

► Gemeente Horst aan de Maas

Bijlage 4

Bouwstenennotitie

Op weg naar een nieuw
Volkshuisvestingsprogramma





Inhoudsopgave

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

1. Op weg naar een nieuw Volkshuisvestingsprogramma: een introductie

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

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

Waar komen we vandaan, waar gaan we naartoe?

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

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

Relatie met andere overheden en Volkshuisvestingsprogramma's

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

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

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

Woonbehoeften – kwalitatief en kwantitatief – in beeld

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

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

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

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

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

Leeswijzer

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

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

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

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

Van uitdagingen...

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

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

Via kaders...

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

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

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

In de 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.

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

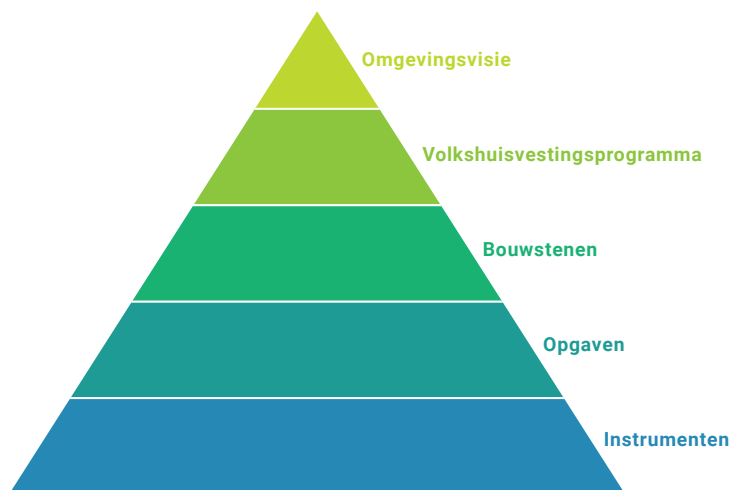
Dit zijn:

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

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

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

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



...Naar een Volkshuisvestingsprogramma met 4 bouwstenen

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

Programma ministerie Binnenlandse Zaken

Bouwsteen in Volkshuisvestingsprogramma (VHP) Horst aan de Maas

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

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

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

3. Bouwsteen ‘Woningbouw’

Volgende, passende woningen voor leefbare, toekomstbestendige gemeenschappen

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

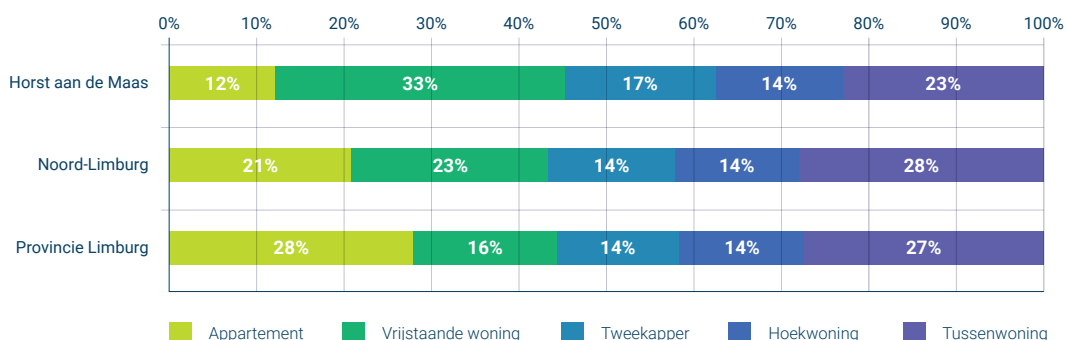
Maar bouwen gaat over méér dan aantallen. In wijken zoals Horst-West speelt ook leefbaarheid een grote rol. Hier zorgt een hoge concentratie sociale huur en de opvang van aandachtsgroepen voor extra druk op de woonomgeving. Met de Toekomstbestendige Wijkenscan en de Opgave Ken de Dorpen brengen we in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

3.1 Hoe ziet de huidige woningvoorraad eruit?

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

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

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



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

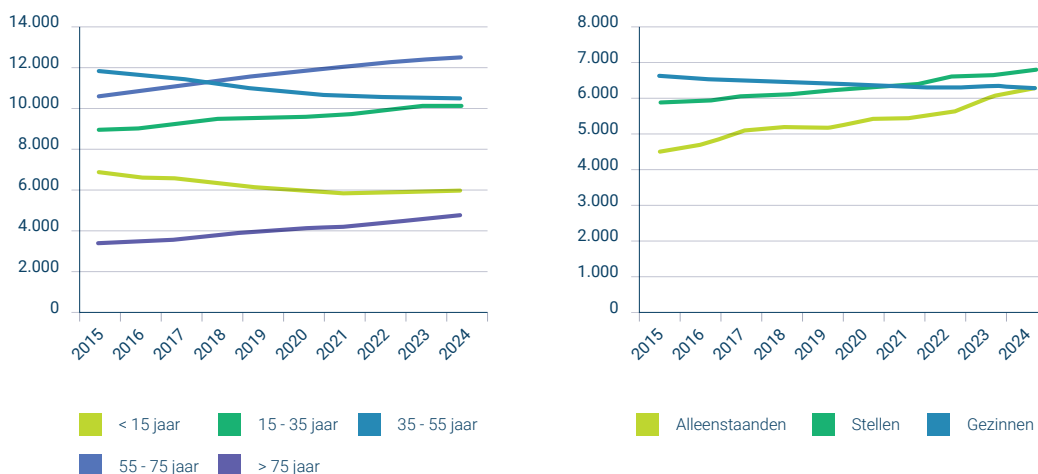
Figuur 1. Woningvoorraad naar woningtypen, Horst aan de Maas

3.2 Prognose ontwikkeling huishoudens

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

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

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



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

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

Toekomstscenario 1: basisscenario (+1.420 huishoudens tot 2040)

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

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

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

Progneff2023 signaleert een aantal demografische verschuivingen:

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

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

Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

Toekomstscenario 2: trendscenario (+2985 huishoudens tot 2040)

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

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

Huishoudensontwikkeling in het trendscenario:

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

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

Ook dit scenario schetst een aantal demografische verschuivingen:

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

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

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

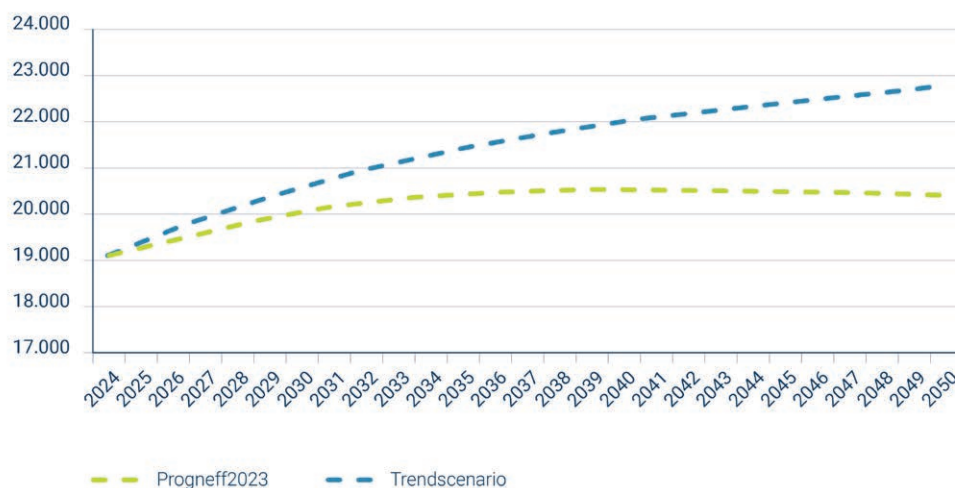
Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

Ruime bandbreedte scenario's, vooral voor jongeren en gezinnen

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



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

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

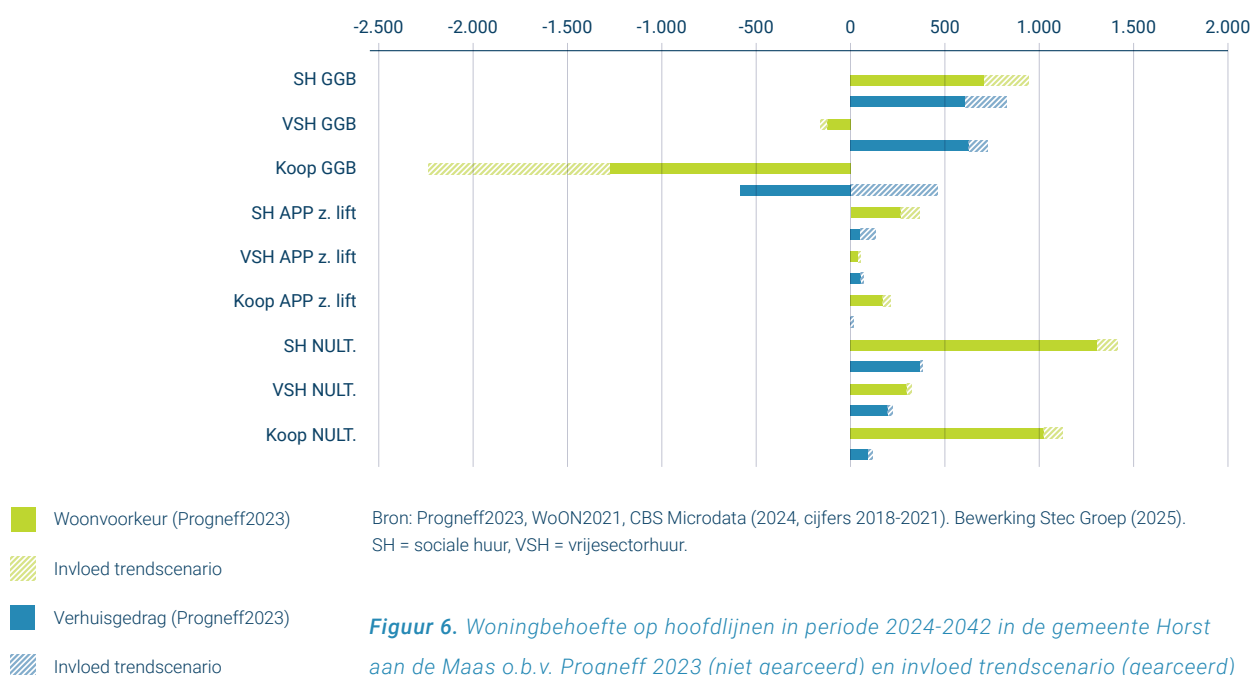
3.3 Aan welke woningen is behoefte?

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

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

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

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



3.4 Dit zijn onze belangrijkste opgaven op het gebied van woningbouw

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

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

Opgave 2: Aansluiting op de veranderende huishoudenssamenstelling

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

3.5 Vigerend beleid

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

Programma woningbouw – Nationale woon- en bouwagenda | Rijksoverheid

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

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

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

1. Versterken regie op woningbouw via woondeals. Hierin zijn landelijke afspraken vertaald naar concrete opgaven voor regio's en gemeenten:
 - a. 2020–2025: 5.239 woningen in Noord-Limburg, waarvan 996 in Horst aan de Maas;
 - b. 2025–2030: 5.410 woningen in Noord-Limburg, waarvan 1.265 in Horst aan de Maas;
 - c. minimaal twee derde van de woningen is betaalbaar¹.
2. Sneller van initiatief naar realisatie. De doorlooptijd van woningbouwprojecten is nu vaak meer dan 10 jaar. Het Rijk neemt maatregelen om dit te verkorten, onder andere door het:
 - a. verkorten van wettelijke procedures en versnellen van besluitvorming;
 - b. versterken van capaciteit en expertise;
 - c. bevorderen van regionale samenwerking;
 - d. stimuleren van actief grondbeleid;
 - e. versterken van de capaciteit bij de Raad van State om zo bezwaar- en beroepsprocedures snel af te handelen.

Naast kwantitatieve afspraken zijn in de woondeal ook afspraken gemaakt over wederkerigheid: wat Limburg van het Rijk mag verwachten. Deze afspraken worden vertaald in het Volkshuisvestingsprogramma.

3. Stimuleren van snelle woningbouw. Veel gemeenten kunnen de benodigde investeringen voor woningbouwlocaties niet volledig zelf dragen of verhalen op de projectontwikkelaar. Hierdoor dreigen projecten te vertragen of zelfs te vervallen.
De Woningbouwimpuls bood hiervoor financiële ondersteuning, maar is inmiddels stopgezet. Het is nog onduidelijk of er een opvolger komt. Wel stimuleert het Rijk de bouw van flexwoningen, met ondersteuning via het Rijksvastgoedbedrijf (kennis, expertise, locaties).
4. Grootschalige woningbouw. Het Rijk stimuleert grootschalige woningbouw in regio's met grote tekorten. In Limburg zijn op dit moment geen grootschalige locaties aangewezen.

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

Realisatie stimulans | Rijksoverheid

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

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

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020–2024 | Provincie

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

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

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

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

Omgevingsvisie | Gemeente

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

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

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

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

Beleid arbeidsmigranten | Gemeente

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

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

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

Nota Grondbeleid | Gemeente

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

3.6 Vigerende wetgeving

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

Wet versterking regie op de volkshuisvesting

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

Belangrijkste uitgangspunten van de wet:

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

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

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

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

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

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

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

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

Wijzigingen in het wetsvoorstel 'Versterking regie op de volkshuisvesting'

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

1. Uitwerking 'twee derde betaalbaar' in nieuwbouw.

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

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

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

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

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

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

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

4. Bouwsteen ‘Betaalbaarheid’

Voor iedereen een woning die past bij de financiële situatie

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

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

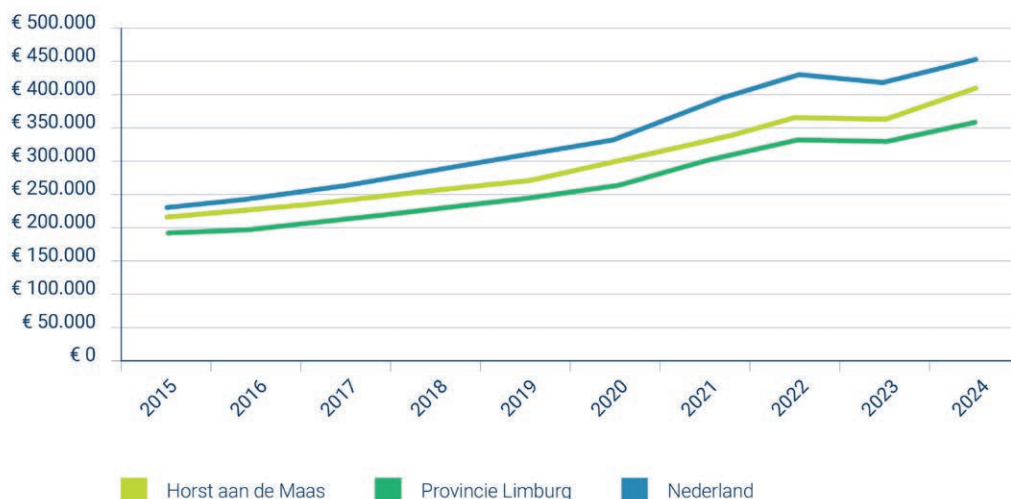
Via programmering, een doelgroepenverordening en heldere afspraken met corporaties en ontwikkelaars kan de gemeente gericht bouwen aan een evenwichtige en toegankelijke woningmarkt – voor alle inkomensgroepen, nu en in de toekomst.

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

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

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

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



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

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

Betaalbaarheid koopwoningen stevig onder druk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ook huurwoningen schaarser en duurder

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

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



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

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

4.2 Dit is onze belangrijkste opgave op het gebied van betaalbaarheid

Opgave 1: meer woningen voor inkomens tot €50.000

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



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

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

4.3 Vigerend beleid

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

Programma Betaalbaar Wonen | Rijksoverheid

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

Het programma bestaat uit drie hoofddoelstellingen met daaruit voortvloeiend actielijnen.

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

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

Actielijnen zijn:

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

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

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

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

Actielijnen zijn:

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

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

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

Actielijnen zijn:

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

Woondeal | Rijk, provincie, regio en gemeente

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

4.4 Vigerende wetgeving

Wet goed verhuurderschap | Rijk & gemeente

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

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

Wet betaalbare huur | Rijk & gemeente

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

Wet versterking regie op de volkshuisvesting | Rijksoverheid

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

1. Uitwerking 'twee derde betaalbaar' in nieuwbouw.

Zie ook bouwsteen 1.

2. Balans in de regio.

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

3. Voldoende woningen voor studenten en ouderen.

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

5. Bouwsteen ‘Wonen en zorg voor ouderen’

Meebewegen met de vergrijzing

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

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

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

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

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

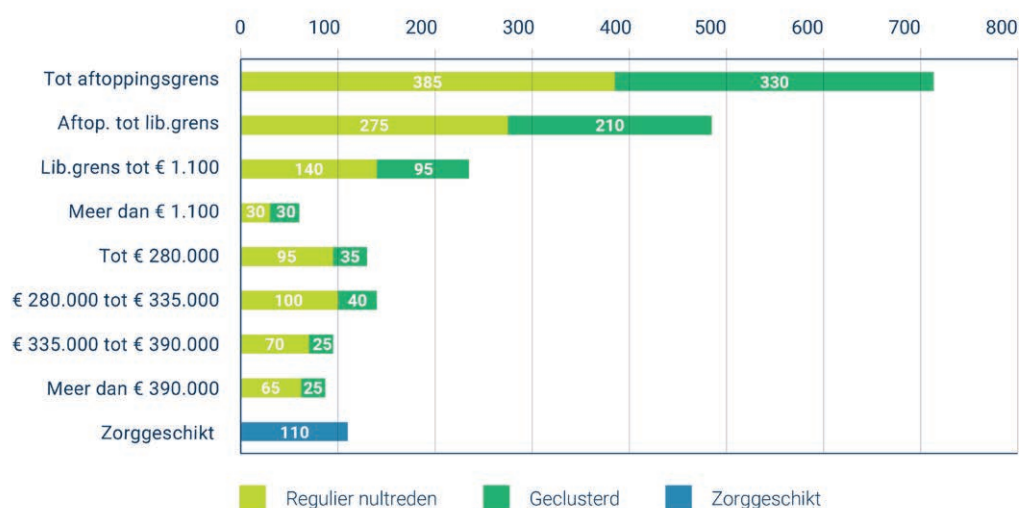
5.1 Wat zijn de ‘woonbehoeften’ van ouderen?

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

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

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

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



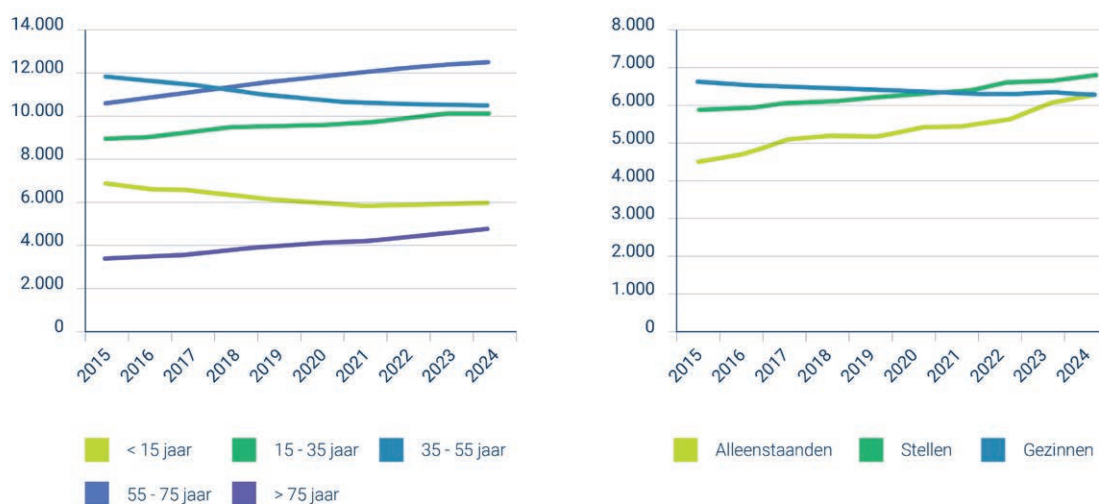
Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023).
Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

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

Vergrijzing en huishoudensverdunning belangrijkste demografische trends

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

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

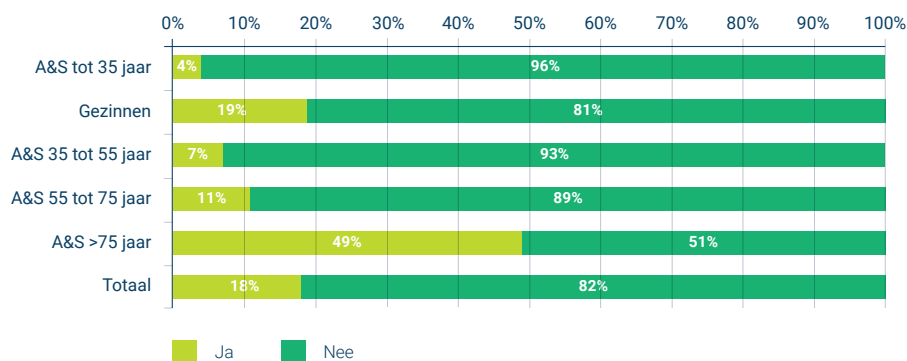


Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

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



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

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

Figuur 14. Zorggebruik* naar huishoudtypen, 2021.

Doorstroming op de woningmarkt: een uitdaging

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



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

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

Opgave 1: meer nultredenwoningen en geclusterde woonvormen

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

Opgave 2: doorstroming bevorderen

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

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

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

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

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

5.3 Vigerend beleid

Programma Wonen en zorg voor ouderen | Rijksoverheid

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

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

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

Het programma bestaat uit drie actielijnen:

1. Versnellen van woningbouw voor ouderen.

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

2. Ouderen informeren en ontzorgen.

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

3. Leefomgeving die uitnodigt.

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

Woonzorgvisie | Gemeente (landelijk verplicht)

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

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

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

Pré-mantelzorgbeleid | Gemeente

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

Woondeal | Rijk, provincie, regio en gemeente

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

5.5 Vigerende wetgeving

Wet versterking regie op de volkshuisvesting | Rijksoverheid

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

Wet maatschappelijke ondersteuning | Rijksoverheid; gemeente voert uit

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

Wet langdurige zorg | Rijksoverheid; gemeente voert uit

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

Verordening sociaal domein Horst aan de Maas | Gemeente

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

6. Bouwsteen 'Voor iedereen een thuis'

Aandacht voor aandachtsgroepen

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

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

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

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

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

Figuur 15. Overzichtstabel aandachtsgroepen naar urgentie en omvang

Bron: Stec Groep (2025).

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

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

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

Uitstroom GGZ, Wmo, Jeugdzorg en detentie

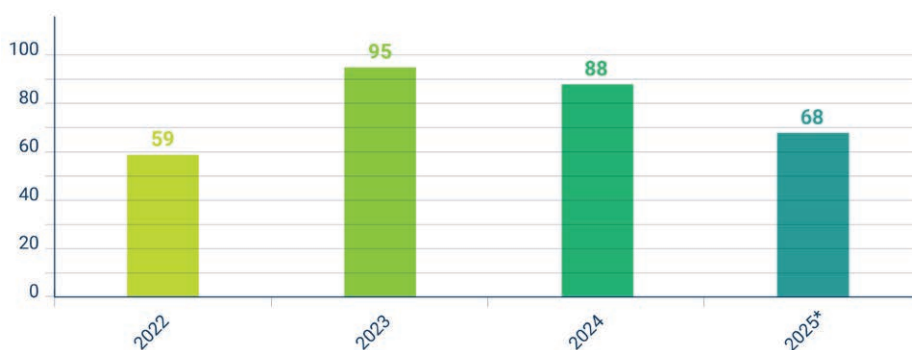
Onderstaande cijfers (Bron: CBS Microdata; jaar 2022) over de uitstroom van mensen uit de GGZ, Wmo, Jeugdzorg en detentie geven een waardevol inzicht in de omvang van urgentiecategorieën.

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

Statushouders

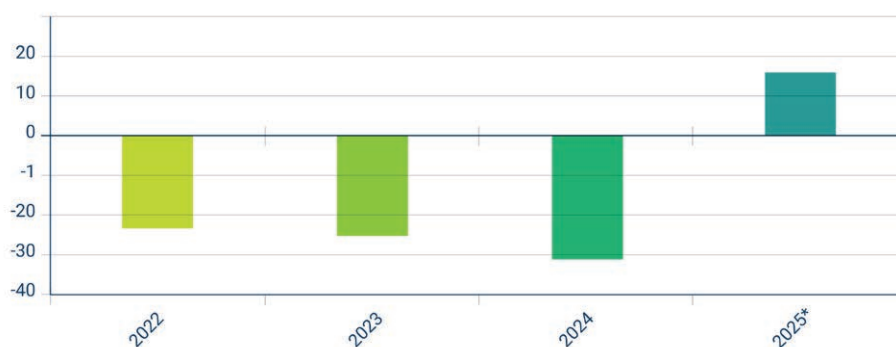
Statushouders vallen niet onder de wettelijke urgentiecategorieën in het wetsvoorstel Regie op de volkshuisvesting. Toch geldt er een wettelijke taakstelling voor hun huisvesting. Door hen op te nemen in de urgentieregeling kunnen we als gemeente deze opgave beter invullen.

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



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

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



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

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

Oekraïense vluchtelingen

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

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

Arbeidsmigranten

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

Studenten

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

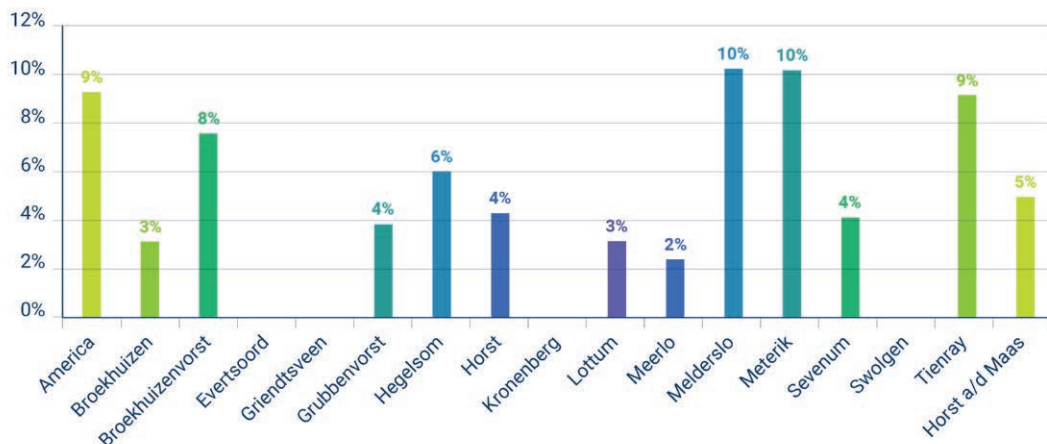
- 36% in koopwoningen;
- 36% in een particuliere huurwoning;
- 27% in een huurwoning van een woningcorporatie.

6.2 Aan welke woningen hebben aandachtsgroepen behoefte?

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

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

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



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

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

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

Figuur 18. Woningmarktdruk* vanuit aandachtsgroepen in de gemeente Horst aan de Maas per wijk**, 31 december 2022

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

Opgave 1 – Passende woonruimte voor aandachtsgroepen

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

6.4 Vigerend beleid

Programma een thuis voor iedereen | Rijksoverheid

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

1. Voldoende betaalbare en passende woningen.

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

2. Eerlijke verdeling over gemeenten.

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

3. Wonen combineren met zorg, welzijn en werk.

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

4. Preventie als speerpunt.

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

Woonzorgvisie | Gemeente

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

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

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

6.5 Vigerende wetgeving

Wet versterking regie op de volkshuisvesting | Rijksoverheid

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

Huisvestingswet | Rijksoverheid

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

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

Huisvestingsverordening | Regio en gemeente

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

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



7. Tot slot

Deze bouwstenennotitie schetst het speelveld waarin we opereren, geeft een actueel beeld van de lokale woningmarkt en benoemt de belangrijkste opgaves voor Gemeente Horst aan de Maas. In het Volkshuisvestingsprogramma wordt uitgewerkt met welke instrumenten en woningbouwprogramma we aan deze opgaves gaan werken. Door een gedeeld beeld over het speelveld en de opgaves, borgen we dat de instrumenten en maatregelen die ingezet worden, daadwerkelijk impact maken in de gemeente.

7.1 Contouren van het programma

Op basis van alle voorgaande informatie schetsen we de contouren van het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma. We kiezen bewust voor een programmatische opzet, waarmee we ook praktische handvaten hebben voor de uitvoering in de komende jaren. We weten wat ons te doen staat. Het programma wordt – globaal – als volgt opgebouwd.

INHOUDSOPGAVE VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA

1. Inleiding

2. Visuele samenvatting (infographic)

3. Bouwsteen woningbouw

Wat zien we?

Wat zijn de opgaves?

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

Welke instrumenten zetten we daarvoor in?

- Financieel
- Communicatief
- Juridisch

4. Bouwsteen betaalbaarheid

Wat zien we?

Wat zijn de opgaves?

- Meer woningen voor inkomens tot €50.000
- Eventuele subopgaves

Welke instrumenten zetten we daarvoor in?

- Financieel
- Communicatief
- Juridisch

5. Bouwsteen Wonen en Zorg voor ouderen

Wat zien we?

Wat zijn de opgaves?

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

Welke instrumenten zetten we daarvoor in?

- Financieel
- Communicatief
- Juridisch

6. Bouwsteen voor iedereen een thuis

Wat zien we?

Wat zijn de opgaves?

- Passende woonruimte voor aandachtsgroepen
- Eventuele subopgaves

Welke instrumenten zetten we daarvoor in?

- Financieel
- Communicatief
- Juridisch

7. Financiële paragraaf

8. Uitvoering, monitoring + verantwoording

Bijlagen:

Uitvoeringsagenda:

- woningbouwprogrammering
- planning implementatie instrumenten

7.2 Hoe verder?

In mei behandelt de gemeenteraad deze bouwstenennotitie consulerend.

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



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

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

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

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



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

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

Bijlage I:

Terugblik Masterplan Wonen

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

Op koers om het doel van 1000 woningen bouwen te halen

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

Een passende verdeling, toch niet altijd passend

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

Maatwerk per kern

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

Samenwerking met de raad

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

Goede stappen gezet op het gebied van verduurzamen

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

Woonwagenbeleid in uitvoering

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

Huisvesting statushouders blijft een uitdaging

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

Aandacht voor goede huisvesting en integratie van arbeidsmigranten

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

Startersleningen populair

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

Verhuisvouchers om doorstroom te stimuleren

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

Subsidieregeling 'Duurzaam thuis'

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

Transferpunt werd doorontwikkeld Woonkans

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

Bijlage II:

Verslag inwonersavonden en consultatiesessie stakeholders

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

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

Tienray, Meerlo en Swolgen: duurzame woningen voor senioren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Griendtsveen: klein dorp, grote zorgen en ambities

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

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

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

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

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

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

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

Consultatie stakeholders: zorg en doorstroming centraal

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

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

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

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

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

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

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



