzet als de KoopGarant- en de KoopSmarter-regeling. Een woning kan voor een lagere prijs dan de marktwaaarde worden aangekocht. Het verschil met KoopGarant is

dat de terugkoopgarantie in beginsel niet van toepassing is. Met KoopStart geeft de verkopende partij een koperskorting tot 50% op de getaxeerde marktwaarde. Voor corporaties is dit vastgesteld op 33,3%. Bij doorverkoop tegen marktwaarde vindt afrekening plaats. Enerzijds bestaat het uit de koperskorting en anderzijds uit het aandeel van de ontwikkelaar of corporatie in de waardeontwikkeling. Dit aandeel is de waardeontwikkeling maal het percentage van de korting.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★ Bestaande bouw ★★
Aan het roer 	Gemeente, corporaties en ontwikkelaars (uitvoering afhankelijk van de partij die het instrument inzet).
Alternatief 	- KoopGarant. - Starterslening.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Corporaties en ontwikkelaars hebben de leiding. Gemeente kan enkel afspraken maken met de ontwikkelaar of corporatie.
Financieel 	Beperkt. In geval van een fonds met KoopStart kunnen middelen ingezet worden. Deze middelen zijn niet gekoppeld aan het object, maar aan de kasstroom.
Capaciteit 	Beperkt, tenzij je als gemeente corporaties en ontwikkelaars stimuleert om woningen aan te bieden met KoopStart. Dit kan door middel van prestatieafspraken, afspraken bij gronduitgifte en/of anterieure overeenkomsten.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
- Corporaties en ontwikkelaars hoeven alleen een vordering op te nemen op hun balans en worden zo niet beperkt in hun investeringscapaciteit. - De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en potentiële waardeinstijging. - Koper heeft mogelijkheid om een relatief dure woning tegen een lage prijs te kopen. - Remmende werking bij potentiële negatieve waardeontwikkeling voor de koper. - Met een zelfbewoningsplicht worden particuliere beleggers uitgesloten en wordt bijgedragen aan woningbezit van de doelgroep. - Corporaties en ontwikkelaars kunnen voorrang geven aan specifieke doelgroepen (zoals scheefhuurders).	- Corporaties en ontwikkelaars hebben de leiding. Gemeente kan enkel afspraken maken met de ontwikkelaar of corporatie - Alleen de eerste koper profiteert. Woning kan op de vrije markt verkocht worden aangezien er geen terugkoopverplichting is. - Gemeenten hebben beperkt invloed op toewijzing van de woningen aan specifieke doelgroepen.

- De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en (potentiële) waardeontwikkeling.

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (ook wel Nationaal Koopfonds genoemd) is een rijksbijdrage voor koopsubsidies via o.a. de KoopStart-regeling. Er is een aantal randvoorwaarden gesteld aan de toepasbaarheid van het fonds:

- De helft van de korting die een koper krijgt moet door gemeenten en ontwikkelaars worden opgebracht.
- Het fonds moet zich richten op starters met een inkomen van anderhalf tot twee keer modaal.
- De marktwaarde van de woning is maximaal de betaalbaarheidsgrens (2025: € 405.000).
- Alle alternatieven om een woning betaalbaar te houden zijn uitgeput.
- De laatste drie randvoorwaarden zouden een prijsopdrijvend effect moeten voorkomen.

Starterslening

De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om het gat tussen hun maximale leencapaciteit en de prijs van de woning te overbruggen. Dit wordt mogelijk gemaakt door een aanvullende lening via SVn. De gemeente is hierbij financier en kan zelf voorwaarden verbinden aan de maximale leen- en/of aankoopbedragen, maar ook aan woningtypes, doelgroepen, wijken, et cetera.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ★★★★★
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: SVn voor handling, fondsbeheer door gemeente)
Alternatief 	- KoopGarant - KoopStart
Impact	Toelichting
Juridisch 	Vaststellen verordening met voorwaarden. Vervolgens beheren van het fonds. Hieronder valt ook evaluatie en mogelijke aanpassingen in de verordening of het budget.
Financieel 	Gemeente moet een budget beschikbaar stellen voor het fonds en de uitvoering van de lening via SVn. Beperkte kosten voor uitvoering. Eenmalige kosten voor deelname aan SVn en beheerskosten voor SVn via een renteopslag van 0,5%.
Capaciteit 	Inschatten voor het opstellen en invoeren van het instrument is honderd uur. Het evalueren, budget verhogen en/of verordening aanpassen bedraagt vijf uur. Structureel kost het instrument circa vijf uur per week.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Versterkt de positie van starters op de koopwoningmarkt ten opzichte van andere kopers en beleggers.
- Bevordert de doorstroming van starters die al zelfstandig wonen. Beperkt voor deel van de starters die vanuit het ouderlijk huis verhuist.
- De koper is in de eerste drie jaar geen rente of aflossing verschuldigd.
- De NHG is van toepassing en geldt als achtervang bij betalingsproblemen door waardedaling.
- Het prijsopdrijvend effect is beperkt omdat het een relatief klein deel van de markt omvat.
- De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en (potentiële) waardeontwikkeling.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Vraagt om een investering in een fonds.
- Het betaalrisico voor starters stijgt. De woonlasten worden relatief hoog. Dit verhoogt het terugbetaalrisico. Het default-percentages bij Startersleningen ligt hoger dan bij reguliere hypotheekleningen.
- De financieringslasten zijn relatief hoog vanwege een hoger rentetarief.
- De lening gaat uit van inkomensstijging. In perioden van economische neergang is inkomensgroei niet vanzelfsprekend.
- Zonder leeftijdsrestrictie is de lening ook beschikbaar voor doelgroepen waarvoor inkomensgroei minder waarschijnlijk is.
- Zonder restricties op het type woning dat wordt gekocht kunnen starters een incurante woning kopen (betaalrisico).

D5. Grondprijsbeleid

Actief grondbeleid

In het actief grondbeleid geeft de gemeente grond uit voor betaalbare woningbouw. Hierin is de maatschappelijk gewenste bestemming van de grond vastgelegd. Het actief grondbeleid is inclusief onteigende gronden en Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvrg)-gronden.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ★★★★★
Aan het roer 	Gemeente
Alternatief 	Verhuur of erfpacht
Impact	Toelichting
Juridisch 	Visie rondom actief grondbeleid nodig.
Financieel 	Aankoop en verkoop alsook proces- en projectkosten vormen de grootste post.
Capaciteit 	Vereist meer inzet van projectleiders door de actieve rol. Denk aan het maken van afspraken met bouwers, etc.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
- Grote vrijheid over programma en prijs. - Eenvoudig zakelijke rechten en bedingen te vestigen.	- Risico's over grondposities en grondopbrengsten. - Onteigening en WvG is qua inzet en financiën vaak intensief en duur. - Zijn er nog wel locaties beschikbaar?

Functioneel grondprijsbeleid

Een andere vorm van grondbeleid is functioneel grondbeleid. Hierbij wordt de waarde van de grond gekoppeld aan het beoogde product. Specifiek grondbeleid voor bijvoorbeeld middenhuur nodigt investeerders uit om tegen marktconforme voorwaarden te investeren. Het heeft betrekking op de prijzen van gronden in eigendom van de gemeente. De grondwaardes voor huurwoningen liggen doorgaans lager dan voor koopwoningen vanwege het prijsopdrijvende effect van fiscale voordelen die horen bij een koopwoning. De eigenaar van de huurwoning profiteert daar niet van. De beleggingswaarde van een huurwoning ligt zodoende lager dan die van een koopwoning, resulterend in een lagere residuele grondwaarde. In de praktijk kan functioneel grondbeleid er ook voor zorgen dat voor grond waar met name sociale huur en/of betaalbare koop wordt gerealiseerd, een lagere grondprijs wordt gehanteerd dan bij woningen in het vrije segment. Dit leidt ertoe dat de businesscase voor betaalbare woningen – los van bouwkosten – iets eenvoudigere kan worden gehaald. Het grondprijsbeleid wordt vastgesteld in een grondprijsbrief of -nota.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente
Alternatief 	- Verhuur of erfpacht. - Bedingen/beklemming met overige zakelijke rechten. - Subsidies of bijdragen (fondsen).
Impact	Toelichting
Juridisch 	Vaststellen nota met categorieën en grondprijzen. Ook moet een anterieure overeenkomst opgesteld worden.
Financieel 	Kosten capaciteit voor personeel grondzaken, vanaf ongeveer 0,5 fte bij het uitsluitend voeren van functioneel grondprijsbeleid. Afhankelijk van de omvang van de gemeente en het takenpakket van het grondbedrijf. De omvang van het grondbedrijf kan oplopen tot honderden fte's bij grote gemeenten.
Capaciteit 	Inzet afhankelijk van voortgang overleggen en mate van overeenstemming.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Marktconformer grondprijsbeleid.
- Betere onderbouwing van de grondprijzen.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Meer rekenen en marktkennis nodig binnen de gemeente.
- Kan een breuk met voorgaand prijsbeleid betekenen.
- Kan meer fluctueren.

Colofon

Datum: 9 mei 2025

Projectnummer: 24.224

Opdrachtgevers: Gemeente Horst aan de Maas

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Job Wevers en Claire Eijkelboom

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl

