

► **Gemeente Horst aan de Maas**

Bijlage 1

Uitvoeringsplan woningbouw Horst aan de Maas

CONCEPT

1 OKTOBER 2025





Inhoudsopgave

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

1. Uitvoeringsplan woningbouw Horst aan de Maas

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

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

Welke ontwikkelingen zien we?

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

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

Wat willen we bereiken

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

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

Bouwen op basis van behoefte en data

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

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

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

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



2. Samen bouwen aan realisatie

Vergunningen zijn belangrijk, maar pas als woningen ook echt gebouwd worden of zijn, ontstaat er beweging op de woningmarkt. Als gemeente zijn we een schakel in dit hele proces; we kunnen de randvoorwaarden zo goed mogelijk organiseren waardoor andere partijen de woningen ook echt kunnen bouwen. Voordat een woning gebouwd kan worden, moet de leefomgeving geschikt worden gemaakt om te wonen. Dit wordt vastgelegd in een omgevingsplan. Hierbij houden we rekening met onder andere gezondheid, woonkwaliteit en leefbaarheid. Daar heeft de gemeente een taak in; als trekker, of in een toetsende rol. Dit betekent dat we als organisatie hiervoor de benodigde capaciteit moeten kunnen leveren.

Een project doorloopt een hele cyclus. Het begint met een voortraject waarin we kijken naar een geschikte plek. Ook is er mogelijk grondverwerving nodig en moeten we kaders en richtlijnen ophalen. Daarna selecteren we externe partners zoals stedenbouwkundige bureaus, landschapsarchitecten of adviesbureaus en stellen onder andere verschillende overeenkomsten op.

We werken nauw samen met externe partners zoals ontwikkelaars, woningcorporaties, zorgorganisaties, en dorpsraden, dorpsondersteuners en gebiedsmakelaars. Tegelijk is ook interne samenwerking en efficiënte afstemming noodzakelijk: de betrokkenheid van alle afdelingen, van ruimtelijke ordening tot duurzaamheid, van sociaal domein tot openbare werken, is nodig om projecten te kunnen realiseren. Want alleen met een integrale aanpak kunnen we de woningbouw versnellen.

Toch hebben we niet overal invloed op. Landelijke regels, zoals de stikstofwetgeving, of knelpunten als netcongestie kunnen woningbouw vertragen. Zulke factoren liggen buiten onze regie, maar hebben wel direct gevolgen voor de uitvoering van onze plannen.

Bouwen met oog voor kwaliteit

Niet alleen het bouwen van woningen is belangrijk, ook willen we dat de woningen staan in leefbare, groene en gezonde wijken waarin het prettig wonen is. Nu en in de toekomst. In de initiatief- en ontwerpfase voeren we daarom al actief de dialoog met ontwikkelaars, inwoners en andere belanghebbenden. Hierbij zetten we in op kwaliteit. Denk aan een goede openbare ruimte, ruimte voor waterberging, duurzame materialen en veilige verkeerssituaties.

3. Slimmer prioriteren

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

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

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

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

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

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

Trendscenario en Progneffscenario

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

Beperking uitbreidingsmogelijkheden in sommige kernen

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

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

4. Proces rondom woningbouwprojecten aanscherpen

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

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

Omgaan met wet- en regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Kaders voor succes

We sturen op:

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

Deze randvoorwaarden geven richting bij elke nieuwe ontwikkeling.

Doorkijk naar 2040

We bereiden ons alvast voor op de voorspelde huishoudensgroei voor de periode 2031 tot 2040 van ongeveer 1700 huishoudens. We blijven, rekening houdend met de 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.

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

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



