

Woningbehoefteonderzoek gemeente Maastricht

Stec Groep aan gemeente Maastricht

14 april 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Uw situatie	4
1.2 Onze aanpak	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Hoofdconclusies	7
2.1 Betaalbaarheid huidige woningvoorraad staat onder druk	7
2.2 Instroom van nieuwe huishoudens weegt op tegen natuurlijke krimp	7
2.3 Vergrijzing tot 2040 ligt vast, ontwikkeling andere doelgroepen door migratie meer onzeker	8
2.4 Behoeftte aan nultredenwoningen in uiteenlopende prijssegmenten in ieder scenario	9
2.5 Vrijkomende woningen bieden kansen voor waarmaken ambities uit Omgevingsvisie, maar hebben ook risico's	9
2.6 Stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten	11
3. Huidige woningmarkt	12
3.1 Kenmerken huidige woningvoorraad	12
3.2 Dynamiek koopwoningmarkt	20
3.3 Dynamiek huurwoningmarkt	23
3.4 Woonsituatie huishoudens	27
3.5 Woonlasten	32
3.6 Zorggebruik huishoudens	34
4. Demografie en verhuizingen	41
4.1 Demografische ontwikkeling	41
4.2 Verhuizingen op hoofdlijnen	44
4.3 Buitenlandse verhuizingen	48
4.4 Binnenlandse verhuizingen	49
4.5 Binnengemeentelijke verhuizingen	50
4.6 Doorstroming	51
5. Kwantitatieve woningbehoefte	55
5.1 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens basisscenario	56
5.2 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens trendscenario	56
5.3 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens werkgelegenheidsscenario	57
5.4 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens ambitiescenario	61
5.5 Vergelijking kwantitatieve uitkomsten scenariostudie	62
6. Kwalitatieve woningbehoefte	64
6.1 Uitleg kwalitatieve woningbehoefte	64
6.2 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen	66
6.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar prijssegmenten	71
6.4 Ouderenhuisvesting	75

6.5	Confrontatie met plancapaciteit	78
-----	---------------------------------	----

7.	Aandachtsgroepen	82
-----------	-------------------------	-----------

7.1	Overzicht aandachtsgroepen	82
7.2	Urgentiecategorieën	83
7.3	Studenten	86
7.4	Statushouders	88
7.5	Oekraïense vluchtelingen	88
7.6	Arbeidsmigranten	89
7.7	Woonwagenbewoners	90

Bijlage A:	Methodiek bepaling woningbehoefte	91
-------------------	--	-----------

Bijlage B:	Overzicht Stec-doelgroepen	94
-------------------	-----------------------------------	-----------

Bijlage C:	Definitielijst aandachtsgroepen	96
-------------------	--	-----------

Bijlage D:	Begrippenlijst	100
-------------------	-----------------------	------------

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

De gemeente Maastricht staat de komende jaren voor grote volkshuisvestelijke opgaven. Er is sprake van sterke vergrijzing en de betaalbaarheid van wonen staat onder druk. Zowel starters, gezinnen als ouderen kunnen hierdoor moeilijk een passende woning vinden. Daarnaast kunnen deze ontwikkelingen de leefbaarheid en draagkracht van voorzieningen en inwoners in de buurten en wijken aantasten. Zeker in buurten en wijken waar al veel aandachtsgroepen en huishoudens met een zorgvraag wonen kan dit problemen vormen.

U wilt met uw woonbeleid aan de slag om deze opgaven aan te pakken. Begin dit jaar heeft u hiervoor al een Programma wonen, zorg en welzijn opgesteld en binnenkort wilt u starten met uw volkshuisvestingsprogramma. Daarvoor wilt u eerst starten met een stevige basis: inzicht in de huidige woningmarkt, de reeds ingezette demografische ontwikkelingen en de verwachtingen voor de toekomst. Een woningbehoefteonderzoek biedt u deze inzichten. U heeft vier deelvragen geformuleerd die u in ieder geval via dit onderzoek beantwoordt wilt hebben:

1. Wat is de woningbehoefte in Maastricht, uitgesplitst naar jaar, doelgroep, woningtype, prijsklasse en schaalniveau?
2. Waar is of ontstaat een mismatch tussen doelgroep en woonproduct ten opzichte van de huidige woningvoorraad en hoe is deze verdeeld over doelgroepen en woonproducten?
3. Welk woningbouwprogramma en welke beleidsmaatregelen zijn nodig om de woningvoorraad beter te laten aansluiten op de woonbehoefte?
4. Hoe kan het proces van monitoring en adaptief programmeren worden ingericht?

Daarnaast wilt u met dit onderzoek beter grip krijgen op ontwikkelingen en ambities die de woningbehoefte in de toekomst kunnen beïnvloeden. Zo wilt u weten wat de invloed kan zijn van nieuwe ontwikkelingen op de Brightlands Campussen in uw gemeente en in de nabijheid (bijvoorbeeld op Chemelot in Geleen) en wat een eventuele toewijzing van de Einstein Telescope aan Zuid-Limburg kan betekenen voor de woningvraag in Maastricht. Deze ontwikkelingen kunnen invulling geven aan de ambities die de gemeente Maastricht heeft, al reiken deze verder dan dat. Zo ambieert u in uw nieuwe Omgevingsvisie 2040 een groei van ongeveer 10.000 tot 15.000 inwoners. U streeft hiernaar opdat u een evenwichtige bevolkingsopbouw behoudt en zo de brede welvaart binnen uw gemeente versterkt. U wenst via een woningbehoefteonderzoek ook meer inzicht in wat woningbouw moet en kan betekenen om invulling te geven aan deze ambities.

U heeft ons opdracht gegeven een woningbehoefteonderzoek uit te werken dat antwoorden biedt op uw vragen en dat aandacht geeft aan de ontwikkelingen en ambities die u ziet en stelt. In voorliggend document is dit onderzoek uitgevoerd. Hieronder lichten we de door ons gehanteerde aanpak voor het beantwoorden van uw vragen verder toe.

1.2 Onze aanpak

Objectieve analyse exclusief studentenhuisvesting als beleidsneutraal uitgangspunt van reguliere woningmarkt

De basis voor ons woningbehoefteonderzoek vormt een uitgebreide en beleidsneutrale analyse van de woningmarkt, demografie en verhuizingen tot op het buurtniveau in Maastricht. We hebben historische ontwikkelingen en bewegingen in beeld gebracht en benoemen de huidige stand van huishoudens en hun woonsituatie. Deze ontwikkelingen bieden allereerst al belangrijke inzichten voor verder woonbeleid, maar zijn daarnaast ook de basis om gegronde uitspraken over de toekomstige

woonbehoefte op te kunnen doen. Studenten houden we buiten deze objectieve analyse. Zo heeft u duidelijk inzicht in uw reguliere woonbehoeften naast wat u specifiek voor studenten wilt en moet doen.

Scenariostudie om invulling te geven aan nieuwe ontwikkelingen en ambities

We verwerken deze uitgangspunten in een scenariostudie voor de toekomstige woonbehoefte. Daarvoor gebruiken we eerst twee beleidsneutrale varianten die zijn gebaseerd op reeds ingezette trends en ontwikkelingen. Dit betreft een scenario op basis van langjarige migratie die in de Progneff 2023 is meegenomen en een trendscenario op basis van de kortjarige en meest recente migratie. Hiernaast hebben we twee scenario's uitgewerkt die nog niet in huidige trends waar te nemen zijn en waar dus ook een beleidsinzet, op mogelijk meer domeinen dan alleen wonen, voor noodzakelijk is. Dit betreft een werkgelegenheidsscenario waarin we de effecten van eventuele ontwikkelingen van Brightlands en de Einstein Telescope hebben uitgewerkt en een ambitiescenario waarin we invulling hebben gegeven aan de verdere inwonersgroei die u in de Omgevingsvisie ambieert. Door deze twee scenario's te leggen naast de beleidsneutrale varianten ziet u goed welke behoeften u in ieder geval moet invullen en in welke segmenten met name kansen liggen voor het verder behouden en aantrekken van extra huishoudens.

Gemeente en corporaties betrokken gedurende het proces, basis voor vervolggesprekken

We hebben in dit gehele traject de gemeente Maastricht en in de gemeente actieve corporaties betrokken. Uitgangspunten en resultaten zijn gezamenlijk besproken en terugkoppeling van hen is meegenomen in deze rapportage. Deze gedeelde start met een woningbehoefteonderzoek zorgt voor een stevige basis voor vervolggesprekken over de opgaven die in dit onderzoek worden benoemd. Afspraken over deze opgaven worden pas in het vervolgtraject gemaakt. Wel biedt dit onderzoek inzichten die bijvoorbeeld in de meerjarige prestatieafspraken kunnen worden gebruikt en die in het volkshuisvestingsprogramma samen met de corporaties in passend beleid worden vertaald. Zo werken gemeente en corporaties gezamenlijk aan passend en realistisch woonbeleid.

Adviesnotitie op basis van onderzoek als stevige basis voor woon- en zorgbeleid

We geven u via deze rapportage niet enkel inzicht in de belangrijkste cijfers over uw huidige en toekomstige woningmarkt. Ook geven we adviezen mee in hoe u deze uitkomsten kan gebruiken in uw woonbeleid. Hiermee sorteren we voor op de stappen die u na dit traject gaat zetten. Zo bent u van plan na dit onderzoek aan de slag te gaan met het volkshuisvestingsprogramma. Onze analyses, conclusies en adviezen sluiten goed aan op wat u voor dit programma nodig heeft en hoe u uw voortgang monitort.

1.3 Leeswijzer

We hanteren in deze rapportage een hoofdstukindeling die past bij de analysestappen die we hebben uitgevoerd. Allereerst zijn in hoofdstuk 2 de belangrijkste conclusies van ons onderzoek in te zien, waarna onze adviezen volgen. Dit doen we per thema:

- We starten in hoofdstuk 3 met een beeld van de huidige woningmarkt van de gemeente Maastricht. Dit gaat zowel om de woningen die er staan als hoe huishoudens op deze markt wonen en bewegen.
- In hoofdstuk 4 staan we vervolgens stil bij ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in de inwoners- en huishoudenspopulatie van de gemeente Maastricht. Daarbij benoemen we zowel demografische transities als verhuisbewegingen die een invloed hebben op deze cijfers.
- Vervolgens kijken we in hoofdstuk 5 vooruit. We starten daarbij met de Progneff 2023-huishoudensprognose, waarna we op basis daarvan drie aanvullende scenario's voor een verwachte huishoudensontwikkeling hebben uitgewerkt. Dit is leidend voor de kwantitatieve woonbehoefte.
- In hoofdstuk 6 vertalen we dit naar een kwalitatieve woningbehoefte, rekening houdend met alle indicatoren en kenmerken van de huidige en verwachte Maastrichtse woningmarkt.
- Hierna verdiepen we ons in hoofdstuk 7 op de aandachtsgroepen van volkshuisvestingsbeleid. Dat zijn doelgroepen die door hun kwetsbare positie op de woningmarkt meer sturing vanuit de overheid

nodig hebben bij het vinden van een woning. We maken daarbij goed gebruik van alle documenten die u voor deze aandachtsgroepen al in bezit heeft.

- Ten slotte hebben we enkele bijlagen toegevoegd die aanvullende informatie bieden voor dit onderzoeksrapport. Dit betreft meer inzicht in de methodiek van onze woningbehoefteberekening, de Stec-Doelgroepen die we definiëren, definities van aandachtsgroepen en een begrippenlijst.

2. Hoofdconclusies

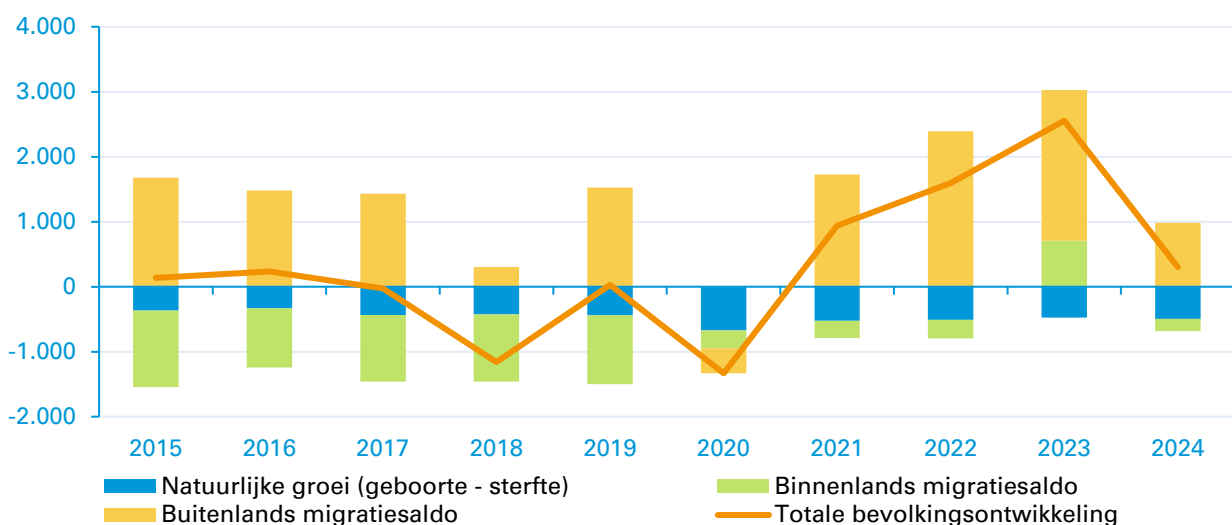
2.1 Betaalbaarheid huidige woningvoorraad staat onder druk

De woningvoorraad van Maastricht bestaat voor 42% uit koopwoningen. In dat segment heeft de afgelopen jaren een sterke prijsstijging plaatsgevonden (+39% in periode 2019-2024), dat terwijl de koopwoningmarkt al relatief duur was ten opzichte van het Limburgs gemiddelde. De koopwoningmarkt is hierdoor met name voor huishoudens behorend tot de secundaire doelgroep van corporaties moeilijker bereikbaar geworden. Zij konden vroeger nog relatief vaak een koopwoning kopen, maar op de huidige woningmarkt niet meer. Dit vergroot de druk op de huurwoningmarkt. Zo is in de periode 2021-2025 het aantal reacties op corporatiehuurwoningen met 59% toegenomen en is de zoektijd (tijd vanaf eerste reactie tot toewijzing van een woning) zelfs met 76% opgelopen. Ook op de particuliere huurwoningmarkt zien we de druk toenemen met een huurprijsstijging van 35% per vierkante meter. Deze toenemende druk heeft met name gevolgen voor (potentiële) starters en doorstromers op de woningmarkt die hierdoor moeilijk een geschikte woning kunnen vinden.

2.2 Instroom van nieuwe huishoudens weegt op tegen natuurlijke krimp

De (huidige) inwoners van de gemeente Maastricht worden gemiddeld ouder. Verjonging vindt voor een groot deel plaats door huishoudens die van buitenaf naar Maastricht verhuizen. Daarin speelt de functie van Maastricht als studentenstad een grote rol. Veel jongeren komen voor hun studie uit binnen- en buitenland naar Maastricht en ook kenniswerkers in Maastricht zijn vaak gelieerd aan de universiteit. Dit zorgt ervoor dat al sinds 2015 de instroom vanuit het buitenland positiever is geweest dan de uitstroom, met uitzondering van het coronajaar 2020. Wat binnenlandse migratie betreft zien we sinds 2015 juist vaak een negatief saldo. Dat komt doordat veel studenten na hun studie de stad ook weer verlaten. Wat opvalt is dat Maastricht sinds 2021 een veel minder negatief binnenlands migratiesaldo kent en dat deze in 2023 zelfs positief was. De gemeente lijkt er beter in te slagen ook andere huishoudens aan te trekken en ook jonge huishoudens te behouden. Om als gemeente het inwonerspeil op peil te houden of zelfs te groeien is dit ook nodig; jaarlijks overlijden er namelijk meer mensen in de gemeente dan dat er geboren worden.

Figuur 1: Bevolkingsontwikkeling per jaar in Maastricht, periode 2015-2024



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

2.3 Vergrijzing tot 2040 ligt vast, ontwikkeling andere doelgroepen door migratie meer onzeker

Er zijn in dit onderzoek vier scenario's uitgewerkt om de verwachte huishoudens mee te berekenen:

- **Basisscenario:** het uitgangspunt van dit scenario vormt de Progneff 2023. Deze is gebaseerd op langjarige migratietrends uit de periode 2008-2021. In deze periode waren migratiecijfers richting Maastricht negatiever dan in de meest recente jaren. Dit leidt tot een verwachte afname van -525 huishoudens tot 2040.
- **Trendscenario:** in dit scenario trekken we de migratietrends uit de periode 2021-2024 door naar de toekomst. Dit leidt jaarlijks tot een hogere instroom van huishoudens, gelijk aan de huishoudenstypen die nu extra instromen en tot een verwachte toename van 2.295 huishoudens tot 2040.
- **Werkgelegenheidsscenario:** de gemeente Maastricht heeft zicht op economische ontwikkelingen die de werkgelegenheid, en daarmee gepaard gaande woningvraag, in de gemeente en regio kunnen vergroten. Dit zijn de uitbreidingen van de Brightlands Health Campus in Maastricht, de Chemelot Campus in Sittard-Geleen en de installatie van de Einstein Telescope in Zuid-Limburg. Deze vormen de basis voor dit scenario. Dit heeft met name meer instroom en behoud van theoretischer opgeleid personeel op de woningmarkt als gevolg. In totaal verwachten we een toename van 4.690 huishoudens in dit scenario tot 2040
- **Ambitiescenario:** de gemeente Maastricht stelt in haar Omgevingsvisie de hoge ambitie om met 10.000 tot 15.000 inwoners te groeien tot 2040. Deze ambitie stelt ze om demografisch tegenwicht te bieden voor de vergrijzing die op dit moment plaatsvindt in de gemeente. Met name behoud en instroom van jonge huishoudens is hiervoor gewenst. Het aantrekken van jonge huishoudens leidt in dit scenario tot een toename van 6.735 huishoudens¹.

Op basis van de hiervoor genoemde vier scenario's volgt de bandbreedte voor de verwachte huishoudensontwikkeling in onderstaande tabel. Voor alle doelgroepen loopt deze bandbreedte van het basisscenario als minst positief scenario tot het ambitiescenario als meest positief scenario.

Duidelijk is de sterke mate van vergrijzing in alle vier de scenario's door middel van een groei van het aantal 75-plussers (+32% tot +35%). Dit zijn namelijk huishoudens die nu al in de gemeente Maastricht wonen en ongeacht migratie in omvang zullen toenemen doordat men simpelweg ouder wordt. De bandbreedte tussen de scenario's is hierbij gering. Dat komt doordat migratie weinig effect heeft op het aantal ouderen. Deze doelgroep verhuist namelijk weinig en al helemaal weinig over gemeentegrenzen heen. Daarnaast zijn ze met pensioen en heeft extra werkgelegenheid dus geen effect op hen. De ambitie van de gemeente Maastricht is ook niet gericht op het aantrekken van deze doelgroep. Grotere verschillen ontstaan dan ook bij doelgroepen die meer onder invloed staan van de indicatoren van de scenario's, namelijk alleenstaanden en stellen tot 55 jaar en gezinnen. Deze doelgroepen verhuizen meer, zijn ook sneller geneigd te verhuizen vanwege werk en zij zijn de doelgroepen die de gemeente via haar ambitie wil behouden en aantrekken.

Tabel 1: Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling Maastricht naar doelgroepen volgens vier scenario's, 2025-2040

Doelgroepen	2025	2025 tot 2030	2025 tot 2035	2025 tot 2040
A&S <35 jaar	11.550	-790 (-7%) tot +480 (+4%)	-1.335 (-12%) tot +530 (+5%)	-1.945 (-17%) tot -5 (0%)

¹ De toename van het aantal huishoudens in het ambitiescenario is lager dan de genoemde woningbouwambitie in de Omgevingsvisie. Dit is in deze visie gekoppeld aan de geambieerde inwonersgroei. We nemen in dit onderzoek echter aan dat door de instroom van jonge gezinnen de gemiddelde huishoudensgrootte van deze extra huishoudens groter is dan van de huidige huishoudenspopulatie van Maastricht. Er zijn hierdoor minder woningen nodig dan in de Omgevingsvisie is aangenomen om de geambieerde inwonersgroei waar te maken. Indien in werkelijkheid andere doelgroepen behouden of aangetrokken worden, kan dit de verhouding tussen inwoners en huishoudens veranderen. Het is dus belangrijk dit aspect van de bevolkingsontwikkeling van Maastricht te blijven monitoren.

Gezinnen	13.465	+145 (+1%) tot +795 (+6%)	+645 (+5%) tot +2.330 (+17%)	+1.290 (+10%) tot +4.260 (+32%)
A&S 35-55 jaar	7.325	0 (0%) tot +370 (+5%)	+155 (+2%) tot +985 (+13%)	+600 (+8%) tot +2.120 (+29%)
A&S 55-75 jaar	16.030	-710 (-4%) tot -510 (-3%)	-1.950 (-12%) tot -1.535 (-10%)	-3.430 (-21%) tot -2.785 (-17%)
A&S >75 jaar	9.145	+1.080 (+12%) tot +1.125 (+12%)	+2.095 (+23%) tot +2.200 (+24%)	+2.970 (+32%) tot +3.155 (+35%)
Overig*	385	5 (+1%)	-5 (-1%)	-10 (-2%)
Totaal	57.895	-275 (+0%) tot +2.265 (+4%)	-390 (-1%) tot +4.505 (+8%)	-525 (-1%) tot +6.735 (+12%)

Bron: Progneff2023, informatie Brightlands Campus (2025), informatie Einstein Telescope (2025), Omgevingsvisie Maastricht (2025) & berekeningen Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en Stellen. Afgerond op vijftallen. *De categorie overig bestaat uit huishoudens die niet zijn in te delen naar alleenstaanden, stellen en gezinnen. Dit zijn bijvoorbeeld drie volwassenen of meer die samenwonen.

2.4 Behoeftte aan nultredenwoningen in uiteenlopende prijssegmenten in ieder scenario

De bestaande woningvoorraad, prijsontwikkelingen op de woningmarkt en demografische veranderingen hebben effect op de behoefte aan woningen op de middellange en lange termijn. Woonwensen en koopmogelijkheden veranderen hier immers door. In ons onderzoek rekenen we op basis van de woonwensen en het verhuisgedrag van deze veranderende doelgroepen de woningbehoefte door. We doen dit op basis van het huidige aantal verhuisbewegingen van ouderen, waarmee de doorstroming dus even sterk verloopt als dat nu al het geval is. Rekening houdend met deze ontwikkelingen neemt met name de vraag naar nultredenwoningen toe. Dit is het gevolg van een sterke toename van het aantal 75-plussers en tegelijkertijd het feit dat de bestaande woningvoorraad nog onvoldoende op hun wensen is ingericht. Een diversiteit aan woonproducten is daarbij gewenst. Zo ontstaat er vraag naar alle huurprijssegmenten en koopprijsklassen en weten we dat er verschillen bestaan in of ouderen het liefst in een grondgebonden nultredenwoning wonen of een appartement met lift en of zij dit graag geclusterd willen met zorg in de buurt of niet. In de stedelijke woonomgeving van Maastricht sluiten appartementen met lift het beste aan, maar dat spreekt met name de 55- tot 75-jarigen met een hoog inkomen niet altijd aan. De plannen van de gemeente Maastricht leggen tot nu toe nog sterk de nadruk op de appartementen met lift.

2.5 Vrijkomende woningen bieden kansen voor waarmaken ambities uit Omgevingsvisie, maar hebben ook risico's

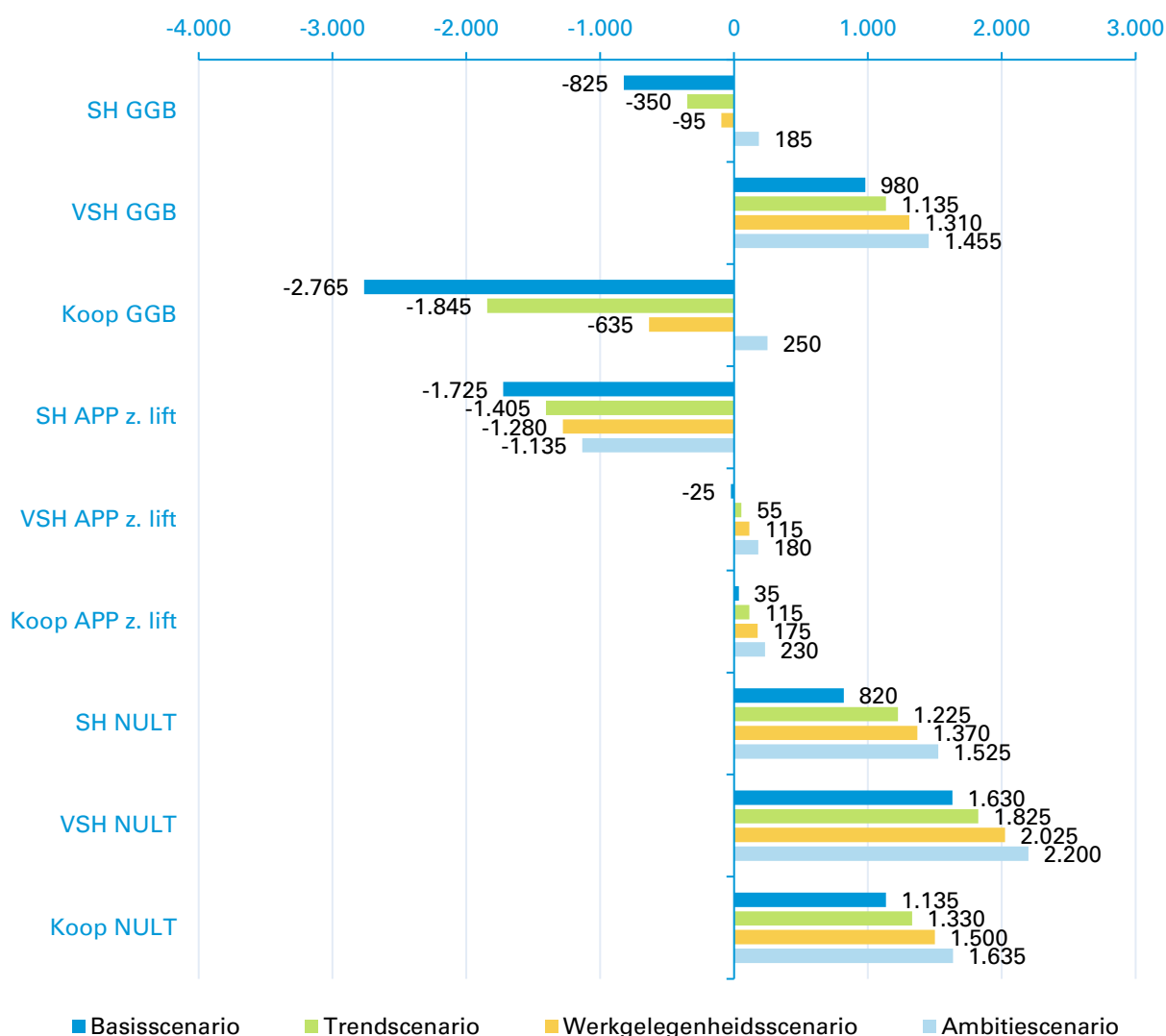
Door de bouw van nultredenwoningen kan doorstroming van ouderen plaatsvinden. Zij laten dan vaak een reguliere grondgebonden woning of sociaal huurappartement zonder lift achter. In de berekening van de woningbehoefte houden we rekening met deze doorstroming. Dit leidt tot uiteenlopende uitkomsten per scenario.

In het basisscenario is het behoud en het aantrekken van jongeren en gezinnen beperkt. Er is in dit scenario zelfs sprake van een afname van jongeren. Het aantal ouderen neemt wel sterk toe en een deel van hen wil hierom ook verhuizen naar een nultredenwoning die is aangepast op hun veranderende woonwensen. Het vrijkomende woningbezit wordt in het basisscenario onvoldoende ingevuld door nieuwe jongeren en gezinnen. Dit kan dan risico's veroorzaken voor kwetsbare woningen binnen de bestaande voorraad. Denk hierbij aan woningen met een grote onderhoudsachterstand. Op basis van huidige woningprijzen zijn dat vaker koopwoningen, maar indien koopprijzen door een ruimere

woningmarkt dalen, kan ook een sterker overschot aan huurwoningen ontstaan². Leegstand van woningen en een verminderde leefbaarheid van wijken zijn dan mogelijke gevolgen.

In het ambitiescenario is het doel van de gemeente Maastricht om meer jongeren en gezinnen te behouden en aan te trekken uitgewerkt. Juist het vrijkomende woningaanbod door doorstroming van ouderen biedt kansen voor het waarmaken van deze ambitie uit de Omgevingsvisie. Deze doelgroepen zijn namelijk voor een groot deel in reguliere grondgebonden woningen geïnteresseerd. Als de gemeente dus doorstroming van ouderen door nieuwbouw weet mogelijk te maken, dan kan de bestaande woningvoorraad van Maastricht voor een groot deel al invulling geven aan de wensen van deze extra huishoudens. In dat geval zal er dan ook geen overschot aan reguliere grondgebonden woningen ontstaan. Op die manier kan Maastricht dus zowel haar eigen oudere inwoners geschikt laten wonen en tegelijkertijd voorzien in aantrekkelijke woonproducten voor jongeren en gezinnen.

Figuur 2: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 tot 2040 in de gemeente Maastricht op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



² Woonwensen van huishoudens zijn sterk gekoppeld aan hun mogelijkheden op de woningmarkt. Indien bijvoorbeeld de koopmogelijkheden van huishoudens toenemen door dalende prijzen zal wellicht een deel van de huishoudens met een laag- of middeninkomen vaker kiezen voor een koopwoning dan een huurwoning. Deze huurwoning zijn ze nu vaker toe veroordeeld door de beperkte mogelijkheden op de koopwoningmarkt.

Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden.

2.6 Stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten

De sociale woningvoorraad – zowel corporatie- als particulier bezit – van de gemeente Maastricht staat onder druk. Waar in het verleden vaak ook een groot deel van de koopwoningvoorraad voldeed aan wensen van huishoudens met een laag of middeninkomen, is dit door de gestegen koopwoningprijzen nu veel minder het geval. Voor aandachtsgroepen op de woningmarkt geldt dat hiermee hun kwetsbaarheid vergroot wordt. Zij kunnen al lastig zelfstandig een woning vinden, maar zeker wanneer het aanbod voor hen beperkt is. Deze aandachtsgroepen zijn allen op zoek naar een betaalbare woning waar ze zelfstandig, met mogelijk enige hulp of ondersteuning, kunnen wonen. Om ervoor te zorgen dat deze aandachtsgroepen ook in de toekomst prettig wonen, uitstroom uit instellingen plaatsvindt en de concurrentie met bijvoorbeeld starters voorkomen wordt, is een solide sociale woningvoorraad noodzakelijk. Het is hierbij mogelijk om een deel van de vraag vanuit aandachtsgroepen ook via onzelfstandige woningen in te vullen. Zo kan dit voor een deel van de studenten en arbeidsmigranten een geschikte woonvorm zijn. Dat kan met name ook druk wegnemen van de reguliere betaalbare woningmarkt waar ook andere doelgroepen zich op begeven.

3. Huidige woningmarkt

Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van de gemeente Maastricht staat er al. Om de woonopgaven voor de komende jaren te bepalen, is scherp inzicht in de huidige woningvoorraad en woonsituatie van huishoudens cruciaal. In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. We geven een overzicht van de samenstelling (woningtypen, prijssklassen, bouwjaren, energielabels), kwaliteit en dynamiek van uw woningmarkt en de bewoning daarvan door huishoudentypen. We voeren onze analyses exclusief studenten uit; we benoemen hen in een apart hoofdstuk. Hierdoor ontstaat een helder inzicht in de reguliere woningmarkt, die daarmee ook beter te vergelijken is met andere gemeenten in Nederland.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 3

- De woningvoorraad van Maastricht bestaat uit relatief veel huurwoningen, zowel in corporatie- als particulier bezit. Ook appartementen zijn er relatief veel. Dit past bij het stedelijke karakter van Maastricht (3.1).
- De koopwoningvoorraad is in de afgelopen paar jaar fors duurder geworden (+39% in de gemeente Maastricht in periode 2019-2024). Dit zorgt voor minder mogelijkheden voor startende huishoudens of doorstromers uit een huurwoning met een laag of middeninkomen ³ (3.2).
- Door krapte in het betaalbare koopsegment zoeken huishoudens vaker een huurwoning. Het aantal reacties is in de periode 2021-2025 met 59% toegenomen en we zien dat ook de particuliere huurprijzen per vierkante meter 35% hoger liggen dan in 2021 (3.3).
- Op basis van inkomensgegevens en bijpassende huur- en koopmogelijkheden zien we dat er op dit moment te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen in de woningvoorraad aanwezig zijn. Ook middeninkomens hebben last van de afgenomen betaalbare woningvoorraad (3.4).
- De woonlasten zorgen met name voor huishoudens in een huurwoning en met een laag inkomen voor beperkte verdere bestedingsmogelijkheden. Van de primaire doelgroep van woningcorporaties ⁴ is in de gemeente Maastricht meer dan de helft 25% of meer van hun betaalbudget kwijt aan woonlasten (3.5).
- Zowel leeftijd als inkomen spelen een sterke rol in het zorggebruik van huishoudens. Hierdoor is met name het zorggebruik onder huishoudens ouder dan 75 jaar en met een laag inkomen hoog. 64% van hen gebruikt in Maastricht in ieder geval in enige mate zorg (3.6).

3.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

Naar Relatief weinig koopwoningen in de gemeente Maastricht, veel appartementen

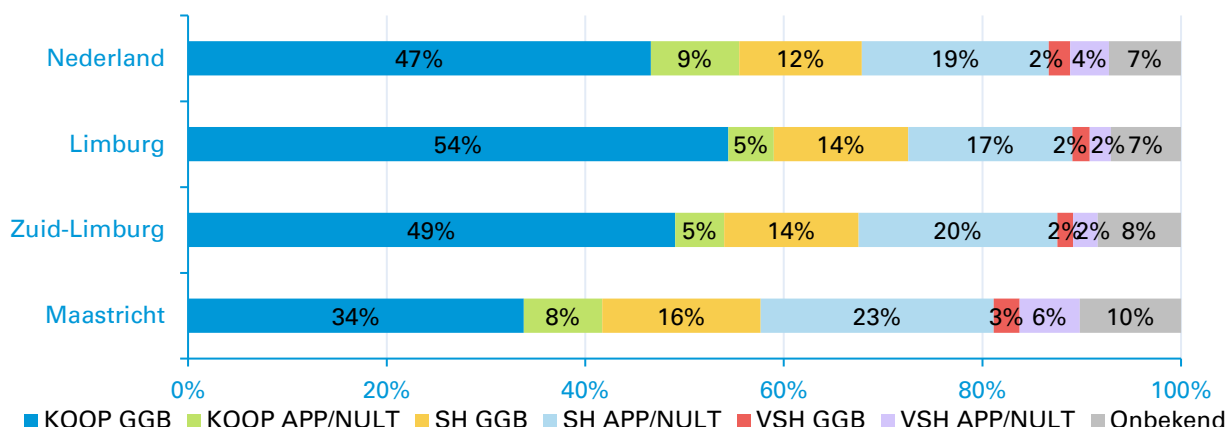
Op 1 januari 2023 (CBS) stonden er in de gemeente Maastricht in totaal 57.690 woningen. 42% van de Maastrichtse woningvoorraad is een koopwoning. Dit is duidelijk minder dan het landelijke en provinciale aandeel. In heel Nederland is 56% van de woningvoorraad een koopwoning en in Limburg is dit 59%. Van de Maastrichtse koopwoningen is veruit het merendeel een grondgebonden woning. De rest van de woningvoorraad in Maastricht bestaat uit huurwoningen. In totaal huurt 39% van de Maastrichtse huishoudens een woning onder de sociale huurgrens en 9% daarboven. Van 10% van de huishoudens is onbekend wat precies het woningtype is waar ze wonen. Vaak zijn dit huishoudens die

³ Laag inkomen (bruto): eenpersoonshuishouden tot € 49.669 en meerpersoonshuishouden tot € 54.847. Middeninkomen: € 49.669 / € 54.847 tot € 69.750 (1,5x modaal inkomen).

⁴ Primaire doelgroep corporaties (bruto): eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 28.375 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 38.500.

in onzelfstandige woonruimten wonen, waardoor het lastiger is een huurprijs te bepalen. Het koopsegment is vaak beter te bepalen. In Maastricht komen onzelfstandige woonruimten relatief vaak voor. Verder valt op dat een groot deel van de woningvoorraad in Maastricht een appartement is. Dit past bij de stedelijke woonomgeving van de gemeente. Met name huurappartementen komen vaker voor in Maastricht dan gemiddeld in Nederland.

Figuur 3: Bewoonde woningvoorraad* naar eigendom en prijs ten opzichte van Nederland, 2023

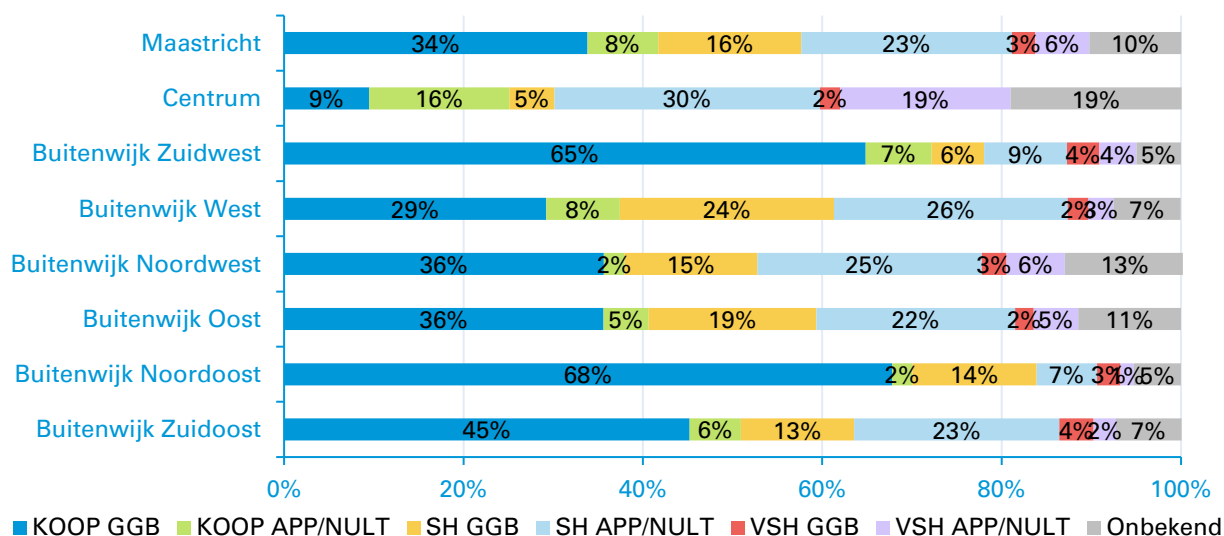


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Exclusief studentenhuysvesting, net als in de rest van dit hoofdstuk.

Grote verschillen in woningvoorraad tussen wijken in Maastricht

Er bestaan duidelijke woningvoorraadverschillen tussen de wijken van de gemeente Maastricht. Zo valt op dat er in Centrum relatief veel huurwoningen zijn, waaronder ook veel vrijesectorhuur. Met name in de buurt Binnenstad staan veel huurwoningen. In de buitenwijken Zuidwest en Noordoost staan juist veel grondgebonden koopwoningen. In buitenwijk Zuidwest is dit het sterkst het geval in de buurt Jekerdal. De woningvoorraad die per wijk en buurt aanwezig is, bepaalt voor een groot deel de huishoudenstypen die in deze wijken wonen.

Figuur 4: Bewoonde woningvoorraad* naar eigendom en prijs naar de wijken in de gemeente Maastricht, 2023

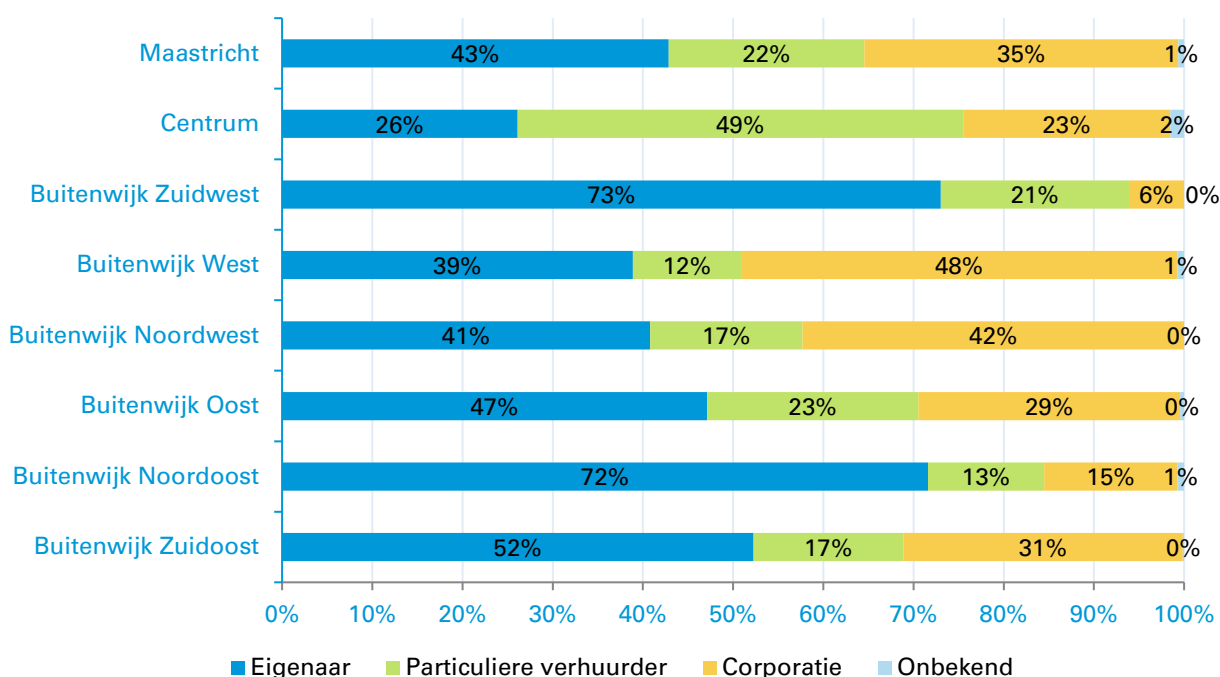


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Maastricht kent een relatief groot aandeel aan huurwoningen

Als we naar de eigendomsverdeling kijken, dan zien we dat 57% van de woningen een huurwoning is. Het landelijk gemiddelde is 43% en in Limburg is het 39%. Ook zien we dat een groot deel van de woningen in Maastricht in bezit is van particulieren (22%). Het grootste deel van de huurwoningen is echter in bezit van corporaties; dit bedraagt 35% van de totale woningvoorraad. Wel zien we grote verschillen binnen Maastricht. In het centrum is ongeveer de helft van de woningen in bezit van particuliere verhuurders, terwijl dit in Buitenwijk West en Buitenwijk Noordoost respectievelijk 12% en 13% is. In Buitenwijk West is daarentegen bijna de helft van de woningen in het bezit van een woningcorporatie (48%). In Buitenwijk Noordoost is dit 15%. Daar is 72% van de woningen in bezit van de bewoner. Het aandeel onbekend is in deze figuur veel kleiner dan in de figuur hiervoor. Dat komt doordat de eigendomssituatie van woningen vaker bekend is dan de huurprijs die betaald wordt.

Figuur 5: Eigendomsverdeling in Maastricht, 2023

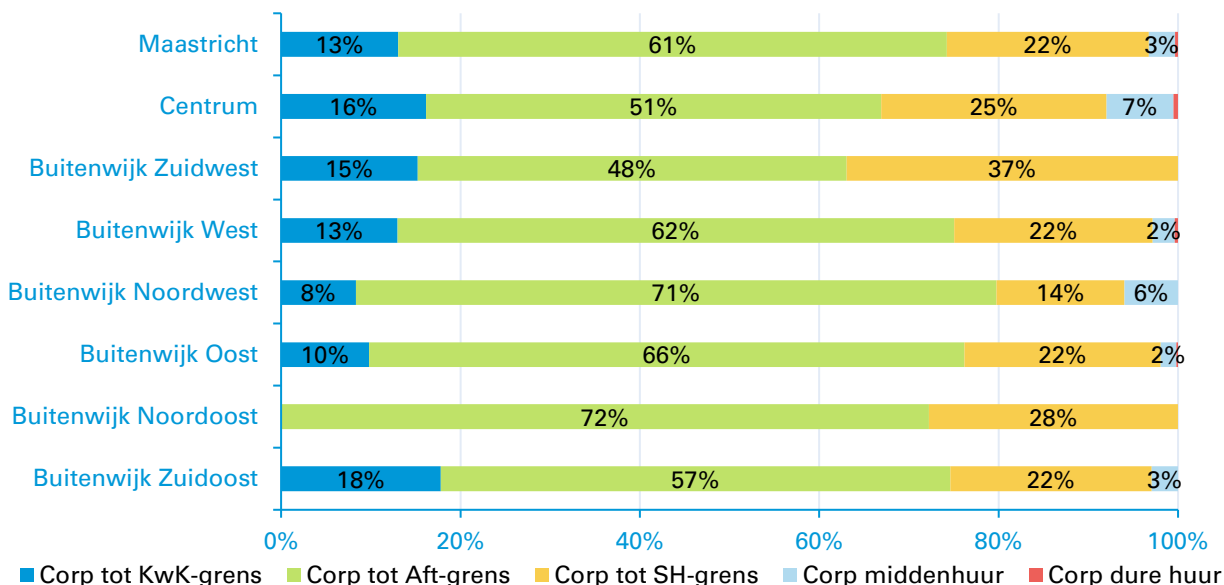


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Corporaties bezitten merendeel van huurwoningen, 52% particulier huurbezit in sociale sector

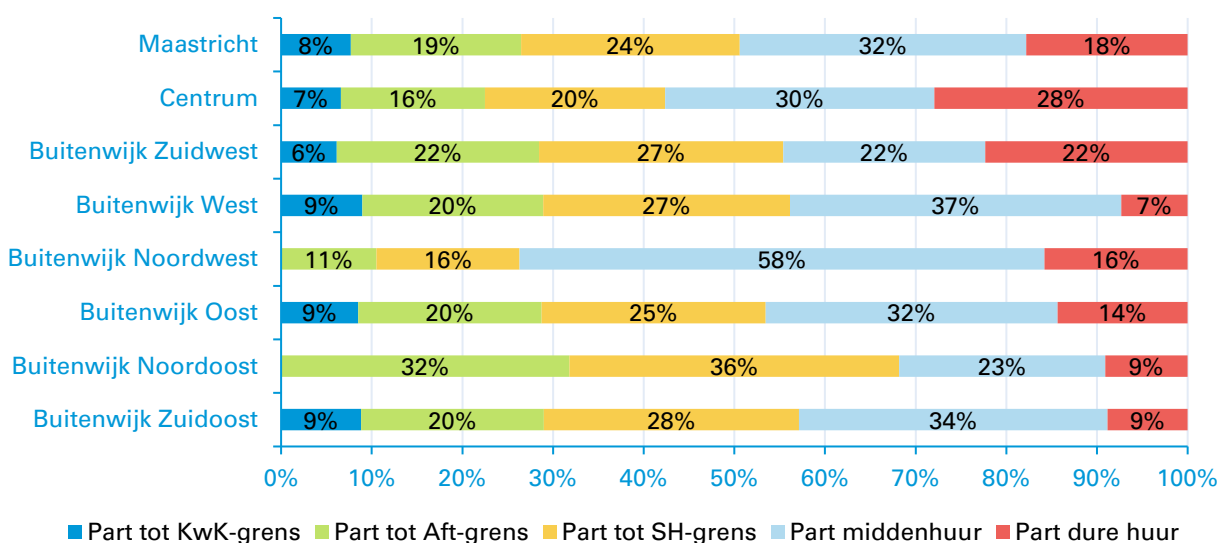
De huurwoningvoorraad van de gemeente Maastricht is relatief groot met 31.900 woningen. Zowel het aandeel woningen in bezit van corporaties als van overige verhuurders is groter dan gemiddeld in Nederland. We hebben deze huurwoningen uitgesplitst naar huurprijs. Daaruit blijkt dat 97% van de corporatiewoningen (waarvan de prijs bekend is) verhuurd wordt onder de sociale huurgrens en 74% ook onder de eerste of tweede aftoppingsgrens (afhankelijk van de huishoudensgrootte). Ook in de particuliere huurwoningvoorraad wordt een groot deel van de woningen verhuurd onder de sociale huurgrens (51%). Daarnaast zijn er via particuliere verhuurders ook relatief veel midden- (32%) en dure huurwoningen (18%) die verhuurd worden aan Maastrichtse huishoudens. Deze staan met name in Centrum; daar is de particuliere huurwoningvoorraad immers het grootst.

Figuur 6: Corporatie bezit naar prijsklasse, 2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 7: Particuliere huurwoningvoorraad naar prijsklasse in Maastricht, 2023

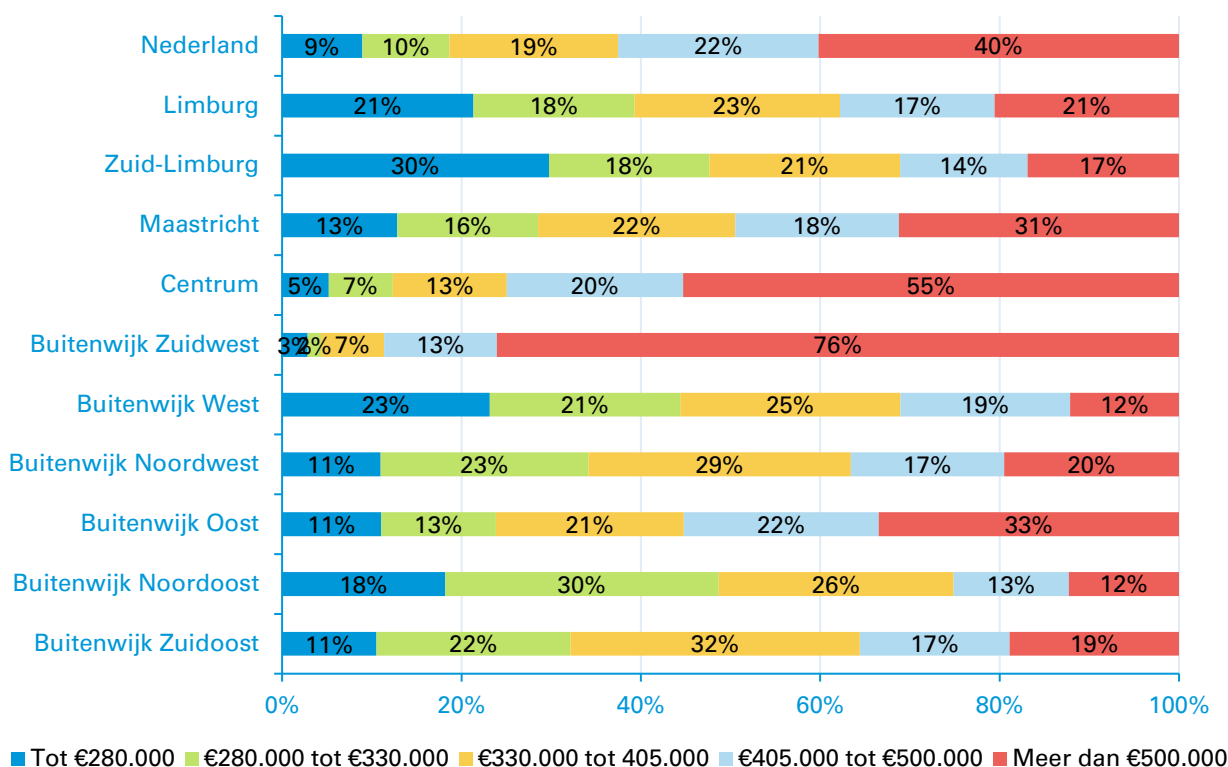


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

51% van koopwoningvoorraad heeft WOZ-waarde onder betaalbaarheidsgrens

We hebben de WOZ-waarden uit 2025 gebruikt om de betaalbaarheid van de koopwoningvoorraad in Maastricht in beeld te brengen. Iets meer dan 50% van de koopwoningvoorraad in de gemeente Maastricht heeft in 2025 een WOZ-waarde lager dan de in 2025 geldende betaalbaarheidsgrens van € 405.000. In heel Nederland was dit minder met 38%, maar in heel Limburg duidelijk meer met 62%. Onderscheid makend naar de wijken in Maastricht zien we dat dure koopwoningen met name relatief veel in Centrum en Buitenwijk Zuidwest te vinden zijn. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat in Centrum relatief weinig koopwoningen staan. Op buurtniveau valt op dat in Buitenwijk Zuidwest in de buurten Sint Pieter, Biesland, Villapark en Jekerdal meer dan 80% van de koopwoningen een waarde heeft boven de € 500.000.

Figuur 8: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in Maastricht op 1-1-2025*

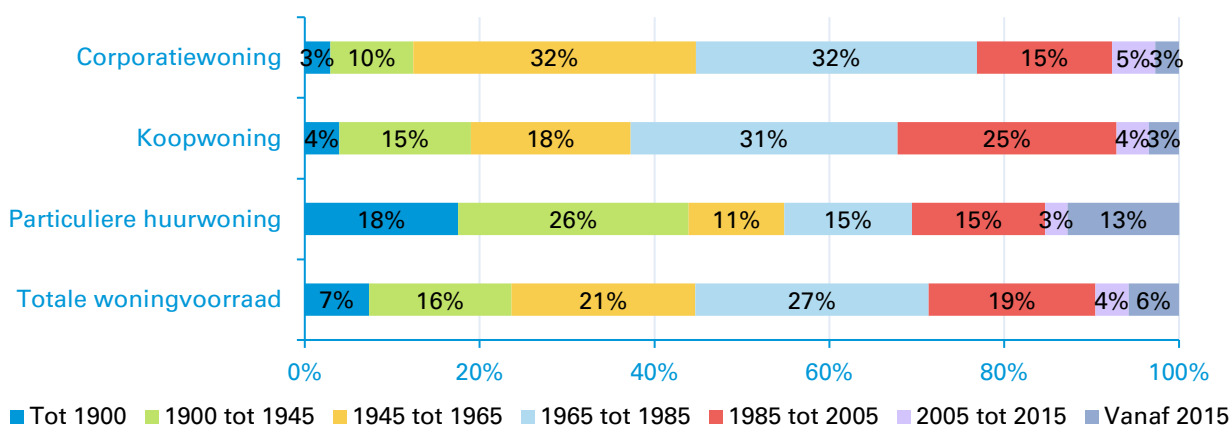


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *WOZ-waarde 2025 geïndexeerd naar 1-1-2025.

48% van woningvoorraad gebouwd in periode 1945-1985

De woningvoorraad van de gemeente Maastricht bestaat voor 48% uit woningen die gebouwd zijn in de periode 1945-1985. Dit komt voornamelijk door een grootschalige bouw van corporatiewoningen in deze periode; van alle corporatiewoningen komt 64% uit deze periode. Koopwoningen in de gemeente Maastricht zijn gemiddeld gezien iets nieuwer. Deze zijn voornamelijk in de periode 1965-2005 gebouwd. Particuliere huurwoningen zijn zowel relatief vaak oud als nieuw. Zo is 44% van de particuliere huurwoningvoorraad vooroorlogs en is ook 16% gebouwd na 2005. Beide perioden zijn in de particuliere huur duidelijk sterker vertegenwoordigd dan bij corporatiewoningen en koopwoningen.

Figuur 9: Woningvoorraad naar bouwperiode en eigendomsvorm in Maastricht, 2023



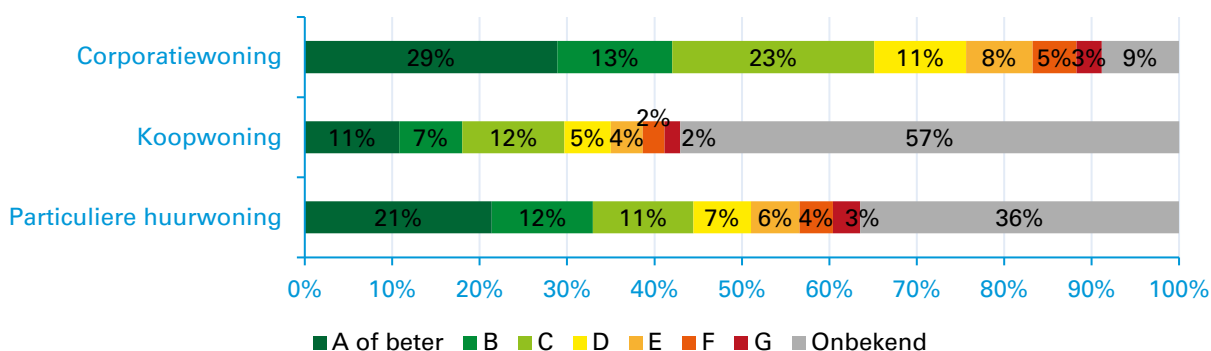
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

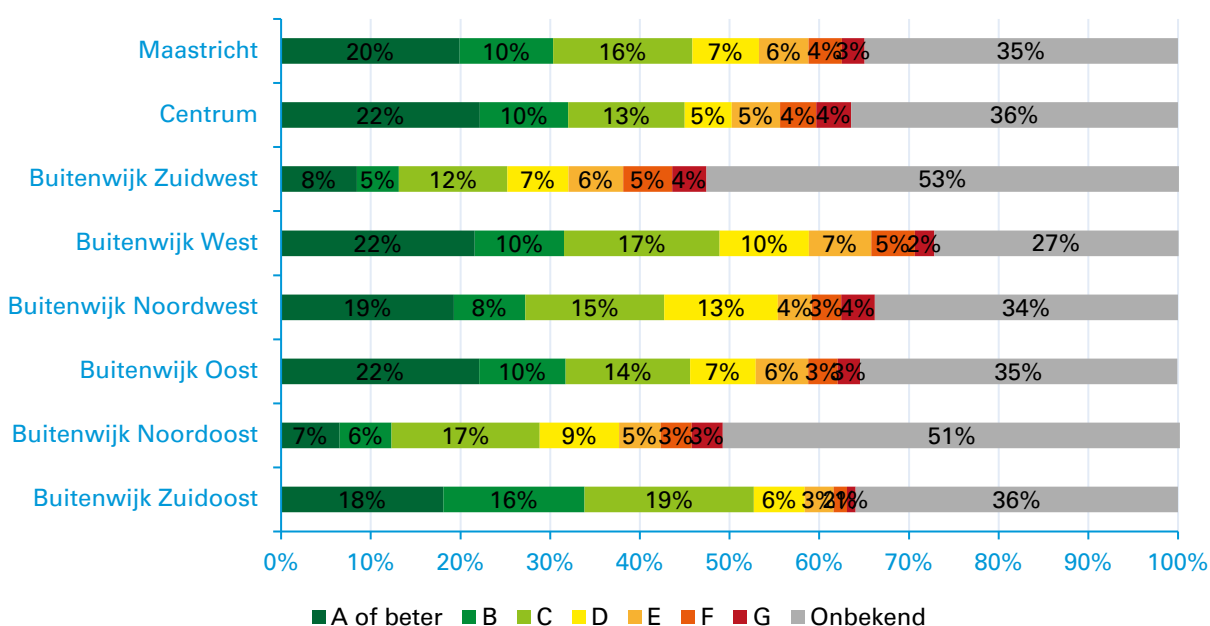
70% van woningen met een vastgesteld energielabel is 'groen', veel particulier bezit nog onbekend

Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Dit speelt uiteraard ook in de gemeente Maastricht. We zien dat op dit moment 65% van de woningen een energielabel heeft. Met name van corporatiewoningen is het energielabel goed bekend (91%). Bij particulier bezit (zowel huur als koop) is dit aandeel een stuk lager. Bij particulier bezit wordt het energielabel immers vaak enkel vastgesteld bij een verhuizing of nieuwbouw. Dit kan ook het beeld enigszins vertroebelen. Nieuwbouwwoningen hebben namelijk vaak een beter energielabel dan de al bestaande woningen. Van de woningen waarvan het energielabel wel is vastgesteld, zien we dat 70% een 'groen' energielabel heeft, oftewel label C of hoger. Dit verschilt wel naar woningtype. Van de corporatiewoningen is 71% van de woningen met een vastgesteld energielabel 'groen'. Van koopwoningen is dit 69% en van particuliere huurwoningen 70%. Dat aandeel ligt in werkelijkheid waarschijnlijk lager doordat nieuwbouwwoningen oververtegenwoordigd zijn in de huizen met een vastgesteld energielabel. Met name onder koopwoningen is het percentage 'onbekend' hoog. In de buurten Vroendaal, Caberg en Dousberg-Hazendans is het aandeel woningen met energielabel A of beter het grootst (meer dan 35%). Dit komt door recente nieuwbouw in deze wijken.

De verduurzamingsopgave ligt nog voornamelijk in de particuliere sector. In het koopsegment is het aandeel onbekend (ruim) meer dan de helft van de gehele koopwoningvoorraad. Ook in de particuliere huursector heeft nog meer dan een derde van de voorraad geen energielabel. Doordat een groot deel van de particuliere huurwoningvoorraad van vooroorlogs is, is het aannemelijk dat een groot deel hiervan een laag energielabel heeft. Op wijkniveau zien we dat de wijken met het hoogste aandeel koopwoningen (Buitenwijk Zuidwest en Buitenwijk Noordoost) ook het grootste aandeel onbekende energielabels hebben. Hierbij hebben ze ook het kleinste aantal 'groene' woningen. Wijken met meer corporatiewoningen scoren juist beter.

Figuur 10: Vastgesteld energielabel naar eigendomsvorm (boven) en wijk (onder), 2024



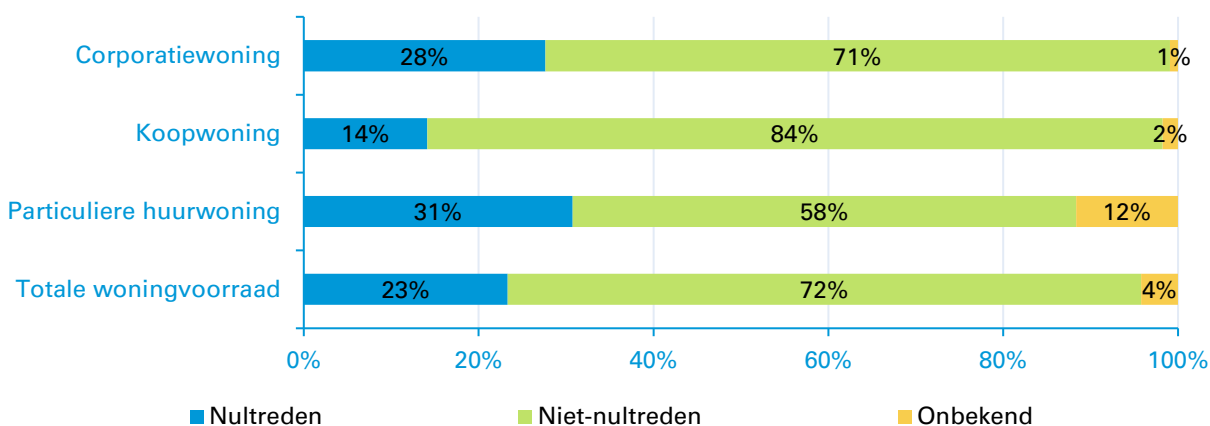


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

23% van woningvoorraad nultreden op basis van TNO-scan en uitvraag bij corporaties

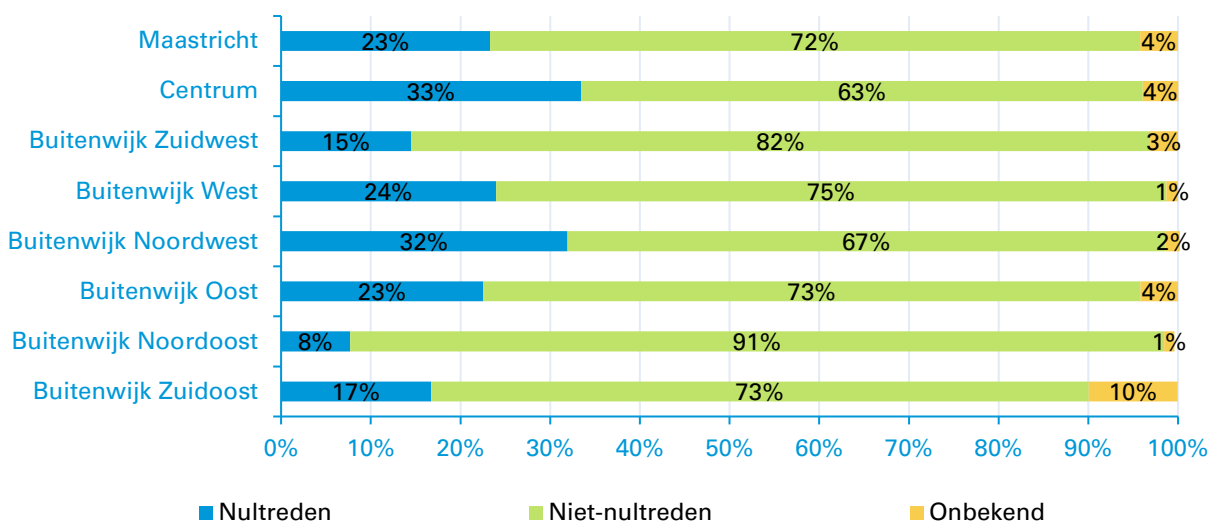
Op basis van de recent geüpdatete TNO-aanpasbaarheidsscan en de data die we ontvangen hebben van de woningcorporaties zien we dat 23% van de woningvoorraad in de gemeente Maastricht als nultredenwoning wordt gekenmerkt. Dit is in lijn met het landelijk gemiddelde van 23%. Opvallend is het grote aandeel nultredenwoningen in het bezit van particulieren en corporaties. Dit terwijl het aandeel bij koopwoningen 14% is. Ook hier zien we dat het aandeel nultredenwoningen daalt in de wijken met de meeste koopwoningen: Buitenwijk Noordoost en Buitenwijk Zuidwest. Opvallend is ook dat Centrum het grootste aandeel nultredenwoningen heeft, met 33%. Dat is met name in de buurten Wyck (49%) en Boschstraatkwartier (47%) het geval. Ook buitenwijk Noordwest heeft 32% nultredenwoningen. In werkelijkheid kan het aandeel nultredenwoningen in het koop- en particuliere huursegment nog wel groter zijn. Dit kan bij eengezinswoningen bijvoorbeeld als een slaapkamer en badkamer op de benedenverdieping gerealiseerd zijn, maar de woning wel hoger is dan 5 meter. Deze bouwhoogte is waar TNO de grens legt tussen een nultredenwoning en een reguliere eengezinswoning.

Figuur 11: Aanpasbaarheid woningvoorraad naar eigendom gemeente Maastricht



Bron: TNO (2025) en woningcorporaties actief in Maastricht (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 12: Aanpasbaarheid woningvoorraad naar wijk gemeente Maastricht



Bron: TNO (2025) en woningcorporaties actief in Maastricht (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

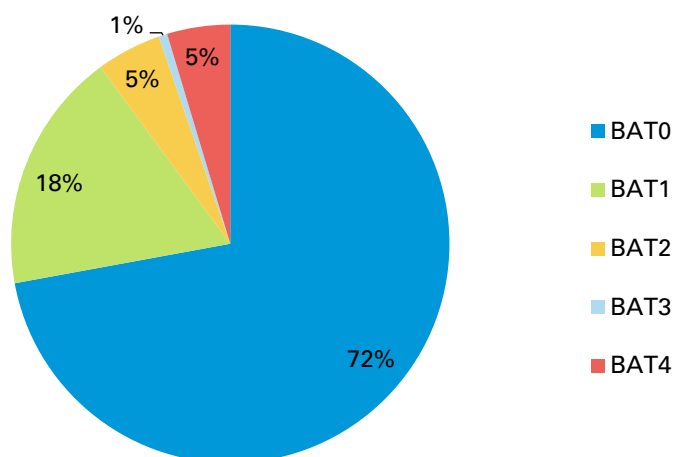
Groot deel corporatiewoningen voldoet niet aan BAT-normen, meeste nultredenwoningen zijn BAT1

Via de uitvraag bij de actieve woningcorporaties in Maastricht is ook informatie verkregen over de BAT-norm per corporatiewoning. Deze norm toetst op de toegankelijkheid van de woningen. In onderstaande tabel is de indeling toegelicht.

Tabel 2: Richtlijnen Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT)

Aanbod	Gebruiker	Toelichting
BAT 1 (nultreden)	Wandelstokgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar en er zijn in de woning geen trappen. Wel kunnen er drempels aanwezig zijn en kan de douche een hoge instap hebben
BAT 2 (rollator bewoonbaar)	Rollatorgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en is vanwege de drempels en breedte van de deuren geschikt voor rollator gebruik. De douche heeft een lage douchebak of een douchegedeelte zonder opstal
BAT 3 (rolstoel bewoonbaar)	Rolstoelgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en heeft geen drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Verder is er geen opstap naar de douchevloer
BAT 4 (geschikt voor verpleegzorg thuis)	Ontvanger van verpleegzorg thuis	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Er is geen opstap naar de douchevloer. De individuele zorgverlening is mogelijk door extra ruimte op de slaapkamer en badkamer

Uit de uitvraag bij corporaties blijkt dat 72% van de corporatiewoningen niet nultreden is en daarmee een BAT0-score heeft. Hiernaast heeft het grootste deel van de nultredenwoningen een BAT1-score. Dit houdt in dat deze woning geen trappen heeft, maar mogelijk wel drempels. Verder heeft 5% van de corporatiewoningen een BAT2-score, 1% een BAT3-score en 5% een BAT4-score. Deze laatste groep woningen voldoet aan de eisen om zwaardere verpleegzorg thuis geleverd te kunnen krijgen. De behoefte aan dit woningtype zal de komende jaren toenemen door de extramuralisering van 24-uurszorg.



Bron: Uitvraag bij woningcorporaties in de gemeente Maastricht (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

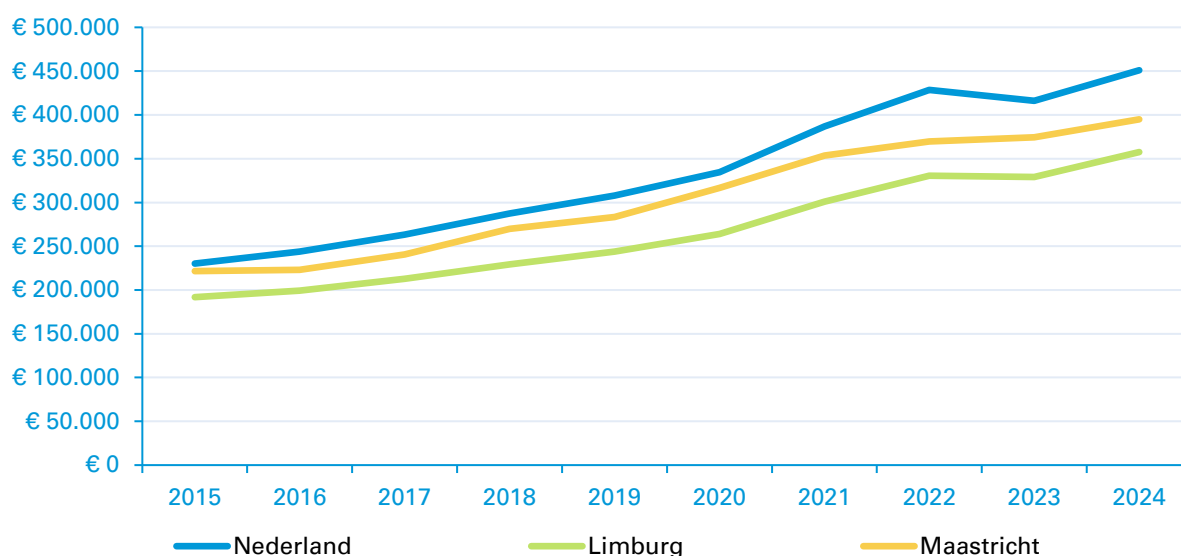
3.2 Dynamiek koopwoningmarkt

Gemiddelde transactieprijs koopwoningen met circa 39% gestegen in de afgelopen vijf jaar

De woningmarkt is in Nederland de afgelopen jaren sterk onderhevig geweest aan prijsstijgingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de gemeente Maastricht. In de afgelopen vijf jaar (2019-2024) zijn de transactiepreizen van koopwoningen in de gemeente met circa 39% toegenomen. Dat is iets minder sterk dan gemiddeld in Nederland (46%) en Limburg (47%). Alsnog heeft dit grote gevolgen voor de bereikbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters en doorstromers vanuit huurwoningen. Zij kunnen minder vaak dan in het verleden een stap naar een koopwoning maken. Daarbij geldt dat de koopwoningvoorraad in Maastricht ook relatief duur is ten opzichte van het provinciaal gemiddelde; in 2024 werd gemiddeld circa € 395.000 per woning betaald.

Op basis van NVM-cijfers weten we dat de koopwoningprijzen in Zuid-Limburg tot en met het derde kwartaal van 2025 nog verder zijn doorgestegen. Regionaal liggen de prijzen in het derde kwartaal van 2025 6,4% hoger dan een jaar eerder.

Figuur 13: Ontwikkeling transactieprijs in Maastricht ten opzichte van de provincie Limburg en Nederland, 2015-2024

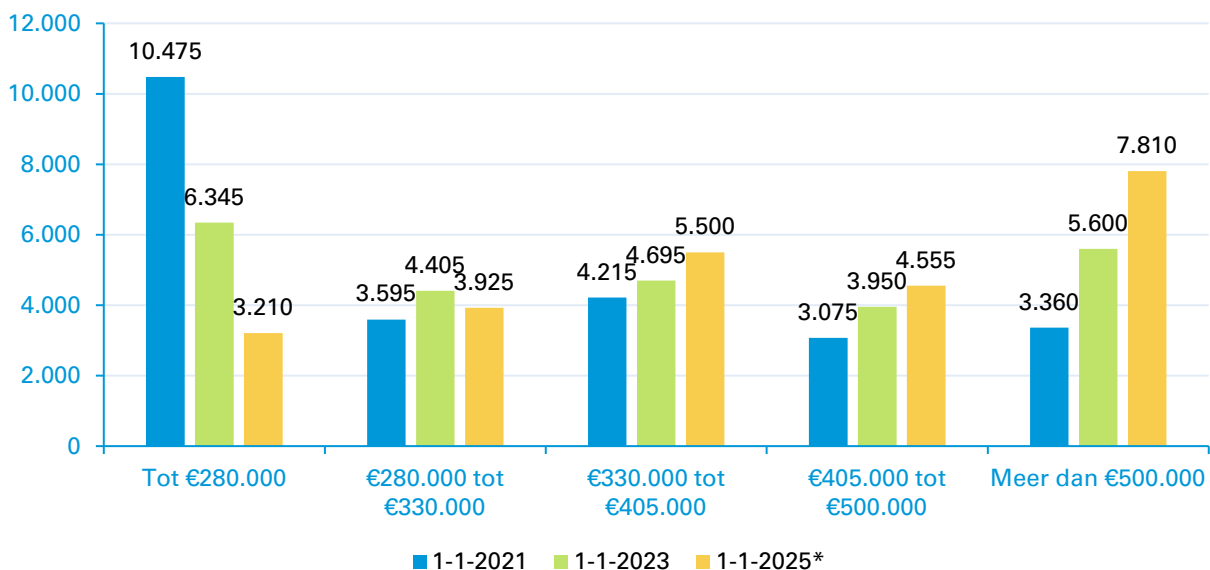


Bron: CBS (2025, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Met name koopwoningvoorraad tot € 280.000 sterk teruggelopen in afgelopen vier jaar

Op basis van de WOZ-waarden van koopwoningen zien we dat met name voor startende huishoudens met een laag of middeninkomen de markt steeds krappere is geworden. Huishoudens met een laag inkomen kunnen een hypotheek afsluiten tot maximaal € 230.000 (december 2025) en huishoudens met een middeninkomen kunnen dit tot maximaal € 315.000. We zien dat de voorraad tot € 330.000 (tot waar de starterslening geldt) sterk is afgenomen in de periode 2021-2025. Dat betreft dan met name een afname in het goedkoopste segment tot € 280.000. In 2021 had nog 42% van de koopwoningvoorraad een waarde tot € 280.000 en in 2025 is dit slechts nog 13%. De voorraad tussen de € 280.000 en € 330.000 is wel iets toegenomen, maar deze toename is zeer beperkt. Dat komt doordat alle woningen zijn doorgeschoven naar duurdere prijssegmenten. De totale koopwoningvoorraad voor huishoudens met een laag of middeninkomen is daardoor afgenomen.

Figuur 14: Ontwikkeling WOZ-waarde koopwoningvoorraad naar waardeklassen in Maastricht, 1-1-2021 t/m 1-1-2025*



Bron: CBS Microdata (2025). Bewerking Stec Groep (2025). *De WOZ-waarde uit 2025 is geïndexeerd naar peildatum 1-1-2025.

38% van huidig aanbod aangeboden onder betaalbaarheidsgrens, minder dan gemiddeld in Limburg

We zien dat op dit moment 38% van de te koop staande woningen wordt aangeboden onder de betaalbaarheidsgrens. Dit terwijl 54% van de verkochte woningen een dergelijke vraagprijs had. Dat was minder dan gemiddeld in Limburg, waar 63% een vraagprijs had onder de betaalbaarheidsgrens. Dat het huidige aanbod duurder is komt door de verder opgelopen woningprijzen en doordat betaalbare woningen sneller verkocht worden.

Op basis van NVM-gegevens zien we overigens ook dat een deel van de woningen verkocht wordt boven de vraagprijs in de regio Zuid-Limburg. Gemiddeld gezien lag de verkoopprijs in het derde kwartaal van 2025 3,4% hoger dan de vraagprijs en werden 67% van de woningen boven de vraagprijs verkocht. Dit was met name het geval bij goedkopere woningtypen, namelijk tussenwoningen (74%) en appartementen (75%).

Tabel 3: Huidig aanbod (november 2025) en verkochte woningen (nov 2024 – nov 2025)

Prijsklassen	Te koop nov '25	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop + verkocht	Aandeel te koop / verkocht (%)		
						Maastricht	Limburg	Nederland
Tot € 280.000	81	12%	394	29%	475	23%	25%	12%
€ 280.000 tot € 330.000	71	10%	25	15%	276	13%	16%	11%
€ 330.000 tot € 405.000	106	16%	28	20%	374	18%	22%	20%
€ 405.000 tot € 500.000	164	24%	196	14%	360	17%	16%	21%
Vanaf € 500.000	261	38%	308	22%	569	27%	20%	36%
Totaal	683	100%	1.371	100%	2.054	100%	100%	100%

Bron: Funda (november 2025). Bewerking: Stec Groep (2025). Verkoop afgelopen jaar. Afgerond op vijftallen.

3.3 Dynamiek huurwoningmarkt

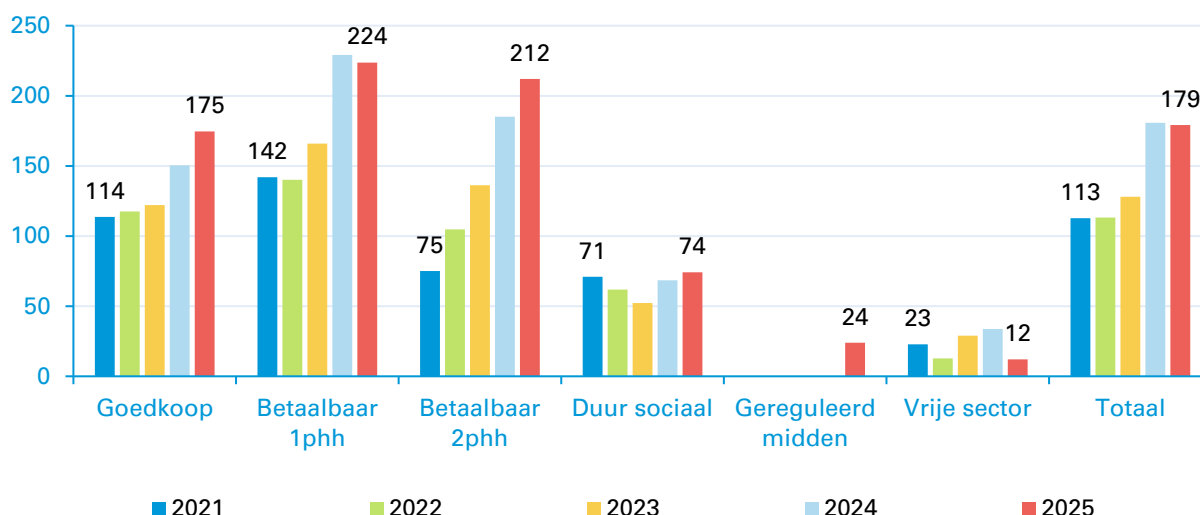
Voor inzicht in de dynamiek op de huurwoningmarkt van de gemeente Maastricht hebben we voor het corporatiebezit gegevens opgevraagd bij Thuis in Limburg. Thuis in Limburg is een samenwerkingsverband en woonruimteverdeelsysteem van de meeste in de provincie Limburg actieve woningcorporaties. Alle corporaties in Maastricht zijn hierop aangesloten. Via dit systeem hebben we inzicht in de ontwikkeling van de druk op het sociale huursegment in de afgelopen jaren.

Voor de particuliere huur is het lastiger om de actuele druk in beeld te brengen. Hiervoor hebben we wel gegevens ontvangen van de gemeente Maastricht. Deze geven inzicht in actuele verhuringen en de ontwikkeling van de huurprijs per vierkante meter.

Aantal reacties per woning⁵ met 59% toegenomen sinds 2021

We zien via Thuis in Limburg dat het aantal reacties per woning in de periode 2021-2025⁶ in de gemeente Maastricht met circa 59% is toegenomen sinds 2021. In 2021 kwamen er gemiddeld genomen 113 reacties op een woning; in 2025 is dit aantal gestegen naar 179. De sterk gestegen koopwoningprijzen spelen hier een grote rol in. Waar in 2021 huishoudens met een lager inkomen ook nog een groot deel van de koopwoningen konden kopen, is dit nu veel minder het geval. De woningprijzen zijn namelijk sterker gestegen dan het gemiddelde inkomen. Onderscheid makend naar prijssegmenten zien we dat met name het aantal reacties op sociale huurwoningen (tot de aftoppingsgrens) sterk is toegenomen. Dat komt doordat een bredere doelgroep daarop kan reageren. Tussen 2024 en 2025 is er sprake geweest van een lichte daling van het aantal reacties. Dat komt ook doordat er weinig woningen zijn aangeboden via het lotingmodel in 2025. Daar komen over het algemeen meer reacties op doordat een grotere groep woningzoekenden kans maakt.

Figuur 15: Gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiebezit via Thuis in Limburg in Maastricht, 2021-2025



Bron: Thuis in Limburg (16 september 2025, cijfers 1-1-2021 tot 16-9-2025). Bewerking Stec Groep (2025). *Goedkoop = kwaliteitskortingsgrens, betaalbaar 1phh = eerste aftoppingsgrens, betaalbaar 2phh = tweede aftoppingsgrens en duur sociaal = sociale huurgrens.

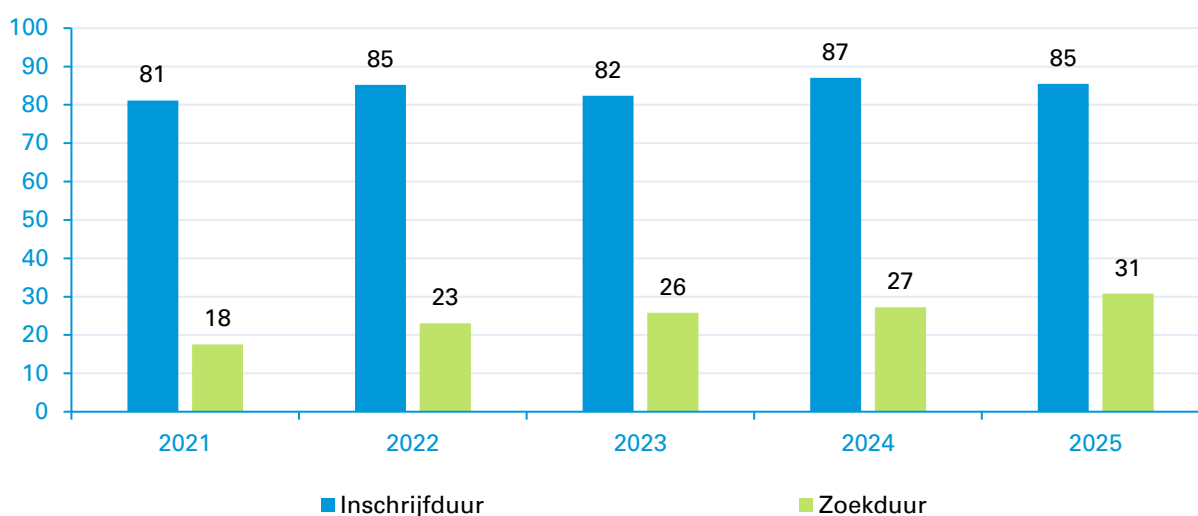
⁵ Enkel corporatiebezit dat is aangeboden via het aanbod- of lotingmodel.

⁶ De gegevens over het jaar 2025 zijn ontvangen per 16 september 2025. Het volledige jaar was ten tijde van de uitvoering van dit onderzoek nog niet bekend.

Zoektijd sinds 2021 met meer dan één jaar toegenomen sinds 2021 (+76%)

Op basis van de verhuringen via het aanbodmodel hebben we ook geanalyseerd op welke manier de inschrijftijd en zoektijd zich hebben ontwikkeld. We gebruiken daarvoor het aanbodmodel omdat dit model voorrang geeft aan huishoudens die langer ingeschreven staan en de inschrijftijd en zoektijd dus niet op toeval berusten (zoals bij het lotingmodel). Uit deze analyse blijkt dat de inschrijftijd licht is toegenomen sinds 2021. Gemiddeld was deze in 2025 85 maanden (circa zeven jaar), terwijl dit in 2021 81 maanden was. De zoektijd is sterker gestegen. Dat is de tijd tussen het moment van eerste reactie tot aan het moment dat dit huishouden een woning toegewezen heeft gekregen. Deze tijd is opgelopen van 18 maanden in 2021 naar 31 maanden in 2025, oftewel een toename van 76%.

Figuur 16: Ontwikkeling van inschrijftijd en zoektijd⁷ tot toewijzing corporatiewoning in de gemeente Maastricht naar aantal maanden, 2021-2025



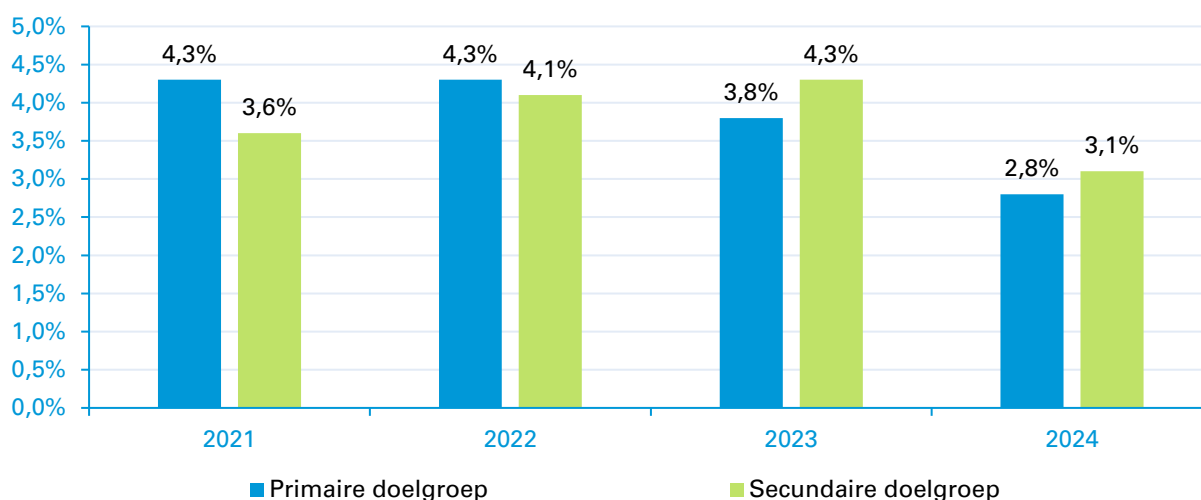
Bron: Thuis in Limburg (16 september 2025, cijfers 1-1-2021 tot 16-9-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Zowel primaire als secundaire doelgroep van corporaties hebben lagere slagingskansen

De toegenomen druk op het sociale huursegment is ook terug te zien in de slagingskansen van huishoudens. De slagingskans is de verhouding tussen het aantal actief woningzoekenden en het aantal toegewezen woningen. Deze hebben we naar de primaire en secundaire doelgroep van corporaties ingedeeld. Daaruit blijkt dat in de periode 2021 tot en met 2024 de slagingskans voor zowel de primaire als secundaire doelgroep van corporaties sterk is afgenomen. In 2021 was deze slagingskans voor de primaire doelgroep nog 4,3% en voor de secundaire doelgroep 3,6%. In 2024 is dit afgenomen naar respectievelijk 2,8% en 3,1%.

⁷ Op basis van het aanbodmodel.

Figuur 17: Ontwikkeling van de slagingskans van actief woningzoekenden naar inkomensgroep via Thuis in Limburg in de gemeente Maastricht, 2021-2024

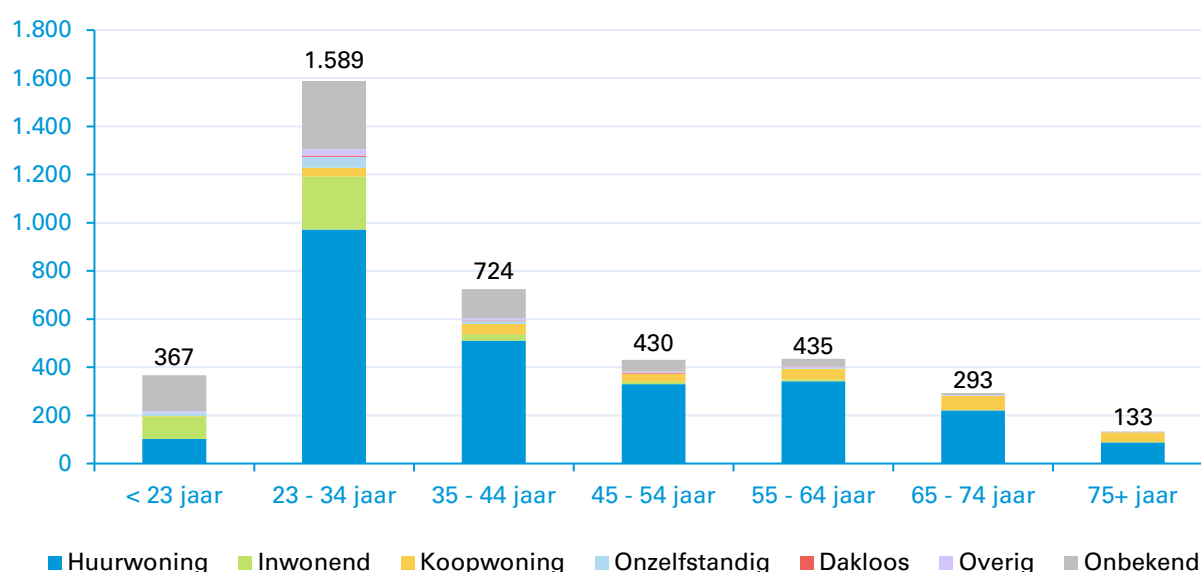


Bron: Thuis in Limburg (2025, cijfers 2021-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Actief woningzoekenden naar corporatiewoningen zijn veelal tussen de 23 en 34 jaar

Er zijn 3.971 huishoudens die actief naar een woning hebben gezocht in de gemeente Maastricht in het jaar voorafgaand aan 16 september 2025 (moment van uitvraag bij Thuis in Limburg). Dit betekent dat ze in die periode gereageerd hebben op een vrijgekomen woning. 40% van de actief woningzoekenden is tussen de 23 en 34 jaar. 61% van hen woont als zoekende nu ook in een huurwoning; deels bij een particuliere verhuurder en deels al bij een corporatie. Ook zijn veel jongeren nog inwonend, bijvoorbeeld bij hun ouders thuis. Ouderen zoeken relatief weinig actief naar een corporatiewoning. Een groter deel van hen woont nu in een koopwoning. Van de 65-minners woont 4% nu in een koopwoning; van de 65- tot 75-jarigen is dat 20% en van de 75-plussers zelfs 30%.

Figuur 18: Actief woningzoekenden in Maastricht naar leeftijd en huidige woonsituatie, 2025

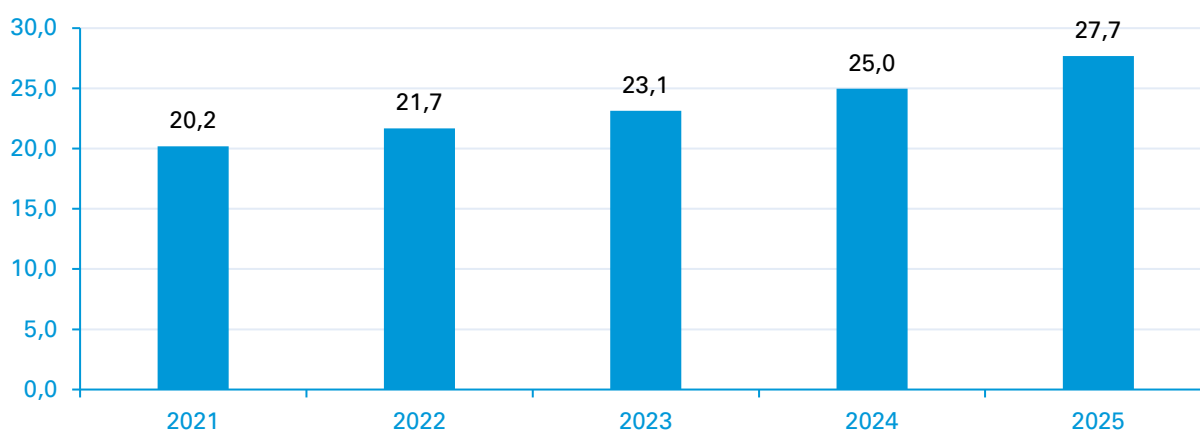


Bron: Thuis in Limburg (2025, cijfers 2021-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Particuliere huurprijzen met 35% per vierkante meter toegenomen in vijf jaar tijd

Voor de particuliere huurwoningmarkt is het lastiger de actuele druk te bepalen. Wel hebben we via de gemeente Maastricht inzicht in recente verhuringen en betaalde huurprijzen. Met name de prijs per vierkante meter is over de jaren heen een goede indicator voor de krapte op de particuliere huurwoningmarkt. Uit een analyse daarvan blijkt dat deze ook sterk is toegenomen sinds 2021. In totaal zien we een prijsstijging terug in deze periode van 35%. Dat komt neer op een maandelijkse huurprijs per vierkante meter van € 20,20 in 2021 naar € 27,70 in 2025. Ter vergelijking, het mediane inkomen in de periode 2020-2024 is met 28% toegenomen. De huurprijzen lijken daarmee iets sterker gestegen dan het inkomen van personen.

Figuur 19: Ontwikkeling particuliere huurprijs per vierkante meter in Maastricht, 2021-2025

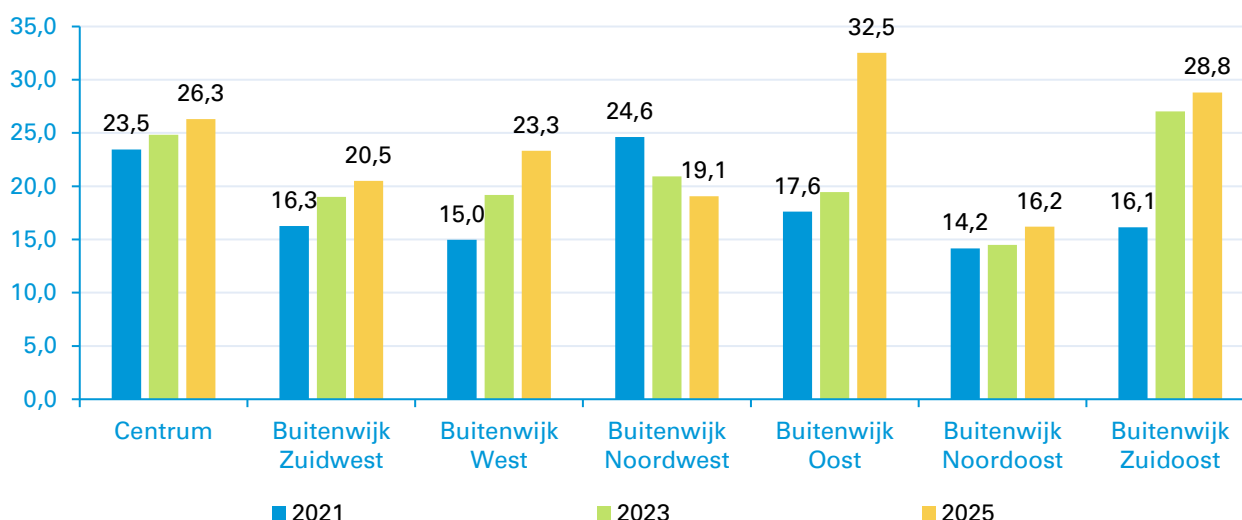


Bron: gemeente Maastricht (28 november 2025, cijfers 1-1-2021 tot 28-11-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Particuliere huurprijs per vierkante meter verschilt sterk per wijk, relatief hoog in Centrum

We hebben ook de particuliere huurprijs per wijk in beeld gebracht. Zeker in wijken met relatief weinig verhuringen kan dit tot uitschieters leiden. We hebben daarom ook de ontwikkeling ten opzichte van 2021 en 2023 opgenomen in de analyse. Hierin valt terug te zien dat met name de verhuringen in Centrum constant relatief duur zijn geweest, maar dat in 2025 in Buitenwijk Oost de prijzen relatief hoog lagen. Dit kwam doordat in 2025 relatief veel woningen met een bouwjaar vanaf 2020 verhuurd zijn. Dat betrof 36% van alle verhuringen in deze wijk. In Centrum was dit bij 19% van de woningen het geval.

Figuur 20: Ontwikkeling particuliere huurprijs per vierkante meter per wijk in Maastricht, 2021-2025



Bron: gemeente Maastricht (28 november 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

3.4 Woonsituatie huishoudens

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaande opsomming zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2025 gegeven. Wanneer we werken met historische gegevens indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

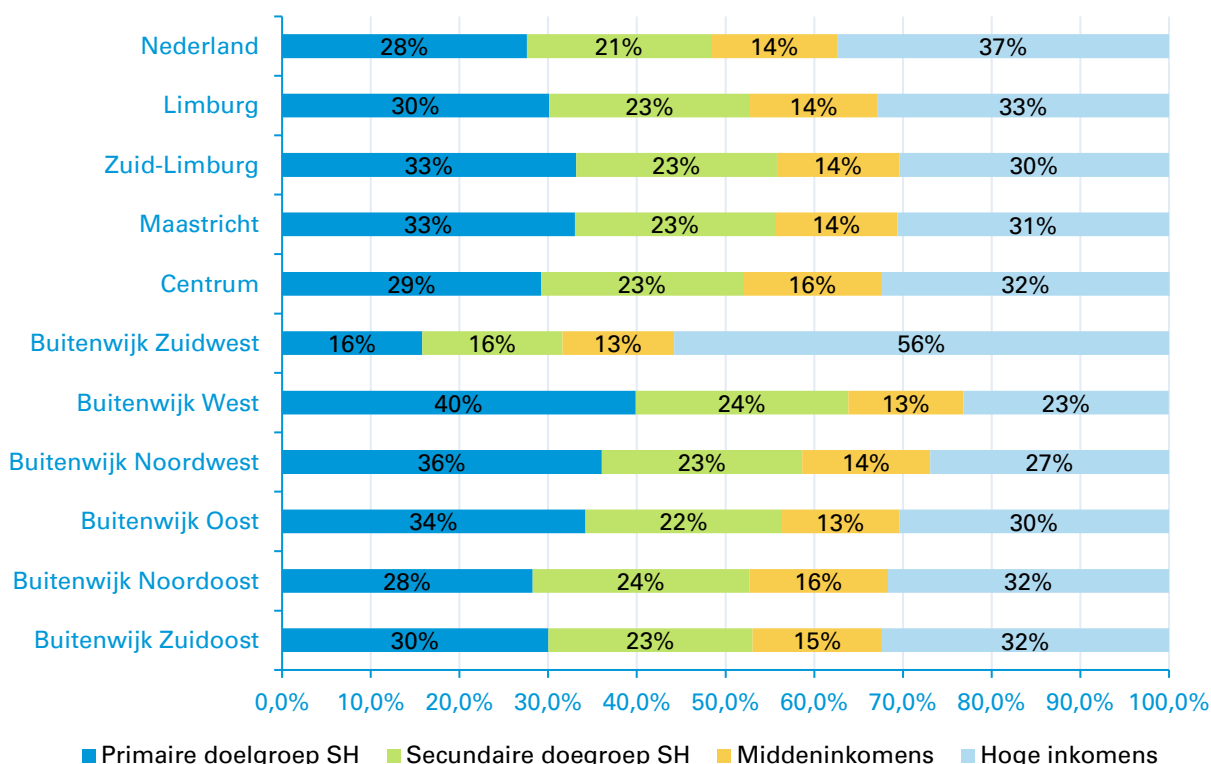
- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep sociale huur):** bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van € 28.375 en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van € 38.500.
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep sociale huur):** ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep lage inkomens. 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie, mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van € 49.699 hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal € 54.847. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens:** we hanteren in dit onderzoek voor middeninkomens een maximaal inkomen van € 69.750 per huishouden. Dit is in 2025 gelijk aan een huishoudensinkomen van ongeveer 1,5 keer modaal.
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens die meer dan 1,5x modaal verdienen. Dit zijn huishoudens met een inkomen van € 69.750 of hoger in 2025.

Relatief veel Maastrichtse huishoudens hebben een laag inkomen

In de gemeente Maastricht heeft 56% van de huishoudens een laag inkomen; 33% behoort tot de primaire doelgroep voor sociale huur en 23% behoort tot de secundaire doelgroep. In heel Nederland heeft 49% een laag inkomen en in Limburg is dit als geheel 53%. Er wonen dus relatief veel

huishoudens met een laag inkomen in de gemeente Maastricht. Onderscheid makend naar de wijken zien we dat huishoudens met een laag inkomen relatief veel wonen in de wijk Buitenwijk West; daar heeft 64% van de huishoudens een laag inkomen. Dat sluit aan op de woningvoorraad daar, welke uit relatief veel corporatiehuurwoningen en goedkope koopwoningen bestaat. Op buurtniveau is in de buurten Malpertuis (79%), Pottenberg (78%), Caberg (75%) en Mariaberg (73%) in Buitenwijk West en in Nazareth (78%) en Limmel (71%) in Buitenwijk Oost is het aandeel huishoudens met een laag inkomen het hoogst.

Figuur 21: Huishoudens naar inkomensgroep in Maastricht, 2023*



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). *Teruggerekend naar inkomensgrenzen in peiljaar 2023.

Te weinig passende woningen voor huishoudens met laag inkomen, ook middeninkomens merken gevolgen

We zien dat er op dit moment onvoldoende passende woningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen in de gemeente Maastricht. De huurwoningvoorraad voor deze doelgroep is ruim, maar er zijn daarnaast bijna geen koopwoningen meer die wat betreft WOZ-waarde passend zijn voor deze doelgroep. De secundaire doelgroep van corporaties ervaart de sterkste krapte. Er zijn namelijk relatief weinig woningen tussen de aftoppingsgrens en de sociale huurgrens. Dit woningtype is voor hen nodig, omdat zij ook de koopwoningvoorraad slecht kunnen betreden. Waar zij in het verleden nog een koopwoning konden betalen, is dat nu veel minder het geval. Ook voor middeninkomens ontstaat er hierdoor krapte. In principe is de woningvoorraad voor hen voldoende ruim, maar doordat zij concurrentie ervaren van huishoudens die een lager inkomen hebben (maar meer gespaard hebben), zullen zij ook moeilijker aan een passende woning kunnen komen. Ook een verdere prijsstijging in het koopsegment zal met name deze doelgroep verder onder druk zetten. Zeker omdat hun uitwijkmogelijkheden in het huursegment op dit moment nog beperkt zijn.

Tabel 4: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in Maastricht op prijspeil 1-1-2025

Inkomensgroep	Passende koop- en huurklassen	Aantal huis- houdens	Passende huur- woningen*	Passende koop- woningen	Aandeel passend
Primaire doelgroep sociale huur (tot € 28.375 / € 38.500)	Koop: tot € 165.000 Huur: tot € 731,93	18.050 (25%)	16.505	115	92%
Secundaire doelgroep sociale huur (€ 28.375 / € 38.500 tot € 49.669 / € 54.847)	Koop: € 165.000 - € 230.000 Huur: € 731,93 - € 900,07	12.335 (20%)	6.375	945	59%
Middeninkomens (€ 49.669 / € 54.847 tot € 69.750)	Koop: € 230.000 – € 315.000 Huur: € 900,07 - € 1.184,82	7.545 (17%)	3.335	4.740	107%
Hoge inkomens (> € 69.750)	Koop: > € 315.000 Huur: > € 1.184,82	16.730 (38%)	1.645	19.225	125%

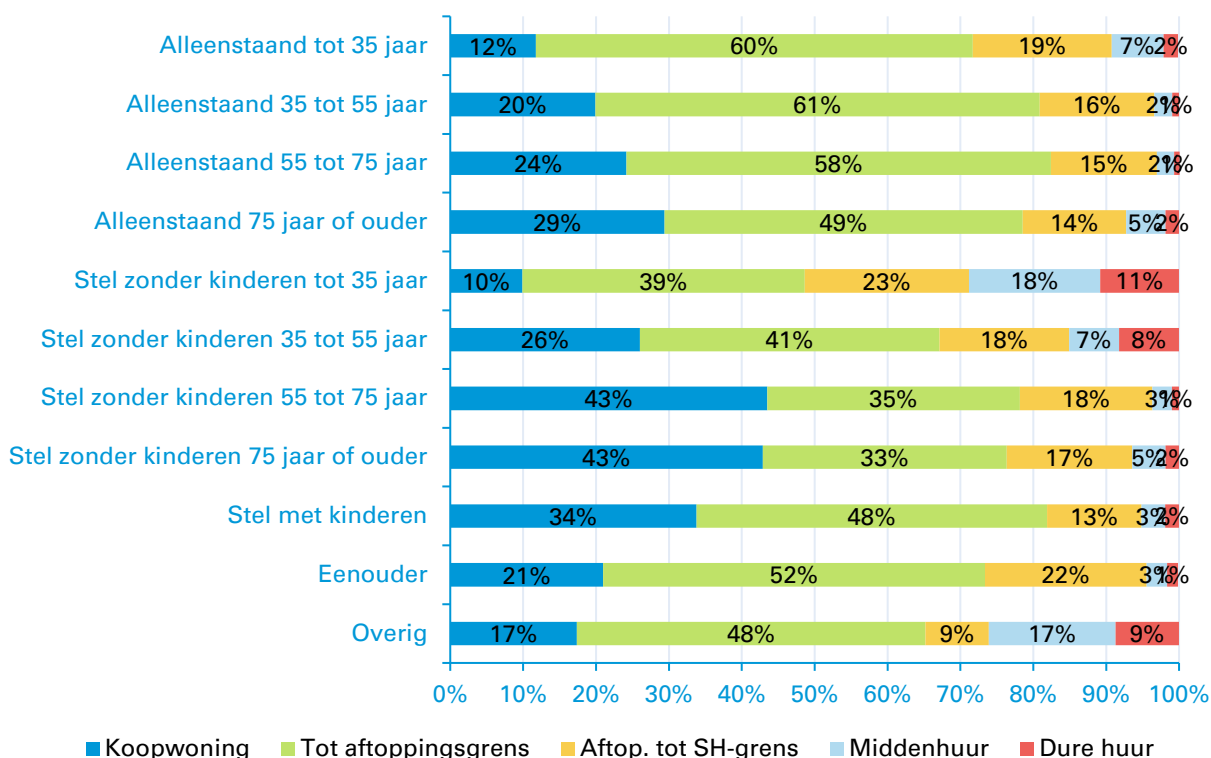
Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

Met name jongeren tot 35 jaar met laag inkomen hebben koopwoningmarkt nog niet betreden

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin huishoudens met een laag inkomen (doelgroep van corporaties) al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor in een ander prijssegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen. In totaal woont 26% van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning. Een groot deel van hen woont waarschijnlijk al langer in hun koopwoning en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken.

We zien dat met name oudere huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning wonen. Dit komt bijvoorbeeld doordat zij de koopwoningmarkt hebben kunnen betreden in een tijd dat de prijzen veel lager lagen en de koopwoningmarkt dus bereikbaarder was. Ook een afname van inkomen na hun pensioen kan een factor spelen. Jongere huishoudens wonen daarentegen vaker in een huurwoning. Circa 12% van de alleenstaanden en 10% van de stellen jonger dan 35 jaar met een laag inkomen woont in een koopwoning. Dit aandeel ligt bij alleenstaanden (29%) en stellen (43%) ouder dan 75 jaar fors hoger (29%). Jongeren profiteren daarmee op dit moment minder van een stijging van koopwoningprijzen en kunnen daardoor in de toekomst ook moeilijker de stap naar een koopwoning maken. Dit zorgt ervoor dat ook de doorstroming van huur- naar koopwoningen verder stakt.

Figuur 22: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (primaire en secundaire doelgroep sociale huur*) per huishoudenstype in de gemeente Maastricht

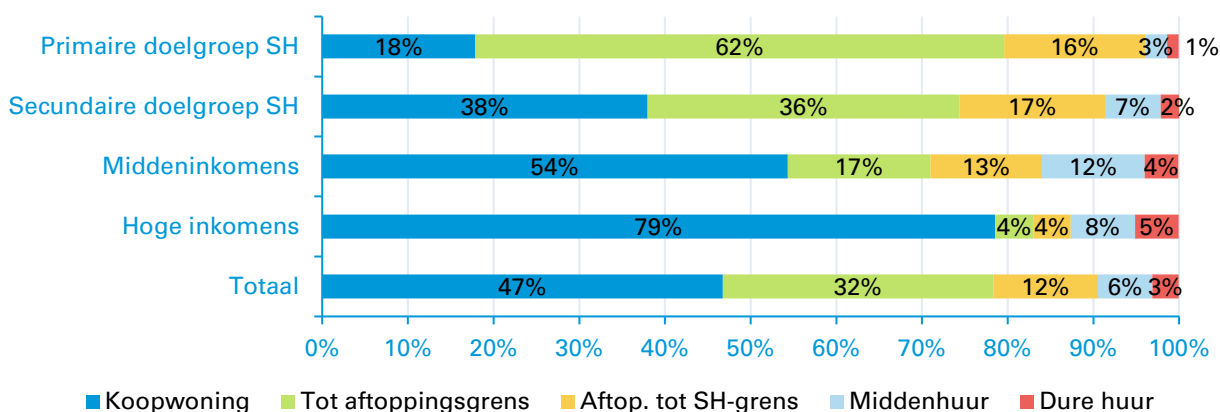


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Inkomen voor eenpersoonshuishoudens tot € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens tot € 54.847.

Deel midden- en hoge inkomens woont scheef in sociale huurwoningen

We zien dat een deel van de huishoudens met een midden- dan wel hoog inkomen scheef woont in een woning tot de sociale huurgrens woont. Dat zijn woningen die eigenlijk bedoeld zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Met name huishoudens met een middeninkomen wonen nog veel in een sociale huurwoning (30%). Beperkte doorstroombmogelijkheden en relatief lage huurprijzen in de sociale huur voor deze inkomensgroep kunnen redenen zijn voor het langer bewonen van deze woning. Dit zorgt voor krapte in het sociale huursegment.

Figuur 23: Woonsituatie naar inkomensgroepen in de gemeente Maastricht, 2023

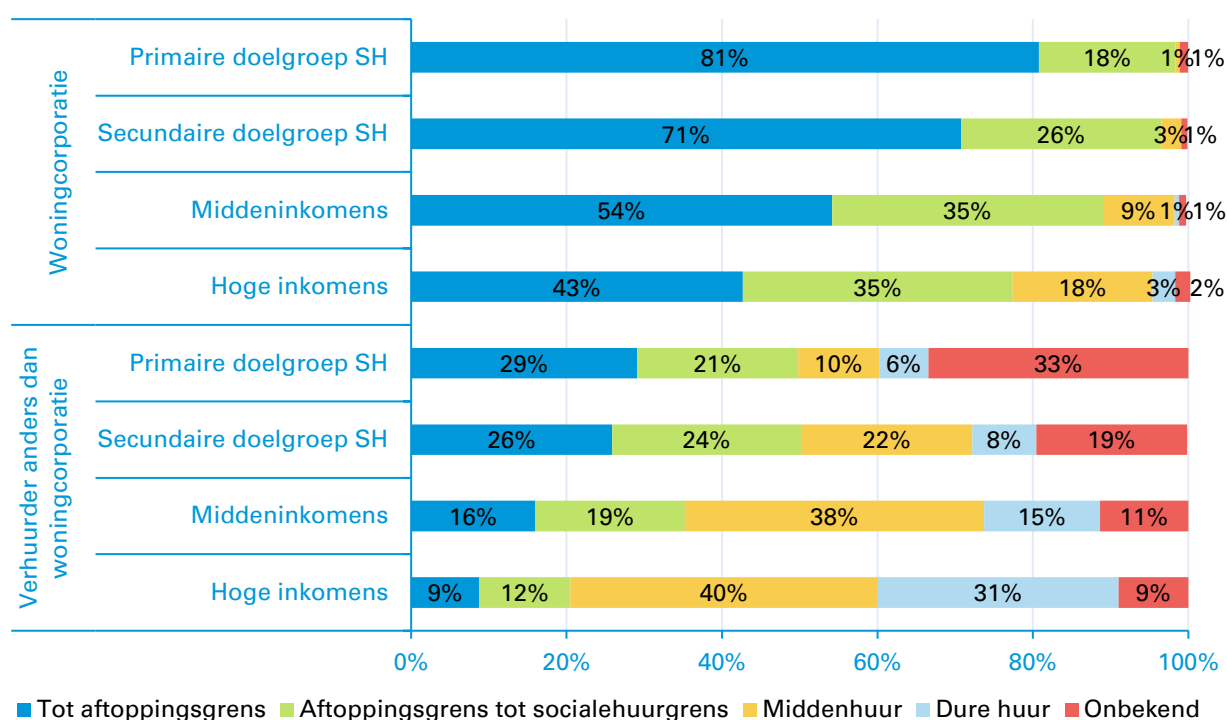


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

15% van sociale huurders in corporatiewoningen heeft midden- of hoog inkomen

Met name in de corporatievoorraad zien we terug dat relatief veel huishoudens met een midden- of hoog inkomen in woningen wonen onder de sociale huurgrens. In totaal heeft 15% van de huurders in het DAEB-segment (tot sociale huurgrens) een midden- of een hoog inkomen. Zij bezetten daarmee passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen. Dit zullen voor een groot deel ook huishoudens zijn die terwijl ze in de sociale huurwoningen wonen een hoger inkomen hebben gekregen. De beperkte doorstroombelangen voor deze doelgroep zal het vrijspelen van deze woningen belemmeren. Dit zorgt ervoor dat de passende woningvoorraad voor huishoudens met een laag inkomen (zie tabel 4) nog verder onder druk staat.

Figuur 24: Woonsituatie naar inkomensgroepen in de huurwoningvoorraad in de gemeente Maastricht, 2023



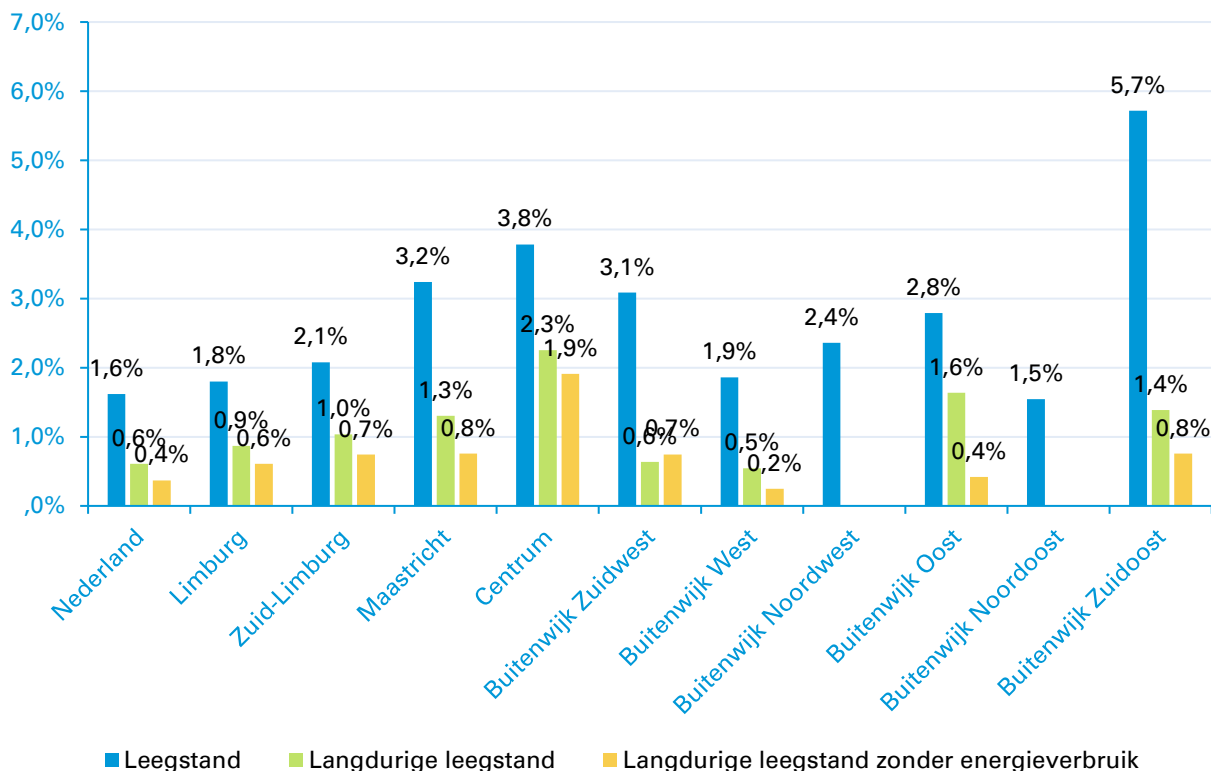
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

1,3% van Maastrichtse woningvoorraad stond op 1 januari 2024 langdurig administratief leeg

We hebben op basis van de Leegstandsmonitor van het CBS ook in beeld gebracht welk deel van de woningvoorraad in de gemeente Maastricht op 1 januari 2024 leegstond. Daarbij hebben we leegstand op verschillende wijzen onderscheiden. Allereerst is op basis van BRP- en WOZ-gegevens bepaald of er een gebruiker van een woonadres is. Wanneer dit niet het geval is, wordt de woning als leegstaand gekenmerkt. Dit was in de gemeente Maastricht bij 2.135 woningen het geval (3,2%). In heel Nederland lag dat percentage duidelijk lager met 1,6%. Veel woningen staan kortdurend leeg, bijvoorbeeld door een verbouwing of door een wisseling van eigenaren. Vandaar dat we ook de langdurige leegstand in beeld brengen. Dat betekent dat woningen op dezelfde peildatum een jaar eerder al leeg stonden (1 januari 2023). Dit geldt in totaal voor 1,3% van de Maastrichtse woningvoorraad. Hiernaast zijn er nog woningen die officieel leegstaan, maar die wel gebruikt worden. Deze woningen kunnen we achterhalen door middel van het energieverbruik. We nemen aan dat woningen die meer dan 10% van het gemiddeld energieverbruik verbruiken wel voor activiteiten worden benut. Dit kan bijvoorbeeld een verbouwing zijn, maar ook (illegale) bewoning door bijvoorbeeld arbeidsmigranten die niet in Nederland zijn ingeschreven. In totaal zijn er 500 woningen in Maastricht die langdurig leegstaan en waar geen energieverbruik plaatsvindt. Deze zijn potentieel dus geschikt voor nieuwe bewoning,

mogelijk wel pas na een verbouwing. Met name in het centrum van Maastricht staat een groot deel van deze woningen.

Figuur 25: Leegstand in de gemeente Maastricht, 2024



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

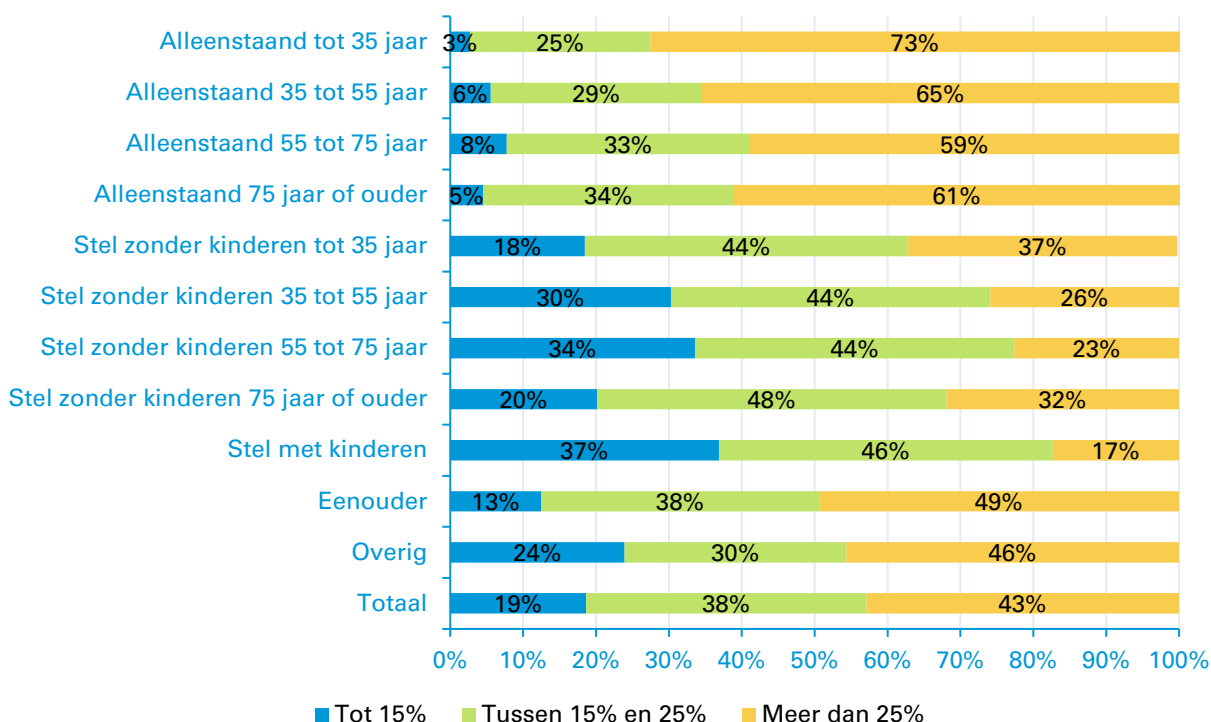
3.5 Woonlasten

Om passende bewoning van woningen in beeld te brengen, speelt niet enkel de huurprijs of de waarde van een woning een rol. De aflossing van een hypotheek of de energielasten zijn ook relevant. Op basis van CBS Microdata is bekend hoeveel huishoudens maandelijks kwijt zijn aan woonlasten. Dit bevat zowel de directe lasten zoals huur of aflossing, maar ook bijkomende kosten zoals energieverbruik of belastingen. We kunnen deze woonlasten vergelijken met het betaalbudget van huishoudens. Dat is het netto-inkomen uit tegenwoordige of verleden arbeid, uit kapitaal en uitkeringen, en dus na aftrek van belastingen en premies. Op die manier kunnen we in beeld brengen welk deel van hun inkomen huishoudens kwijt zijn aan wonen en welk deel ze dus te besteden hebben aan overige uitgaven.

Alleenstaanden veel groter deel van inkomen kwijt aan woonlasten

In onderstaand figuur geven we de woonquote weer. Dat is het aandeel van het huishoudensinkomen dat huishoudens kwijt zijn aan woonlasten. In deze figuur zien we dat alleenstaanden over het algemeen een veel groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan wonen dan stellen. Zo is 59 tot 73% van de alleenstaanden meer dan 25% van hun inkomen kwijt aan wonen, terwijl dit bij stellen slechts maximaal 37% is. Onderscheid makend naar leeftijden zijn de verschillen beperkt. Wel zien we dat met name jongeren (tot 35 jaar) en ouderen (75-plus) relatief veel van hun inkomen (waaronder AOW en pensioen) kwijt zijn aan wonen. Dat heeft mogelijk te maken met hun woonsituatie, een achteruitgang in inkomen na hun pensioen of hoge energielasten bij verouderde woningen.

Figuur 26: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) per doelgroep in de gemeente Maastricht, 2023

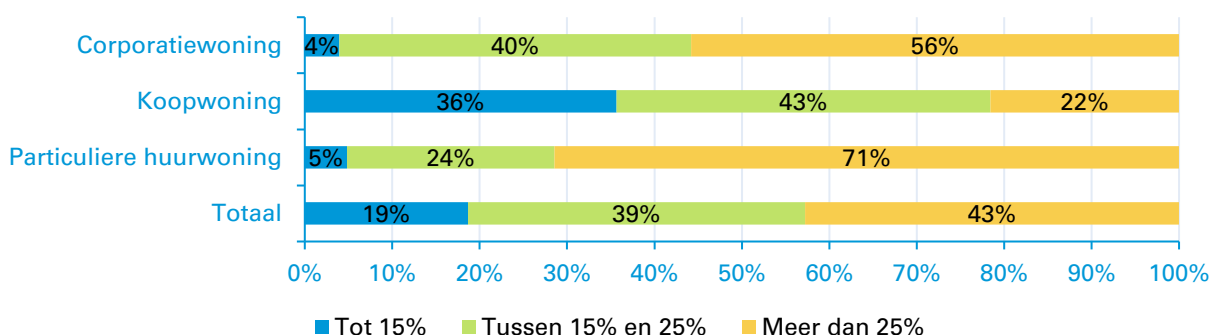


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Woonquote veruit het hoogst bij huurders van particulieren

Als we onderscheid maken naar de woonlasten per eigendomssituatie zien we grote verschillen terug. Zo zien we dat met name huurders bij particulieren een zeer groot deel van hun inkomen aan woonlasten kwijt zijn. In totaal is 71% meer dan 25% van hun inkomen daaraan kwijt. Met name bij kopers is dit aandeel fors lager (22%). 56% van de huurders bij een corporatie is meer dan 25% van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Er bestaat dus een groot verschil tussen huurders en kopers. Een deel van de kopers heeft immers haar hypotheek al afgelost of heeft een zeer lage aflossing doordat de woning ver in het verleden is gekocht. Nieuwe starters die een woning willen kopen maar eerst moeten huren, zijn een groot deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Daardoor kunnen ze minder sparen om uiteindelijk de stap naar een koopwoning te kunnen maken.

Figuur 27: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) per eigendomssituatie in de gemeente Maastricht, 2023

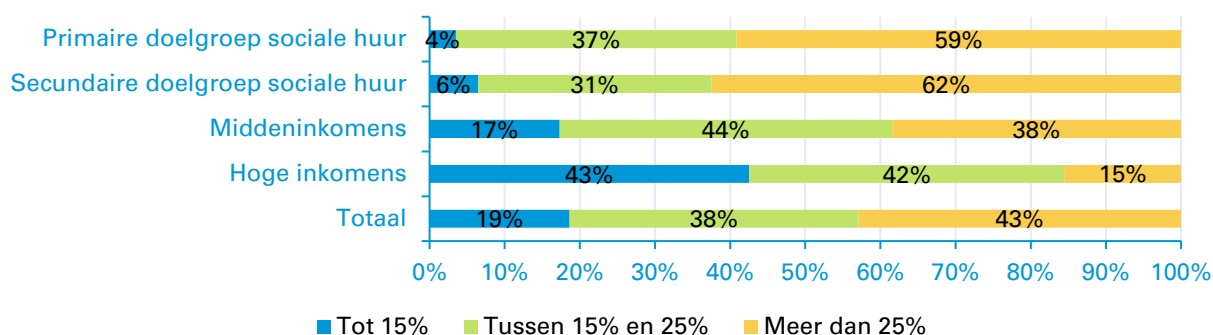


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Woonquote fors hoger bij huishoudens met laag inkomen ten opzichte van hoge inkomens

Ten slotte hebben we ook de woonquote van inkomensgroepen vergeleken. Daaruit valt op dat de huishoudens met een laag inkomen een veel groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten dan huishoudens met een midden- of hoog inkomen. Waar 59% van de primaire doelgroep van sociale huur meer dan 25% kwijt is aan woonlasten, is dit bij middeninkomens 38% en bij hoge inkomens slechts 15%. De hoge inkomens hebben een lagere woonquote omdat hun totale inkomen een stuk hoger is dan de woonlasten; niet omdat zij minder aan woonlasten betalen dan de overige groepen.

Figuur 28: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) per inkomensgroep in de gemeente Maastricht, 2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

3.6 Zorggebruik huishoudens

Een belangrijk aspect van huishoudens, zeker met het oog op de toekomst, is hun zorggebruik. We verwachten immers dat door de toenemende vergrijzing van Nederland de vraag naar zorg door regulier wonende huishoudens zal toenemen. In deze paragraaf staan we stil bij de verschillende zorgstelsels waar regulier wonende huishoudens zorg uit kunnen ontvangen en door welke doelgroepen deze zorg gebruikt wordt. Later in dit onderzoek staan we stil bij hoe de verwachte huishoudensontwikkeling van invloed is op het verwachte zorggebruik in de toekomst. Dit vormt ook een van de factoren in de door ons berekende woningbehoefte.

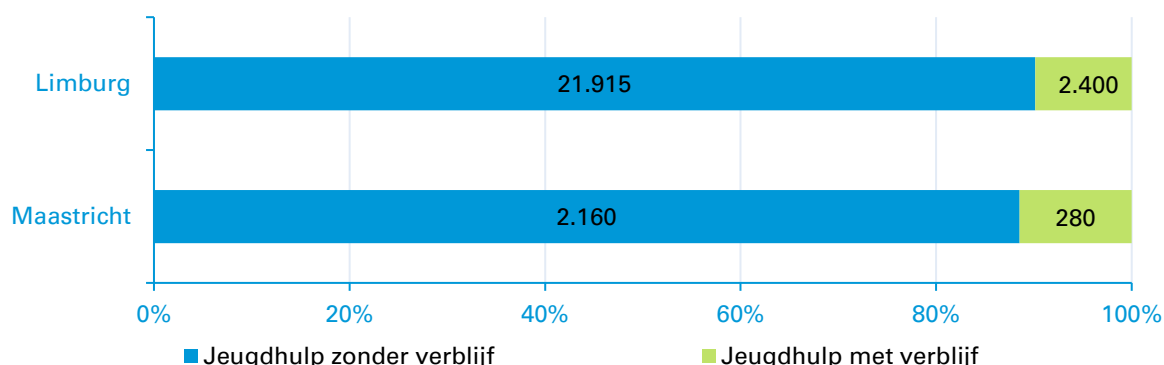
2.440 jeugdigen in Maastricht maken gebruik van jeugdzorg

Via de Jeugdwet zijn gemeenten verantwoordelijk voor hulp die aan jeugdigen (tot achttien jaar met uitloop tot 23 jaar) geleverd wordt. Deze hulp bestaat uit ondersteuning en zorg aan jeugdigen en/of hun ouders/verzorgers. Ook het bevorderen van zelfstandig maatschappelijk functioneren valt hieronder. Jeugdhulp kan onderverdeeld worden in jeugdhulp zonder en met verblijf. Bij jeugdhulp met verblijf woont de jeugdige niet meer bij de ouders, maar bijvoorbeeld in een pleeggezin, gezinshuis of instelling.

In 11,5% van de gevallen ontvangen jeugdigen jeugdhulp met verblijf

Bij jeugdhulp met verblijf woont de jeugdige niet meer bij de ouders of voogd, maar bijvoorbeeld in een pleeggezin, gezinshuis of instelling. In totaal ontvingen 2.440 jeugdigen in de gemeente Maastricht op 31 december 2023 jeugdhulp, waarvan ongeveer 280 jeugdigen met verblijf (11,5%). In heel Limburg was dit ongeveer 10%. Deze vorm van jeugdhulp komt in de gemeente Maastricht dus relatief veel voor.

Figuur 29: Jeugdigen met jeugdhulp met of zonder verblijf in de gemeente Maastricht, 2023

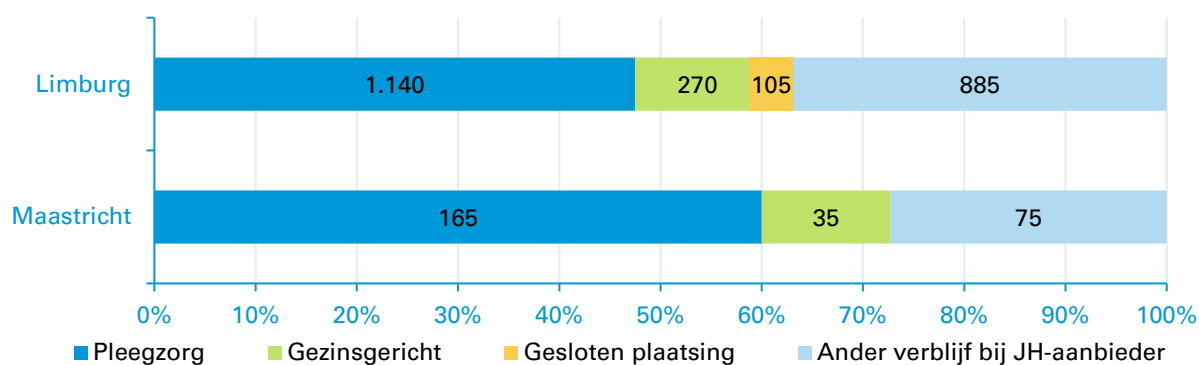


Bron: CBS (31 december 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Jeugdhulp met verblijf zowel via pleegzorg als verblijf in instellingen

Jeugdzorg met verblijf kan op zeer uiteenlopende manieren plaatsvinden. Op hoofdlijnen onderscheiden we vier vormen van verblijf. Een groot deel van de jeugdigen verblijft elders via pleegzorg, vaak in reguliere woningen. Daarnaast woont een groot deel in instellingen voor jeugdzorg. Deze doelgroep is bij uitstroom een urgentiecategorie voor een sociale huurwoning. Vaak zien we echter dat deze doelgroep eerst doorstroomt richting een Beschermd Wonen-voorziening voor daadwerkelijk uitstroom naar een reguliere woning plaatsvindt. Ook dan heeft deze doelgroep urgentie volgens de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting.

Figuur 30: Jeugdhulp met verblijf naar type in de gemeente Maastricht, 2023



Bron: CBS (31 december 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

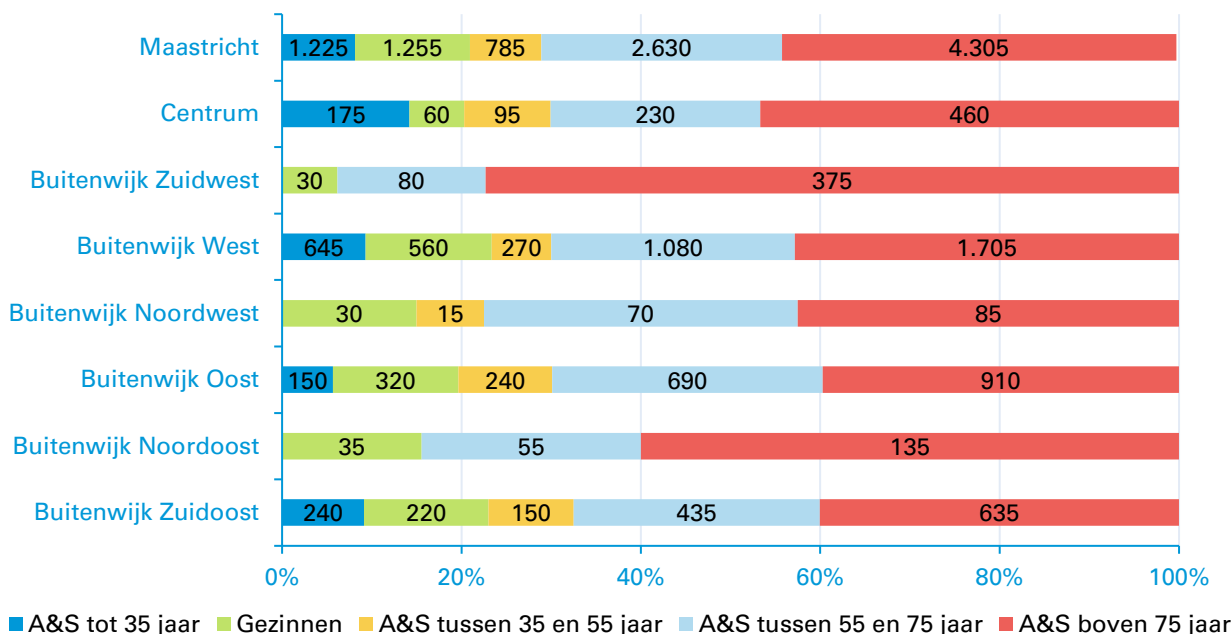
9.795 huishoudens (17%) maakten gebruik van een voorziening via de Wet maatschappelijke ondersteuning

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is een gedecentraliseerde wet. Dit houdt in dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de aanspraak die op deze wet gemaakt wordt. Deze wet moet het mogelijk maken dat personen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Hiervoor worden verschillende voorzieningen aangeboden, waarbij onderscheid wordt gemaakt in algemene voorzieningen en maatwerkvoorzieningen. De maatwerkvoorzieningen (denk aan hulp bij het huishouden of een rolstoel) worden via een indicatie aan personen afgegeven.

Regulier wonende huishoudens maken vaak gebruik van dit type zorg, aangezien deze ook met name gericht is voor thuiswonende zorgbehoevenden. In totaal zijn er 9.765 huishoudens in de gemeente Maastricht die in 2023 zorg vanuit de Wmo2015 hebben ontvangen. Dit kunnen meerdere personen per

huishouden zijn geweest. Met name 75-plussers maken vaak gebruik van de Wmo. In elke wijk van Maastricht vormen zij een belangrijk aandeel in het totale Wmo-gebruik.

Figuur 31: Gebruik Wmo2015 naar huishoudenstype in Maastricht, 2023

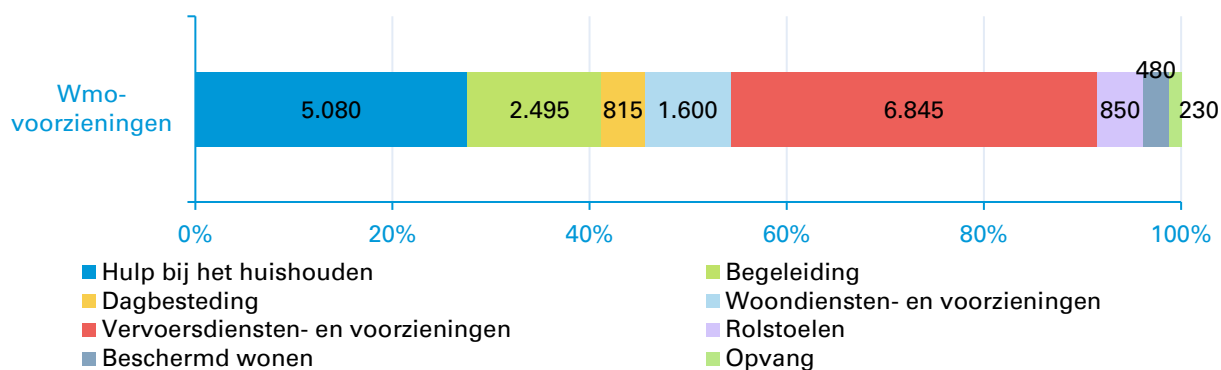


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen.

Type voorziening vanuit Wmo loopt sterk uiteen van verzorging tot diensten

In 2023 is er gebruik gemaakt van 18.395 Wmo-maatwerkvoorzieningen. Deze lopen uiteen van ondersteuning thuis (zoals begeleiding en verzorging), hulp bij het huishouden, hulpmiddelen en diensten tot verblijf en opvang (beschermd wonen en opvang). Personen en huishoudens kunnen gebruik maken van verschillende maatwerkvoorzieningen. Welke maatwerkvoorzieningen nodig zijn, is ook afhankelijk van de mate waarin een huis is aangepast op mobiliteitsbeperkingen. Zo is een traplift alleen nodig als de slaapkamer en/of badkamer niet op de begane grond aanwezig is.

Figuur 32: Gebruikte Wmo-maatwerkvoorzieningen in Maastricht, 2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

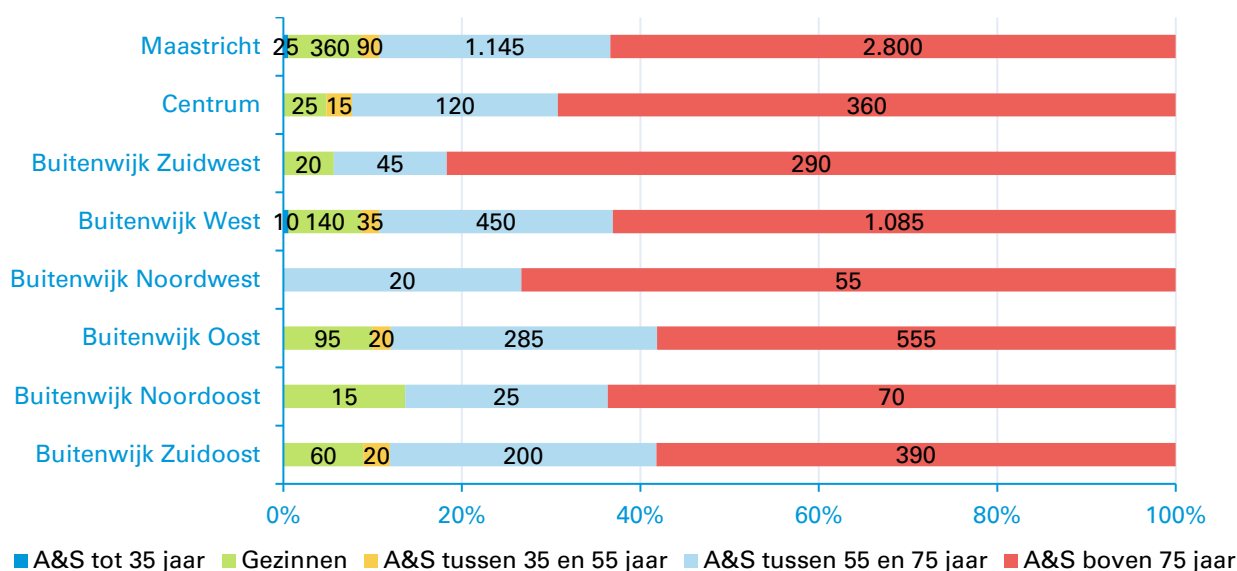
4.420 huishoudens (8%) maakten gebruik van wijkverpleging via de Zorgverzekeringswet

De Zorgverzekeringswet (Zvw) stelt een ziektekostenverzekering (basispakket) verplicht voor alle Nederlandse ingezetenen en mensen die in het buitenland wonen maar uit Nederland inkomsten uit arbeid ontvangen. De zorg die via de Zvw geleverd wordt kan bestaan uit een behandeling, dienst of

product. In het Besluit zorgverzekering (Bzv) staan de vormen van zorg opgesomd die in het basispakket van de zorgverzekering vallen. Dit zijn onder meer sommige eerstelijnszorg zoals een huisarts, maar ook wijkverpleging. Andere eerstelijnszorg, zoals de kosten van een bezoek aan een tandarts of fysiotherapeut vallen (gedeeltelijk) buiten dit basispakket. In dit onderzoek richten we ons met name op personen en/of huishoudens voor wie hun zorggebruik invloed heeft op hun woningbehoefte. Het gebruik van wijkverpleging is daarbij een cruciale factor. Dit betekent immers dat deze personen ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Deze personen hebben vaak echter geen 24-uurszorg nodig, doordat ze een groot deel van de tijd wel zelfredzaam zijn.

In totaal zijn er 4.420 huishoudens in de gemeente Maastricht die in 2023 gebruik hebben gemaakt van wijkverpleging. Dit kan ook van tijdelijke aard zijn geweest. Net zoals voor voorzieningen via de Wmo2015 geldt dat de wijkverpleging met name is gebruikt door alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar.

Figuur 33: Gebruik wijkverpleging naar huishoudenstype in Maastricht, 2023



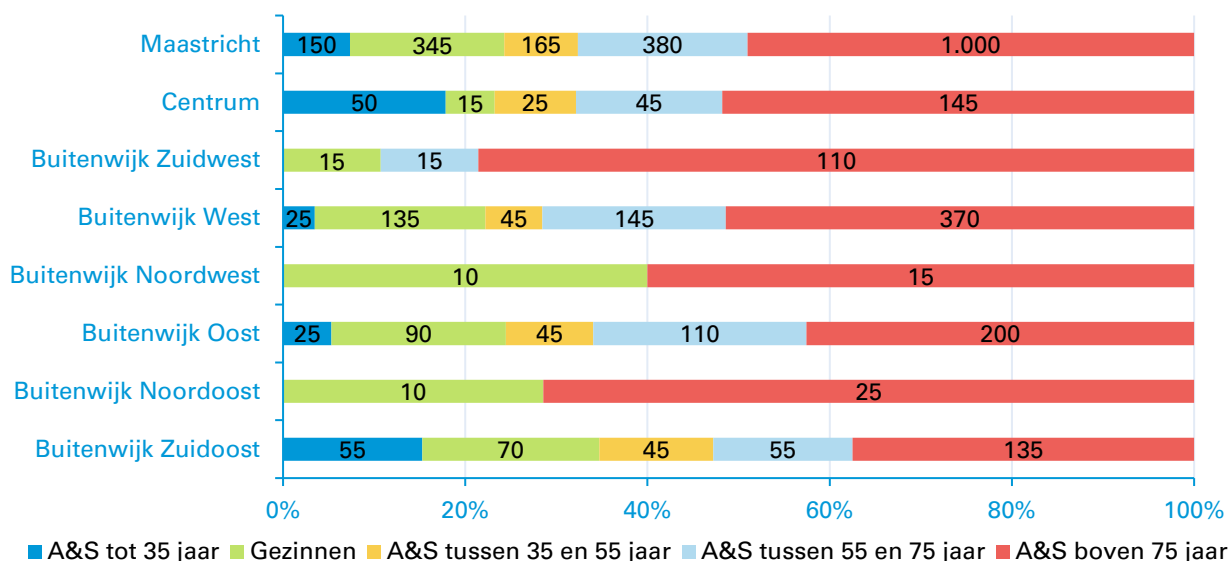
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen.

2.040 (4%) huishoudens maakten gebruik van Wlz-thuis, maar aandeel thuiswonenden neemt toe

De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. Het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) beoordeelt of iemand in aanmerking komt voor zorg uit de Wlz. Dit is het geval wanneer iemand intensieve zorg of toezicht nodig heeft. Deze persoon kan vervolgens een keuze maken over de leveringsvorm van de zorg, bijvoorbeeld thuis in de eigen (zorggeschikte/geclusterde) woning of in een instelling.

In 2023 was er bij 2.040 huishoudens in Maastricht sprake van het gebruik van Wlz-thuis. Dit type zorggebruik komt meer verdeeld over doelgroepen voor dan wijkverpleging. Naar de toekomst toe verwachten we wel dat het aantal mensen dat gebruik zal maken van zorg uit de Wlz sterk zal toenemen. Door de vergrijzing, net als bij ander zorggebruik, maar ook door de extramuralisering van ouderenzorg. Het aantal verzorghuisplekken mag namelijk nog maar beperkt toenemen, wat ervoor zorgt dat in de toekomst meer ouderen zorg thuis moeten ontvangen. Dit kan in de vorm zijn van zorggeschikte woningen. Verderop in dit onderzoek, waar we de woningbehoefte van ouderenhuisvesting toelichten, gaan we hier nader op in.

Figuur 34: Gebruik Wlz-thuis naar huishoudenstype in Maastricht, 2023

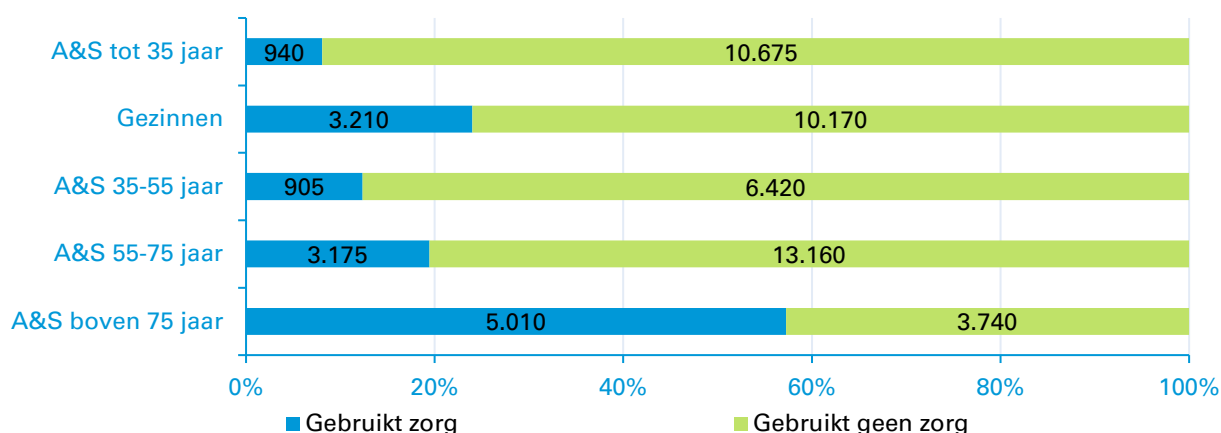


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen.

23% 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 13.240 huishoudens in 2023 zorg gebruikten in de gemeente Maastricht. Zij maken dus gebruik van ten minste één vorm van zorg. Het kan tevens zo zijn dat een huishouden meerdere vormen van zorg afneemt, maar dit wordt niet dubbel meegenomen in onderstaand figuur. In totaal maakt 23% van de huishoudens gebruik van een of meerdere vormen van zorg. 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 (57%). Dit zijn zo'n 3.175 huishoudens. Dat aandeel is ook veel groter dan in de jongere doelgroep daarvoor: de 55- tot 75-jarigen (19%). Binnen deze groep gaat het om 3.175 huishoudens.

Figuur 35: Zorggebruik* naar huishoudenstypen in Maastricht, 2023

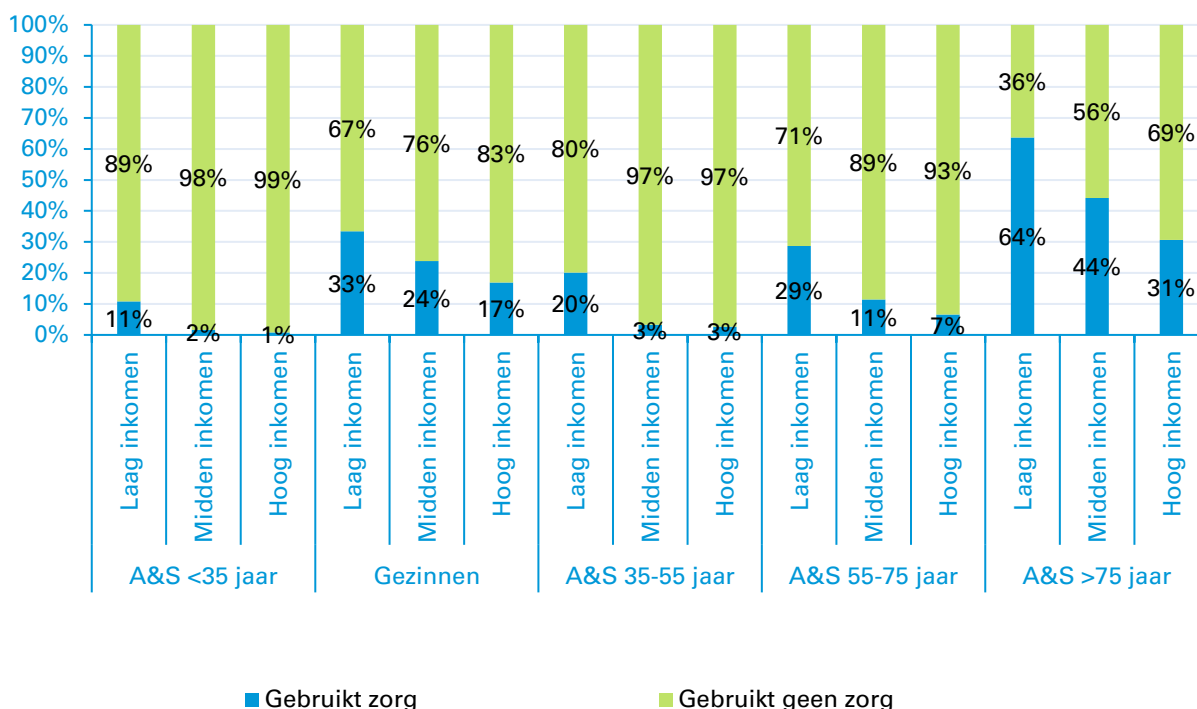


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Zorggebruik via Wmo2015, Wlz, Jeugdwet en/of wijkverpleging. Eén huishouden kan meerdere typen zorg afnemen.

Naast leeftijd heeft ook de sociaaleconomische status een correlatie met zorggebruik

Hierboven zien we dat oudere huishoudens vaker gebruik maken van zorg. Naast leeftijd zien we echter dat ook het inkomen van huishoudens een rol speelt bij de mate van zorggebruik. Het valt namelijk op dat voor elke leeftijdsklasse geldt dat hoe lager het inkomen is, des te vaker er sprake is van zorggebruik. Ook bij 75-plussers is de mate van zorg veel hoger bij huishoudens met een laag inkomen dan bij huishoudens met een hoog inkomen

Figuur 36: Zorggebruik naar huishoudenstypen en inkomensgroepen in de gemeente Maastricht, 2023

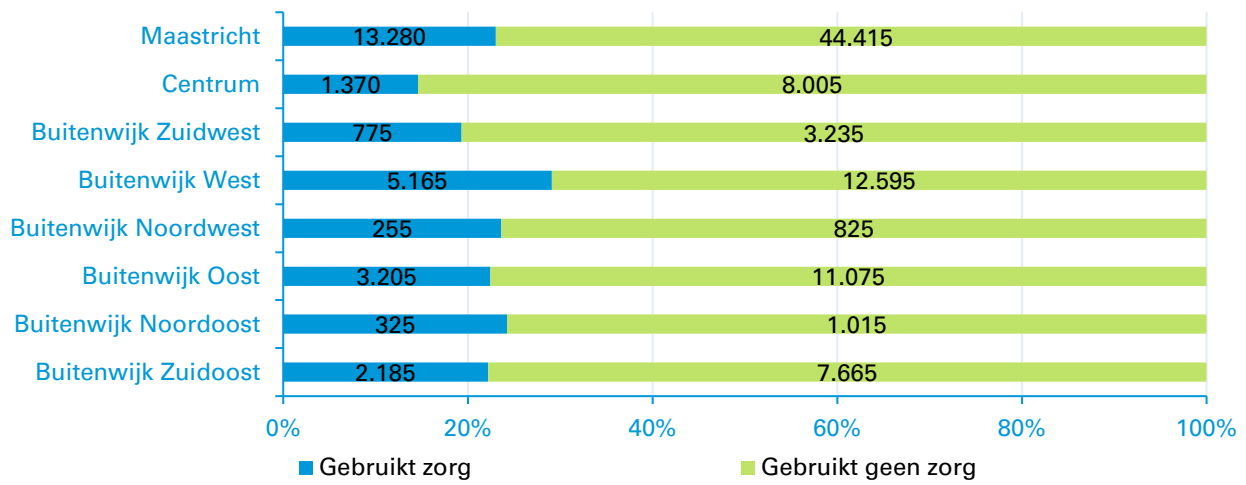


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Relatief veel zorggebruik in Buitenwijk West, hangt samen met sociaaleconomische factoren

Onderscheid makend naar de wijken in Maastricht zien we het voorgaande patroon terug. Specifiek in Buitenwijk West zien we dat het aandeel zorggebruikers duidelijk hoger ligt dan in andere wijken. Dat komt doordat in deze wijk relatief veel huishoudens met een laag inkomen wonen. We verwachten dat meerdere sociaaleconomische factoren (bijvoorbeeld mogelijkheden tot een gezonde leefstijl) een rol spelen bij het verband tussen inkomen en zorggebruik. Op buurtniveau is het aandeel huishoudens dat zorg gebruikt ook het hoogst in enkele wijken met relatief veel huishoudens met een laag inkomen die zich allen in Buitenwijk west bevinden, namelijk Malberg (36%), Malpertuis (35%), Oud-Caberg (33%), Caberg (32%) en Pottenberg (31%).

Figuur 37: Zorggebruik naar wijken in gemeente Maastricht, 2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

4. Demografie en verhuizingen

Demografische ontwikkelingen hebben een grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. In dit hoofdstuk brengen we daarom de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in beeld. Dit doen we inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverdunning en (binnenlandse en buitenlandse) migratiestromen. Deze migratiestromen splitsen we verder uit naar herkomst, huishoudentype en woningtype na verhuizing. Zo krijgen we een scherp beeld van de huishoudens die in Maastricht een woning zoeken. Tezamen vormen deze analyses belangrijke input voor de woonbehoeften in de toekomst.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 4

- Er is recentelijk sprake van een bevolkings- en huishoudenstoename in de gemeente Maastricht door inkomende verhuizingen uit binnen- en buitenland. Onderliggend is er vergrijzing (+26% 75-plussers in tien jaar) en huishoudensverdunning (+18% alleenstaanden in tien jaar) (4.1).
- Ouderen verhuizen het vaakst binnen de eigen gemeente. Zij verhuizen dan vaak naar een nultredenwoning in het sociale huursegment of de koopsector. Maastricht trekt daarnaast veel jongeren aan van buiten de gemeente (4.2).
- Buitenlandse verhuizers zijn het vaakst afkomstig uit Duitsland (14%), België (10%) en landen van waaruit veel kenniswerkers komen (zowel EU als niet-EU). De huishoudens bestaan vaak uit jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (4.3).
- Binnenlandse verhuizers zijn het vaakst afkomstig uit gemeenten nabij, namelijk Eijsden-Margraten (9%), Sittard-Geleen (7%) en Meerssen (6%). Maastricht kent evenals de meeste nabij gelegen gemeenten een negatief verhuissaldo, Sittard-Geleen vormt daar een uitzondering op (4.4).
- Binnen Maastricht vinden relatief veel verhuisbewegingen plaats tussen de wijken. Een groot deel van de huishoudens is dus geneigd om hun woonwens eventueel ook in een andere wijk te vervullen (4.5).
- De doorstroomanalyse van nieuwbouwwoningen in Maastricht toont aan dat er naar verhouding relatief veel grotere eengezinswoningen zijn vrijgekomen bij de bouw van kleinere woningen (vaker appartementen). Wanneer oudere stellen verhuizen naar een nieuwbouwwoning komt de langste verhuisketen op gang (4.6).

4.1 Demografische ontwikkeling

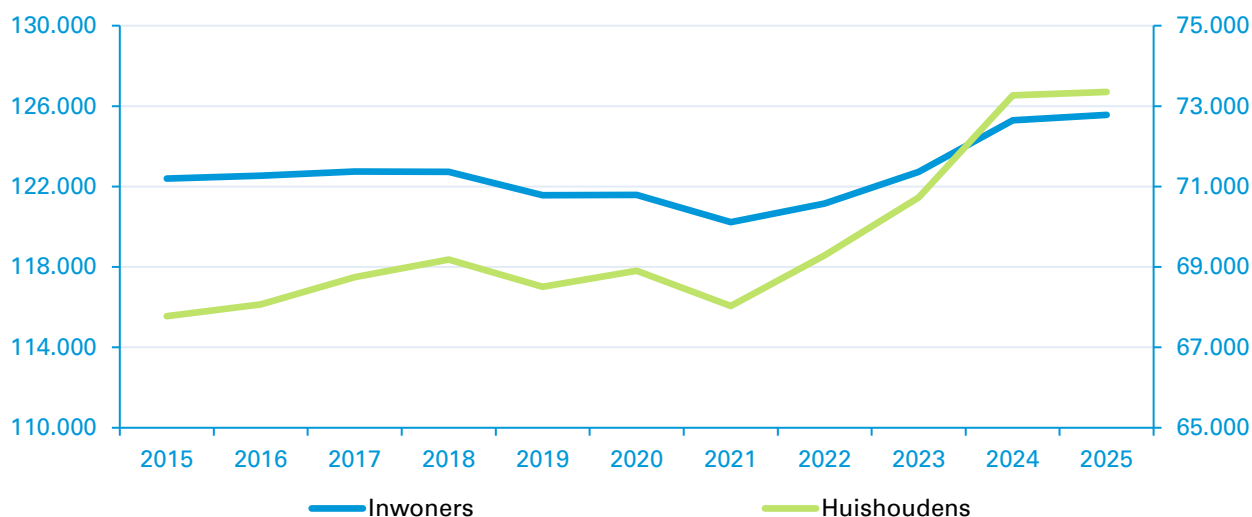
We lichten in deze paragraaf de demografische ontwikkeling van de gemeente Maastricht als geheel uit. Daarbij staan we stil bij ontwikkelingen van inwoners en huishoudens en hoe onderliggende demografische transitie of migratiestromen daar een invloed op hebben.

Vanaf 2015 toename van 3.165 inwoners (+2,6%) en 5.575 huishoudens (+8,2%)

In de periode 2015 tot 2025 aantal inwoners van de gemeente Maastricht in totaal met 3.165 personen toegenomen. Daarnaast zien we ook een groei van het aantal huishoudens met in totaal 5.575 huishoudens. De procentuele toename van het aantal huishoudens (8,2%) is daarmee sterker dan de toename van het aantal inwoners (2,6%). Onderstaand figuur geeft dit weer. Dit betekent dus dat er sprake is geweest van huishoudensverdunning. In 2015 woonden er 1,81 personen per huishouden in

de gemeente Maastricht. Dit is op 1 januari 2025 afgenomen naar 1,71 inwoners per huishouden. De studentenpopulatie speelt wel een grote rol in deze aantallen. Deze huishoudens zijn namelijk relatief vaak alleenstaand⁸.

Figuur 38: Inwonersontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as) in Maastricht inclusief studenten, 2015-2025



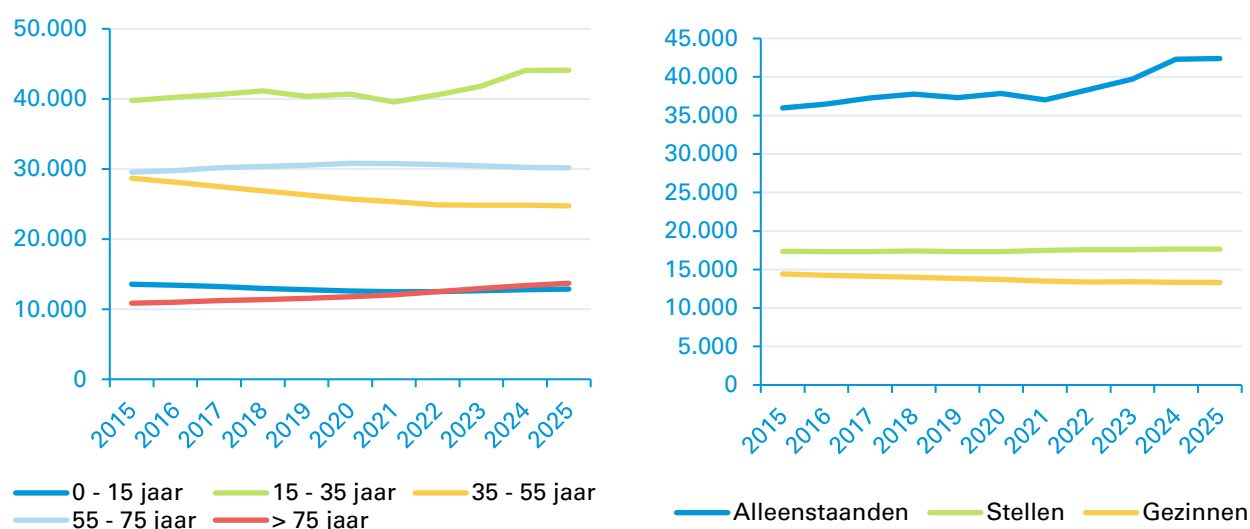
Bron: CBS (2025, cijfers 2015-2025). Bewerking Stec Groep (2025)

Vergrijzing en huishoudensverdunding belangrijkste demografische trends

Wanneer we vervolgens de inwonersontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en huishoudenstypen zien we twee belangrijke trends. Wat betreft leeftijdsklassen zien we dat in de periode 2015 tot 2025 met name het aantal 75-plussers sterk is toegenomen (+26%), terwijl bijvoorbeeld 0-15-jarigen (-5%) en 35-55 jarigen (-14%) zijn afgenomen. Dit duidt op een verdere vergrijzing van de gemeente Maastricht. Ook de ontwikkeling van het aantal 55-75 jarigen is opvallend. In de periode 2015 tot 2020 nam deze leeftijdsgroep nog sterk toe, maar in de laatste jaren zien we een stabilisatie en zelfs afname ontstaan. Dit komt door doorstroming richting de 75-pluscategorie. Wat betreft huishoudens zien we met name een sterke groei van het aantal alleenstaanden ontstaan. Dit betreft een toename van 18% sinds 2015. Dit terwijl het aantal gezinnen juist fors is afgenomen (-8%). De huishoudensverdunding is hiermee goed te zien. Dit is het gevolg van het ouder worden van huishoudens, waarbij personen in huishoudens overlijden en kinderen het huis uit gaan.

⁸ Ook wanneer studenten samenwonen in een woning met meerdere onzelfstandige woonruimten worden zij vaak gerekend als aparte huishoudens door het CBS.

Figuur 39: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) in Maastricht, periode 2015-2025

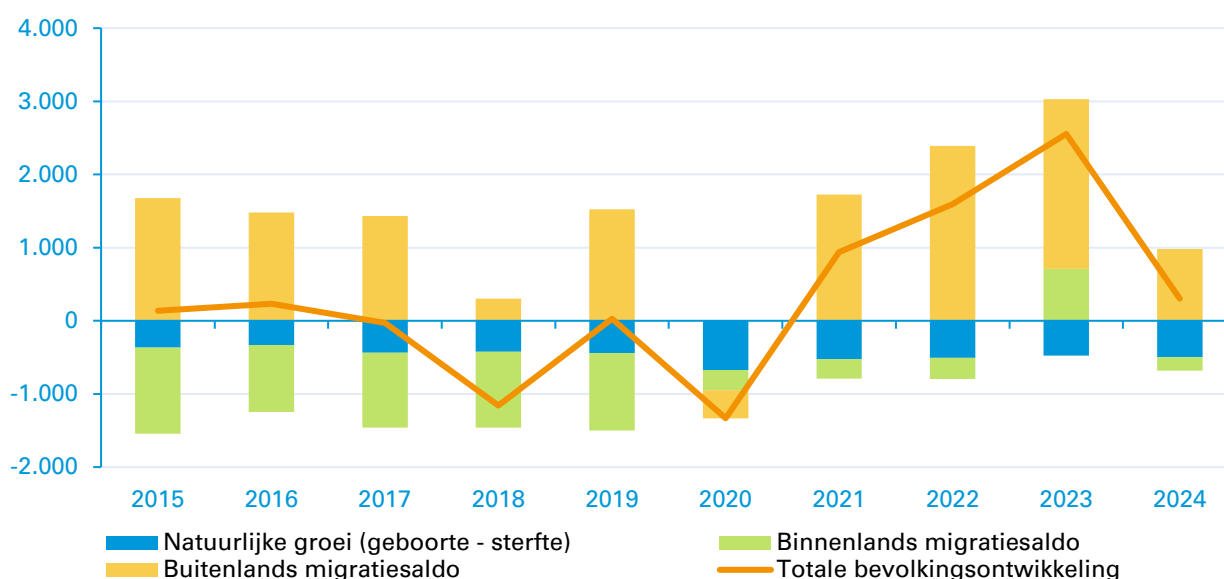


Bron: CBS (2025, cijfers 2015-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Instroom van binnenlandse- en buitenlandse migratie weegt laatste jaren op tegen natuurlijke krimp

Sinds 2021 is er elk jaar sprake geweest van een inwonerstoeiname in de gemeente Maastricht. Deze wordt veroorzaakt door een positievere instroom van personen uit binnen- en buitenland. Zo was met name de binnenlandse migratie in de periode 2015-2019 zeer negatief. Deze is in de periode positiever (maar nog steeds negatief). Daarnaast was de buitenlandse migratie altijd al duidelijk positief, voor een groot deel door internationale studenten en de ligging nabij België en Duitsland. Positieve migratie is nodig om het aantal inwoners in stand te houden. Tegelijkertijd valt namelijk ook op dat er sinds 2015 elk jaar sprake was van natuurlijke krimp. Dat betekent dat er jaarlijks meer mensen in de gemeente Maastricht overlijden dan dat er geboren worden. Om inwonersgroei in de toekomst mogelijk te maken, zullen er jaarlijks dus meer mensen naar Maastricht moeten verhuizen dan dat er vertrekken.

Figuur 40: Bevolkingsontwikkeling per jaar in Maastricht, periode 2015-2024



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

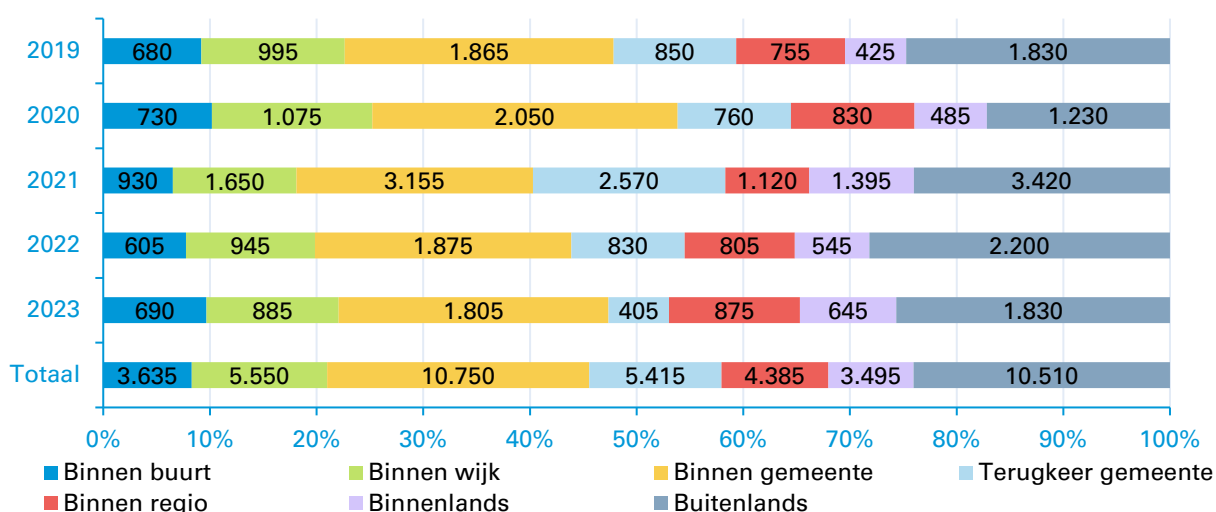
4.2 Verhuizingen op hoofdlijnen

In deze paragraaf kijken we naar alle verhuizingen binnen, naar en uit de gemeente Maastricht. We maken daarbij onderscheid naar de herkomst, het huishoudenstype en het woningtype na verhuizing. Hierdoor maken we onderscheid in verschillende typen verhuizers en brengen we in beeld welke behoeften met name lokaal een rol spelen en naar welk woningtype vaker huishoudens van verder weg verhuizen. We hanteren de CBS wijken- en buurtenindeling binnen Maastricht en hanteren de COROP-regio Zuid-Limburg als de regio.

Circa 45% van verhuizingen vindt plaats door verhuizer uit eigen gemeente, 20% binnen eigen wijk

We hebben alle verhuizingen voor de periode 2019 tot en met 2023 in beeld gebracht. We kiezen deze periode omdat voor deze jaren ook bekend is of referentiepersonen van huishoudens ingeschreven waren aan onderwijsinstellingen. Daarmee zijn de volgende analyses opgesteld exclusief studenten. We zien voor deze jaren dat circa 45% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Maastricht. Dit zijn huishoudens die dus voor de verhuizing ook al in de gemeente Maastricht woonden. 21% van de verhuizingen vindt zelfs binnen dezelfde wijk plaats. Naast binnengemeentelijke verhuizers is er ook een groot aandeel terugkeerders. Zij hebben al eerder in de gemeente gewoond en keren terug nadat ze voor enige tijd elders hebben gewoond. Met name in 2021 was dit aantal groot, waarschijnlijk als gevolg van de coronacrisis in 2020, waardoor buitenlandse werknemers tijdelijk terug gingen naar hun land van herkomst en in 2021 dus weer terugkeerden in Maastricht.

Figuur 41: Inkomende verhuizingen naar herkomst per jaar in de gemeente Maastricht, 2019-2023

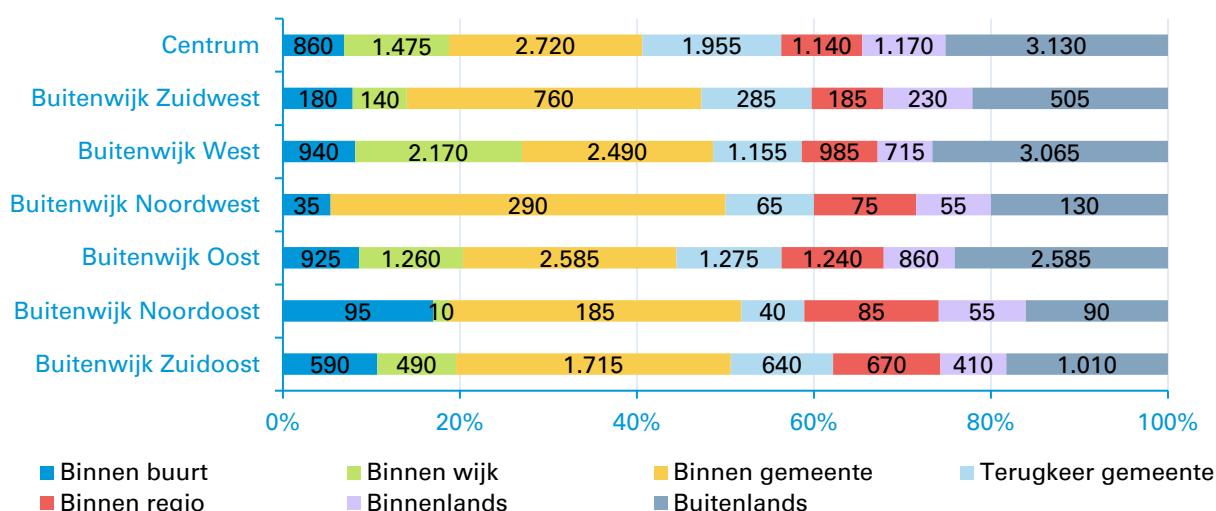


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Met name Centrum en Buitenwijk Oost trekken veel buitengemeentelijke verhuizers aan

Onderscheid makend naar de wijken in Maastricht zien we dat met name richting Centrum en Buitenwijk Oost relatief de meeste huishoudens van buiten de gemeente zijn verhuisd. In Buitenwijk Oost zijn de binnenregionale verhuizingen relatief sterk aanwezig en in Centrum hebben relatief veel buitenlandse verhuizers en terugkeerders zich gevestigd. Op buurtniveau valt het relatief grote aantal verhuizingen richting de buurten Brusselsepoort (58%), Randwyck (43%) en Amby (41%) op. Dit kan ook met opvanglocaties te maken hebben. Het aandeel binnenlandse verhuizingen van buiten de eigen regio is juist hoog geweest in de buurten Villapark (11%), Wyck (11%) en Kommelkwartier (11%) en binnengemeentelijk was het aandeel het hoogst in Dousberg-Hazendans (100%), Wolder (89%), Vroendaal (85%) en Oud-Caberg (85%).

Figuur 42: Inkomende verhuizingen naar herkomst per wijk in de gemeente Maastricht, 2019-2023

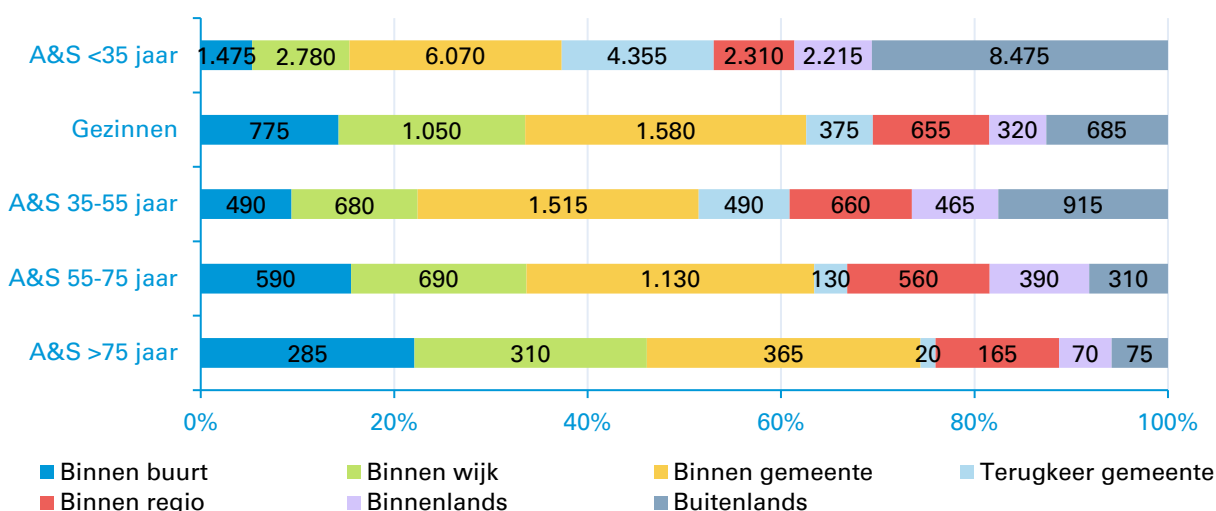


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Gezinnen en ouderen verhuizen relatief vaak binnen de gemeentegrenzen

Wanneer we onderscheid maken naar doelgroepen valt op dat met name gezinnen en ouderen relatief veel binnen de gemeente Maastricht verhuizen. Bij 75-plussers is dit zelfs in 75% van de verhuizingen het geval. Uit het landelijke WoON2024-onderzoek bleek dat ouderen een relatief sterke sociale binding hebben met de buurt, wijk of kern waar ze wonen. Dit speelt een rol bij de verhuiswens die deze doelgroep heeft. Om doorstroming goed te faciliteren, kan woningbouw in de eigen wijk dus een cruciale rol spelen.

Figuur 43: Inkomende verhuizingen naar herkomst per doelgroep in de gemeente Maastricht, 2019-2023



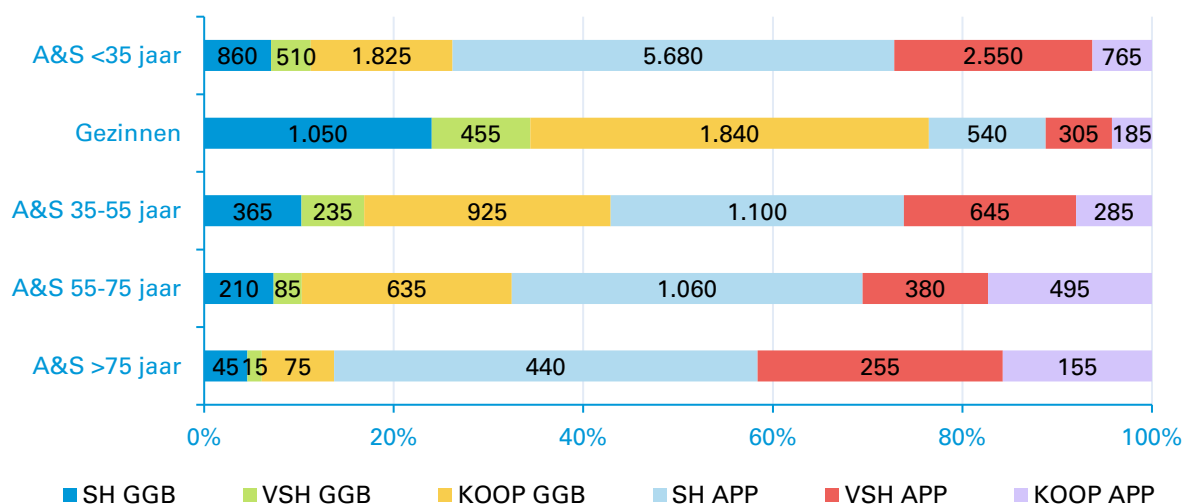
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Duidelijke verschillen in verhuisgedrag tussen doelgroepen, bepalend in woningbehoefte

De hiervoor genoemde doelgroepen hebben sterk uiteenlopende woonvoorkeuren. Dat zien we terug in het verhuisgedrag dat deze doelgroepen laten zien. Zo verhuisden alleenstaanden en stellen tot 35 jaar in het verleden met name naar sociale huur- en vrijesectorhuurappartementen, verhuisden gezinnen vaak naar reguliere grondgebonden sociale huur- en koopwoningen en maakten ouderen relatief vaak

een verhuistap naar een appartement. Doordat dit verhuisgedrag zo sterk uiteenloopt, heeft een verschuiving in doelgroepen ook sterke gevolgen voor de woningbehoefte in de toekomst.

Figuur 44: Inkomende verhuizingen naar bewoonde woningtype per doelgroep in de gemeente Maastricht, 2019-2022

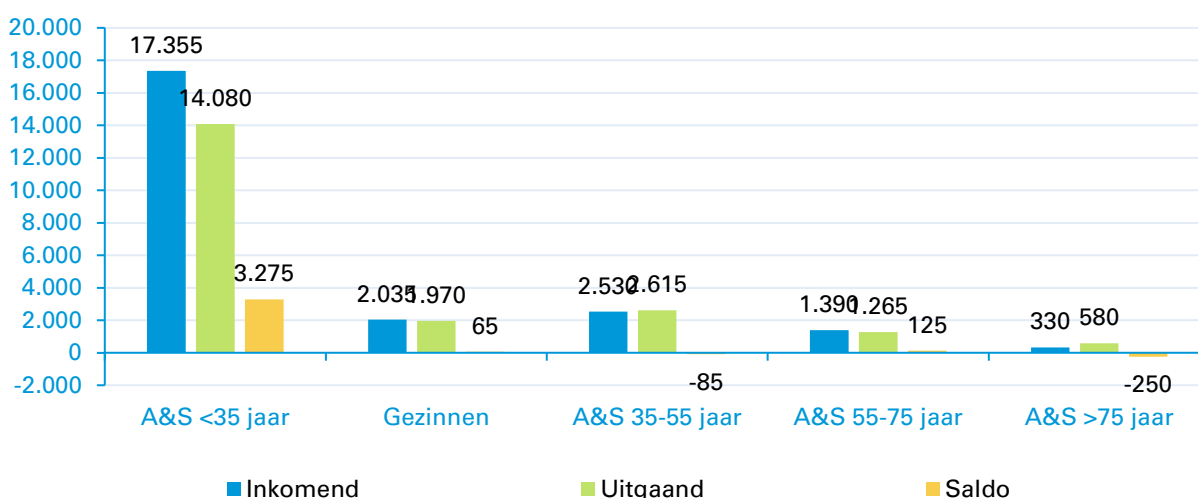


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Met name jonge huishoudens vestigen zich vaker in Maastricht dan dat ze vertrekken

Naast inkomende verhuizingen is ook het aantal vertrekkers relevant voor de woningvraag in de toekomst. Zo kan geschikte huisvesting bijdragen aan het behouden van doelgroepen die anders een stap naar een andere gemeente of naar het buitenland hadden gemaakt. Op dit moment trekt de gemeente Maastricht met name veel alleenstaanden en stellen tot 35 jaar aan (exclusief studenten). Dat zijn er ook duidelijk meer dan dat er vertrekken. Voor andere doelgroepen zijn de verschillen zeer beperkt.

Figuur 45: Inkomende en uitgaande verhuizingen per doelgroep in de gemeente Maastricht, 2019-2023

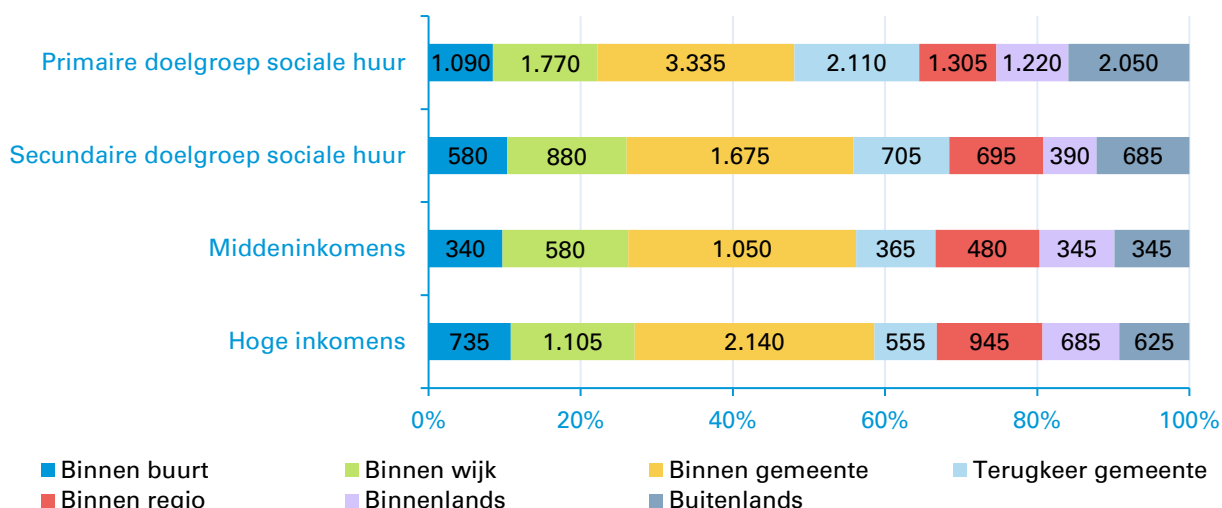


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Huishoudens met laag inkomen vaker afkomstig van buiten gemeente, voornamelijk buitenland

Onderscheid makend naar inkomen zien we dat met name huishoudens met een laag inkomen vaker afkomstig zijn van buiten de gemeente. Dat wordt veroorzaakt door meer instroom van huishoudens uit het buitenland in deze inkomenscategorie.

Figuur 46: Inkomende verhuizingen naar herkomst per inkomensgroep in de gemeente Maastricht, 2019-2022

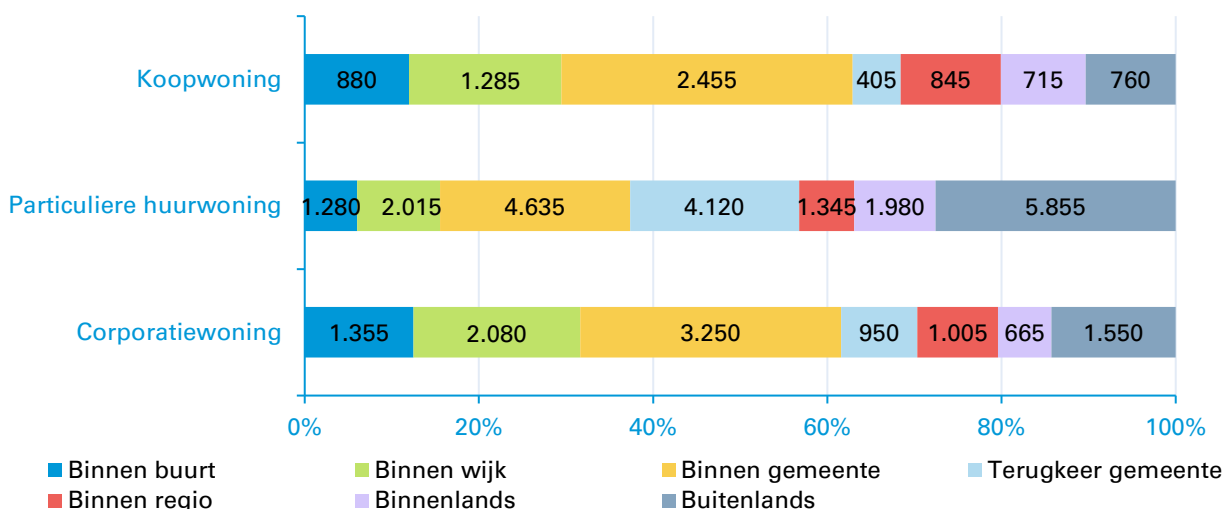


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Particuliere huur met name aantrekkelijk voor buitenlandse verhuizer

Onderscheid makend naar eigendom zijn de verschillen groter dan op basis van inkomen. Met name de verschillen tussen de particuliere huur en het koop- en corporatiesegment is groot. Binnen het koop- en corporatiesegment vindt circa 63% van de verhuizingen plaats door huishoudens die daarvoor ook al in de gemeente woonden. In de particuliere huur is dit slechts 37%. Dit segment is aantrekkelijk voor buitenlandse vestigers, omdat huurders hier vaak tijdelijk en flexibel kunnen wonen en ze daarnaast geen wachttijd hoeven op te bouwen zoals bij corporatiehuurwoningen.

Figuur 47: Inkomende verhuizingen naar herkomst per eigendomsvorm, 2019-2023



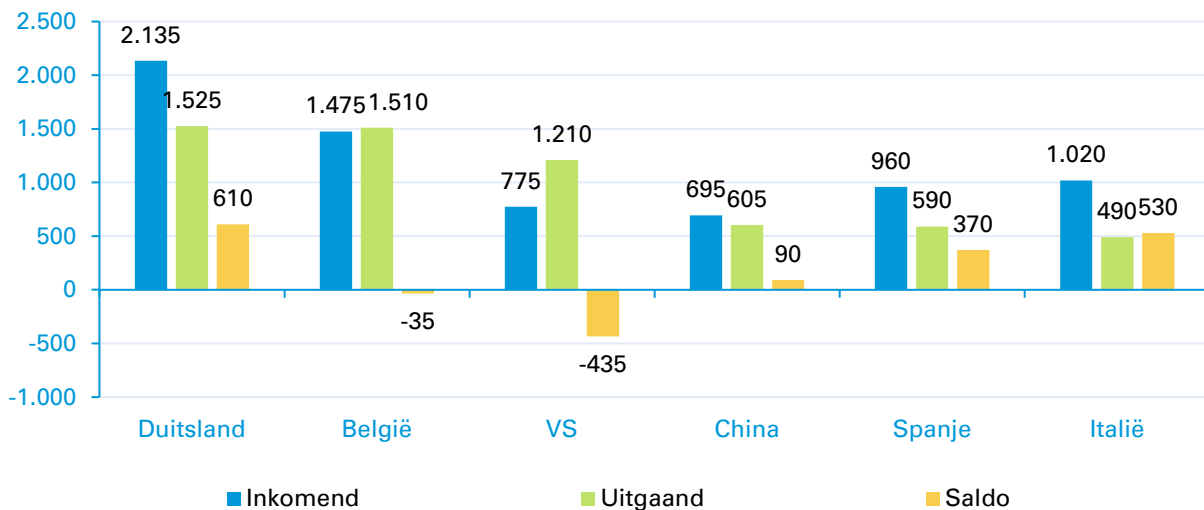
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

4.3 Buitenlandse verhuizingen

Met name instroom uit buurlanden en landen met kenniswerkers

In totaal zijn in de periode 2019 tot en met 2023 14.870 huishoudens uit het buitenland verhuisd naar de gemeente Maastricht (exclusief studenten). Dit zijn huishoudens uit zeer uiteenlopende landen. Een groot deel is wel afkomstig uit de buurlanden Duitsland (14%) en België (10%). Ook het aandeel verhuizingen uit Italië (7%), Spanje (6%), de VS (5%) en China (5%) is hoog. Dit zijn allen geen landen waar veelal arbeidsmigranten vandaan komen, maar landen waar de nadruk meer ligt op kennismigratie. Verder is de migratie zeer verspreid. Vanuit geen enkel ander land is het aandeel verhuizingen hoger dan 3%, maar samen vormen deze landen wel 52% van alle buitenlandse verhuizingen richting de gemeente Maastricht. Veel huishoudens verhuizen ook weer naar het buitenland vanuit Maastricht. Relatief gezien is met name het aandeel verhuizingen naar België en de VS groot. Met beide landen heeft Maastricht een negatief verhuissaldo gekend in de periode 2019-2023. Met de andere genoemde landen is juist sprake van een positief verhuissaldo.

Figuur 48: Inkomende en uitgaande buitenlandse verhuizingen naar land van herkomst of vestiging in de gemeente Maastricht, 2019-2023

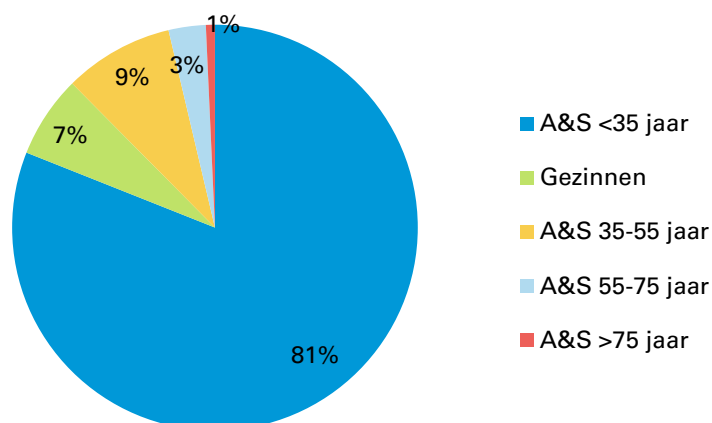


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

81% van buitenlandse verhuizers zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar

Wanneer we de buitenlandse verhuizingen uitsplitsen naar doelgroepen, dan zien we dat de buitenlandse verhuizers voor een groot deel bestaan uit jonge huishoudens. In totaal is zo'n 81% van de buitenlandse verhuizers een alleenstaande of stel tot 35 jaar. Ouderen vanaf 55 jaar verhuizen slechts zeer beperkt vanuit het buitenland naar Maastricht.

Figuur 49: Buitenlandse verhuizingen naar doelgroep in Maastricht, 2019-2023



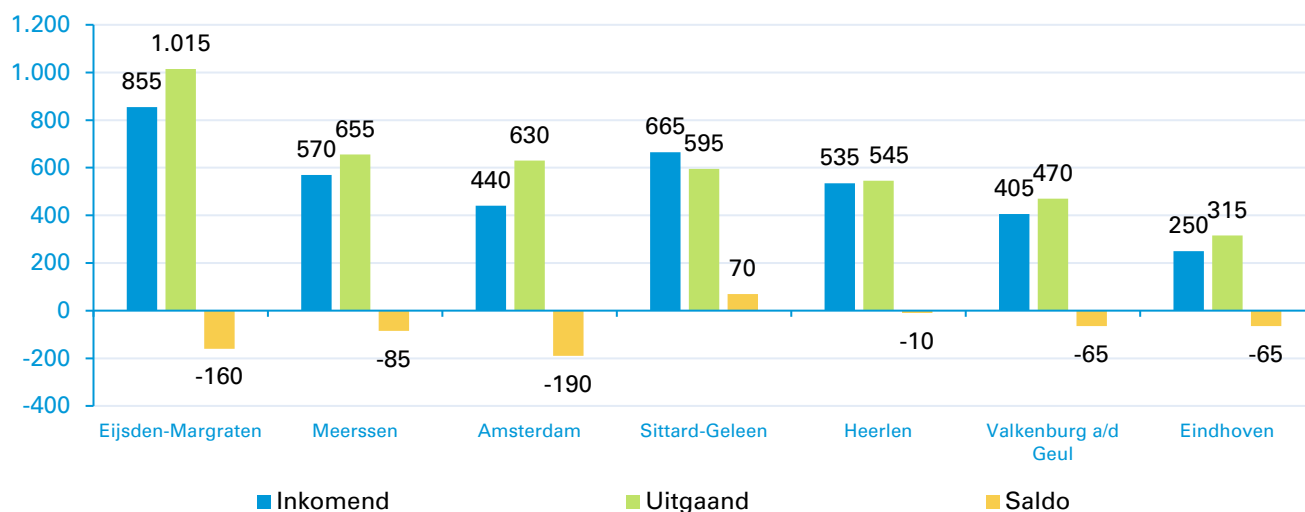
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

4.4 Binnenlandse verhuizingen

Binnenlandse verhuizers vaakst afkomstig uit buurgemeenten

We hebben ook de binnenlandse verhuizingen opgedeeld naar herkomst. Daaruit blijkt dat de meeste verhuizers afkomstig zijn uit gemeenten in de buurt. Zo komt 9% van de verhuizers uit Eijsden-Margraten, 7% uit Sittard-Geleen, 6% uit Meerssen, 6% uit Heerlen en 4% uit Valkenburg aan de Geul. Ook met grotere stedelijke gemeenten heeft Maastricht een verbinding. Zo komt 5% uit Amsterdam en 4% uit Eindhoven. Overige gemeenten hebben een minder sterke band met Maastricht dan de hiervoor genoemde gemeenten, maar het totale aandeel van die gemeenten is wel groot. In totaal komt 60% van de verhuizingen uit een andere gemeente dan die hiervoor genoemd zijn. Naar provincies is veruit het grootste deel afkomstig uit de eigen provincie Limburg (62%); daarna volgen Noord-Brabant (14%), Zuid-Holland (10%), Noord-Holland (9%) en Gelderland (6%). Wat betreft saldo verhuizen er gemiddeld meer huishoudens naar de andere gemeenten toe waarmee Maastricht een sterke verbinding heeft dan andersom. Alleen met Sittard-Geleen heeft Maastricht een positief verhuissaldo.

Figuur 50: Inkomende en uitgaande binnenlandse verhuizingen per herkomst- of vestigingsgemeente in de gemeente Maastricht, 2019-2023

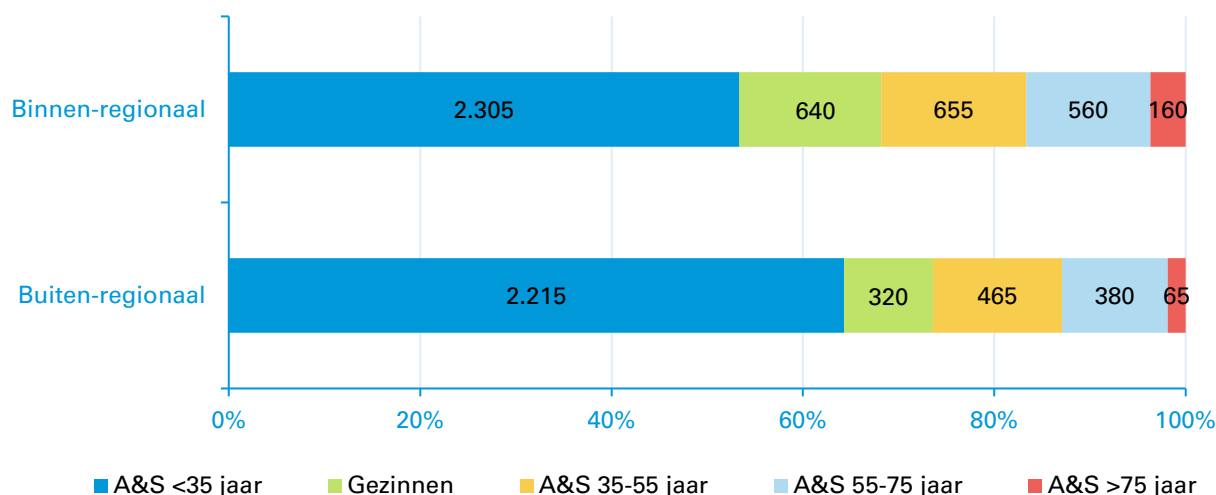


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Buiten-regionale verhuizer is relatief vaak een alleenstaande of stel tot 35 jaar

In totaal hebben er in de periode 2019-2023 7.765 binnenlandse verhuizingen plaatsgevonden. Dit is opgesplitst in 4.320 binnenregionale verhuizingen uit Zuid-Limburg en 3.445 buitenregionale verhuizingen. Van buiten de regio is een relatief groot aandeel een alleenstaande of stel tot 35 jaar (64%). Binnen de regio is dit aandeel 53%. Binnen-regionaal is juist het aandeel gezinnen relatief groot (15%) ten opzichte van buiten-regionaal (9%).

Figuur 51: Binnenlandse verhuizingen naar doelgroep en herkomst in de gemeente Maastricht, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

4.5 Binnengemeentelijke verhuizingen

Wijken kennen sterke interne dynamiek, maar ook meer dan 50% verhuizingen tussen wijken

19.915 verhuizingen in de periode 2019 tot en met 2023 vonden binnen de gemeente Maastricht plaats. Voor deze verhuizingen hebben we in beeld gebracht in hoeverre deze verhuizingen binnen of tussen wijken plaatsvinden. Daaruit valt op dat de grotere wijken een sterkere interne verhuisdynamiek kennen. Dat komt voornamelijk omdat het vrijkomend woningaanbod in deze wijken ook groter is. Wel zien we dat vaak meer dan 50% van de binnengemeentelijke verhuizingen plaatsvindt richting andere wijken. Dat aandeel is relatief groot in vergelijking met gemeenten die bestaan uit afzonderlijke kernen. Het is belangrijk daar rekening mee te houden bij het bepalen van de woningbehoefte per wijk. Er bestaat op basis hiervan namelijk enige mate van uitwisselbaarheid tussen de wijken van Maastricht bij het invullen van de woningbehoeften van huishoudens.

Tabel 5: Verhuizingen tussen wijken in Maastricht, 2019-2023

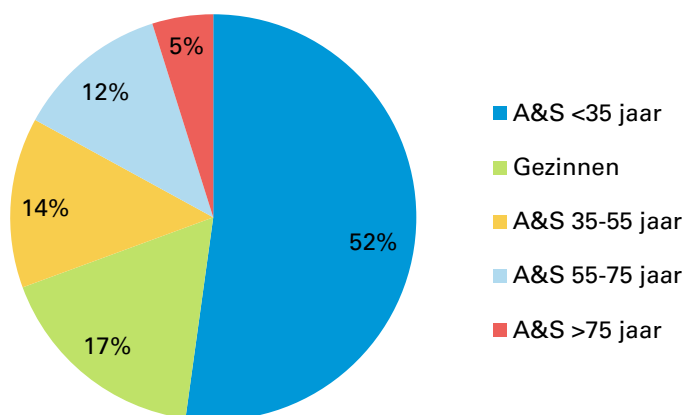
Herkomstwijk	Vestigingswijk 1	Vestigingswijk 2	Vestigingswijk 3
Centrum	Centrum (47%)	Buitenwijk West (18%)	Buitenwijk Oost (18%)
Buitenwijk Zuidwest	Centrum (30%)	Buitenwijk Zuidwest (29%)	Buitenwijk West (20%)
Buitenwijk West	Buitenwijk West (56%)	Centrum (17%)	Buitenwijk Oost (13%)
Buitenwijk Noordwest	Buitenwijk West (32%)	Centrum (23%)	Buitenwijk Oost (19%)
Buitenwijk Oost	Buitenwijk Oost (45%)	Centrum (19%)	Buitenwijk West (16%)
Buitenwijk Noordoost	Buitenwijk Noordoost (39%)	Buitenwijk Oost (20%)	Buitenwijk West (15%)
Buitenwijk Zuidoost	Buitenwijk Zuidoost (38%)	Buitenwijk Oost (25%)	Buitenwijk West (17%)

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Verscheidenheid aan doelgroepen dat binnen Maastricht verhuisd

Als we kijken naar welke doelgroepen er zijn verhuisd binnen de gemeente, zien we dat dit meer verdeeld is dan bij andere typen verhuizingen. Met name gezinnen en oudere huishoudens verhuizen relatief vaak binnengemeentelijk. Alsnog zien we dat nog steeds meer dan de helft van de verhuizingen plaatsvindt door jongeren. Dit komt doordat zij verhuisgeneigder zijn dan andere doelgroepen, aangezien zij nog snel stappen maken in hun wooncarrière.

Figuur 52: Binnengemeentelijke verhuizingen naar doelgroep in Maastricht, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

4.6 Doorstroming

Het kunnen waarmaken van de woonwensen van de huishoudens in Maastricht is voor een groot deel afhankelijk van doorstroming op de woningmarkt. Immers: hoe meer verhuisbewegingen op de lokale woningmarkt op gang komen, des te meer huishoudens een stap naar een gewenste woning kunnen zetten. Om beter inzicht te krijgen in de doorstroombdynamiek op de Maastrichtse woningmarkt hebben we de verhuisketens als gevolg van nieuwbouw in Maastricht in beeld gebracht.

825 nieuwbouwwoningen in periode 2019-2021 hebben geleid tot 1.125 vrijkomende woningen

Het startpunt van onze analyse zijn alle nieuwbouwwoningen in Maastricht in de periode 2019 tot en met 2021. Dit waren er in totaal 825. Vervolgens hebben we onderzocht welke huishoudens daarnaartoe zijn verhuisd en of zij een woning hebben achtergelaten. Dit is dus bij een starter of een buitenlandse verhuizer niet het geval. Wanneer een woning vrijkomt, hebben we onderzocht wie deze woning heeft

bewoond. Opnieuw kijken we of dit huishouden een woning heeft achtergelaten, enzovoorts. Elke keer stopt de keten als er geen woning vrijkomt bij een verhuizing. Wanneer we dit voor alle nieuwbouwwoningen doen, blijken er in totaal 1.125 woningen in Nederland vrij te komen in de jaren volgend op de oplevering van de nieuwbouwwoning tot en met 2023.

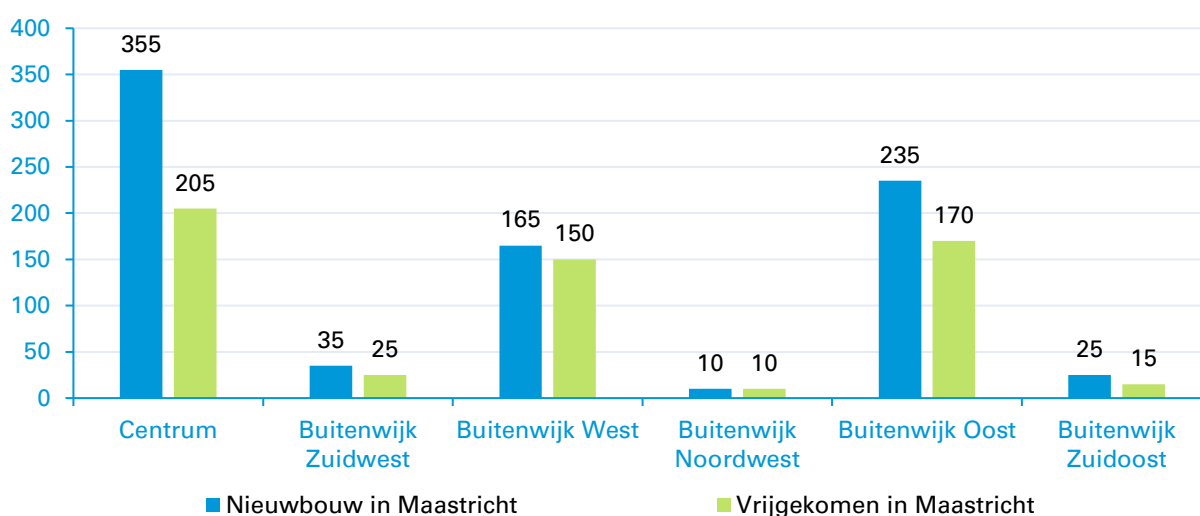
Circa 580 vrijkomende woningen in Maastricht, andere woningen verspreid over Nederland

De 1.125 vrijkomende woningen staan voor een groot deel in Maastricht zelf. Iets meer dan de helft van de woningen (51%) staat in de eigen gemeente. De overige woningen staan zeer verspreid over Nederland. De gemeenten die een sterke binding hebben met Maastricht springen er wel uit, zoals Heerlen (50 woningen), Sittard-Geleen (40 woningen), Amsterdam (35 woningen), Meerssen (30 woningen), Eijsden-Margraten (25 woningen) en Kerkrade (25 woningen).

Vrijkomende woningen bevinden zich verspreid over Maastricht, meeste nieuwbouw in Centrum

De 580 vrijkomende woningen in Maastricht bevinden zich verspreid over de gemeente, ondanks dat de nadruk wat betreft nieuwbouw op Centrum lag. Dit komt doordat ook de andere wijken in Maastricht een sterke binding hebben met Centrum en dus relatief veel huishoudens ook een verhuizing naar Centrum willen maken vanuit een van de andere wijken. Met name in Buitenwijk West valt de relatief hoge verhouding vrijkomende woningen ten opzichte van het aantal nieuwbouwwoningen op.

Figuur 53: Nieuwbouw- en vrijkomende woningen per wijk in de gemeente Maastricht, 2019-2023

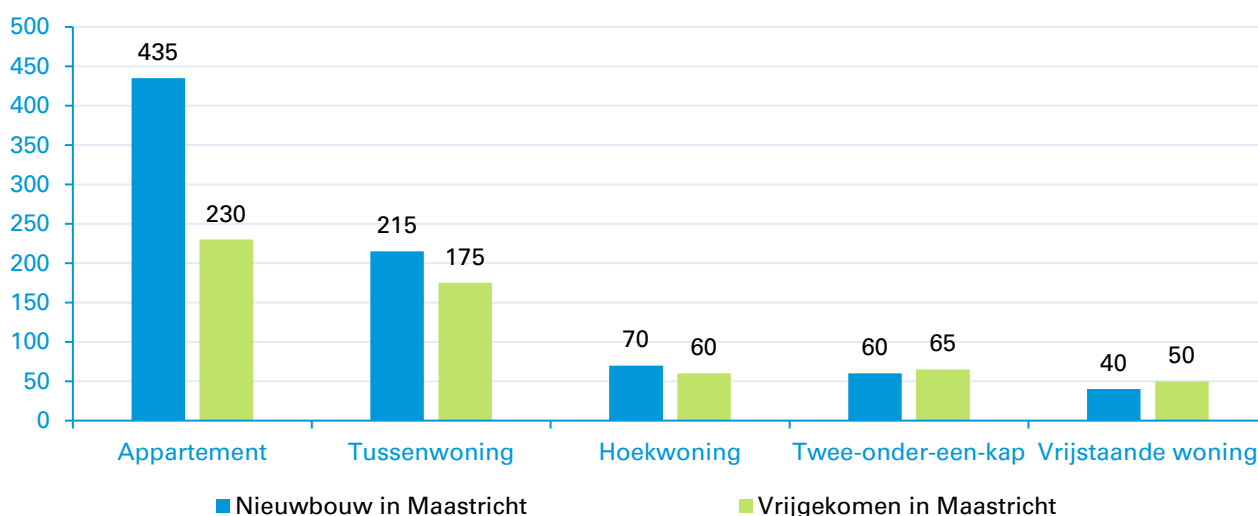


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Relatief veel vrijkomende eengezinswoningen ten opzichte van nieuwbouw

We kunnen ook onderscheid maken naar het type woning dat zowel nieuw gebouwd is als vrijgekomen is door deze nieuwbouw. Hieruit valt op dat er relatief veel appartementen aan de woningvoorraad via nieuwbouw zijn toegevoegd, namelijk ongeveer 435 woningen. Tegelijkertijd zijn er 230 appartementen vrijgekomen op de woningmarkt van Maastricht. In verhouding is dat 0,53 vrijgekomen appartement per nieuwbouwwoning. Daarnaast zijn er 390 eengezinswoningen nieuw gebouwd. Daar staan 350 vrijgekomen eengezinswoningen tegenover, oftewel een verhouding van 0,91 vrijgekomen eengezinswoning per nieuwbouwwoning. Er zijn dus relatief veel eengezinswoningen vrijgekomen ten opzichte van wat nieuw is gebouwd.

Figuur 54: Nieuwbouw- en vrijkomende woningen per woningtype in de gemeente Maastricht, 2019-2023

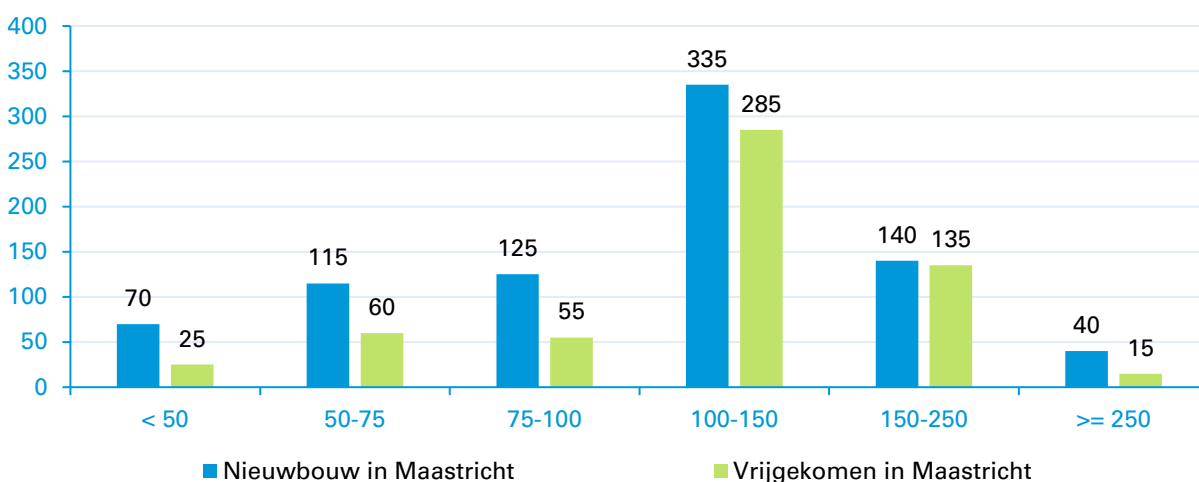


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Vrijkomende woningen relatief groot ten opzichte van nieuwbouw

Ook naar oppervlakte zijn er duidelijke verschillen te zien die raken aan de verschillen wat betreft woningtype. Zo had 38% van de nieuwbouwwoningen een oppervlakte tot 100 vierkante meter. Van de vrijkomende woningen in Maastricht had slechts 24% een dergelijk oppervlakte. Dit zien we terug in de verhouding. Zo zijn er 0,45 vrijgekomen woningen tot 100 vierkante meter per nieuwbouwwoning en 0,85 vrijgekomen woningen vanaf 100 vierkante meter per nieuwbouwwoning.

Figuur 55: Nieuwbouw- en vrijkomende woningen per oppervlakteklasse in de gemeente Maastricht, 2019-2023



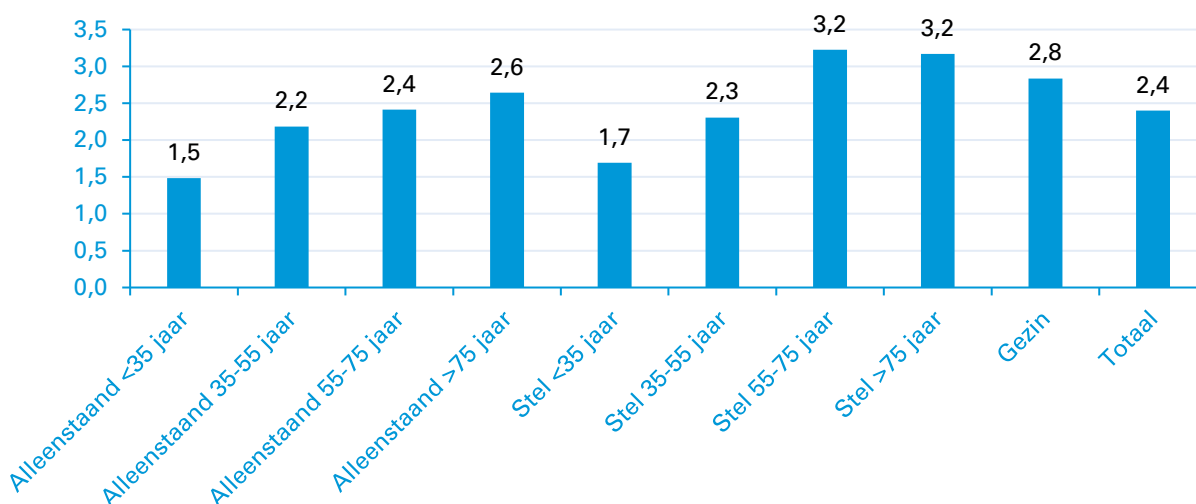
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Verhuisketen het langst bij verhuizing stel ouder dan 55 jaar

Naast de verhouding tussen nieuwbouw en vrijgekomen woningen in Maastricht is ook de lengte van de verhuisketen relevant voor de impact die nieuwbouw maakt. We hebben hiervoor onderscheid gemaakt naar de doelgroepen die verhuisd zijn naar de nieuwbouwwoningen in Maastricht. Per doelgroep hebben we onderzocht hoe lang de verhuisketen is die ontstaat doordat dit huishouden verhuisd is naar de nieuwbouwwoning. Daaruit valt op dat deze keten duidelijk het langste is bij oudere stellen vanaf 55 jaar. Bij stellen tussen de 55 en 75 jaar is de ketenlengte 3,23 en bij stellen ouder dan 75

jaar is deze 3,17. Dit komt doordat zij vaak verhuizen uit een grotere eengezinswoning die vervolgens geschikt kan zijn voor bijvoorbeeld gezinnen. We zien ook dat gezinnen naar verhouding relatief vaak naar de vrijgekomen woningen zijn verhuisd. Er zijn 1,15 gezinnen in een vrijkomende woning getrokken tegen 1 gezin per nieuwbouwwoning. Dat is het hoogst van alle doelgroepen. Wanneer jongeren naar nieuwbouw verhuizen, is de ketenlengte juist duidelijk het kortste. Dit komt doordat zij relatief vaak een starter zijn en dus geen woning achterlaten op de woningmarkt.

Figuur 56: Ketenlengte per verhuisde doelgroep naar nieuwbouw in de gemeente Maastricht, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

5. Kwantitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk brengen we de kwantitatieve woningbehoefte in beeld. Hiervoor gebruiken we de verwachte reguliere⁹ huishoudensontwikkeling volgens de Progneff 2023 als basis, maar we hebben daarnaast drie aanvullende scenario's uitgewerkt. In deze scenario's spelen recente migratietrends, economische ontwikkelingen en gemeentelijke groeiambities een rol. In onze doorrekening brengen we de ontwikkeling in beeld voor de periode 2025 tot 2040. Daarbinnen maken we nog onderscheid naar de perioden 2025 tot 2030, 2025 tot 2035 en 2025 tot 2040.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 5

- De Progneff 2023-prognose voor de gemeente Maastricht is gebaseerd op langjarige migratietrends uit de periode 2008-2022. Dit zorgt ervoor dat ook migratie uit jaren wordt meegerekend toen deze minder positief was dan nu het geval is. Deze langjarige trends vormen het uitgangspunt van het basisscenario. In dit scenario is de verwachte ontwikkeling licht negatief met -525 huishoudens tot 2040 met onderliggend vooral een toename van het aantal 75-plussers (5.1).
- In het trendscenario zijn in tegenstelling tot het basisscenario enkel de migratietrends uit de periode 2021 tot en met 2024 doorgerekend tot 2040. Dit zijn juist jaren dat de migratie relatief sterk was richting Maastricht. Dit zorgt ervoor dat de totale huishoudensontwikkeling positiever uitslaat naar +2.295 huishoudens tot 2040. Een groot deel van deze extra groei komt voor rekening van jongeren en gezinnen (5.2).
- In het werkgelegenheidsscenario zijn mogelijke uitbreidingen van de Brightlands Chemelot Campus en Health Campus doorgerekend, evenals de mogelijke installatie van de Einstein Telescope. Bij het waarmaken van deze ontwikkelingen, kan dit met name leiden tot een extra vraag vanuit jonge huishoudens met een midden- of hoog inkomen. Dit kan dan leiden tot een totale ontwikkeling van +4.690 huishoudens tot 2040 (5.3).
- In het ambitiescenario zijn ten slotte de ambities van de gemeente Maastricht meegerekend bovenop het werkgelegenheidsscenario. Daarvoor is de bovenkant van de bandbreedte van de geambieerde inwonergroei gebruikt. Deze bedraagt een toename van 15.000 inwoners tot 2040. Doorgerekend naar huishoudens zou hiervoor een groei van 6.735 huishoudens tot 2040 nodig zijn. Deze extra groei ten opzichte van de andere drie scenario's wordt met name veroorzaakt door het behoud en het aantrekken van jonge huishoudens in de leeftijd van 25 tot 45 jaar. Ook dit sluit aan op de ambities van de gemeente (5.4).
- Onderscheid makend naar doelgroepen zien we dat in alle scenario's een sterke groei ontstaat van het aantal 75-plussers. Hierop heeft het aantrekken van extra huishoudens echter weinig effect. Die bandbreedte is groter voor de overige doelgroepen, zoals jongeren en gezinnen. Deze doelgroepen verhuizen vaker en zijn ook vaker geneigd te verhuizen vanwege werk (5.5).

⁹ We berekenen de woningbehoefte op basis van reguliere huishoudens, exclusief studenten. De ontwikkeling van het aantal studenten is zeer onzeker en daarnaast betreft dit een zeer specifieke woningbehoefte. In hoofdstuk 9 staan we specifiek bij deze doelgroep stil.

5.1 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens basisscenario

In deze paragraaf staan we stil bij de verwachte huishoudensontwikkeling die volgt uit de Progneff huishoudensprognose uit 2023. Deze noemen we in ons onderzoek het basisscenario. De Progneff-prognose baseert zich op verwachte demografische ontwikkelingen zoals de ontwikkeling van de vruchtbaarheidsindex of vergrijzing van de huidige bevolking. Deze demografische ontwikkelingen zijn redelijk goed te voorspellen. Daarnaast speelt migratie van huishoudens een grote rol. In- of uitstroom van huishoudens in Maastricht leidt immers zowel nu als in de toekomst tot een andere huishoudenssamenstelling. De Progneff-prognose uit 2023 is daarbij gebaseerd op een lange periode, namelijk 2008-2022. Daarbij geldt wel dat de laatste jaren sterker meewegen.

Progneff-prognose uit 2023 verwacht -525 huishoudens tot 2040

We zien de effecten van het doorrekenen van een langjarige migratietrend terug in de verwachte huishoudensontwikkeling. In een groot deel van deze periode was met name de binnenlandse migratie vanuit Maastricht sterk negatief. Dit terwijl er ook sprake was en is van natuurlijke krimp. Dat betekent dat er jaarlijks meer personen overlijden dan dat er geboren worden. In de Progneff 2023-prognose wordt deze minder positieve migratietrend naar de toekomst doorgetrokken. Dit resulteert uiteindelijk in een negatieve ontwikkeling van -525 reguliere huishoudens tot 2040.

De Progneff 2023-prognose is op te delen naar huishoudenssamenstelling en leeftijd. In dit onderzoek lichten we zes doelgroepen uit. Onderscheid makend naar deze doelgroepen valt op dat met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar nog sterk toeneemt. In totaal neemt deze doelgroep naar verwachting met 2.970 huishoudens toe (+32%) tot 2040. Met name het aantal alleenstaanden en stellen jonger dan 35 jaar (-1.945 huishoudens) en het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar (-3.430 huishoudens) nemen juist af. Dat komt doordat de laatste jaren minder kinderen geboren zijn in de gemeente, regio en Nederland als geheel en doordat de doelgroep 55- tot 75-jarigen simpelweg ouder wordt met minder aanwas van een jongere doelgroep.

Tabel 6: Verwachte reguliere* huishoudensontwikkeling Maastricht naar doelgroepen volgens het basisscenario, 2025-2040

Doelgroepen	2025	2025 tot 2030	2025 tot 2035	2025 tot 2040
A&S <35 jaar	11.550	-790 (-7%)	-1.335 (-12%)	-1.945 (-17%)
Gezinnen	13.465	+145 (+1%)	+645 (+5%)	+1.290 (+10%)
A&S 35-55 jaar	7.325	0 (0%)	+155 (+2%)	+600 (+8%)
A&S 55-75 jaar	16.030	-710 (-4%)	-1.950 (-12%)	-3.430 (-21%)
A&S >75 jaar	9.145	+1.080 (+12%)	+2.095 (+23%)	+2.970 (+32%)
Overig**	385	5 (+1%)	-5 (-1%)	-10 (-2%)
Totaal	57.895	-275 (+0%)	-390 (-1%)	-525 (-1%)

Bron: Progneff2023. Afgerond op vijftallen. *Exclusief studentenhuishoudens. **Huishoudentypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

5.2 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens trendscenario

In ons basisscenario gaan we uit van de verwachte huishoudensontwikkeling volgens de Progneff-prognose uit 2023. In deze prognose wordt gebruik gemaakt van het migratiesaldo voor binnenlandse en buitenlandse verhuizingen uit de periode 2008 tot en met 2022. Deze prognose rekent daarmee nog met jaren waarin het migratiesaldo in Maastricht relatief laag was. Dit terwijl sinds 2021 het migratiesaldo duidelijk positiever was dan voorheen. We hebben daarom voor de gemeente Maastricht

ook een trendscenario uitgewerkt. Deze houdt rekening met de meest recente migratietrends sinds 2021 en sluit dus ook het afwijkende coronajaar uit.

Doortrekken van recente migratietrend leidt tot een groei van 2.295 huishoudens tot 2040

In ons trendscenario rekenen we in plaats van de periode 2015-2019 en 2021-2022 met de periode 2021 tot en met 2024. Het migratiesaldo is in deze jaren duidelijk hoger dan in de periode waar de Progneff-prognose mee rekent. Wanneer we dit hogere migratiesaldo doortrekken tot 2040 heeft dit sterke gevolgen voor de verwachte huishoudensontwikkeling. In totaal zien we dat met het doortrekken van de huidige migratietrend uiteindelijk 2.820 extra huishoudens in 2040 in de gemeente Maastricht wonen dan volgens het basisscenario. In totaal betreft dit een toename van 2.295 huishoudens en 4% meer dan nu in de gemeente woont. Voor dit scenario geldt dat deze aantallen enkel uitkomen als ook daadwerkelijk dit hogere aantal verhuizers naar de gemeente Maastricht blijft komen. De algehele woningmarktdruk en de vervangingsvraag op de arbeidsmarkt geven wel aanleiding om aan te nemen dat de vraag naar woningen in Maastricht vanuit binnen- en buitenland de komende jaren hoog zal blijven.

Extra verhuizingen richting Maastricht zorgen met name voor meer jongeren en gezinnen

We hebben de kwantitatieve plus in het trendscenario uitgesplitst naar doelgroepen. We baseren ons hierbij op de huidige verdeling van doelgroepen die naar de gemeente Maastricht verhuizen. We zien dat meer migratie vanuit binnen- en buitenland met name zorgt voor meer behoud en instroom van jongeren en gezinnen. Bij jongeren komt meer dan de helft van de instromende huishoudens uit het buitenland en bij gezinnen is dit ongeveer de helft. Gezinnen komen verder vaak uit omliggende gemeenten. Het aantal jongeren en gezinnen neemt relatief sterk toe in dit scenario doordat zij meer verhuisgeneigd zijn en daarnaast vaker vanwege werk een stap naar een andere gemeente of ander land maken. Voor gezinnen geldt verder dat dit aantal ook extra toeneemt doordat een deel van de instromende jongeren na verloop van tijd ook gezinnen gaat vormen. In totaal zien we dat in het trendscenario bijvoorbeeld 970 gezinnen meer zijn in 2040 dan in het basisscenario. Voor 75-plussers is dit verschil veel kleiner. Die doelgroep is slechts 165 huishoudens groter in het trendscenario dan in het basisscenario in 2040.

Tabel 7: Verwachte reguliere huishoudensontwikkeling Maastricht naar doelgroepen volgens het trendscenario, 2025-2040

Doelgroepen	2025	2025 tot 2030	2025 tot 2035	2025 tot 2040
A&S <35 jaar	11.550	-365 (-3%)	-760 (-7%)	-1.340 (-12%)
Gezinnen	13.465	+385 (+3%)	+1.215 (+9%)	+2.260 (+17%)
A&S 35-55 jaar	7.325	+190 (+3%)	+550 (+8%)	+1.230 (+17%)
A&S 55-75 jaar	16.030	-555 (-3%)	-1.645 (-10%)	-2.975 (-19%)
A&S >75 jaar	9.145	+1.120 (+12%)	+2.190 (+24%)	+3.135 (+34%)
Overig	385	+5 (+1%)	-5 (-1%)	-10 (-2%)
Totaal	57.895	+785 (+1%)	+1.545 (+3%)	+2.295 (+4%)

Bron: Progneff2023 & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

5.3 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens werkgelegenheidsscenario

Naast huidige trends en ontwikkelingen wil de gemeente Maastricht ook meer grip krijgen op eventuele nieuwe ontwikkelingen die nog niet in huidige cijfers te vangen zijn. Hiervoor werken we een werkgelegenheidsscenario uit. Dit bevat inschattingen over vergelijkbare ontwikkelingen zoals in het

vorige woningbehoefteonderzoek voor de gemeente Maastricht uit 2019 zijn uitgewerkt. Deze komen daarnaast ook in andere onderzoeken in de regio terug. We maken onderscheid in de ontwikkelingen rond de Brightlands Chemelot Campus in Geleen, de Brightlands Health Campus in Maastricht Randwyck en de installatie van de Einstein Telescope in Zuid-Limburg. We hebben allereerst voor deze drie ontwikkelingen in beeld gebracht wat dit kan betekenen voor het aantal banen op deze locaties en vervolgens beredeneren we op basis van pendelstromen de effecten op de huishoudensontwikkeling in de gemeente Maastricht.

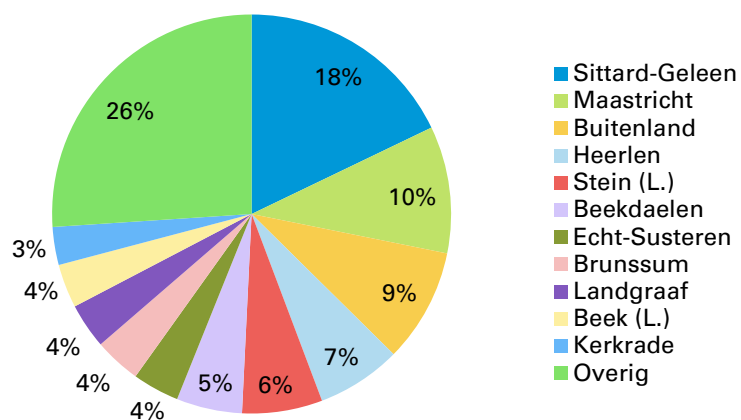
Brightlands Chemelot Campus: uitbreiding van 9.000 banen tot 2040 verwacht

Niet enkel ontwikkelingen in de gemeente Maastricht kunnen zorgen voor een toenemende woningvraag. Dit komt doordat ook bij regionale ontwikkelingen een deel van de huishoudens in Maastricht zal willen wonen. Dit is zeker het geval wanneer het grote ontwikkelingen betreft, zoals bij de uitbreiding van de Brightlands Chemelot Campus in de Westelijke Mijnstreek het geval is. In eerdere studies was steeds het geschatte toekomstbeeld van 9.000 extra banen tot 2040 het uitgangspunt. Deze hanteren we ook in dit onderzoek.

Brightlands Chemelot Campus: 10% woont in de gemeente Maastricht

Op basis van CBS Microdata hebben we inzicht in de woongemeente van de huidige werkenden op de Brightlands Chemelot Campus. Dit inzicht geeft een indicatie van waar toekomstige werknemers willen wonen. Hieruit valt op dat 28% van de werkenden in de Westelijke Mijnstreek woont, maar een groot deel dus ook daarbuiten. Juist de gemeente Maastricht blijkt een belangrijke woongemeente te zijn voor werknemers. In totaal woont 10% van de werkenden op deze Campus in Maastricht.

Figuur 57: Herkomst werknemers Brightlands Chemelot Campus, 2022

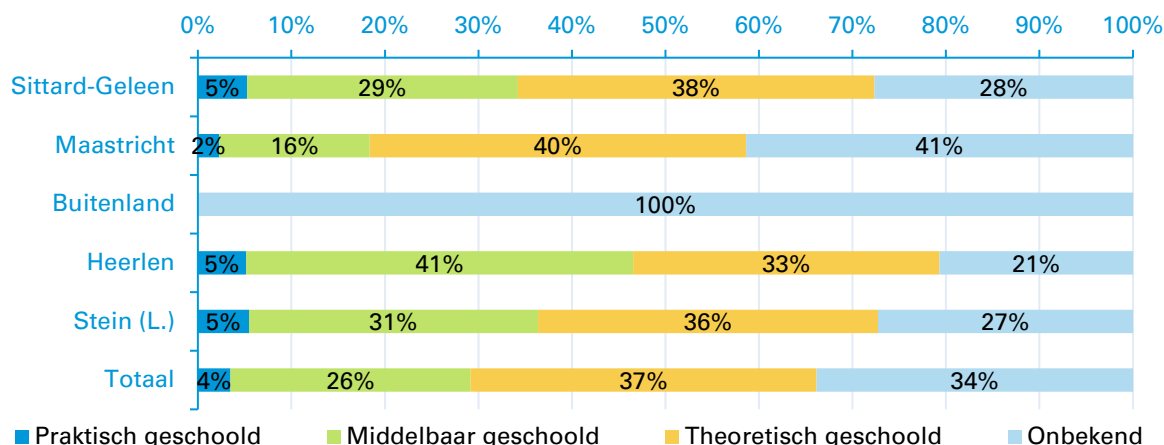


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Brightlands Chemelot Campus: woonachtigen in Maastricht zijn veelal theoretisch geschoold

We zien dat een groot deel van de werknemers op de Brightlands Campus middelbaar of theoretisch geschoold is. Daarbij valt een verband op tussen het opleidingsniveau en de woongemeente. We zetten hiervoor de top-vijf woongemeenten op een rij. We zien zo dat relatief veel theoretisch geschoolden in Maastricht wonen, terwijl juist veel middelbaar geschoolden in de gemeente Heerlen wonen. Dit hangt mogelijk samen met het woningaanbod in deze gemeenten, al zal een deel van de wonenden in Maastricht hier ook na het behalen van een (theoretische) opleiding zijn blijven wonen. Deze verhoudingen kunnen een indicator zijn voor waar ook in de toekomst mensen met een bepaald opleidingsniveau zullen willen wonen.

Figuur 58: Opleidingsniveau werknemers Brightlands Chemelot Campus naar woongemeente, 2022

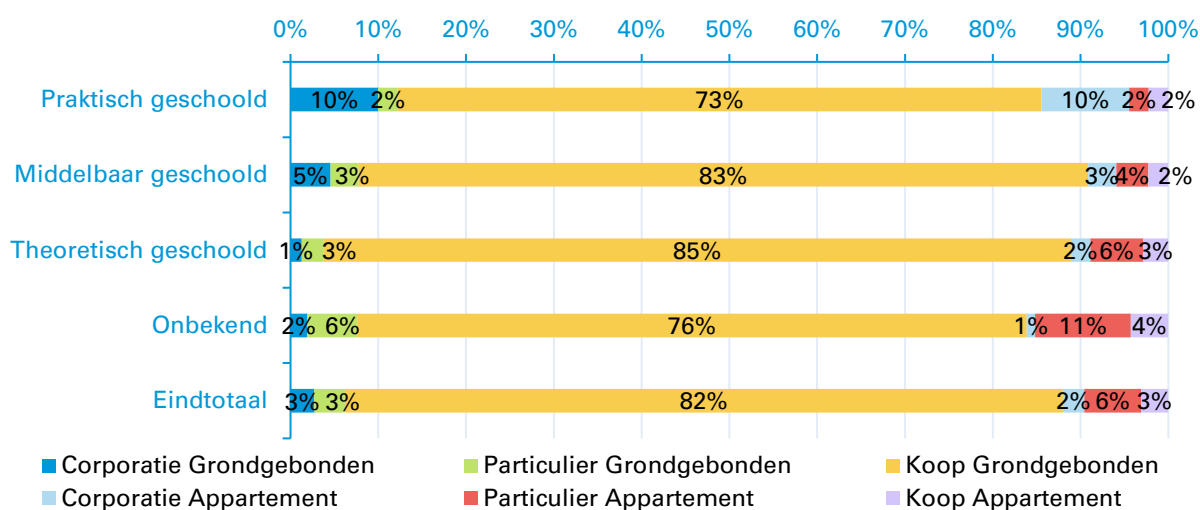


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Brightlands Chemelot Campus: veel werkenden wonen in grondgebonden koopwoning

We kunnen ook in beeld brengen in wat voor woningtype werknemers op de Brightlands Campus wonen. Hieruit blijkt dat veruit het merendeel in een koopwoning woont. Dit zien we voor werknemers met alle opleidingsniveaus terug.

Figuur 59: Woningtype bewoond door werknemers Brightlands Chemelot Campus naar opleidingsniveau, 2022



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

Brightlands Chemelot Campus: +830 woningen in Maastricht op basis van huidige pendelstromen en meer inzet op reguliere huisvesting

Wanneer we eenzelfde doorrekening maken als we eerder voor de Westelijke Mijnstreek hebben gedaan, komen we in eerste instantie tot een potentie van +415 woningen in de gemeente Maastricht. Dit is berekend op basis van de huidige pendelstromen (10% van totale woon-werkstromen). In dit onderzoek houden we er echter rekening mee dat een groot deel van de woningvraag ingevuld kan worden door tijdelijke huisvesting. Indien de gemeente Maastricht ervoor kiest om deze vraag in te vullen door permanente huisvesting, dan kan de woningvraag oplopen tot +830 woningen tot 2040.

Brightlands Health Campus: ook in Maastricht uitbreidingen van Brightlands verwacht

Naast de Brightlands Campus op het Chemelot-terrein zijn er ook plannen voor uitbreidingen van de Brightlands Health Campus in Maastricht, waar onder andere ook het universitair ziekenhuis gevestigd

is. We gebruiken opnieuw CBS Microdata, waarbij we via de SBI-code voor gezondheidszorg en aanverwante bedrijven in de buurt Maastricht Randwyck de werknemers op het terrein van de Maastricht Health Campus in beeld hebben gebracht.

Brightlands Health Campus: 25% extra groei kan tot +1.005 huishoudens in Maastricht leiden

De Brightlands Health Campus doet nog geen uitspraken over een specifieke banengroei. Om die reden werken we in dit onderzoek met een aanname hierover. Aansluitend op verdere groeiambities van Brightlands achten we een groei van 25% bovenop de huidige trend aannemelijk, indien de gemeente, regio en bedrijven zich hiervoor inzetten. Dat zou een groei van 2.875 banen betekenen tot 2040. Niet alle nieuwe werknemers zullen in Maastricht gaan en willen wonen. Op basis van CBS Microdata blijkt dat in het geval van deze campus 35% van de werknemers in Maastricht woont. Indien eenzelfde aandeel dit ook in de toekomst doet, kan dit leiden tot een groei van 1.005 extra huishoudens tot 2040.

Einstein Telescope: mogelijk werkgelegenheid voor 1.750 directe en indirecte banen

Een laatste ontwikkeling die we analyseren is de eventuele installatie van de Einstein Telescope. Op dit moment (december 2025) is het nog zeer onzeker of deze aan Zuid-Limburg en de bredere regio wordt toegewezen. Wel kunnen we al een inschatting maken van de effecten als deze ontwikkeling doorgaat. Zo is eerder al onderzocht dat de Einstein Telescope kan leiden tot 1.750 directe en indirecte banen.

Einstein Telescope: 32% werknemers Maastricht Heuvelland woont doorgaans in Maastricht

De Einstein Telescope zal in het landelijk gebied van Maastricht Heuvelland geïnstalleerd worden. Daarmee landt in ieder geval een deel van de werkgelegenheid niet rechtstreeks in Maastricht, maar in de regio. Doordat er op dit moment nog niemand via de Einstein Telescope werkzaam is, is het ook lastig om pendelstromen in beeld te brengen. We rekenen daarom met de totale pendelstroom van werkenden in de regio Maastricht Heuvelland. Op basis daarvan zien we dat 32% van de werkenden in de regio in Maastricht woont. We sluiten ook aan op onze eerdere doorrekening in het woonbehoefteonderzoek voor de regio Maastricht Heuvelland.

Einstein Telescope: 560 extra huishoudens in Maastricht is reëel

Aangezien 32% van de werkenden in de regio Maastricht Heuvelland doorgaans in de gemeente Maastricht woont, is het reëel om aan te nemen dat een dergelijk aandeel dit bij de installatie van de Einstein Telescope ook zal doen. Dit zou dan leiden tot een extra groei van 560 huishoudens tot 2040.

Uitwerking werkgelegenheidsscenario: +2.395 huishoudens tot 2040

We tellen voor het werkgelegenheidsscenario uiteindelijk de totale extra vraag vanuit de drie onderzochte ontwikkelingen bij elkaar op. Dit leidt tezamen tot een extra groei van +2.395 huishoudens ten opzichte van het trendscenario. We nemen namelijk aan dat dit ontwikkelingen zijn die nu nog niet in gang zijn gezet of waar in ieder geval een duidelijke extra toename wordt verwacht. Deze aantallen zijn daarmee dus wel enkel realistisch als ook daadwerkelijk de banengroei plaatsvindt.

Uitwerking werkgelegenheidsscenario: meer jongeren en huishoudens met een hoog inkomen

Voor alle drie de ontwikkelingen hebben we onderzocht welke persoons- en huishoudenskenmerken de huidige werknemers hebben. Dit geeft immers een indicatie van de werknemers die wellicht in de toekomst aangetrokken worden. Hieruit valt op dat circa 80% van de werknemers via deze ontwikkelingen een midden- of hoog huishoudensinkomen heeft. Dit is duidelijk hoger dan de huidige verhouding in de gemeente Maastricht. We nemen dit verschil mee in onze doorrekening voor de woningbehoefte.

Daarnaast zien we dat van de huidige werknemers op de campussen 26% behoort tot de alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, 45% tot gezinnen, 11% tot alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar en 18% tot alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar. Nu verwachten we echter dat ook de verhuisbereidheid van doelgroepen een rol zal spelen in welke werknemers uiteindelijk ook de verhuistap naar Maastricht zullen zetten wanneer ze op een van deze terreinen werkzaam zullen zijn.

Als we rekening houden met deze bereidheid, dan verwachten we dat de verdeling opschuift met meer nadruk op jonge huishoudens, namelijk: 61% alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, 24% gezinnen, 10% alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar en 5% alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar. Dit is de verhouding op het moment van instroom. Uiteraard worden huishoudens ook ouder en gaan ze in Maastricht eventueel gezinnen vormen. Hier houden we rekening mee.

Dit blijkt ook uit onze doorrekening tot 2040. In totaal zijn er in het werkgelegenheidsscenario in 2040 655 alleenstaanden en stellen tot 35 jaar meer dan in het trendscenario en 1.145 gezinnen. Wat betreft ouderen zien we slechts een zeer beperkt verschil. Dit komt doordat deze doelgroep nauwelijks beïnvloedt wordt door een toename van de werkgelegenheid; zij werken immers niet meer. In totaal leidt het werkgelegenheidsscenario tot 4.690 extra huishoudens in 2040 ten opzichte van nu. Dit zal dan wel enkel het geval zijn wanneer alle drie de ontwikkelingen volgens de genoemde ambities en aannames doorgang vinden.

Tabel 8: Verwachte reguliere huishoudensontwikkeling Maastricht naar doelgroepen volgens het werkgelegenheidsscenario, 2025-2040

Doelgroepen	2025	2025 tot 2030	2025 tot 2035	2025 tot 2040
A&S <35 jaar	11.550	+50 (0%)	-125 (-1%)	-685 (-6%)
Gezinnen	13.465	+640 (+5%)	+1.875 (+14%)	+3.405 (+25%)
A&S 35-55 jaar	7.325	+275 (+4%)	+755 (+10%)	+1.655 (+23%)
A&S 55-75 jaar	16.030	-510 (-3%)	-1.555 (-10%)	-2.830 (-18%)
A&S >75 jaar	9.145	+1.125 (+12%)	+2.200 (+24%)	+3.155 (+35%)
Overig	385	+5 (+1%)	-5 (-1%)	-10 (-2%)
Totaal	57.895	+1.585 (+3%)	+3.145 (+5%)	+4.690 (+8%)

Bron: Progneff2023, informatie Brightlands Campus (2025), informatie Einstein Telescope (2025) & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

5.4 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens ambitie scenario

Zoals blijkt uit voorgaande scenario's staat de gemeente Maastricht voor een demografische transitie. Ook in het werkgelegenheidsscenario bestaat 67% van de huishoudensgroei uit 75-plussers. Dit zorgt ervoor dat de gemeente in haar Omgevingsvisie 2040 een grotere inwonersgroei ambieert. De gemeente ziet namelijk mogelijkheden om hiermee een evenwichtigere verhouding tussen leeftijdsgroepen te behouden en zo de brede welvaart in de gemeente te versterken. In totaal ziet zij graag het aantal inwoners met 10.000 tot 15.000 toenemen tot 2040, waarbij de nadruk ligt op het behouden en aantrekken van jongeren in de leeftijd van 25 tot 45 jaar.

Werkgelegenheidsscenario leidt tot groei van 10.710 extra personen

We nemen voor dit scenario het werkgelegenheidsscenario als uitgangspunt. Ook in dit scenario wordt namelijk al een toename van het aantal personen verwacht. Om in te schatten hoe groot deze groei is, gebruiken we de huishoudensgrootte van de diverse doelgroepen nu. Doordat er naar verwachting relatief veel gezinnen bijkomen, is de gemiddelde huishoudensgrootte van de nieuwe huishoudens relatief groot. Dit zorgt ervoor dat we verwachten dat het werkgelegenheidsscenario al tot een toename van 10.710 personen kan leiden. Daarmee voldoet dat scenario al aan de onderkant van de geambieerde bandbreedte. We zetten dit ambitie scenario dus in om de bovenkant van de bandbreedte scherp te krijgen.

4.290 extra personen met referentiepersonen in leeftijd van 25 tot 45 jaar

De aanvullende 4.290 extra personen laten we in dit scenario tot 2040 toenemen op basis van het behouden en aantrekken van jonge referentiepersonen van huishoudens in de leeftijd van 25 tot 45 jaar. Hiermee sluiten we aan op de ambitie van de gemeente Maastricht. Op dit moment behoren deze referentiepersonen voor 45% tot de doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, 32% tot gezinnen en 22% tot alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar. Opnieuw houden we rekening met verhuiscapaciteit. Zo zijn jongeren tot 35 jaar sneller bereid een verhuiscapaciteit naar een reguliere woning in Maastricht te maken. Zij zijn ook de doelgroep die nadat ze gestudeerd hebben sowieso een stap op de reguliere woningmarkt moeten maken. De instroom of behoud van jongeren landt daarmee voor 74% bij alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Opnieuw geldt echter dat in 2040 ook een groot deel van deze doelgroep behoort tot een oudere doelgroep of een gezin is gaan vormen.

2.045 extra huishoudens in 2040 nodig om een toename van 15.000 inwoners mogelijk te maken

Wanneer we rekening houden met de doelgroepen en huishoudensgrootte van deze doelgroepen in 2040 zijn er in totaal 2.045 extra huishoudens nodig om een groei van 15.000 inwoners mogelijk te maken. Op basis van de hiervoor genoemde instroom en behoud van jongeren zullen dit voor een groot deel jonge huishoudens zijn. We verwachten bijvoorbeeld een extra toename van 680 alleenstaanden en stellen jonger dan 35 jaar en 855 gezinnen. Een extra toename van 75-plussers wordt in dit scenario niet verwacht.

Tabel 9: Verwachte reguliere huishoudensontwikkeling Maastricht naar doelgroepen volgens het ambitiescenario, 2025-2040

Doelgroepen	2025	2025 tot 2030	2025 tot 2035	2025 tot 2040
A&S <35 jaar	11.550	+480 (+4%)	+530 (+5%)	-5 (0%)
Gezinnen	13.465	+795 (+6%)	+2.330 (+17%)	+4.260 (+32%)
A&S 35-55 jaar	7.325	+370 (+5%)	+985 (+13%)	+2.120 (+29%)
A&S 55-75 jaar	16.030	-510 (-3%)	-1.535 (-10%)	-2.785 (-17%)
A&S >75 jaar	9.145	+1.125 (+12%)	+2.200 (+24%)	+3.155 (+35%)
Overig	385	+5 (+1%)	-5 (-1%)	-10 (-2%)
Totaal	57.895	+2.265 (+4%)	+4.505 (+8%)	+6.735 (+12%)

Bron: Progneff2023, informatie Brightlands Campus (2025), informatie Einstein Telescope (2025), Omgevingsvisie Maastricht (2025) & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

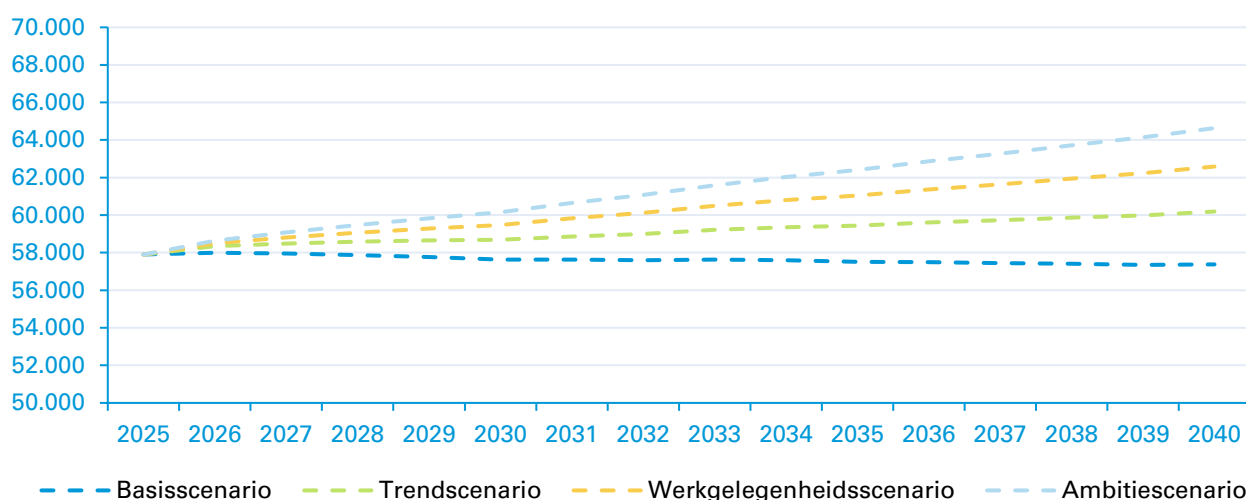
5.5 Vergelijking kwantitatieve uitkomsten scenariostudie

In het hoofdstuk hierna werken we de verwachte huishoudensontwikkeling van de vier onderzochte scenario's uit naar kwalitatieve woonbehoeften. Om deze goed te kunnen interpreteren, zetten we in deze paragraaf eerst samenvattend uiteen welke verschillen er tussen de scenario's bestaan in de gemeente Maastricht.

Verwachte huishoudensontwikkeling loopt uiteen van -525 tot +6.735 huishoudens tot 2040

De totale huishoudensontwikkeling is in het basisscenario tot 2040 licht negatief met -525 huishoudens. De andere scenario's leiden tot een positieve huishoudensontwikkeling. De verwachte aantallen lopen wel ver uiteen. Hoe verder we in de tijd doorkijken, des te groter deze verschillen ook worden. Dat komt met name doordat de verwachte migratie in deze scenario's uiteen loopt. Het is op dit moment nog zeer onzeker welk scenario uitkomt. Wel kunnen randvoorwaarden, zoals het waarmaken van economische ontwikkelingen of het realiseren van passende woningbouw, bijdragen aan het realiseren van hogere ambities. Monitoring zal echter uit moeten wijzen welk scenario uiteindelijk realiteit wordt.

Figuur 60: Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling in de gemeente Maastricht naar vier scenario's, 2025-2040



Bron: Progneff2023, informatie Brightlands Campus (2025), informatie Einstein Telescope (2025), Omgevingsvisie Maastricht (2025) & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

Jongeren en gezinnen lopen wat betreft ontwikkeling het sterkst uiteen in scenariostudie

Onderscheid makend naar doelgroepen zien we dat bij het vergelijken van de scenario's de grootste verschillen bestaan bij jongeren en gezinnen. Dit zijn de doelgroepen die sterker fluctueren afhankelijk van de migratie-instroom. Voor oudere doelgroepen geldt juist dat deze veel beter te voorspellen zijn. Zij zijn veel minder verhuigeneigd en wonen voor een groot deel al in de gemeente Maastricht.

Tabel 10: Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling Maastricht naar doelgroepen volgens vier scenario's, 2025-2040

Doelgroepen	2025	2025 tot 2030	2025 tot 2035	2025 tot 2040
A&S <35 jaar	11.550	-790 (-7%) tot +480 (+4%)	-1.335 (-12%) tot +530 (+5%)	-1.945 (-17%) tot -5 (0%)
Gezinnen	13.465	+145 (+1%) tot +795 (+6%)	+645 (+5%) tot +2.330 (+17%)	+1.290 (+10%) tot +4.260 (+32%)
A&S 35-55 jaar	7.325	0 (0%) tot +370 (+5%)	+155 (+2%) tot +985 (+13%)	+600 (+8%) tot +2.120 (+29%)
A&S 55-75 jaar	16.030	-710 (-4%) tot -510 (-3%)	-1.950 (-12%) tot -1.535 (-10%)	-3.430 (-21%) tot -2.785 (-17%)
A&S >75 jaar	9.145	+1.080 (+12%) tot +1.125 (+12%)	+2.095 (+23%) tot +2.200 (+24%)	+2.970 (+32%) tot +3.155 (+35%)
Overig	385	5 (+1%)	-5 (-1%)	-10 (-2%)
Totaal	57.895	-275 (+0%) tot +2.265 (+4%)	-390 (-1%) tot +4.505 (+8%)	-525 (-1%) tot +6.735 (+12%)

Bron: Progneff2023, informatie Brightlands Campus (2025), informatie Einstein Telescope (2025), Omgevingsvisie Maastricht (2025) & berekeningen Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

6. Kwalitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk hebben we de kwantitatieve woningbehoefte (huishoudensontwikkeling) vertaald naar een kwalitatieve woningbehoefte. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten op basis van de huidige stand (huishoudens en woningvoorraad) en de verwachte ontwikkeling van doelgroepen. Die verwachte ontwikkeling is gebaseerd op de scenariostudie uit het vorige hoofdstuk. De kwalitatieve woningbehoefte analyseren we vervolgens op basis van woonwensen (WoON2024) en verhuisgedrag (CBS Microdata). We schetsen in dit hoofdstuk allereerst onze methodiek. Hierna geven we de berekende aantallen voor de perioden tot 2030, 2035 en 2040.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 6

- De woningbehoefte in dit onderzoek is berekend op basis van de bestaande woningvoorraad, verwachte huishoudensontwikkeling van doelgroepen naar vier scenario's en woonwensen (WoON2024) en verhuisgedrag (CBS Microdata) van deze doelgroepen (6.1).
- Daarmee rekening houdend ontstaat een sterke behoefte aan nultredenwoningen door vergrijzing. Doorstromers laten bij een verhuizing naar een nultredenwoning vaak een reguliere grondgebonden koopwoning achter. Deze kunnen met uitzondering van het ambitiescenario onvoldoende worden opgevuld door andere huishoudens. Daardoor kan een overschot aan grondgebonden koopwoningen ontstaan. Dit is afhankelijk van de daadwerkelijke instroom en behoud van jonge huishoudens (6.2).
- Naar prijssegmenten zien we dat de sterkste overschotten ontstaan aan reguliere grondgebonden koopwoningen in het prijssegment tot € 405.000 en sociale huurappartementen zonder lift tot de aftoppingsgrens. Er ontstaat vraag naar uiteenlopende typen nultredenwoningen (6.3).
- De verder uitgesplitste vraag naar ouderenhuisvesting toont tot 2040 een behoefte aan 2.345 reguliere nultredenwoningen, 1.585 geclusterde woningen en 555 zorggeschikte woningen voor Wlz-verpleegzorg op basis van het trendscenario en woonwensen (6.4).
- Kwantitatief zijn er in principe voldoende plannen om te voldoen aan de woningbehoefte volgens het ambitiescenario. Monitoring van het aantal onttrokken woningen is daarvoor wel noodzakelijk. Verder zet de gemeente in haar plannen al goed in op betaalbaarheid en nultreden via appartementen met lift. Juist duurdere woningtypen (liefst nultreden) kunnen nog een welkome aanvulling zijn op de plancapaciteit (6.5).

6.1 Uitleg kwalitatieve woningbehoefte

De verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen in de vier scenario's en de bestaande woningvoorraad in de gemeente per wijk vormen de basis om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hiermee berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt aan welke type woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot ontstaat. We houden hierbij rekening met de verhuisgeneigdheid, woonwensen en het verhuisgedrag van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de gemeente Maastricht zullen wonen. Dit doorstromingsprincipe houdt er rekening mee dat een deel van de woningzoekenden ook goed kan landen in de bestaande woningvoorraad. We gebruiken daarvoor de landelijke WoON-enquête (woonwensen) en CBS Microdata (verhuisgedrag). In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden hiervoor 31 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu. Deze zijn in te zien in bijlage B. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente Maastricht.

Door confrontatie huidige woonsituatie met woonwensen én verhuisgedrag ontstaat opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in Maastricht

Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de gemeente Maastricht. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeenten hebben plaatsgevonden in de periode 2019-2022. We gebruiken deze periode, omdat voor deze jaren alle kenmerken van huishoudens officieel bekend zijn.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een sociale huur- of middenhuurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

Uitkomsten op gemeenteniveau en tot 2035 in hoofdrapport

We tonen de uitkomsten uit het Stec-Doorstroommodel in dit hoofdstuk alle analyses op gemeenteniveau voor één periode, namelijk 2025 tot 2035. Voor de perioden 2025 tot 2030 en 2025 tot 2040 tonen we enkel de gemiddelde woningbehoefte op hoofdlijnen. Op wijkniveau bestaat er enige mate van uitwisselbaarheid. Dat komt doordat met name binnen steden relatief veel verhuisbewegingen tussen wijken plaatsvinden. In meer landelijke gemeenten vindt deze uitwisseling tussen kernen vaak minder sterk plaats. Dan is de uitwisselbaarheid van de woningbehoefte ook kleiner. Ook naarmate migratie een grotere rol speelt in de huishoudensontwikkeling is de uitwisselbaarheid groter. Dit betreft immers huishoudens die nu nog niet in de gemeente wonen en daarmee ook nog geen sterke band hebben met een specifieke buurt of wijk. Zij zullen ook meer geneigd zijn om hun voorkeurswijk te laten varen als elders passende nieuwbouw gerealiseerd wordt.

Woonwensen en verhuisgedrag per doelgroep als basis voor woningbehoefte

Zoals in bovenstaand tekstkader staat vermeld, werken we de woningbehoefte uit op basis van woonwensen en verhuisgedrag. Zo maken we een confrontatie tussen vraaggestuurde en aanbodgestuurde behoefte. We brengen deze woonwensen en verhuisbewegingen voor in totaal 31

doelgroepen in beeld, waarbij we per wijk hebben bepaald hoeveel van elke doelgroep in die wijk woont en hoeveel daarvan verhuisd zijn (en naar welk woningtype). CBS Microdata geeft ons de mogelijkheid dit zeer precies voor de gemeente Maastricht te doen. De Progneff prognose uit 2023 en de drie extra scenario's die we op basis daarvan hebben gemaakt, gebruiken we vervolgens om ook te bepalen of deze doelgroepen toe- of afnemen. We laten daarvoor telkens de verschillen tussen woonwensen en verhuisgedrag zien.

Gemiddelde van woonwens en verhuisgedrag gebruikt om vier scenario's met elkaar te vergelijken

Om het overzicht te bewaren hebben we er ook voor gekozen om figuren op te stellen waarin het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag gebruikt wordt. Dit zorgt ervoor dat een betere vergelijking tussen de vier verschillende scenario's mogelijk is. Ook zorgt dit voor een eerste indicatie van een passende woningbehoefte in Maastricht. Immers wordt bij het rekenen met het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag rekening gehouden met zowel de vraag vanuit huishoudens als het aanbod dat in de gemeente Maastricht realistisch is.

6.2 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

We brengen allereerst de woningbehoefte op hoofdlijnen in beeld. Daarvoor maken we onderscheid naar negen woonproducten. Deze onderscheiden zich van elkaar op basis van hun woningtype en eigendom/prijs, namelijk naar sociale huur, vrijesectorhuur (middenhuur en dure huur) en koop en naar reguliere grondgebonden woningen (niet-nultreden), appartementen zonder lift en nultredenwoningen (zowel grondgebonden nultredenwoningen als appartementen met lift). We tonen de behoefte allereerst tot 2035 met onderscheid naar woonwensen en verhuisgedrag en daarna tonen we het gemiddelde van beide voor de drie onderzochte perioden. We maken telkens onderscheid in de behoefte op basis van de vier scenario's.

Op basis van woonwensen sterke vraag naar nultredenwoningen, nadruk op koopsegment

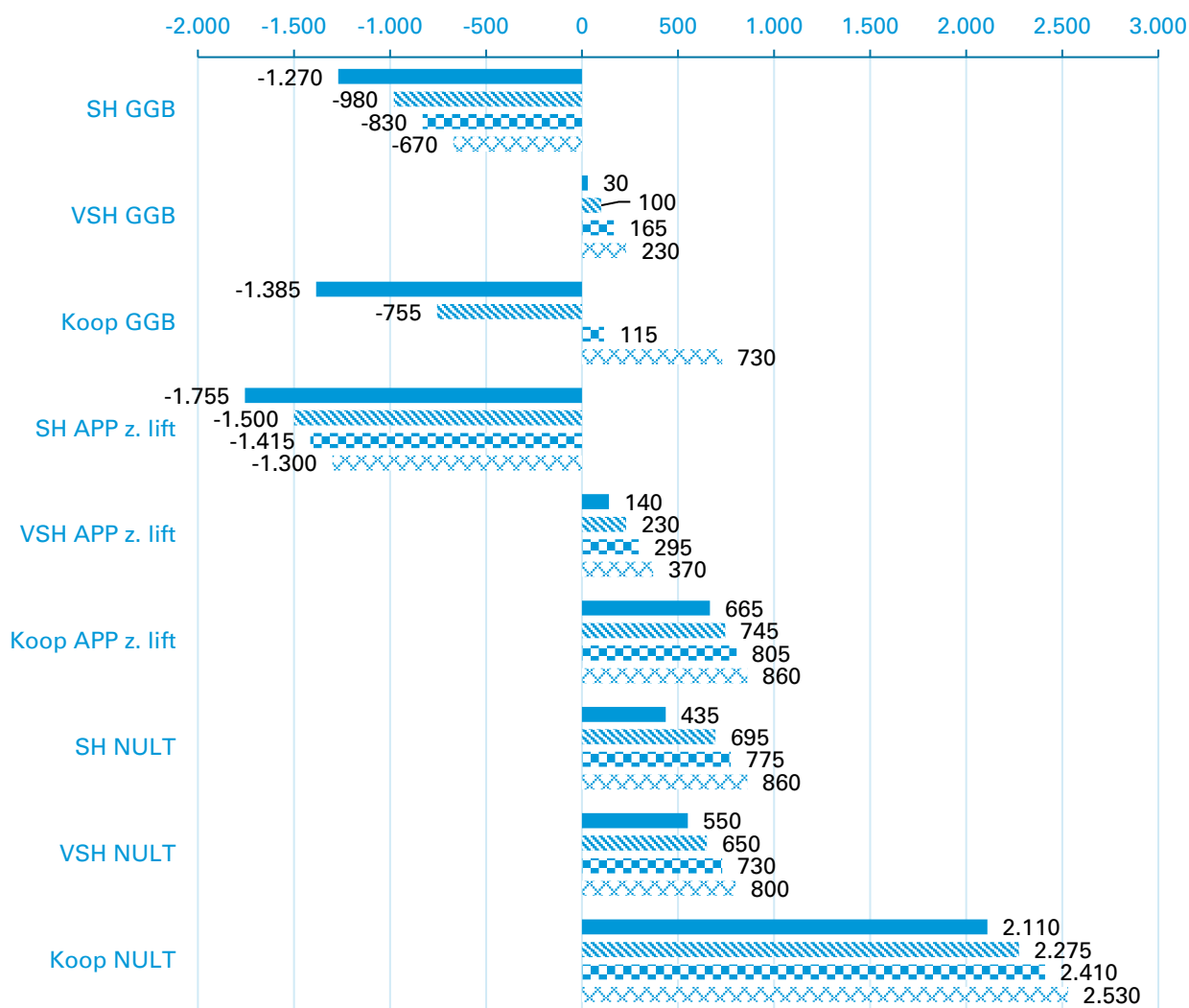
We analyseren allereerst de woningbehoefte tot 2035 op basis van woonwensen. Deze zijn afgeleid uit de WoON2024-enquête voor stedelijke en suburbane woonmilieus in het landsdeel Zuid, rekening houdend met de doelgroepen (leeftijd, samenstelling en inkomen) die in Maastricht wonen. Daaruit volgt een relatief sterke vraag naar nultredenwoningen, met nadruk op het koopsegment. Dit komt door de sterke vergrijzing in de gemeente Maastricht die leidt tot een toenemende vraag naar nultredenwoningen en doordat nultreden koopwoningen in verhouding tot nultredenwoningen in het huursegment relatief weinig voorkomen in de bestaande woningvoorraad. De appartementen met lift die in Maastricht aanwezig zijn – en dus nultreden zijn – bevinden zich namelijk grotendeels in dit huursegment. We zien dit ook terug in de TNO-aanpasbaarheidsscan waar het koopsegment uit relatief weinig nultredenwoningen lijkt te bestaan. Onderscheid makend naar de vier scenario's zijn de verschillen in behoeften aan nultredenwoningen relatief beperkt. Dat komt doordat de doelgroep die dit type woningen wenst (ouderen) relatief weinig beïnvloed wordt door een toenemende migratie of door het vasthouden van jonge huishoudens.

Overschotten kunnen ontstaan in reguliere grondgebonden woningen en appartementen zonder lift

Tegelijkertijd kunnen door doorstroming naar nultredenwoningen elders in de voorraad overschotten ontstaan. Dat is zeker het geval wanneer er sprake is van huishoudensafname zoals in het basisscenario. De ouderen die verhuizen laten dan reguliere grondgebonden woningen en appartementen zonder lift achter die onvoldoende bewoond kunnen worden door andere huishoudentypen, omdat die doelgroepen juist afnemen. De effecten hiervan zijn het grootst op de woningsegmenten die veel aanwezig zijn in de bestaande woningvoorraad en dus ook relatief vaak achtergelaten worden door ouderen, namelijk: reguliere grondgebonden sociale huur- en koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift. De effecten van de verschillende scenario's zijn juist op deze woningtypen groot. De mate van overschot is namelijk afhankelijk van het aantal jongeren en gezinnen dat extra instroomt richting deze woningen. Beide doelgroepen ontwikkelen duidelijk positiever als de huidige migratietrend wordt doorgetrokken, passende woningbouw voor

toekomstige werknemers gefaciliteerd wordt en jonge huishoudens behouden blijven voor Maastricht na hun studie.

Figuur 61: Woningbehoefte tot 2035 op basis van woonwensen en scenariostudie in de gemeente Maastricht



■ Woonwensen (basis) ▨ Woonwensen (trend) ▩ Woonwensen (werkgelegenheid) ✕ Woonwensen (ambitie)

Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

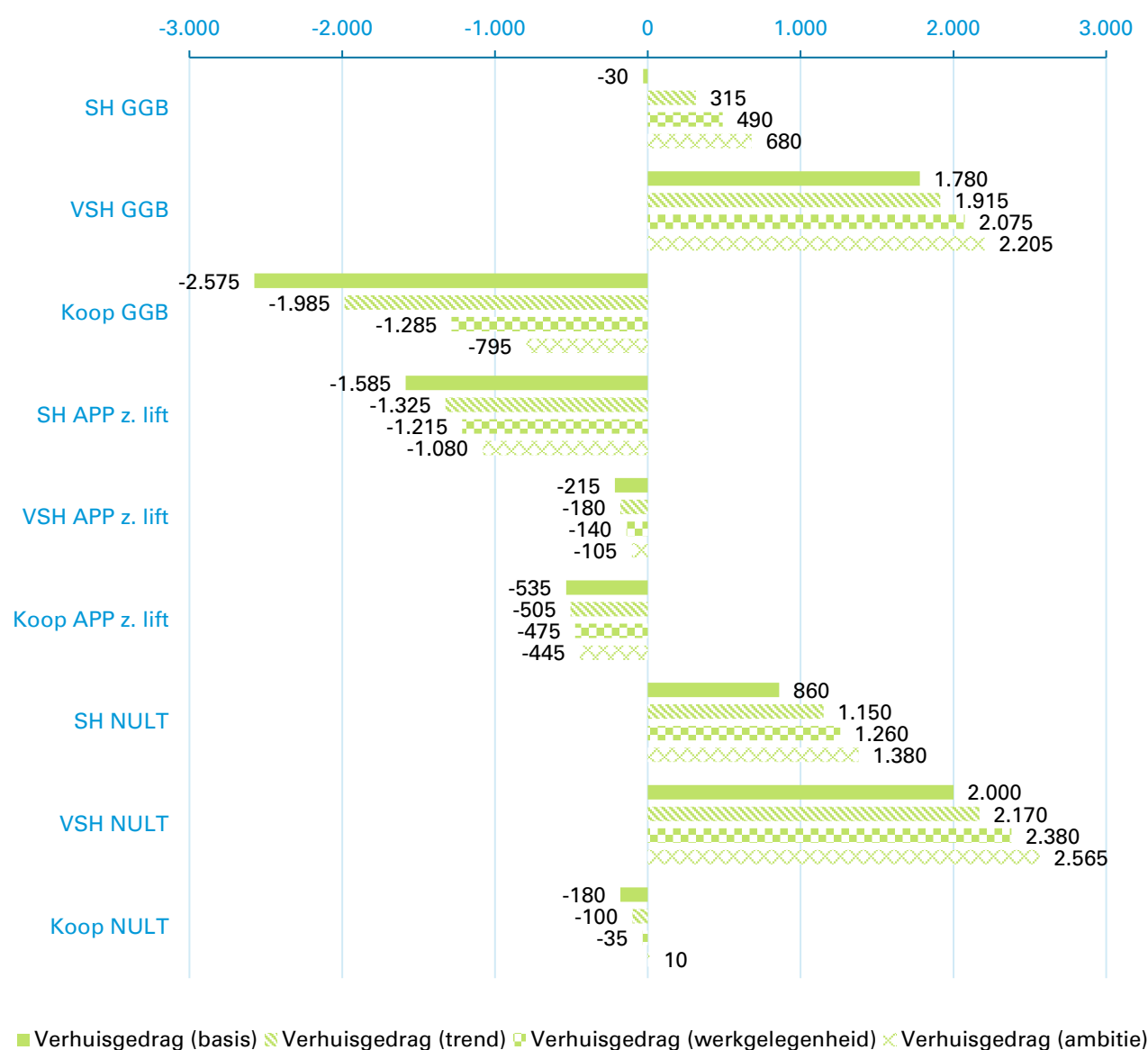
Verhuisgedrag toont sterkere vraag naar vrijesectorhuur, wellicht vaak secundaire woonwens

We hebben naast een behoefte op basis van woonwensen (vraaggericht) ook een behoefte op basis van verhuisgedrag (aanbodgericht) in beeld gebracht. Deze is gebaseerd op basis van de verhuisbewegingen van de doelgroepen in Maastricht in de afgelopen jaren. In vergelijking met de woonwensen van huishoudens valt met name de sterkere behoefte aan vrijesectorhuur op. Relatief weinig huishoudens hebben een primaire voorkeur voor dit woningtype, maar door krapte op de woningmarkt en doordat dit woonproduct vaak ook tijdelijke oplossingen kan bieden, tonen veel huishoudens wel een verhuisbeweging richting dit woningtype. Dit zien we zowel in de grondgebonden woningen als appartementen met lift terug. Naar nultreden koopwoningen zien we juist een tegengesteld beeld. Dit komt doordat dit woningtype op dit moment weinig voorkomt op de woningmarkt van Maastricht. Er kunnen hierdoor dus ook weinig verhuisbewegingen naar dit

woningtype plaatsvinden. De woonwensen laten zien dat de vraag naar dit type namelijk wel aanwezig is en verder zal ontstaan door vergrijzing.

Ook volgens het verhuisgedrag van huishoudens ontstaan er overigens overschotten aan reguliere grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift. We rekenen immers nog steeds de vergrijzing van huishoudens in Maastricht op eenzelfde manier door en ouderen laten ook in hun verhuisgedrag een stap van een niet-nultredenwoning naar een nultredenwoning zien.

Figuur 62: Woningbehoefte tot 2035 op basis van verhuisgedrag en scenariostudie in de gemeente Maastricht



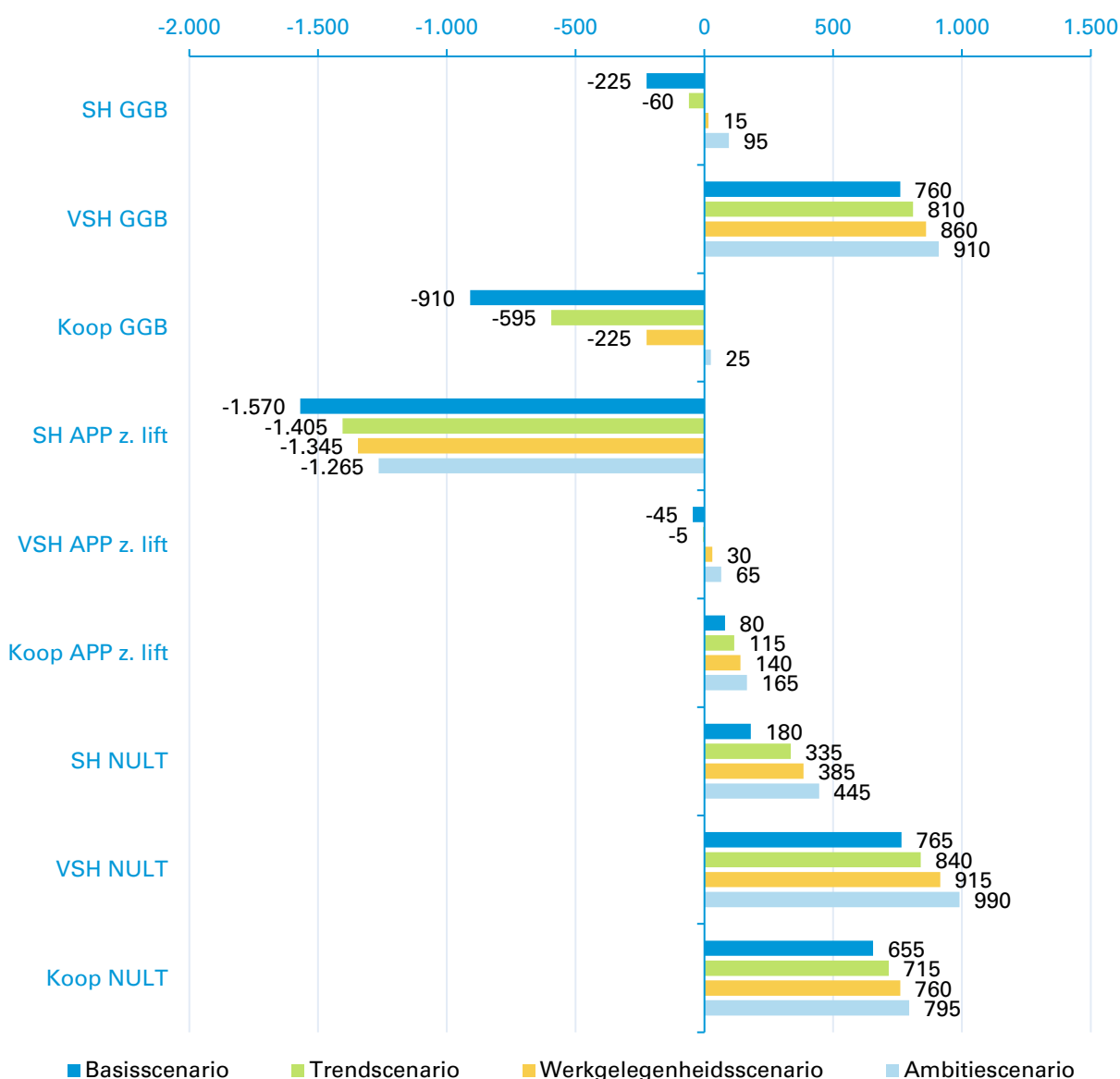
Bron: Progneff2023, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Woningbehoefte is consistent tot 2040, meer nultredenwoningen nodig door vergrijzing

We hebben vervolgens voor de drie perioden die we onderzoeken de gemiddelde woonbehoefte per woonproduct in beeld gebracht op basis van woonwensen en verhuisgedrag. Hierin zien we tot 2030, 2035 en 2040 een vergelijkbaar beeld terug. Zo ontstaat er tot 2030 al behoefte aan nultredenwoningen en zet deze zich tot 2040 verder door. Dat is in lijn met de vergrijzing in Maastricht die nog duidelijk tot

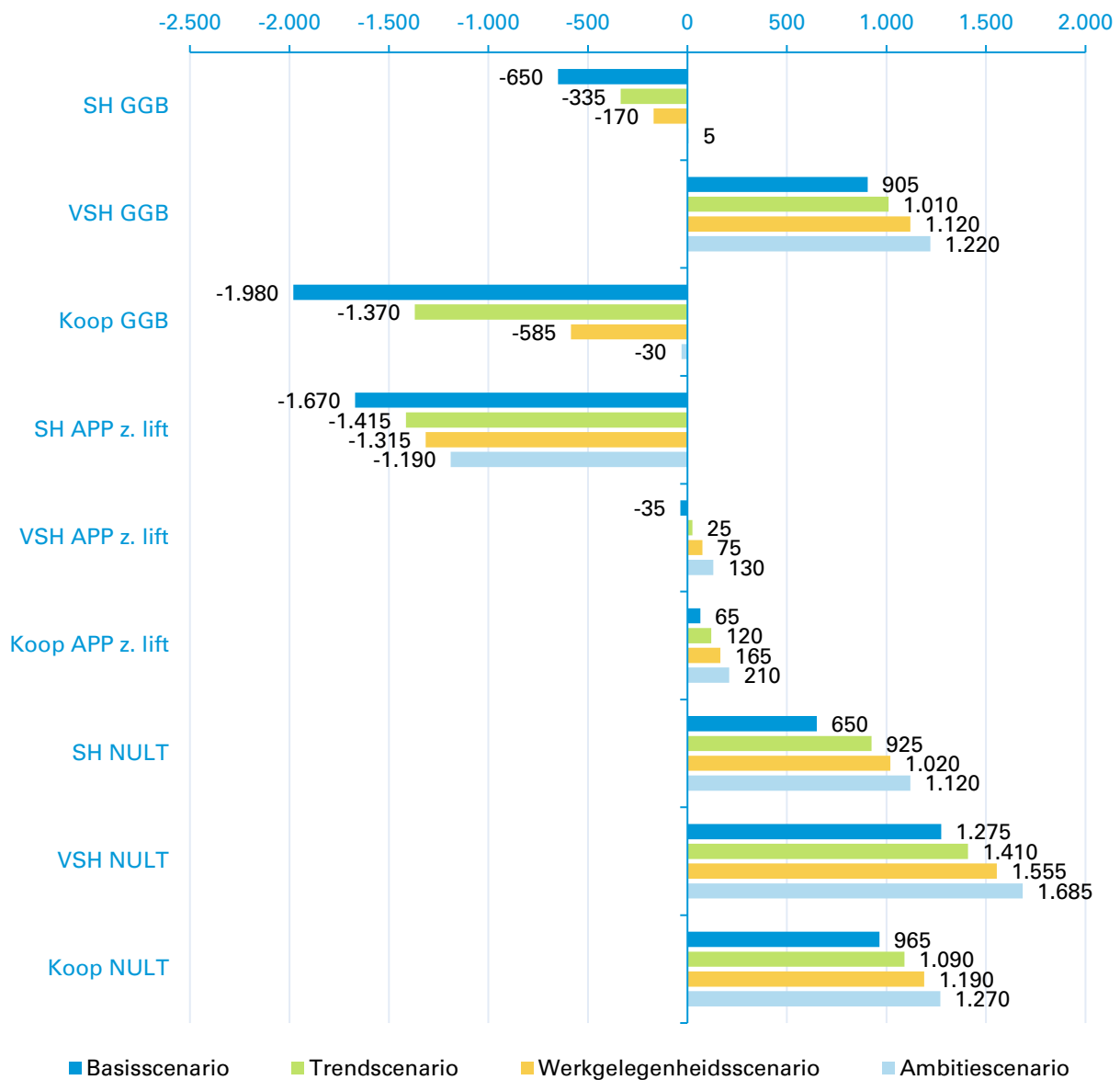
na 2040 zal doorzetten. Naar sociale huurappartementen zonder lift zien we direct al grotere overschotten ontstaan. Dit komt doordat een relatief grote doelgroep op dit moment in dit woningtype woont, maar liever ergens anders zou willen wonen. Dat betreft zowel jongeren die de stap naar een reguliere grondgebonden woning zouden willen maken alsook ouderen die de stap naar een nultredenwoning willen maken. Naar reguliere grondgebonden koopwoningen is in principe veel vraag vanuit jongeren en gezinnen, maar dit woningtype komt ook relatief veel vrij door verhuizingen van oudere huishoudens. Dat gebeurt wel alleen als daadwerkelijk ook de nultredenwoningen voor hen gebouwd worden en er dus doorstroming op de woningmarkt kan plaatsvinden.

Figuur 63: Woningbehoefte tot 2030 op basis van gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag in de gemeente Maastricht



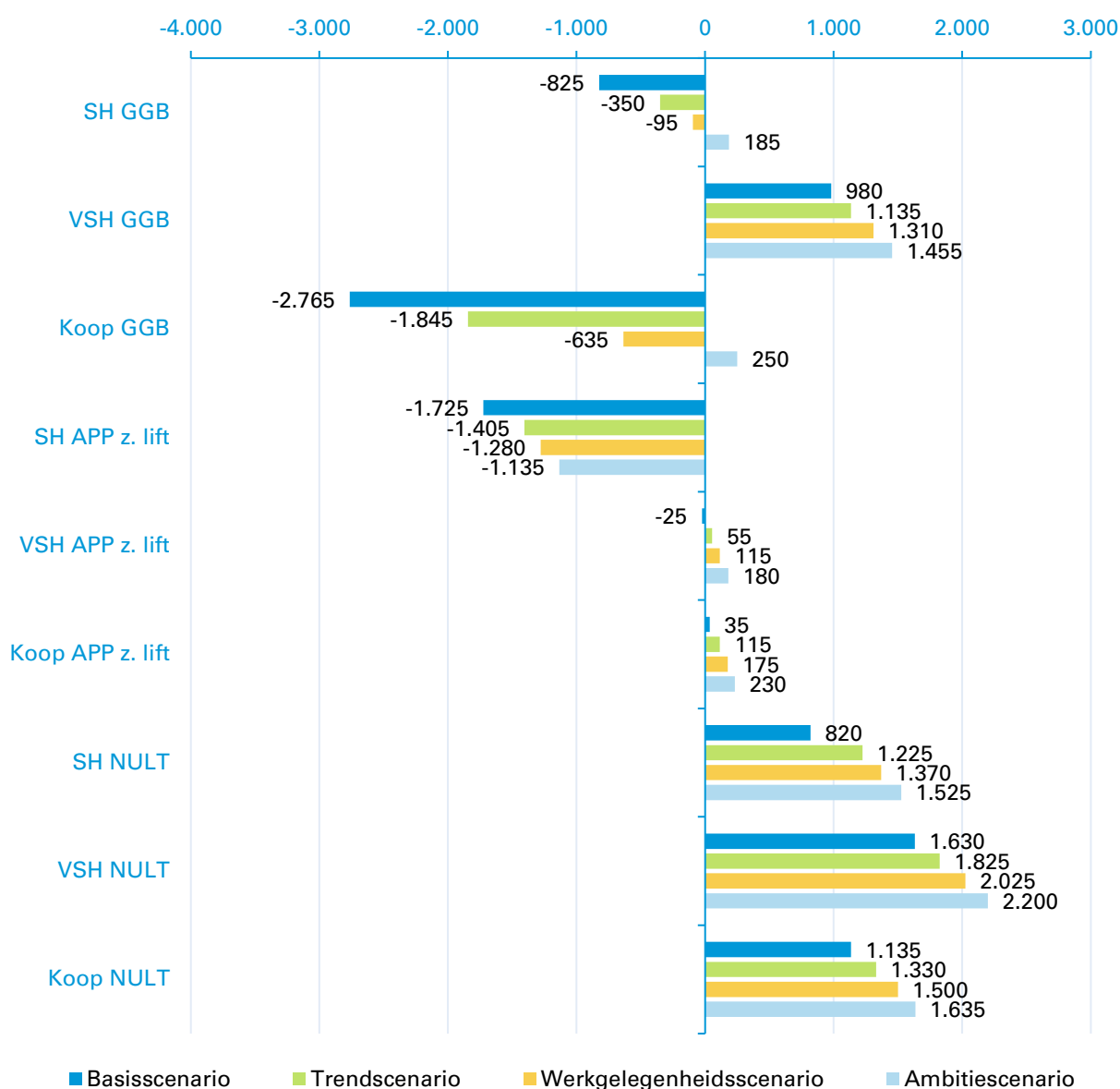
Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden.

Figuur 64: Woningbehoefte tot 2035 op basis van gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag in de gemeente Maastricht



Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden.

Figuur 65: Woningbehoefte tot 2040 op basis van gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag in de gemeente Maastricht



Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden.

6.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar prijssegmenten

De woningbehoefte voor de gemeente Maastricht hebben we verder uitgewerkt naar prijssegmenten die we hieronder per woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en nultreden) hebben uitgelicht. We brengen deze in dit hoofdstuk voor de periode tot 2035 in beeld.

De genoemde prijssegmenten hangen samen met bijpassende woonoppervlakten. Samen vormt dit de product-marktcombinatie. Hieronder schetsen we een indicatieve indeling naar oppervlakteklassen voor grondgebonden woningen en appartementen. Deze woningtypen kunnen nultreden opgeleverd worden. In dat geval schatten we in dat een eengezinswoning, bij dezelfde prijs, gerealiseerd kan worden met een 10% kleiner woonoppervlakte dan bij reguliere woningen. Voor de meergezinswoningen gaan we er in de standaard al van uit dat dit nultredenwoningen (dus met lift) zijn.

Hoe oppervlakten zich tot prijzen verhouden, hangt af van de marktsituatie. We hebben daarvoor gebruik gemaakt van de transactiepreizen, kale huurpreizen en oppervlakte van nieuwbouwwoningen (periode 2020-2024) in de gemeente Maastricht. Deze hebben we geïndexeerd naar het huidige prijsniveau (december 2025). Dit betreft daarmee een momentopname. Prijschommelingen kunnen onderstaande indicatieve indeling veranderen.

Figuur 66: Indicatie woonoppervlakte naar woningtype en prijssegment (PMC's) in de gemeente Maastricht

Type	Segment	Prijs	Indicatie woonoppervlakte in m ²
Grondgebonden	Sociale huur	Tot aftoppingsgrens	Tot 90 m ²
		Aftoppings- tot DAEB-huurgrens	85 tot 110 m ²
	Middenhuur	DAEB-huur- tot middenhuurgrens	95 tot 120 m ²
	Dure huur	Vanaf middenhuurgrens	Meer dan 110 m ²
	Koop	Tot € 280.000	Tot 75 m ²
		€ 280.000 tot € 330.000	70 tot 85 m ²
		€ 330.000 tot € 405.000	80 tot 110 m ²
		€ 405.000 tot € 500.000	100 tot 130 m ²
		Vanaf € 500.000	Meer dan 120 m ²
Appartement	Sociale huur	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot 50 m ²
		Kwaliteitskortings- tot aftoppingsgrens	50 tot 70 m ²
		Aftoppings- tot DAEB-huurgrens	60 tot 80 m ²
	Middenhuur	DAEB-huur- tot middenhuurgrens	65 tot 90 m ²
	Dure huur	Vanaf middenhuurgrens	Meer dan 80 m ²
	Koop	Tot € 280.000	Tot 60 m ²
		€ 280.000 tot € 330.000	55 tot 75 m ²
		€ 330.000 tot € 405.000	70 tot 100 m ²
		€ 405.000 tot € 500.000	100 tot 120 m ²
		Vanaf € 500.000	Meer dan 110 m ²

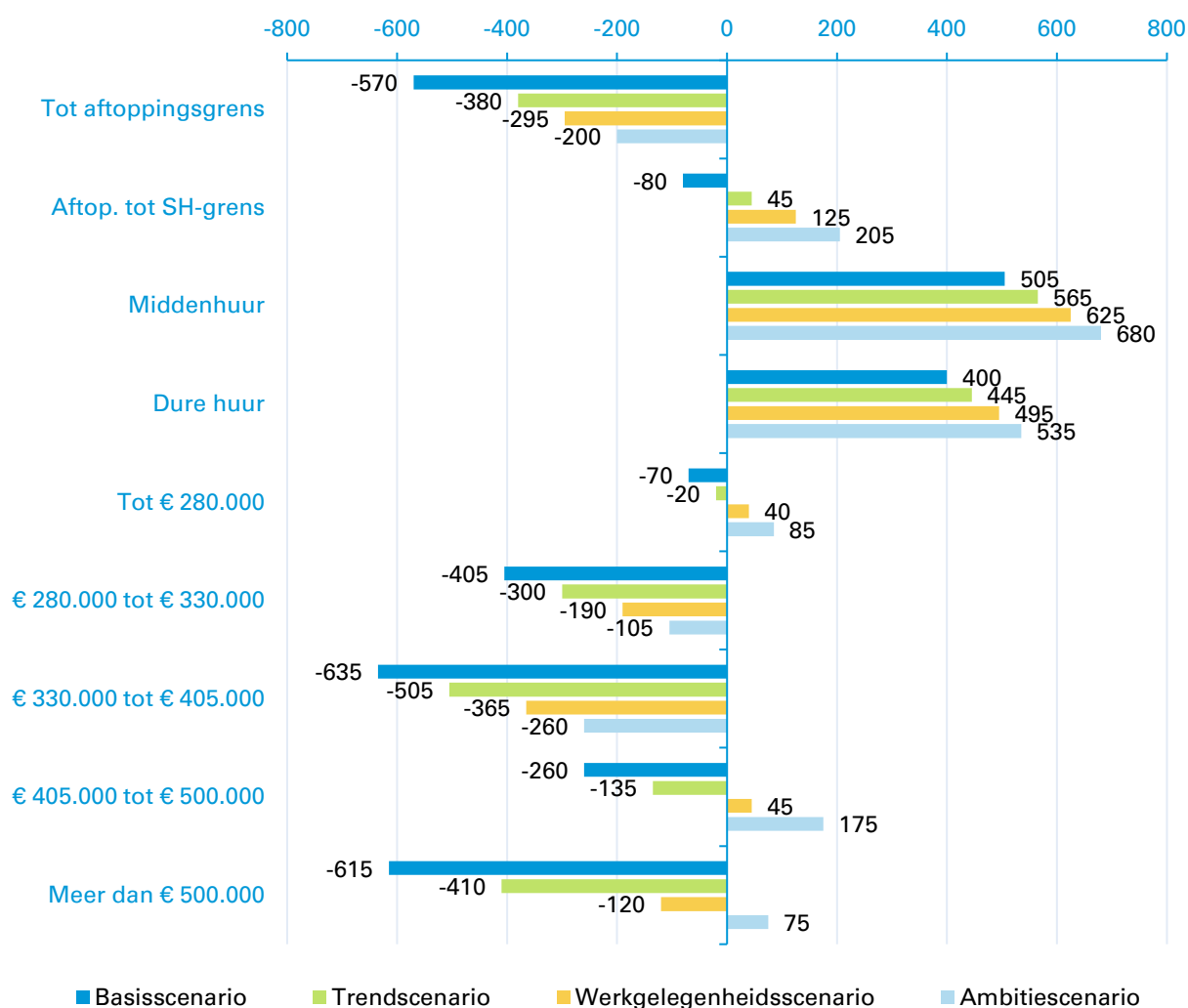
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Overschotten in grondgebonden segment afhankelijk van bestaande woningvoorraad

In welke prijssegmenten het overschot aan grondgebonden woningen landt, is voor een groot deel afhankelijk van de woningen die op dit moment al in de gemeente staan en die vrijkomen door bijvoorbeeld ouderen die verhuizen. Hierdoor ontstaan de overschotten dus met name in het sociale huursegment tot de aftoppingsgrens en het koopsegment tussen € 280.000 en € 405.000. Dat zijn woningtypen waar nu nog relatief veel ouderen wonen en waarvan een deel in de toekomst een stap naar een nultredenwoning wil maken. We verwachten wel dat er enige uitwisselbaarheid zal bestaan tussen het midden- en dure huursegment en het betaalbare koopsegment. Dit zijn immers huishoudens die afhankelijk van het beschikbare aanbod een keuze tussen deze twee woningtypen zullen maken. De

mate waarin het overschot aan deze reguliere grondgebonden woningen kan ontstaan is verder afhankelijk van de mate waarin migratie naar de gemeente plaatsvindt en van de mate waarin ouderen kunnen doorstromen naar nultredenwoningen. Dat is afhankelijk van de nieuwbouw aan dit woningtype. Ook de prijs van deze nultredenwoning is bepalend, immers zullen duurdere nultredenwoningen ook vaker duurdere woningen in de bestaande voorraad vrijspelen en andersom. Hiernaast is de sterke verschuiving opvallend in het dure koopsegment tussen de scenario's. Met name door inzet op het werkgelegenheidsscenario zien we meer vraag naar dure koopwoningen ontstaan. Dat komt doordat op de onderzochte werklocaties relatief veel huishoudens met een hoog inkomen werken/zullen werken.

Figuur 67: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen tot 2035 in de gemeente Maastricht op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag

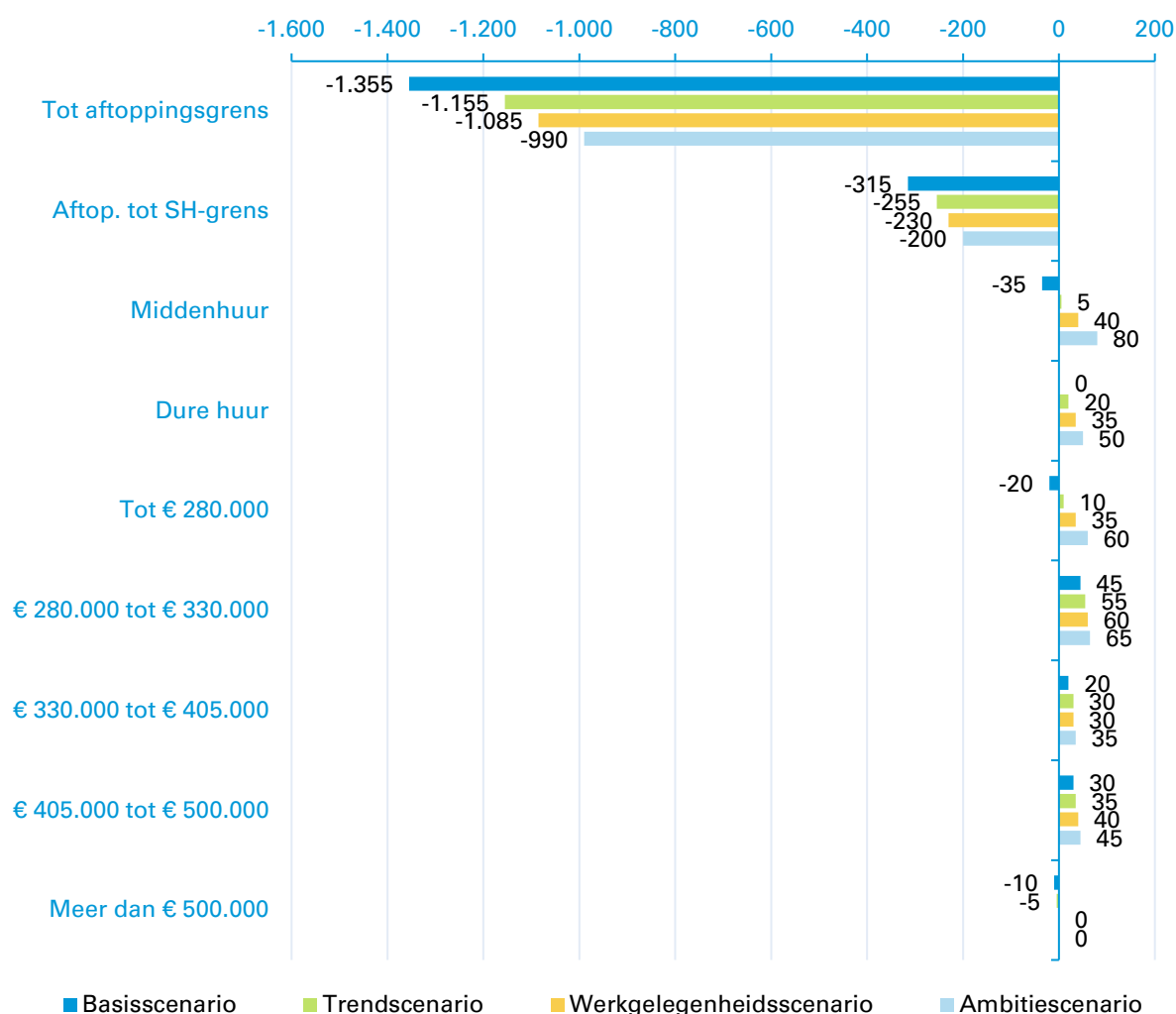


Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Met name overschot aan sociale huur zonder lift, verder enkel gewenst bij transformatie

We zien dat het overschot aan appartementen zonder lift bijna uitsluitend ontstaat bij sociale huurappartementen, met nadruk op het segment tot de aftoppingsgrens. Dat komt opnieuw omdat de bestaande voorraad aan appartementen zonder lift met name uit dit prijssegment bestaat. Aan andere prijssegmenten zien we zowel weinig vraag als overschot ontstaan. Dat komt doordat deze woningen er weinig zijn en er ook weinig vraag naar zal ontstaan. Het is daarmee af te raden om dit woningtype bij nieuwbouw toe te voegen. Wel kan dit woningtype nog passend zijn als het toevoegen van een lift bij bijvoorbeeld transformatie van bestaande panden onmogelijk is.

Figuur 68: Woningbehoefte appartementen zonder lift tot 2035 in de gemeente Maastricht op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025).

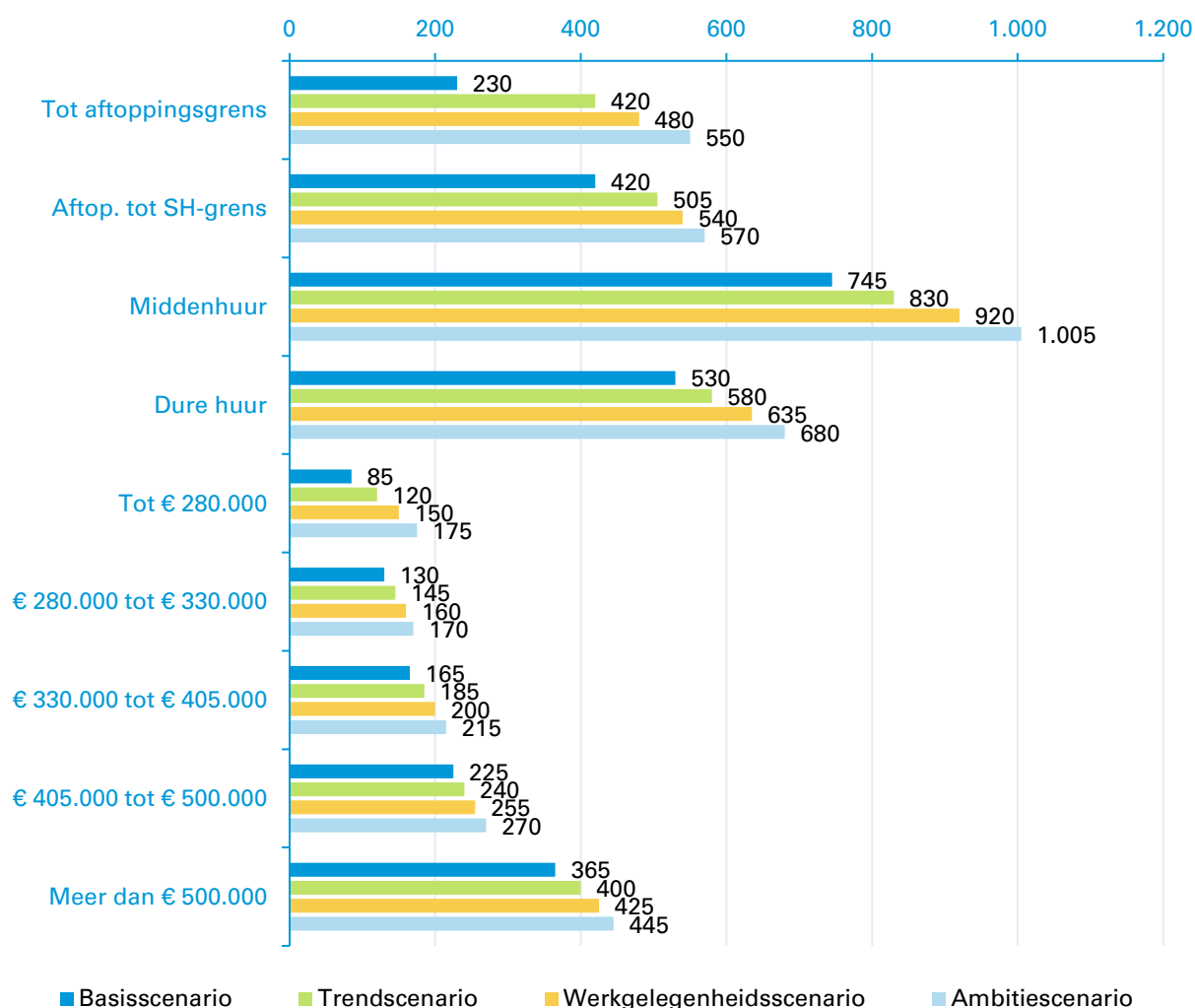
Zeer uiteenlopende vraag naar nultredenwoningen, daarom divers nieuwbouwaanbod gewenst

Ten slotte zien we dat de vraag naar nultredenwoningen sterk uiteenloopt in eigendomssituatie (huur/koop) en in betaalbaarheid. Er ontstaat volgens ons Stec-Doorstroommodel naar bijna alle typen nultredenwoningen een behoefte. Dit komt door de sterke mate van vergrijzing in de gemeente Maastricht. Deze vindt plaats onder diverse inkomensgroepen, met ook een uiteenlopend vermogen.

Naar doelgroepen en bewoonde woningtypen zien we verschillen in of nultredenwoningen grondgebonden of als appartement met lift gewenst zijn. Zo zien we in het huursegment dat ouderen die stedelijk willen wonen voor circa 95% de voorkeur geven aan een appartement. Dat geldt voor zowel 55- tot 75-jarigen als 75-plussers. Bij ouderen die suburbaan willen wonen zien we dat een groter deel dit grondgebonden wil. Dat geldt dan met name voor 55- tot 75-jarigen. Circa 25% van deze doelgroep wil graag een grondgebonden nultreden huurwoning. In het koopsegment is het aandeel dat grondgebonden nultreden wil wonen wat groter, maar opnieuw zijn er verschillen naar stedelijkheid, leeftijd en prijs. Zo willen met name 75-plussers graag in een appartement wonen; zowel suburbaan als stedelijk heeft circa 90% deze voorkeur in het betaalbare koopsegment en 85% in het dure koopsegment. 55- tot 75-jarigen willen vaker verhuizen naar een grondgebonden nultredenwoning. Circa 30% van hen in het betaalbare koopsegment en 40% van hen in het dure koopsegment.

Hieruit valt op te maken dat een divers nieuwbouwaanbod aan nultredenwoningen, zowel in prijs als woningtype, gewenst is om een zo optimaal mogelijke doorstroming te kunnen bereiken. Daarnaast is het relevant om de woonwensen van de huidige 55- tot 75-jarigen te volgen. Op dit moment geven zij dus relatief vaak een voorkeur aan voor een grondgebonden nultredenwoning, maar deze woonwens kan veranderen als zij ouder worden. Het is aannemelijk dat hun wensen dan meer gaan lijken op die van de huidige groep 75-plussers. Doordat de volgende jaren een grote verschuiving verwacht wordt van 55- tot 75-jarigen naar 75-plus kan dat de vraag naar het woningtype van nultredenwoningen ook veranderen.

Figuur 69: Woningbehoefte nultredenwoningen tot 2035 in de gemeente Maastricht op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025).

6.4 Ouderenhuisvesting

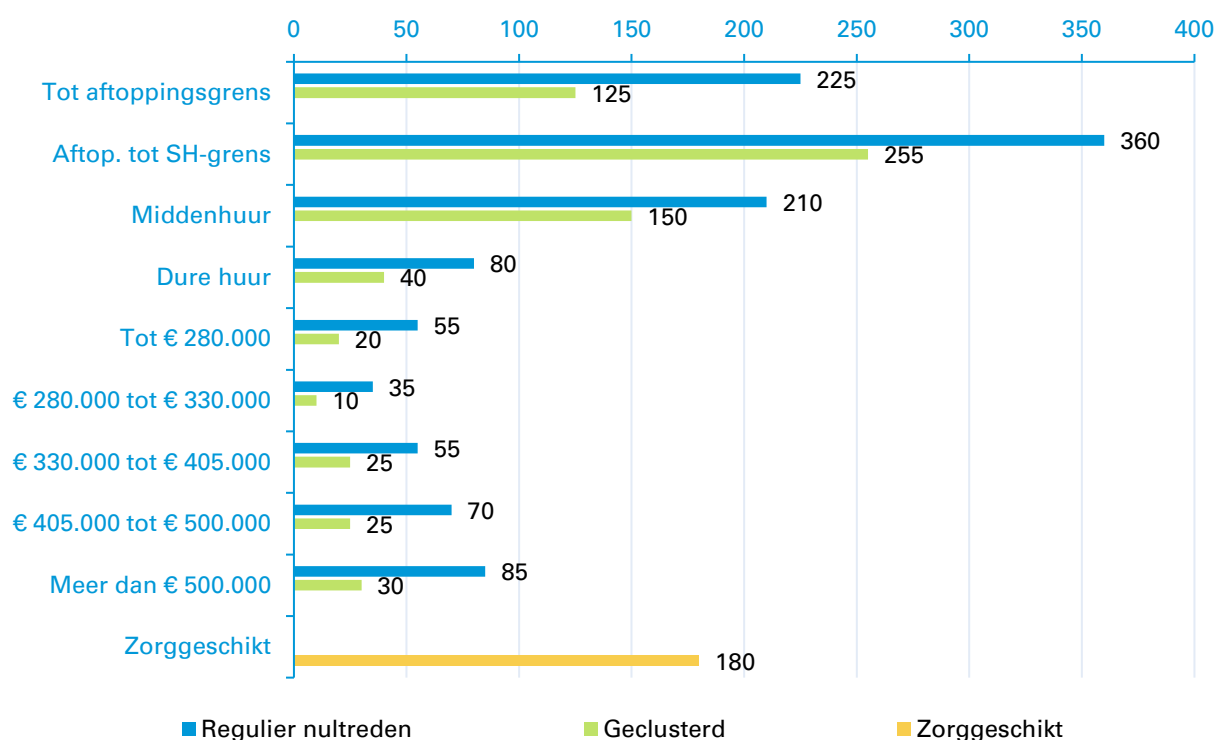
De behoefte aan ouderenhuisvesting is door het Rijk verder gespecificeerd naar drie typen: regulier nultreden, geclusterd wonen en zorggeschikt wonen. In dit onderzoek splitsen we de behoefte vanuit de 65-plusdoelgroep naar nultredenwoningen (onderdeel van bovenstaande figuur) op basis van woonwensen verder uit naar regulier nultreden en geclusterd wonen. Deze komt niet volledig overeen met de hiervoor genoemde cijfers; zo kunnen ook jongere huishoudens behoefte hebben aan een nultredenwoning. Die voorkeur is er immers al als deze doelgroep graag in een appartement met lift wil wonen.

Zorggeschikt wonen is bedoeld voor huishoudens/personen met een Wlz-indicatie die zwaardere zorg aan huis nodig hebben. Deze behoefte beredeneren we op basis van de verwachte extramuralisering van ouderenzorg. Deze behoefte is dan ook geen onderdeel van de hiervoor gepresenteerde reguliere woningbehoefte. Deze dienen dus 'opgeplust' te worden bij de eerder getoonde aantallen wat betreft de woonbehoefte. De vraag naar ouderenwoningen is hiermee wel nauw verbonden aan de verwachte ontwikkeling van de zorgvraag. Immers is de ouderenhuisvesting erop gericht dat ouderen beter en langer zelfstandig kunnen wonen. Ook kan het ertoe leiden dat zorggebruik pas in een later stadium nodig is, doordat de woning beter is aangepast op mobiliteitsbeperkingen.

Voorkeur voor geclusterd wonen vaak afhankelijk van zelfredzaamheid

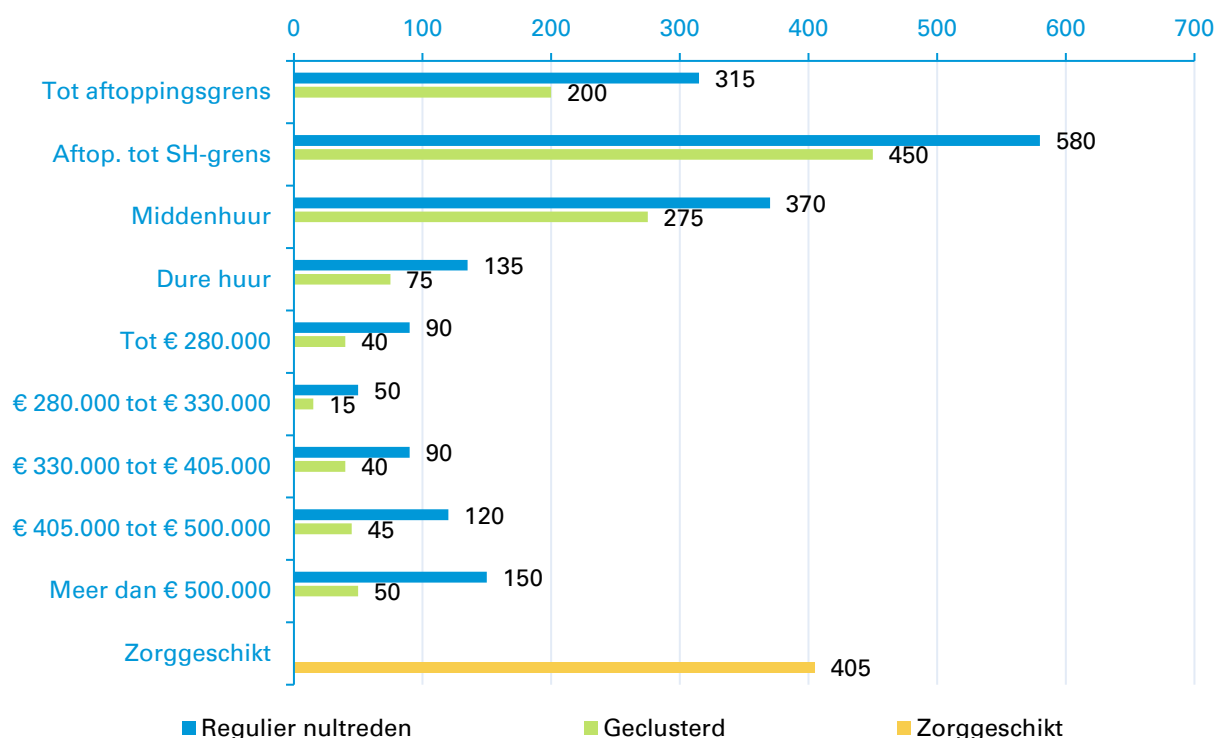
We zien dat de voorkeur voor regulier nultreden of geclusterd wonen sterk afhankelijk is van de mate van mobiliteitsbeperking (afhankelijk van leeftijd) en de bestedingsmogelijkheden (afhankelijk van inkomen) van huishoudens. Dat raakt immers beide aan de mate van zelfredzaamheid van huishoudens. Hoe zelfredzamer huishoudens zijn, des te meer zij de voorkeur geven aan een ouderenwoning onafhankelijk van geclusterde voorzieningen / geclusterd wonen. Dit zorgt er daarmee voor dat de vraag naar geclusterd wonen met name landt in het huursegment. De vraag naar nultredenwoningen zien we ook terug in het koopsegment.

Figuur 70: Woningbehoefte ouderenhuisvesting (65-plus huishoudens) op basis van trendscenario en woonwensen in periode 2025 tot 2030 in de gemeente Maastricht



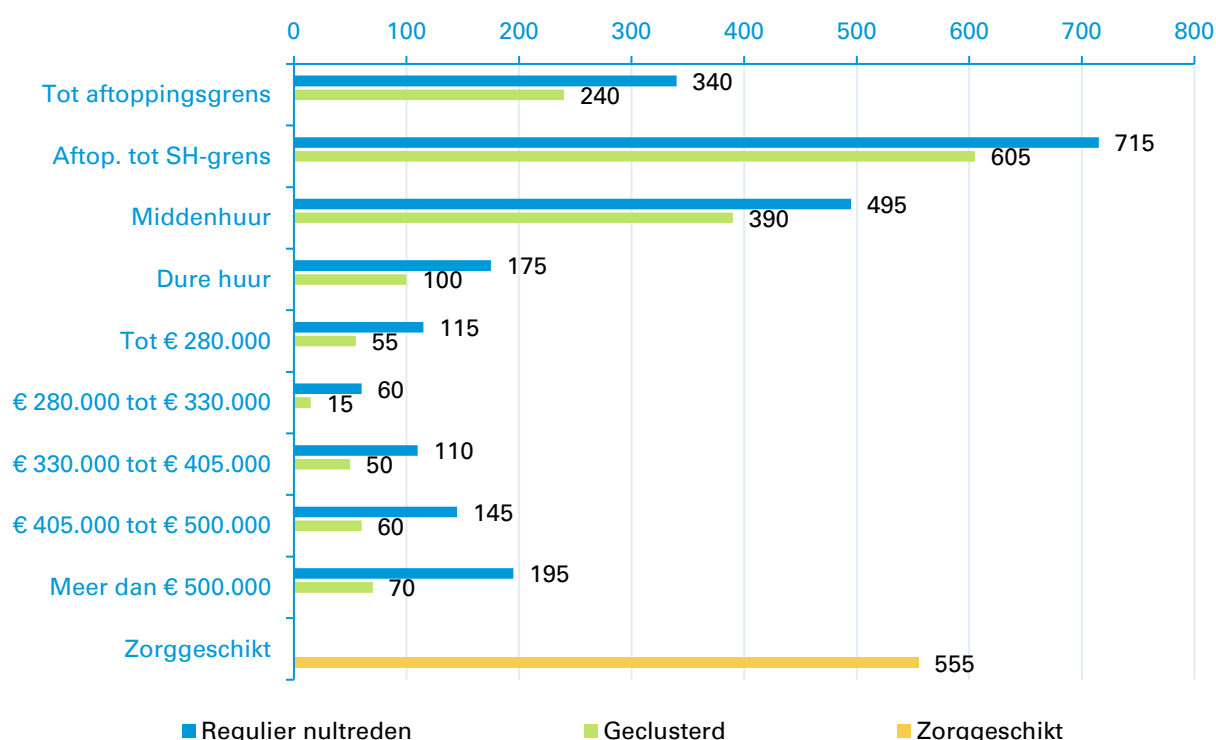
Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 71: Woningbehoefte ouderenhuisvesting (65-plus huishoudens) op basis van trendscenario en woonwensen in periode 2025 tot 2035 in de gemeente Maastricht



Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 72: Woningbehoefte ouderenhuisvesting (65-plus huishoudens) op basis van trendscenario en woonwensen in periode 2025 tot 2040 in de gemeente Maastricht



Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025).

6.5 Confrontatie met plancapaciteit

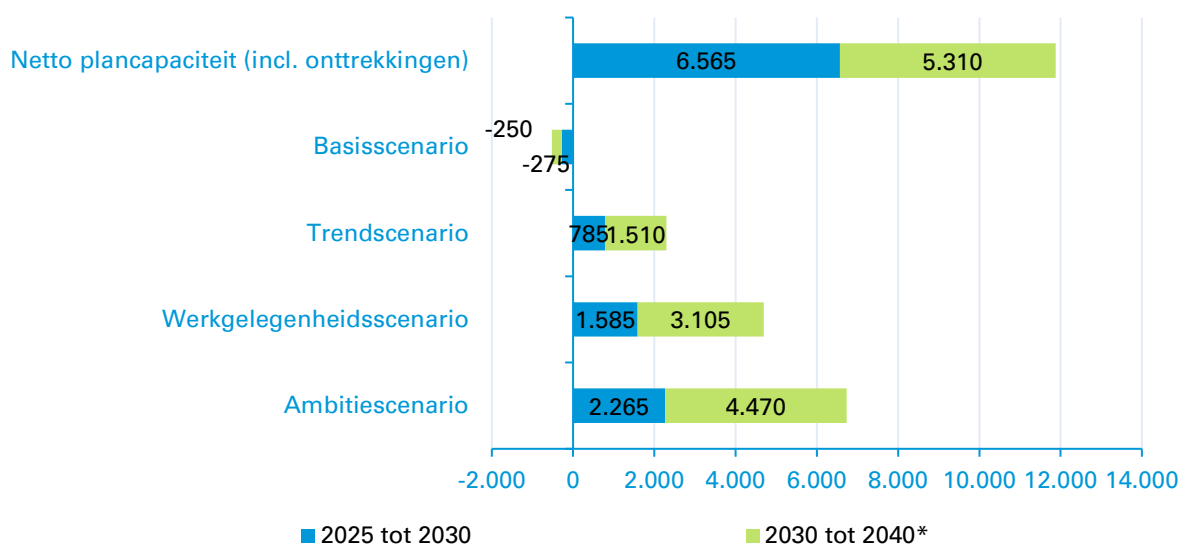
In deze paragraaf confronteren we de door ons berekende woningbehoefte van de gemeente Maastricht met de al bestaande plannen voor nieuwbouw. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de gemeentelijke planlijst op de peildatum 1 september 2025. We doen dit zowel kwantitatief als kwalitatief. Zo analyseren we hoe de huidige plannen in de gemeente Maastricht zich verhouden tot waar behoefte aan is in elk scenario. Dit geeft ook inzicht in waar bijsturing wenselijk is en op welke punten de gemeente al op schema ligt om aan de woonvraag van de toekomst te voldoen.

Kwantitatief al voldoende netto woningbouwplannen om in behoefte alle scenario's te voorzien

We zien dat er in de gemeente Maastricht op dit moment plannen zijn voor 12.230 zelfstandige nieuwbouwwoningen en voor de sloop van 355 zelfstandige woningen. Wanneer dit gerealiseerd wordt, betekent dit een netto toevoeging van 11.875 woningen. Dit is meer dan de netto woningbehoefte volgens het hoogste ambitiescenario. In dat scenario wordt ingezet op een huishoudensgroei van 6.735 huishoudens tot 2040. Ook wanneer we rekening houden met 30% planuitval of -vertraging is de plancapaciteit min of meer voldoende; dan zouden er immers 8.755 geplande woningen moeten zijn om het ambitiescenario waar te maken.

In hoeverre het lukt om het grootste deel van de plannen ook daadwerkelijk te realiseren voor 2030 is onzeker. Zo bevinden slechts 1.610 nieuwbouwwoningen zich in plannen met een harde planstatus. Dit is beperkt voor de vier à vijf jaar die nog resteert. Wat betreft woningbehoefte is de marge er nog wel om een deel van de plannen ook na 2030 te realiseren.

Figuur 73: Kwantitatieve confrontatie plancapaciteit gemeente Maastricht met de netto woningbehoefte volgens vier scenario's, 2025-2040



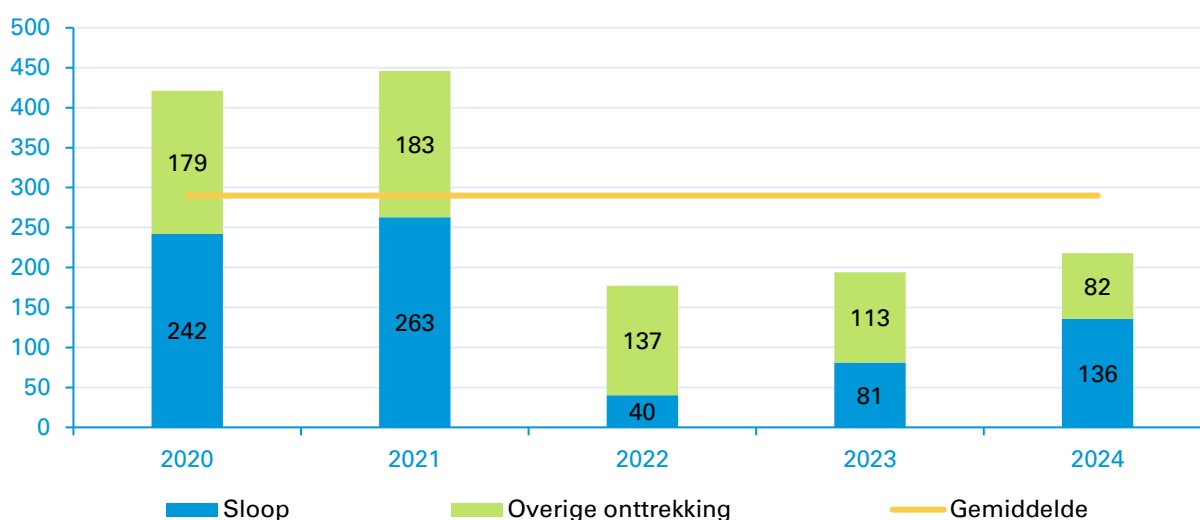
Bron: Planlijst gemeente Maastricht (1 september 2025, aangevuld met plannen spoorzone per 3 maart 2026), Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). *Geplande woningen waarvan het opleverjaar nog niet bekend is, zijn meegenomen in de periode 2030 tot 2040.

Onttrekking aan woningvoorraad weinig geregistreerd, maar wel belangrijk voor waarmaken behoefte

In de huidige planlijst zijn ook plannen voor de sloop van woningen opgenomen, namelijk 355 woningen. In werkelijkheid kan dit aantal vaak veel hoger uitvallen, zeker tot 2040. We kunnen hiervan een eerste inschatting maken op basis van de onttrokken woningen aan de voorraad in de periode 2020 tot en met 2024. In deze periode zijn in totaal 1.455 woningen aan de voorraad onttrokken, waarvan ongeveer 760 gesloopt. Dat zijn gemiddeld 290 onttrokken woningen per jaar. Indien dit gemiddelde zich de komende jaren doorzet, zou dit leiden tot 1.450 onttrokken woningen tot 2030 en 4.350

onttrokken woningen tot 2040. Met name 2020 en 2021 springen er wel uit wat betreft onttrekkingen. Als we de trend van de laatste drie jaar gebruiken, zien we een gemiddeld aantal onttrekkingen van 195 woningen per jaar. Wanneer we dat doortrekken zou dit leiden tot 975 onttrekkingen tot 2030 en 2.925 onttrekkingen tot 2040. Ook dat is veel hoger dan op dit moment is opgenomen in de planlijst. Om het ambitiescenario waar te maken zou dan nieuwbouw nodig zijn van 9.660 (op basis van onttrekkingen 2022 t/m 2024) tot 11.085 woningen (op basis van onttrekkingen 2020 t/m 2024). In beide gevallen voldoet de huidige plancapaciteit nog niet.

Figuur 74: Gesloopte en overig onttrokken woningen gemeente Maastricht, 2020 t/m 2024

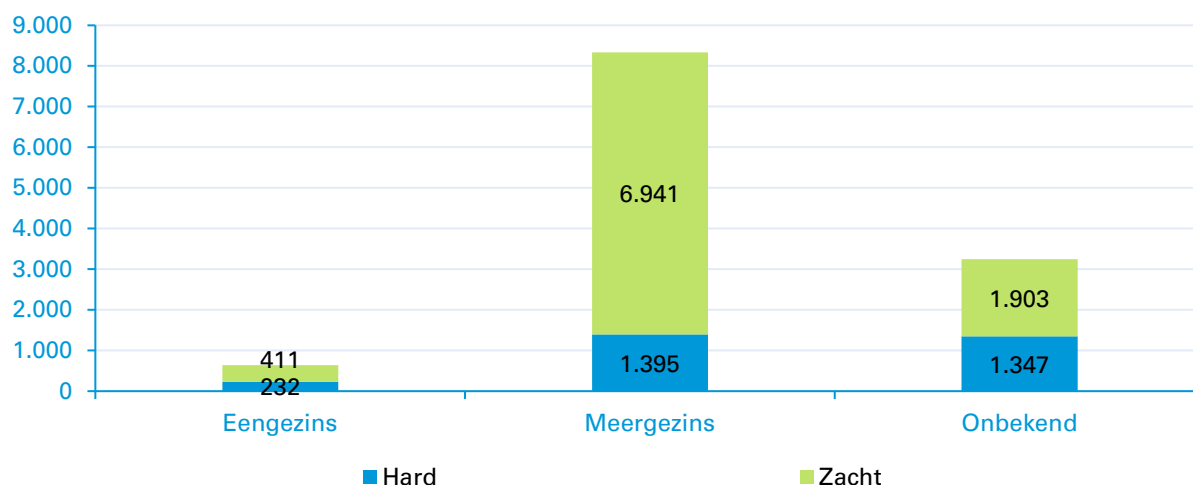


Bron: CBS (2025, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Maastricht zet in op bouw van appartementen, overeenkomstig met behoefte aan nultreden

Naar woningtype zien we dat de gemeente Maastricht met name de bouw van appartementen gepland heeft. Van de 12.230 geplande nieuwbouwwoningen zijn er 8.335 woningen een appartement, 645 een eengezinswoning en van 3.250 woningen is het woningtype nog onbekend. We nemen aan dat bij nieuwbouw een zeer groot deel van de nieuwbouwwoningen nultreden is. Dit wordt echter op dit moment nog niet op deze manier bijgehouden in de planlijst. Van de eengezinswoningen weten we dat 100 woningen gericht op ouderen worden opgeleverd. Dit betekent dat een groot deel van de planvoorraad geschikt voor ouderen zal zijn. Dit sluit goed aan op de woningbehoefte die volgt uit ons onderzoek. In alle vier de scenario's verwachten we namelijk met name een behoefte aan nultredenwoningen als aanvulling op de bestaande woningvoorraad als gevolg van de vergrijzing. In het basis- en trendscenario is de behoefte aan nultredenwoningen zelfs groter dan de totale woningbehoefte door een overschot aan andere typen. In het werkgelegenheidsscenario (13% van behoefte) en het ambitiescenario (29% van behoefte) is er nog wel een aanvullende behoefte aan grondgebonden woningen voor jongeren en gezinnen.

Figuur 75: Plancapaciteit naar planstatus en woningtype in de gemeente Maastricht, 2026

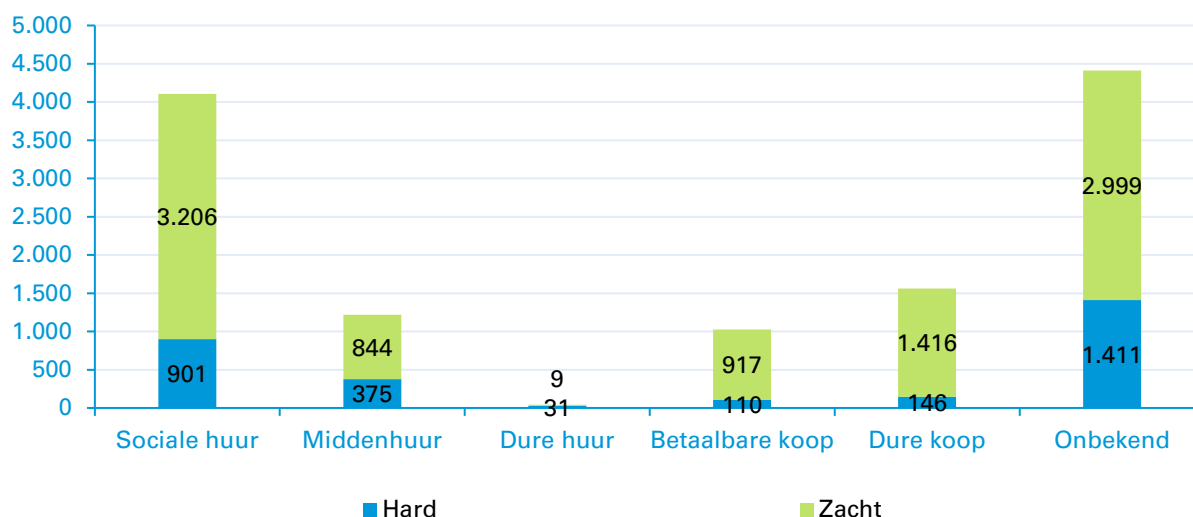


Bron: Planlijst gemeente Maastricht (1 september 2025, aangevuld met plannen spoorzone per 3 maart 2026).

80% van woningbouwplannen is volgens Rijksdefinities betaalbaar

Naar prijssegment maakt de gemeente Maastricht gebruik van dezelfde indeling zoals is toegepast in dit onderzoek. Hierdoor maakt de gemeente ook onderscheid in kooprijscategorieën die passen bij huishoudens die geen woning tegen de betaalbaarheidsgrens kunnen betalen. Als we echter alle sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen tot de landelijke betaalbaarheidsgrens (€ 420.000 in 2026) meerekenen, dan zijn dat in totaal 6.355 woningen van de 7.955 woningen waarvan een prijs bekend is. 80% van de geplande woningen zijn daarmee betaalbaar volgens de Rijksdefinities. Dat is ruim meer dan de 67% betaalbaar die geldt als minimale eis. Ook het aandeel sociale huur is hoog met 52% binnen de plannen waarvan al een prijssegmentering bekend is. Van een groot aantal woningen is de prijs nog wel onbekend (4.410 woningen). Het is aannemelijk dat het eerder bekend is welk aantal aan sociale huurwoningen gepland is dan hoe de verdere segmentering eruit ziet. Immers vindt hier met corporaties veelvuldig overleg over plaats. Dat kan het aandeel betaalbaar en aandeel sociale huur beïnvloeden.

Figuur 76: Plancapaciteit naar planstatus en prijssegment in de gemeente Maastricht, 2026



Bron: Planlijst gemeente Maastricht (1 september 2025, aangevuld met plannen spoorzone per 3 maart 2026).

Aanvullende behoefte aan betaalbare woningen relatief beperkt door sloop-nieuwbouw opgave

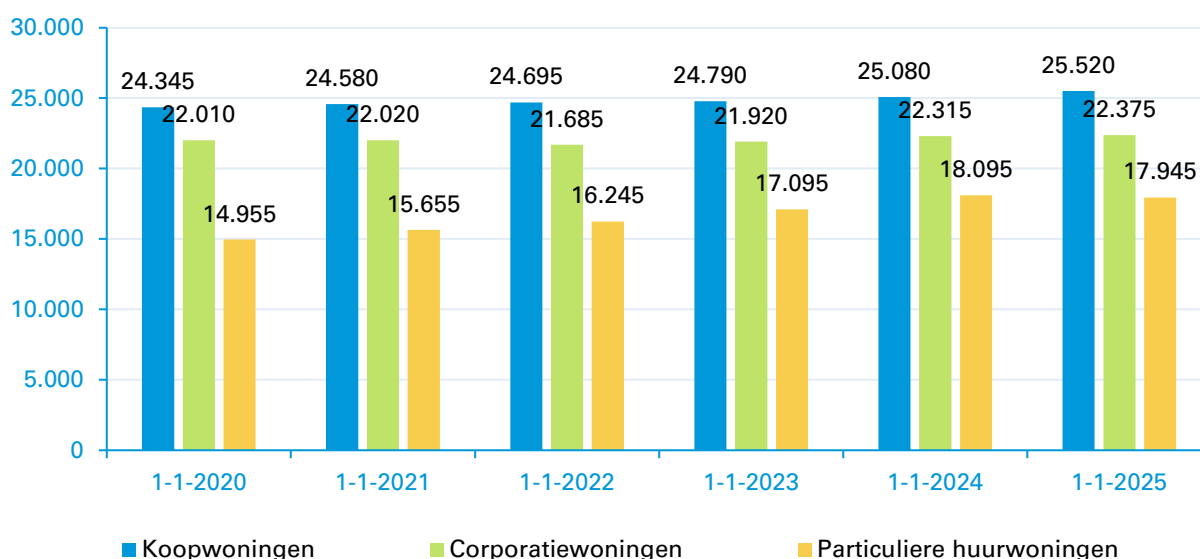
Ook in ons onderzoek kunnen we de behoefte aan extra betaalbare woningen destilleren uit de uitkomsten van ons Stec-Doorstroommodel. Hieruit blijkt dat de behoefte aan extra betaalbare woningen gering is, maar dat dit met name komt door een sterke kwalitatieve omslag in het betaalbare segment. Zo bedragen in het werkgelegenheidsscenario betaalbare woningen 47% van de totale behoefte en in het ambitie scenario 52%. Dit komt voornamelijk doordat er bij verhuizingen van ouderen en een terugloop in aantal jongeren overschotten kunnen ontstaan in sociale huurappartementen zonder lift en reguliere grondgebonden betaalbare koopwoningen.

De nieuwbouwopgave staat daar echter los van en heeft betrekking op de woningen die toegevoegd moeten worden, rekening houdend met andere kwalitatieve kenmerken zoals dat deze woningen nultreden zijn. Wanneer we het aandeel berekenen over enkel de woningtypen waarnaar een nieuwbouwopgave ontstaat, dan zien we dat de vraag naar betaalbare woningbouw oploopt tot circa 60 tot 65% in alle vier de scenario's en de vraag naar sociale huur circa 20% bedraagt in alle vier de scenario's. Nog steeds geldt dan dus dat de woningbouwplannen in Maastricht relatief betaalbaarder zijn dan waar behoefte aan is en waar afspraken over gelden. Dat komt met name doordat de woningvoorraad van Maastricht, met veel huurwoningen, al relatief betaalbaar is ten opzichte van veel gemeenten in Nederland.

Afspraken Woondeal gericht op nieuwbouw, onttrekking aan voorraad echter ook relevant

In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare woningen in nieuwbouw. Tegelijkertijd vinden er echter ook onttrekkingen aan de voorraad plaats; zoals hiervoor geschetst zijn er bijvoorbeeld in totaal 1.455 woningen aan de voorraad onttrokken in de periode 2020 tot en met 2024. Het is daarom ook van belang te monitoren in hoeverre onttrekkingen leiden tot een minder betaalbare woningvoorraad. We hebben hiervoor op basis van het verleden naar eigendom een inschatting gemaakt. Hieruit valt op dat in Maastricht de laatste jaren met name het aantal particuliere huurwoningen is toegenomen (+20% sinds 2020) en dat de toename van het aantal corporatiewoningen slechts zeer beperkt was (+1,7% sinds 2020). Monitoring van deze daadwerkelijke ontwikkeling (door nieuwbouw én onttrekkingen) helpt om plannen indien nodig bij te sturen.

Figuur 77: Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Maastricht naar eigendom, 2020-2025



Bron: CBS (2020-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

7. Aandachtsgroepen

In dit hoofdstuk richten we ons op de aandachtsgroepen in het volkshuisvestingsbeleid. Deze aandachtsgroepen zijn gedefinieerd in het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen'. Deze aandachtsgroepen kunnen vaak moeilijk zelfstandig een woonruimte vinden. Naast dat zij hulp nodig hebben bij het vinden van huisvesting, hebben zij ook vaak behoefte aan zorg en/of ondersteuning. Aandachtsgroepen verdringen elkaar op dit moment op de woningmarkt, gezien het beperkte aanbod aan betaalbare woningen. Ook concurreren zij met reguliere woningzoekenden. Om ervoor te zorgen dat woonruimten voldoende beschikbaar komen voor deze aandachtsgroepen, dient een deel van de aandachtsgroepen met urgentie een woning toegewezen te krijgen. Om te weten of er voldoende passende woningen zijn, is het nodig dat in beeld gebracht wordt hoe deze aandachtsgroepen gedefinieerd kunnen worden, wat de omvang van deze doelgroep is en wat voor kwalitatieve woonbehoeften zij hebben. Hierna staan we hier per aandachtsgroep bij stil.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 7

- Aandachtsgroepen zijn ingedeeld naar hun woon(zorg)vraag en urgentie. We expliciteren de onderzoeksmethode om deze aandachtsgroepen in beeld te brengen (7.1).
- Urgentiecategorieën zijn met name relevant wanneer zij een woning zoeken. Dit is het geval bij uitstroom uit een instelling of bij het zoeken naar een woning vanwege een zorgvraag, zoals bij mantelzorggevers en -ontvangers. De omvang per urgentiecategorie verschilt sterk en de stromen hangen ook vaak met elkaar samen. Veel van hen zijn bij uitstroom op zoek naar een sociale huurwoning (7.2).
- De huisvesting van statushouders gebeurt via een taakstelling. Deze is de afgelopen paar jaar fors opgelopen, waardoor achterstanden zijn ontstaan. In totaal woonden er eind 2023 480 huishoudens met een statushouder als referentiepersoon in Maastricht (7.3).
- Oekraïense vluchtelingen zijn sinds 2022 ingestroomd in Maastricht voor tijdelijke huisvesting. Eind 2023 woonden er in totaal 325 huishoudens met een Oekraïner als referentiepersoon in Maastricht. Een groot deel van hen woont nog niet in reguliere huisvesting, maar wil wel graag in Nederland blijven. Dit vraagt om nieuwe oplossingen (7.4).
- Op dit moment zijn er 765 huishoudens met een arbeidsmigrant als referentiepersoon. Dit zijn personen die uit het buitenland afkomstig zijn en maximaal 130% van het voltijds minimumloon verdienen. Een deel van de arbeidsmigranten schrijft zich niet in in het BRP. Zij zijn wel via de Registratie Niet-Ingezetenen bekend. De omvang van deze groep is lastig in te schatten door de relatief grote groep grenspondelaars in Maastricht (7.5).
- Uitwonende studenten vormen in Maastricht 19% van alle huishoudens. Zij wonen vaak in onzelfstandige woonruimten met name op jongere leeftijd. Ook komt een groot deel van hen uit het buitenland (7.6).
- De behoefte aan woonwagendplaatsen is naar verwachting veel groter dan het vrijkomende aanbod. In totaal zijn maximaal 347 personen op zoek naar een woonwagendplaats, terwijl er hooguit 22 beschikbaar komen (7.7).

7.1 Overzicht aandachtsgroepen

Verdieping op aandachtsgroepen met specifieke en urgente woonwensen

In dit hoofdstuk lopen we alle aandachtsgroepen in volkshuisvestingsbeleid na. We staan stil bij de definities die voor deze aandachtsgroepen opgenomen zijn in het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' (Wvrv), die waarschijnlijk per 1 juli 2026 in werking treedt. Op basis daarvan geven we kwantitatieve inzichten die we op basis van bestaande documenten in het bezit van de gemeente

Maastricht en nieuw met CBS Microdata geanalyseerd hebben en we benoemen kwalitatieve woonwensen. We splitsen de aandachtsgroepen uit in ouderen, aandachtsgroepen met primair een woonzorgvraag en aandachtsgroepen met primair een huisvestingsvraag. De aandachtsgroep 'ouderen' hebben we in voorgaande hoofdstukken al behandeld; hier gaan we in dit hoofdstuk dus niet nader op in. Verder geldt voor een deel van deze aandachtsgroepen dat zij verplicht voorrang dienen te ontvangen op een sociale huurwoning, wanneer zij op zoek zijn naar reguliere woonruimte (urgentiecategorieën). In het overzicht hieronder benoemen we of de aandachtsgroep daarvoor in aanmerking komt. Indien een aandachtsgroep zich niet op de reguliere woningmarkt begeeft (bijvoorbeeld instellingsbewoners) nemen we hen in deze cijfers niet mee. Om die reden zijn enkele aandachtsgroepen enkel omschreven als zij uitstromen uit een instelling.

Tabel 11: Overzichtstabel aandachtsgroepen naar urgentie en omvang

Aandachtsgroep	Subgroep	Urgentie Wvrv?	Documentatie / Onderzoeksmethode
Ouderen	Onderscheid naar wel/geen zorggebruik, type zorggebruik en leeftijdsklassen	Nee	CBS Microdata
Woonzorgvraag	Woningzoekende mantelzorgers	Ja	Onderzoeksrapport Programma Wonen, Zorg en Welzijn
	Woningzoekende mantelzorgontvangers	Ja	Onderzoeksrapport Programma Wonen, Zorg en Welzijn
	Uitstroom langdurige zorg	Ja	Onderzoeksrapport Programma Wonen, Zorg en Welzijn
	Uitstroom Beschermd wonen	Ja	Uitvraag gemeente Maastricht
	Uitstroom jeugdzorg	Ja	Onderzoeksrapport Programma Wonen, Zorg en Welzijn
	Uitstroom forensische zorg	Ja	Onderzoeksrapport Programma Wonen, Zorg en Welzijn
Huisvestingsvraag	(Dreigend) daklozen	Ja	ETHOS-telling
	Uitstroom (jeugd)detentie	Ja	CBS Microdata
	Stoppende sekswerkers	Ja	Onderzoeksrapport Programma Wonen, Zorg en Welzijn
	Statushouders	Nee	CBS Microdata
	Oekraïense vluchtelingen	Nee	CBS Microdata
	Arbeidsmigranten	Nee	CBS Microdata
	Studenten	Nee	CBS Microdata
	Woonwagenbewoners	Nee	Standplaatsenonderzoek Maastricht

Bron: Stec Groep (2025).

7.2 Urgentiecategorieën

Een deel van de aandachtsgroepen die een woning zoekt, dient verplicht als urgentiecategorie opgenomen te worden in de urgentieverordening die in elke gemeente moet gelden. Hierboven hebben we al weergegeven welke aandachtsgroepen daartoe behoren. Personen die tot een urgentiecategorie behoren, krijgen deze urgente status vanwege hun kwetsbare positie op de woningmarkt. Vaak zijn zij woningzoekend, omdat ze uit willen stromen uit een instelling waar zij zorg en/of ondersteuning

ontvangen hebben, of bijvoorbeeld om juridische redenen moesten verblijven. Een uitzondering daarop vormen woningzoekende mantelzorgontvangers en -verleners. Zij zijn urgent woningzoekend om de nodige mantelzorg te kunnen blijven ontvangen/verlenen.

Definiëring urgent woningzoekende wordt vastgelegd in urgentieverordening

Om goed te kunnen toetsen of een woningzoekende aan de criteria van een van deze urgentiecategorieën voldoet, is een scherpe definitie per urgentiecategorie noodzakelijk. Dit wordt vastgelegd in de urgentieverordening en gebaseerd op de definities die in het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting worden gesteld. Dit betreft bijvoorbeeld eisen aan waar de woningzoekende op het moment van zoeken woont. Zo dient er vaak sprake te zijn van uitstroom uit een instelling of opvanglocatie. Ook andere eisen kunnen gesteld worden. Uitstromers uit detentie gelden bijvoorbeeld enkel als urgent woningzoekende wanneer zij minimaal drie maanden in een instelling hebben verbleven en mantelzorgverleners moeten minimaal al drie voorafgaande maanden acht uur per week mantelzorg verleend hebben. De (minimale) definities zoals ze door het Rijk gesteld zijn, zijn opgenomen in bijlage C. Het is mogelijk om hier als gemeente of regio van af te wijken, maar dan kunnen alleen minder strenge eisen gesteld worden. Minimaal moet aan de definities van de Wet versterking regie volkshuisvesting voldaan worden.

Onvoldoende data bekend om gegronde inschatting te kunnen maken van omvang woningzoekende mantelzorgontvangers- en verleners, maar wel toename verwacht door vergrijzing en extramuralisering

Voor woningzoekende mantelzorgontvangers en -verleners zijn onvoldoende data beschikbaar. Dit komt doordat dit vaak ongeregistreerde zorg betreft. Via de landelijke gezondheidsenquête is wel uitgevraagd aan respondenten of zij mantelzorg verlenen. Daarmee valt echter geen uitsluitsel te geven over de (urgente) woningvraag van de mantelzorgontvanger en -verlener. Een groot deel van hen zal mogelijk niet hoeven te verhuizen. De totale groei is naar inschatting in ieder geval groot. Op basis van de gezondheidsenquête zien we dat naar inschatting in 2021 3,6% van de 55 tot 65-jarigen, 5,2% van de 65 tot 75-jarigen en 18,0% van de 75-plussers mantelzorg ontvingen. In het onderzoeksrapport voor het Programma Wonen, zorg en welzijn wordt een aantal van 12.255 mantelzorgverleners en 4.565 mantelzorgontvangers genoemd op basis van deze cijfers. Slechts een zeer beperkt deel van hen zal ook urgentie aanvragen. Immers zijn er eisen aan de duur en intensiteit van de mantelzorg en moet er sprake zijn van een verhuizing naar een corporatiewoning binnen de straal van vijf kilometer van de mantelzorgverlener/-ontvanger. Ook het inkomen van de mantelzorgverlener/-ontvanger moet dan passend zijn.

We verwachten dat de omvang van de urgentiecategorie de komende jaren zal toenemen in Maastricht. De verwachte sterke toename van het aantal 75-plussers kan erin resulteren dat het aantal mantelzorgontvangers sterk kan stijgen. Ook de extramuralisering van de ouderenzorg en van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis kunnen de druk op mantelzorg verder doen toenemen.

Uitstroom uit instellingen via CBS Microdata bekend, maar soms lastig direct te vertalen naar urgenties

Uitstroomcijfers uit instellingen worden landelijk door het CBS bijgehouden en zijn in te zien via CBS Microdata. Deze cijfers dienen echter goed toegelicht te worden met de bronnen en definities die het CBS hiervoor hanteert. Vandaar dat we de cijfers die volgen uit deze benaderingen enkel in de tekst benoemen en niet via een overzichtstabel.

Uitstromers met een Wlz-indicatie betreft met name personen die uitstromen uit de GGZ of VG. In het onderzoeksrapport van het Programma Wonen, zorg en welzijn wordt het aantal jaarlijkse uitstromers op basis van CBS Microdata (2021) ingeschat op 15.

Uitstromers uit Beschermd Wonen betreft personen die gedurende het jaar via de Wmo de maatwerkvoorziening Beschermd Wonen hebben ontvangen, waarvan deze voorziening ook gedurende

het jaar is beëindigd en die ook in dit jaar een verhuizing hebben doorgemaakt naar een woning. Op basis van recente cijfers van de gemeente Maastricht weten we dat de uitstroom uit Beschermd Wonen in 2025 in totaal 74 personen betrof.

Uitstromers uit jeugdzorg betreft personen die gedurende het jaar jeugdzorg met verblijf ontvingen en in datzelfde jaar zijn verhuisd naar een reguliere woning in Maastricht. Volgens het onderzoeksrapport van het Programma Wonen, zorg en welzijn betrof dit 30 personen in het jaar 2022. Het is daarbij nog mogelijk dat een deel van hen is doorgestroomd naar een Beschermd Wonen-voorziening indien die voorziening niet als intramurale locatie bekend is en bijvoorbeeld een woonfunctie heeft.

Uitstromers uit forensische zorg betreft personen die uitstomen uit beschermde woonvormen met een justitiële titel. In de gemeente Maastricht worden zij geregistreerd onder de noemer Housing Justitieel.

(Dreigend) daklozen betreft personen die geen vaste verblijfplaats hebben en/of via Maatschappelijke Opvang een verblijfplaats zoeken. Via de Ethos-telling die de gemeente Maastricht heeft laten uitvoeren heeft zij inzicht in de omvang van deze aandachtsgroep. Op basis van deze telling zijn er in totaal ongeveer 460 volwassenen en 85 kinderen in beeld die dak- of thuisloos zijn in de gemeente Maastricht (peilmoment 9 op 10 april 2025). Dit is relatief hoog ten opzichte van de regio doordat er veel voorzieningen met een regionale functie in de gemeente aanwezig zijn. Deze doelgroep woont verspreid in de openbare ruimte, in opvanglocaties, in instellingen en bijvoorbeeld bij familie, vrienden of derden. Zo weten we dat in 2025 in totaal 124 mensen zijn uitgestroomd uit de Maatschappelijke opvang. Ook weet de gemeente Maastricht van 145 dakloze mensen dat zij dakloos zijn, maar niet via een opvanglocatie zijn uitgestroomd. Zij hebben allen ook een woonvraag.

Uitstromers uit detentie betreft personen die zijn uitgestroomd uit een justitiële inrichting. In totaal betrof dit op basis van CBS Microdata in 2023 circa 90 personen in Maastricht. Het verblijf in detentie dient echter ook langer dan drie maanden te hebben geduurd om in aanmerking te komen voor urgentie. Wanneer we dit criterium meewegen, zijn er in totaal nog 30 uitstromers die daaraan voldoen. Dan geldt dat een deel van hen geen referentiepersoon van een huishouden is nadat die zijn uitgestroomd. Zij gaan bijvoorbeeld inwonen bij een al bestaand huishouden. Voor 20 personen geldt wel dat zij referentiepersoon werden na uitstromen. Zij voldoen daarmee aan de criteria en zijn naar verwachting woningzoekend.

Stoppende sekswerkers betreft personen die via een Uitstopprogramma de prostitutie willen verlaten en daardoor op zoek zijn naar een nieuwe woning. In het onderzoeksrapport van het Programma Wonen, zorg en welzijn was in 2023 via het Leger des Heils één stoppende sekswerker in beeld.

Kleinere en goedkopere sociale huurwoningen meest geschikt voor doelgroep

De groep urgente woningzoekenden is divers, maar over het algemeen geldt dat zorgaanbieders zien dat relatief goedkopere en kleinere sociale huurwoningen zeer geschikt kunnen zijn voor veel huishoudens die binnen deze doelgroep vallen. Dit betreft dan woningen die worden aangeboden onder de aftoppingsgrens en met een woninggrootte van circa veertig tot zestig m². Deze woningen hoeven vaak niet ingericht te zijn op het gebruik van een rollator of rolstoel. Wel kan het voor een deel van deze doelgroep prettig zijn om geclusterd ambulant te kunnen wonen, mogelijk gekoppeld aan een laagdrempelig inloopsteunpunt waar zorg op afgesproken tijden aanwezig kan zijn.

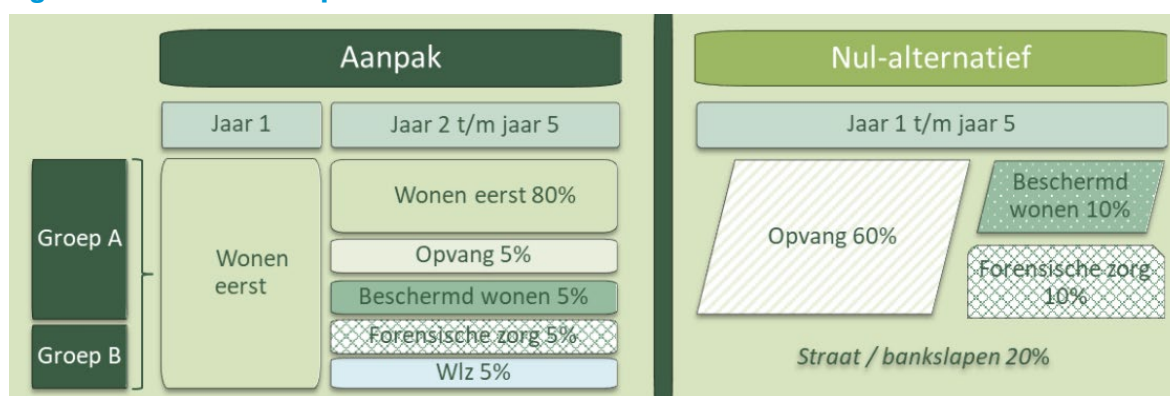
Andere mogelijkheden zijn er in het gespikkeld uitstromen (tussen reguliere woningen) uit Beschermd wonen of andere vormen van zorgwoningen. In dat geval wonen regulier wonende huishoudens samen met ontvangers van Beschermd Thuis (vaak uitstromers uit Beschermd wonen). Dit zijn zogenaamde doorstroomwoningen, waar personen uit Beschermd wonen tijdelijk wonen om de uitstroom naar reguliere bewoning te versoepelen. De reguliere bewoners hoeven hier geen begeleiding te bieden, want de zorgbehoevende bewoners hebben deze begeleiding al. Wel is het fijn als zij als goede buur acteren, die een praatje maakt en hen helpt bij alledaagse activiteiten. Wat voor type locatie hierbij past,

verschilt sterk per persoon. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de nabijheid van specifieke voorzieningen, familie en vrienden of verblijf in een prikkelarme omgeving.

Wonen eerst zorgt voor andere verhuisbeweging van daklozen

Op dit moment vindt een groot deel van de daklozen een woning via Maatschappelijke opvang. Nieuw landelijk beleid moet volgens het 'Wonen eerst-principe' hier verandering in brengen. Dit beleid is erop gericht dat daklozen eerst huisvesting wordt aangeboden, waarna vervolgens wordt bepaald of dit geschikt is of dat de stap naar een zorg- of opvanglocatie gemaakt moet worden. Op deze manier wordt de opvanglocatie als tussenstap naar reguliere bewoning vermeden. Ook het aantal daklozen dat terecht komt in Beschermd Wonen, forensische zorg of op straat slaapt moet door dit nieuwe beleid afnemen. In Zuid-Limburg wordt dit al actief opgepakt in samenwerking met LEVANTOgroep en de woningcorporaties.

Figuur 78: Cliëntverloop Wonen eerst



Bron: MKBA Brede aanpak dakloosheid (2022).

Wonen Eerst-principe enkel mogelijk met geschikt woningaanbod

Om het Wonen Eerst-principe te laten slagen is geschikt woningaanbod noodzakelijk. Deze personen hebben primair behoefte aan huisvesting en vaak geen of slechts een lichte ondersteunings-/zorgvraag. De aanbieders van Maatschappelijke opvang geven hiervoor nadrukkelijk aan dat wonen en zorg bij deze woningen het best gescheiden kan worden. De cliënten die uitstromen, of via het Wonen Eerst-principe een woning krijgen, hebben dan het huurcontract op eigen naam staan. Dit is voor hen dan ook niet bedoeld als tussenvoorziening. Zorgaanbieders geven aan dat kleine en daarmee goedkopere sociale huurwoningen het meest geschikt zijn. Denk hierbij aan woningen van circa veertig tot zestig m² en een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Wat voor type locatie hierbij past, verschilt sterk per persoon. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de nabijheid van specifieke voorzieningen, familie en vrienden of verblijf in een prikkelarme omgeving. Ook onconventioneel wonen (ook wel Skaeve Huse genoemd) is voor een deel van deze doelgroep wenselijk en dan met name voor mensen die zich moeilijk kunnen aanpassen aan een reguliere woning en woonomgeving.

7.3 Studenten

13.150 huishoudens in Maastricht met student als referentiepersoon

Maastricht huisvest als studentenstad een zeer grote groep huishoudens met een student als referentiepersoon van dat huishouden. In totaal is dat bij 13.150 huishoudens het geval. Zij vormen daarmee 19% van alle huishoudens in Maastricht en hebben daarmee ook een duidelijke invloed op de reguliere woningmarkt. Van deze referentiepersonen is het overgrote deel studierend aan een universiteit, namelijk in totaal 10.495 (80%).

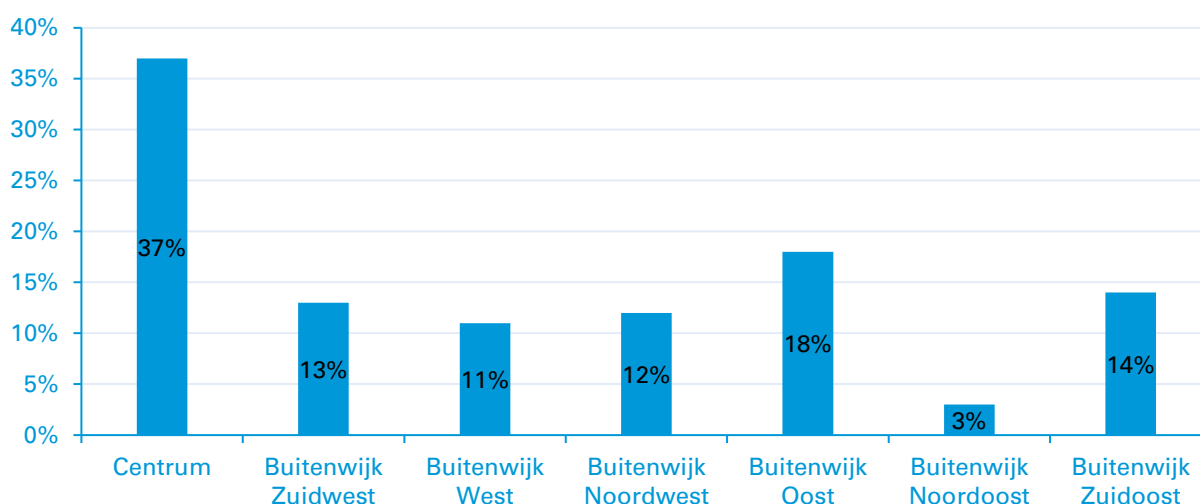
61% van studentenhuishoudens woont in een onzelfstandige woonruimte

Niet alle studenten begeven zich op de reguliere woningmarkt. Een groot deel van hen woont namelijk in onzelfstandige woonruimten, vaak ook specifiek voor deze doelgroep bedoeld. We zien dat in totaal 61% van de studentenhuishoudens (8.055 huishoudens) in een dergelijke onzelfstandige woonruimte woont. Dit betekent dat zij op hetzelfde adres staan ingeschreven als andere studentenhuishoudens.

Relatief groot deel van studenten woont in Centrum

De studenten in Maastricht bezetten met name een relatief groot deel van de woonruimten in het centrum van Maastricht. In deze wijk is 37% van alle huishoudens een studentenhuishouden, oftewel 5.425 huishoudens. 57% van deze huishoudens woont onzelfstandig. In de overige wijken ligt het aandeel studenten duidelijk lager. In Buitenwijk Oost is dit het hoogst met 18% en in Buitenwijk Noordoost het laagst met 3%.

Figuur 79: Aandeel studentenhuishoudens per wijk in de gemeente Maastricht, 2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

58% van studenten afkomstig van buiten Nederland, grotendeels uit EU

De studentenhuishoudens in Maastricht zijn voor een groot afkomstig uit het buitenland. In totaal komen 7.580 referentiepersonen van deze huishoudens uit het buitenland, oftewel 58% van alle huishoudens. Een groot deel daarvan is afkomstig uit de EU. In totaal betreft deze groep 48% van alle huishoudens. Naar land van herkomst zien we dat een groot deel van de verhuizingen afkomstig is uit Duitsland (26%) en België (10%), maar ook andere landen uit de EU zoals Italië (8%), Spanje (5%) en Frankrijk (4%) komen relatief vaak voor. De studenten uit de EU wonen relatief wat vaker in onzelfstandige woonruimten. Van hen woont 67% in onzelfstandige woonruimten, terwijl dit bij Nederlandse studenten voor 57% geldt en bij studenten die niet uit de EU komen voor 49%.

86% van studentenhuishoudens is jonger dan 25 jaar, jongsten wonen vaakst onzelfstandig

We hebben de studentenhuishoudens verder uitgesplitst naar de leeftijd van de referentiepersoon. Hieruit blijkt dat 86% van de studentenhuishoudens jonger is dan 25 jaar. Daarnaast zien we ook een duidelijk verband tussen de leeftijd en of iemand zelfstandig of onzelfstandig woont als student. Zo woont circa 70% van de referentiepersonen jonger dan 22 jaar onzelfstandig. Dit terwijl dit bij 22-jarigen 63% is, bij 23-jarigen nog maar 55%, bij 24-jarigen 46% en bij 25-plussers 35%. De woonvoorkeur lijkt daarmee gedurende de jaren te veranderen. Dat is ook ingegeven door de bestedingsmogelijkheden van de studenten.

Groot deel studenten woont liefst zelfstandig, maar woonlasten spelen belangrijke rol

Elk jaar wordt de Landelijke monitor studentenhuisvesting uitgevoerd. Hierin worden studenten bevraagd over hun woonbehoeften. Daarin is onder andere het huidige en gewenste type woonruimte uitgevraagd. Daaruit blijkt dat een groot deel van de studenten op dit moment in kamers met gedeelde voorzieningen woont (67%), maar dat een groot deel liever in een éénkamer- of meerkamerwoning zou willen wonen. Daarin speelt huurtoeslag een grote rol. Zo wil 76% van de studenten onder de huidige huurtoeslagsituatie in een zelfstandige woonruimte wonen en 60% wil dit nog steeds als ook in kamers met gedeelde voorzieningen huurtoeslag ontvangen kan worden. Sowieso geldt dat veel studenten dus liever in zelfstandige woonruimten wonen dan dat ze op dit moment doen. De woonlasten spelen een grote rol bij welke keuze studenten uiteindelijk maken. Dat heeft bij alle leeftijden, en het meest bij de jongste doelgroep, de grootste invloed op de woonruimtekeuze – veel vaker dan de woonruimte zelf

7.4 Statushouders

In het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting zijn statushouders niet opgenomen als urgentiecategorie. Er geldt op dit moment nog wel een wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders.

Huisvestingsopgave statushouders via taakstelling gemeenten

De huisvestingsopgave van statushouders wordt tot nu toe halfjaarlijks per gemeente bepaald. Hiermee is het goed in beeld hoeveel statushouders door een gemeente een woning toebedeeld moeten krijgen. Deze taakstelling is afhankelijk van het aantal personen dat landelijk een verblijfsvergunning ontvangen heeft. Op basis daarvan wordt naar inwoneraantal een verdeling gemaakt over de gemeenten. Het COA helpt om vergunninghouders te verbinden aan de gemeente waar deze een goede inburgeringskans hebben. Hierna hebben gemeenten tien weken de tijd om woonruimte te vinden. Door woningschaarste kan dit echter langer duren. Daarbij bepalen gemeenten zelf welke woning ze aanbieden. Ze doen daarvoor vaak een beroep op corporaties.

Eind 2023 480 huishoudens met statushouder als referentiepersoon

We kijken in dit onderzoek niet alleen naar de taakstelling van statushouders; ook hun verdere verblijf in de gemeente is relevant. Hiervoor gebruiken we gegevens van CBS Microdata op peilmoment 31 december 2023. Dit geeft ons inzicht in de verblijfsstatus van personen die in Maastricht wonen. Daaruit blijkt dat er in totaal 480 huishoudens op het eind van 2023 waren waar een statushouder referentiepersoon van het huishouden was. Zij wonen bijna allemaal in een corporatiehuurwoning.

Grootte van huishouden verschilt sterk, ook relevant voor huisvestingsopgave

We hebben de huishoudens met een statushouder als referentiepersoon ook opgedeeld naar het huishoudenstype. Daaruit blijkt dat dit zeer divers is. Zo zijn er in totaal 185 alleenstaande statushouders tot 35 jaar, 110 stellen met kinderen, 80 alleenstaanden tussen de 35 en 55 jaar en 60 eenoudergezinnen. Dit zorgt ervoor dat de huisvestingsopgave ook sterk uiteenloopt. Een gezin is immers gebaat bij een ander woningtype dan een alleenstaande jongere.

Statushouders wonen verspreid over wijken

We zien geen duidelijke clustering van statushouders in een specifieke wijk. Circa 1% van de huishoudens in de wijken Buitenwijk West, Buitenwijk Noordwest, Buitenwijk Oost en Buitenwijk Zuidoost is een statushouder.

7.5 Oekraïense vluchtelingen

Eind 2023 325 huishoudens met Oekraïner als referentiepersoon in Maastricht

Via CBS Microdata zien we dat er eind 2023 in totaal 325 huishoudens met een Oekraïner als tijdelijk beschermde geregistreerd in de gemeente Maastricht woonden. Dit zijn met name veel alleenstaanden (205 huishoudens) en eenoudergezinnen (70 huishoudens). Dit komt doordat vaak vrouwen met en zonder kinderen in Nederland bescherming hebben aangevraagd.

Huidige woonsituatie Oekraïense vluchtelingen nog vaak niet regulier, opgaven richting toekomst

Oekraïense vluchtelingen wonen pas kort in Nederland vanwege de invasie van Rusland in hun thuisland. Het idee is dat zij na het eindigen van de oorlog terugkeren. Naar waarschijnlijkheid zal een deel er, indien mogelijk, echter voor kiezen in Nederland te blijven. In dat geval zal meer reguliere huisvesting voor deze doelgroep nodig zijn. We zien namelijk dat een groot deel van hen op dit moment nog woont in tijdelijke huisvesting. Ook in Maastricht wordt een groot deel van de Oekraïense vluchtelingen op dit moment op één locatie opgevangen in de Buitenwijk Oost. Daar wonen 235 van de 325 huishoudens. Een andere kleinere groep woont in het Centrum (35 huishoudens) en de rest woont verspreid over de stad.

7.6 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten in de BRP gedefinieerd op basis van buitenlandse verhuizing en migratiereden

In dit onderzoek kijken we naar aandachtsgroepen. Dat zijn personen/huishoudens die ondersteuning nodig hebben bij hun huisvesting. Dit geldt ook voor een deel van de personen dat naar Nederland komt om hier te werken. We onderscheiden daarbij twee groepen: arbeidsmigranten en kenniswerkers. Deze verschillen van elkaar op basis van het soort werk wat ze doen en hun inkomen. Arbeidsmigranten vullen vaak praktische functies in, terwijl kenniswerkers gespecialiseerd werk doen dat veel opleiding en expertise vereist. We nemen aan dat enkel arbeidsmigranten een aandachtsgroep zijn. Zij zullen namelijk minder goed zelfstandig aan woonruimte kunnen komen, doordat ze hier minder financiële middelen voor hebben. Het huishouden waartoe de arbeidsmigrant behoort moet daarom maximaal een huishoudensinkomen ontvangen waarmee huishoudens in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning (zowel primaire als secundaire doelgroep). Ook heeft het CBS ervoor gekozen om de migratiereden mee te wegen in of iemand een arbeidsmigrant is. Dit betekent dat arbeid de eerste migratiereden moet zijn. Personen die dus om een andere reden naar Nederland zijn gekomen (gezin of studie), maar hier vervolgens ook gaan werken tellen dan dus niet mee.

2.015 EU-migrantenhuishoudens en 1.325 niet-EU-migrantenhuishoudens woonachtig in Maastricht

In totaal zijn er 9.580 huishoudens van binnen de EU die in Maastricht zijn gaan wonen en 7.215 huishoudens van buiten de EU. Zeker niet al deze huishoudens zijn vanwege arbeid naar Maastricht verhuisd. We maken daarom allereerst nog een selectie binnen deze groep buitenlandse verhuizers op basis van de migratiereden. Als we dan enkel arbeid als migratiereden tellen, blijven er in totaal 2.015 huishoudens van binnen de EU en 1.325 huishoudens van buiten de EU over.

Inkomen lager dan 130% van wettelijk minimumloon als graadmeter voor aandachtsgroep

Zeker niet alle migranten die vanwege arbeid naar Maastricht komen, zijn een aandachtsgroep. Een groot deel redt zich immers goed zelf op de woningmarkt doordat ze een relatief hoog inkomen hebben. Dit geldt echter niet voor iedereen. We richten ons wat betreft de aandachtsgroep arbeidsmigranten met name op deze doelgroep. We hanteren voor dit onderscheid een indicator van het CBS, namelijk een scheiding bij een inkomen van 130% van het wettelijk minimumloon. In totaal zijn er 585 huishoudens uit de EU die een inkomen hebben lager dan deze grens en 180 huishoudens van buiten de EU.

Arbeidsmigranten vaak jong alleenstaand en wonend in particuliere huurwoning

De 765 huishoudens die we als arbeidsmigrantenhuishoudens definiëren bestaan voor een groot deel uit alleenstaanden tot 35 jaar. In totaal zijn dat 505 huishoudens. Daarnaast valt op dat zij relatief vaak in particuliere huurwoningen wonen. Maar liefst 580 van de 765 huishoudens woont in een dergelijke woning, waarvan 445 in een appartement. Verder wonen ze vaak nog relatief kort in Nederland. In totaal woonde 35% korter dan één jaar in Nederland op 31 december 2023 en 67% korter dan 2,5 jaar. 13% woonde op dat moment al langer dan vijf jaar in Nederland en is daarmee inmiddels een 'regulier' huishouden aan het worden.

300 arbeidsmigrantenhuishoudens wonen onzelfstandig

Een redelijk groot deel van de arbeidsmigrantenhuishoudens woont niet zelfstandig. Dit betekent dat zij op hetzelfde adres zijn ingeschreven als andere huishoudens. Er bestaat dan dus geen gezins-/familieverband met de anderen die op dit adres wonen. In totaal is dit voor 300 arbeidsmigrantenhuishoudens het geval. Daarvan komen er 225 uit de EU en 75 niet uit de EU.

Groot deel arbeidsmigranten woont in Centrum door sterkere aanwezigheid particuliere huur

We hebben ook voor arbeidsmigranten in beeld gebracht in welke wijk zij op dit moment voornamelijk wonen. Dit om de druk op de woningmarkt van deze aandachtsgroep per wijk in beeld te krijgen. We vergelijken daarbij opnieuw het aantal huishoudens van deze aandachtsgroep met het totaal aantal huishoudens in deze wijk. Hieruit valt op dat zowel naar absolute aantallen (280 huishoudens) als relatieve aantallen (3% van alle huishoudens) er veel arbeidsmigranten in het centrum van Maastricht wonen. Dit hangt sterk samen met de sterke vertegenwoordiging van particuliere huur in Centrum. Hierna volgen Buitenwijk Noordwest (1,4%) en Buitenwijk Zuidoost (1,2%) op duidelijk grote achterstand.

Groot aandeel werknemers ingeschreven in de RNI in Maastricht, vertroebeld beeld door grensgebied

Arbeidsmigranten, met name uit de EU, schrijven zich relatief vaak niet in als ingezetenen in de BRP. Daarom kijken we in dit onderzoek ook naar arbeidsmigranten in de Registratie Niet-Ingezetenen. De RNI wordt gebruikt door personen die in Nederland werken, maar geen (formeel) woonadres in Nederland hebben. Er is daarmee ook geen overlap met de BRP. Arbeidsmigranten vormen over het algemeen een groot onderdeel van deze personen. Inschrijving is voor hen niet verplicht, maar met een inschrijving in de RNI wordt een Burgerservicenummer verkregen. Zij hebben die nodig om in Nederland te kunnen werken. Op basis van de RNI heeft het CBS een koppeling gemaakt met de Polisadministratie van het UWV waar alle Nederlandse werkgevers bij zijn aangesloten. Hierdoor weten we van hen bij welke werkgever ze werken. Dit is vervolgens te relateren aan een werkgemeente. Deze werkgemeente gebruiken we in ons onderzoek als uitgangspunt. In tegenstelling tot andere aandachtsgroepen is immers niet bekend waar ze wonen (en of dit überhaupt in Nederland is).

In totaal zijn er op 31 december 2023 4.440 personen in de RNI ingeschreven die in de gemeente Maastricht werken. 3.825 van hen doen dit al langer dan vier maanden. Indien zij in Nederland zouden wonen, zouden zij zich officieel in Nederland ingeschreven moeten hebben. We weten dat een deel van de arbeidsmigranten dit niet doet. In de gemeente Maastricht is het lastig in te schatten welk deel van de RNI-ingeschreven een in Maastricht wonende arbeidsmigrant is. Het is immers ook goed mogelijk dat veel grenswerkers onderdeel zijn van deze registratie, gezien de ligging van Maastricht aan de grenzen van België en Duitsland.

7.7 Woonwagengewoners

Maximaal 347 personen op zoek naar een eigen standplaats in Maastricht

De gemeente Maastricht heeft in 2025 een apart onderzoek uitgevoerd naar woonwagengewoners om de huidige en toekomstige behoefte in beeld te krijgen. Dit onderzoek is uitgevoerd onder huidige bewoners, inwonende familieleden en belangstellenden (in totaal 736 personen). Uit het onderzoek blijkt dat er binnen acht tot tien jaar 347 personen een eigen standplaats zouden willen.

Toekomstig aanbod te beperkt voor vraag

Naast de vraag naar standplaatsen is ook het aanbod relevant. Uit een analyse daarvan komen er naar verwachting de komende jaren hooguit 22 standplaatsen beschikbaar. Dit is dus duidelijk te beperkt voor de vraag naar woonwagengewoners die de komende jaren verwacht wordt. Indien in deze wensen voorzien wordt, is er een zeer groot oppervlakte nodig. Deze woningen zijn immers grondgebonden.

Bijlage A: Methodiek bepaling woningbehoefte

In dit onderzoek staat het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Maastricht centraal. Alle hoofdstukken hebben hier immers een invloed op. Voor het bepalen van deze woningbehoefte maken we gebruik van ons eigen Stec-Doorstroommodel en verschillende parameters. Dit maakt het soms lastig de uitkomsten van ons model goed te volgen. In deze bijlage staan we uitgebreider stil bij onze methodiek en nemen we u in vier stappen mee. Deze stappen zijn ook geïllustreerd in figuur B1 aan het eind van deze bijlage.

Stap 1: huidige woonsituatie van Maastrichtse huishoudens in beeld

We brengen allereerst in beeld hoe de huidige huishoudens in Maastricht wonen. We maken daarvoor een indeling naar onze Stec-Doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu (zie bijlage B voor de precieze indeling) van de huishoudens in Maastricht. Voor deze Stec-Doelgroepen brengen we ook in beeld in welke woning ze nu wonen. Daarvoor maken we onderscheid naar het woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en appartement met lift/nultreden). Deze indeling hebben we precies in beeld gebracht op basis van CBS Microdata. Zo is tot op CBS-wijkniveau in beeld welke doelgroepen in welke woning wonen.

Stap 2: verwachte doelgroepenontwikkeling op basis van Progneff-prognose en scenariostudie

De huidige woonsituatie van huishoudens in Maastricht vormt de basis. Voor de woonbehoefte is het vervolgens relevant welke doelgroepen in omvang toenemen welke doelgroepen juist afnemen in de periode tot 2040. Hiervoor maken we in Maastricht in de basis gebruik van de Limburgse Progneff-huishoudensprognose en hebben we deze vervolgens doorvertaald naar vier scenario's. Deze prognose maakt op basis van langjarige migratietrends en verwachte demografische ontwikkelingen een inschatting van de toekomstige huishoudens. Ook deze toekomstige huishoudens delen we opnieuw in naar onze Stec-doelgroepen. Zo weten we per Stec-doelgroep of er hier naar verwachting meer of minder van zijn in de toekomst. De totale huishoudensontwikkeling vormt eveneens de kwantitatieve woningbehoefte.

Stap 3: kwalitatieve woonbehoefte naar woonwensen en verhuisgedrag

De huidige bezetting van woningen door doelgroepen en de verwachte ontwikkeling van deze doelgroepen zijn twee belangrijke bouwstenen voor de berekening van de kwalitatieve woningbehoefte. Wat echter ook van belang is, is hoe deze doelgroepen in de toekomst zullen/willen verhuizen. We beredeneren dat via twee routes: op basis van de woonwensen van doelgroepen (WoON2024) en op basis van het daadwerkelijk verhuisgedrag van doelgroepen (CBS Microdata). Deze twee routes geven ons de mogelijkheid om zowel een vraaggerichte behoefte te schetsen (wat willen doelgroepen) als een aanbodgerichte behoefte (welke mogelijkheden hebben huishoudens nu).

Naast het woningtype waar men heen verhuist, is ook de verhuisgeneigdheid van belang. Deze is bepaald op basis van het aandeel huishoudens per doelgroep dat jaarlijks verhuist. Zo verhuizen jongeren jaarlijks veel vaker dan oudere doelgroepen.

Al het voorgaande is de input voor ons Stec-Doorstroommodel. We bootsen op basis van deze informatie namelijk de jaarlijkse doorstroming na. We bepalen jaarlijks welke huidige doelgroepen verhuizen binnen Maastricht, welke doelgroepen instromen naar Maastricht en welke doelgroepen uitstromen uit Maastricht. Doelgroepen die verhuizen in de gemeente of uitstromen laten een woning achter. Welke woning dat is, bepalen we aan de hand van hoe deze doelgroep nu woont (stap 1). Huishoudens die instromen bezetten een woning die zij wensen (op basis van woonwensen) of waar zij

daadwerkelijk in het verleden ook heen verhuisden (op basis van verhuisgedrag). Hoeveel huishoudens uit een bepaalde doelgroep in- of uitstromen bepalen we aan de hand van de verwachte huishoudensontwikkeling (stap 2).

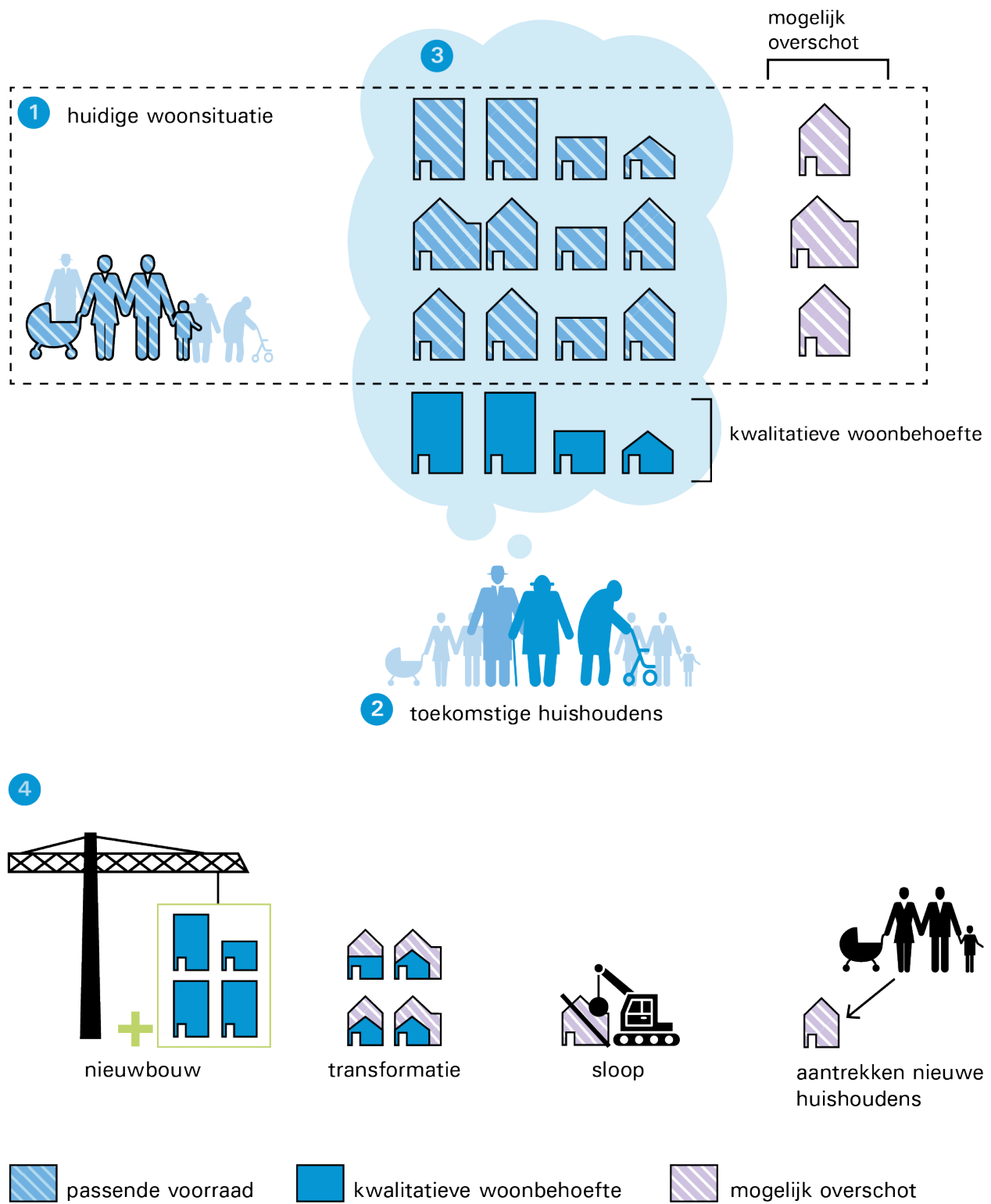
Door deze nabootsing van de jaarlijkse doorstroming ontstaat een opgave. De bestaande woningvoorraad sluit immers niet precies aan op deze veranderende samenstelling van doelgroepen, bijvoorbeeld door vergrijzing. We zien dat hierdoor naar bepaalde woningtypen een behoefte bestaat, omdat deze nog onvoldoende in de voorraad aanwezig zijn. Denk daarbij aan nultredenwoningen voor het toenemende aantal ouderen. Tegelijkertijd kan er ook een overschot ontstaan. Zo laten ouderen die verhuizen naar een nultredenwoning vaak een reguliere grondgebonden woning achter. Indien er volgens de huishoudensprognose onvoldoende doelgroepen instromen die in die woningen willen wonen, kan mogelijk een overschot aan dit woningtype ontstaan.

Stap 4: Mogelijkheden om kwalitatieve woonbehoeften in te vullen

Wanneer we voorgaande voor meerdere jaren herhalen, ontstaat de kwalitatieve woningbehoefte voor de verschillende perioden tot 2030, 2035 en 2040. Deze behoefte kan op verschillende manieren ingevuld worden. Zo kan een behoefte ingevuld worden door het nieuw bouwen van deze woningen of door het transformeren van bestaande woningen. Dat kan bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woningen te voorzien van een traplift, zodat deze als een nultredenwoning bewoond kan worden.

Tegelijkertijd zijn er ook verschillende mogelijkheden om een mogelijk overschot aan woningen aan te pakken. Inzet hierop is noodzakelijk om leegstand van woningen en daarmee gepaard gaande verloedering van wijken te voorkomen. Zo kan transformatie van woningen ook het overschot verkleinen en kan gekozen worden voor herstructurering van wijken door sloop-nieuwbouw. Ten slotte kan een overschot ook verkleind worden door het aantrekken van extra huishoudens naar de provincie, die deze woningen willen bewonen. Dit betekent dan wel dat extra instroom noodzakelijk is bovenop de instroom waarmee is gerekend in onze scenario's. Dat vereist dus ook een investering in de aantrekkingskracht van de regio voor buitenstaanders, bijvoorbeeld door middel van economische impulsen.

Figuur B1: Illustratie Stec-Doorstroommodel



Bijlage B: Overzicht Stec-doelgroepen

In onderstaande tabel geven we onze Stec-doelgroepen voor wonen weer. Deze indeling van 31 doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd, het inkomen en de samenstelling van huishoudens. Deze combineren we met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). We maken hierbij onder ander gebruik van harde gegevens van CBS Microdata en het ABF en van aangegeven woonwensen uit de landelijke enquête WoON2024. In onderstaande tabel is het aandeel van elke doelgroep in de provincie Limburg en de gemeente Maastricht opgenomen.

Naam doelgroep	Woon- milieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen ¹⁰	Aandeel Limburg	Aandeel Maastricht
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	3,9%	9,0%
JUMI (Jong, Urbaan, Middeninkomen)		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden	1,1%	2,6%
Yuppies		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Hoog	1,4%	3,2%
Stadse drukte		Gezinnen	Laag en midden	7,2%	10,6%
Stadselite		Gezinnen	Hoog	6,2%	9,5%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Laag	4,1%	6,6%
Midlife, Mid-City		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	2,7%	4,9%
Oudere eenvoud stedelijk		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75	Laag	8,7%	14,3%
Stedelijk genieten		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75	Midden en hoog	6,2%	10,8%
Samen senior		Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder	Laag	6,2%	10,0%
Subliem stedelijk		Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder	Midden en hoog	1,5%	3,3%
Vroeg Volwassen	Suburbaan	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	1,2%	0,7%
Veel voor weinig		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	1,2%	0,6%

¹⁰ Indeling naar inkomensgrenzen (2025) op basis van toewijzingsregels en inkomensverdeling in Nederland. Laag inkomen: eenpersoonshuishouden tot € 49.699 en meerpersoonshuishouden tot € 54.847. Midden inkomen: € 49.699 / € 54.847 tot € 69.750. Hoog inkomen: meer dan € 69.750.

Familie doorzon		Gezinnen	Laag en midden	4,0%	1,5%
Ruimtezoekers voor de kinderen (ruimte en gemak)		Gezinnen	Hoog	5,9%	2,7%
Jong geleerd, oud gedaan		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Laag	1,6%	0,8%
Woonerf Welgestelden		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	1,7%	0,7%
Randgenoten		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	Laag	4,8%	2,2%
Ruimtegenieters		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	Midden en hoog	5,0%	2,5%
Zilveren rand		Alleenstaanden en stellen 75 of ouder	Laag	4,2%	2,2%
Subliem suburbaan		Alleenstaanden & stellen 75 of ouder	Midden en hoog	1,1%	0,6%
JOLO (JOnge LOkaalgebonden)	Landelijk	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	0,8%	0,0%
Blijvers en terugkeerders		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	0,8%	0,0%
Rurale ruimtezoekers		Gezinnen	Laag	2,4%	0,1%
Gegoed ruraal gezin		Gezinnen	Midden en hoog	4,2%	0,1%
Blijf-in-de-wijkers		Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar	Laag	1,0%	0,0%
Stadsontwijkers		Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	1,1%	0,1%
Landelijke eenvoud		Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar	Laag	2,9%	0,1%
Landelijke luxe		Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar	Midden en hoog	3,5%	0,1%
Bescheiden in buitengebied		Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	Laag	2,6%	0,1%
Landelijk in de luwte		Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	Midden en hoog	0,7%	0,0%

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Bijlage C: Definitielijst aandachtsgroepen

Programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'

Een passende woning voor iedereen in een gezonde en prettige woon en leefomgeving. Dat is het doel van het Rijksprogramma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'. Dit zijn twee van de zes programma's onder de Nationale Woon- en Bouwagenda. Speciale aandacht is er voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen. Dit met een evenwichtige verdeling over gemeenten met adequate zorg, ondersteuning en begeleiding.

Aandachtsgroepen Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)

Het Rijk stuurt met de Wvrv op de wettelijke verankering van bepaalde aandachtsgroepen die moeilijk aan een passende woning kunnen komen. Specifiek verplicht de wet bij inwerkingtreding gemeenten een urgentieregeling op te stellen. In de urgentieregeling moeten de verplichte urgentiecategorieën terugkomen die in de Wvrv zijn benoemd. Zie voor het overzicht de tabel hieronder.

Tabel 12: Overzicht aandachtsgroepen en urgentiecategorieën

Aandachtsgroep	Subgroep	Verplichte urgentie in urgentieverordening?
1. Ouderen	Personen 65+	Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
2. Mantelzorg	Mantelzorgers	Ja, nadere afbakening volgt nog
	Mantelzorgontvangers**	
3. Langdurige zorg	Mensen met lichamelijke, verstandelijke, zintuiglijke of psychische beperking en ernstig chronisch zieken	Ja, nadere afbakening volgt nog
4. Uitstromers maatschappelijk opvang	Daklozen	Ja
	Huiselijk geweld (vrouwenopvang)	
	Slachtoffers mensenhandel	
5. Uitstromers Beschermd wonen		Ja
6. Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg		Ja
7. Uitstromers jeugdzorg	Inclusief pleeggezinnen	Ja, voor uitstromers tussen de 18 en 23 jaar
8. Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg*	Jaarlijkse uitstroom na minimaal 3 maanden detentie Jaarlijkse uitstroom na minimaal 3 maanden jeugddetentie.	Ja, voor personen met een leeftijd vanaf 18 jaar

	Jaarlijkse uitstroom na Forensische zorg	
9. Stoppende sekswerkers	Die gebruik maken van een uitstapregeling	Ja
10. Arbeidsmigranten		Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
11. Studenten	Uitwonende studenten	Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
12. Woonwagengewoners		Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
13. Statushouders		Nee

Bron: Stec Groep, 2023. * Langdurig en intensief: acht uur per week meer dan drie maanden lang. ** Personen van 55 jaar en ouder die mantelzorg ontvangen.

Uitstromers Beschermd wonen

Woningzoekenden die een voorziening voor Beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten. ¹¹

Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg

Woningzoekenden die een verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch psychologen plegen te bieden en deze verlaten.

Uitstromers vrouwenopvang en opvang voor slachtoffers van mensenhandel

Woningzoekenden die een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel en die daar verbleven omdat zij door problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten.

Uitstromers detentie of forensische zorg

Woningzoekenden die een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 3a van de Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen, een penitentiare inrichting als bedoeld in artikel 3 eerste lid, van de Penitentiare beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaten. Voorzien wordt dat het bij uitstroom uit detentie om personen gaat die na een verblijf van minimaal drie aaneengesloten maanden genoemde inrichtingen verlaten.

¹¹ Definitie Beschermd wonen (Wmo2015, artikel 1.1.1): wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

Uitstromers jeugdhulp met verblijf en pleegzorg

Woningzoekenden tussen achttien en drieëntwintig jaar aan wie jeugdhulp met verblijf is verleend als bedoeld in artikel 1.1. van de Jeugdwet en die een accommodatie of gesloten accommodatie verlaten.

Stoppende sekswerkers

Woningzoekenden die deelnemen aan een programma gericht op duurzaam stoppen met sekswerk waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van ander werk, een andere woning of juiste zorg (DUUP-regeling).

Woningzoekende mantelzorgers en -ontvangers

Woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen. Urgentie wordt enkel verleend als de reisafstand tussen mantelzorggever en -ontvanger langer is dan 5 kilometer voor verhuizing en minder dan 5 kilometer na verhuizing. Ook moet ten tijde van de urgentieverlening de zorg langdurig (afgelopen drie jaar en nog minimaal één jaar) en intensief (8 uur per week) zijn.

Ernstig chronisch zieken en/of mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking

Woningzoekenden die op grond van ernstige en chronische medische redenen (lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid of rolstoelafhankelijkheid) andere woonruimte of specifieke woonvormen behoeven.

(Dreigend) dakloze mensen

Woningzoekenden aan wie opvang is verleend als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wmo 2015. Het voorgestelde artikel heeft betrekking op personen die als rechthebbende wegens dakloosheid in de Maatschappelijke opvang verblijven of hier op grond van de Wmo 2015 een beschikking voor hebben, maar de fase van opvang kunnen overslaan.

Ouderen

Personen van 55 jaar en ouder.

Arbeidsmigranten

Onderdaan van een andere lidstaat van de EU die zijn hoofdverblijf niet in NL heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten.

Studenten

Woningzoekende die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.2 onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio.

Woonwagengewoners

Woningzoekende die wil wonen in een woonwagen (als bedoeld in artikel 235 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek) en voor wie het wonen in een woonwagen onderdeel uitmaakt van diens culturele identiteit doordat deze persoon zelf of zijn ouders of grootouders in een woonwagen hebben gewoond.

Statushouders

Houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000, op basis van de gemeentelijke taakstelling bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet.

Oekraïense vluchtelingen

Oekraïense vluchtelingen worden opgevangen en krijgen tijdelijk bescherming (tot en met 4 maart 2027) in Nederland door de Richtlijn tijdelijke bescherming van de Europese Unie. Hieronder vallen

Vluchtelingen met de Oekraïense nationaliteit die: 1) na 26 november 2021 uit Oekraïne zijn gereisd; 2) voor 27 november 2021 in Nederland waren voor bijvoorbeeld studie, werk of om asiel te vragen, en dat kunnen aantonen. Alsook vluchtelingen uit Oekraïne met een andere nationaliteit die: 1) op 23 februari 2022 een permanente Oekraïense verblijfsvergunning hadden (en alleen als ze Oekraïne hebben verlaten op of na 27 november 2021, en niet zijn teruggekeerd naar hun land van herkomst na 23 februari 2022); 2) op 23 februari 2022 nationale of internationale bescherming hadden in Oekraïne, bijvoorbeeld als erkend vluchteling.

Ook vallen hieronder hun partners, minderjarige kinderen en familieleden die met hen samen woonden in Oekraïne. (bron: Rijksoverheid, 2023).

Bijlage D: Begrippenlijst

Aanpasbare woning

TNO heeft onderzoek gedaan naar de toegankelijkheid van de woningvoorraad in Nederland. In dit onderzoek zijn alle woningen in Nederland geclassificeerd op de huidige mate van toegankelijkheid en potentieel aanpasbaarheid voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Klik [hier](#) voor een uitgebreide toelichting op de methodiek en uitgangspunten van het onderzoek.

Betaalbare koopwoning

Een betaalbare koopwoning heeft, volgens de landelijke definitie, een prijs van maximaal € 405.000 (prijspeil januari 2025).

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarmee hun huidige woning vrijmaken.

Extramuraal

Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg (Wlz). Extramuraal betekent zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert (wonen en zorg is gescheiden).

Geclusterde woning

Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24 uur aanwezige zorg is geen voorwaarde vanwege de mogelijke andere leveringsvormen van zorg. De woningen zullen conform het Rijksbeleid allemaal moeten worden gerealiseerd in een complex met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

Grondgebonden woning

Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf en hebben geen bovengelegen woningen.

Intramuraal

Intramuraal betekent letterlijk 'binnen de muren'. Intramurale ouderenzorg gaat dus over zorg die ouderen ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis (wonen en zorg is één). Intramurale zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz).

Leefbaarheid

Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld en zijn dus voor iedereen anders.

Middenhuur woning

Een middenhuur woning heeft een aanvangshuur van minimaal € 900,08 en maximaal € 1.184,82 per maand (prijspeil januari 2025).

Nultreden woning

Nultreden woningen zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak gaat het om gelijkvloerse grondgebondenwoningen of appartementen in de buurt van voorzieningen. In nultredenwoning zijn de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. Bij voorkeur worden deze volgens BAT 2 ontwikkelt. Hiermee is

de woning goed toegankelijk voor mensen met een rollator. Een nultredenwoning stelt (veel) ouderen in staat om langer thuis te kunnen blijven wonen. Nultredenwoningen zijn ook geschikt voor jongeren. Slechts 40% van de bestaande nultreden voorraad wordt bewoond door ouderen.

Tabel 13: Richtlijnen Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT)

Aanbod	Gebruiker	Toelichting
BAT 1 (nultreden)	Wandelstokgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar en er zijn in de woning geen trappen. Wel kunnen er drempels aanwezig zijn en kan de douche een hoge instap hebben
BAT 2 (rollator bewoonbaar)	Rollatorgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en is vanwege de drempels en breedte van de deuren geschikt voor rollator gebruik. De douche heeft een lage douchebak of een douchegeedeelte zonder opstal
BAT 3 (rolstoel bewoonbaar)	Rolstoelgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en heeft geen drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Verder is er geen opstap naar de douchevloer
BAT 4 (geschikt voor verpleegzorg thuis)	Ontvanger van verpleegzorg thuis	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Er is geen opstap naar de douchevloer. De individuele zorgverlening is mogelijk door extra ruimte op de slaapkamer en badkamer

Sociale huur

Een huurwoning met een aanvangshuurprijs tot en met € 900,07 (prijspeil januari 2024).

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Zorggeschikte woning

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm waarin Wlz-zorg (Wet langdurige zorg) wordt geleverd. De geclusterde woningen zijn bedoeld voor mensen die intensieve zorg nodig hebben en in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat de wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn (deuren openen automatisch), met voldoende ruimte bij de entree (minstens 90 centimeter breed), in de toiletruimte en in de badkamer. De woning dient brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. Ook liggen de wooneenheden dicht bij elkaar en moet er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte zijn op loopafstand van elke woning. Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 (rolstoelgeschikt) vallen binnen deze definitie.

Er zijn 3 soorten zorggeschikte woonvormen:

- Woonvormen waar alleen mensen wonen met een Wlz-indicatie.
- Woonvormen waarin een deel van de woningen (bijvoorbeeld een vleugel van het gebouw) van tevoren is gereserveerd voor mensen met een Wlz-indicatie.
- Woonvormen waarin mensen wonen met en zonder Wlz-indicatie (gemengd, of gespikkeld).

Colofon

Datum: 14 april 2026

Projectnummer: 25.093

Opdrachtgever: Gemeente Maastricht

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Luuk Lentferink, Stijn Mars en Job Wevers

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl