



Adviesnotitie Woningbehoefteonderzoek gemeente Maastricht

Stec Groep aan gemeente Maastricht

14 april 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Uw situatie	3
1.2 Onze aanpak	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Adviezen	5
2.1 Zet in op voldoende betaalbare woningen in nieuwbouw	5
2.2 Zet in op nultredenwoning als product voor alle doelgroepen	8
2.3 Gebruik bouwprogramma met no-regret-maatregelen en flexibele schil	11
2.4 Maak evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen	13
2.5 Verbeter kwaliteit bestaande voorraad met wijkenaanpak	15
2.6 Monitor ontwikkelingen en werk met scenario's	16
Bijlage A: Betaalbaarheids-instrumenten	19

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

De gemeente Maastricht staat de komende jaren voor grote volkshuisvestingsopgaven. 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 nu wilt u binnenkort 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 in ieder geval via dit onderzoek beantwoord 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 nog verder dan dat. Zo ambieert u in uw nieuwe Omgevingsvisie 2040 een groei van ongeveer 10.000 tot 15.000 inwoners. U streeft hiernaar om een evenwichtige bevolkingsopbouw te behouden en zo de brede welvaart binnen uw gemeente te versterken. 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 die antwoorden biedt op uw vragen en die aandacht geeft aan de ontwikkelingen en ambities die u ziet en stelt. In voorliggend document geven we onze adviezen mee over hoe u kunt omgaan met de uitkomsten van ons onderzoek in uw woonbeleid. Dit met name als voorbereiding op het volkshuisvestingsprogramma waarmee u na dit onderzoek aan de slag gaat. We geven daarbij ook antwoord op de vragen die u stelt.

1.2 Onze aanpak

Objectieve analyse exclusief studentenhuysvesting 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 ambitie scenario 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 zetten in deze notitie enkele adviezen uiteen, die raken aan de thema's die ook in ons onderzoek aan bod zijn gekomen. Dit betreft: betaalbaarheid, ouderenhuisvesting, bestaande woningvoorraad, aandachtsgroepen, woningbouwprogramma en monitoring.

2. Adviezen

Zes kernadviezen die richting geven aan het woonbeleid van Maastricht

De gemeente Maastricht staat voor grote opgaven om haar woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Uit ons woningbehoefteonderzoek blijkt dat de druk op betaalbare woningen sterk is toegenomen en dat demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en de aanwezigheid van een grote studentenpopulatie, de vraag naar passende huisvesting verder zullen beïnvloeden. Tegelijkertijd vraagt het nieuwe volkshuisvestingsprogramma om keuzes die niet alleen inspelen op de huidige situatie, maar ook anticiperen op toekomstige trends en onzekerheden. In deze adviesnotitie geven wij zes kernadviezen die richting geven aan het woonbeleid van Maastricht. Deze adviezen zijn gebaseerd op de uitkomsten van ons onderzoek.

De adviezen bieden handvatten om:

- Volgende betaalbare woningen te realiseren in nieuwbouw en bestaande voorraad;
- Woningen geschikt te maken voor alle doelgroepen, met speciale aandacht voor ouderen;
- Evenwichtige afspraken te maken over aandachtsgroepen, zodat leefbaarheid en toegankelijkheid gewaarborgd blijven;
- De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te verbeteren;
- Een adaptief en flexibel bouwprogramma op te zetten, waarmee de gemeente voorbereid is op kantelpunten en onzekerheden;
- Ontwikkelingen op de woningmarkt actief te monitoren, zodat beleid tijdig kan worden bijgestuurd.

De adviezen vormen samen een integrale aanpak die niet alleen kwantitatieve woningbouwdoelen ondersteunt, maar ook kwalitatieve ambities waarmaakt. Door nu strategische keuzes te maken, kan Maastricht zorgen voor een woningmarkt die betaalbaar, toegankelijk en toekomstbestendig is.

2.1 Zet in op voldoende betaalbare woningen in nieuwbouw

Afspraak over 67% betaalbare woningen in nieuwbouw sluit aan op bruto woningbehoefte

De gemeente Maastricht heeft samen met de regiogemeenten, woningcorporaties en de provincie Limburg afspraken gemaakt over het toevoegen van 67% betaalbare woningen in nieuwbouwplannen. Betaalbare nieuwbouwwoningen zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen tot een verkoopprijs van € 420.000 (prijspeil 2026). Uit ons onderzoek blijkt dat er op dit moment ook schaarste aan betaalbare woningen bestaat: de druk op de sociale huur is sterk toegenomen, de koopprijzen zijn fors gestegen en naar verhouding zijn er te weinig betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen. Ook richting de toekomst ontstaat er mede hierdoor behoefte aan deze prijssegmenten. Wanneer we het gemiddelde nemen van de behoefte op basis van woonvoorkeuren (vraaggericht) en verhuisgedrag (aanbodgericht), zien we dat de nieuwbouwpoging tot en met 2035 voor 47% en 52% uit betaalbare woningen bestaat, respectievelijk in het werkgelegenheids- en ambitiescenario. Opvallend genoeg is dit een lager aandeel dan waarover landelijk afspraken zijn gemaakt (67%) of waar de gemeente Maastricht zich nu op inzet.

Een belangrijk nuanceverschil is de verhouding tussen bruto nieuwbouw, waar afspraken over zijn gemaakt, en netto nieuwbouw, waar de woningbehoefte in is uitgedrukt. De sloop van woningen vindt namelijk bijna uitsluitend in het betaalbare segment plaats met een sterke nadruk op het sociale

huursegment. De afgelopen jaren werden er gemiddeld 290 woningen per jaar aan de voorraad onttrokken. We verwachten dat daarmee de bruto nieuwbouwopgave in dit betaalbare segment ook groter moet zijn om aan de netto woningbehoefte te kunnen voldoen. 67% betaalbaar in nieuwbouw sluit dan goed aan op de verwachte woningbehoefte.

Jongeren en ouderen beïnvloeden vraag naar betaalbaar wonen in Maastricht

Er zijn twee doelgroepen die sterk de vraag naar betaalbaar wonen in de toekomst beïnvloeden, namelijk jongeren en ouderen. De vraag vanuit jongeren wordt sterk beïnvloed door de universiteit van Maastricht. De ontwikkeling van de studentenpopulatie heeft namelijk grote gevolgen voor de vraag naar betaalbare woningen in de stad. We zien dat een groot deel van deze studentenpopulatie op dit moment ook zelfstandig op de woningmarkt woont en zo concurreert met reguliere huishoudens. Studenten geven in landelijk onderzoek van Kences ook aan deze woonwens te hebben. In de huidige prognoses wordt rekening gehouden met een afname van het aantal studenten door een teruglopend aantal jongeren in Nederland, maar ook juist instroom vanuit het buitenland is in Maastricht zeer relevant.

Ook ouderen wonen in en verhuizen relatief vaak naar betaalbare woningen. Zij geven meer dan andere doelgroepen de voorkeur aan sociale huurwoningen in het nultredensegment en verhuizen daar ook het vaakst naartoe. Dit komt doordat deze doelgroep weliswaar vaak een redelijk eigen vermogen heeft, maar ook vaker een laag inkomen (AOW en pensioen) dan andere doelgroepen. Juist dat inkomen bepaalt of zij een sociale huurwoning toegewezen mogen krijgen. Ouderen met een hoger eigen vermogen (en laag inkomen) zijn mogelijk te verleiden tot verhuizing naar sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrens, middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen, mits het aanbod daadwerkelijk aantrekkelijker is dan goedkopere huurwoningen. Wees hier bij het toevoegen van betaalbare nultredenwoningen bewust van: variatie in prijssegment en geschiktheid is cruciaal om deze doelgroep op een passende manier in beweging te krijgen.

Geen harde eisen aan bouw sociale huur, wel sterke vraag naar nultreden sociale huur

De nieuwbouwplannen van de gemeente Maastricht zijn momenteel slechts gedeeltelijk ingevuld naar prijssegment; van 64% van de plannen is een prijs opgenomen. Dit maakt het lastig om een precieze vergelijking te maken met de daadwerkelijke behoefte. Wel geeft het een eerste indicatie van de richting waarin de plannen zich bewegen. Hieruit blijkt dat de plannen waarvan een prijs bekend is zich voornamelijk in het betaalbare segment bevinden: 80% van de woningen is volgens deze lijst als betaalbaar gepland, en in totaal is 52% van de nieuwbouwbestemmingen sociale huur. Dit is meer dan waar aanvullend behoefte aan is. Zo is in het sociale huursegment eerder sprake van een transformatie- dan uitbreidingsbehoefte, aangezien de overschotten aan appartementen zonder lift zorgen voor een netto uitbreidingsvraag van 9% in het ambitiescenario. Als we kijken naar de opgave in het nultredensegment, dan is de vraag naar sociale huur groter. In dat segment betreft de uitbreidingsbehoefte aan sociale huur 28% van de totale nultredenvraag in het ambitiescenario.

Het is ook van belang te vermelden dat de gemeente Maastricht op basis van het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting geen minimale eisen heeft voor het aandeel sociale huur in nieuwbouw. De gemeente heeft immers al een aandeel sociale huurwoningen dat hoger ligt dan het landelijke gemiddelde van 27%. Hierdoor geldt voor Maastricht geen verplichting om 30% van de nieuwbouw als sociale huur te realiseren.

Wel eisen aan bouw middensegment, behoefte hieraan ook het sterkst

In ditzelfde wetsvoorstel is voor gemeenten met een relatief hoog aandeel sociale huur een andere eis opgenomen: minimaal 40% van de nieuwbouw dient te bestaan uit woningen in het middensegment, bestaande uit middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen tot €420.000 (prijsgrens 2026). In de huidige plancapaciteit bevindt zich slechts 28% van de geplande woningen in deze segmenten. Hiermee ligt er nog een duidelijke opgave voor de gemeente Maastricht om een substantieel deel van de resterende nieuwbouwplannen in te zetten voor het middensegment. Wij adviseren daarbij differentiatie

binnen het koopsegment toe te passen. Een betaalbare koopwoning vlak bij de grens van € 420.000 is voor veel huishoudens met een middeninkomen niet toegankelijk. Bovendien is rond deze prijs nog relatief veel aanbod beschikbaar in de bestaande woningvoorraad van Maastricht. De krapte bevindt zich juist bij woningen tot ongeveer € 330.000. In dit segment kan de gemeente een doelgroep bedienen die momenteel tussen wal en schip valt, doordat zij te veel verdienen voor sociale huur maar niet voldoende financiële ruimte hebben voor een reguliere koopwoning. Door nieuwbouw in dit lagere middensegment te stimuleren, kan de gemeente effectief inspelen op de bestaande vraag en de positie van middeninkomens op de woningmarkt versterken.

Zet in op wettelijke betaalbaarheidseisen, vanwege uitdagingen in de uitvoering

In de huidige markt, met hoge grond- en bouwkosten, is het realiseren van betaalbare woningen een grote uitdaging. Bovendien kan de markt veranderen, waardoor het vastleggen van een zeer hoog aandeel betaalbare woningen in regels op termijn tot ongewenste situaties kan leiden, zoals door vertraging van projecten of een mismatch met toekomstige vraag. Flexibiliteit in woningbouwplannen, zowel in aantallen als segmentering, is daarom essentieel.

De behoefte aan betaalbaar wonen is groot, maar wij adviseren nu niet om een hoger verplicht aandeel betaalbare woningen op te nemen dan al in het huidige wetsvoorstel is voorzien. Een hoger aandeel is in de huidige marktomstandigheden lastig haalbaar en kan het realiseren van voldoende woningen (kwantitatief) verder onder druk zetten, zeker omdat voor een deel van de plannen de prijssegmentering al vastligt.

Betaalbaarheidsinstrumenten kunnen helpen om meer betaalbare woningen te bouwen

Voldoende betaalbare woningbouw blijft lastig te realiseren, zowel in bestaande als nieuwe plannen. Betaalbaarheidsinstrumenten kunnen hierbij ondersteunen. Deze instrumenten helpen om meer betaalbare woningen aan te bieden (bijvoorbeeld via financieringsconstructies) of om betaalbare woningen beter beschikbaar te stellen voor de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn (bijvoorbeeld via instrumenten in de huisvestingsverordening). Indien u dit laatste wilt, is onderbouwing vanuit schaarste gewenst. Een apart schaarsteonderzoek met ook onderbouwing van de effectiviteit van de in te zetten instrumenten is dan nodig. Het onderzoeksrapport dat we hebben opgesteld vormt hier al een zeer uitgebreide basis voor.

Hieronder geven we een overzicht van instrumenten die u kunt inzetten. In de bijlage van deze adviesnotitie vindt u een uitgebreide toelichting op de inhoud en impact van deze betaalbaarheidsinstrumenten. Vier typen doelen zijn te onderscheiden bij het hanteren van instrumenten voor betaalbare woningen. Het gaat hierbij om **betaalbaar maken** (creëren van betaalbare woningen), **betaalbaar houden** (behouden van woningen in het betaalbare segment), **beschikbaar maken** (duurdere woningen beschikbaar maken in het betaalbare segment) en **beschikbaar houden** (woningen die betaalbaar zijn ook beschikbaar houden). Zie hieronder de effectiviteit naar doelstelling en instrument.

Tabel 1: Instrument naar doelstelling en effectiviteit

Legenda		Effectief	Minder effectief	Niet effectief
Instrument	Betaalbaar maken	Betaalbaar houden	Beschikbaar maken	Beschikbaar houden
Omgevingsplan				
Restricties uit- en opbouw mogelijkheden				

Percentages woningbouwcategorieën			
Vereveningsfonds			
Huisvestingsverordening			
Toewijzen aan doelgroepen			
Opkoopbescherming			
Woningsplitsen reguleren of stimuleren			
Contractuele verplichting- of (anterieure) overeenkomst			
Zelfbewoningsplicht			
Antispeculatiebeding			
Prestatieafspraken			
Verkoop onder voorwaarden			
Financieringsconstructies			
Starterslening			
Omgevingsprogramma			
Functioneel grondprijnsbeleid (in programma grond)			

Bron: Stec Groep (2026).

Benut mogelijkheden in de bestaande voorraad voor halen betaalbaarheidsdoelen

Niet alleen nieuwbouw kan bijdragen aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Ook binnen de bestaande woningvoorraad liggen kansen. Door splitsing kan bijvoorbeeld van één dure woning twee betaalbare woningen worden gemaakt, waarvan er één zelfs nultreden kan zijn. Het faciliteren van splitsen, zoals u met uw huidige splitsingsbeleid al doet, is daarmee een waardevolle aanvulling om betaalbaarheidsdoelen te halen. Wanneer via splitsing betaalbare woningen worden toegevoegd, hoeft in nieuwbouwplannen immers minder betaalbaar gebouwd te worden om tot het afgesproken aandeel van twee derde betaalbaar te komen. Ook het optoppen van woningen bovenop bestaande gebouwen kan het halen van betaalbaarheidsdoelen vereenvoudigen. Zeker wanneer dit gebeurt in combinatie met bijvoorbeeld verduurzaming van deze complexen. De stedelijke omgeving van Maastricht met de aanwezigheid van relatief veel appartementencomplexen leent zich hier bovendien goed voor.

2.2 Zet in op nultredenwoning als product voor alle doelgroepen

Speel in op vergrijzing, dit is de belangrijkste demografische ontwikkeling in gemeente Maastricht

De Progneff-prognose en onze scenario's tonen ons dat het aantal 75-plussers de komende jaren sterk toeneemt in de gemeente Maastricht, in alle scenario's relatief meer dan alle andere doelgroepen. Volgens het trendscenario, die huidige demografische- en migratietrends doortrekt naar de toekomst, is de toename van 75-plussers zelfs groter dan de totale huishoudensgroei tot 2040. Dit heeft sterke gevolgen voor de woonwensen van huishoudens in de toekomst. Zo wensen ouderen vaak de stap te maken naar een nultredenwoning. Het huidige aanbod voldoet nog niet aan deze toenemende vraag. De woningvoorraad bestaat immers voor een groot deel uit reguliere grondgebonden woningen met

meerdere verdiepingen en appartementen zonder lift. Zowel het aanpassen van bestaande woningen (bijvoorbeeld met installatie van een traplift) als het bouwen van geschikte huisvesting van ouderen is dan noodzakelijk.

Breng de geschiktheid voor ouderen in nieuwbouwplannen in beeld, de urgentie is groot

Van de huidige nieuwbouwplannen is slechts van een zeer beperkt aandeel bekend of ze geschikt voor ouderen worden opgeleverd, terwijl een groot deel van de toekomstige woningbehoefte uit deze huisvesting bestaat. Wel weten we dat een groot deel van de nieuwbouw zal plaatsvinden door middel van appartementen. Deze zullen bij nieuwbouw voor een groot deel met lift en dus nultreden zijn.

Wel is het volgens ons belangrijk om alle nieuwbouwplannen kritisch te bekijken en te onderzoeken of deze al nultreden zijn en of anders toevoeging of omvorming mogelijk is. Doe dit zowel voor appartementen als grondgebonden woningen. Zo worden namelijk woningen toegevoegd die niet alleen geschikt zijn voor ouderen, maar ook voor starters en andere doelgroepen. Nultredenwoningen zijn flexibel inzetbaar en toekomstbestendig. De aanpasbaarheid van woningen speelt daarbij een grote rol. Denk aan indelingen waarbij wanden eenvoudig te verplaatsen of te verwijderen zijn. Zo is een woning met minimale ingrepen geschikt te maken voor een rolstoelgebruiker, maar ook voor een starter die een extra kamer wil creëren.

Borg dat in nieuwe plannen nultredenwoningen worden opgeleverd

Voor nieuwe plannen is ons advies deze standaard als nultredenproduct op te leveren. Dat kan in de vorm van grondgebonden nultredenwoningen (ook geschikt voor gezinnen) of appartementen met lift (ook geschikt voor starters). Dit vergroot de bruikbaarheid van de woningvoorraad en voorkomt dat woningen op termijn niet meer aansluiten bij de woonvraag. Sturing op voldoende nultredenwoningen in nieuwbouwplannen kan via verschillende beleidsmaatregelen:

- Juridische borging: bijvoorbeeld concrete regels voor minimaal aandeel nultredenwoningen per project of gebied en eisen aan de toegankelijkheid (breedte deuren en drempelloos) in het omgevingsplan.
- Grondbeleid: bijvoorbeeld opname van eisen in anterieure overeenkomsten, gunningsvoordeel bij hoger percentage nultredenwoningen of voor innovatieve woonconcepten indien de gemeente grondeigenaar is.
- Prestatieafspraken met corporaties
- Financiële prikkels: lagere grondprijzen voor nultredenwoningen, lagere parkeernorm (minder autobezit door ouderen) of andere subsidiëring van de bouw van nultredenwoningen.

Maak daarnaast bewuste keuzes over waar ouderenhuisvesting wordt toegevoegd en in welke vorm. We onderscheiden:

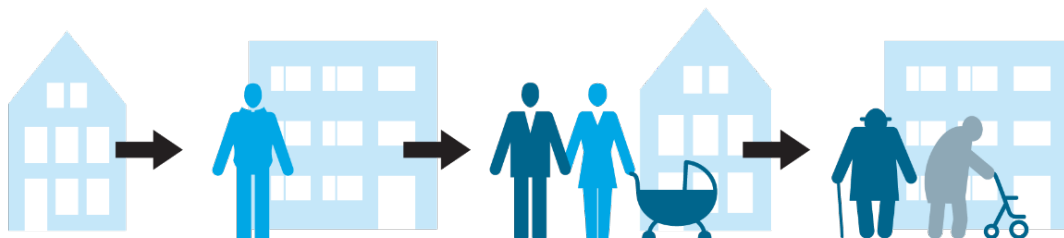
- Reguliere nultredenwoningen: zelfstandige woningen zonder drempels of trappen, geschikt voor zelfstandig wonen, maar zonder extra zorgvoorzieningen.
- Geclusterde woningen: nultredenwoningen bij elkaar in één complex of hofje, vaak met gemeenschappelijke ruimtes en sociale ondersteuning om sociale isolatie te voorkomen.
- Zorggeschikte woningen: woningen die speciaal zijn ontworpen of aangepast voor mensen die extra zorg of toezicht nodig hebben, eventueel met nabijheid van professionele zorg.

Deze typen verschillen in zorg- en voorzieningenbehoefte, waardoor niet alles overal realiseerbaar is. Zeker voor zorggeschikte woningen is dit van belang. U heeft door middel van onze Thuis- en Dichtbijscan en de inzet van woonzorgcirkels al gebieden in beeld gebracht die passend zijn voor ouderenhuisvesting. Daar besteedt u in uw programma Wonen, zorg en welzijn ook al aandacht aan. Blijf deze inzichten goed benutten, zodat u het juiste toevoegt op de meest passende locaties.

Zet in op doorstroming van ouderen, dit zorgt het vaakst voor een verhuisketen in eigen stad

U voorziet met de bouw van nultredenwoningen niet alleen beter in de woonbehoeften van uw ouderen, maar u kan hiermee ook doorstroming op uw woningmarkt teweegbrengen. Zo leidt een

verhuizing van een oudere vaak tot een vrijkomende woning in de eigen gemeente. Uit ons onderzoek blijkt namelijk dat ouderen niet vaak over gemeentegrenzen heen verhuizen. Een ouderenwoning kan dus een verhuisketen op gang brengen binnen een eigen gemeente of zelfs wijk of buurt. Daarnaast blijkt uit ons onderzoek dat als een oudere naar een nieuwbouwwoning verhuist er gemiddeld 3,2 verhuisbewegingen op gang komen. In het geval alleenstaanden tot 35 jaar naar een nieuwbouwwoning verhuizen, levert dat maar 1,5 verhuisbeweging op. Het in beweging krijgen van ouderen levert daarmee ook de meeste kansen voor andere doelgroepen op de woningmarkt op.



Vrijkomend aanbod voldoet vaak aan wensen van starters en gezinnen

De bestaande woning die vrijkomt door een verhuizing van een ouder huishouden is in veel gevallen een reguliere grondgebonden woning of een appartement zonder lift. Deze is niet altijd of minder geschikt (te maken) voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen, maar wel al geschikt voor veel andere doelgroepen zoals starters, gezinnen en doorstromers uit een huurwoning. Veel woningen zijn overigens wel aanpasbaar voor ouderen, maar vragen vaak investeringen op de korte termijn en nemen vooral vaak grotere kosten (bijvoorbeeld Wmo) mee op de lange termijn.

De doorstroming van ouderen naar nultredenwoningen biedt mogelijkheden voor doelgroepen die nu nog onvoldoende de koopwoningmarkt kunnen betreden. Ook zijn de bestaande koopwoningen per vierkante meter vaak duidelijk goedkoper dan nieuwbouwwoningen. Dat verschil kan oplopen tot wel 20%. Hierdoor sluiten deze bestaande woningen vaak qua prijs-oppervlakteverhouding ook beter aan op de woonwensen van starters en gezinnen. Daarmee biedt dit vrijkomende koopwoningaanbod ook kansen voor het aantrekken van huishoudens van buitenaf en voor het behouden van jongeren die klaar zijn met hun studie. Zo kan vrijkomend bestaand woningaanbod voorzien in het waarmaken van de ambities van de gemeente.

Ook (tijdelijk) kansen voor andere doelgroepen in nultredensegment

Het is belangrijk te beseffen dat nultredenwoningen niet uitsluitend bedoeld zijn voor ouderen. Ouderen zullen namelijk niet allemaal tegelijk willen verhuizen; dit verloopt geleidelijk tot 2035 en zelfs tot 2050. Zet deze woningen daarom niet alleen in de markt voor deze doelgroep, maar benut hun brede inzetbaarheid. Appartementen met een lift zijn bijvoorbeeld ook aantrekkelijk voor starters, terwijl grondgebonden nultredenwoningen uitstekend geschikt kunnen zijn voor jongere huishoudens met een hoger inkomen. Op korte termijn bedient u zo meerdere doelgroepen met uw nieuwbouw, terwijl u op lange termijn zorgt voor voldoende woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen.

Differentiatie in prijssegment en type nultredenwoning is nodig om woningmarkt op gang te brengen

Zorg er tenslotte voor dat nultredenwoningen voldoende gedifferentieerd zijn. Ouderen blijven bijvoorbeeld graag in hun eigen buurt wonen, dus benut ook de bestaande voorraad waar mogelijk. Tegelijkertijd is variatie in woningtype cruciaal, omdat woonwensen sterk uiteenlopen. Dit geldt voor prijssegmenten (sociale huur, vrijesectorhuur en koop) én voor het type woning, zoals grondgebonden nultredenwoningen en appartementen met lift. Een gevarieerd aanbod vergroot de kans dat ouderen daadwerkelijk verhuizen, omdat zij vaak kritisch zijn door hun langdurige binding met de huidige woning en buurt. Daarbij spelen zowel sociale- als financiële aspecten een rol. Denk aan verbondenheid met hun burens en een huidige woning die al volledig afbetaald is.

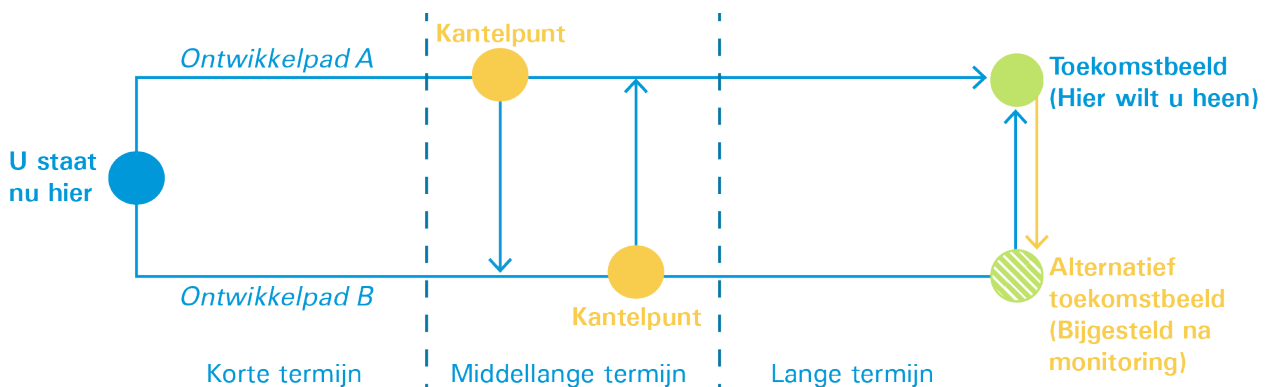
Daarnaast spelen verschillen in zorgbehoefte een belangrijke rol. Sommige ouderen hebben behoefte aan zorg in de buurt via geclusterde woonvormen, terwijl anderen intensieve verpleegzorg aan huis nodig hebben in de vorm van zorggeschikte woningen. Deze laatste categorie wordt steeds urgenter door rijksbeleid dat inzet op extramuralisering van de ouderenzorg, waardoor ouderen met een zware zorgvraag langer thuis moeten blijven wonen. Door nu te zorgen voor differentiatie in zowel locatie als woningtype, voorkomt u toekomstige knelpunten en creëert u een woningvoorraad die aansluit bij uiteenlopende woon- en zorgwensen.

2.3 Gebruik bouwprogramma met no-regret-maatregelen en flexibele schil

Zorg voor een adaptief woningbouwprogramma waarmee u voorbereid bent op kantelpunten

Zoals hiervoor benoemd, blijft de huishoudensontwikkeling afhankelijk van woningmarktontwikkelingen en migratie. Dat betekent omgaan met een zekere mate van onzekerheid. Migratie is afhankelijk van individueel gedrag en menselijke keuzes die sociaal, psychologisch en/of economisch gemotiveerd zijn. Een werkwijze om met onzekerheden om te gaan is adaptief en proactief programmeren. Door adaptief en proactief te programmeren wordt gewerkt met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden. Dit maakt het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen en te willen beheersen, is adaptief programmeren meer een werkwijze om het proces te beheersen. We adviseren daarbij zo'n 60% van het gemeentelijke woningbouwprogramma al verder vast te leggen voor plannen die kwalitatief aansluiten bij de vraag, vaak ongeacht uitkomsten van scenario's. Deze noemen we ook wel no-regret acties. Zet daarnaast 40% van het programma in als flexibele speelruimte. Maak bijvoorbeeld plannen die aansluiten op wensen die zich in enkele scenario's voordoen. Bij deze plannen adviseren we deze pas vast te leggen als woningbouw voor deze doelgroepen door het waarmaken van randvoorwaarden of verdere ontwikkelingen op de markt daadwerkelijk nodig zijn. Illustratief geven we hieronder weer hoe u via verschillende ontwikkelpaden kunt u toewerken naar het gewenste toekomstbeeld passend bij de behoefte.

Figuur 1: Indicatief stroomschema adaptief programmeren



Bron: Stec Groep (2026).

Richt uw robuuste woningbouwprogramma op ouderenhuisvesting

We adviseren 60% van uw woningbouwprogramma te richten op plannen die aansluiten bij woningbehoeften die in alle vier de scenario's voorkomen. Eén specifieke ontwikkeling springt er daarbij uit: vergrijzing. Ongeacht de mate van migratie die plaatsvindt zullen de bewoners van Maastricht ouderen worden met veranderende woonwensen als gevolg. We adviseren daarom het robuuste deel van uw woningbouwprogramma in te richten met woningen die geschikt zijn voor ouderen, zowel regulier nultreden, geclusterd als zorggeschikt. Daarbij is de locatiekeuze ook zeer belangrijk. Zet in uw robuuste programma ook in op de locaties die geschikt zijn voor deze doelgroep.

Gebruik daarvoor uw woonzorgzones en de scan die wij voor het programma wonen, zorg en welzijn hebben gemaakt. Kies daarbij huisvesting die past bij de wijken. Zo kan het in de suburbane wijken soms ook passend zijn om grondgebonden nultredenwoningen toe te voegen, omdat dit wellicht meer doorstroming binnen die wijken op gang kunnen brengen. Uit de WoON-enquête blijken de verschillen in de woonwensen van ouderen tussen leeftijdsklassen, inkomensklassen en woonmilieu immers groot. Het robuuste deel van uw (bruto) woningbouwprogramma stellen we gelijk aan wat u op basis van het basisscenario in nieuwbouw nodig heeft. Dit is een programma met uitsluitend nultredenwoningen, 67% betaalbaar, 30% sociale huur en meer nadruk op huur in de andere segmenten. Hiermee sluiten we aan op de veranderende woonwensen van de vergrijzende bevolking van Maastricht.

Tabel 2: Reëel woningbouwprogramma tot 2040 in de gemeente Maastricht

Scenario	Prijssegment					Woningtype		
	Sociale huur	Midden-huur	Dure huur	Betaal-bare koop	Dure koop	GGB	APP	Waarvan NULT
Basis (robuust)	1.400	930	700	930	700	350	4.310	4.660

Bron: Stec Groep (2026).

Benut uw flexibele schil voor aantrekkelijke woonproducten voor andere doelgroepen

Uit onze scenariostudie blijkt dat de onzekerheid wat betreft huishoudensontwikkeling met name bij jongeren en gezinnen ontstaat. Dit zijn doelgroepen die makkelijker verhuizen en waarbij ook werkgelegenheid een belangrijke rol speelt. Zorg ervoor dat u snel op een veranderende woning- en arbeidsmarkt kan inspelen met uw flexibele schil. In die flexibele schil (40% van uw woningbouwprogramma) adviseren we daarom producten op te nemen die zeer aantrekkelijk zijn voor starters en gezinnen, maar minder voor ouderen. Dat zijn vaker grondgebonden woningen, wellicht ook wat meer op locaties buiten de woonzorgcirkels als die in onvoldoende woningen kunnen voorzien. Daarnaast zien we bij jongere doelgroepen ook wat vaker een voorkeur voor een koopwoning. Ook dit nemen we mee in de flexibele schil.

We hebben bovenstaande uitgangspunten gebruikt voor een advies-woningbouwprogramma. Deze voorziet in ieder geval in de wensen van uw eigen huishoudens (basis), maar is ook flexibel om op te schakelen naar de andere scenario's als werkgelegenheid zich aandient of om ambities waar te maken (flexibele schil). We houden hierbij geen rekening met de huidige plancapaciteit, maar hanteren wel een indeling die reëel kan zijn op basis van plannen en afspraken.

Tabel 3: Reëel woningbouwprogramma tot 2040 in de gemeente Maastricht

Scenario	Prijssegment					Woningtype		
	Sociale huur	Midden-huur	Dure huur	Betaal-bare koop	Dure koop	GGB	APP	Waarvan NULT*
Basis (robuust)	1.400	930	700	930	700	350	4.310	4.660
Trend	1.730	1.010	720	1.295	1.010	575	5.185	5.470
Werkgelegenheid	2.035	1.105	765	1.615	1.275	815	5.975	6.110
Ambitie	2.470	1.235	825	2.060	1.645	1.235	7.000	7.000

Bron: Stec Groep (2026). *Aandeel nultreden van grondgebonden woningen en appartementen.

Het bouwtempo is bepalend bij waarmaken ambities

Huidige en toekomstige woningbouwplannen zijn bepalend in het behouden en aantrekken van jonge huishoudens en dus het waarmaken van ambities. Daarin is met name het bouwtempo waarin woningen aan de voorraad worden toegevoegd cruciaal. Een groot deel van de verwachte huishoudensgroei vindt namelijk in de eerstvolgende tien jaar plaats, terwijl de woningmarktdruk nu ook elders in Nederland hoog is. Dat biedt meer mogelijkheden om huishoudens van buiten Maastricht aan te trekken en bijvoorbeeld studenten voor Maastricht te behouden. Dat kan zowel direct via nieuwbouw als indirect door doorstroming van ouderen uit de eigen gemeente naar nieuwbouw. Een groot deel van de huidige plannen is op dit moment ook gepland voor deze eerste periode. Blijf echter goed monitoren of deze plannen volgens planning vorderingen maken.

2.4 Maak evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen

Maak afspraken over een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen



In dit onderzoek geven we een overzicht van alle aandachtsgroepen die via de Wet versterking regie volkshuisvesting straks benoemd moeten worden in de provinciale, regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. De gemene deler van deze aandachtsgroepen is dat zij allen in meer of mindere mate ondersteuning nodig hebben bij het vinden van geschikte huisvesting, zeker in tijden dat de concurrentie op de betaalbare woningmarkt groot is. Aandachtsgroepen wonen in Maastricht niet gelijk verdeeld over alle buurten en wijken door waar wel of geen sociale huisvesting aanwezig is en ook in vergelijking met andere gemeenten in de regio zijn er groepen die relatief veel in Maastricht gehuisvest worden. We adviseren u daarom (op termijn) afspraken te maken over een evenwichtige verdeling van deze aandachtsgroepen. Zo kunt u ervoor zorgen dat de leefbaarheid in de wijken en buurten waar deze het sterkst onder druk staat, ook in de toekomst gewaarborgd blijft of zelfs verbeterd wordt.

Maak een regionaal afsprakenkader en let op provinciale instructies

We adviseren om deze afspraken eerst op regionaal niveau te maken. Dit houdt in dat gemeenten gezamenlijk vaststellen wat voor de regio een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen betekent. Daarbij moet rekening worden gehouden met de bestaande woningvoorraad, de huidige instroom en uitstroom van aandachtsgroepen én de aanwezige zorg- en welzijnsinfrastructuur. Dit gebeurt in afstemming met andere gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen. Een evenwichtige verdeling betekent niet automatisch een exact evenredige spreiding. Naast een gelijkere verdeling over gemeenten, kernen, wijken en buurten, moet ook worden gekeken naar waar zorg daadwerkelijk wordt geleverd. Voor zeer specialistische zorg kan het logisch zijn dat uitstromers in de nabijheid van deze zorgvoorzieningen worden gehuisvest. De gemaakte regionale afspraken worden juridisch en bestuurlijk ondersteund door de provincie. Als afspraken niet worden gemaakt of niet worden nagekomen, kan de provincie een instructie opleggen aan gemeenten om alsnog een plan op te stellen en de huisvesting van aandachtsgroepen te realiseren. Deze instructie kan onder meer termijnen, verplichtingen en monitoring omvatten om te waarborgen dat de taakstelling wordt uitgevoerd. Indien gemeenten vervolgens structureel onvoldoende bijdragen, kan het Rijk ingrijpen via een aanwijzing.

Vertaal de regionale afspraken in lokale uitvoering en monitoring

Nadat de regionale kaders zijn vastgesteld, vertaalt u de afspraken naar uw eigen grondgebied. Dit betekent dat het regionale aantal aandachtsgroepen wordt verdeeld over wijken en buurten, rekening houdend met de bestaande woningvoorraad, leefbaarheid en de aanwezige zorg- en welzijnsvoorzieningen. U maakt hierover prestatieafspraken met woningcorporaties waarin het aantal woningen, de fasering en de toewijzing per project wordt vastgelegd. Tegelijkertijd stemt u af met zorg- en welzijnspartijen, zodat begeleiding en specialistische ondersteuning beschikbaar zijn, bijvoorbeeld in de nabijheid van voorzieningen voor zeer specialistische zorg. Vervolgens adviseren we jaarlijks

aantallen, spreiding en effect op de leefbaarheid te monitoren. Zo vertaalt u regionaal afgesproken “wie en hoeveel” naar lokaal “waar en hoe”.

Zie toe op urgentieregeling volgens Wvrv om beter zicht te krijgen op bestaande druk vanuit aandachtsgroepen

Corporaties in de gemeente Maastricht beschikken al over een urgentieregeling. Deze ziet toe op het verlenen van voorrang aan huishoudens die urgent woonruimte nodig hebben. Via het nieuwe wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting worden een aantal aandachtsgroepen een verplichte urgentiecategorie. Die lijst is ruimer dan die volgens de huidige urgentieregeling van Maastricht. Zorg er daarom voor dat de urgentieregeling hierop wordt aangepast en gebruik vervolgens de regeling ook om te monitoren. Via deze regeling zal immers in zijn hoe groot de urgentiecategorieën per jaar zijn en op welke mate hier via bestaande bouw en nieuwbouw rekening mee kan worden gehouden. Zowel in aantallen als ook in de locaties die hiervoor geschikt zijn, rekening houdend met de huidige druk op wijken en buurten.

Zie toe op voldoende studentenhuisvesting om druk op reguliere woningmarkt te voorkomen

De huisvesting van studenten speelt een belangrijke rol in Maastricht. Niet alleen voor de studenten zelf, maar ook voor andere doelgroepen. Immers wanneer er te weinig specifieke huisvesting is, zal een groter deel van hen een woning zoeken op de reguliere woningmarkt. Dat kan ook andere doelgroepen belemmeren in hun zoektocht. Daarnaast zien we dat de verhuur van particuliere huurwoningen aan onder andere studenten onder druk staat. De afgelopen paar jaar zijn door striktere huurprijsregels en fiscale veranderingen veel van deze particuliere huurwoningen verkocht. De koopwoningvoorraad is hierdoor vergroot, maar voor doelgroepen die liever een woning of kamer huren (zoals studenten, arbeidsmigranten en starters) is de woningmarkt krappere geworden.

Blijf flexwoningen inzetten voor aandachtsgroepen om woningmarktdruk te verlichten



Flexibele woonvormen kunnen helpen om deze druk vanuit aandachtsgroepen met een woonvraag te verlichten. Daar wordt in Maastricht ook al op ingezet. Deze aandachtsgroepen zijn voor een groot deel op zoek naar betaalbare huisvesting en nemen vaker genoegen met een relatief kleine woning. Zo blijkt uit de landelijke monitor studentenhuishuisvesting dat een groot deel van de studenten op zoek is naar een éénkamerwoning. Deze flexwoningen kunnen hier uitkomst voor bieden. Houd wel rekening met de grootte en mix van deze projecten. Grootschalige locaties voor de huisvesting van aandachtsgroepen kunnen de leefbaarheid van bestaande wijken verminderen en kunnen

ook voor de aandachtsgroepen zelf minder gewenst zijn. Dit zijn immers soms kwetsbare doelgroepen. Hiernaast willen we benadrukken dat de focus in eerste instantie moet liggen op het toevoegen van voldoende reguliere woningen. Daar biedt de huidige plancapaciteit ook al de nodige ruimte voor.

We zien nog wel kansen voor flexwonen, met name als reguliere bouwlocaties niet toereikend blijken. Zo kunt u door middel van flexwoningen tijdelijke pieken opvangen. Denk aan de recente instroom van Oekraïners, pieken in de instroom van asielzoekers en taakstelling van statushouder, locaties waar tijdelijk extra arbeidsmigranten nodig zijn of bewoning door studenten. Daarnaast zorgt u er hiermee voor dat er meer reguliere woningen beschikbaar zijn voor andere huishoudens. U zorgt daarmee dus via flexwonen ook voor meer betaalbare woningen in uw woningvoorraad.

Door deze flexwoningen slim in te zetten, kunnen ze tegelijkertijd dienen als tussenoplossing bij langere gebiedsontwikkelingen. Voor verschillende gebouwen en locaties kan al een toekomstige bestemming vastgesteld zijn, maar is er nog geen zicht op realisatie (op middellange termijn). Voor deze locaties adviseren we te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor een tussentijdse invulling met flexwoningen. Een voorbeeld daarvan is het project ‘STEK’ in de gemeente ‘s-Hertogenbosch. Daar worden verplaatsbare woningen van permanente hoogwaardige kwaliteit ingezet op de

nieuwbouwlocatie De Groote Wielen. Binnen acht tot vijftien jaar worden deze woningen verplaatst naar andere nieuw te bouwen delen van De Groote Wielen of naar een locatie elders in de gemeente.

2.5 Verbeter kwaliteit bestaande voorraad met wijkenaanpak

Aanpak bestaande woningvoorraad nodig om toekomstbestendig te kunnen zijn

Een overgroot deel van de toekomstige woningvoorraad staat er nu al. Dit betekent dat u voor een toekomstbestendige woningvoorraad ook aan de slag moet met de grote opgaven binnen de bestaande woningvoorraad. Zo is er, met name in particulier woningbezit, nog een verduurzamingslag te maken, kan de voorraad beter worden benut om aan te sluiten bij de wensen en eisen van de (toekomstige) inwoners en kan de huisvesting van ouderen beter en efficiënter worden ingericht. We zien mogelijkheden in een gebiedsgerichte aanpak binnen de gemeente om dit samen met uw woonpartners (corporaties, markt- en zorgpartijen) onder handen te nemen. Dit onderzoek biedt hier door middel van analyses op wijk- en buurtniveau al handvatten voor, maar we adviseren de huidige situatie breder in breed te brengen.

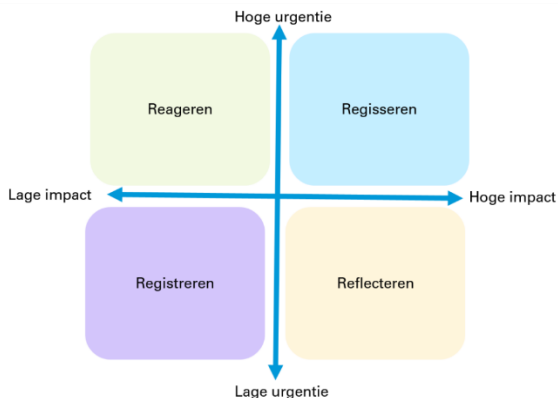
Breng kansen en opgaven per gebied in beeld voor gerichte investeringen

Met een gebiedsgerichte aanpak kunt u uw opgaven en kansen per gebied in beeld brengen, zodat u zeer gericht investeringen in uw bestaande woonomgevingen kunt doorvoeren. U dient hiervoor informatie uit verschillende beleidsvelden samen te brengen. We kunnen hier door middel van de Stec-Gebiedsgids bij helpen. Deze combineert via een compleet data-gedreven overzicht aspecten over leefbaarheid, zorg en welzijn, staat van de woning, beter benutten en lokale economie met elkaar. Dat zijn volgens ons de onderdelen waar u rekening mee moet houden als u gebiedsgericht aan het werk gaat.



Vier handelingsperspectieven om uw beleid op gebiedsniveau mee aan te sturen

Gebruik een overzicht van de kansen en opgaven per gebied niet alleen als informatiebron, maar vooral ook als praktisch instrument om beleid en uitvoering vorm te geven. Hanteer daarbij vier handelingsperspectieven:



- **Regisseren:** bij hoge urgentie én hoge impact neemt u de regie. U gebruikt inzichten om beleid en investeringen vorm te geven.
- **Reageren:** bij urgente, kleinere opgaven schakelt u snel. Inzicht in uw kansen en opgaven helpt om direct aan de slag te gaan.
- **Reflecteren:** bij lage urgentie maar hoge impact denkt u vooruit. U verkent scenario's en legt de basis voor toekomstig beleid.
- **Registreren:** bij lage urgentie en beperkte impact houdt u overzicht. U gebruikt kansen en opgaven om trends te volgen en partners te informeren.

2.6 Monitor ontwikkelingen en werk met scenario's

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

In ons onderzoek vormen de huidige woningmarkt, onze scenariostudie en recente woonwensen en verhuisbewegingen het uitgangspunt. We zijn ons er echter van bewust dat ontwikkelingen op de woningmarkt zich snel kunnen voordoen. Dat zien we ook wanneer we de huidige prognose vergelijken met de situatie een paar jaar terug. Er worden meer huishoudens in Maastricht verwacht en door de sterk gestegen koopwoningprijzen is de vraag naar betaalbaar wonen - en dan met name naar sociale huur - toegenomen. Dergelijke ontwikkelingen kunnen ook in de toekomst plaatsvinden. Het is daarom noodzakelijk om goed te monitoren wat er verandert. Zo kunt u op tijd bijsturen met uw woonbeleid.

Ook aandachtsgroepen spelen hierin een belangrijke rol. De mate waarin deze doelgroepen huisvesting zoeken in Maastricht beïnvloed sterk de vraag naar betaalbaar wonen. Zeker grotere groepen zoals studenten, arbeidsmigranten, statushouders en Oekraïners (die willen blijven) kunnen hun stempel drukken. Monitor daarom dus ook wat specifiek deze aandachtsgroepen doen. Daarbij is het voor studenten van belang om goed te blijven samenwerken met de universiteit. Zeker in Maastricht is dit een aandachtsgroep waarvan de omvang scherp in beeld moet zijn, zowel op de korte als lange termijn. Immers biedt deze lange termijn de mogelijkheid om bijtijds passende huisvesting te faciliteren. Enkel dan is het mogelijk om druk op het reguliere betaalbare segment weg te halen.

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



Wij hebben met dit onderzoek een Power BI-dashboard opgeleverd met uitkomsten op gemeente- en wijk- en buurniveau. Hiermee is dus een complete onderzoeksbasis over de woningmarkt van de gemeente Maastricht opgebouwd. Wij zorgen ervoor dat u dit dashboard in beheer kan nemen. Zo kan dit de komende jaren benut worden voor uw (gezamenlijke) woonbeleid. Dit dashboard biedt immers de mogelijkheid om woningmarktontwikkelingen scherp bij te houden en via een gelijkblijvende weergave te actualiseren. We adviseren deze jaarlijks te vernieuwen met nieuwe cijfers uit CBS Microdata. Die data worden namelijk elk jaar geactualiseerd. U bent zo op tijd op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen op uw woningmarkt. Het schrijven van een

bijpassend memo over deze ontwikkelingen helpt vervolgens om ook u en alle andere woon- en zorgpartijen op de hoogte te brengen van dezelfde actuele feitenbasis.

In dit memo adviseren we stil te staan bij een aantal indicatoren die een kantelpunt kunnen zijn voor de scenariokeuze. We stellen in ieder geval de volgende criteria voor om kantelpunten op te identificeren:

- Inwonersontwikkeling, gemeten ten opzichte van de vier scenario's en met onderscheid naar leeftijdsklassen.
- Huishoudensontwikkeling, gemeten ten opzichte van de vier scenario's en met onderscheid naar samenstelling en inkomen.
- Banenontwikkeling, gemeten ten opzichte van trend in afgelopen jaren en met onderscheid naar sectoren.
- Leegstandsontwikkeling, gemeten ten opzichte van trend in afgelopen jaren en met onderscheid naar wijken en buurten.
- Woningbouw, gemeten ten opzichte van bouwambities en woningbehoefte en met onderscheid naar wijken, typen (ook nultreden) en prijssegmenten.
- Voorraadonttrekkingen, welke woningen zijn onttrokken aan de voorraad en in welke wijken, typen en prijssegmenten.

Daarnaast lijkt het ons wenselijk om eens in de vier jaar (of vaker indien gewenst) een grootschaliger woningmarktonderzoek uit te voeren. Dit dan als voorbereiding op een geactualiseerd volkshuisvestingsprogramma (indien u ervoor kiest deze ook eens in de vier jaar te actualiseren). Door de onderzoeksbasis altijd te vernieuwen voorafgaande aan de actualisatie van uw volkshuisvestingsprogramma zorgt u ervoor dat u altijd op basis van de meest recente trends en (verwachte) ontwikkelingen uw woonbeleid vormgeeft en rekening houdt met passende woonbehoeften.

Gebruik 130% van trendscenario als uitgangspunt en werk aan randvoorwaarden voor ambities

We adviseren in eerste instantie de woningbouwopgave volgens het trendscenario te volgen. Deze is gebaseerd op meeste recente migratie-instroom uit binnen- en buitenland. De huidige economische ontwikkelingen en vervangingsvraag geven nu geen aanleiding om aan te nemen dat deze migratie de komende jaren lager uitvalt, mits nieuwbouw plaatsvindt. Zet hierbij in op 130% van deze behoefte in uw programma. Dit creëert flexibiliteit in het geval van een prognose- of planwijziging. Een belangrijke risicoafweging bij de keuze voor dit scenario is het volgende:

Scenario	Kansen	Risico's
Basis	Beperkt risico op overcapaciteit en lage afhankelijkheid door volgen natuurlijke demografische ontwikkeling.	Sterke vergrijzing en grote kans op mismatch met kwalitatieve woonbehoeften door weinig nieuwbouw.
Trend	Sluit aan op eigen recente ontwikkelingen, goed te monitoren en bijtijds bij te sturen.	Vergrijzing blijft en pieken door toename werkgelegenheid worden niet opgevangen.
Werk-gelegenheid	Gerichte instroom en behoud van midden- en hoogopgeleide huishoudens, kan leefbaarheid van specifieke wijken verbeteren.	Afhankelijkheid van onzekere lokale economische ontwikkelingen, overaanbod kan ontstaan.
Ambitie	Strategische kans om vergrijzing tegen te gaan, leefbaarheid te versterken en draagkracht van voorzieningen te vergroten via instroom en behoud van jongeren en gezinnen.	Zeer sterke afhankelijkheid van zowel lokale economie als landelijke en internationale woningmarkt-ontwikkelingen. Overaanbod kan ontstaan, ook bij waarmaken eigen randvoorwaarden. Indien huishoudenstoename waargemaakt wordt door verdichting ook kans op sterke parkeerdruk en minder mogelijkheden voor klimaatadaptatie.

Hiernaast is het belangrijk te werken aan de randvoorwaarden om de woningbouwambities verantwoord te kunnen realiseren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het stimuleren van nieuwe werkgelegenheid, zoals onderzocht in onze scenariostudie. Op deze manier voorziet u niet alleen in passende woningbouw, maar ook in een bredere versterking van de lokale economie en leefbaarheid. Met het waarmaken van deze randvoorwaarden komen uw woningbouwambities concreet in beeld. Wij zien deze ambities, net als u, als een kans om tegenwicht te bieden aan de vergrijzing van Maastricht en de leefbaarheid op peil te houden.

Het is echter cruciaal om dit gecontroleerd via monitoring aan te pakken, zodat geen risico's ontstaan voor de bestaande woningvoorraad. Inzicht in de eerder genoemde criteria (inwoners, huishoudens, banen, leegstand, woningbouw en aanvullende indicatoren) is hiervoor van groot belang. Of trendbreuken daadwerkelijk moeten leiden tot een koerswijziging, vergt nadere afstemming. Trendbreuken kunnen namelijk verklaarbare, tijdelijke redenen hebben. Het verdient aanbeveling jaarlijks stil te staan bij mogelijke trendbreuken, de oorzaken te identificeren en vervolgens te bepalen of een aanpassing van beleid noodzakelijk is. Een praktische optie is bovendien om eventuele koerswijzigingen pas door te voeren als voorbereiding op het volgende volkshuisvestingsprogramma, zodat beleid wordt afgestemd op structurele in plaats van tijdelijke ontwikkelingen.

Bijlage A: Betaalbaarheidsinstrumenten

A1. Planologische beleidsinstrumenten

Restricties uit- en opbouwmogelijkheden in het omgevingsplan

In het omgevingsplan kan een gemeente restricties stellen aan de uit- en opbouwmogelijkheden woningen. Doel is het voorkomen van een snelle ontstijging van het lage en middensegment door realisatie van een uit- of aanbouw. Omgevingsplan-technisch wordt bij dit instrument geregeld dat de woningeigenaar niet of zeer beperkt kan uit- of aanbouwen. Ook kunnen de bouwvlakken en bouwhoogtes worden begrensd. Hierdoor blijft de uitbreidingsmogelijkheid van het woonoppervlak – en de daarmee gepaard gaande waardeontwikkeling – van een woning beperkt.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw  Bestaande bouw 
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	• Sturen op maximale woonoppervlakten in omgevingsplan. • Slimme ontwerpkeuzes, zoals rug-aan-rug woningen of kwadrantwoningen.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Regels in omgevingsplan opnemen. Procedure kan lang (meerdere maanden) duren.
Financieel 	Gemiddelde besteding tussen € 10.000 en € 20.000 voor opstellen (regels in het) omgevingsplan.
Capaciteit 	Opstellen, controleren en vaststellen (regels in) omgevingsplan. Inzet lager bij uitbesteding aan externen. Na vaststelling inzet nodig voor beoordeling principeverzoeken en aanvragen omgevingsvergunning.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Betaalbare koopwoningen worden langer in het segment behouden. Het instrument voorkomt dat door uitbreiden van het woonoppervlak de woningen een snelle prijsstijging doormaken	• Staat noodzakelijke aanpassing van woning in de weg bij veranderende woonvraag, zoals gezinsuitbreiding. • In de bestaande voorraad is deze maatregel beperkt mogelijk omdat

omgevingsplanwijziging nodig is (wat kan leiden tot planschade).

- Sturingsmogelijkheid ontbreekt in beginsel voor vergunningsvrije maatregelen in het omgevingsplan.
- Binnen huidige marktwerking zal de woning ook zonder uitbreiding na verloop van tijd fors duurder worden.

Percentages woningbouwcategorieën vastleggen in het omgevingsplan

De gemeente kan in het omgevingsplan percentages per woningbouwcategorie verankeren. Allereerst wordt de onderbouwing voor het bedienen of beschermen van specifieke doelgroepen in de gemeentelijke woon(zorg)visie (bij inwerkingtrede Wvrv: volkshuisvestingsprogramma) vastgesteld. Vervolgens worden de geldigheid van de woningbouwcategorieën bepaald door een definiëring hiervan in datzelfde omgevingsplan (conform de werking van de voormalige doelgroepenverordening). De categorieën bestaan uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor middenhuur.

De (voormalige) doelgroepenverordening blijft – op grond van het overgangsrecht – gelden na inwerkingtreding van de Omgevingswet als deze doelgroepenverordening vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet al van kracht was. De verordening valt in dat geval onder het overgangsrecht. Deze vervalt op het moment dat de overgangsfase van het omgevingsplan is afgelopen. De doelgroepenregeling moet dan in het omgevingsplan zijn verwerkt.

Het omgevingsplan kan percentages voor woningbouwcategorieën bevatten voor een bepaalde locatie, voor een gebied of de gehele gemeente. Het omgevingsplan beschrijft tevens de doelgroepen. Ook bepaalt het omgevingsplan hoelang de woningen in stand worden gehouden voor de doelgroep, waarbij de randvoorwaarden uit artikel 5.161c Besluit Kwaliteit Leefomgeving voor het vaststellen van termijnen in acht moeten worden genomen. In het Bkl staat een instructieregel die bepaalt in welk geval er regels over woningbouwcategorieën in een omgevingsplan mogen worden gesteld. In de praktijk geldt dit enkel voor het publiekrechtelijk reguleren van woningbouwcategorieën en is niet rechtstreeks van toepassing op privaatrechtelijke afspraken waarin afspraken over woningbouwcategorieën worden gemaakt.

Gemeenten mogen beleidsmatig differentiëren: de precieze definiëring van de woningbouwcategorieën kan de gemeente zelf formuleren zolang dit binnen de wettelijke kaders valt. De regels beschrijven onder andere de doelgroepen (inkomensgrenzen) en prijzen en bevat daarmee een toelichting op het woningbouwprogramma. Let op, bij de inwerkingtrede van de Wvrv is een nieuwe definitie van sociale huur geïntroduceerd (zie het kader op de volgende pagina).

Definitie sociale huur in het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting

Het voornemen bestaat om een sociale huurwoning als volgt in het Bkl op te nemen:

- Een huurwoning:
 - a welke een laag-segment-huurwoonruimte is als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014;
 - b welke bij aanvang wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB41-inkomensgrens; en

- c betreffende een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan, waarvoor voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd (langdurige verplichting).
- Huurwoningen in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw  Bestaande bouw 
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	Vereveningsfonds als alternatief of aanvulling om grip op de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen te hebben. Niet direct een alternatief voor toewijzing van deze woningen aan bijpassende doelgroepen.

Impact	Toelichting
Juridisch 	• Op- en vaststellen doelgroepenregels. Vereist tijd als gemeente deze nog niet heeft, anders herzien. • Vaststellen (wijzigen) omgevingsplan (en op termijn mogelijk VHP) vereist. Bij wijziging doelgroepenverordening moet naar regels in het omgevingsplan worden omgezet.
Financieel 	Gemiddelde besteding tussen € 10.000 en € 20.000 voor wijzingen omgevingsplan en mogelijke extra kosten voor omzetten voormalige doelgroepenverordening.
Capaciteit 	Opstellen/wijzigen, controleren en vaststellen van regels in het omgevingsplan. Inzet lager bij uitbesteding aan externen. Na vaststelling inzet nodig voor beoordeling principeverzoeken en aanvragen omgevingsvergunning bij afwijken van het omgevingsplan.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- **Verplicht aandeel betaalbare woningen wordt aangewezen in het gebied.**
- **Geeft gemeente een middel om (nieuwe) woningen voor lage en middensegment beschikbaar te houden. Moet minimaal x-aantal jaar zo beschikbaar blijven (opgenomen in BKL en omgevingsplan).**
- **Geeft 'stok achter de deur' bij onderhandelingen bij anterieure overeenkomsten.**
- **Kan helpen bij het sturen op een mix aan huishoudens op gebieds- of kernniveau. Dit kan bijdragen aan leefbare wijken of dorpen.**

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Kan voor vertraging in het woningbouwproces zorgen wanneer de exploitatie niet uit kan bij nieuwe ontwikkelingen. Draagt niet bij aan kwantitatief meer aanbod.
- Optuigen regels kost tijd en geld. Dit geldt ook voor het opstellen/wijzigen en vaststellen van (regels in) het omgevingsplan.

Vereveningsfonds

Een vereveningsfonds is een fonds waar opbrengsten van betaalbare en niet-betaalbare woningen worden verevend bij nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast belandt er een heffing in het fonds door de verplichtingen die voortvloeien uit het niet realiseren van sociale woningen in een bepaald programma. Deze ontvangen heffing wordt benut door woningcorporaties om extra sociale huur in andere plannen te realiseren.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw  Bestaande bouw 
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: woningcorporatie)
Alternatief 	- Vereveningsarrangement gericht op ontwikkelaars. - Verevenen tussen twee plannen van dezelfde ontwikkelaar in hetzelfde gebied
Impact	Toelichting
Juridisch 	Juridisch-planologische verankering in vier stappen: 1. Beleidsnorm verplicht aandeel sociale huur (bv. 30% sociaal in het plan) in <i>Omgevingsplan of -programma</i> 2. Regels financiële bijdragen in <i>Omgevingsplan</i>. Wijs locatie(s) aan voor de toepassingsbereik. 3. Hoogte daadwerkelijke verevening en toelichting op locaties met onrendabele top: <i>Programma kostenverhaal en financiële bijdragen</i>. 4. Het verzekeren van de financiële bijdrage kan vervolgens via privaatrechtelijke of publiekrechtelijke weg verzekerd worden.
Financieel 	Kosten liggen voor de gemeente in het in stand houden van het fonds. Ook is het belangrijk zicht te hebben op de geschikte locaties zijn waar opgebouwde gelden ingezet kunnen worden. Het is dus aanvullend een programmeringsvraagstuk zodat er jaar op jaar projecten zijn met betaalbare woningen.
Capaciteit 	Het optuigen van een vereveningsfonds onder de Omgevingswet duurt in drie stappen een paar maanden tot een jaar. Start met opstellen van het programma met vervolgens de borging van woningcategorieën, het aanwijzen van locaties en het stellen van regels over financiële bijdragen in het omgevingsplan. Opstart en vormgeving van het fonds heeft een doorlooptijd van enkele maanden. Het fonds vormgeven kan deels uitbesteed worden (circa € 35.000). De opstartfase van het vereveningsfonds vraagt enkele uren per week, vervolgens moet het werken met een vereveningsfonds een vast element in gebiedsontwikkelingen zijn. De tijdsinzet die daarmee gepaard gaat is vanaf dat moment relatief beperkt.

Voordelen

- **Regie op uitvoering en administratie over het fonds en de ontwikkelingen van sociale huurwoningen.**
- **Kan bijdragen aan het inlopen van de verplichtingen uit de woondeals.**
- **Stok achter de deur én alternatief richting marktpartijen zodat er voldoende sociale huur wordt geprogrammeerd en gerealiseerd**

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Een kloof kan ontstaan tussen de prijs van het afkopen via het fonds en de marktwaarde van de woningen bij opgaande markt (bijdragen aan het fonds staat niet in verhouding tot daadwerkelijke marktwaarde). Dit geldt uiteraard ook bij een sterke dip in de markt.

Drie randvoorwaarden om een vereveningsfonds goed te laten werken

Als u overweegt een vereveningsfonds in te stellen, houdt dan rekening met de volgende randvoorwaarden:

- 1 De bijdrage per woning moet aansluiten bij het prijspeil waarin de woningen worden gerealiseerd.
- 2 Er zijn voldoende locaties beschikbaar waar sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden
- 3 De opgebouwde fondsen worden ook daadwerkelijk ingezet voor het doel dat het fonds beoogd.

A2. Vergunnen op grond van huisvestingsverordening

Toewijzen aan doelgroepen

Het aanwijzen van woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd, is geregeld in de huisvestingsverordening. Zonder deze vergunning mag de woonruimte niet voor bewoning worden gebruikt. Het doel van de huisvestingsvergunning is verdringing op de woningmarkt voorkomen zodat mensen met lagere inkomens daadwerkelijk in sociale woningen kunnen wonen. Toelating of toewijzing kan op basis van economische of maatschappelijke binding met de woonplaats (werkt of studeert in plaats of gemeente, mantelzorger, beroepen) of op basis van passendheid en urgentie (inkomen, omvang huishouden, urgentiecategorie zoals medische indicatie et cetera). Woningcorporaties dragen zorg voor deze toewijzing op basis van de prestatieafspraken. Op dit moment beschikt ongeveer de helft tot twee derde van de gemeenten over een Huisvestingsverordening. Bij inwerkingtrede van de Wvrv hebben alle gemeenten een huisvestingsverordening nodig door de verplichte urgentieregeling.

Sinds de herziening van de Huisvestingswet hebben gemeenten meer mogelijkheden om eigen inwoners voorrang te geven bij het kopen of huren van een huis ten opzichte van mensen die buiten de gemeente wonen. Een wijziging in de koopsector is dat de herziene wet toewijzing aan betaalbare koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (momenteel € 420.000) mogelijk maakt (dit was voorheen enkel in het sociale huursegment mogelijk). De woning moet vervolgens worden bewoond door een huishouden met aantoonbare behoefte aan een betaalbare koopwoning, bijvoorbeeld op basis van inkomen. Voor sociale koopwoningen geldt een instandhoudingstermijn van minimaal één en maximaal tien jaar, die kan worden gewaarborgd via contractuele afspraken in de koopakte, kettingbedingen of erfdiensbaarheden, gecombineerd met gemeentelijk toezicht en eventuele financiële prikkels om naleving te stimuleren. Het instrument van toewijzen vereist motivatie van noodzaak, subsidiariteit en proportionaliteit. Dit kan op basis van een schaarste- of leefbaarheidsgrondslag, zie ook het navolgende kader.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw  Bestaande bouw 
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering bij huur: woningcorporaties)
Alternatief 	- Gemeenten en corporaties kunnen afspraken maken zonder een grondslag in de huisvestingsverordening. Denk aan een anterieure overeenkomst of prestatieafspraken. Bij toewijzing van koop is een huisvestingsverordening noodzakelijk. - Met ontwikkelaars kan worden afgesproken dat woningbouwplannen met name lokaal (in het dorp of wijk of bij verenigingen) worden gepromoot en niet direct online voor breed publiek. Dit is een relatief eenvoudig, praktisch en efficiënt alternatief maar is geen harde afdwingbare regel.
Impact	Toelichting
Juridisch 	Eenmalig opstellen van een huisvestingsverordening. Afspraken rondom informele informatievoorziening kunnen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Financieel 	Schaarsteonderzoek gemiddeld tussen € 5.000 en € 10.000 en huisvestingsverordening gemiddeld € 20.000.
Capaciteit 	Opstellen huisvestingsverordening duurt enkele weken tot maanden. Inzet afhankelijk van het wel of niet uitbesteden aan externen. Bij uitbesteding gemiddeld 50 uur verspreid over een halfjaar. De inzet per anterieure overeenkomst is afhankelijk van het proces en de verstandshouding tussen gemeente en initiatiefnemer. Het totale traject heeft een indicatieve doorlooptijd van circa 1,5 jaar, vanwege de verschillende procedurele stappen, terwijl de verordening zelf opstellen enkele weken in beslag neemt.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Urgente en cruciale gevallen bedienen. • Scheefwonen voorkomen. • Doorstroming in (sociale) huur- en koop segment stimuleren. • Sturen op passende woonruimte. • Handhaving door gemeente mogelijk door grondslag in huisvestingsverordening.	• Niet direct invloed op kwaliteit en kwantiteit van de woningen. • Borging noodzakelijk. Voor betaalbare koop: zowel doelgroepenregels in omgevingsplan als huisvestingsverordening nodig. Ook formele afspraken tussen gemeente en corporatie vastleggen in een huisvestingsverordening.

De verplichte urgentieregeling in de huisvestingsverordening

Gemeenten zijn bij inwerkingtreding van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) verplicht om een urgentieverordening op- en vast te stellen. Deze moet twee jaar na inwerkingtrede gereed zijn. Beoogd is een vaststelling van de wet op 1 juli 2026.

Vanuit het programma 'Een thuis voor iedereen' wordt het recht op ondersteuning bij het vinden van een woning voor alle type woningzoekers nogmaals benadrukt. De verplichting om een urgentieverordening te hebben, betekent in de praktijk tegelijkertijd dat men verplicht is een huisvestingsverordening op te stellen. De urgentieregeling maakt namelijk deel uit van de huisvestingsverordening.

Iets meer dan de helft van de gemeenten beschikt al over een huisvestingsverordening, de andere gemeenten zullen deze moeten opstellen. Schaarste (of leefbaarheidsproblematiek) hoeft – in tegenstelling tot veel andere regelingen die onder de huisvestingsverordening vallen – voor de urgentieregeling niet te worden aangetoond. In de urgentieregeling staat welke doelgroepen woningzoekenden voorrang krijgen bij het zoeken van een (sociale huur) woning. Deze urgente groepen komen met (absolute) voorrang in aanmerking voor vrijkomende sociale huurwoningen. De urgentiecategorieën staan in de Wvrv toegelicht en zijn op basis van de laatste novelle op de wet nog licht gewijzigd (zo is o.a. de categorie 'dakloze gezinnen met minderjarige kinderen' toegevoegd aan de lijst).

Gemeenten (in een regio) moeten ieder een evenredig deel van de van de vrijkomende woningen toewijzen aan urgenten. Het is daarom handig – en gebeurt doorgaans in de praktijk ook al – om de urgentieregeling (en daarmee huisvestingsverordening) op regioniveau vast te stellen. De 'urgenten' zijn al omschreven in de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Gemeenten kunnen daar bovenop extra groepen als urgent bestempelen.

Ook kunnen gemeenten voor de meeste urgenten een mate van maatschappelijke, sociale of economische bindingen opnemen. De (met name maatschappelijke en politieke) druk op de sociale huursector neemt hierdoor verder toe. Des te meer urgenten moeten worden gehuisvest (en dus ook des te meer urgentiecategorieën door gemeenten worden aangewezen), des te langer de wachttijden voor 'reguliere' woningzoekenden worden.

Kortom, de urgentieregeling vraagt veel van gemeenten, corporaties en andere partijen. Het vraagt bovendien veel politieke en maatschappelijke afwegingen en vraagt tot slot om constante afstemming tussen partijen en binnen de regio. Ook na invoering van de urgentieregeling.

Vorrang voor eigen inwoners: 50% van betaalbare woningen lokaal toewijzen

De gemeente kan via een huisvestingsverordening sturen op de toewijzing van woningen aan eigen inwoners. Dat is vooral relevant bij schaarste aan betaalbare woonruimte en wordt vaak gezien als een mogelijkheid om 'lokale' woningzoekenden binnen de gemeente te kunnen behouden. In de verordening staat dan voor welke woningen een huisvestingsvergunning nodig is. Voor 50% van de sociale huur- en betaalbare koopwoningen mag de gemeente voorrang geven aan mensen met een economische of maatschappelijke binding. Denk aan inwoners die in de gemeente werken of er al langere tijd wonen. Deze regeling vraagt om:

- een stevige onderbouwing;
- een zorgvuldige bestuurlijke afweging;
- nauwe samenwerking met woningcorporaties.

De gemeente neemt de regels op in de verordening en zorgt voor handhaving. Ook is afstemming nodig met omliggende gemeenten en moet de provincie de regeling beoordelen. De regeling geldt voor sociale huurwoningen en koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (2026) van € 420.000. Gemeenten mogen daarnaast specifieke doelgroepen, zoals leraren of zorgmedewerkers, voorrang geven. De verordening moet gebaseerd zijn op een actuele huisvestingsanalyse en mag alleen gelden voor woningtypes waarvoor aantoonbare schaarste bestaat. Tot slot moet de regeling juridisch houdbaar zijn en voldoen aan hogere wetgeving, zoals het gelijkheidsbeginsel.

Schaarste en verdringing moeten duidelijk aan de orde zijn voordat de regeling effectief kan zijn. De maatregel werkt als er daadwerkelijk sprake is van verdringing én als lokale toewijzing tekortschiet. Corporaties zijn cruciaal voor succes. Zij voeren het toewijzingsbeleid uit en moeten bereid en in staat zijn om lokale voorrang toe te passen. In de praktijk geven corporaties aan moeite te hebben met het huisvesten van extra aandachtsgroepen, waaronder lokale voorrang. Daarom zijn goede afstemming en duidelijke prestatieafspraken essentieel.

Opkoopbescherming

De opkoopbescherming is een verhuurverbod door de gemeente voor bijvoorbeeld de duur van vier jaar (of langer) na aankoop van een woning. Er kan afgeweken worden van dit verbod door het college van burgemeester en wethouders. Deze uitzonderingen zijn bepaald door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening. Denk aan: verhuur aan familie; verhuur van woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand; tijdelijk verhuur van gedeelten van woningen. De opkoopbescherming geldt vaak in afgebakende gebieden binnen een gemeente en reikt tot een bepaalde WOZ-waarde. Houd hierbij rekening met ander relevant beleid, zoals overkoepelende regels in het omgevingsplan.

Wijzigingen in wetgeving, fiscaliteit en marktomstandigheden hebben er toe geleid dat het aandeel woningen dat in de huidige praktijk wordt opgekocht ten behoeve van de verhuur beperkt is geworden.

Verhoogde eisen rondom het woningwaarderingsstelsel (en bijbehorende huurprijzen) leiden er toe dat er vaak minder rendement kan worden behaald met hetzelfde product. Het verhogen van de overdrachtsbelasting bij 'buy-to-let' en het verhogen van het belastingtarief in box 3 hebben er toe geleid dat kosten fors hoger zijn. Hierdoor zijn en worden veel van deze huurwoningen nu juist weer verkocht. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt overigens dat de verkochte woningen vervolgens vaak terecht komen bij (ander) eigenaren die de woning wederom verhuren.

Nieuwbouw draagt bij aan een forse toevoeging van (niet-corporatie)huurwoningen. Enige sturing op dit groeiende segment is gewenst, hier kan opkoopbescherming aan bijdragen. We zien dat bij gemeenten waar het aandeel 'buy-to-let' hoog is, en waar deze regeling is ingevoerd, doorgaans het beoogde effect wordt bereikt. Tegelijkertijd zien we dat andere omstandigheden eveneens zwaar wegen zoals de genoemde hogere belastingen en de wet betaalbare huur.

Bovenstaande laat zien dat per situatie goed moet worden afgewogen in hoeverre invoering van opkoopbescherming effectief en noodzakelijk is.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw    Bestaande bouw   
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	- Regeling rondom opkoopbescherming wordt geregeld als kwalitatieve verplichting. - Mogelijk in combinatie met zelfbewonings-plicht en/ of antispeculatiebeding.
Impact	Toelichting
Juridisch 	Een motivering met onderzoeksresultaten die de noodzaak van het instrument schetsen en een motivering dat het instrument noodzakelijk, geschikt en proportioneel is om het probleem te bestrijden.
Financieel 	Ongeveer € 50.000 per jaar, waarbij schaarste onderzoek gemiddeld tussen € 5.000 en € 10.000 kost en het opstellen van een huisvestingsverordening gemiddeld € 20.000.
Capaciteit 	Opzet van het instrument verschilt per gemeente. Gemiddeld wordt er 1,5 jaar gerekend. Denk aan de uitvoering van een schaarsteonderzoek, het opstellen van motivering, definitieve besluitvorming gemeenteraad, aanpassing legesverordening, verlenen van vergunning en handhaving op basis van meldingen.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- **Opkoopbescherming maakt verhuur binnen bepaalde periode onmogelijk en voorkomt verdere transformatie van bestaande koop- naar huurwoningen waardoor betaalbare koop voor de beoogde doelgroep behouden blijft.**
- **Mogelijkheid (en noodzaak) om de maatregel gebiedsgericht in te zetten.**

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- De doelmatigheid is in de huidige marktomstandigheden beperkt. Veranderende wetgeving en fiscale veranderingen zorgen ervoor dat opkopen al fors is afgenomen. De noodzaak tot een opkoopregeling is daarmee in de huidige markt beperkt.
- Afhankelijk van de lokale omstandigheden kan het nadelig zijn dat het aantal koopwoningen in de bestaande voorraad toeneemt ten koste van (verdere) afname van het aantal (vrije sector) huurwoningen.
- De bouw van woningen kan achterblijven. Er is nu voor (veelal particuliere) investeerders geen mogelijkheid om rendement te realiseren ter financiering van de (nodige) bouw van woonruimte.
- Investerings in de bestaande voorraad kunnen afnemen. Dit kan leiden tot een afname (of stikken van de toename) van de kwaliteit van woningen.

Vorraadvergunning (woningsplitsen reguleren en stimuleren)

Woningsplitsen is het bouwkundig of kadastraal splitsen van een bestaande woning in twee of meer nieuwe (zelfstandige) woningen. Als gemeente kan je bij woningnood splitsing stimuleren, maar als het al voldoende of zelfs te veel opgepakt wordt door de markt, kan reguleren van woningsplitsen gewenst zijn. Voor de voorraadvergunning spreken we altijd over kadastraal splitsen omdat er dan meerdere zelfstandige woningen gerealiseerd worden in vergelijking met de situatie ervoor. De regels rondom de voorraadvergunning worden vastgelegd in de huisvestingsverordening. Reguleren of stimuleren vanuit de huisvestingsverordening is gericht op het tegengaan van schaarste. Een onderbouwing aan de hand van een schaarsteonderzoek of leefbaarheidsonderzoek is daarom noodzakelijk op gebiedsniveau.

NB: zie voor een handreiking, tips, en praktische voorbeelden over (bouwkundig) splitsen onze [Splitsgids](#).

Toepassing	Splitsen stimuleren	Splitsen reguleren
Situatie 	Nieuwbouw  Bestaande bouw 	Nieuwbouw  Bestaande bouw 
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	• Toestaan BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) • Splitsingseisen laten vieren in het omgevingsplan (zie ook de Splitsgids) • Soepele omgevingsvergunning-procedures. • Soepele parkeernormen.	• Vastleggen in (regels in) omgevingsplan • Opnemen verhuurvergunning in APV. • Verhuurvergunning (algemeen of gericht op arbeidsmigranten) in de verhuurverordening, onder de Wet goed verhuurderschap.
Impact	Toelichting	
Juridisch 	Vastleggen en handhaven via omgevingsplan en huisvestingsverordening. Afhankelijk van mate van reguleren of stimuleren.	
Financieel 	Investering voor het opstellen van regels in omgevingsverordening, huisvestingsverordening, vergunningsaanvragen in behandeling nemen en eventueel handhaving.	
Capaciteit 	Juridische expertise is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Vervolgens vergunningverlening en handhaving. Tijdsinzet sterk afhankelijk van aantal vergunningsaanvragen.	

Stimuleren van woningsplitsen

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Meer woonruimte beschikbaar.	• Mogelijkheid op overschrijding van geldende parkeernormen door

- **Kleinere woningen passen in huidige markt vaak beter bij de kleiner wordende huishoudens.**
- **Bij een overschot aan woningen in dure segmenten kan splitsen de overschotten reduceren en bijdragen aan een beter betaalbare woningvoorraad.**
- **Splitsen kan sociale componenten hebben. Bijvoorbeeld senioren die bij hun kinderen in een gesplitst huis wonen.**

intensivering. Zie voor alternatieven en mogelijke oplossingen de Splitsgids.

- Bij splitsen naar woningen met een te klein gebruiksoppervlak bestaat kans op laagwaardige woningen.
- Risico op illegale of ongewenste verhuur.
- Risico op grotere sociaalmaatschappelijke druk op wijken en buurten die al onder druk staan.

Reguleren van woningsplitsen

Voordelen en gewenste neveneffecten

- **Grip houden op de markt om leefbaarheidsissues te voorkomen en kwaliteit van woningen te borgen.**

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Door deze toegenomen grip op de markt wordt marktwerking beïnvloed. Het kan investeringen en aanpassingen van woningen ontmoedigen en particulier initiatief tegenwerken.
- Het gaat het creëren van nieuwe woningen en woonruimte tegen en draagt daarmee niet bij aan het oplossen van het woningtekort.

Veel informatie over splitsen al omhanden!

Meer weten over splitsen stimuleren of reguleren? Dat kan! Er is al veel kennis beschikbaar en openbaar gemaakt. We noemen hieronder drie belangrijke publicaties die we u aanraden.

- **Splitsgids**, Stec Groep in opdracht van VRO: de [Splitsgids](#) gaat in op de manier waarop gemeenten, corporaties en particulieren woningen kunnen splitsen. Het biedt een stappenplan van de initiatieffase tot realisatie, mét veel handige voorbeelden.
- **Handreiking 'Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken'**: een publicatie van Platform31 met handige tips en tricks om woningdelen en -splitsen tot uitvoering te brengen. Ook verdieping op de manier waarop dit juridisch-planologisch geborgd kan worden ([link](#)).

A3. Contractuele verplichtingen en (anterieure) overeenkomsten

Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht verplicht kopers van een huis er ook daadwerkelijk zelf te wonen. De zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd in het koopcontract. Voor een nader te bepalen periode na de verkoop moet de woning worden bewoond door de eigenaar. Periodes van drie tot vijftien jaar zijn algemeen geaccepteerd, maar onbepaalde tijd is mogelijk. In de praktijk doen termijnen van 3 tot 5 jaar zich het meest voor. Onbepaalde tijd brengt wel een risico met zich mee. Namelijk dat de afspraken niet worden nagekomen als de woning vaker wordt verkocht. Bij doorverkoop binnen de gestelde termijn blijft de afspraak gelden voor de nieuwe eigenaar totdat de volledige termijn is verstreken. De gemeente dient hierop te handhaven.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw  Bestaande bouw 
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	Mogelijk in combinatie met opkoopbescherming en een antispeculatiebeding. Hierdoor mag een woning binnen een bepaalde termijn niet verkocht of verhuurd worden.
Impact	Toelichting
Juridisch 	Vaststellen van de zelfbewoningsplicht in een koopcontract in combinatie met boetebeding. Bij gemeentelijke gronden is de inzet juridisch minder groot omdat het beleid rondom de zelfbewoningsplicht vaak al is opgenomen in de woonvisie.
Financieel 	Investering voor uitvoering van onderhandelingen en het opstellen van anterieure overeenkomsten.
Capaciteit 	Juridische expertise over eigendomsrecht is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Voorwaarden opnemen bij grondverkoop in anterieure overeenkomst. Vervolgens contractbeheer en handhaving. Denk aan een inzet van gemiddeld twee dagen per week (afhankelijk van hoeveelheid nieuwbouwplannen).

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
Het behoud van koopwoningen stimuleren door verhandeling van de woning als beleggings- of speculatieproduct onaantrekkelijk te maken.	- Vooral op korte termijn effectief, vaak vastgelegd tot maximaal 3 jaar. - Monitoring en handhaving op de uitvoering nodig om illegale verhuur tegen te gaan.

Antispeculatiebeding

Bij een antispeculatiebeding mag de woning binnen een bepaalde periode na eerste verkoop niet worden verhandeld. Deze beperkte overdraagbaarheid voorkomt speculatieve handel. Er zijn uitzonderingen voor situaties zoals echtscheidingen, overlijden of onteigening. Het antispeculatiebeding wordt vastgesteld in een kettingbeding. De termijn hiervoor is korter dan de zelfbewoningsplicht, maar ook hier geldt dat een periode van circa drie tot tien jaar algemeen geaccepteerd is. Langer is mogelijk.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw  Bestaande bouw 
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	Mogelijk in combinatie met opkoopbescherming en een zelfbewoningsplicht. Hierdoor mag een woning binnen een bepaalde termijn niet verkocht of verhuurd worden.
Impact	Toelichting
Juridisch 	Opleggen verplichting en handhaving gaat via privaatrechtelijke weg, in combinatie met een boetebeding. Last onder dwangsom (publiekrechtelijke maatregel) niet mogelijk.
Financieel 	Weinig inzet en kosten bij de gemeente, omdat bij uitgifte van eigen grond al contracten opgesteld moeten worden. Kosten zijn afhankelijk van het aantal projecten waarop het wordt toegepast.
Capaciteit 	Juridische expertise over eigendomsrecht is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Voorwaarden opnemen bij grondverkoop in anterieure overeenkomst. Vervolgens contractbeheer en handhaving. Denk aan een inzet van gemiddeld twee dagen per week (afhankelijk van hoeveelheid nieuwbouwplannen).

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
Het behoud van koopwoningen stimuleren door verhandeling van de woning (als beleggings- of speculatieproduct) onaantrekkelijk te maken.	- Alleen op korte en middellange termijn effectief, vaak tot maximaal 3 jaar. - Kan nadelig zijn voor de verkoopbaarheid van de woning voor de ontwikkelaar. - Zegt niets over bewonen/bewoner of verhuren. - Monitoring en handhaving op de uitvoering (doorverkoop).

Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan gebiedsontwikkeling. Gronden zijn in eigendom van de gemeente. De overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten op basis van vrijwilligheid. Het biedt daardoor veel flexibiliteit om afspraken op maat te maken.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw  Bestaande bouw 
Aan het roer 	Gemeente en marktpartijen (uitvoering door derden zoals ontwikkelaars, handhaving door gemeente).
Alternatief 	Omgevingsplan. Het Gemeenten en marktpartijen geven hier vaak niet de voorkeur aan (zie kader hieronder).

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Snel op maat voor de lokale situatie. • Te maken met andere private en/of publieke organisaties.	• Niet openbaar en daarmee lastiger te controleren.

Exploitatieplan en de Omgevingswet

In heel enkele gevallen stelde een gemeente een exploitatieplan op. In het exploitatieplan stond een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar moet betalen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er geen exploitatieplan meer. Publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ook de plicht tot jaarlijkse actualisering van de cijfers is vervallen. De term grondexploitatie wordt niet meer gebruikt. De term grondexploitatiekosten is vervangen door kosten die gemaakt zijn voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Het opnemen van afspraken via deze weg is beperkt (vergeleken met een anterieure overeenkomst) omdat bovenwettelijke eisen niet mogen worden opgenomen.

Prestatieafspraken

Prestatieafspraken zijn een middel waarmee de gemeente afspraken kan maken met de corporatie en de huurdersbelangenvereniging over de bestaande voorraad en nieuwbouw van betaalbare woningen. De gemeente kan hierbij ook beleggers betrekken of men hen prestatieafspraken maken. Door de privaatrechtelijke sfeer zijn de afspraken relatief vormvrij.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Verplicht op basis van de Woningwet.
Financieel 	Bijkomende kosten zijn beperkt aangezien prestatieafspraken sowieso moeten worden opgesteld. Het traject om tot prestatieafspraken te komen kost naar schatting 0,25 fte.
Capaciteit 	Vereist een gedeelde inzet in capaciteit, waarbij rekening moet worden gehouden met terugkerende overleggen en tussentijdse contactmomenten tussen deelnemende partijen.

Verkoop onder voorwaarden

Vormen van verkoop onder voorwaarden zijn regelingen waarmee partijen (met name gemeenten, corporaties en ontwikkelaars) woningen kunnen verkopen en tegelijkertijd enige regie houden op die woning. Het doel hiervan kan financieel zijn, bijvoorbeeld winstdeling bij verkoop op lange termijn, maar kan ook meer strategisch en beleidsmatig zijn, bijvoorbeeld sturingsmogelijkheid houden om betaalbare woningen ook daadwerkelijk betaalbaar te houden. Vrijwel al deze constructies gaan uit van een waardevermeerdering van de woning, waarbij de overwaarde gebruikt kan worden voor verdere financiering of aflossing. De meeste financieringsconstructies zijn bovendien gebaseerd op (relatief) lage renten. Nu de rente het afgelopen jaar gestegen is, blijkt financiering van deze constructies ingewikkelder. De rentestand is daarmee van grote invloed op de haalbaarheid en het functioneren van vormen van verkoop onder voorwaarden. Naast de rentestand zijn er nog andere voorwaarden om rekening mee te houden bij verkoop onder voorwaarden, zie hiervoor het kader.

Waarop moet u letten bij VOV's?

Als ontwikkelaars of woningcorporaties overwegen een VOV in te zetten, let dan op het volgende:

1. Let op de **garantstelling**. Wat zijn de risico's en hoe werkt dit door op de balans van gemeenten, provincies of andere (markt)partijen?
2. Bij **erfpacht**: canon liefst eeuwigdurend afgekocht of langdurig vaststaand. Dan verandert aflossing niet op basis van conjunctuur. Bij groeimarkt werkt canon nadelig voor de koper.
3. Weet wat de **benodigde inzet** is vanuit juridisch, financieel en capaciteitsoogpunt. Kunt u bij arrangementen bijvoorbeeld ontzorgd worden vanuit capaciteitsoogpunt? Wat betekent dat dan financieel gezien?
4. Gaat u voor **maatschappelijk belang**? Stimuleer dan VOV's die woningen betaal- en beschikbaar houden. Bijvoorbeeld door een terugkoopplicht of een revolverende werking.
5. Denk ook na over het **vervolg**. Bijvoorbeeld: is een fonds eenmalig of stellen we dit (jaarlijks) bij? Op basis van inflatie (CPI) of andere indexeringen? Zorg dat dit dan ook begroot is, bijvoorbeeld bij verlenging van een starterslening.

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (ook wel Nationaal Koopfonds genoemd) is een rijksbijdrage voor koopsubsidies via de KoopStart-regeling (zie volgende pagina's). Er is € 100 miljoen beschikbaar in verschillende tranches waarvan de eerste in juli 2025 plaatsvond. De bijdrage is goed voor het toegankelijk, betaalbaar en bereikbaar maken van circa 2.400 woningen. Dit aantal loopt na 10 jaar op tot zo'n 3.500 woningen door de revolverende werking van het fonds. Verder geldt:

- De maximale getaxeerde marktwaarde van een nieuwbouwwoning is € 420.000.
- De koperskorting is minimaal 10% van de marktwaarde en maximaal € 70.000 (door ontwikkelaar of corporatie te bepalen).
- Het fonds vergoedt 75% van de koperskorting, de ontwikkelaar of corporatie betaalt 25%.
- Verkoop aan starters onder 35 jaar met een inkomen van maximaal twee keer modaal (€ 89.821).
- Een project omvat 10 tot 100 woningen die via het fonds worden verkocht.
- Revolverende werking: de koperskorting plus (of min) een deel van de waardeontwikkeling vloeit bij doorverkoop van de woning terug in het fonds.

KoopStart

Een woning kan voor een lagere prijs dan de marktwaarde worden aangekocht. In begins is geen terugkoopgarantie van toepassing. Met KoopStart geeft de verkopende partij een koperskorting van minimaal 10% tot maximaal 50% op de getaxeerde marktwaarde. De prijsverlaging bij de aankoop van een KoopStart-woning wordt in de contracten 'koperskorting' genoemd. De aanbieder bepaalt de hoogte van de koperskorting. De KoopStart-woning kan in principe op elk moment vrij verkocht worden. De woning wordt getaxeerd en de taxatiewaarde geldt als richtprijs voor de verkoopprijs. In sommige gevallen geldt een aanbiedingsplicht aan de aanbieder.

Aan het eind zijn drie mogelijkheden: doorverkoop, terugkoop of tussentijds afrekenen. Bij verkoop wordt de verkoopopbrengst verdeeld tussen de koper en de aanbieder. Bij terugkoop wordt de woning teruggekocht door de aanbieder. Tussentijds afrekenen zorgt ervoor dat de koper in de woning blijft wonen en volledig eigenaar wordt. In alle situaties geldt: de aanbieder deelt mee in de waardeinstijging, maar ook in een eventuele waardedaling.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw  Bestaande bouw 
Aan het roer 	Gemeente, corporaties en ontwikkelaars (uitvoering afhankelijk van de partij die het instrument inzet).
Alternatief 	• KoopGarant. • Starterslening.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Corporaties en ontwikkelaars hebben de leiding. Gemeente kan enkel afspraken maken met de ontwikkelaar of corporatie. (De Koopgarant kan ook goed door gemeenten worden gevoerd, maar dat wordt nog maar beperkt ingezet).
Financieel 	Beperkt. In geval van een fonds met KoopStart kunnen middelen ingezet worden. Deze middelen zijn niet gekoppeld aan het object, maar aan de kasstroom.
Capaciteit 	Beperkt, tenzij je als gemeente corporaties en ontwikkelaars stimuleert om woningen aan te bieden met KoopStart, ¹ . Afspraken met corporaties of ontwikkelaars kunnen in de prestatieafspraken, afspraken bij gronduitgifte en/of anterieure overeenkomsten worden vastgelegd.

¹ of zelf aan de slag gaat met de Koopgarant, bijvoorbeeld met ondersteuning van de stichting Opmaat die partijen ondersteunt bij het maken van de passende keuze rondom VOV's zoals koopstart en koopgarant
<https://www.opmaat.nl/zakelijk>

Voordelen en gewenste neveneffecten bij KoopStart

- **Corporaties en ontwikkelaars hoeven alleen een vordering op te nemen op hun balans en worden zo niet beperkt in hun investeringscapaciteit.**
- **De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en potentiële waardestijging.**
- **Koper heeft mogelijkheid om een relatief dure woning tegen een lage prijs te kopen.**
- **Remmende werking bij potentiële negatieve waardeontwikkeling voor de koper.**
- **Met een zelfbewoningsplicht worden particuliere beleggers uitgesloten en wordt bijgedragen aan woningbezit van de doelgroep.**
- **Corporaties en ontwikkelaars kunnen voorrang geven aan specifieke doelgroepen (zoals scheefhuurders).**
- **De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en (potentiële) waardeontwikkeling.**

Nadelen en ongewenste neveneffecten bij KoopStart

- Corporaties en ontwikkelaars hebben de leiding. Gemeente kan enkel afspraken maken met de ontwikkelaar of corporatie
- Alleen de eerste koper profiteert, tenzij er een terugkoopverplichting is.
- Gemeenten hebben beperkt invloed op toewijzing van de woningen aan specifieke doelgroepen.

A4. Financieringsconstructies

Starterslening

De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om het gat tussen hun maximale leencapaciteit en de prijs van de woning te overbruggen. Dit wordt mogelijk gemaakt door een aanvullende lening via SVn. De gemeente is hierbij financier en kan zelf voorwaarden verbinden aan de maximale leen- en/of aankoopbedragen, maar ook aan woningtypes, doelgroepen, wijken, et cetera.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw  Bestaande bouw 
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: SVn voor handling, fondsbeheer door gemeente)
Alternatief 	KoopGarant of KoopStart
Impact	Toelichting
Juridisch 	Vaststellen verordening met voorwaarden. Vervolgens beheren van het fonds. Hieronder valt ook evaluatie en mogelijke aanpassingen in de verordening of het budget.
Financieel 	Gemeente moet een budget beschikbaar stellen voor het fonds en de uitvoering van de lening via SVn. Beperkte kosten voor uitvoering. Eenmalige kosten voor deelname aan SVn en beheerskosten voor SVn via een renteopslag van 0,5%.
Capaciteit 	Inschatten voor het opstellen en invoeren van het instrument is 100 uur. Het evalueren, budget verhogen en/of verordening aanpassen bedraagt vijf uur. Structureel kost het instrument circa vijf uur per week.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
- Versterkt de positie van starters op de koopwoningmarkt ten opzichte van andere kopers en beleggers. - Bevordert de doorstroming van starters die al zelfstandig wonen. Beperkt voor deel van de starters die vanuit het ouderlijk huis verhuist. - De koper is in de eerste drie jaar geen rente of aflossing verschuldigd. - De NHG is van toepassing en geldt als achtervang bij betalingsproblemen door waardedaling.	- Vraagt om een investering in een fonds. - Het betaalrisico voor starters stijgt. De woonlasten worden relatief hoog. Dit verhoogt het terugbetaalrisico. Het default-percentage bij Startersleningen ligt hoger dan bij reguliere hypotheekleningen. - De financieringslasten zijn relatief hoog vanwege een hoger rentetarief. - De lening gaat uit van inkomensstijging. In perioden van economische neergang is inkomensgroei niet vanzelfsprekend.

- Het prijsopdrijvend effect is beperkt omdat het een relatief klein deel van de markt omvat.
- De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en (potentiële) waardeontwikkeling.

- Zonder leeftijdsrestrictie is de lening ook beschikbaar voor doelgroepen waarvoor inkomensgroei minder waarschijnlijk is.
- Zonder restricties op het type woning dat wordt gekocht kunnen starters een incurante woning kopen (betaalrisico).

A5. Grondprijsbeleid

Functioneel grondprijsbeleid

Functioneel grondprijsbeleid is een instrument om de waarde van de grond te koppelen aan het beoogde product. Specifiek grondbeleid voor bijvoorbeeld middenhuur nodigt investeerders uit om tegen marktconforme voorwaarden te investeren. Het heeft betrekking op de prijzen van gronden in eigendom van de gemeente. De grondwaardes voor huurwoningen liggen doorgaans lager dan voor koopwoningen vanwege het prijsopdrijvende effect van fiscale voordelen die horen bij een koopwoning. De eigenaar van de huurwoning profiteert daar niet van. De beleggingswaarde van een huurwoning ligt zodoende lager dan die van een koopwoning, resulterend in een lagere residuele grondwaarde. In de praktijk kan functioneel grondprijsbeleid er ook voor zorgen dan voor grond waar met name sociale huur en/of betaalbare koop wordt gerealiseerd, een lagere grondprijs wordt gehanteerd dan bij woningen in het vrije segment. Dit leidt er toe dat de businesscase voor betaalbare woningen – los van bouwkosten – iets eenvoudigere kan worden gehaald. Het grondprijsbeleid wordt vastgesteld in een grondprijsbrief of -nota. Dit gaat vaak samen met een omgevingsprogramma grond.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw  Bestaande bouw 
Aan het roer 	Gemeente
Alternatief 	• Verhuur of erfpacht. • Bedingen/beklemming met overige zakelijke rechten. • Subsidies of bijdragen (fondsen).
Impact	Toelichting
Juridisch 	Vaststellen nota met categorieën en grondprijzen. Ook moet een anterieure overeenkomst opgesteld worden.
Financieel 	Kosten capaciteit voor personeel grondzaken, vanaf ongeveer 0,5 fte bij het uitsluitend voeren van functioneel grondprijsbeleid. Afhankelijk van de omvang van de gemeente en het takenpakket van het grondbedrijf. De omvang van het grondbedrijf kan oplopen tot honderden fte's bij grote gemeenten.
Capaciteit 	Inzet afhankelijk van voortgang overleggen en mate van overeenstemming.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- **Marktconformer grondprijsbeleid.**
- **Betere onderbouwing van de grondprijzen.**

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Meer rekenen en marktkennis nodig binnen de gemeente.
- Kan een breuk met voorgaand prijsbeleid betekenen.
- Kan meer fluctueren.

Meer sturingsmogelijkheden bij actief grondbeleid

Actief grondbeleid biedt kansen om als gemeente grond uit te geven voor betaalbare woningbouw. Het grootste voordeel van actief grondbeleid zijn de grotere sturingsmogelijkheden voor de beoogde functies met het programma (denk aan beoogde woningbouwcategorieën en doelgroepen). Ook is het eenvoudiger om zakelijke rechten en bedingen te vestigen. Risico's zijn er echter ook. Bijvoorbeeld wanneer de grondopbrengst tegenvalt. Ook zijn instrumenten als vestigen van voorkeursrecht en onteigening qua inzet intensief en financieel vaak duur. Randvoorwaardelijk voor actief grondbeleid is de beschikbaarheid van locaties. Deze kunnen minnelijk verworven worden, maar ook via het voorkeursrecht of onteigening.

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