

► Gemeente Horst aan de Maas

Volkshuisvestingsprogramma

Wonen met toekomst

CONCEPT

1 OKTOBER 2025



Inhoudsopgave

▶ Voorwoord: wonen met toekomst	3
▶ De woonopgave in het kort	7
▶ Thema 1: woningbouw	10
▶ Thema 2: betaalbaarheid	25
▶ Thema 3: wonen en zorg voor ouderen	38
▶ Thema 4: voor iedereen een thuis	48

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.

Dit sluit aan bij de richting op het sociaal beleid dat de grootste impact heeft voor onze inwoners. De nadruk ligt op de beweging van zorg naar de gezondheid. We zetten maximaal in op (positieve) gezondheidsbevordering en preventie.

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

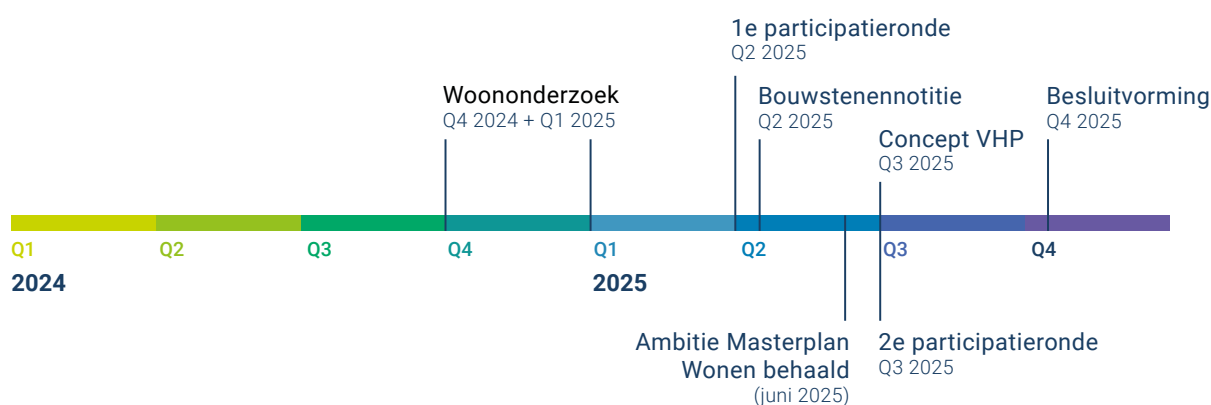


Op weg naar een nieuw Volkshuisvestingsprogramma

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.



Leeswijzer

Ons Volkshuisvestingsprogramma bestaat uit vier thema's.



Elk thema is uitgewerkt in vijf 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 1.
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.



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.
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. We gaan daarom uit van het Trendsceario (uit het Woningbehoefteonderzoek van Stec), waar deze groep ook in meegenomen is.
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 voor een compleet overzicht van alle kaders van Rijk en Provincie de bouwstenennotitie.

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 **concept-Omgevingsvisie**. De concept-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 concept-Omgevingsvisie.”

In de concept-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 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 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. 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 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 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. Hoe deze woningen er in de praktijk precies uit komen te zien, werken we nog uit.

Dit is niet hetzelfde als een levensloopbestendige woning. Die term suggereert dat iemand zijn hele leven in dezelfde woning kan blijven wonen, wat in de praktijk vaak niet haalbaar is. 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 compacte en betaalbare woning, passend bij hun levensfase. Aan de andere kant van de straat wonen meneer en mevrouw Gubbels. 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.





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.

Daarnaast verschuift de nadruk van alleen bouwen naar ook sturen en toewijzen: we nemen actief regie om de woningbouwproductie te versterken zodat iedere woningzoekende in onze gemeente zo snel mogelijk een woning heeft die past bij zijn/haar wensen en financiële situatie.

Ook maken we scherpe keuzes: meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, 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.

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 het grootst is en/of waar we de meeste beweging in de woningmarkt kunnen bewerkstelligen.
2. We willen impact maken en moeten daarom ook zorgvuldig omgaan met de beschikbare capaciteit. De arbeidsmarkt staat onder druk en personeel is schaars. We kiezen voor minder projecten, maar meer woningen. Met andere woorden: waar we de keuze hebben, kiezen we voor één project met 100 woningen in plaats van vijf projecten met 20 woningen per project. Uitzondering vormen de groeikernen Horst en Sevenum. Hier zijn meerdere projecten nodig om de woningvraag op te vangen.
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 nultredenwoningen en geclusterde woonvormen.
 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 en 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 concept-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 concept-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 concept-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. Als we nieuwe woningen (laten) bouwen, dan moet 50% daarvan nultredenwoningen zijn.

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 bijna 3.000 woningen te realiseren.

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 laat zien dat er verschillen bestaan tussen de kernen in vraag naar woningtypen, prijssklassen 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. 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. 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 (bijvoorbeeld via kavelpaspoorten, waarin de mogelijkheden en bouwregels van elke zelfbouwkavel zijn vastgelegd). 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 aanbesteding 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 structureel ruimte voor zelfbouw, met nadruk op kleinere kernen.

► Tijdelijke woningen & flexwoningen

Flexwoningen zijn tijdelijke, verplaatsbare woningen die snel 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. Ze bieden een oplossing bij pieken in de woningvraag, vooral in kernen waar de druk op de sociale huur groot is. 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.

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

Waarom effectief? Flexwoningen kunnen binnen enkele maanden gerealiseerd worden en zo snel 'lucht' geven op de woningmarkt. Ze zijn kwalitatief sterk verbeterd en flexibel inzetbaar. Effectiviteit neemt toe als er een plan is voor herplaatsing na afloop van de termijn en als omwonenden tijdig en goed worden meegenomen. Voor Horst aan de Maas betekent dit dat jaarlijks enkele tientallen mensen geholpen kunnen worden, mits er geschikte locaties én draagvlak zijn.

Voorwaarden? Het succes hangt sterk af van goede communicatie met omwonenden, tijdelijke omgevingsvergunningen en duidelijke afspraken over gebruiksduur en doelgroep. Zonder dit ontstaat maatschappelijke weerstand (niet in mijn achtertuin) of het risico dat flexwoningen structurele tekorten verhullen in plaats van oplossen.

Hoe doen we dit?

We willen flexwoningen alleen inzetten als ze écht bijdragen aan versnelling en betaalbaarheid.

1. We evalueren in 2026 de huidige projecten op snelheid, betaalbaarheid en gebruik. Hierbij kijken we vooral naar de planvorming en de vergunningsverlening, aangezien de projecten nog in dit stadium zitten.
2. We onderzoeken of toekomstige flexprojecten sneller kunnen via locatiekeuze, door procedures te standaardiseren of door plannen te hergebruiken.
3. We besluiten daarna of flex een structureel onderdeel blijft van de woningbouwstrategie en wat niet kan.
4. We onderzoeken verruiming van de reguliere woningbouw als dat net zo snel en effectief blijkt.

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 met een dorps karakter voor één- en tweepersoonshuishoudens. In de concept-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.

► 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. 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 zes maanden).
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. Daarbij benutten we ook koppelkansen met andere woonopgaven, zoals jongerenhuisvesting of flexwonen.

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 dat er onvoldoende is veranderd, 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 (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.

Waarom effectief? 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.

“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 tijdelijke woningen moeten aan strengere milieuzones rondom onder meer geluid, geur en spuitzones voldoen. Net zoals bij reguliere woonvormen blijven dus ook hier de mogelijkheden beperkt.



Hoe doen we dit?

We willen passende woonruimte dichterbij het netwerk mogelijk maken.

Dit doen we als volgt:

1. We houden vast aan planologische spelregels, zoals het uitsluiten van spuitzones, maar zoeken waar meer flexibiliteit mogelijk is.
2. We zorgen voor duidelijke toetsing vooraf en handhaving achteraf om misbruik te voorkomen.
3. 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.
- Minimaal 50% van alle nieuwe woningen van woningbouwprojecten kleiner dan 12 woningen zijn nulredenwoningen.
- Nieuwbouwplannen moeten binnen vijf jaar na vergunning gerealiseerd worden. Anders heroverwegen we plannen conform 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%.

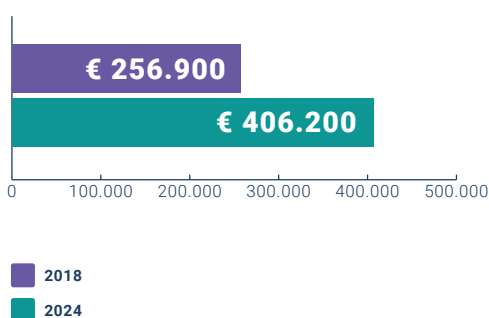
	Lage inkomens met passend toewijzen (tot €28.375 / €38.500)	Lage inkomens zonder passend toewijzen (€28.375 / €38.500 tot €49.669 / €54.847)	Middeninkomens (€49.669 / €54.847 tot €69.750)	Hoge inkomens (> €69.750)
Horst aan de Maas	4.165 (23%)	3.615 (20%)	3.110 (17%)	7.290 (40%)
Provincie Limburg	162.985 (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

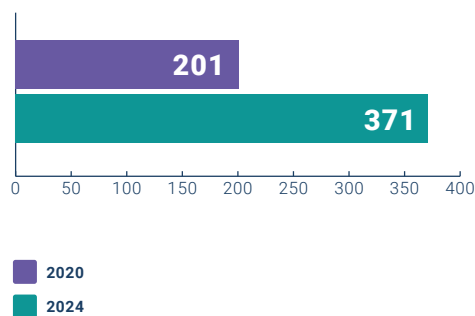


In 2024 had slechts 17% van de koopwoningen een WOZ-waarde lager dan € 280.000.

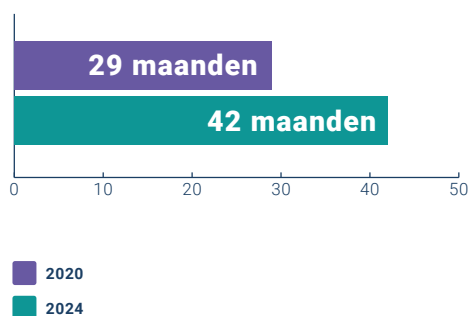
Rekening houdend met de actuele marktomstandigheden, ligt de daadwerkelijke verkoopprijs vaak hoger dan de WOZ-waarde. Hierdoor is – bij publicatie van dit document - het werkelijke aandeel betaalbare koopwoningen in de praktijk nog kleiner dan de genoemde 17%.

Ook de druk op huurwoningen is groot. Mede door de stijgende koopprijzen 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: te veel verdienen voor sociale huur of 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 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 eerste 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.

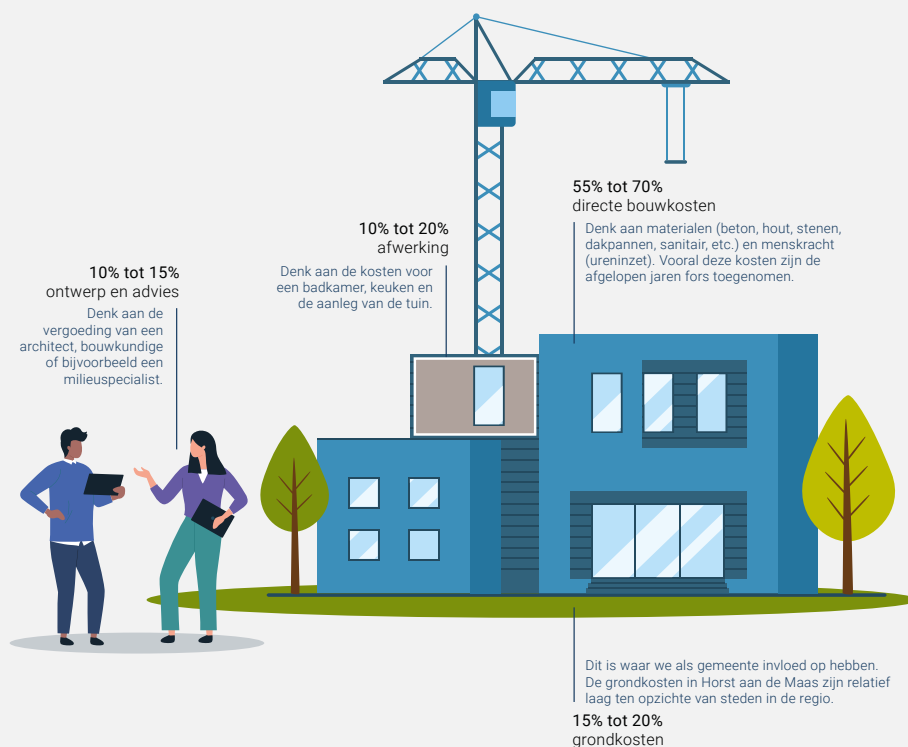
We volgen de betaalbaarheidsgrenzen naar:

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

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.

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.

Wat betekent dit concreet?

In de huidige doelgroepenverordening is de volgende verdeling voor woningbouwcategorieën vastgelegd:

- 30% sociale huur;
- 5% goedkope koop (onder de € 280.000);
- 32% betaalbare koop (tot € 355.000) of middenhuur (ca. € 900 tot € 1200 per maand);
- 33% vrije sector.

Om beter te kunnen sturen op de opgaven die we als gemeente hebben, kiezen we ervoor om in de toekomst de volgende verdeling aan te houden:

- 30% sociale huur;
- 20% betaalbare koop laag (tot € 345.000) of middenhuur (ca. € 900 tot € 1200 per maand);
- 17% betaalbare koop hoog (tot € 405.000) of middenhuur (ca. € 900 tot € 1200 per maand);
- 33% vrije sector.

Daarnaast willen we ook de volgende afspraken vastleggen:

- 50% van alle nieuwbouwwoningen moet een nultredenwoning zijn;
- 50% van alle nieuwbouwwoningen worden primair aan lokale inwoners aangeboden. Hiervoor maken we afspraken met de projectontwikkelaars.
- Bij projecten die bestaan uit meer dan 80 woningen, moet 10% van de woningen in middenhuur gerealiseerd worden.

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 de doelgroepenverordening en anterieure overeenkomsten.



► 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 woningen 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 bouwkaavel. Hierin staat dat een koper de nieuwbouwwoning niet mag doorverkopen tegen winst in het betaalbare segment. 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 terecht komen 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 notarissen 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. 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 het leiden tot terughoudendheid bij ontwikkelaars.

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 handhavingsverzoek binnenkomt, pakken we dit op en monitoren we op de handhaving. We koppelen dit aan onze bestaande taken en rapporteren jaarlijks aan het Rijk.
4. Handhavingsverzoeken 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 wel 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, 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 bestaande loketten, 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 overbrugt het gat tussen de aankoop prijs en het maximale hypotheekbedrag en wordt verstrekt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Gemeente en provincie financieren mee.

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. Provincie Limburg neemt in het vierde kwartaal van 2025 een besluit over de wijziging van de verordening. Dit heeft ook invloed op het effect van startersleningen in Horst aan de Maas.

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



Hoe doen we dit?

Advies is om de Starterslening te continueren. Hiervoor zijn extra financiële middelen nodig. Dit zou het volgende betekenen:

1. We behouden de Starterslening en verstrekken jaarlijks ongeveer 40 leningen.
2. We zorgen voor cofinanciering: nu met 75% provinciale subsidie, maar vanaf 2026 verhogen we onze eigen bijdrage om het instrument te behouden. De provinciale subsidie gaat dan naar verwachting naar 50%.
3. We verkennen een verhoging van de maximale koopprijs van € 280.000 naar € 345.000, zodat meer starters geholpen kunnen worden.
4. We leggen de denkrichting vroegtijdig voor aan de raad, inclusief budgetvoorstel en een afweging van het doelgroepenbereik.

► **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 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.

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, 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 2025 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;
 - » Bij projecten met meer dan 80 woningen is 10% middenhuur.

► 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. Hier gaat de woonzorgvisie 'Wonen doe je thuis, leven en zorgen doe je samen' over. 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 gezondheid zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. 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.

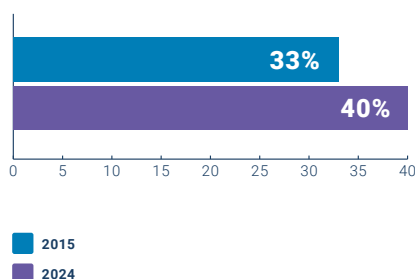
3.1

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.

Daarnaast hebben ouderen behoefte aan betaalbare woningen.

Ouderen wonen nu nog vaak in grotere koopwoningen. Door het beperkte aanbod aan 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.
- Ouderen willen 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 langdurige 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 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 nultredenwoningen 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.

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, geclusterde woonconcepten met ontmoetingsruimtes en lichte ondersteuning. 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

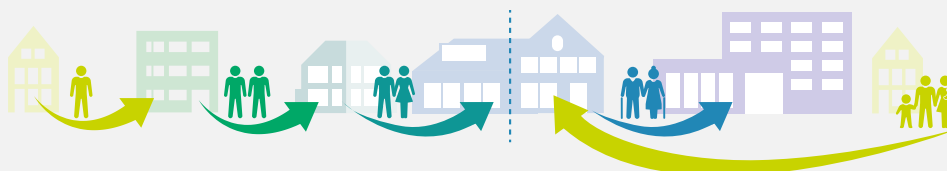
Er is een grote behoefte aan nultredenwoningen en geclusterde woonvormen, terwijl het aanbod vooral bestaat uit grondgebonden gezinswoningen. We moeten meer passende woningen realiseren voor de groeiende groep ouderen.

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).

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 nieuw bouwen. Daarnaast moeten gaan we inzetten op woningdelen.

Opgave: samen met zorg- en maatschappelijk partners blijven innoveren 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 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 corporaties, zorgaanbieders en maatschappelijke partners is essentieel.

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

► 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.

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. In andere gemeenten is hier al ervaring mee opgedaan. 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.

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 en hanteren duidelijke voorwaarden bij aanvragen. Ook sturen we op de tijdelijkheid.



► Toolkit

We hebben de ambitie een toolkit te ontwikkelen voor partners die bij inwoners thuis komen: dorpsondersteuners, ouderenadviseurs, 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 verhuisgesprekken 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 verhuisvoucher 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 verhuisvouchers bevorderen we de doorstroming op de woningmarkt.

1. We continueren de verhuisvoucher: 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 verhuisvoucher 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. Door met corporaties af te spreken dat 75% van de vrijkomende geschikte nultredenwoningen wordt gelabeld voor ouderen, 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 verhuisvouchers 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 nultredenwoning of is verhuizen verstandig?

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 met verhuisvoucher en keuzewijzers. Ook verspreiden we de toolkit onder professionals en dorpsverbinders, zodat zij inwoners ook écht in beweging kunnen brengen.

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

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 (wijkgericht) werken

De woningmarkt staat onder druk. We zien een behoefte aan nultredenwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Deze woningen zijn ook voor senioren die (in de toekomst) zorg nodig hebben. Echter staat ook de zorg onder druk. Door vergrijzing, krapte op de arbeidsmarkt en minder intramurale zorg moet we ook het zorgsysteem anders organiseren. We willen daarom nadrukkelijk inzetten op wijkgericht werken. Dit betekent dat we als gemeente – samen met partners – maatwerk leveren per dorp of wijk, afgestemd op het type inwoners en hun behoeften.

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, doordat zorg, woningaanpassing en ondersteuning 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 alle nieuwe woningen uit de woningbouwprogrammering zijn nultredenwoningen.
- 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, zorg of begeleiding 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 die uitstromen uit de GGZ.
- Mensen die uitstromen uit de Wmo of de forensische zorg.
- Jongeren die uit de jeugdzorg komen.
- Jongeren die uitstromen uit jeugddetentie.
- (Dreigend) daklozen.
- 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 vault 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 **woonwagenbewoners**, voor wie woonwagenbewoning 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.
- Woonwagenbewoners 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?

- Woningcorporaties en inwoners 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. 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?

► **Woonwagenbeleid**

Sinds 2023 heeft de gemeente Horst aan de Maas een nieuw woonwagenbeleid. Dit beleid erkent woonwagenbewoning als cultuurvorm en biedt duidelijke spelregels. We voegen standplaatsen toe op basis van de lokale concrete behoefte. Standplaatsen wijzen we toe op basis van urgentie, binding en gezinssituatie. 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 woonwagenlocaties. Zo bieden we een toekomstbestendige oplossing voor bewoners én de omgeving.

[Lees hier het complete woonwagenbeleid van de gemeente Horst aan de Maas »](#)

► **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 reeds 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 reeds 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 terechtkomt. 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.

