

Q&A

Woonbehoefteonderzoek

Q&A over het woonbehoefteonderzoek dat in 2026 door Stec groep voor de gemeente Maastricht is uitgevoerd

1-6-2026



Gemeente Maastricht

1. Waardoor verschilt het voorstelde aantal huishoudens (en dus het benodigde aantal woningen) met het aantal woningen uit de omgevingsvisie?

Het verschil tussen het aantal huishoudens uit het woonbehoefteonderzoek en de aantallen uit de omgevingsvisie is te verklaren door twee factoren: een andere gehanteerde gemiddelde huishoudgrootte en het verschil tussen het aantal benodigde woningen en de benodigde plancapaciteit.

In de omgevingsvisie is een ambitie geschetst om met 10.000 tot 15.000 inwoners in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar en hun kinderen te groeien tot 2040. Daarbij is voor de omgevingsvisie een inschatting gemaakt dat dit leidt tot 8.000 – 12.000 extra woningen. De omgevingsvisie gaat hierin uit van de huidige gemiddelde huishoudgrootte van 1,72 inwoner én de berekening uit de omgevingsvisie er al rekening mee dat ongeveer 30% van de plancapaciteit afvalt. Het aantal woningen uit de omgevingsvisie betreft dus de plancapaciteit die nodig is voor deze inwoneraantallen.

- $10.000 \text{ personen} / 1,7 \text{ (gemiddelde huishoudgrootte)} = 5.882 \text{ woningen} \times 1,3 \text{ (130\% want 30\% valt af)} \approx 8.000 \text{ woningen plancapaciteit}$
- $15.000 \text{ personen} / 1,7 \text{ (gemiddelde huishoudgrootte)} = 8.824 \text{ woningen} \times 1,3 \text{ (130\% want 30\% valt af)} \approx 12.000 \text{ woningen plancapaciteit}$

Uit het woonbehoefteonderzoek volgt een verwachte toename van 6.735 huishoudens. Het woonbehoefteonderzoek maakt een verdiepingsslag in de berekening van het aantal huishoudens door specifiek naar de huishoudgrootte van de doelgroep 25-40 jaar met kinderen te kijken. De gezinnen leiden tot een grotere huishoudgrootte van 2+ personen per huishouden, waardoor de verwachte huishoudensgrootte groter is dan bij de omgevingsvisie. Dit leidt tot minder huishoudens.

Wanneer andere doelgroepen worden behouden of aangetrokken (zoals alleenstaanden en samenwonenden zonder kinderen), kan deze verhouding veranderen. Daarom is het heel belangrijk om de huishoudensontwikkeling te blijven monitoren, en het woningbouwprogramma adaptief in te richten.

2. Hoe kan het woningbouwprogramma worden ingezet om de ambitie uit de omgevingsvisie te realiseren?

Door vergrijzing en doorstroming naar nultredenwoningen kunnen grondgebonden woningen en appartementen zonder lift vrijkomen. Deze woonproducten passen goed bij de woonwensen van gezinnen en/ of jongeren. Daardoor kunnen deze vrijgekomen woningen worden ingezet om deze doelgroepen te behouden en aan te trekken.

3. Lopen we het risico dat we te weinig sociale huur bouwen als we meer inzetten op middenhuur?

Toevoegen van sociale huurwoningen is gezien de huidige woningmarktdruk gewenst, voor reguliere en bijzonder doelgroepen in zowel Maastricht als in de regio. Daarnaast kan de bouw van middenhuur ervoor zorgen dat doorstroming vanuit de sociale huur ontstaat. Zo zien we dat nu 30% van de

middeninkomens in een sociale huurwoning woont. Het laten doorstromen van die doelgroep kan gewenste woningen voor lage inkomens beschikbaar maken.

4. Het onderzoek geeft aan dat er voornamelijk behoefte is aan woningen in het sociale en middensegment. Betekent dit dat er geen dure woningen meer gebouwd moeten worden?

Nee, dat zegt het onderzoek niet. Het woningbehoefteonderzoek laat zien dat de grootste kwantitatieve tekorten zich bevinden in het sociale en middensegment. Dáár ligt dus de prioritaire opgave. Dat betekent echter niet dat er geen ruimte of noodzaak meer is voor dure woningen.

Allereerst kijkt de analyse niet alleen naar aantallen huishoudens maar ook naar doorstroming. Duurdere woonproducten kunnen doorstroming op gang brengen doordat zij een kwalitatief aantrekkelijk alternatief bieden voor huishoudens met andere woonwensen, die nu vastzitten in een woning die niet meer goed past bij hun levensfase.

Ten tweede combineert het advies van Stec een zogenaamd robuust no-regretprogramma met een flexibele schil. In scenario's met meer instroom ontstaat ook behoefte aan duurdere woonproducten. In de hogere scenario's, met meer instroom van gezinnen en midden- en hogere inkomens, ontstaat wél behoefte aan duurdere woonproducten. Het volledig uitsluiten van dit segment zou betekenen dat Maastricht onvoldoende kan meebewegen als deze ontwikkelingen zich voordoen.

Ten derde vraagt evenwichtige woningvoorraad om een mix in prijsklassen en woningtypen. Duurdere woningen dragen bij aan een gemengde bevolkingssamenstelling, draagvlak voor voorzieningen en investeringskracht in wijken.

Tot slot zijn duurdere woningen belangrijk om woningbouwplannen financieel haalbaar te maken.

5. Betekent dit dat de woningcorporaties zich committeren aan de bouwopgave voor betaalbare woningbouw die in het onderzoek geschetst wordt?

De woningcorporaties zijn nauw betrokken geweest bij de uitvoering van het onderzoek.

De opgave die uit het onderzoek volgt m.b.t. betaalbare woningbouw hoeft niet alleen door de woningcorporaties te worden opgepakt. De woningcorporaties geven aan dat zij zich niet 1 op 1 committeren aan de genoemde aantallen sociale huur in tabel 3 (adviesnotitie pagina 12) en overige conclusies en adviezen. Het mogelijk realiseren van deze aantallen is onderwerp van nader gesprek over het woningbehoefteonderzoek en de vertaling daarvan in het Volkshuisvestingsprogramma. Op 1 juli 2026 doen de woningcorporaties een bod over de bouw- en renovatieopgave die zij de komende jaren kunnen oppakken. In de gesprekken rondom de nieuwe meerjarige prestatieafspraken kunnen deze aantallen mogelijk verder worden aangescherpt. Daarnaast kunnen ook andere ontwikkelaars een rol spelen bij de realisatie van betaalbare woningbouw.

6. Hoe kan het dat er sprake is van krimp in aantal huishoudens in het basisscenario en we volgens datzelfde scenario in het bouwprogramma toch 4.660 woningen (no regret maatregelen) nodig hebben?

Het basisscenario gaat uit van een lichte afname van circa 525 huishoudens tot 2040. Dit is geen plotselinge leegloop, maar een demografisch stabiel scenario met beperkte instroom en sterke vergrijzing.

Die 4.660 woningen zijn geen groeiprogramma. De kern daarvan is dat de woningbehoefte niet alleen wordt bepaald door het aantal huishoudens, maar ook door de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad. De vergrijzing is in alle scenario's een gegeven. Het aantal 75-plussers groeit fors, ongeacht migratie. De huidige woningvoorraad is onvoldoende geschikt voor deze doelgroep. Er zijn te weinig nultredenwoningen en veel ouderen wonen in woningen die niet toekomstbestendig zijn. Ouderen willen en moeten verhuizen naar passende woningen. Ook bij krimp blijft die kwalitatieve vraag bestaan. Zonder deze nieuwbouw ontstaat geen overschot, maar juist een mismatch: voor ouderen ongeschikte woningen, vastlopende doorstroming en risico's op leegstand of kwaliteitsverlies in delen van de bestaande voorraad.

Daarnaast kan nieuwbouw van nultredenwoningen doorstroming stimuleren. Eén ouderenverhuizing leidt gemiddeld tot meerdere verhuizingen in de bestaande voorraad. De vrijkomende woningen bieden kansen om toe te werken naar het ambitiescenario.

7. Waarom worden er ook in het basisscenario grondgebonden woningen toegevoegd?

Stec adviseert om ook in te zetten op grondgebonden nultredenwoningen. Dit kan wellicht meer doorstroming in de wijken opgang brengen; niet iedere oudere wil immers in een appartement wonen. Daarnaast adviseert Stec om een flexibele schil in het woningbouwprogramma in te richten. In die flexibele schil kan nieuwbouw komen die aantrekkelijk is voor starters en gezinnen, zodat enerzijds op de korte termijn kan worden ingespeeld op de woningbehoefte van starters en gezinnen, en anderzijds eenvoudig op- en afgeschaald kan worden bij een veranderende woning- en arbeidsmarkt.

8. In hoeverre sluit de woningbehoefte uit het onderzoek aan bij de huidige woningbouwplannen?

De bestaande plancapaciteit bestaat uit ongeveer 12.000 plannen voor nieuwe woningen. Daarvan is een groot deel nog niet vergund (zachte plancapaciteit). Ondanks dat dit aantal een stuk hoger ligt dan de netto woningbehoefte uit het ambitiescenario is de verwachting dat dit aantal goed aansluit op de woningbehoefte uit het onderzoek:

1. Meestal valt ongeveer 30% van de zachte plannen af;
2. Op basis van de onttrokken woningen aan de voorraad in de periode 2020-2024 is het de verwachting dat er ook nog woningen gesloopt gaan worden. Indien dit gemiddelde zich de komende jaren doorzet, zou dit leiden tot 4.350 onttrokken woningen tot 2040.

De betaalbaarheidseisen en het type woningen (nultreden) lijken goed aan te sluiten op de woningbehoefte. Het overgrote deel van de plancapaciteit bestaat echter uit zachte plannen die nog

niet vergund zijn. De daadwerkelijke realisatie blijft sterk afhankelijk van het omzetten van zachte plannen naar concrete, vergunde projecten die aansluiten op de betaalbaarheids- en kwaliteitseisen.

9. Het onderzoek zet sterk in op doorstroming. Hoe kan doorstroming op gang geholpen worden?

Volgens het woningbehoefteonderzoek kan doorstroming vooral op gang worden geholpen door gericht nieuw aanbod te realiseren dat aansluit bij de verhuishwensen van huishoudens met de grootste doorstroomimpact, met name ouderen.

De bouw van voldoende nultredenwoningen, zowel appartementen met lift als grondgebonden varianten, in verschillende prijssegmenten en bij voorkeur in of bij de eigen wijk, stimuleert ouderen om te verhuizen. Het is belangrijk om hier rekening mee te houden bij woningbouwplannen. Maar ook door inwoners actief te benaderen en te verleiden om een volgende stap op de woningmarkt te zetten.

Tot slot ontstaat door vergrijzing en sterfte ook een zekere mate van natuurlijke doorstroming.

**10. Er bestaan verschillende veronderstellingen in de afzonderlijke bevolkingsprognoses.
Waarom is er voor dit onderzoek gekozen voor de Progneff prognose?**

De verschillende prognoses zijn met name terug te voeren op verschillende veronderstellingen over migratie. In dit onderzoek is er gekozen de Progneff prognose omdat deze prognose aansluit bij het woonbehoefteonderzoek dat de provincie Limburg in 2025 heeft uitgevoerd. Woningbouwplannen moeten regionaal worden afgestemd waardoor het waardevol is om met dezelfde uitgangspunten te werken. Doordat het onderzoek werkt met verschillende scenario's qua bevolkingsontwikkeling wordt er duiding gegeven aan de onzekerheden die bij dergelijke prognoses komen.

