



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de leden van de gemeenteraad,

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Woonbehoefteonderzoek Maastricht

DATUM
23 juni 2026
Verzonden: 24-06-2026

BIJLAGEN
6

BEHANDELD DOOR
REC (Rens) Lagerweij

TELEFOONNUMMER
043 350 4291

ONZE REFERENTIE
2026.02153

E-MAILADRES
Rens.Lagerweij@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte leden van de gemeenteraad,

In het vervolg op de recentelijk vastgestelde [Omgevingsvisie Maastricht 2040](#) informeer ik uw raad graag over de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek. Dit woonbehoefteonderzoek vormt een belangrijke onderlegger voor het Volkshuisvestingsprogramma waarbij u in september wordt betrokken door middel van een peilvoorstel en de aanpassing van de huisvestingsverordening.

In 2025 en 2026 heeft Stec-groep een woonbehoefteonderzoek voor de gemeente Maastricht uitgevoerd. Hierin is onderzocht hoeveel en welke type woningen er de komende jaren toegevoegd moeten worden in Maastricht, uitgesplitst naar verschillende doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en locaties. Daarbij gaat het woonbehoefteonderzoek in op vier scenario's voor de huishoudensontwikkeling:

1. Het **basisscenario** op basis van lage binnenlandse en buitenlandse migratie van voor 2021;
2. Het **trendscenario** op basis van de hogere migratietrends vanaf 2021;
3. Het **werkgelegenheidsscenario** dat ervan uitgaat dat alle vrijkomende banen worden ingevuld en er extra banen bij komen (bijvoorbeeld door grote projecten zoals de Brightlands Maastricht Health Campus);
4. Het **ambitiescenario** dat uitgaat van de ambitie in de omgevingsvisie om tot 2040 met maximaal 15.000 inwoners in de categorie 25-45 jaar met kinderen te groeien.

Wat laat het woonbehoefteonderzoek zien?

Het college ziet in dit onderzoek dat de betaalbaarheid van wonen onder druk staat. Met name de koopwoningmarkt is slecht bereikbaar voor huishoudens met lage inkomens en middeninkomens, waardoor de druk op de sociale- en middenhuur hoger wordt. De behoefte aan betaalbare woningen is daardoor aanzienlijk, met ook een duidelijke rol voor het middenhuursegment.

Daarnaast staat de vergrijzing tot 2040 vast, terwijl de ontwikkeling van andere doelgroepen onzeker is. De huishoudensontwikkeling varieert sterk per ontwikkelscenario, van een hele lichte krimp bij lage migratie tot een forse groei wanneer we onze groeiambitie uit de omgevingsvisie waarmaken.



DATUM
23 juni 2026

Vanwege de vergrijzing is het bij alle scenario's een zekerheid dat er behoefte is aan nultredenwoningen in verschillende woningtypen en prijsklassen. Dat woningtype moet in elk geval worden toegevoegd om een kwalitatieve mismatch in de woningvoorraad te voorkomen. Daarnaast bieden vrijkomende woningen (zoals grondgebonden woningen en appartementen zonder lift) ook een kans om jongeren en gezinnen een plek te geven of zelfs aan te trekken. Het is daarbij van belang om doorstroming te stimuleren, te faciliteren en financieel toegankelijk te houden voor ouderen die een volgende stap op de woningmarkt willen zetten.

Tot slot blijkt dat een stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk blijft voor aandachtsgroepen en reguliere woningzoekenden. De aangetoonde schaarste in het betaalbare huur- en koopsegment vergroot hun kwetsbaarheid. Dit kan aanleiding zijn om juridische sturingsinstrumenten zoals een huisvestingsverordening¹ te in te zetten.

De voorgestelde aanpak

Het college is voornemens om met het volkshuisvestingsprogramma toe te werken naar een adaptieve woonprogrammering. Daarbij wordt, op basis van het geadviseerde woningbouwprogramma van Stec uitgegaan van een basisprogramma van circa 5.000 woningen. Hiervan weten we zeker dat er behoefte aan is, ongeacht welk scenario werkelijkheid wordt. Vanuit die basis werken we toe naar de ambitie uit de omgevingsvisie. Het is belangrijk dat we de huishoudens- en woningmarktontwikkelingen blijven monitoren zodat we tussentijds kunnen bijsturen.

Het college ziet dat de huidige Omgevingsvisie Maastricht 2040 een duidelijk ruimtelijk handelingsperspectief biedt over waar deze woningen moeten komen. De omgevingsvisie stelt immers dat er voornamelijk woningen worden toegevoegd in het stedelijk gebied (zoals de spoorzone) en in de stadsranden op specifieke plekken (nabij de kloppende harten).

Bijlagen

In de bijlage van deze raadsinformatiebrief treft u het onderzoek van Stec in 3 documenten:

1. Woonbehoefteonderzoek Stec
2. Schaarsteonderzoek Stec
3. Adviesnotitie Stec

Daarnaast hebben we voor u een samenvattende presentatie en een Q&A opgesteld.

Vervolg en betrokkenheid van uw raad

Het woonbehoefteonderzoek levert belangrijke input voor drie beleidsproducten. Allereerst werkt het college dit jaar toe naar een Volkshuisvestingsprogramma met een integrale visie op wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. De gemeenteraad wordt daarbij betrokken door middel van een peilvoorstel.

¹ Met een Huisvestingsverordening kan de gemeente sturen op de verdeling en toewijzing van schaarse woonruimte en het gebruik van schaarse woonruimte. Deze verordening kan verschillende modules bevatten.



DATUM
23 juni 2026

Ten tweede worden er vanuit het college nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en zorgpartijen opgesteld. Tot slot wordt er dit jaar een aanpassing van de huisvestingsverordening aan de gemeenteraad voorgelegd over de voortgang van de opkoopbescherming. De evaluatie van de opkoopbescherming die momenteel wordt uitgevoerd vormt daar de basis voor. Deze huisvestingsverordening komt in 2027 opnieuw langs bij de gemeenteraad voor een volledig vernieuwde versie waarin extra modules kunnen worden opgenomen. De verplichte urgentieregeling vanuit de (nog aan te nemen) Wet Versterking Regie Volkshuisvesting is daar een onderdeel van.

Hoogachtend,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand



DATUM
23 juni 2026

Van woningbehoefte naar bouwprogramma

Huidige woningmarkt

Betaalbaarheid huidige woningvoorraad staat onder druk

Koopwoningen '19-'24

prijs **+39%**

Corporatie huurwoningen '21-'25

aantal reacties **+59%**

zoektijd **+76%**

Particuliere huurwoningen '21-'25

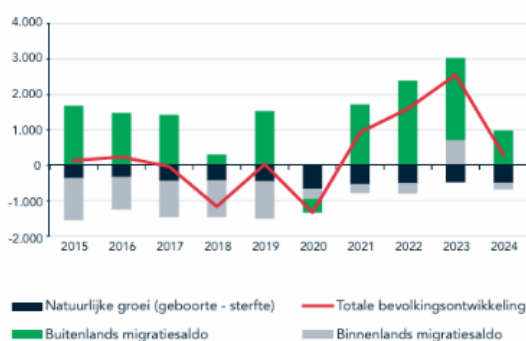
prijs **+35%**

Schaarste koopsegment in alle wijken **< € 330.000**
(april 2025)

Schaarste sociale huur in alle wijken **< € 900,07** p. m.
(april 2023)

Instroom van nieuwe huishoudens weegt laatste jaren op tegen natuurlijke krimp

Bevolkingsontwikkeling per jaar in Maastricht, 2015-2024



Verwachte ontwikkeling huishoudens tot 2040 per scenario

Basis
behoudende migratie '08-'21



- 525

Trend
hogere migratie vanaf '21



+ 2.295

Werkgelegenheid
ingevulde en extra banen



+ 4.690

Ambitie
omgevingsvisie



+ 6.735

Woonbehoefte

Nieuwbouw
nultredenwoningen
in uiteenlopende
segmenten

Passende sociale
huurwoningen voor
starters, ouderen en
aandachtsgroepen

Resultaat

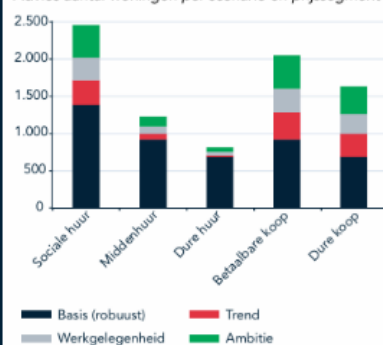
Woningen komen vrij
door doorstroming van
ouderen

Kansen bij groei:
vrijgekomen woningen
voorzien in wensen van
jongeren en gezinnen

Risico's bij krimp:
leegstand woningen
en verminderde
leefbaarheid

Woningbouwprogramma tot 2040

Advies aantal woningen per scenario en prijssegment



Het woningbouwprogramma is gebaseerd op
het aantal huishoudens, geschiktheid bestaande
woningvoorraad i.r.t. vergrijzing en doorstroming

Vanuit de basis naar het ambitie scenario: start met no regret en blijf monitoren

Woningbehoefteonderzoek gemeente Maastricht

Stec Groep aan gemeente Maastricht

14 april 2026

Inhoudsopgave

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

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

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

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

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

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

1.2 Onze aanpak

Objectieve analyse exclusief studentenhuisvesting als beleidsneutraal uitgangspunt van reguliere woningmarkt

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

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

Scenariostudie om invulling te geven aan nieuwe ontwikkelingen en ambities

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

Gemeente en corporaties betrokken gedurende het proces, basis voor vervolggesprekken

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

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

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

1.3 Leeswijzer

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

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

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

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

2. Hoofdconclusies

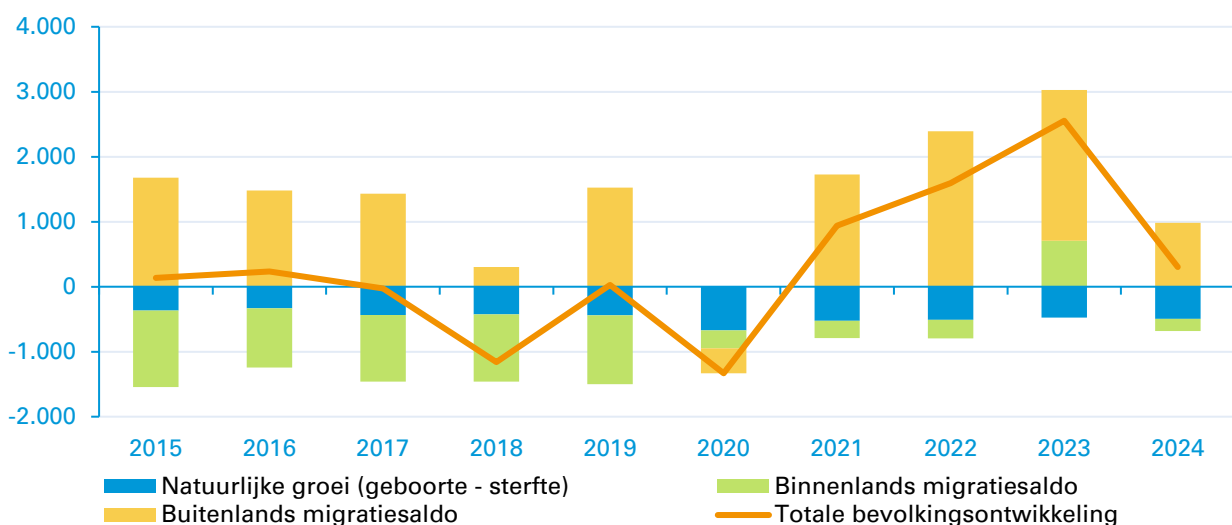
2.1 Betaalbaarheid huidige woningvoorraad staat onder druk

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

2.2 Instroom van nieuwe huishoudens weegt op tegen natuurlijke krimp

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Behoefte aan nultredenwoningen in uiteenlopende prijssegmenten in ieder scenario

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

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

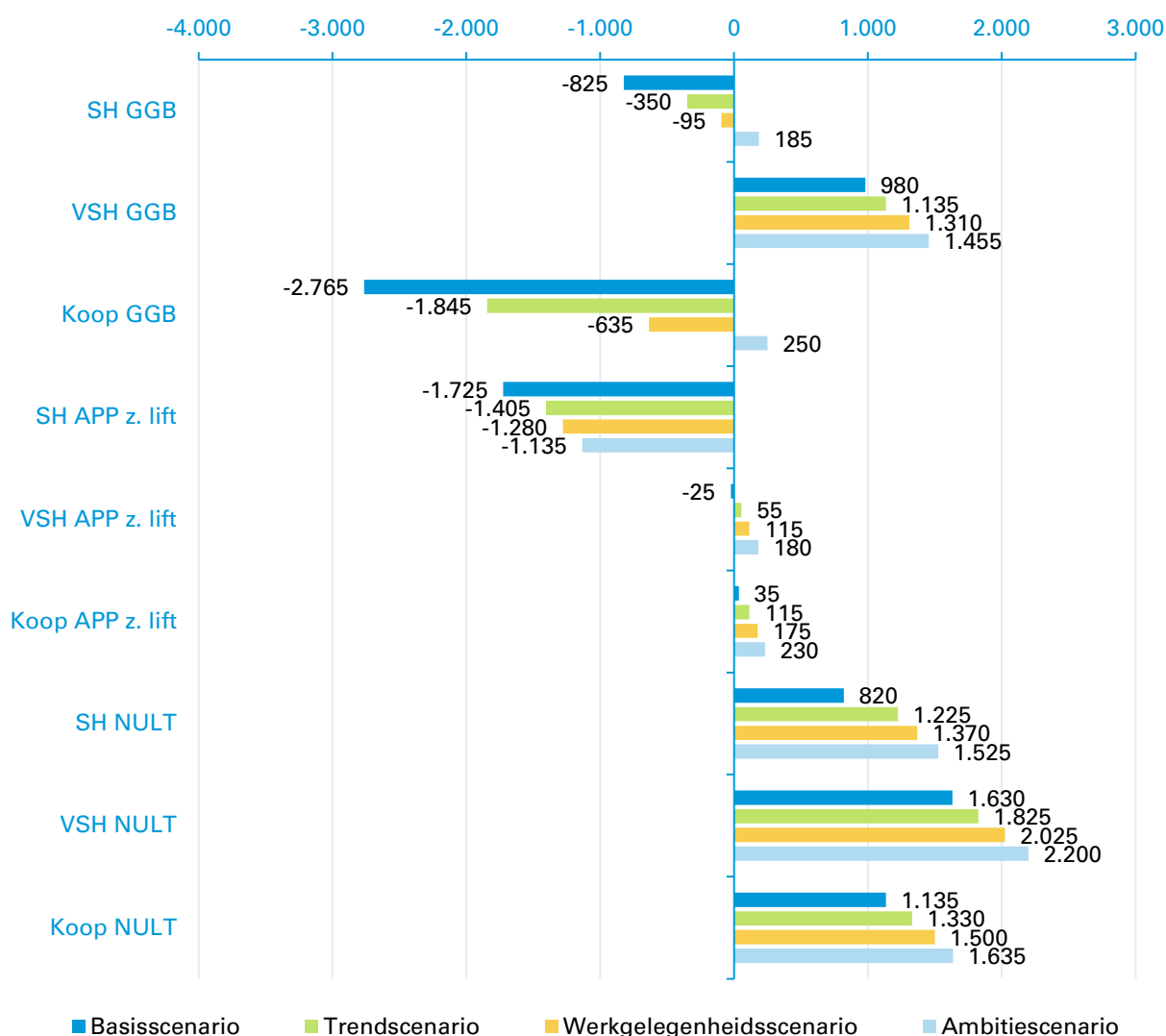
Door de bouw van nultredenwoningen kan doorstroming van ouderen plaatsvinden. Zij laten dan vaak een reguliere grondgebonden woning of sociaal huurappartement zonder lift achter. In de berekening van de woningbehoefte houden we rekening met deze doorstroming. Dit leidt tot uiteenlopende uitkomsten per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

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

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

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

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



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

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

2.6 Stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten

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

3. Huidige woningmarkt

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

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 3

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

3.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

Naar Relatief weinig koopwoningen in de gemeente Maastricht, veel appartementen

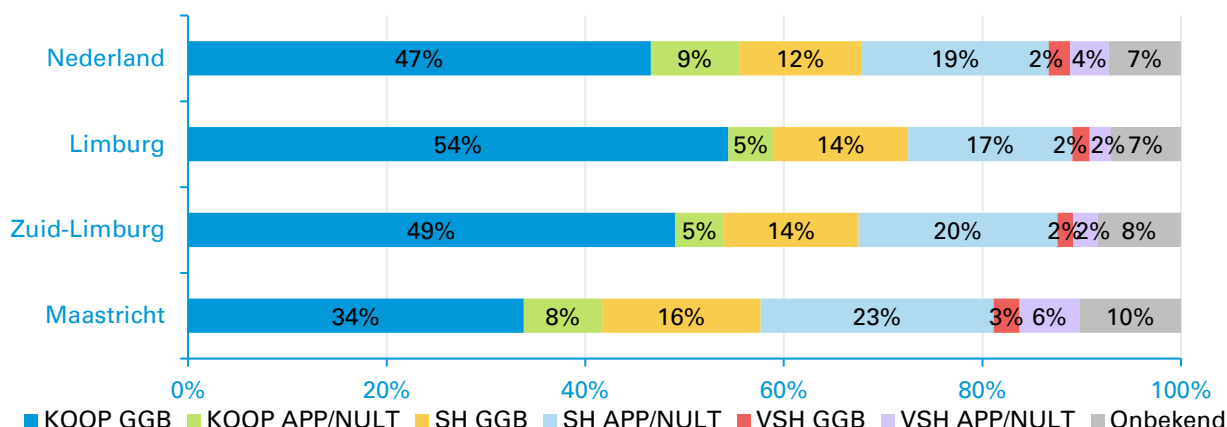
Op 1 januari 2023 (CBS) stonden er in de gemeente Maastricht in totaal 57.690 woningen. 42% van de Maastrichtse woningvoorraad is een koopwoning. Dit is duidelijk minder dan het landelijke en provinciale aandeel. In heel Nederland is 56% van de woningvoorraad een koopwoning en in Limburg is dit 59%.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

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

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

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

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

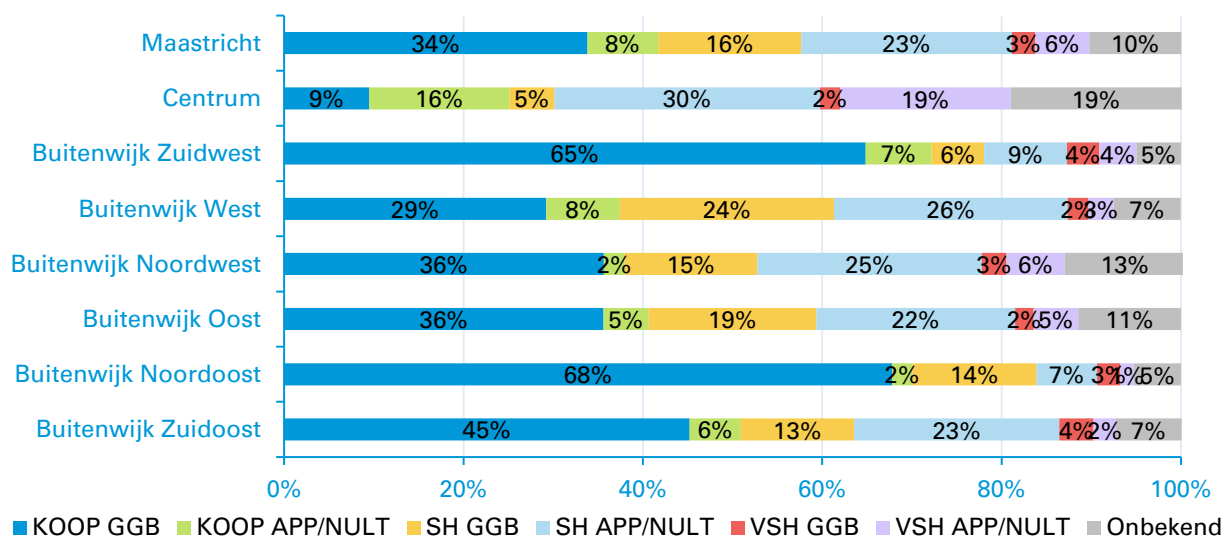


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Exclusief studentenhuysvesting, net als in de rest van dit hoofdstuk.

Grote verschillen in woningvoorraad tussen wijken in Maastricht

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

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

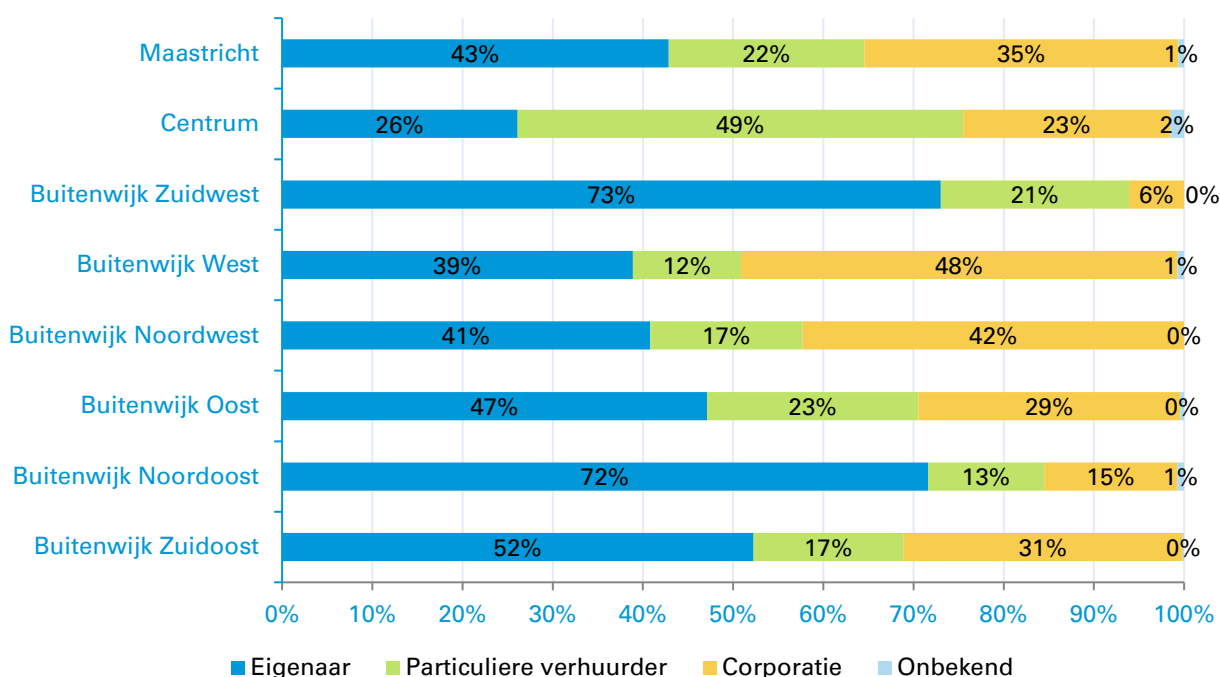


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Maastricht kent een relatief groot aandeel aan huurwoningen

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

Figuur 5: Eigendomsverdeling in Maastricht, 2023

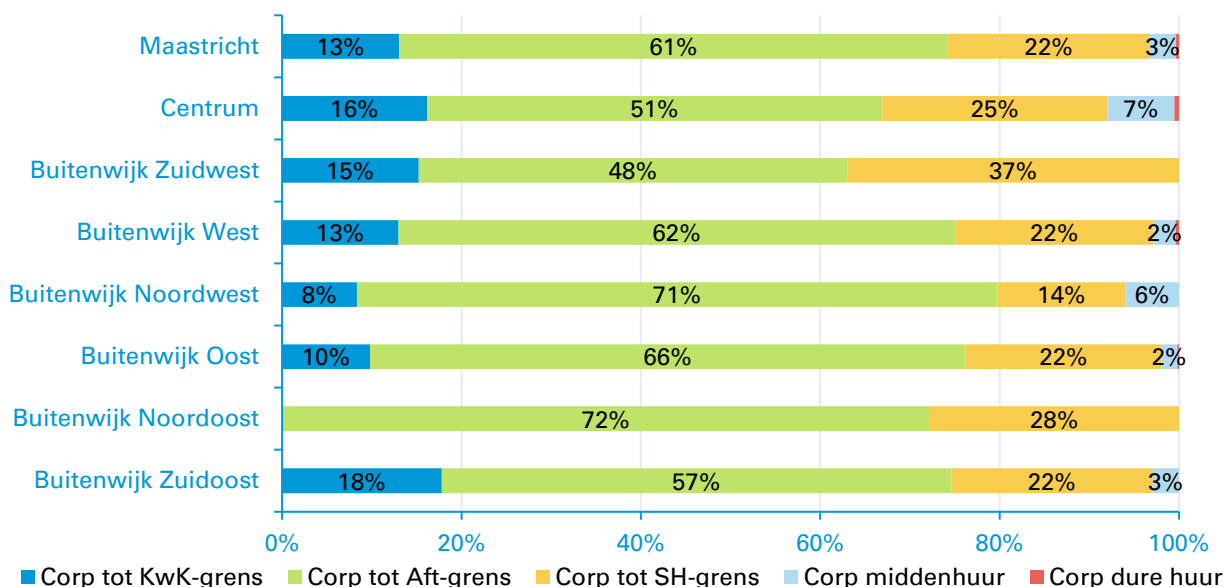


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

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

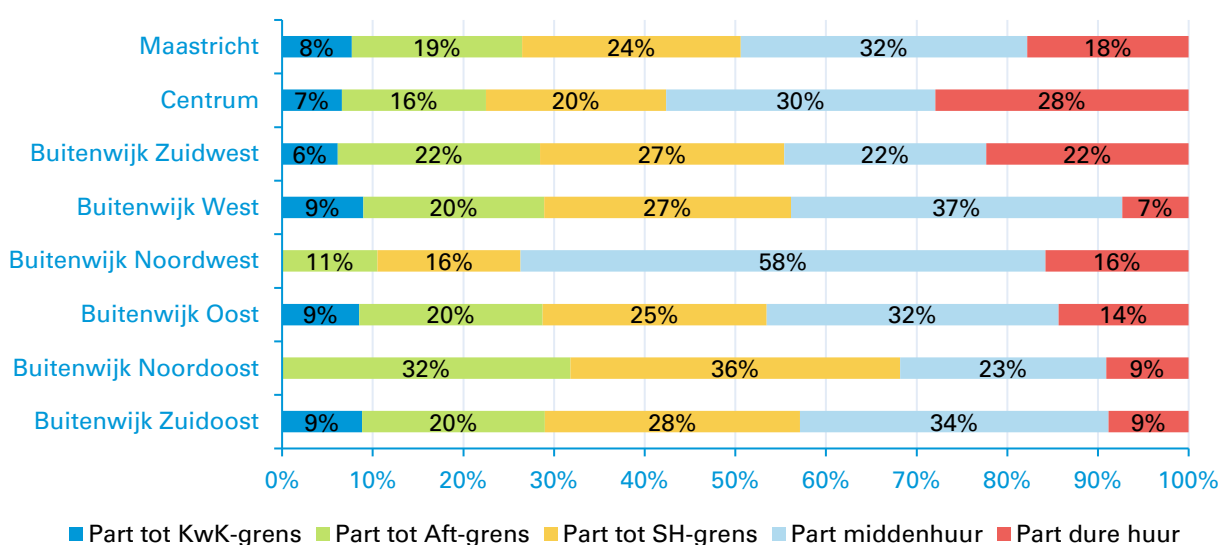
De huurwoningvoorraad van de gemeente Maastricht is relatief groot met 31.900 woningen. Zowel het aandeel woningen in bezit van corporaties als van overige verhuurders is groter dan gemiddeld in Nederland. We hebben deze huurwoningen uitgesplitst naar huurprijs. Daaruit blijkt dat 97% van de corporatiewoningen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

Figuur 6: Corporatie bezit naar prijsklasse, 2023



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

Figuur 7: Particuliere huurwoningvoorraad naar prijsklasse in Maastricht, 2023

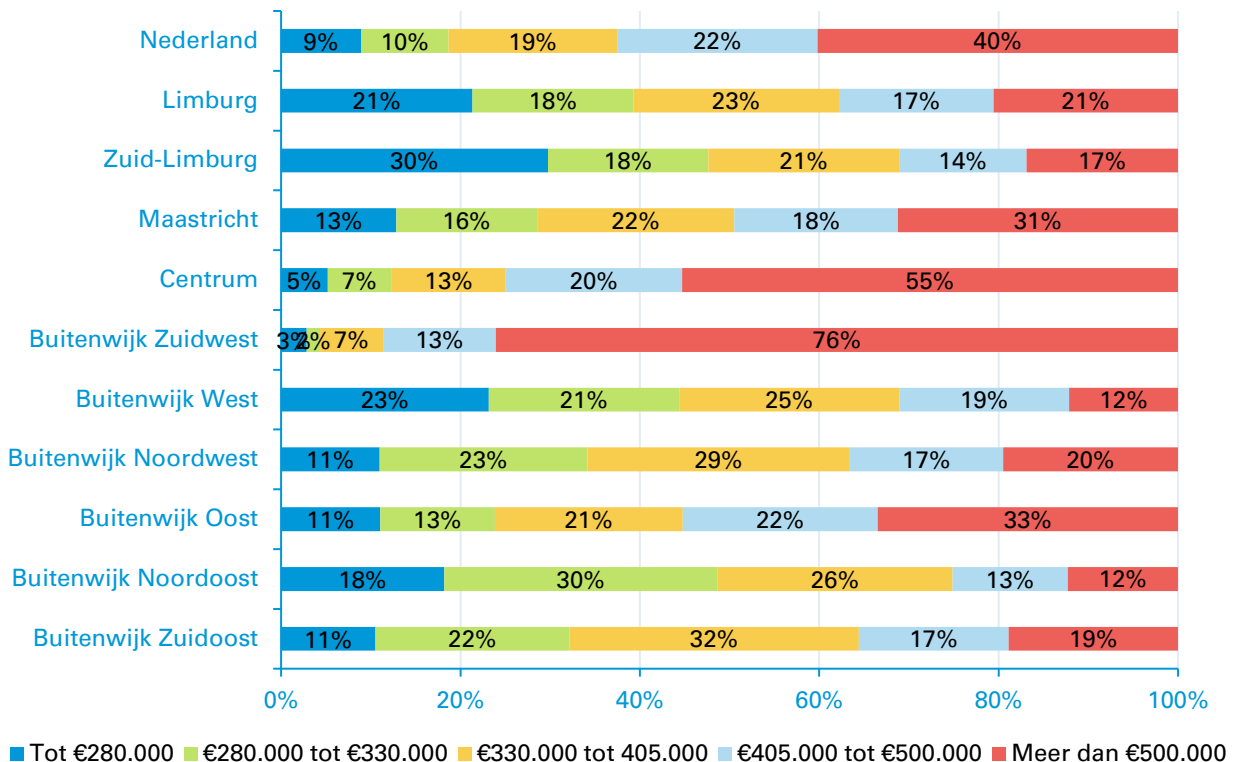


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

51% van koopwoningvoorraad heeft WOZ-waarde onder betaalbaarheidsgrens

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

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

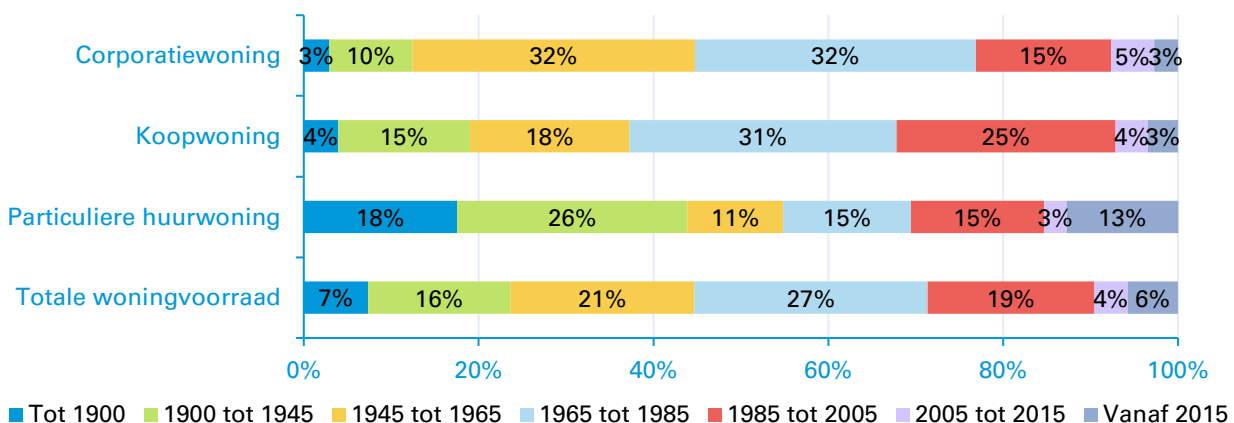


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *WOZ-waarde 2025 geïndexeerd naar 1-1-2025.

48% van woningvoorraad gebouwd in periode 1945-1985

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

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



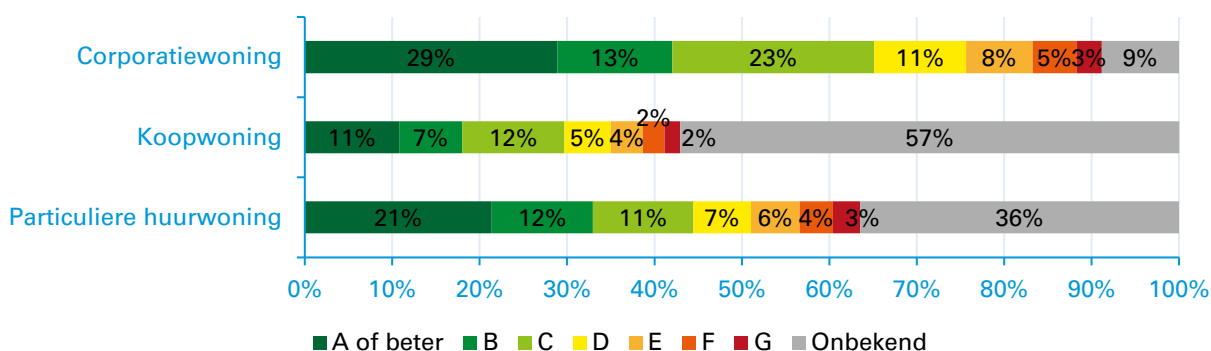
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

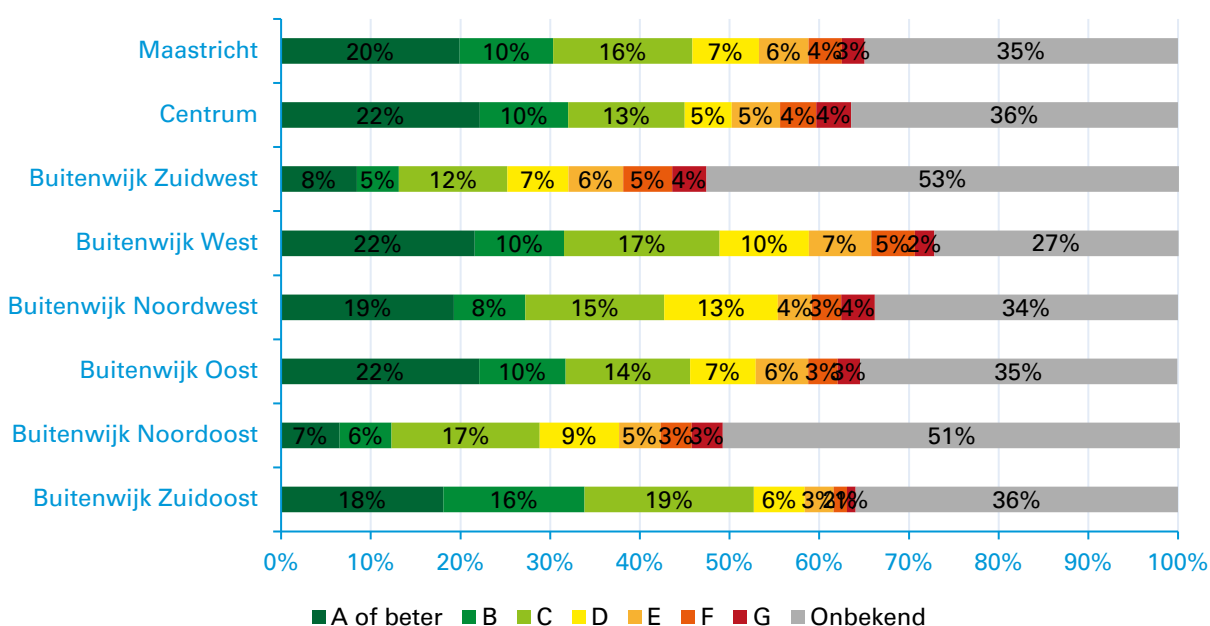
70% van woningen met een vastgesteld energielabel is 'groen', veel particulier bezit nog onbekend

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

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

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



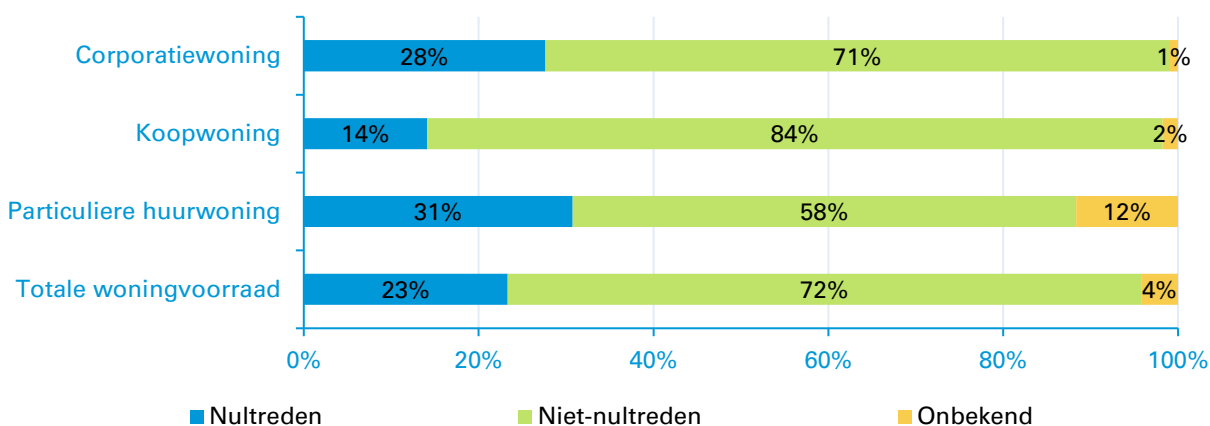


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

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

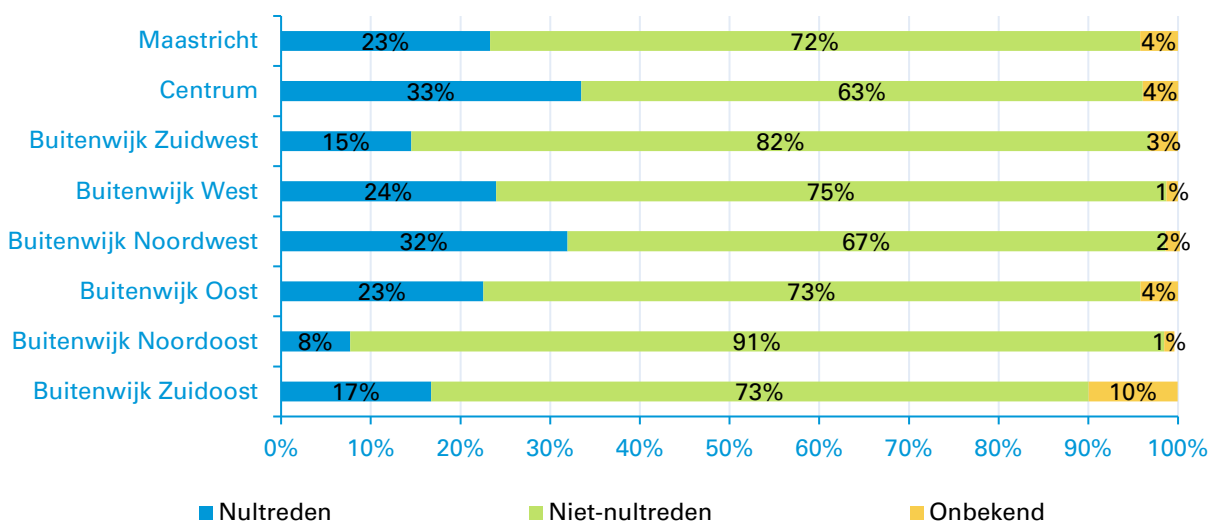
Op basis van de recent geüpdatete TNO-aanpasbaarheidsscan en de data die we ontvangen hebben van de woningcorporaties zien we dat 23% van de woningvoorraad in de gemeente Maastricht als nultredenwoning wordt gekenmerkt. Dit is in lijn met het landelijk gemiddelde van 23%. Opvallend is het grote aandeel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

Figuur 11: Aanpasbaarheid woningvoorraad naar eigendom gemeente Maastricht



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

Figuur 12: Aanpasbaarheid woningvoorraad naar wijk gemeente Maastricht



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

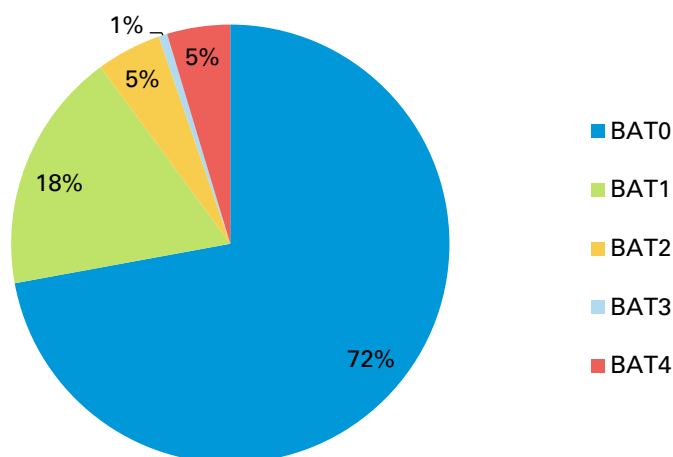
Groot deel corporatiewoningen voldoet niet aan BAT-normen, meeste nultredenwoningen zijn BAT1

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

Tabel 2: Richtlijnen Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT)

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

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



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

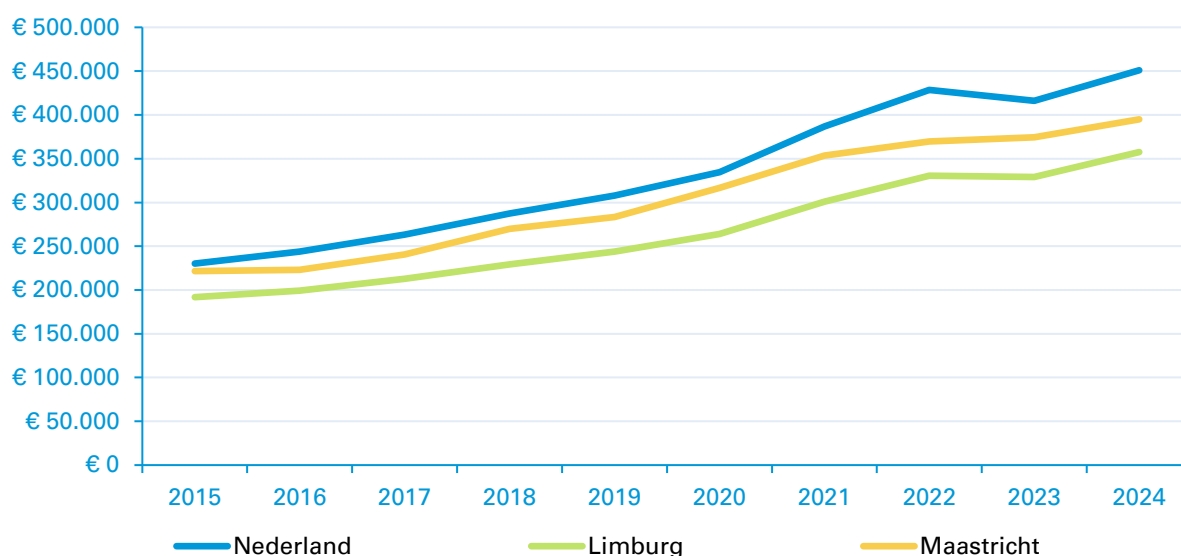
3.2 Dynamiek koopwoningmarkt

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

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

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

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

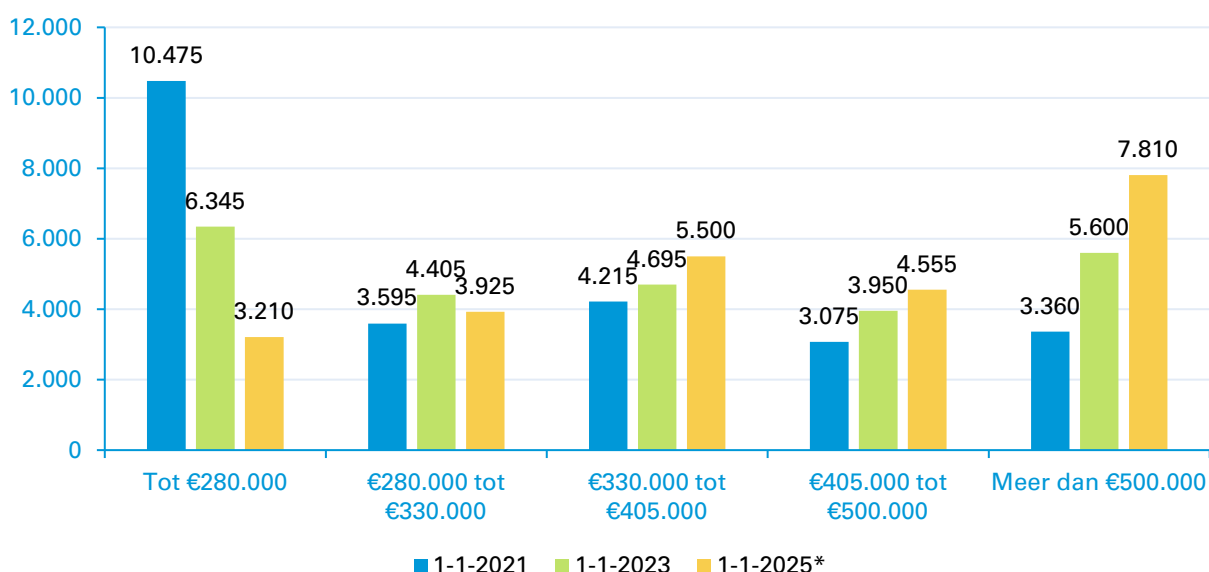


Bron: CBS (2025, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

3.3 Dynamiek huurwoningmarkt

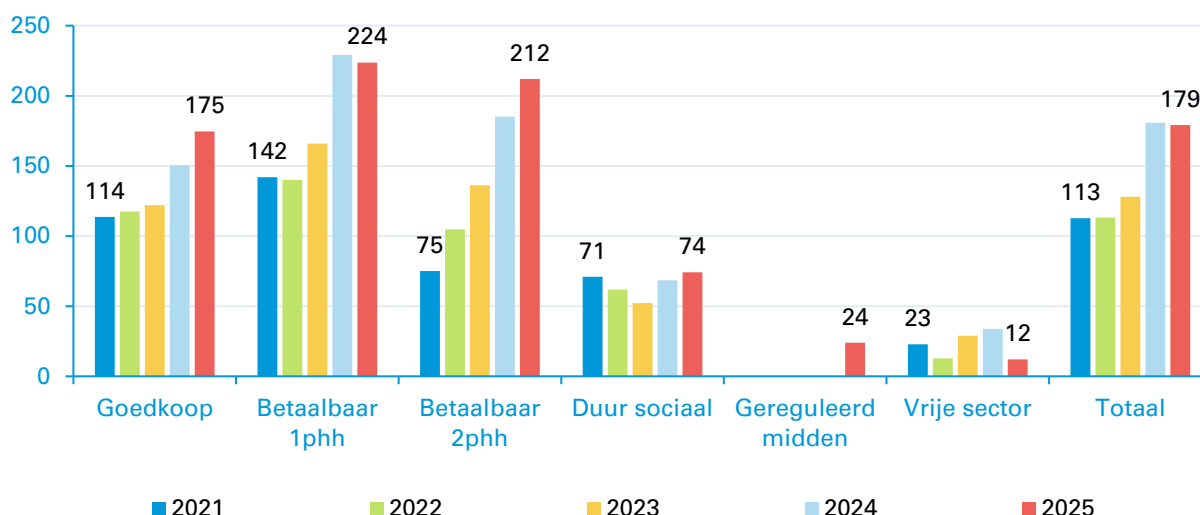
Voor inzicht in de dynamiek op de huurwoningmarkt van de gemeente Maastricht hebben we voor het corporatiebezit gegevens opgevraagd bij Thuis in Limburg. Thuis in Limburg is een samenwerkingsverband en woonruimteverdeelsysteem van de meeste in de provincie Limburg actieve woningcorporaties. Alle corporaties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

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

Aantal reacties per woning⁵ met 59% toegenomen sinds 2021

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

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



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

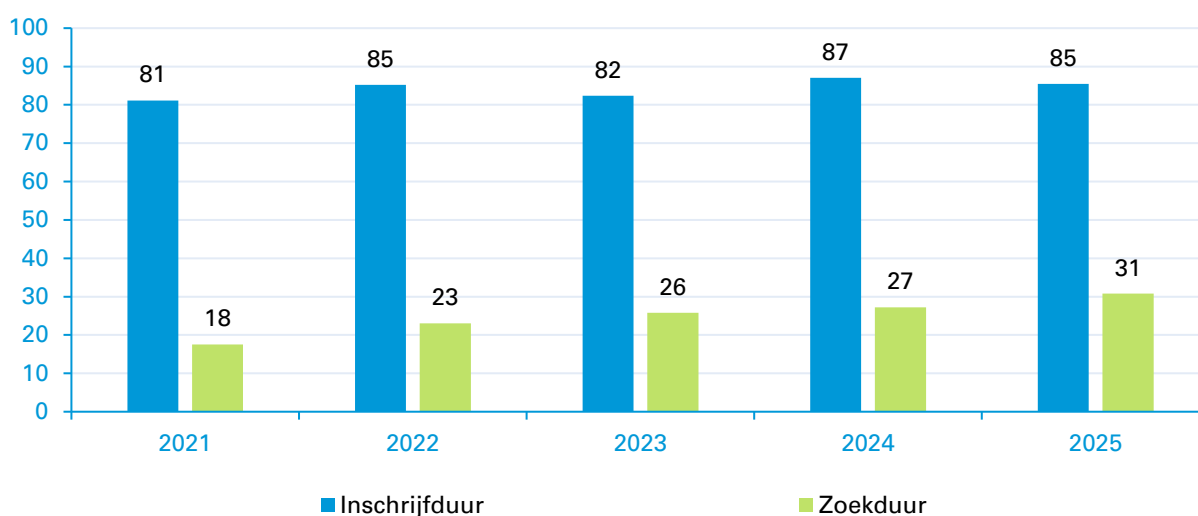
⁵ Enkel corporatiebezit dat is aangeboden via het aanbod- of lotingmodel.

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

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

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

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



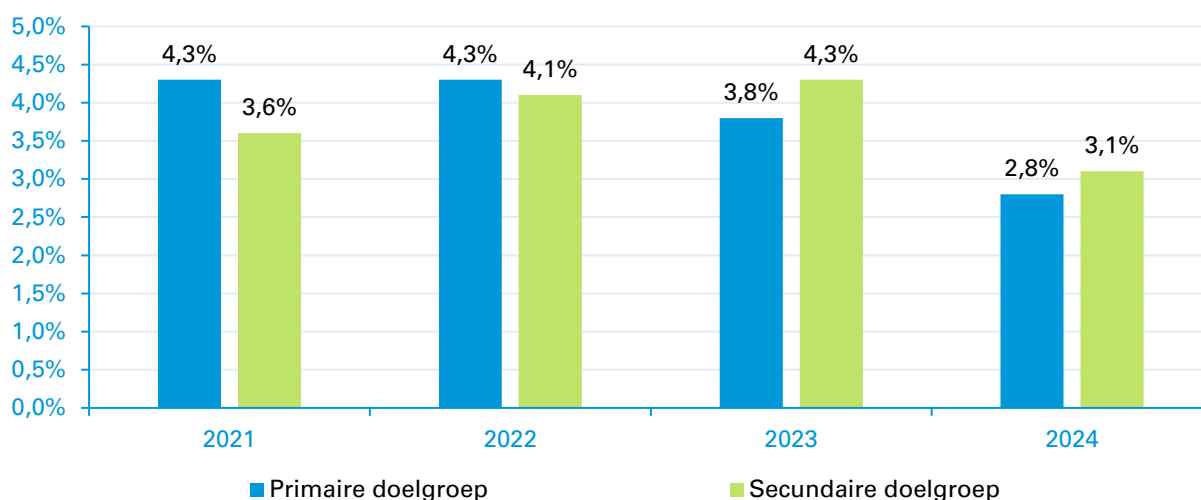
Bron: Thuis in Limburg (16 september 2025, cijfers 1-1-2021 tot 16-9-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Zowel primaire als secundaire doelgroep van corporaties hebben lagere slagingskansen

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

⁷ Op basis van het aanbodmodel.

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

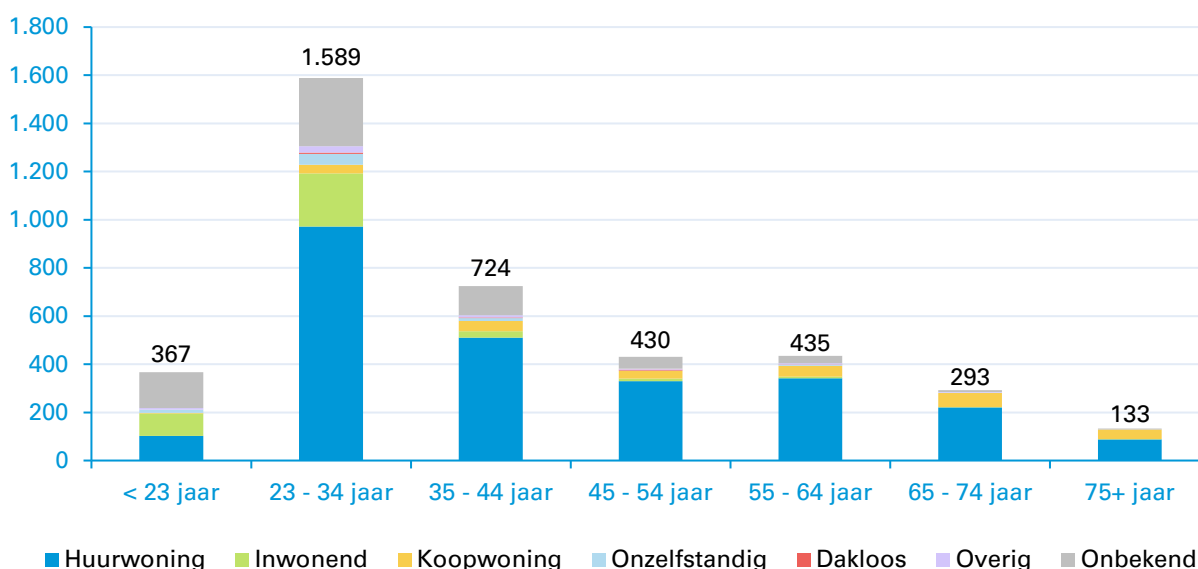


Bron: Thuis in Limburg (2025, cijfers 2021-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

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

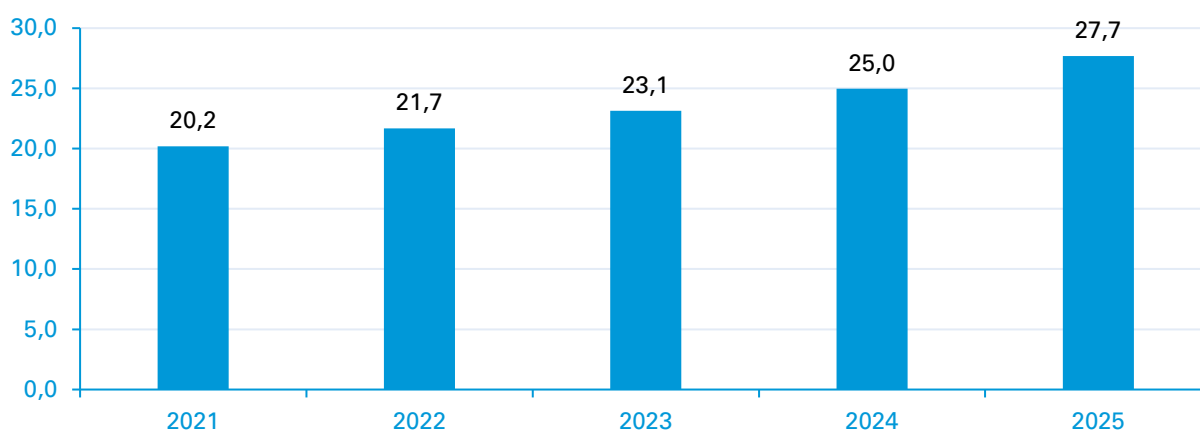


Bron: Thuis in Limburg (2025, cijfers 2021-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

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

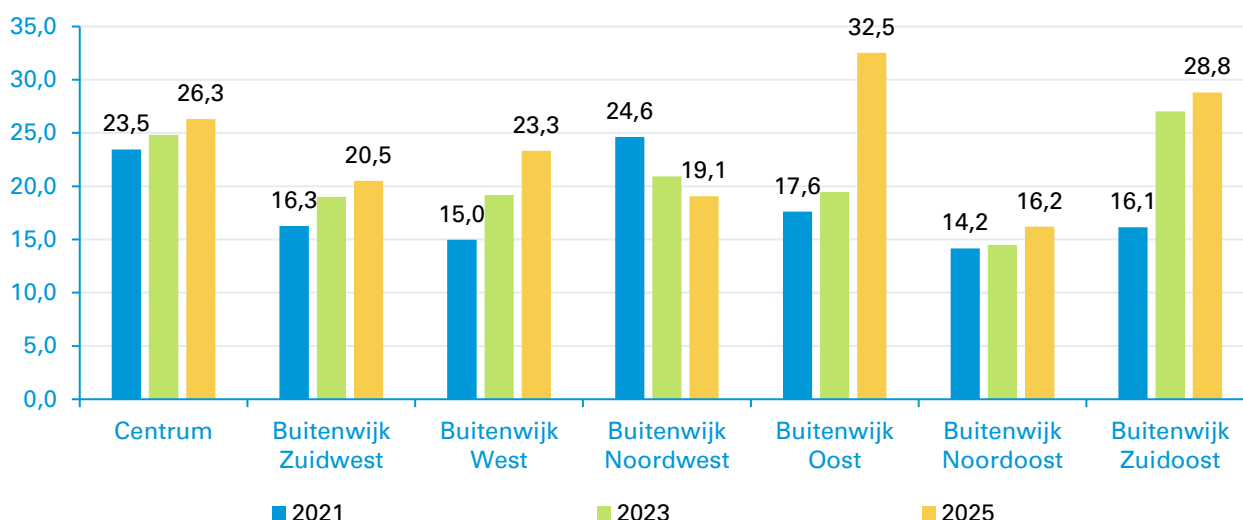


Bron: gemeente Maastricht (28 november 2025, cijfers 1-1-2021 tot 28-11-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

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



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

3.4 Woonsituatie huishoudens

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

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

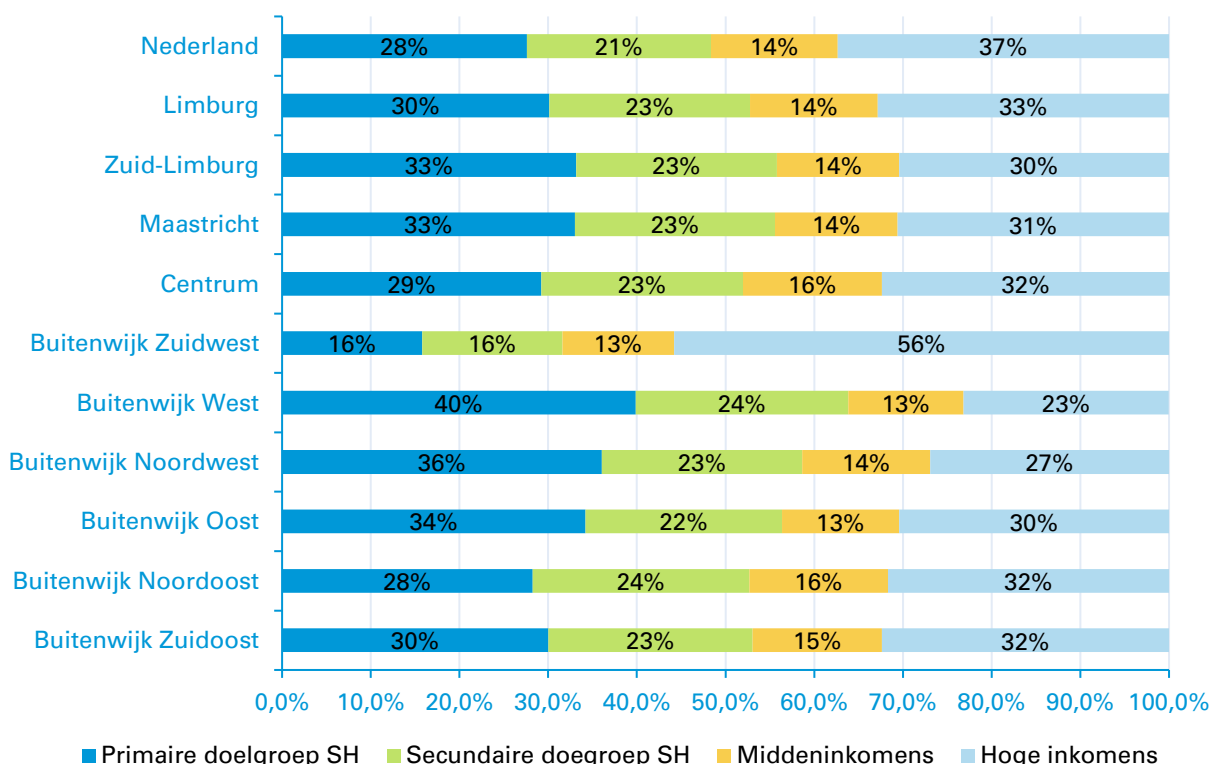
- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep sociale huur):** bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens**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

Relatief veel Maastrichtse huishoudens hebben een laag inkomen

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

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

Figuur 21: Huishoudens naar inkomensgroep in Maastricht, 2023*



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

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

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

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

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

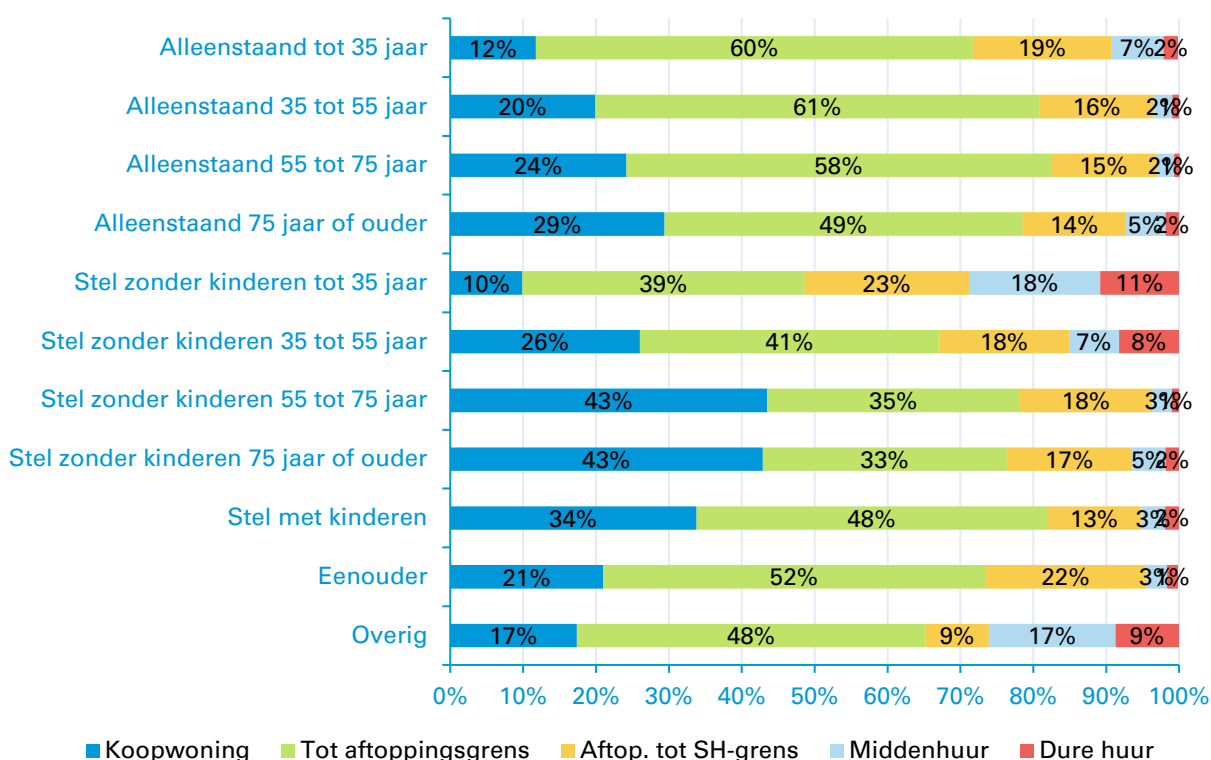
Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

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

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

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

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

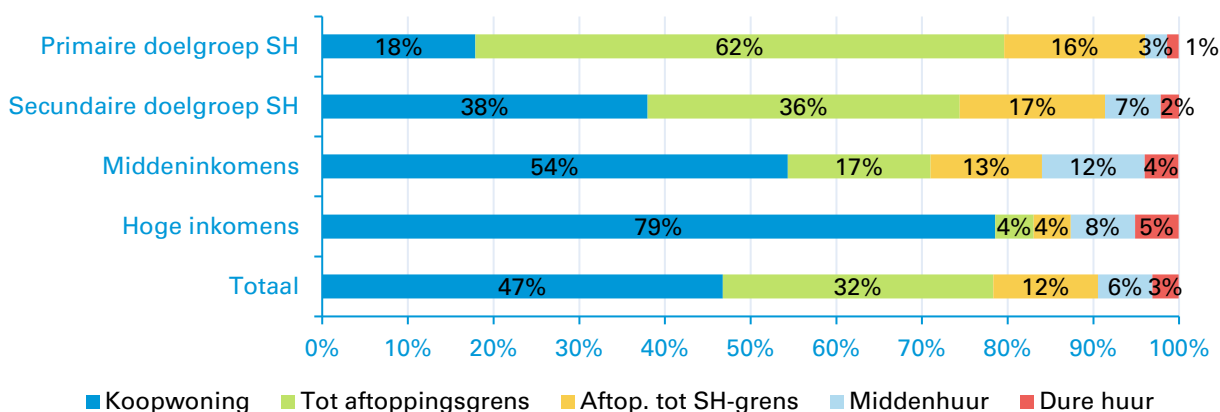


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Inkomen voor eenpersoonshuishoudens tot € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens tot € 54.847.

Deel midden- en hoge inkomens woont scheef in sociale huurwoningen

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

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

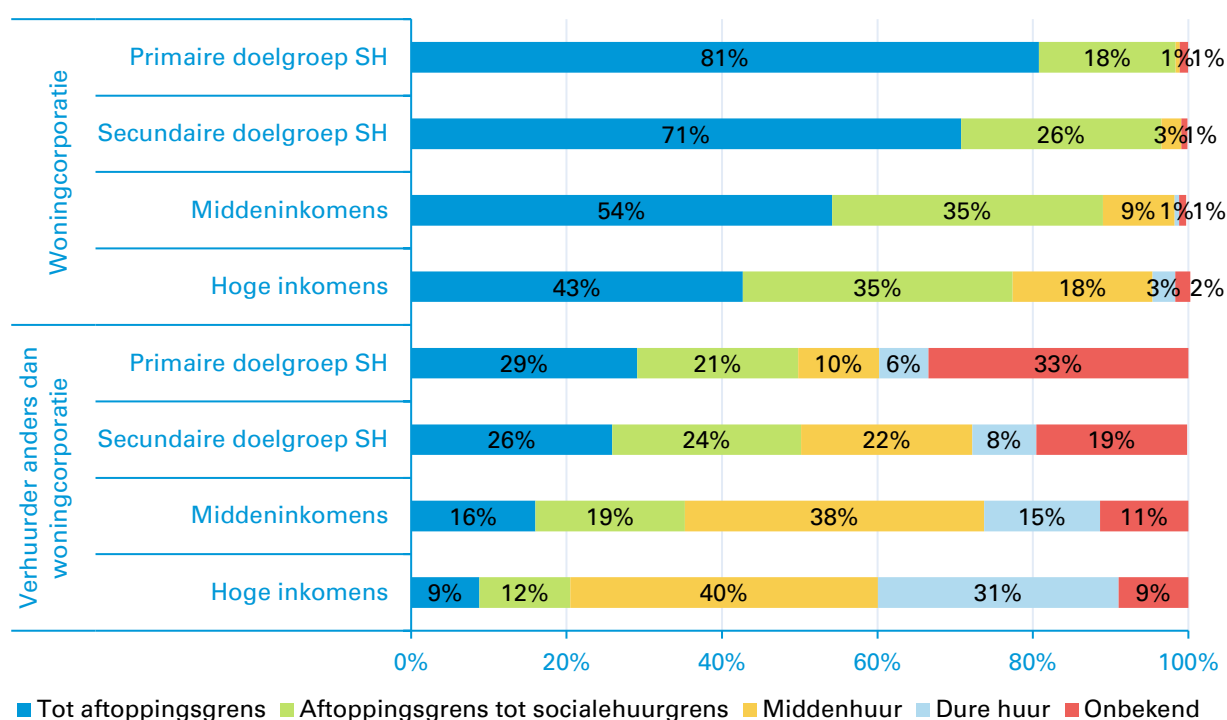


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

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



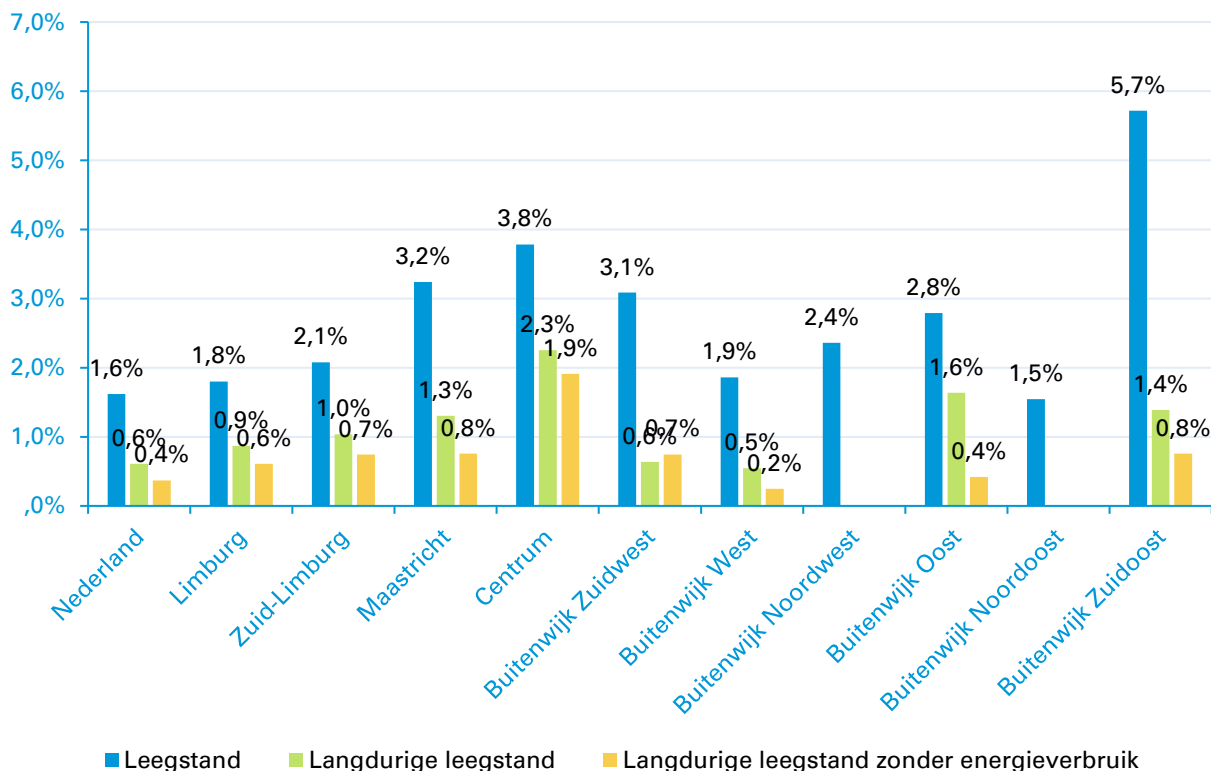
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

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

Figuur 25: Leegstand in de gemeente Maastricht, 2024



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

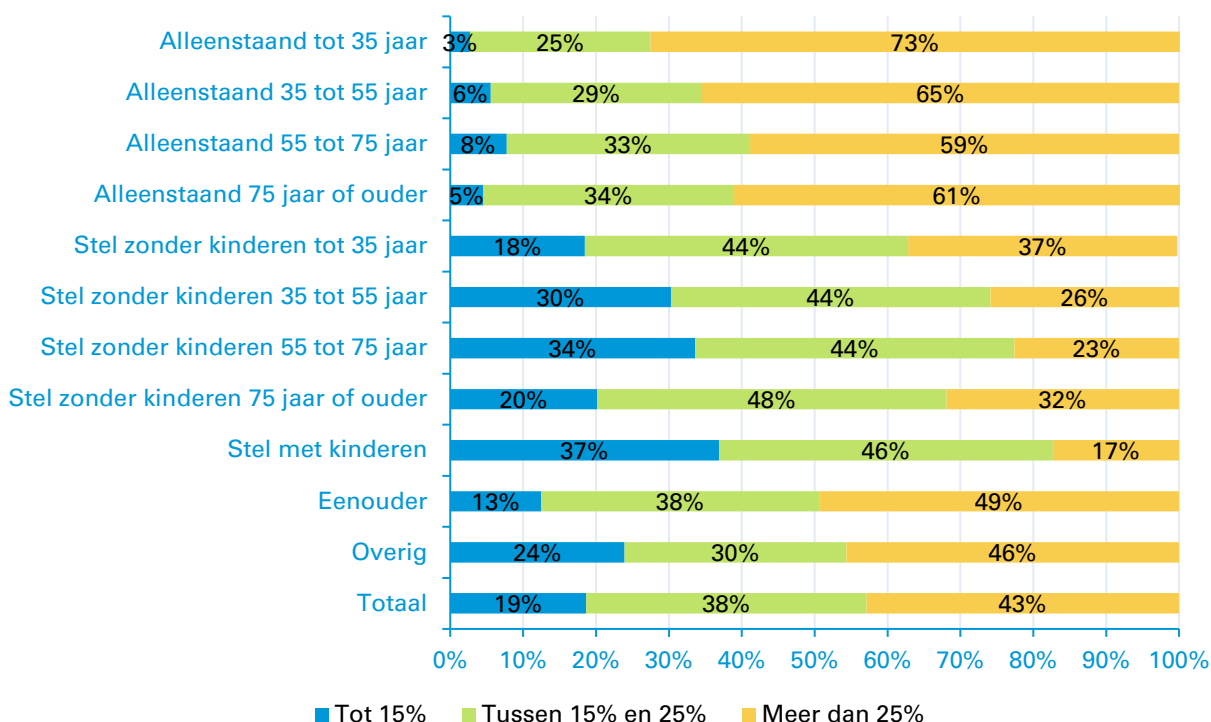
3.5 Woonlasten

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

Alleenstaanden veel groter deel van inkomen kwijt aan woonlasten

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

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

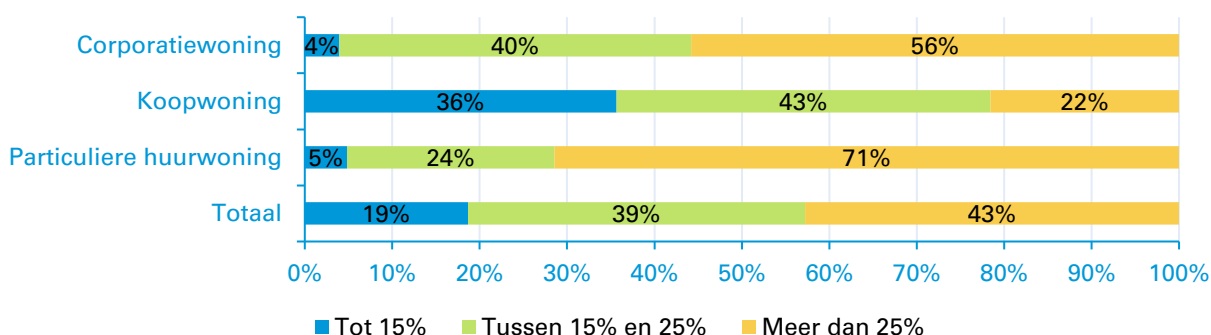


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Woonquote veruit het hoogst bij huurders van particulieren

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

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

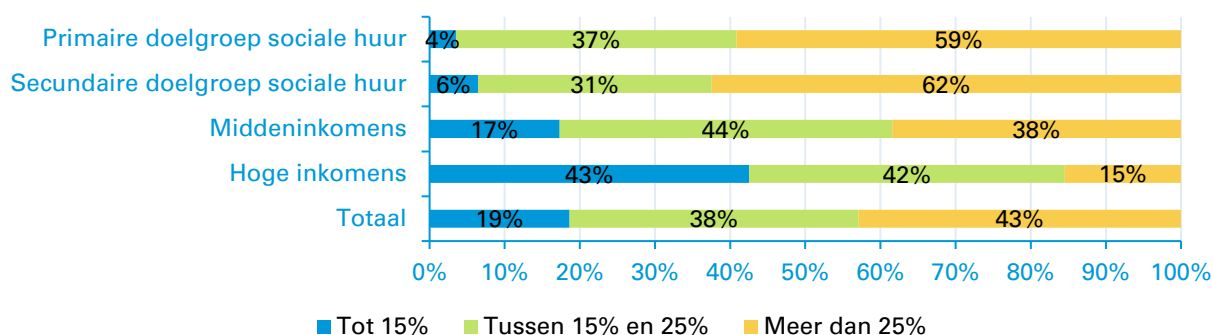


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

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



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

3.6 Zorggebruik huishoudens

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

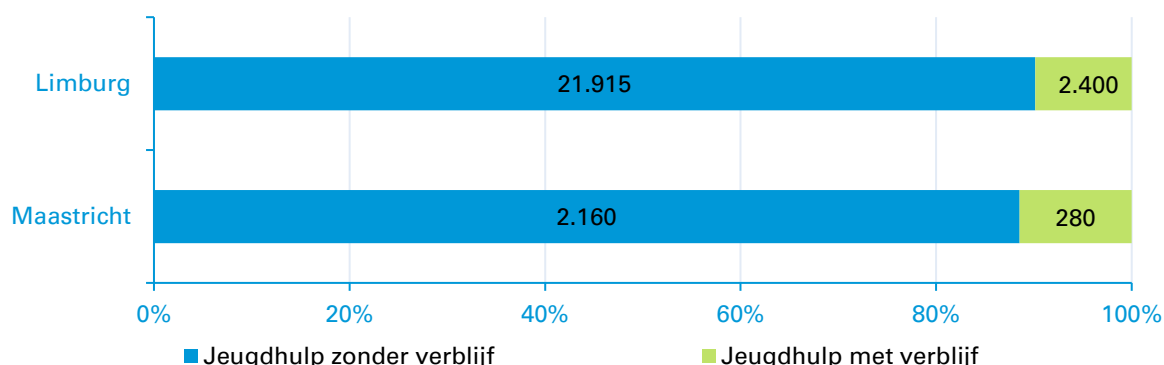
2.440 jeugdigen in Maastricht maken gebruik van jeugdzorg

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

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

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

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

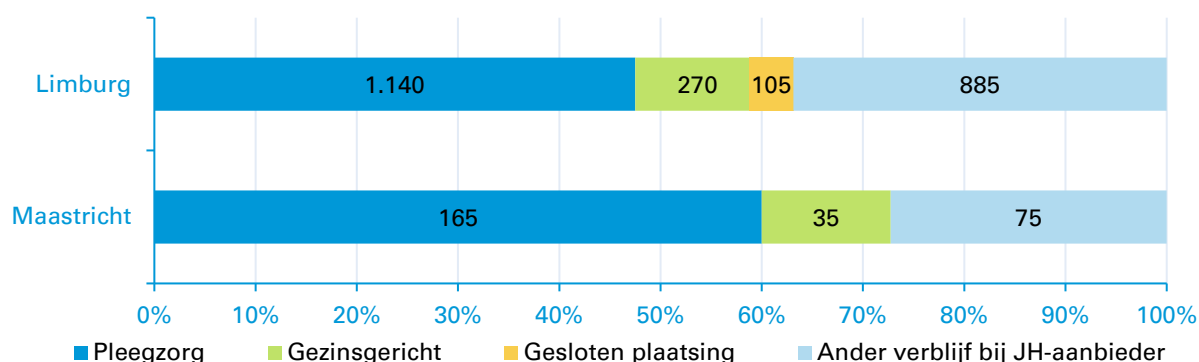


Bron: CBS (31 december 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Jeugdhulp met verblijf zowel via pleegzorg als verblijf in instellingen

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

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



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

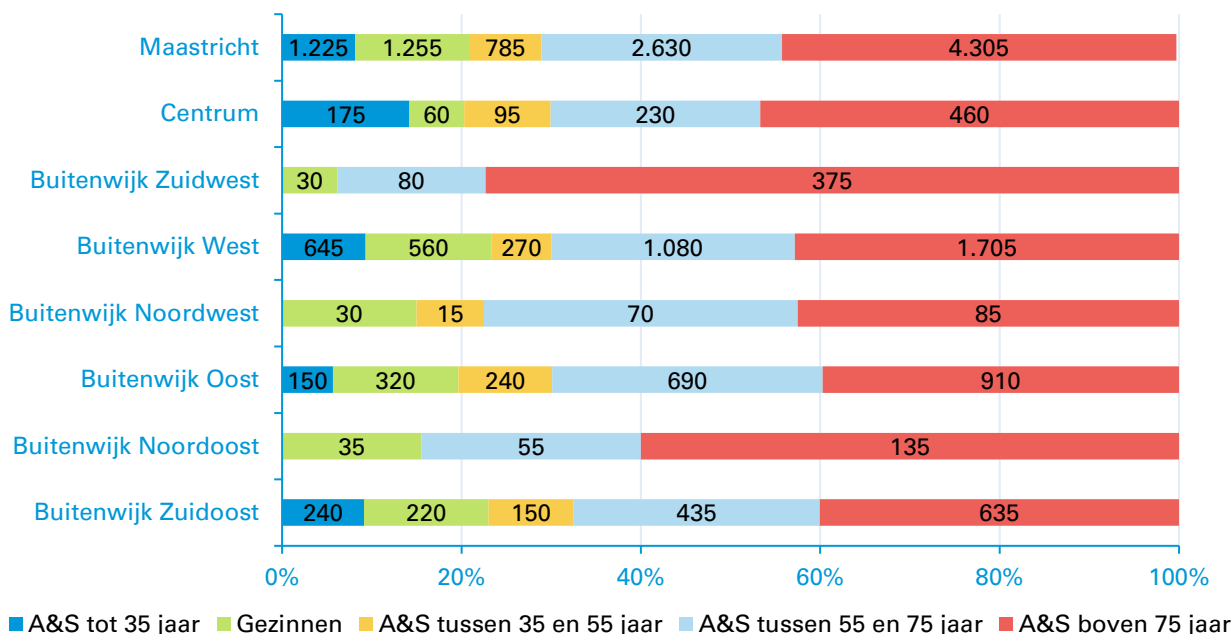
9.795 huishoudens (17%) maakten gebruik van een voorziening via de Wet maatschappelijke ondersteuning

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

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

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

Figuur 31: Gebruik Wmo2015 naar huishoudenstype in Maastricht, 2023

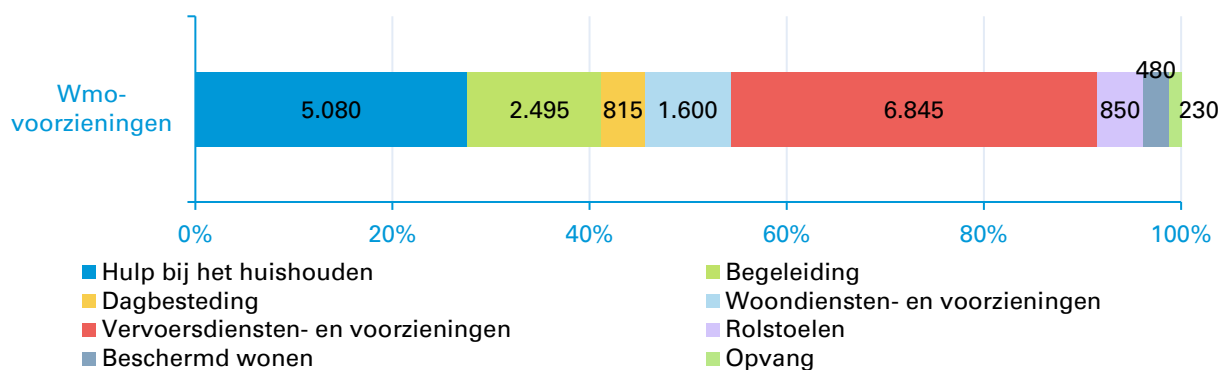


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen.

Type voorziening vanuit Wmo loopt sterk uiteen van verzorging tot diensten

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

Figuur 32: Gebruikte Wmo-maatwerkvoorzieningen in Maastricht, 2023



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

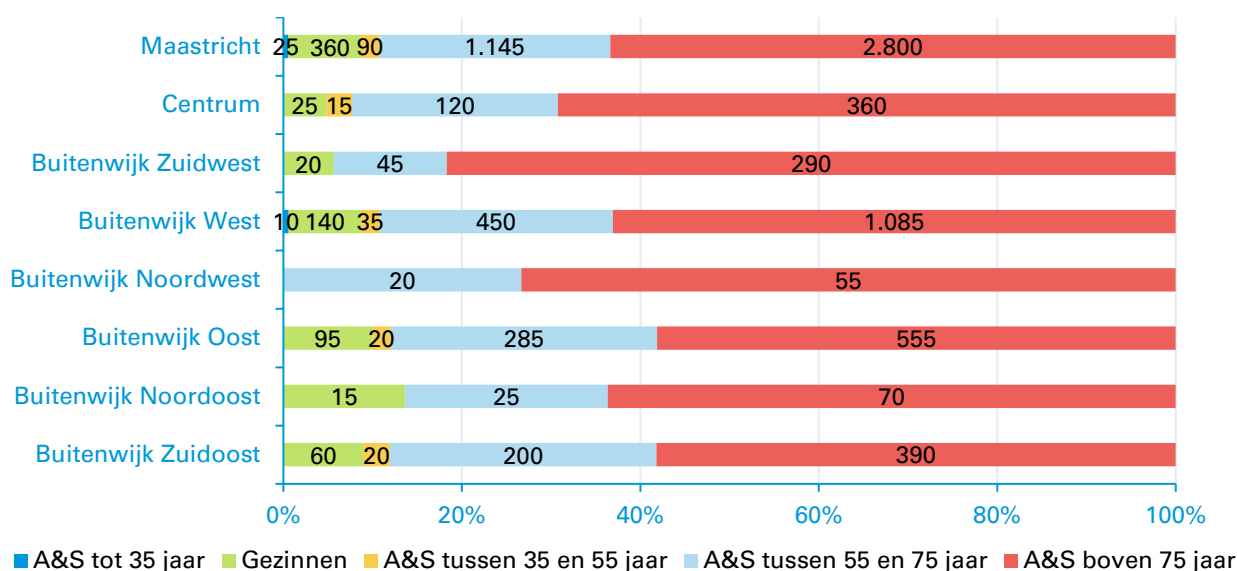
4.420 huishoudens (8%) maakten gebruik van wijkverpleging via de Zorgverzekeringswet

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

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

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

Figuur 33: Gebruik wijkverpleging naar huishoudenstype in Maastricht, 2023



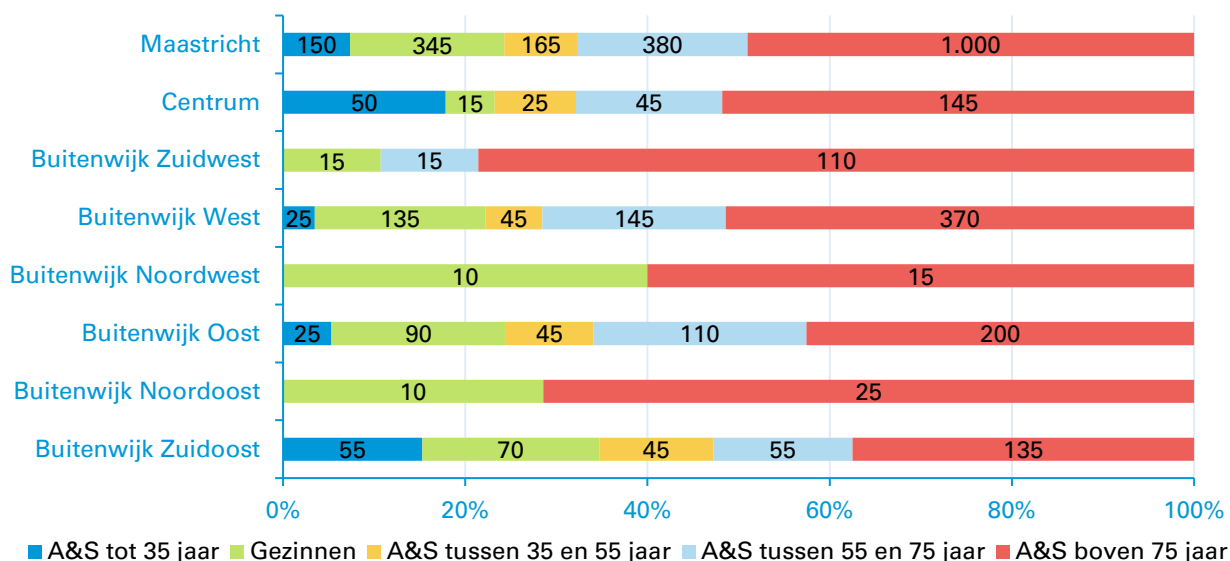
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen.

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

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

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

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

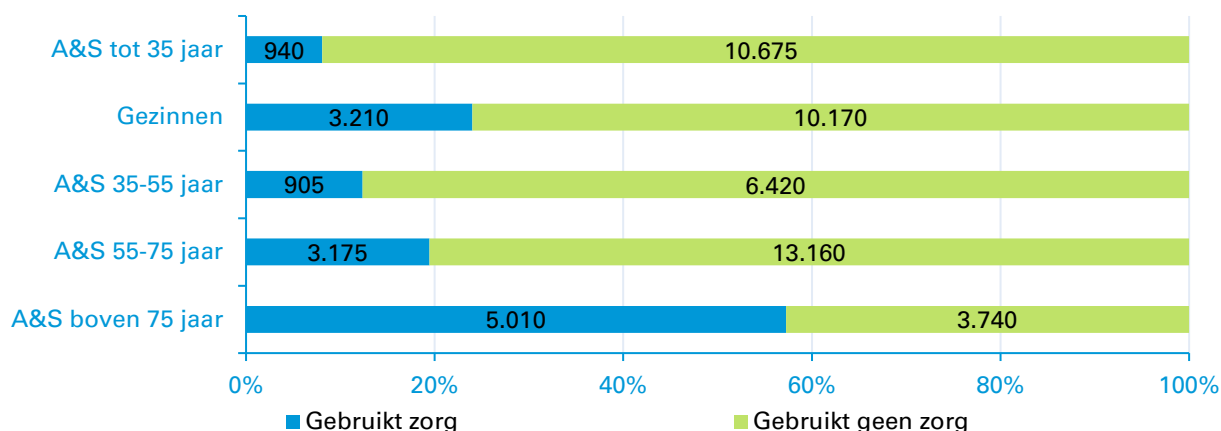


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen.

23% van huishoudens maakt gebruik van een vorm van zorg, met name ouderen

Wanneer we vervolgens onderscheid maken in wel of geen zorggebruik door huishoudens (ongeacht het type zorggebruik), zien we dat 13.240 huishoudens in 2023 zorg gebruikten in de gemeente Maastricht. Zij maken dus gebruik van ten minste één vorm van zorg. Het kan tevens zo zijn dat een huishouden meerdere vormen van zorg afneemt, maar dit wordt niet dubbel meegenomen in onderstaand figuur. In totaal maakt 23% van de huishoudens gebruik van een of meerdere vormen van zorg. Er zijn wel duidelijke verschillen tussen doelgroepen. Zo zien we dat het zorggebruik met name onder alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar groot is (57%). Dit zijn zo'n 3.175 huishoudens. Dat aandeel is ook veel groter dan in de jongere doelgroep daarvoor: de 55- tot 75-jarigen (19%). Binnen deze groep gaat het om 3.175 huishoudens.

Figuur 35: Zorggebruik* naar huishoudenstypen in Maastricht, 2023

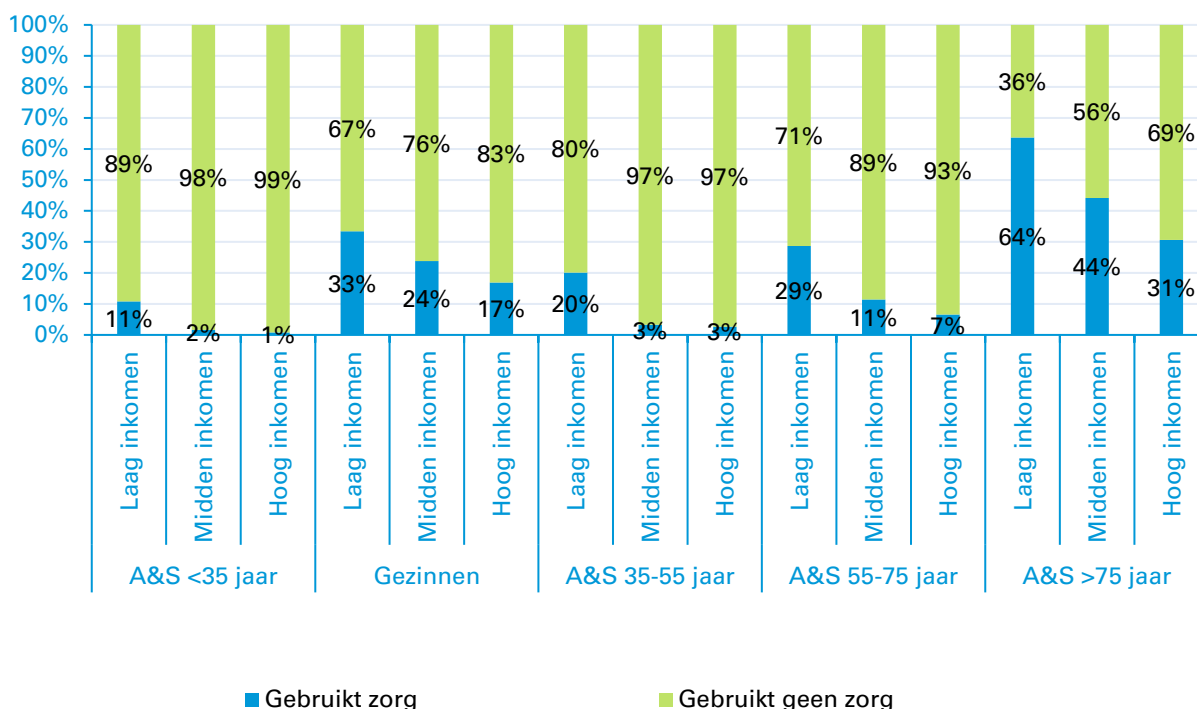


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Zorggebruik via Wmo2015, Wlz, Jeugdwet en/of wijkverpleging. Eén huishouden kan meerdere typen zorg afnemen.

Naast leeftijd heeft ook de sociaaleconomische status een correlatie met zorggebruik

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

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

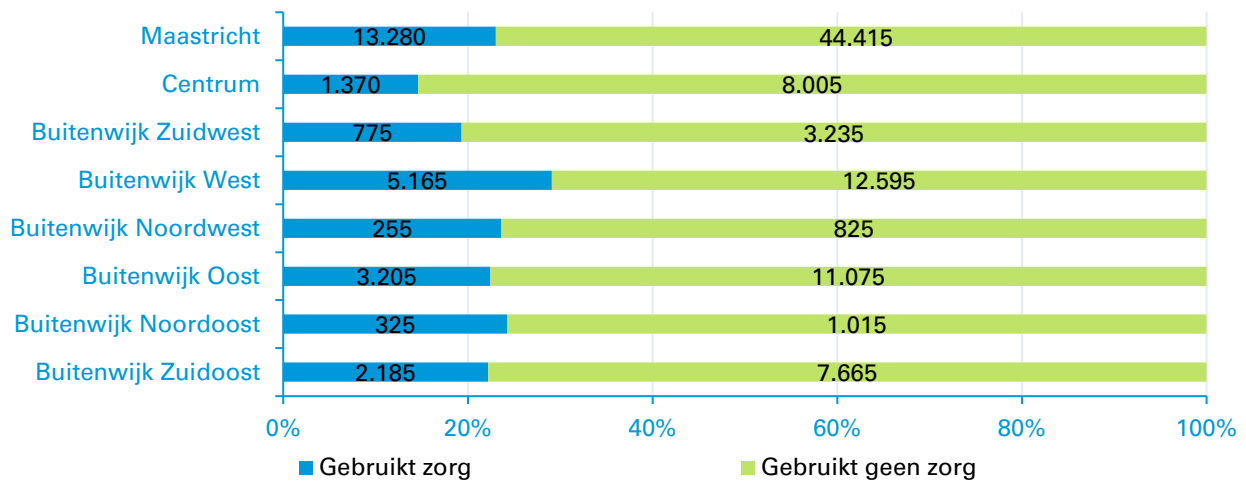


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

Figuur 37: Zorggebruik naar wijken in gemeente Maastricht, 2023



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

4. Demografie en verhuizingen

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

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 4

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

4.1 Demografische ontwikkeling

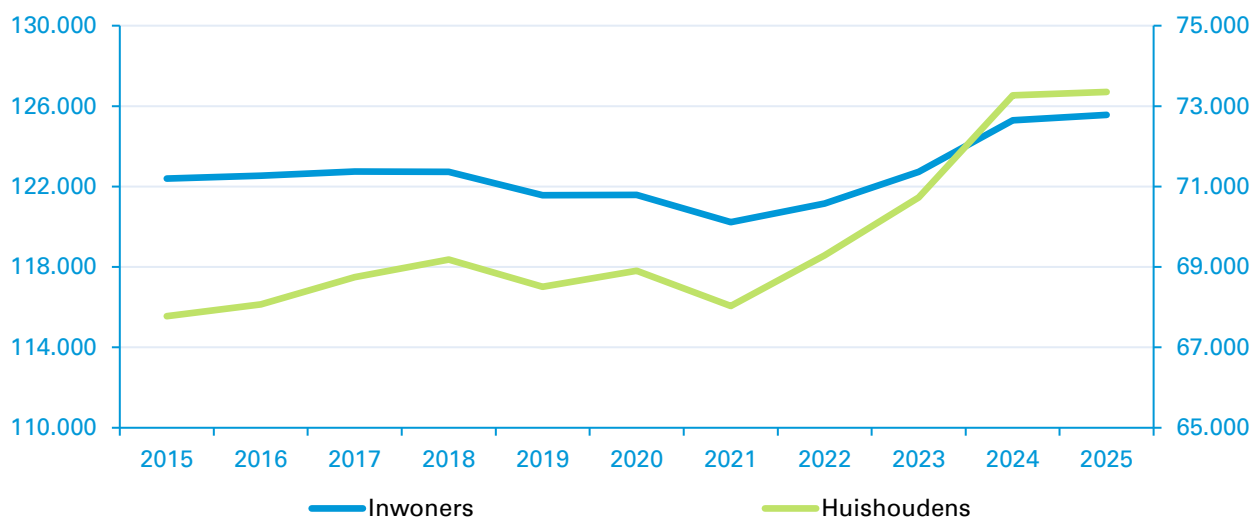
We lichten in deze paragraaf de demografische ontwikkeling van de gemeente Maastricht als geheel uit. Daarbij staan we stil bij ontwikkelingen van inwoners en huishoudens en hoe onderliggende demografische transitie of migratiestromen daar een invloed op hebben.

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

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

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

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



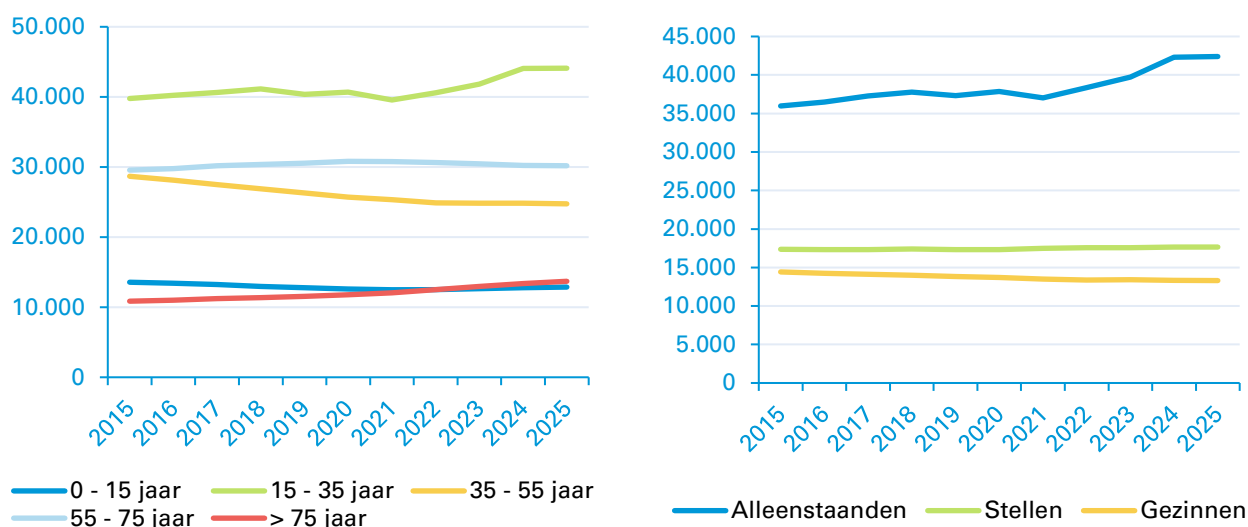
Bron: CBS (2025, cijfers 2015-2025). Bewerking Stec Groep (2025)

Vergrijzing en huishoudensverdunning belangrijkste demografische trends

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

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

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

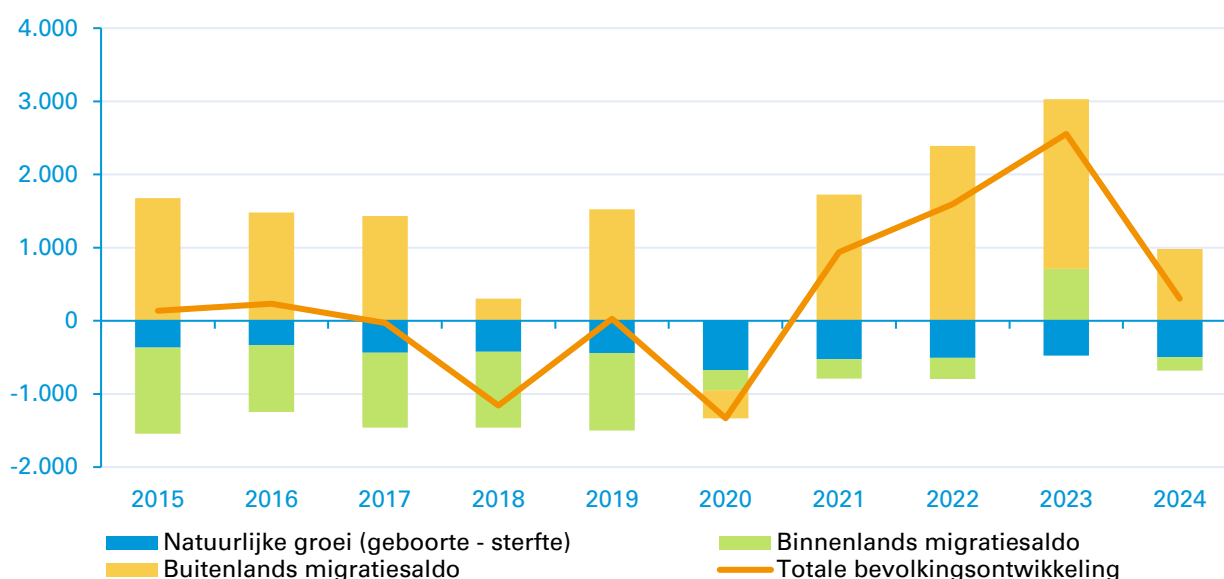


Bron: CBS (2025, cijfers 2015-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

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



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

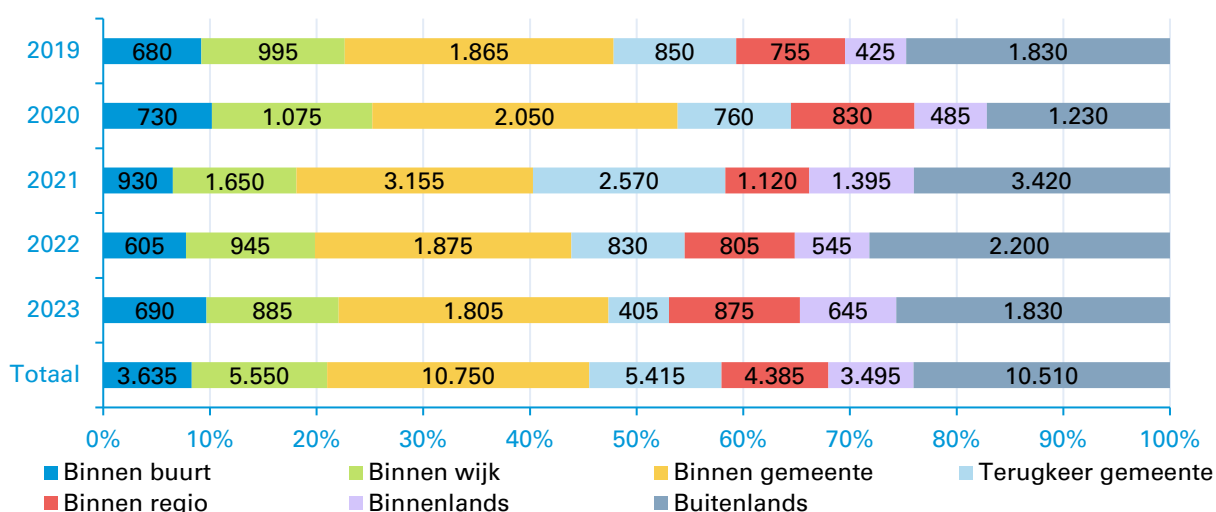
4.2 Verhuizingen op hoofdlijnen

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

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

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

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

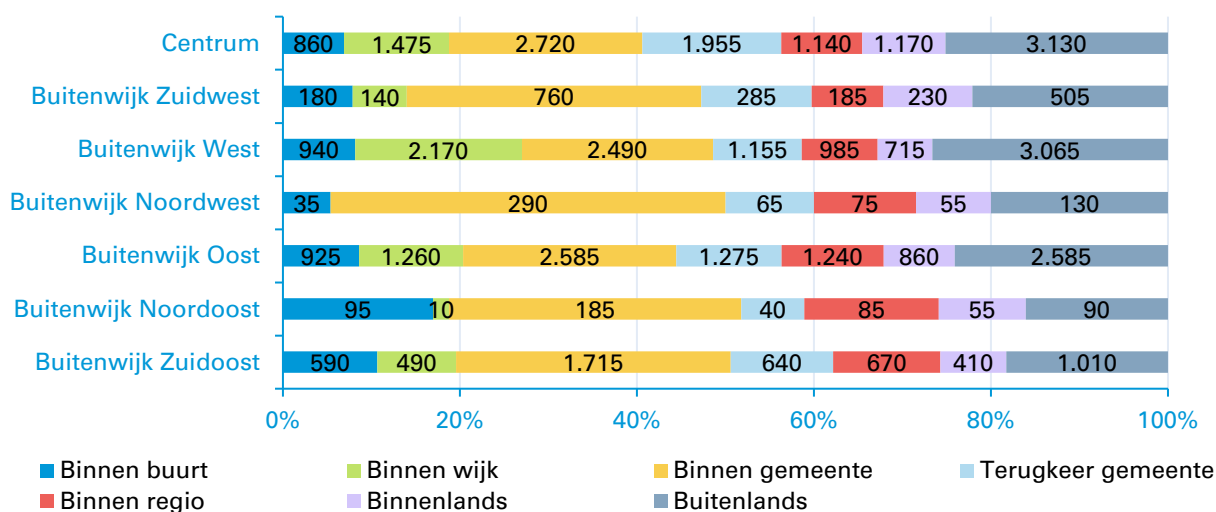


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Met name Centrum en Buitenwijk Oost trekken veel buitengemeentelijke verhuizers aan

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

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

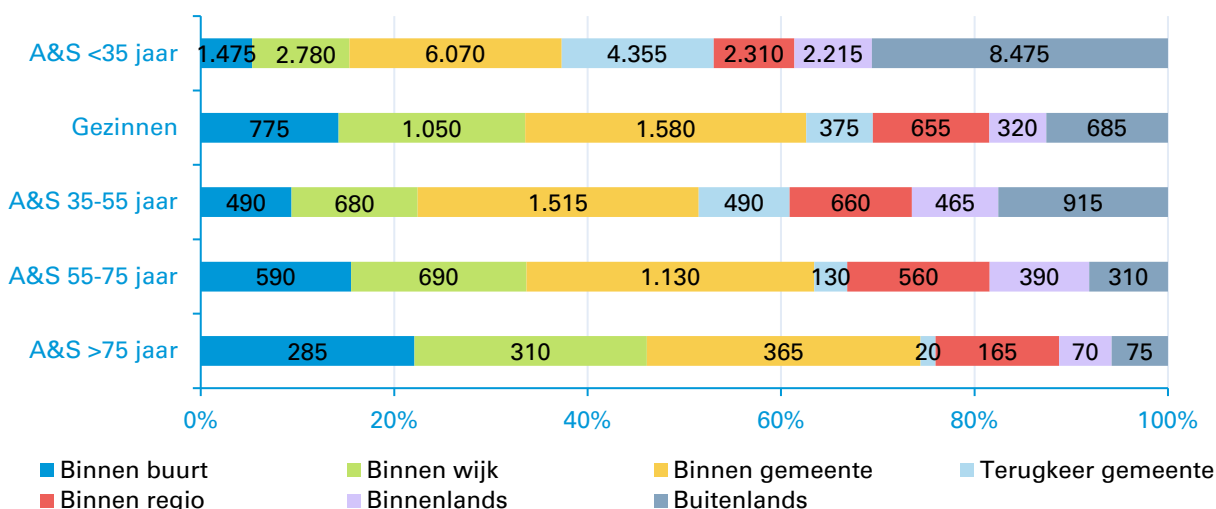


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Gezinnen en ouderen verhuizen relatief vaak binnen de gemeentegrenzen

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

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



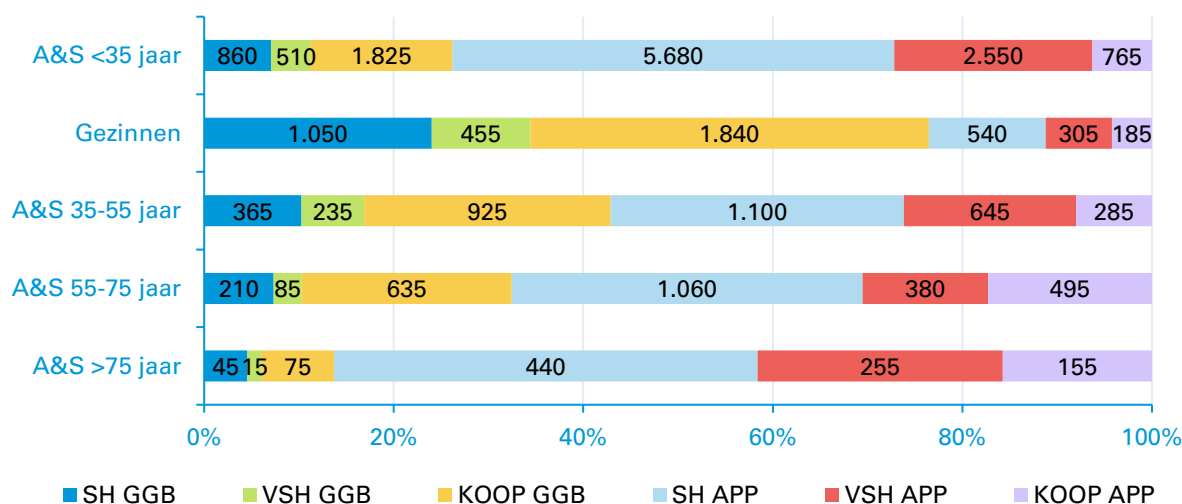
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Duidelijke verschillen in verhuisgedrag tussen doelgroepen, bepalend in woningbehoefte

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

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

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

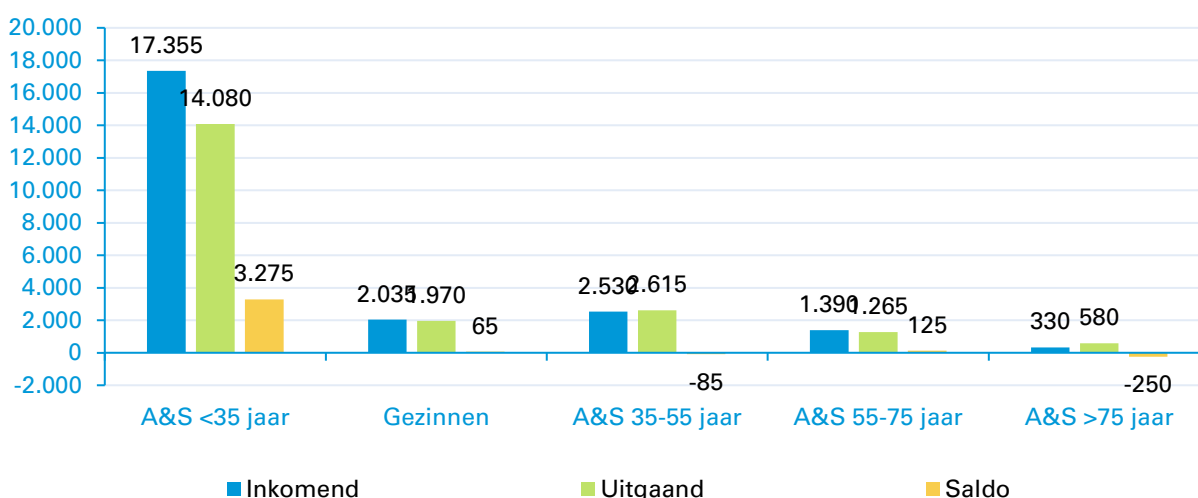


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

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

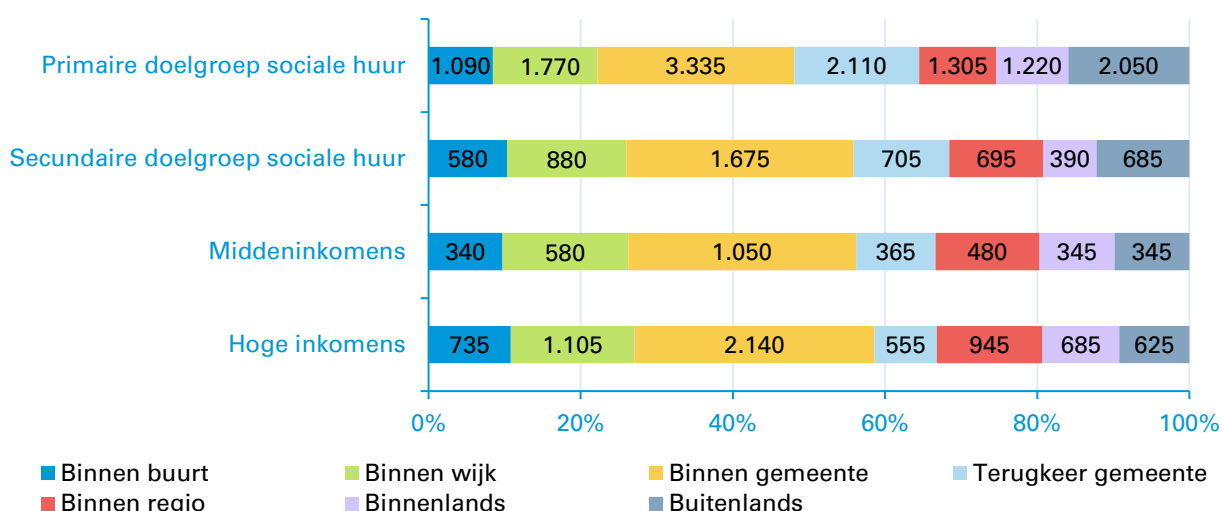


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

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

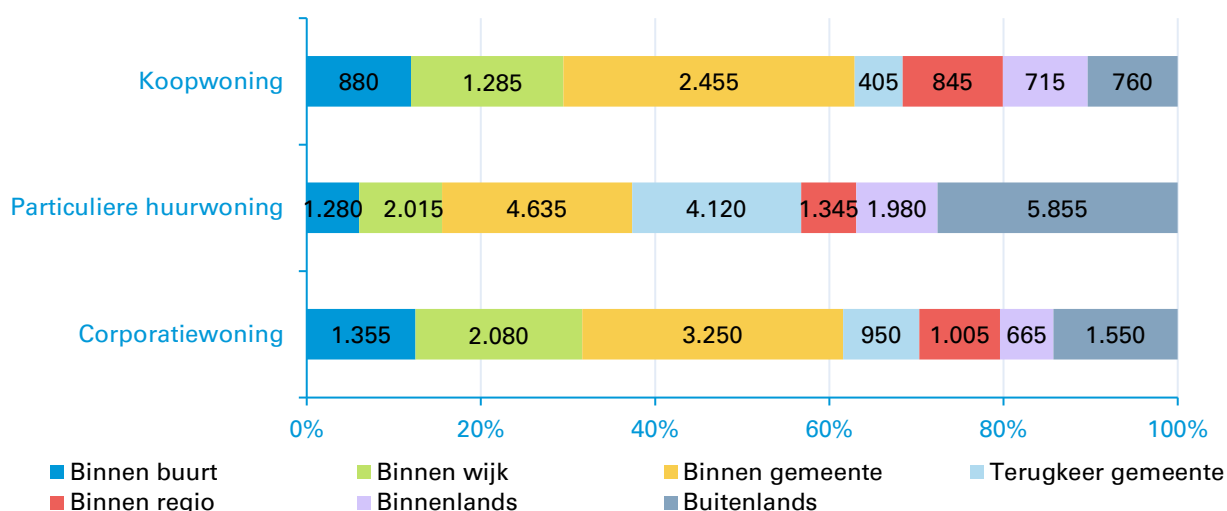


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Particuliere huur met name aantrekkelijk voor buitenlandse verhuizer

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

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



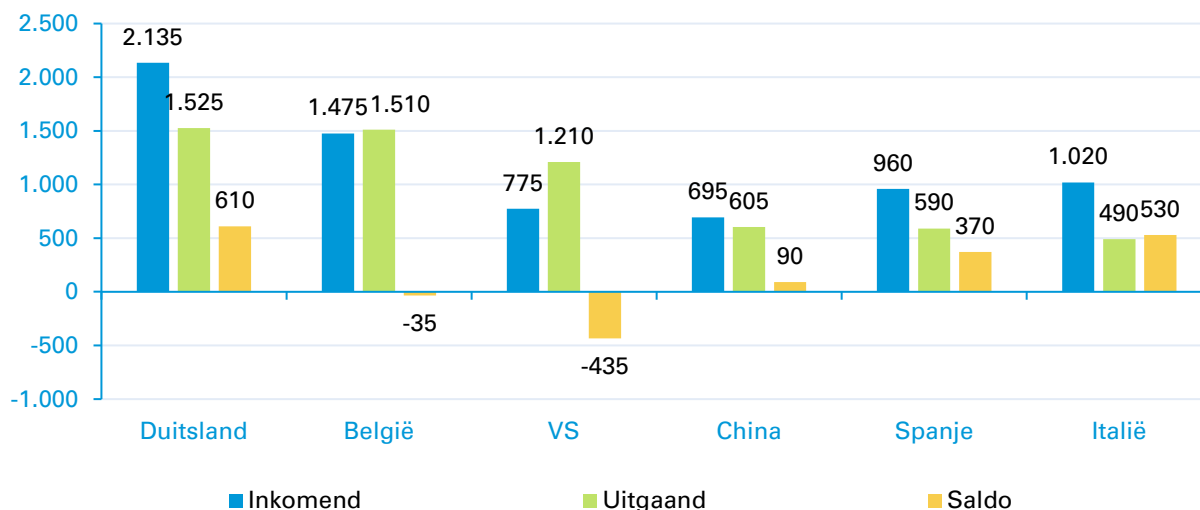
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

4.3 Buitenlandse verhuizingen

Met name instroom uit buurlanden en landen met kenniswerkers

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

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

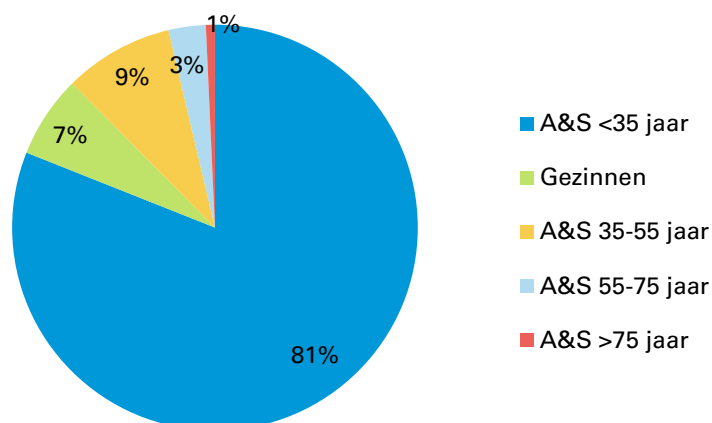


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

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



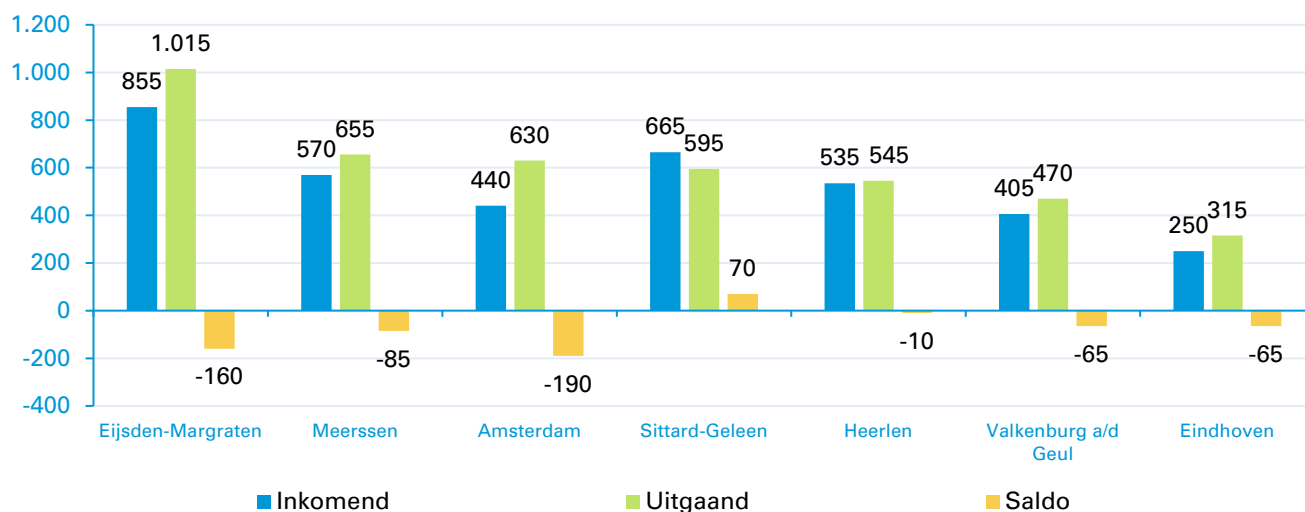
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

4.4 Binnenlandse verhuizingen

Binnenlandse verhuizers vaakst afkomstig uit buurgemeenten

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

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

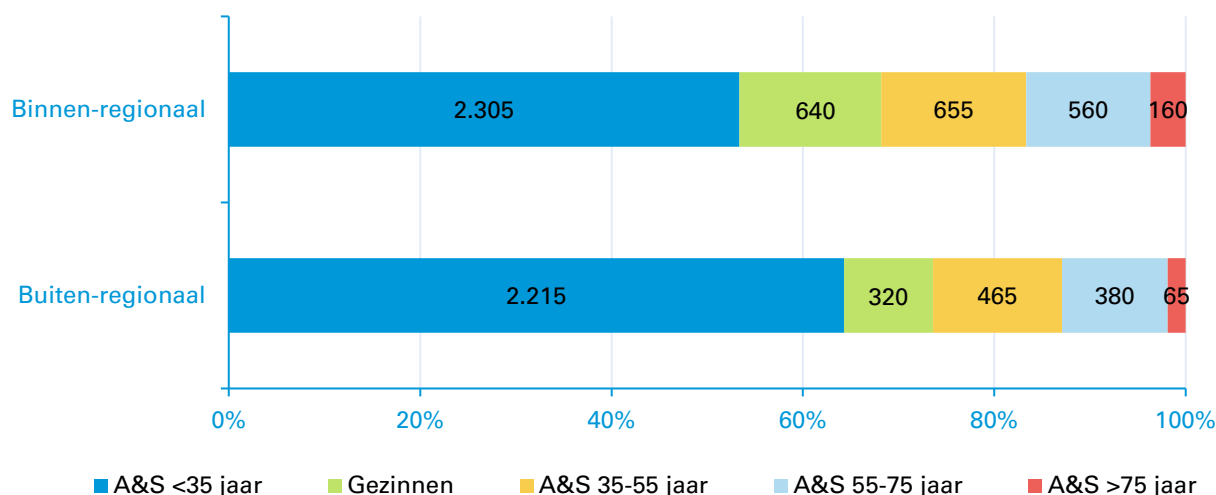


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

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



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

4.5 Binnengemeentelijke verhuizingen

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

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

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

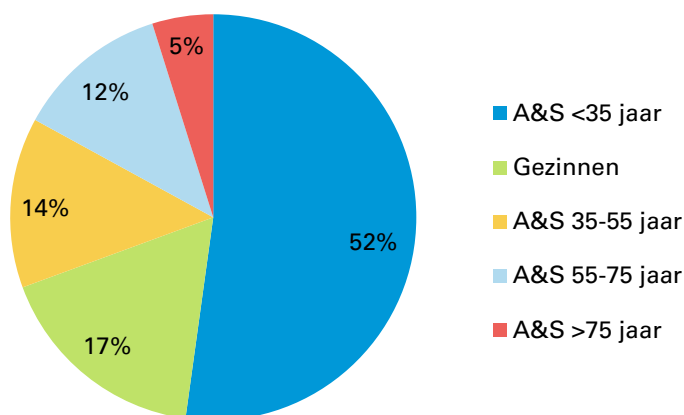
Herkomstwijk	Vestigingswijk 1	Vestigingswijk 2	Vestigingswijk 3
Centrum	Centrum (47%)	Buitenwijk West (18%)	Buitenwijk Oost (18%)
Buitenwijk Zuidwest	Centrum (30%)	Buitenwijk Zuidwest (29%)	Buitenwijk West (20%)
Buitenwijk West	Buitenwijk West (56%)	Centrum (17%)	Buitenwijk Oost (13%)
Buitenwijk Noordwest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

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

Verscheidenheid aan doelgroepen dat binnen Maastricht verhuisd

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

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



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

4.6 Doorstroming

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

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

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

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

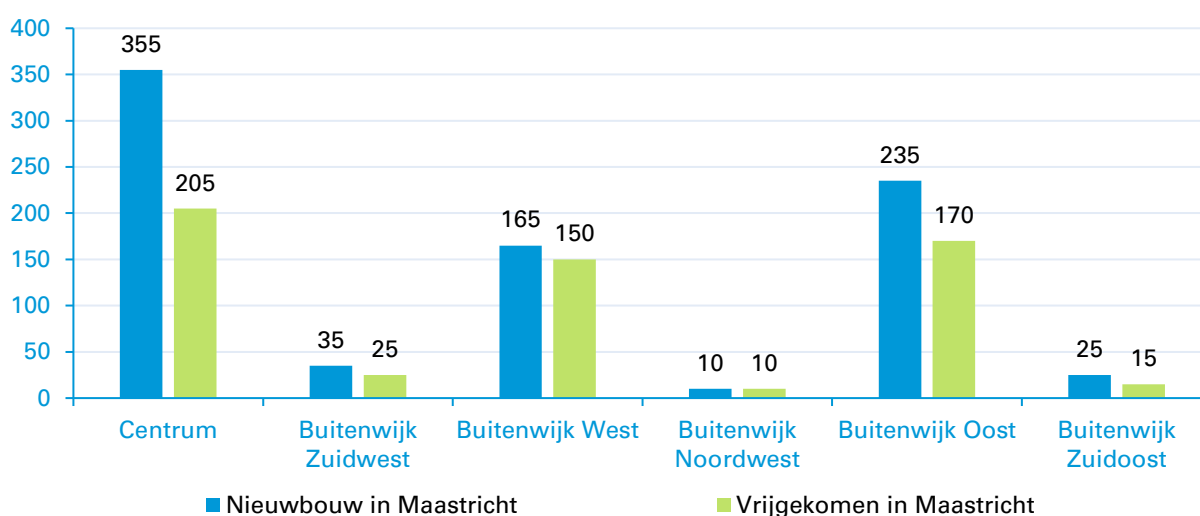
Circa 580 vrijkomende woningen in Maastricht, andere woningen verspreid over Nederland

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

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

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

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

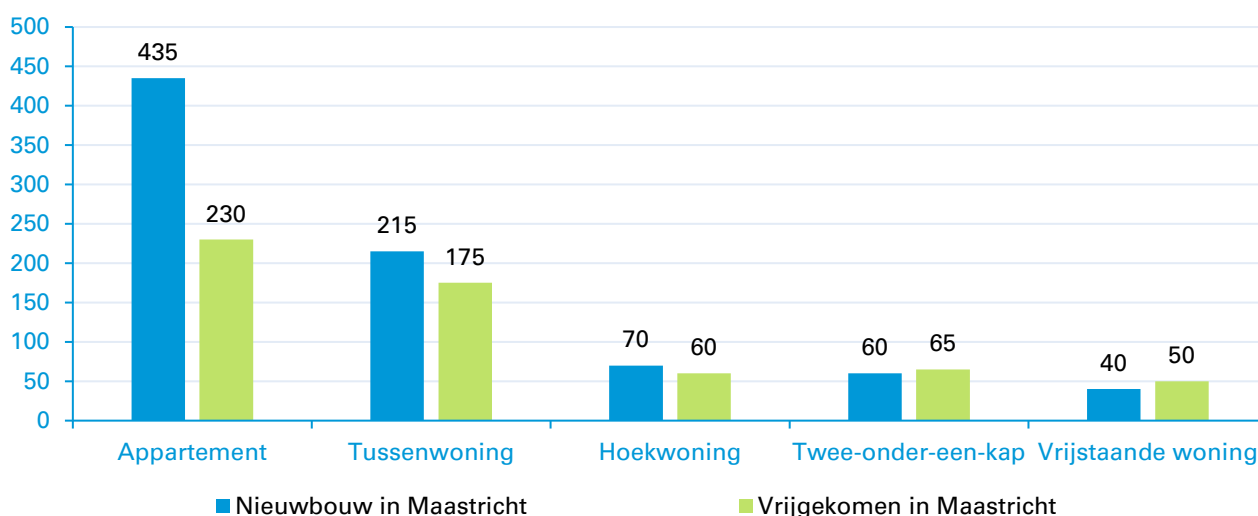


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Relatief veel vrijkomende eengezinswoningen ten opzichte van nieuwbouw

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

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

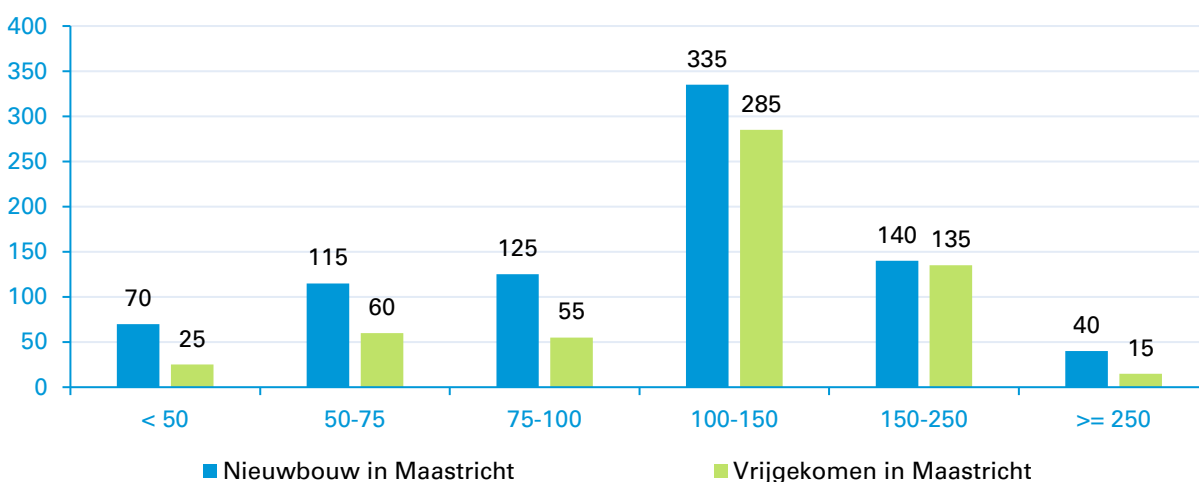


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Vrijkomende woningen relatief groot ten opzichte van nieuwbouw

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

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



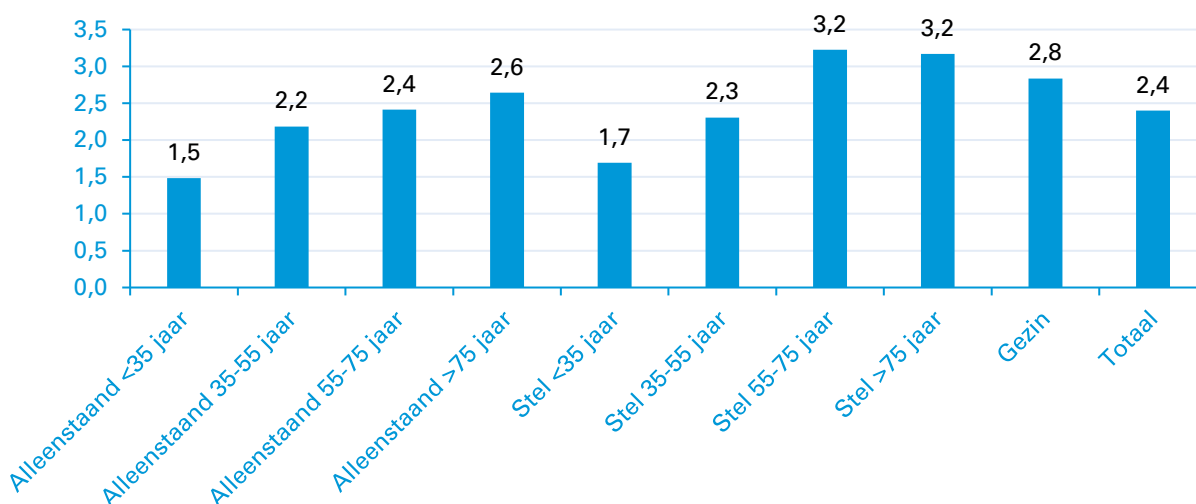
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Verhuisketen het langst bij verhuizing stel ouder dan 55 jaar

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

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

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



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

5. Kwantitatieve woningbehoefte

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

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 5

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

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

5.1 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens basisscenario

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

Progneff-prognose uit 2023 verwacht -525 huishoudens tot 2040

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

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

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

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

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

5.2 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens trendscenario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens werkgelegenheidsscenario

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

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

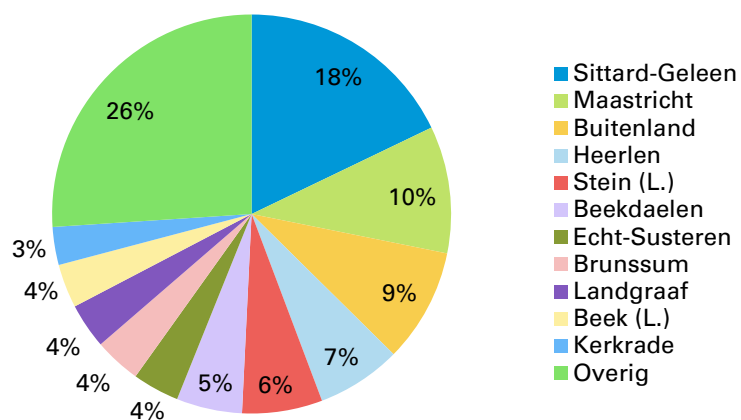
Brightlands Chemelot Campus: uitbreiding van 9.000 banen tot 2040 verwacht

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

Brightlands Chemelot Campus: 10% woont in de gemeente Maastricht

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

Figuur 57: Herkomst werknemers Brightlands Chemelot Campus, 2022

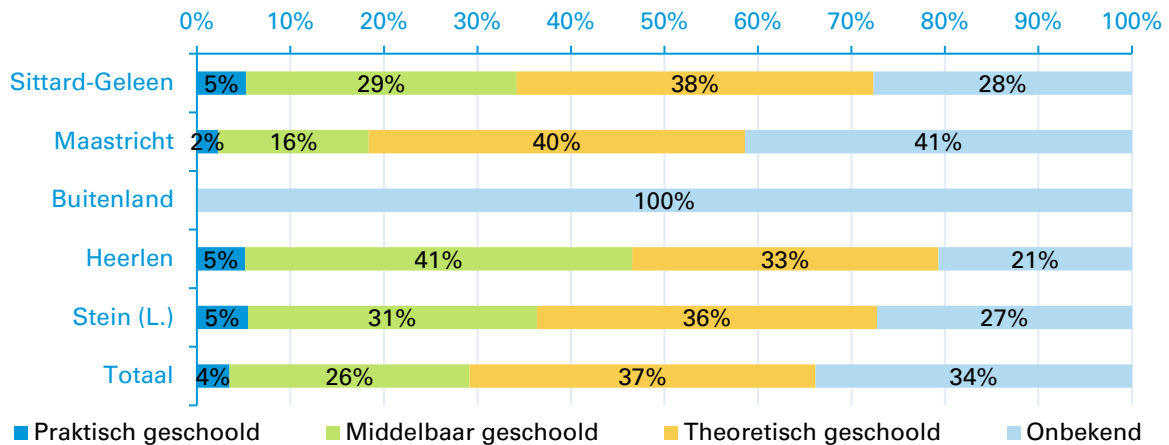


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Brightlands Chemelot Campus: woonachtigen in Maastricht zijn veelal theoretisch geschoold

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

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

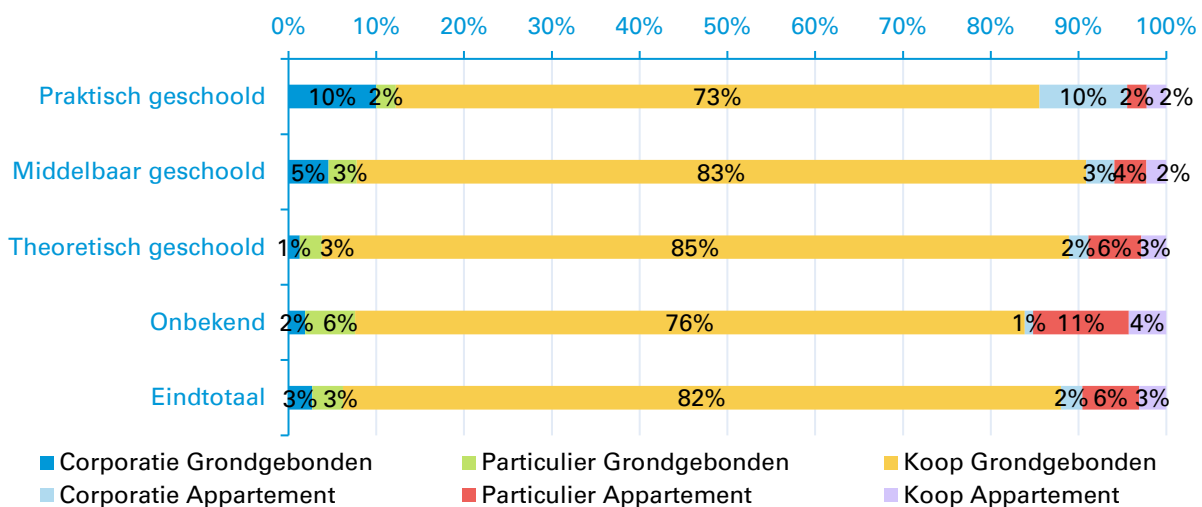


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Brightlands Chemelot Campus: veel werkenden wonen in grondgebonden koopwoning

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

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



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

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

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

Brightlands Health Campus: ook in Maastricht uitbreidingen van Brightlands verwacht

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

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

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

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

Einstein Telescope: mogelijk werkgelegenheid voor 1.750 directe en indirecte banen

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

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

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

Einstein Telescope: 560 extra huishoudens in Maastricht is reëel

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

Uitwerking werkgelegenheidsscenario: +2.395 huishoudens tot 2040

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

Uitwerking werkgelegenheidsscenario: meer jongeren en huishoudens met een hoog inkomen

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens ambitie scenario

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

Werkgelegenheidsscenario leidt tot groei van 10.710 extra personen

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

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

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

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

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

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

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

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

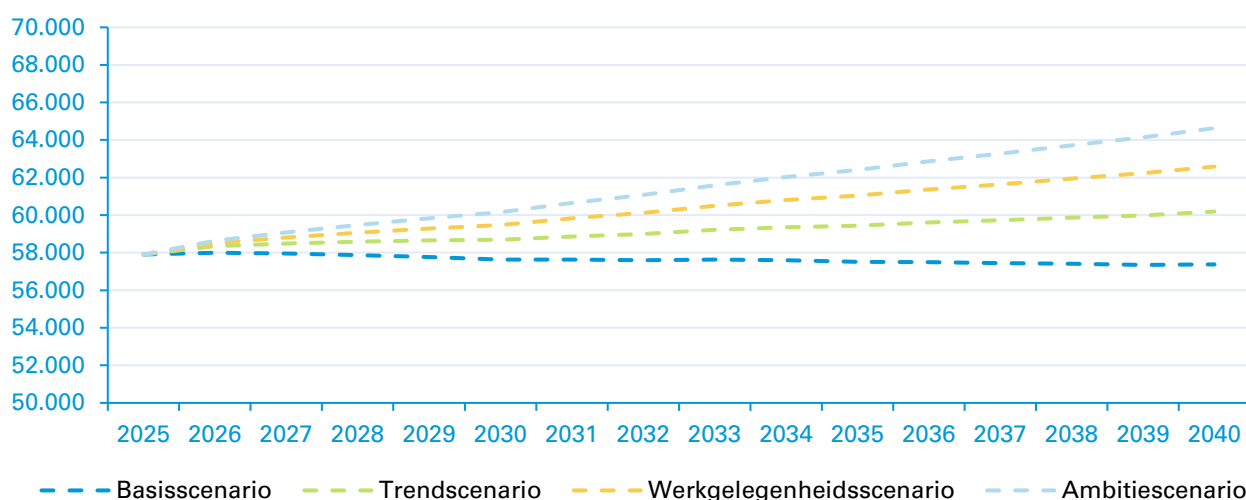
5.5 Vergelijking kwantitatieve uitkomsten scenariostudie

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

6. Kwalitatieve woningbehoefte

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

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 6

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

6.1 Uitleg kwalitatieve woningbehoefte

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

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

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

Door confrontatie huidige woonsituatie met woonwensen én verhuisgedrag ontstaat opgave

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

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in Maastricht

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

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

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

Uitkomsten op gemeenteniveau en tot 2035 in hoofdrapport

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

Woonwensen en verhuisgedrag per doelgroep als basis voor woningbehoefte

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

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

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

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

6.2 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

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

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

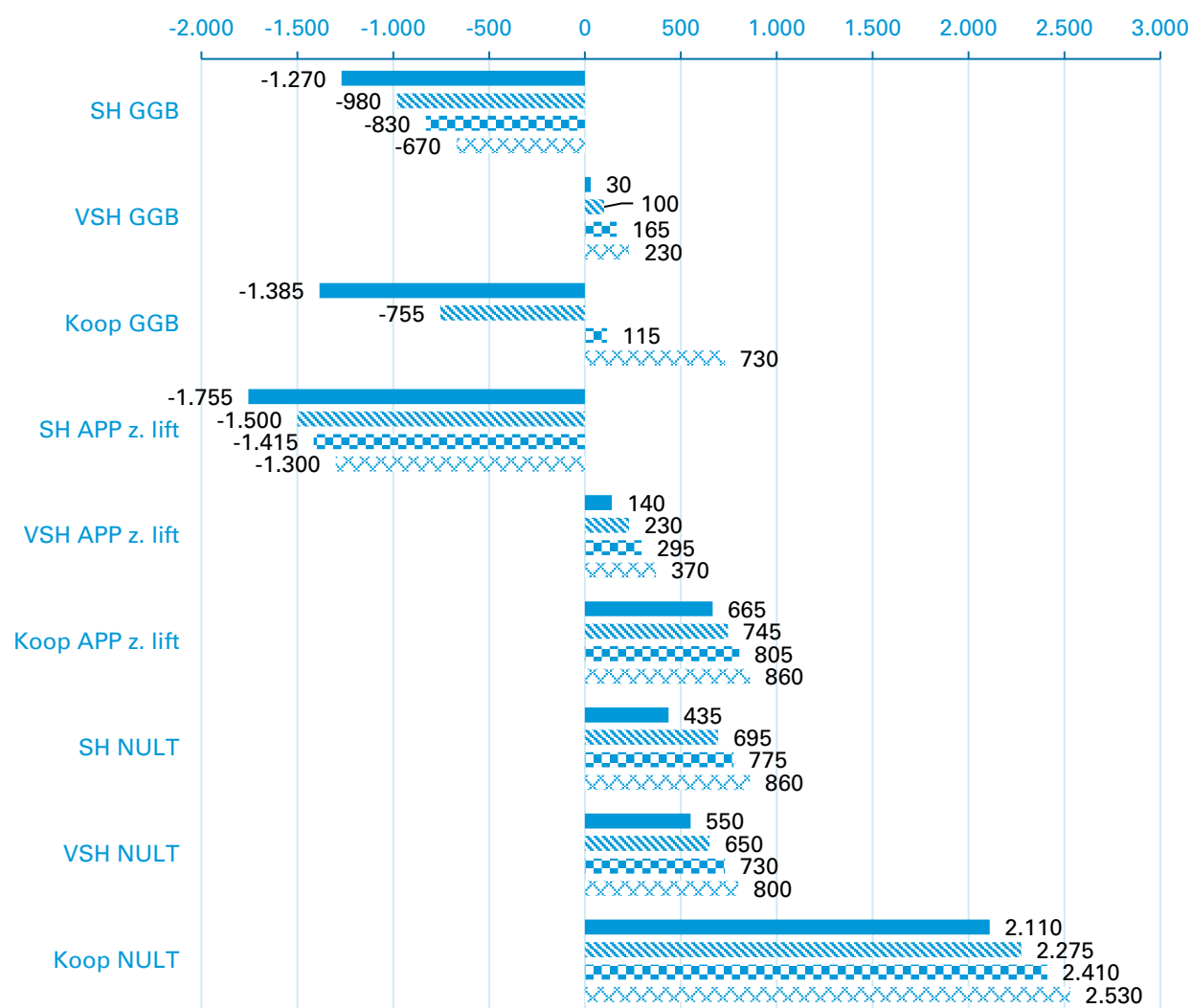
We analyseren allereerst de woningbehoefte tot 2035 op basis van woonwensen. Deze zijn afgeleid uit de WoON2024-enquête voor stedelijke en suburbane woonmilieus in het landsdeel Zuid, rekening houdend met de doelgroepen (leeftijd, samenstelling en inkomen) die in Maastricht wonen. Daaruit volgt een relatief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

Overschotten kunnen ontstaan in reguliere grondgebonden woningen en appartementen zonder lift

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

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

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



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

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

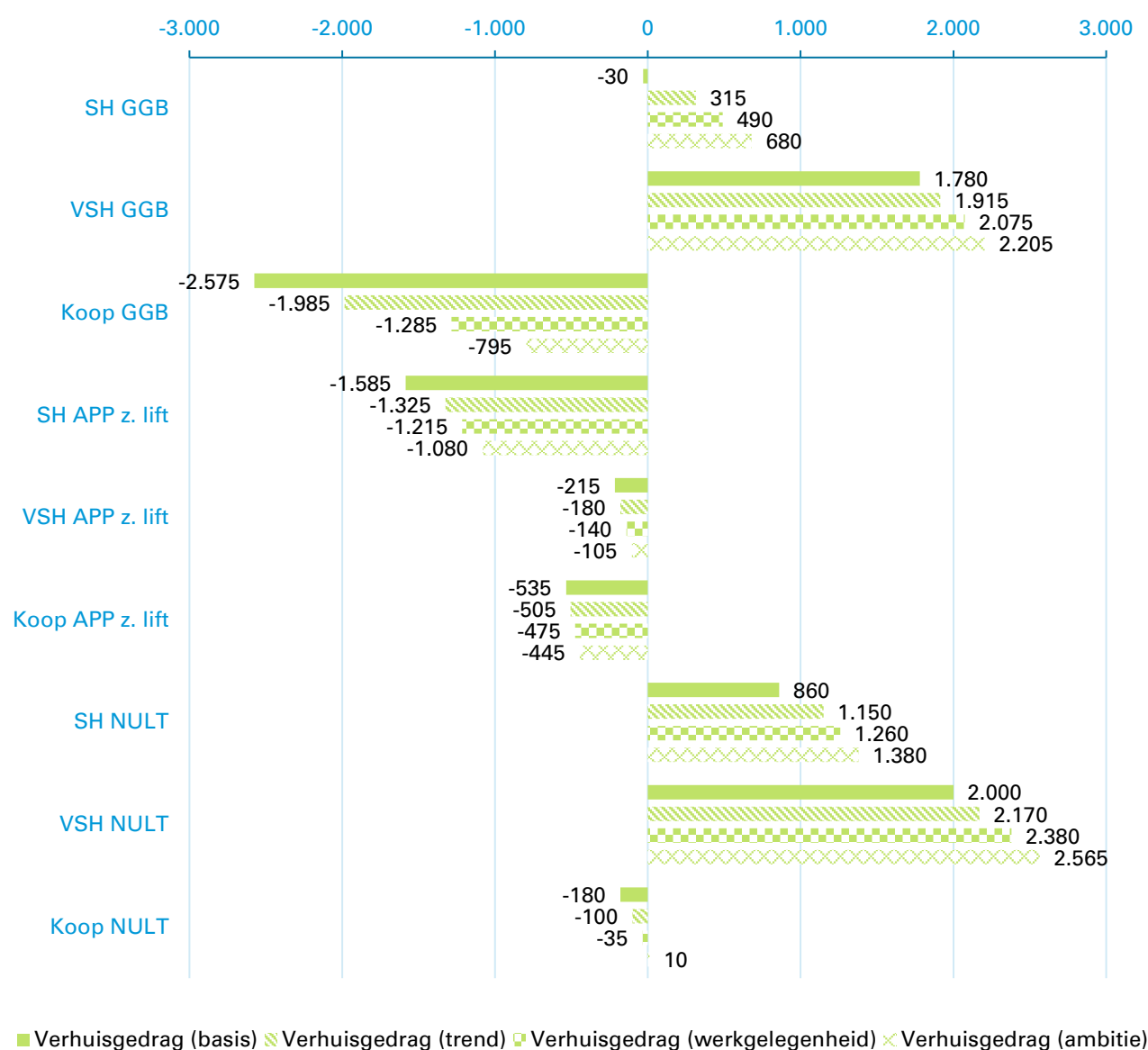
Verhuisgedrag toont sterkere vraag naar vrijesectorhuur, wellicht vaak secundaire woonwens

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

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

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

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



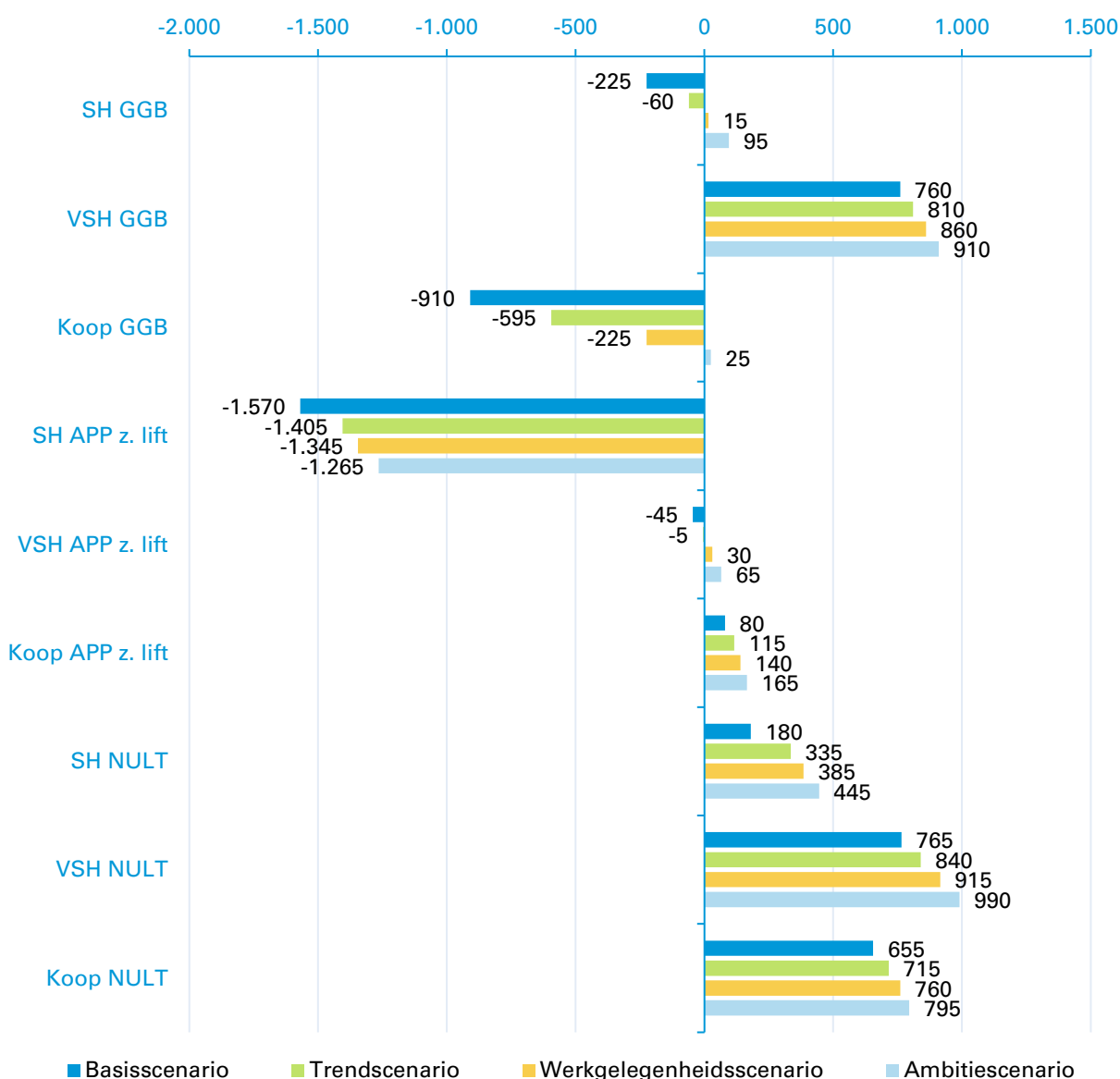
Bron: Progneff2023, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Woningbehoefte is consistent tot 2040, meer nultredenwoningen nodig door vergrijzing

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

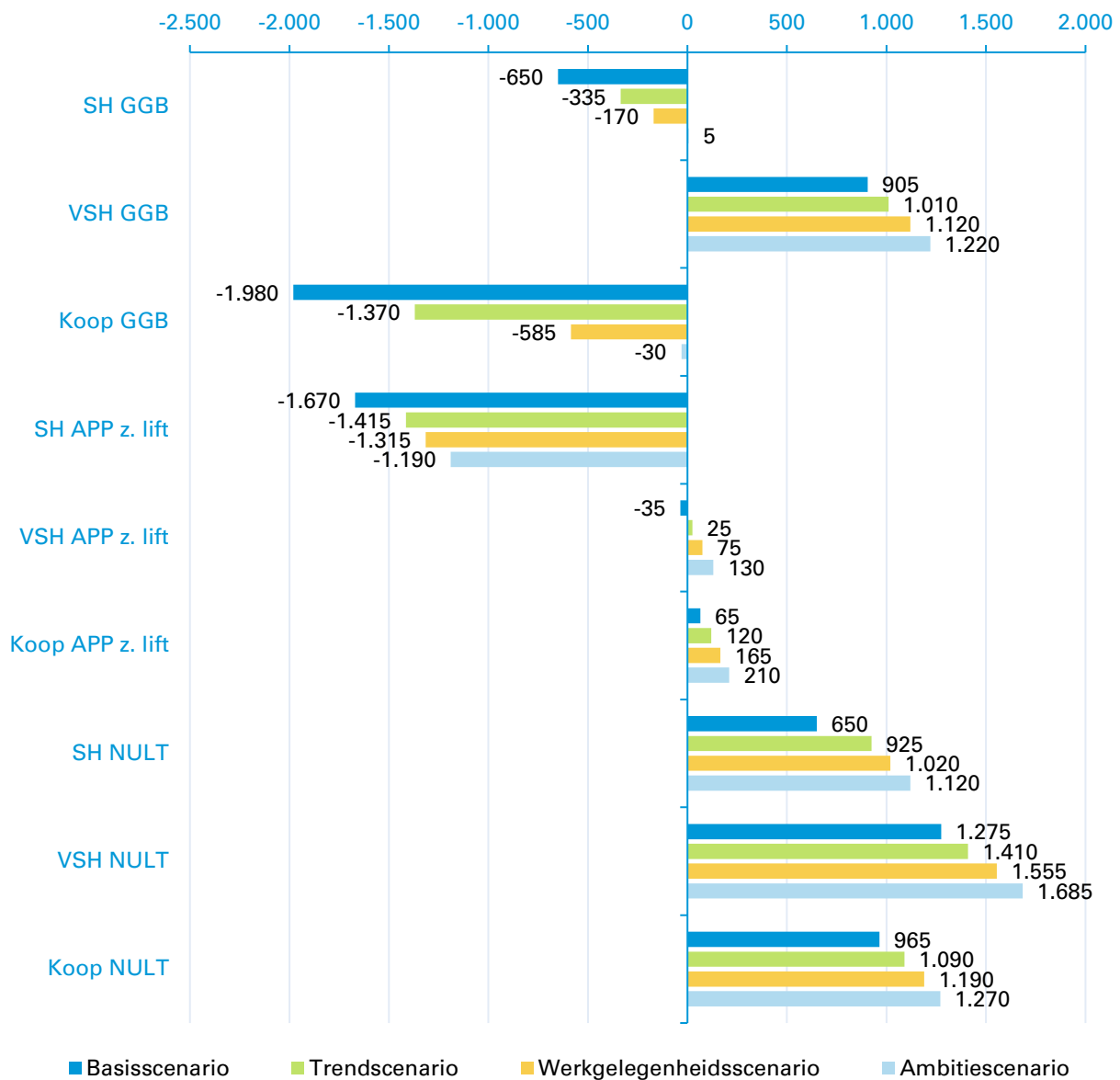
na 2040 zal doorzetten. Naar sociale huurappartementen zonder lift zien we direct al grotere overschotten ontstaan. Dit komt doordat een relatief grote doelgroep op dit moment in dit woningtype woont, maar liever ergens anders zou willen wonen. Dat betreft zowel jongeren die de stap naar een reguliere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

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



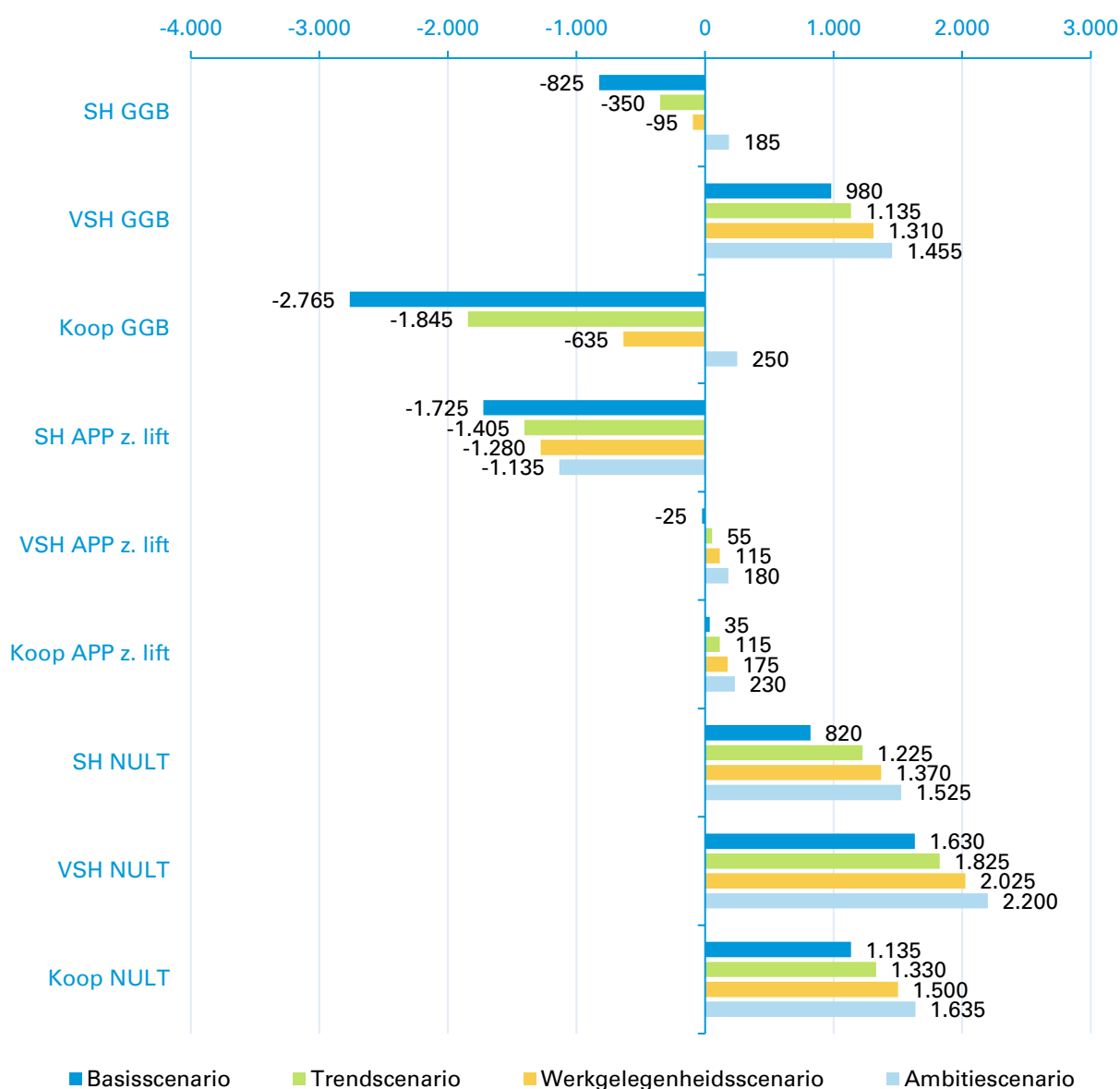
Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden.

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



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

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



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

6.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar prijssegmenten

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

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

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

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

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

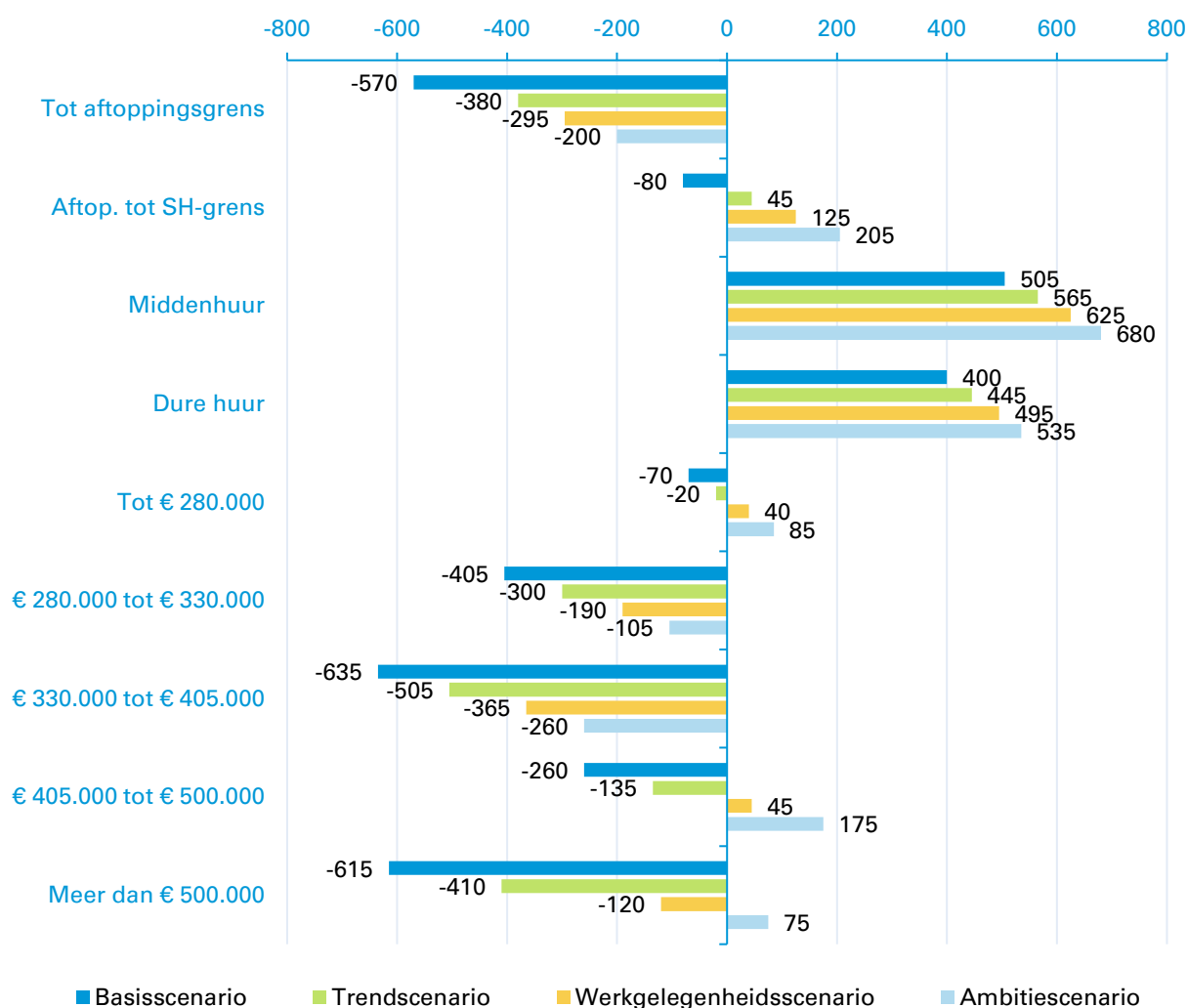
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Overschotten in grondgebonden segment afhankelijk van bestaande woningvoorraad

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

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

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

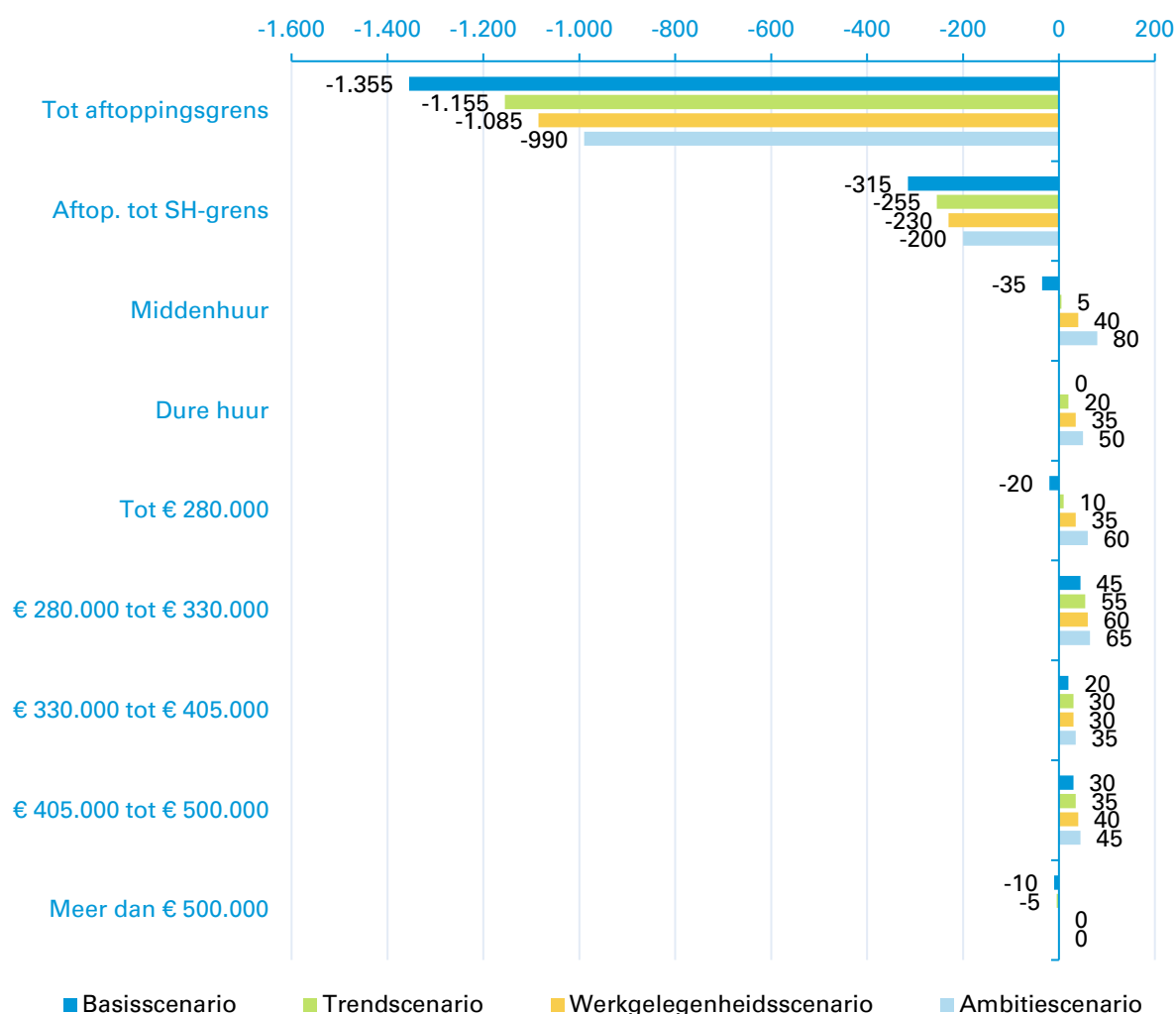


Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

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



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

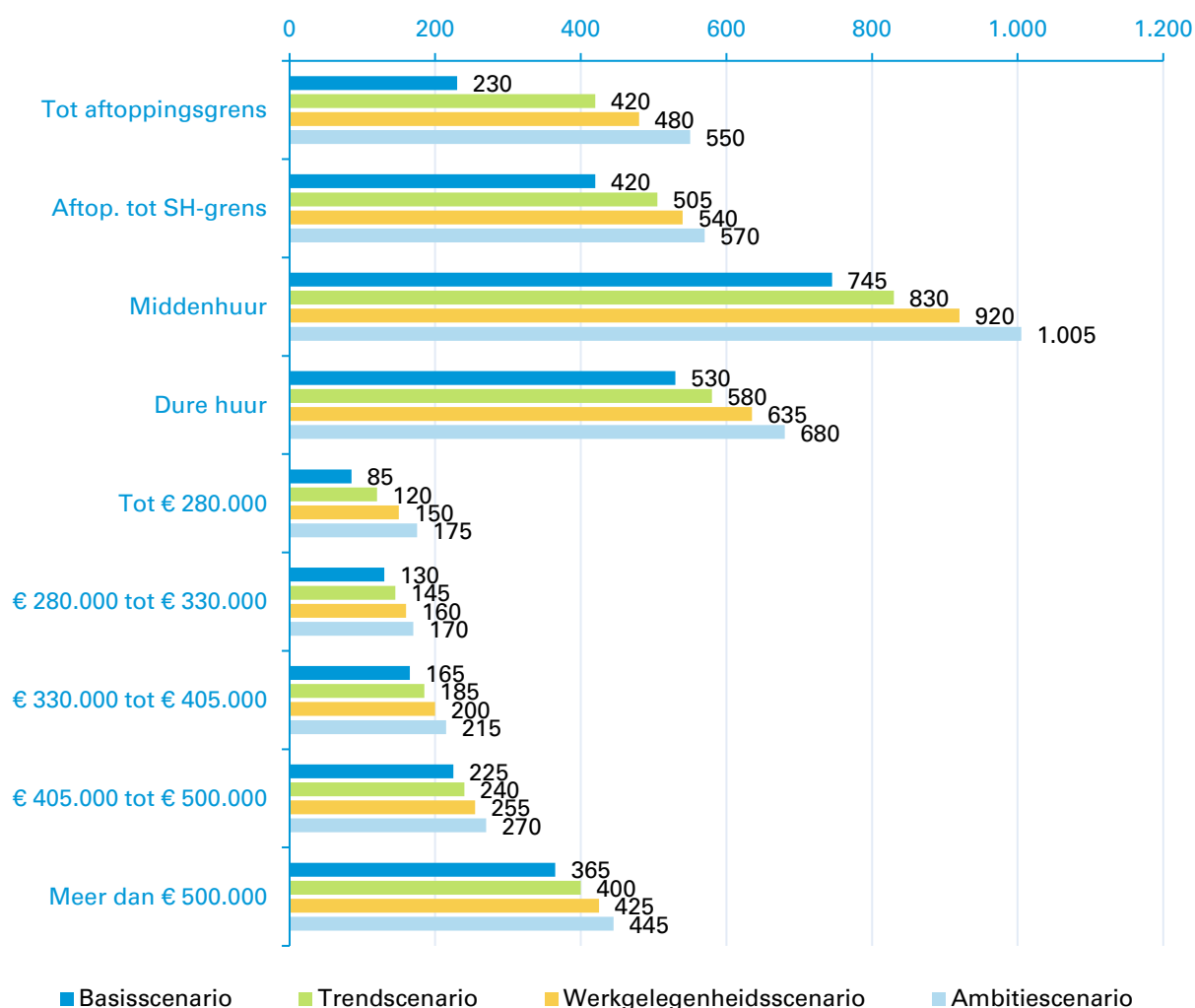
Zeer uiteenlopende vraag naar nultredenwoningen, daarom divers nieuwbouwaanbod gewenst

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

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

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

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



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

6.4 Ouderenhuisvesting

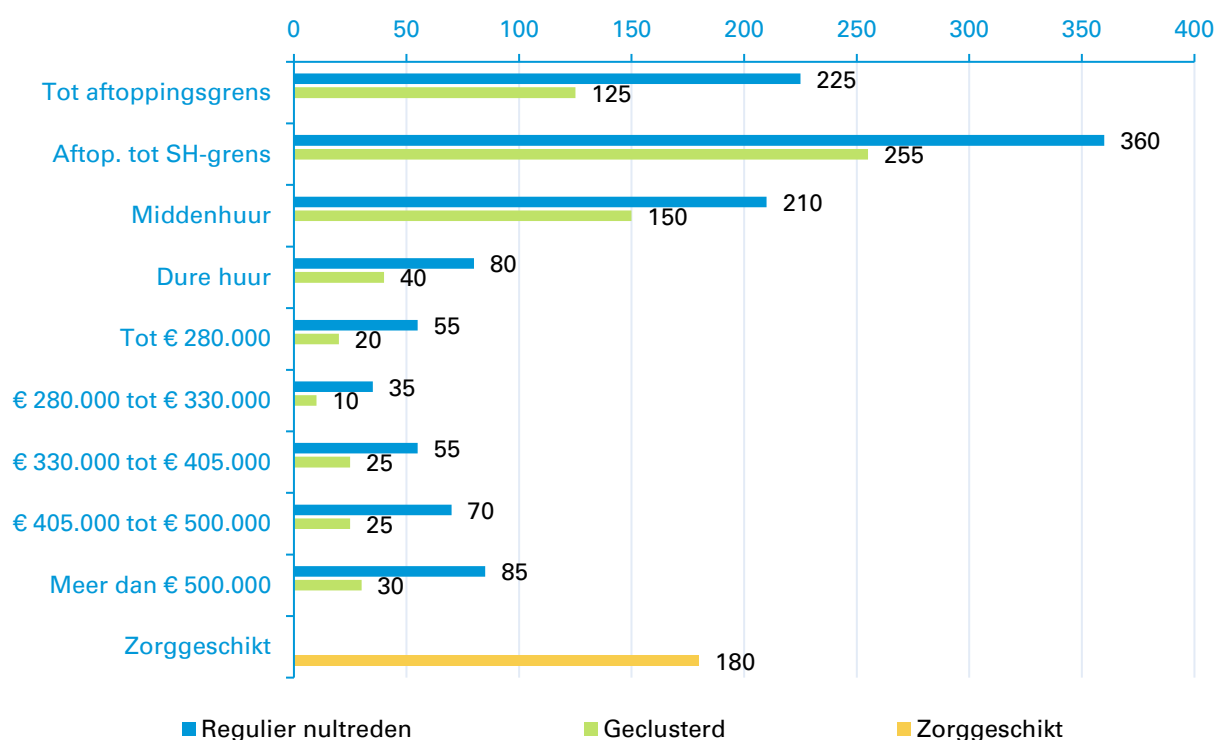
De behoefte aan ouderenhuisvesting is door het Rijk verder gespecificeerd naar drie typen: regulier nultreden, geclusterd wonen en zorggeschikt wonen. In dit onderzoek splitsen we de behoefte vanuit de 65-plusdoelgroep naar nultredenwoningen (onderdeel van bovenstaande figuur) op basis van woonwensen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

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

Voorkeur voor geclusterd wonen vaak afhankelijk van zelfredzaamheid

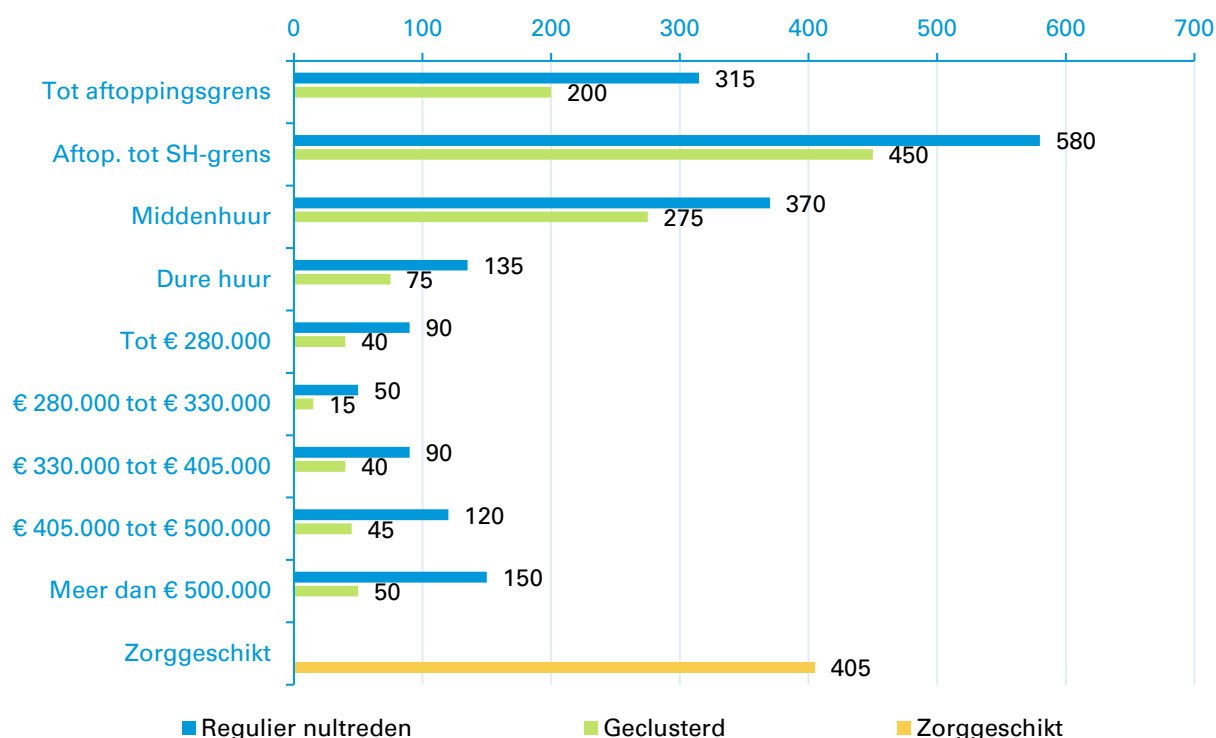
We zien dat de voorkeur voor regulier nultreden of geclusterd wonen sterk afhankelijk is van de mate van mobiliteitsbeperking (afhankelijk van leeftijd) en de bestedingsmogelijkheden (afhankelijk van inkomen) van huishoudens. Dat raakt immers beide aan de mate van zelfredzaamheid van huishoudens. Hoe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

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



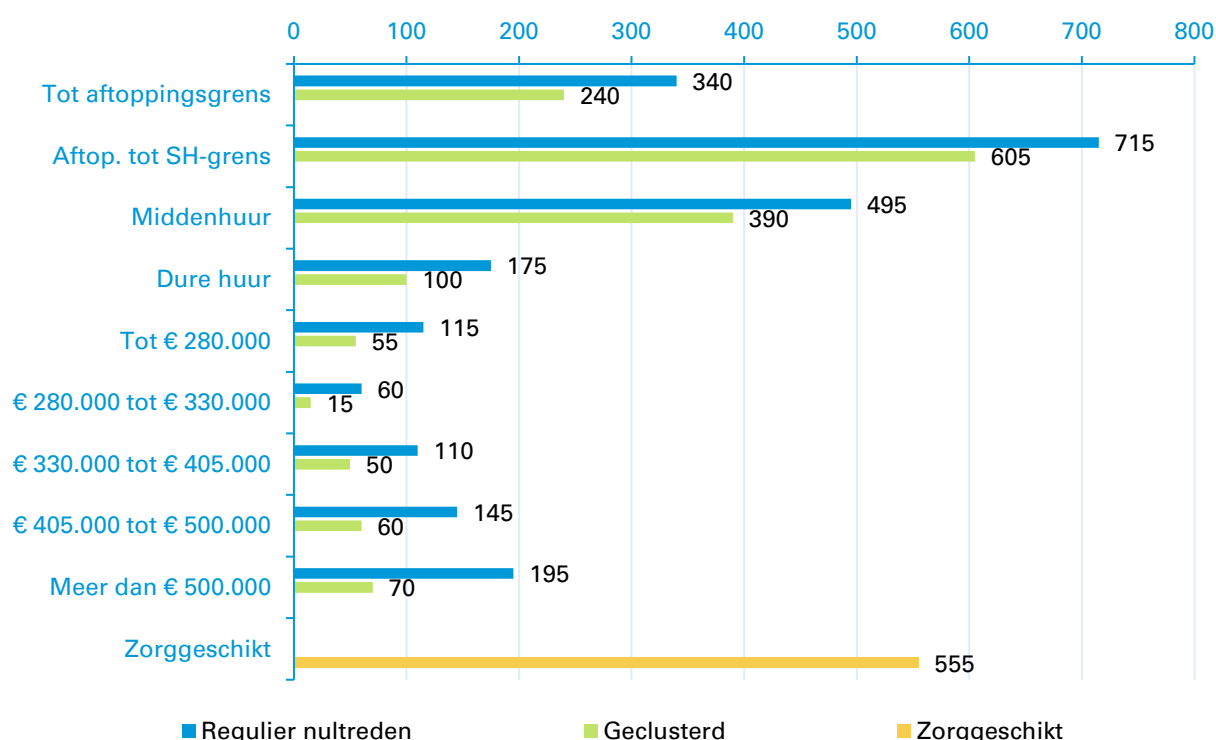
Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025).

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



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

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



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

6.5 Confrontatie met plancapaciteit

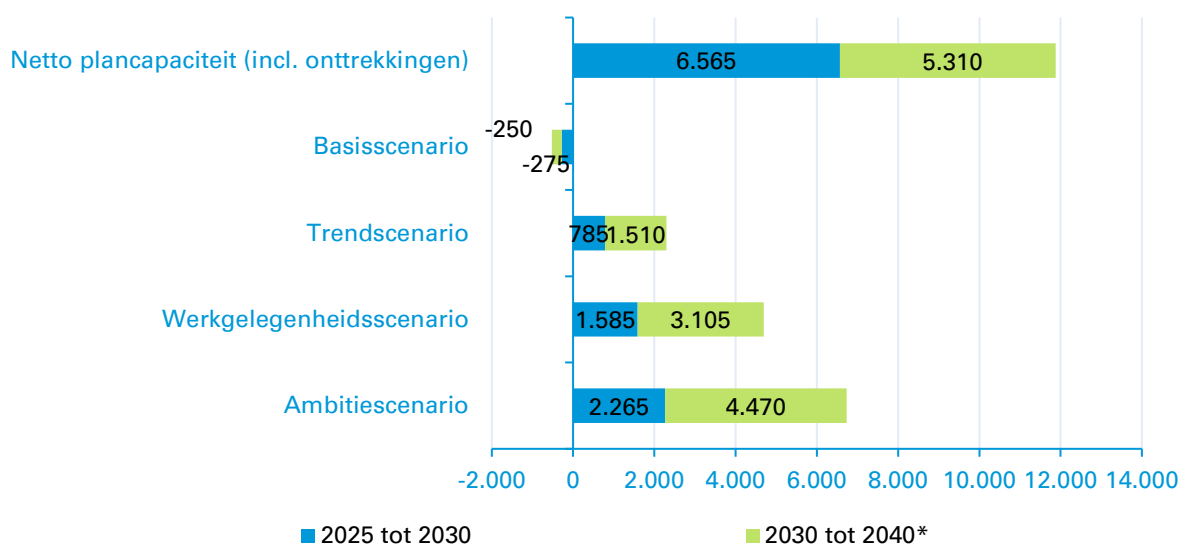
In deze paragraaf confronteren we de door ons berekende woningbehoefte van de gemeente Maastricht met de al bestaande plannen voor nieuwbouw. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de gemeentelijke planlijst op de peildatum 1 september 2025. We doen dit zowel kwantitatief als kwalitatief. Zo analyseren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

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

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

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

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



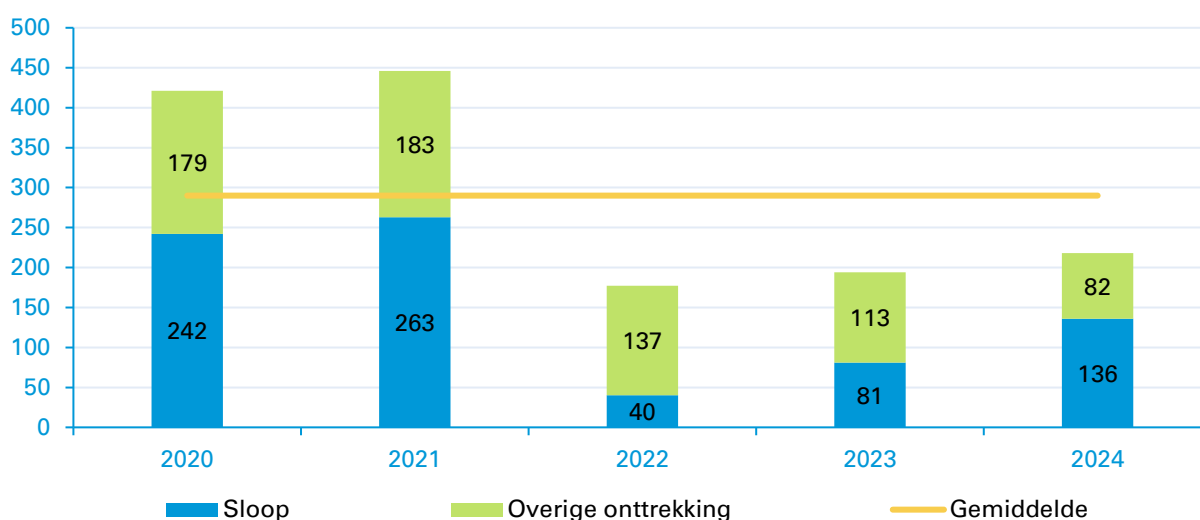
Bron: Planlijst gemeente Maastricht (1 september 2025, aangevuld met plannen spoorzone per 3 maart 2026), Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). *Geplande woningen waarvan het opleverjaar nog niet bekend is, zijn meegenomen in de periode 2030 tot 2040.

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

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

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

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

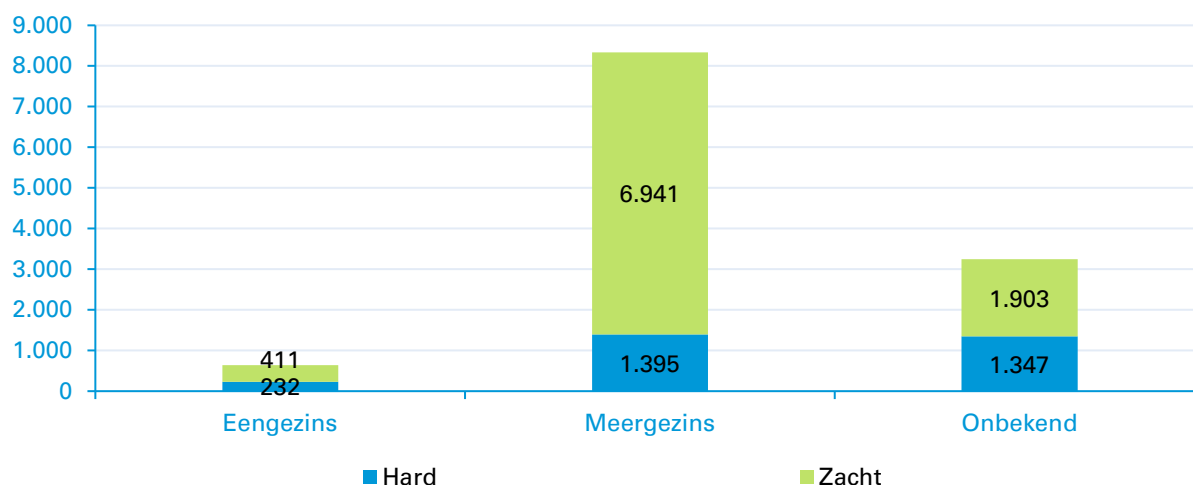


Bron: CBS (2025, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

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

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

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

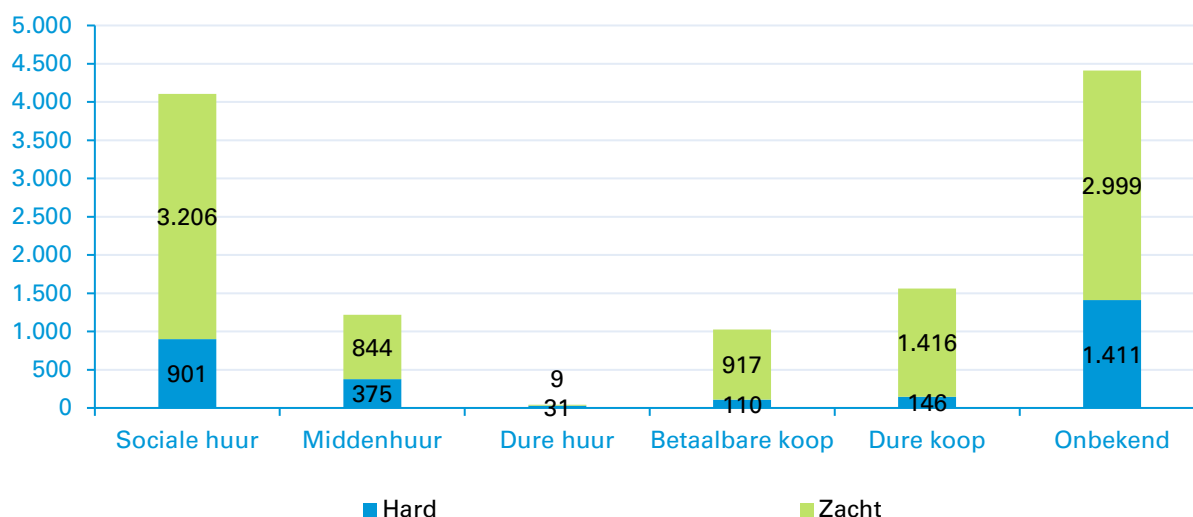


Bron: Planlijst gemeente Maastricht (1 september 2025, aangevuld met plannen spoorzone per 3 maart 2026).

80% van woningbouwplannen is volgens Rijksdefinities betaalbaar

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

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



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

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

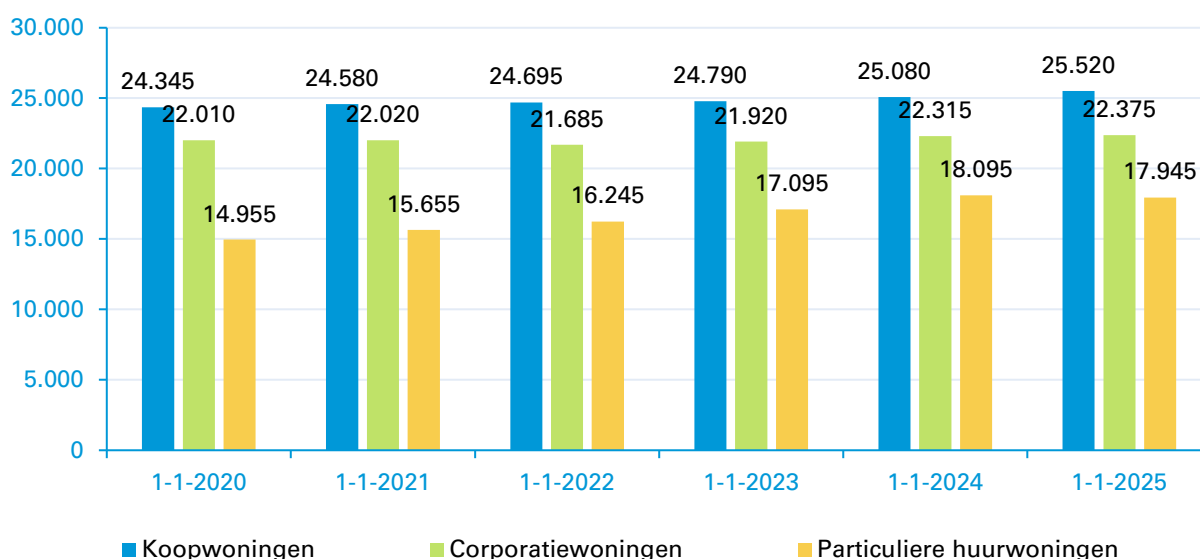
Ook in ons onderzoek kunnen we de behoefte aan extra betaalbare woningen destilleren uit de uitkomsten van ons Stec-Doorstroommodel. Hieruit blijkt dat de behoefte aan extra betaalbare woningen gering is, maar dat dit met name komt door een sterke kwalitatieve omslag in het betaalbare segment. Zo bedragen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

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

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

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

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



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

7. Aandachtsgroepen

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

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 7

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

7.1 Overzicht aandachtsgroepen

Verdieping op aandachtsgroepen met specifieke en urgente woonwensen

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

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

Tabel 11: Overzichtstabel aandachtsgroepen naar urgentie en omvang

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

Bron: Stec Groep (2025).

7.2 Urgentiecategorieën

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

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

Definiëring urgent woningzoekende wordt vastgelegd in urgentieverordening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kleinere en goedkopere sociale huurwoningen meest geschikt voor doelgroep

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

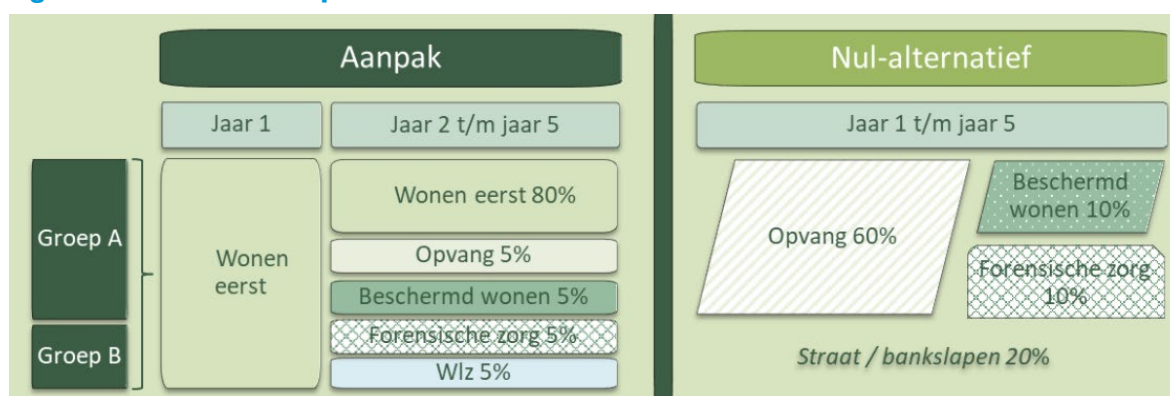
Andere mogelijkheden zijn er in het gespikkeld uitstromen (tussen reguliere woningen) uit Beschermd wonen of andere vormen van zorgwoningen. In dat geval wonen regulier wonende huishoudens samen met ontvangers van Beschermd Thuis (vaak uitstromers uit Beschermd wonen). Dit zijn zogenaamde doorstroomwoningen,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

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

Wonen eerst zorgt voor andere verhuisbeweging van daklozen

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

Figuur 78: Cliëntverloop Wonen eerst



Bron: MKBA Brede aanpak dakloosheid (2022).

Wonen Eerst-principe enkel mogelijk met geschikt woningaanbod

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

7.3 Studenten

13.150 huishoudens in Maastricht met student als referentiepersoon

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

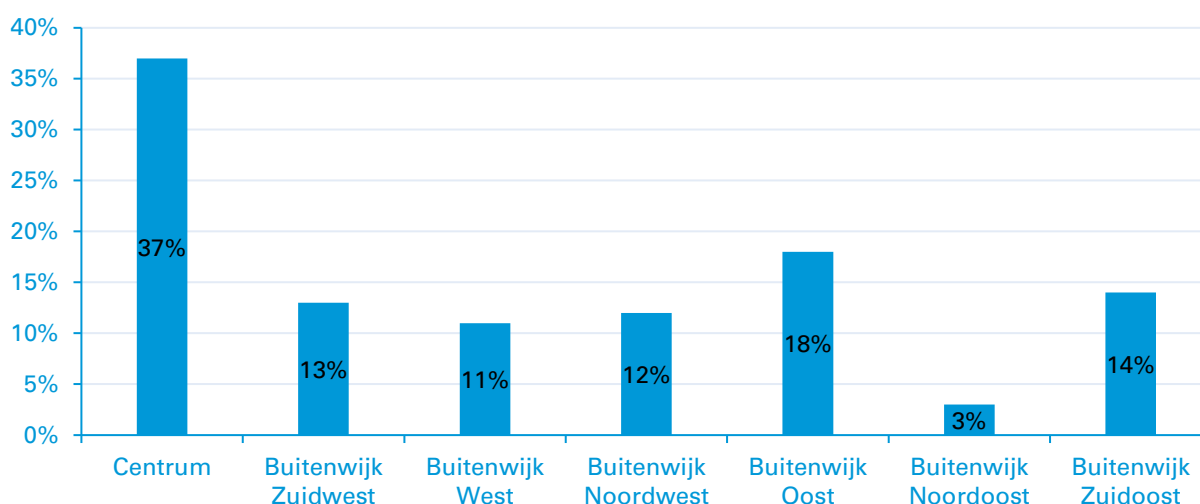
61% van studentenhuishoudens woont in een onzelfstandige woonruimte

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

Relatief groot deel van studenten woont in Centrum

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

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



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

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

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

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

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

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

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

7.4 Statushouders

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

Huisvestingsopgave statushouders via taakstelling gemeenten

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

Eind 2023 480 huishoudens met statushouder als referentiepersoon

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

Grootte van huishouden verschilt sterk, ook relevant voor huisvestingsopgave

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

Statushouders wonen verspreid over wijken

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

7.5 Oekraïense vluchtelingen

Eind 2023 325 huishoudens met Oekraïner als referentiepersoon in Maastricht

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

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

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

7.6 Arbeidsmigranten

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

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

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

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

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

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

Arbeidsmigranten vaak jong alleenstaand en wonend in particuliere huurwoning

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

300 arbeidsmigrantenhuishoudens wonen onzelfstandig

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

Groot deel arbeidsmigranten woont in Centrum door sterkere aanwezigheid particuliere huur

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

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

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

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

7.7 Woonwagendbewoners

Maximaal 347 personen op zoek naar een eigen standplaats in Maastricht

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

Toekomstig aanbod te beperkt voor vraag

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

Bijlage A: Methodiek bepaling woningbehoefte

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

Stap 1: huidige woonsituatie van Maastrichtse huishoudens in beeld

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

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

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

Stap 3: kwalitatieve woonbehoefte naar woonwensen en verhuisgedrag

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

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

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

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

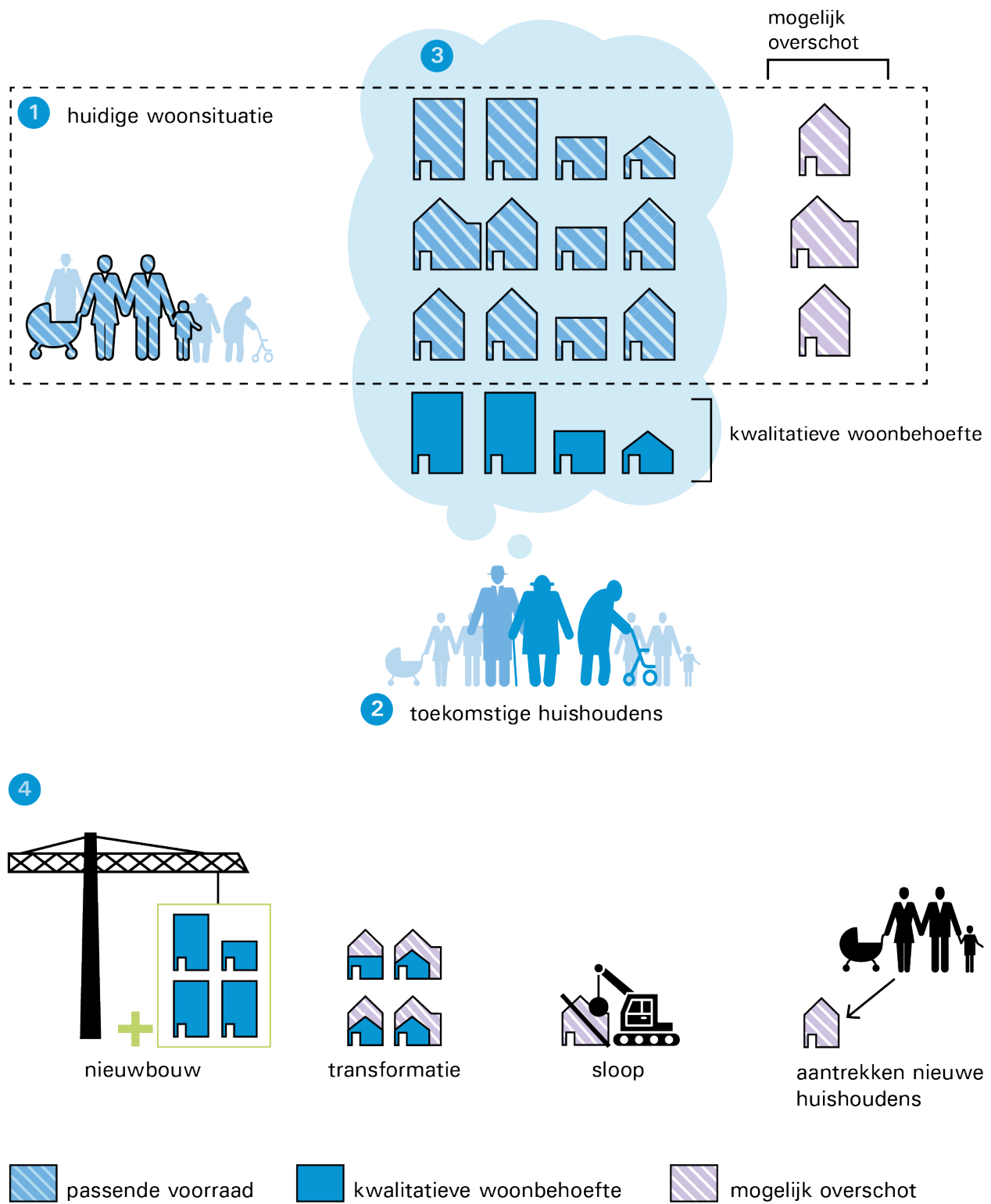
Door deze nabootsing van de jaarlijkse doorstroming ontstaat een opgave. De bestaande woningvoorraad sluit immers niet precies aan op deze veranderende samenstelling van doelgroepen, bijvoorbeeld door vergrijzing. We zien dat hierdoor naar bepaalde woningtypen een behoefte bestaat, omdat deze nog onvoldoende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

Stap 4: Mogelijkheden om kwalitatieve woonbehoeften in te vullen

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

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

Figuur B1: Illustratie Stec-Doorstroommodel



Bijlage B: Overzicht Stec-doelgroepen

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

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

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

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

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

Bijlage C: Definitielijst aandachtsgroepen

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

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

Aandachtsgroepen Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)

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

Tabel 12: Overzicht aandachtsgroepen en urgentiecategorieën

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

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

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

Uitstromers Beschermd wonen

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

Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg

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

Uitstromers vrouwenopvang en opvang voor slachtoffers van mensenhandel

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

Uitstromers detentie of forensische zorg

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

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

Uitstromers jeugdhulp met verblijf en pleegzorg

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

Stoppende sekswerkers

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

Woningzoekende mantelzorgers en -ontvangers

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

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

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

(Dreigend) dakloze mensen

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

Ouderen

Personen van 55 jaar en ouder.

Arbeidsmigranten

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

Studenten

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

Woonwagengewoners

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

Statushouders

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

Oekraïense vluchtelingen

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

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

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

Bijlage D: Begrippenlijst

Aanpasbare woning

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

Betaalbare koopwoning

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

Doorstromers

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

Extramuraal

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

Geclusterde woning

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

Grondgebonden woning

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

Intramuraal

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

Leefbaarheid

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

Middenhuur woning

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

Nultreden woning

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

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

Tabel 13: Richtlijnen Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT)

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

Sociale huur

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

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Zorggeschikte woning

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

Er zijn 3 soorten zorggeschikte woonvormen:

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

Colofon

Datum: 14 april 2026

Projectnummer: 25.093

Opdrachtgever: Gemeente Maastricht

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Luuk Lentferink, Stijn Mars en Job Wevers

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl

Schaarsteonderzoek gemeente Maastricht

Stec Groep aan gemeente Maastricht

14 april 2026

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Onze aanpak	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Conclusies en advies	4
2.1 Overall in gemeente woningschaarste in goedkope huur- en koopsegment	4
2.2 Schaarste koopsegment: in alle wijken tot € 330.000 (prijspeil 2025)	5
2.3 Urgente doelgroepen spelen rol in schaarste voor reguliere woningzoekenden	5
3. Analyse schaarste	6
3.1 Passende woningvoorraad	6
3.2 Dynamiek koopwoningmarkt	14
3.3 Dynamiek huurwoningmarkt	16
Bijlage A: Analyses op wijkniveau	20
A2. Inkomensgroepen per wijk	20
A3. Koopprijssegmenten per wijk naar passend bij inkomensgroepen	21
A3. Koopprijssegmenten per wijk passend bij woonbeleid	21
A4. Corporatiehuurwoningen naar prijsklassen per wijk	22
A5. Particuliere huurwoningen naar prijsklassen per wijk	22
A6. Passende woningvoorraad per wijk	23
A7. Aanbod en verkochte woningen per wijk	23
A8. Aantal reacties per verhuurde corporatiewoning per wijk	24
A9. Verhuizingen tussen wijken in Maastricht	24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Maastricht onderzoekt de mogelijkheden waarover zij beschikt om betaalbare woningen beter beschikbaar te maken en betaalbaar te houden. Dit kan onder meer door als gemeente woningmarktinstrumenten in te zetten via een huisvestingsverordening. Denk aan een opkoopbescherming (het tegengaan van het opkopen van betaalbare woningen door investeerders), het geven van voorrang bij de toewijzing van betaalbare (nieuwbouw)woningen aan personen met een lokale binding of het reguleren van toeristische verhuur van reguliere woningen¹.

Schaarste is een grond om deze instrumenten mee in te stellen. Dit betekent dat aangetoond moet worden dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige schaarste-effecten op de woningmarkt. Ook moet (onderbouwd) besloten worden voor welke gebieden in de gemeente en voor welke prijssegmenten instrumenten van toepassing kunnen zijn.

Om deze reden wenst de gemeente Maastricht te beschikken over een onderzoek naar de woningschaarste in de gemeente, die antwoord geeft op de volgende vragen:

- Is er op dit moment schaarste op de woningmarkt in de gemeente Maastricht? En zo ja, hoe ziet deze schaarste eruit, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypen en prijssegmenten)?
- Zijn er verschillen in de mate van schaarste tussen de verschillende wijken? En betekent dit dat er tussen deze wijken een verschil in prijsgrens is tot waar deze schaarste zich voordoet?
- Op basis van bovenstaande: welke doelgroepen ervaren op dit moment krapte op de woningmarkt? (zoals koopstarters en middeninkomens).

Dit onderzoek geeft nog geen antwoord op vragen over de effectiviteit van de instrumenten die bij het aantonen van schaarste ingezet kunnen worden. Een dergelijk onderzoek is noodzakelijk om de proportionaliteit van deze maatregelen aan te kunnen tonen.

1.2 Onze aanpak

Dit rapport beschrijft het onderzoek naar of er schaarste is, en zo ja in welke mate deze schaarste zich voordoet in de gemeente Maastricht op gemeente- en wijkniveau. Dit onderzoek bevat een grondige analyse van de huidige inkomensverdeling, woningvoorraad, marktdynamiek en demografische ontwikkelingen binnen de gemeente en haar wijken. Hiervoor is gebruik gemaakt van Microdata gegevens van het CBS. Zo kunnen uitkomsten op wijkniveau verkregen worden. Daarbij wordt ook regelmatig de vergelijking gemaakt met regionale en landelijke cijfers.

Op basis van actuele marktgegevens wordt vervolgens geanalyseerd in welke prijsklassen er aantoonbaar sprake is van deze schaarste. Indien er sprake is van schaarste in de gemeente Maastricht dan kan dit onderzoek dienen als grondslag voor het opnemen van aanvullende regels in de huisvestingsverordening voor desbetreffende prijssegmenten.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de belangrijkste conclusies die voortkomen uit de onderzoeksresultaten. De volledige analyse wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. In bijlage A zijn aanvullende analyses per wijk in te zien.

¹ In dit onderzoek richten we ons op de effectiviteit van het instellen van voorrang bij de toewijzing van betaalbare woningen aan personen met een lokale binding. Betaalbare woningen zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen of koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (€ 390.000 in 2024 en € 405.000 in 2025).

2. Conclusies en advies

In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste conclusies van ons schaarsteonderzoek samen, zowel op gemeente- als wijkniveau.

2.1 Overall in gemeente woningschaarste in goedkope huur- en koopsegment

De woningmarktdynamiek in de gemeente Maastricht duidt in ieder geval op woningschaarste in het goedkope huur- en koopsegment voor huishoudens met een laag inkomen. Dit blijkt uit de beperkte passende woningvoorraad voor lage inkomens², sterk gestegen transactieprizen op de koopwoningmarkt en toegenomen wachttijd en aantal reacties op de sociale huurwoningmarkt. Ook zien we dat huishoudens met een middeninkomen moeilijk de woningmarkt kunnen betreden of kunnen doorstromen naar een voor hen passende woning. Dat zien we met name terug tot een bepaalde prijs (zie hiervoor 2.2).

In onderstaand overzicht geven we per aspect een beoordeling door middel van een stoplicht. Een rood stoplicht duidt erop dat dit specifieke aspect een grote bijdrage levert aan woningschaarste in de gemeente Maastricht.

Tabel 1: Conclusies woningschaarste gemeente Maastricht

Aspect	Bevindingen	Beoordeling
Passende woningvoorraad (3.1)	- De groep lage inkomens is in de gemeente Maastricht (56%) groter dan in Nederland als geheel (49%). - De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan op de mogelijkheden voor huishoudens met een laag inkomen. Rekening houdend met passende huurprijzen en WOZ-waarden voor deze doelgroep, zijn er onvoldoende passende woningen voor hen. Dit zorgt ook voor de nodige concurrentie op woningen voor middeninkomens. De passende woningvoorraad voor lage inkomens is 79% van de omvang van deze inkomensgroep (primaire en secundaire doelgroep van sociale huur)³. Dit komt door recente woningmarktontwikkelingen (zie hieronder). Met name startende huishoudens en doorstromers vanuit de huurwoningmarkt hebben hier last van.	
Dynamiek koopwoningmarkt (3.2)	29% van de woningvoorraad had per 1 januari 2025 een geïndexeerde WOZ-waarde tot € 280.000 ten opzichte van 57% op 1 januari 2021. 22% van de huidige te koop staande of verkochte woningen in het afgelopen jaar had een vraagprijs tot € 330.000 (Funda). De koopwoningmarkt voor huishoudens met een middeninkomen is dus krappere geworden gedurende 2025. - De gemiddelde transactieprijs in de gehele gemeente lag in 2024 op € 395.000 Dit is een stijging van 39% ten opzichte van 2019.	

² Tot inkomensgrens sociale huur. In dit onderzoek op basis van inkomensgrenzen in 2024: Tot € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 52.672 voor meerpersoonshuishoudens.

³ Voor elke 100 huishoudens met een laag inkomen zijn er dus 60 passende betaalbare koop- en huurwoningen aanwezig in de voorraad.

**Dynamiek
huurwoningmarkt
(3.3)**

- De zoekduur per corporatiehuurwoning is sterk toegenomen met 76% in de periode 2021-2025.
- Het aantal reacties per corporatiehuurwoning is sterk toegenomen met 59% in de periode 2021-2025.
- De particuliere huurprijs per vierkante meter is toegenomen met 35% in de periode 2021-2025.



Bron: Stec Groep (2026).

2.2 Schaarste koopsegment: in alle wijken tot € 330.000 (prijspeil 2025)

Op basis van de analyses blijkt dat woningschaarste aangetoond kan worden in het betaalbare koopsegment. Vervolgens is het echter ook van belang te bepalen tot welke prijsgrens deze schaarste aanwezig is. Hiervoor maken we onderscheid tussen de wijken en dan wel op basis van dezelfde indicatoren als die we in de vorige tabel schetsten. Met name de dynamiek op de koopwoningmarkt is hiervoor een goede indicator.

In alle wijken schaarste getaxeerd tot € 330.000, verhuisdynamiek speelt belangrijke rol

Op basis van de woningmarktanalyses schatten we in dat in alle wijken in de gemeente Maastricht op dit moment schaarste is tot een koopprijs van € 330.000 (prijspeil 2025). Dit is in 2025 het prijspeil waarvoor startende of doorstromende middeninkomens met enig vermogen nog een woning kunnen kopen. Huishoudens met een laag of middeninkomen merken op de woningmarkt in Maastricht het sterkst de gevolgen van de sterk gestegen woningprijzen. Dit is voor huishoudens met een inkomen van meer dan 1,5 keer modaal minder het geval. We zien dat er verschillen zijn in de betaalbaarheid van de woningvoorraad in de diverse wijken, maar dat de verhuisdynamiek tussen de wijken ervoor zorgt dat we deze gebieden niet als aparte woningmarktgebieden kunnen afbakenen (zie bijlage A9). We nemen daarmee aan dat huishoudens met een laag of middeninkomen in de gemeente Maastricht onafhankelijk van hun huidige woonwijk een zelfde mate van schaarste ervaren.

2.3 Urgente doelgroepen spelen rol in schaarste voor reguliere woningzoekenden

De gemeente Maastricht is bij inwerkingtreding van de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht om urgentiecategorieën op te nemen in haar huisvestingsverordening. Deze aandachtsgroepen hebben dan voorrang bij het toewijzen van vrijkomende sociale huurwoningen. Ook heeft de gemeente Maastricht de mogelijkheid om zelf doelgroepen aan te wijzen die onderbouwd voorrang verdienen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Een voorbeeld daarvan zijn bijvoorbeeld personen die een cruciaal beroep uitvoeren in de gemeente Maastricht, zoals personeel van de politie en de brandweer of leraren en zorgpersoneel. Personen die werken in deze cruciale beroepen zoeken soms⁴ ook een woning in de sociale huur. Het verlenen van urgentie aan hen, naast urgentiecategorieën, vergroot daarmee de schaarste voor andere reguliere woningzoekenden. Zij kunnen dan immers in een beperkter deel van de sociale huurwoningvoorraad nog terecht, wat bijvoorbeeld het aantal reacties en de zoektijd kan doen toenemen op deze vrijkomende woningen. De totale woningschaarste wordt overigens niet of nauwelijks vergroot, immers heeft een dergelijke regeling enkel invloed op de volgorde waarin woningzoekenden een woning toegewezen krijgen. Wel kan deze regeling enige invloed hebben op de omvang van doelgroep woningzoekenden die in deze cruciale beroepen werkt. Wellicht zullen zij bij invoering van een dergelijke voorrang zich namelijk eerder in Maastricht vestigen dan in een andere gemeente.

⁴ Op basis van woon-werkgegevens hebben we in beeld gebracht wel deel van de werknemers in Maastricht in deze cruciale beroepen op dit moment in een corporatiewoning woont. Dit is 5% van de werknemers bij de Politie, 3% van de werknemers bij de Brandweer, 7% van de leraren in het basisonderwijs en 14% van al het zorgpersoneel.

3. Analyse schaarste

In dit hoofdstuk staat de uitwerking van de meest relevante woningschaarste-indicatoren. Dit zijn onder andere:

- Het aantal huishoudens per inkomensgroep en hun huur- en koopmogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad.
- De recente marktdynamiek op de koopwoningmarkt van de gemeente Maastricht.
- De recente dynamiek op de sociale huurwoningmarkt van de gemeente Maastricht.
- De recente dynamiek op de particuliere huurwoningmarkt van de gemeente Maastricht.

De analyses in dit hoofdstuk worden op gemeenteniveau gepresenteerd en regelmatig vergeleken met regionale, provinciale en landelijke cijfers. Wel worden verschillen binnen de gemeente benoemd. Deze uitkomsten zijn in te zien in bijlage A.

3.1 Passende woningvoorraad

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

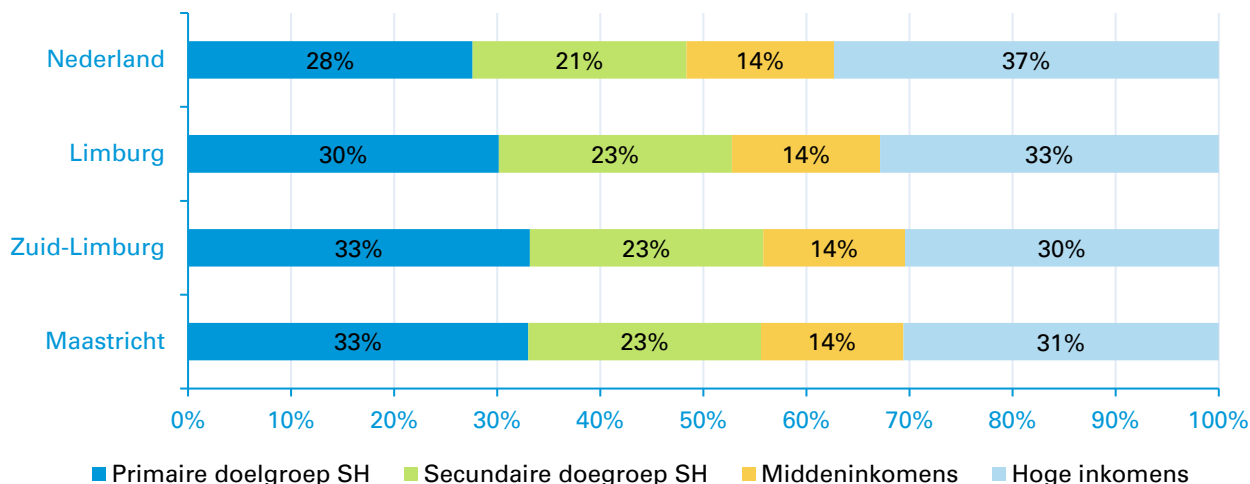
De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaande opsomming zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2026 gegeven. Wanneer we werken met historische gegevens indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep sociale huur):** bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van € 29.400 en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van € 39.925.
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep sociale huur):** ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep lage inkomens. 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie, mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van € 51.537 hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal € 56.910. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens:** we hanteren in dit onderzoek voor middeninkomens een maximaal inkomen van € 72.000 per huishouden. Dit is in 2026 gelijk aan een huishoudensinkomen van 1,5 keer modaal.
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens die meer dan 1,5x modaal verdienen. Dit zijn huishoudens met een inkomen van € 72.000 of hoger in 2026.

Relatief veel Maastrichtse huishoudens hebben een laag inkomen

In de gemeente Maastricht heeft 56% van de huishoudens een laag inkomen; 33% behoort tot de primaire doelgroep voor sociale huur en 23% behoort tot de secundaire doelgroep. In heel Nederland heeft 49% een laag inkomen en in Limburg is dit als geheel 53%. Er wonen dus relatief veel huishoudens met een laag inkomen in de gemeente Maastricht. Onderscheid makend naar de wijken (zie bijlage A2) zien we dat huishoudens met een laag inkomen relatief veel wonen in de wijk Buitenwijk West; daar heeft 64% van de huishoudens een laag inkomen. Dat sluit aan op de woningvoorraad daar, welke uit relatief veel corporatiehuurwoningen en goedkope koopwoningen bestaat.

Figuur 1: Huishoudens naar inkomensgroep in Maastricht, 2023*



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

Hypotheekmogelijkheden per inkomensgroep

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de hypotheekmogelijkheden voor een meerpersoonshuishouden per rentecategorie.

Hypotheek rente	Modaal (€ 48.000)	Modaal en half modaal (€ 48.000 + € 24.000)	2x modaal (€ 48.000 + € 48.000)
1%	€ 220.000	€ 355.000	€ 520.000
2%	€ 205.000	€ 325.000	€ 475.000
3%	€ 200.000	€ 315.000	€ 455.000
4%	€ 195.000	€ 305.000	€ 435.000
5%	€ 190.000	€ 290.000	€ 415.000

Bepaling betaalbare woningvoorraad op basis van huurprijzen en WOZ-waarden

Om te beoordelen voor welke inkomensgroepen het aanbod in de gemeente Maastricht mogelijk beperkt is, zijn eerst de betaalbare prijscategorieën in de huur en koop vastgesteld. Er wordt wat betreft koopwoningen met de geïndexeerde WOZ-waarde van 2025 gerekend. Daarmee is de waarde op peilmoment 1-1-2025 ingeschat. We bepalen daarom de passendheid van de woningvoorraad ook wat betreft inkomen en huurprijs per 1-1-2025 en dus met de inkomens- en prijsgrenzen die op dat moment golden.

Voor **lage inkomens met passend toewijzen** zonder eigen middelen (anders dan voor de kosten koper) zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 165.000 betaalbaar (prijspeil 1-1-2025) en heeft deze doelgroep recht op toewijzing van een sociale huurwoning tot de aftoppingsgrens (€ 682,96 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 731,93 voor meerpersoonshuishoudens).

Voor **lage inkomens zonder passend toewijzen** zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 230.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden en kunnen zij op basis van toewijzingsregels van sociale

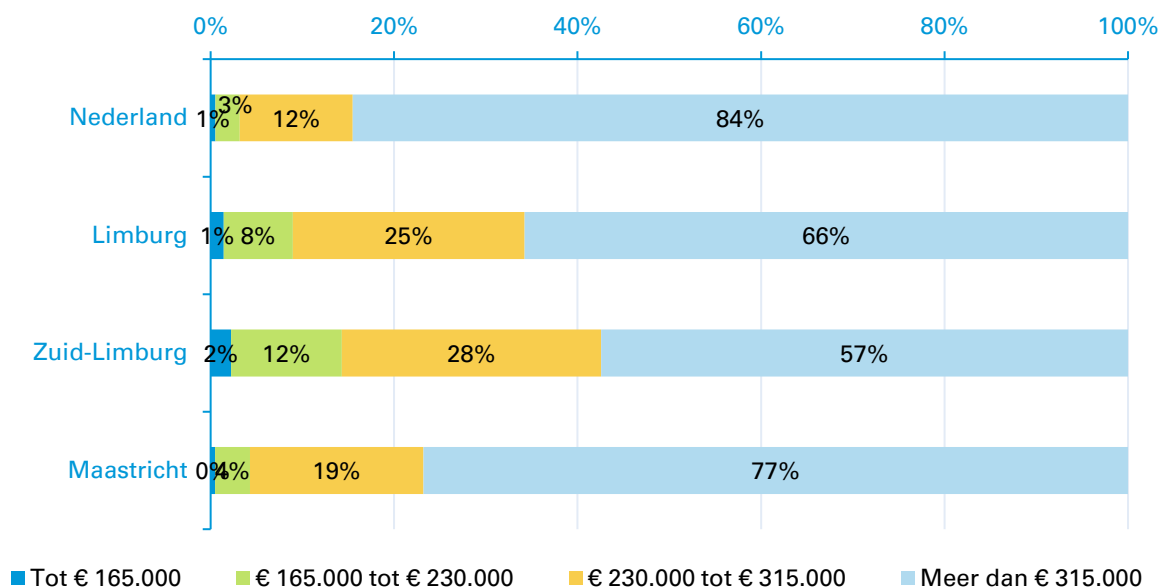
huurwoningen een woning uit het hoogste sociale huursegment van de aftoppingsgrens (€ 682,96 / € 731,93) tot de sociale huurgrens (€ 900,07) toegewezen krijgen.

Voor **middeninkomens** met een inkomen tot maximaal € 72.000 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 315.000 bereikbaar en kunnen zij via de Wet betaalbare huur middenhuurwoningen toegewezen krijgen vanaf de sociale huurgrens (€ 900,07) tot de middenhuurgrens (€ 1.184,82).

77% koopwoningvoorraad niet bereikbaar voor startende middeninkomens zonder eigen vermogen

We hebben op basis van bovenstaande kooprijsgrenzen een indeling gemaakt van de woningvoorraad van de gemeente Maastricht. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de WOZ-waarden uit 2025, geïndexeerd naar een jaar later (peildatum 1 januari 2025). Daaruit blijkt dat de woningvoorraad niet bereikbaar is voor startende huishoudens met een laag inkomen behorend tot de primaire doelgroep van de sociale huur zonder eigen vermogen. Voor de huishoudens behorend tot de secundaire doelgroep is dit aandeel zeer beperkt (4%). Huishoudens met een middeninkomen hebben al wat meer mogelijkheden op de koopwoningmarkt. In totaal is 23% van de woningmarkt voor hen bereikbaar. In vergelijking met Nederland zien we dat met name de mogelijkheden voor middeninkomens in Maastricht groter zijn op de koopwoningmarkt. Landelijk is namelijk slechts 16% van de woningmarkt bereikbaar voor hen. In vergelijking met Limburg en Zuid-Limburg zijn de mogelijkheden voor huishoudens met een middeninkomen juist beperkter in de gemeente Maastricht op de koopwoningmarkt. Onderscheid makend naar wijken (bijlage A3) valt op dat met name in Buitenwijk West en Buitenwijk Noordoost nog relatief veel kansen zijn voor huishoudens met een middeninkomen op de koopwoningmarkt. In het Centrum en Buitenwijk Zuidwest zijn deze kansen juist zeer beperkt.

Figuur 2: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in de gemeente Maastricht passend bij inkomensgroepen, 2023

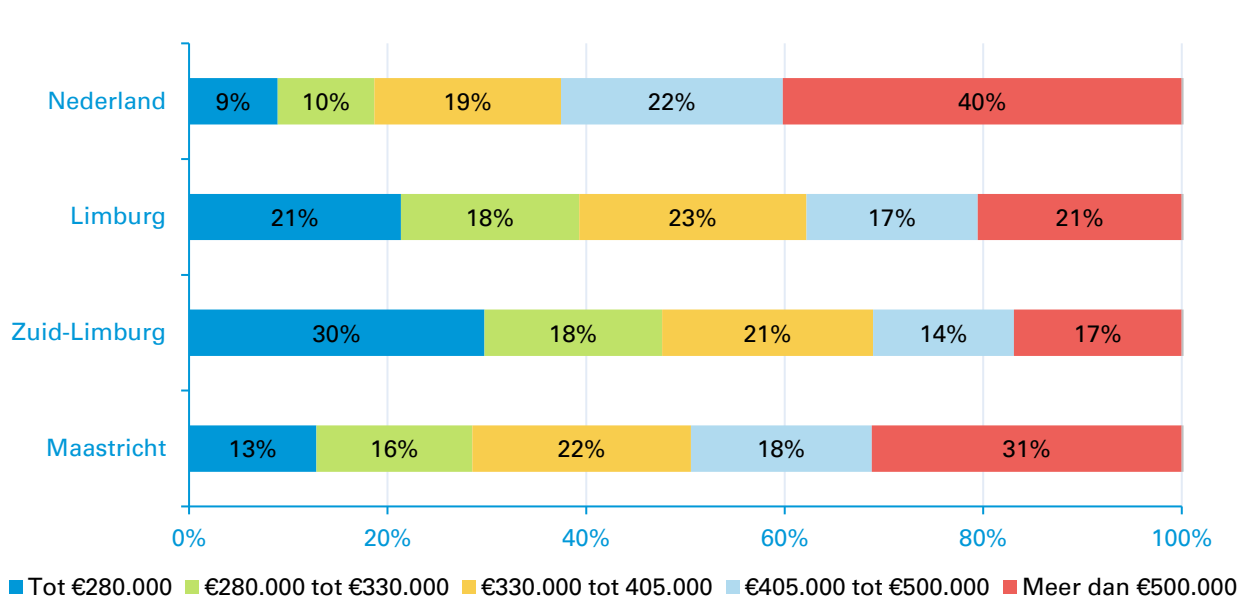


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *WOZ-waarde 2025 geïndexeerd naar 1-1-2025.

Met name koopwoningvoorraad boven betaalbaarheidsgrens is relatief groot ten opzichte van de rest van Limburg

We hebben de koopwoningvoorraad ook nog ingedeeld naar prijssegmenten die door de gemeente Maastricht in haar woonbeleid hanteert. Deze wijken af van de passende prijscategorieën van specifieke inkomensgroepen en deze biedt met name meer differentiering in duurdere koopsegmenten. Hieruit valt op dat juist het duurste koopsegment boven een waarde van € 500.000 sterk vertegenwoordigd is in de gemeente Maastricht in vergelijking met de rest van Limburg. In bijlage A4 is te zien dat deze woningen met name sterk aanwezig zijn in de wijken Centrum en Buitenwijk Zuidwest.

Figuur 3: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in de gemeente Maastricht passend bij woonbeleid gemeente Maastricht, 2023

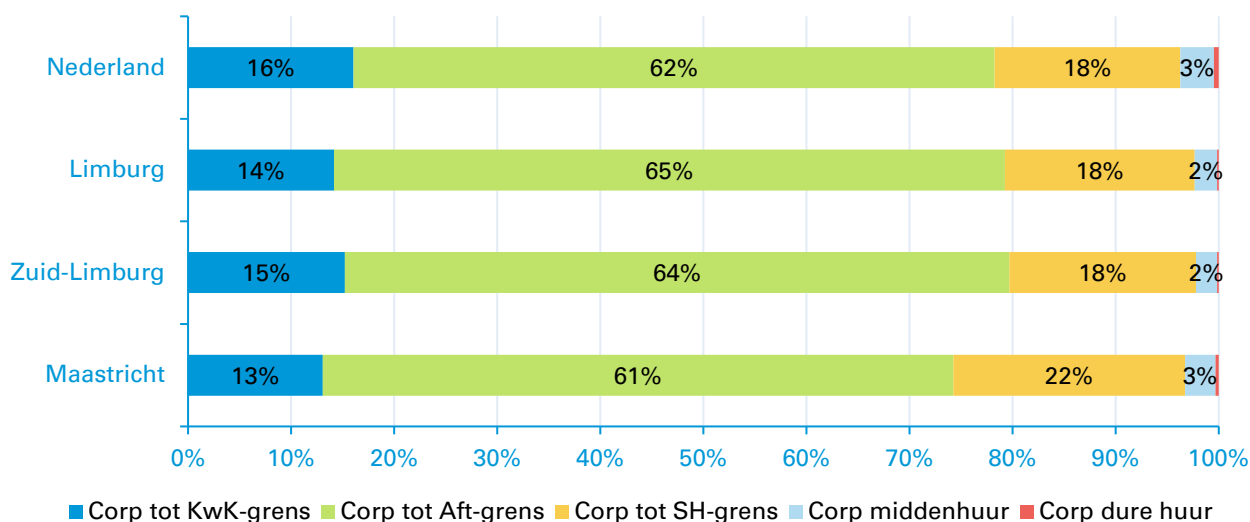


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *WOZ-waarde 2025 geïndexeerd naar 1-1-2025.

Relatief groot deel van huurwoningvoorraad tot de aftoppingsgrens

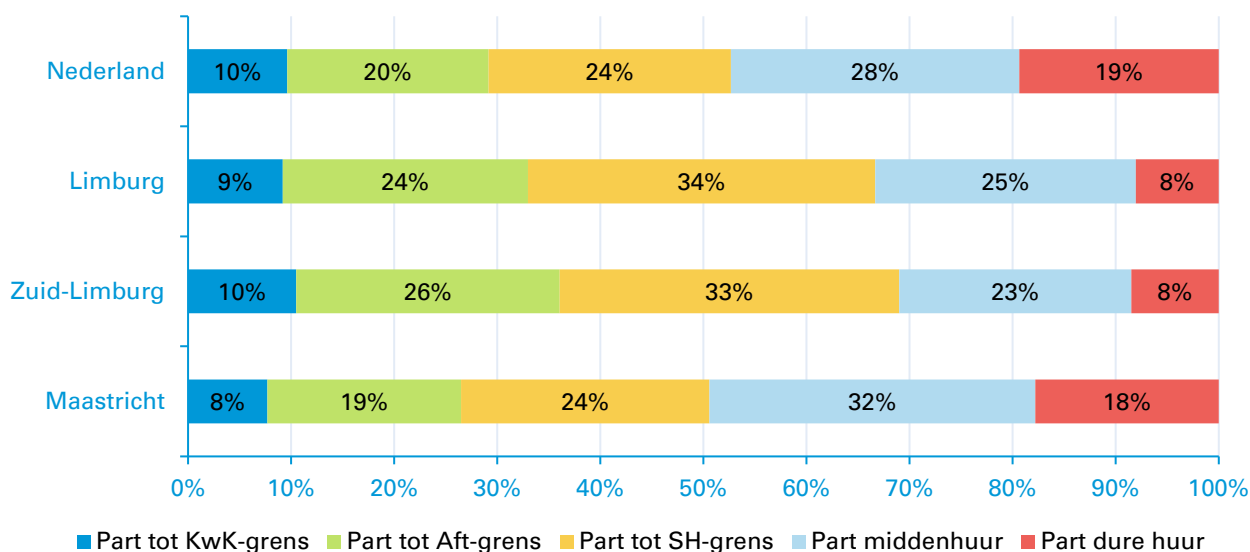
Op basis van bepaalde en ingeschatte huurprijzen door het CBS is een indeling van de huurwoningvoorraad van de gemeente Maastricht gemaakt en een vergelijking met Nederland, Limburg en Zuid-Limburg. Hieruit valt op dat bijna alle corporatiehuurwoningen onder de sociale huurgrens worden verhuurd. Een relatief groot deel van deze woningen heeft een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de sociale huurgrens in vergelijking met Nederland, Limburg en Zuid-Limburg. In de particuliere huur is ten opzichte van met name Limburg en Zuid-Limburg het aantal verhuurde middenhuurwoningen groot. De voorraad tot de sociale huurgrens is juist relatief klein. Belangrijke kanttekening daarbij is dat er in de gemeente Maastricht in totaal wel relatief veel particuliere huurwoningen zijn in vergelijking met andere delen van Limburg (waar meer koopwoningen staan). Dit zorgt ervoor dat het aanbod voor huishoudens met een laag inkomen in de particuliere huurwoningvoorraad alsnog relatief groot is. In bijlage A5 en A6 zijn de huurprijssegmenten verder uitgesplitst naar de wijken in Maastricht. Hieruit blijkt dat de goedkope particuliere huurwoningvoorraad sterk verdeeld is over de diverse wijken. In absolute aantallen zijn de meeste goedkope huurwoningen aanwezig in het Centrum.

Figuur 4: Corporatiehuurwoningvoorraad naar prijsklassen in de gemeente Maastricht, 2023



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

Figuur 5: Particuliere huurwoningvoorraad naar prijsklassen in de gemeente Maastricht, 2023



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

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

We zien dat er op dit moment onvoldoende passende woningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen in de gemeente Maastricht. De huurwoningvoorraad voor deze doelgroep is ruim, maar er zijn daarnaast bijna geen koopwoningen meer die wat betreft WOZ-waarde passend zijn voor deze doelgroep. De secundaire doelgroep van corporaties ervaart de sterkste krapte. Er zijn namelijk relatief weinig woningen tussen de aftoppingsgrens en de sociale huurgrens. Dit woningtype is voor hen nodig, omdat zij ook de koopwoningvoorraad slecht kunnen betreden. Waar zij in het verleden nog een koopwoning konden betalen, is dat nu veel minder het geval. Ook voor middeninkomens ontstaat er hierdoor krapte. In principe is de woningvoorraad voor hen voldoende ruim, maar doordat zij concurrentie ervaren van huishoudens

die een lager inkomen hebben (maar meer gespaard hebben), zullen zij ook moeilijker aan een passende woning kunnen komen. Ook een verdere prijsstijging in het koopsegment zal met name deze doelgroep verder onder druk zetten. Zeker omdat hun uitwijkmogelijkheden in het huursegment op dit moment nog beperkt zijn. In bijlage A7 is de omvang van de woningvoorraad per inkomensgroep ook op wijkniveau uitgesplitst. In alle wijken is terug te zien dat het aanbod voor huishoudens met een laag inkomen, en met nadruk op de secundaire doelgroep van corporaties, te beperkt is. Ook middeninkomens staan hierdoor onder druk en dan met name in de wijken waar de koopwoningvoorraad voor hen onvoldoende passend is (geworden). Dat is met name in Buitenwijk Zuidwest het geval.

Tabel 2: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad per inkomensgroep in Maastricht, prijspeil 1-1-2025*

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

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *De getoonde prijs- en inkomensgrenzen gelden per 1 januari 2025 en wijken dus af van de actuele prijsgrenzen. Dit doen we omdat de woningprijzen ook nog niet per 1 januari 2026 bekend waren ten tijde van dit onderzoek. **Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

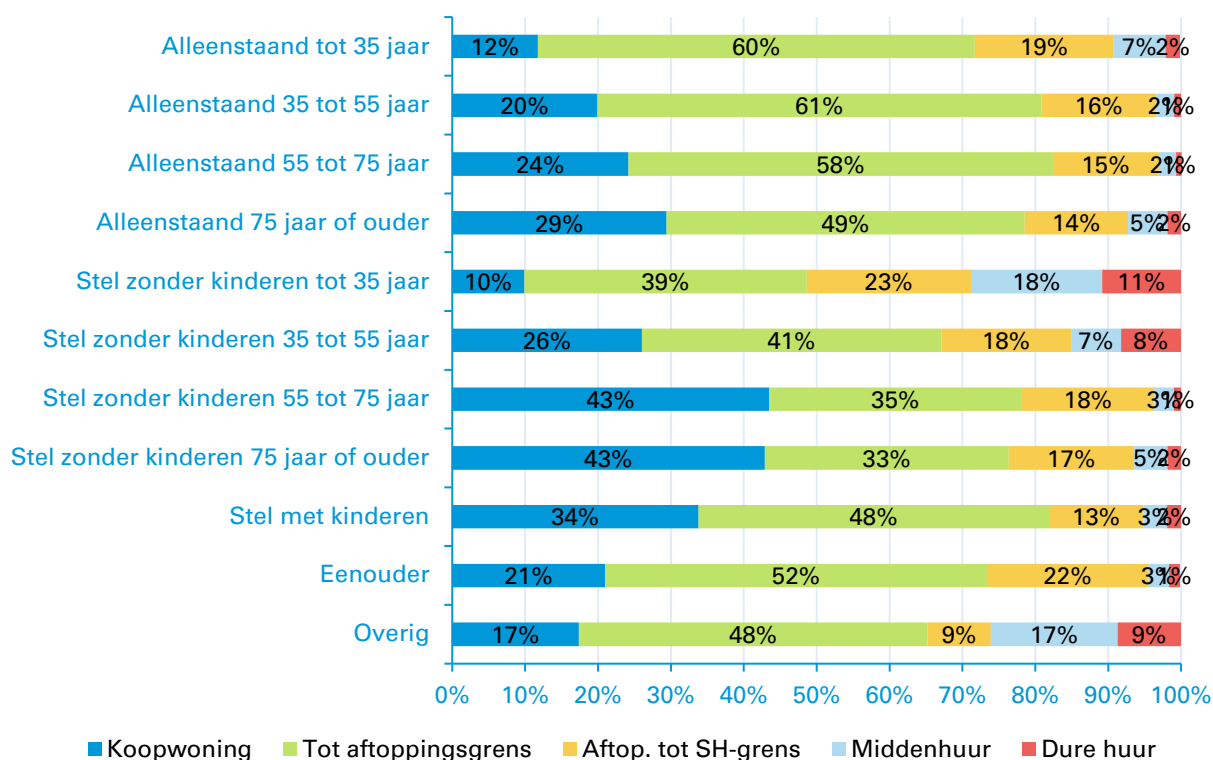
Met name jongeren tot 35 jaar met laag inkomen hebben koopwoningmarkt nog niet betreden

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

We zien dat met name oudere huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning wonen. Dit komt bijvoorbeeld doordat zij de koopwoningmarkt hebben kunnen betreden in een tijd dat de prijzen veel lager lagen en de koopwoningmarkt dus bereikbaarder was. Ook een afname van inkomen na hun pensioen kan een factor spelen. Jongere huishoudens wonen daarentegen vaker in een huurwoning. Circa 12% van de alleenstaanden en 10% van de stellen jonger dan 35 jaar met een laag inkomen woont in een koopwoning. Dit aandeel ligt bij alleenstaanden (29%) en stellen (43%) ouder dan 75 jaar fors hoger (29%). Jongeren

profiteren daarmee op dit moment minder van een stijging van koopwoningprijzen en kunnen daardoor in de toekomst ook moeilijker de stap naar een koopwoning maken. Dit zorgt ervoor dat ook de doorstroming van huur- naar koopwoningen verder stopt.

Figuur 6: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (primaire en secundaire doelgroep sociale huur*) per huishoudenstype in de gemeente Maastricht

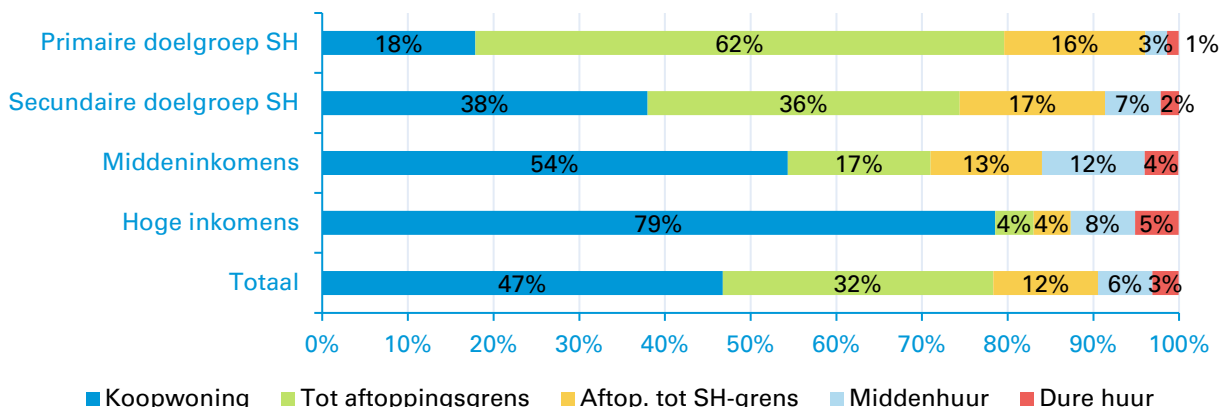


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Inkomen voor eenpersoonshuishoudens tot € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens tot € 54.847.

Deel midden- en hoge inkomens woont scheef in sociale huurwoningen

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

Figuur 7: Woonsituatie naar inkomensgroepen in de gemeente Maastricht, 2023

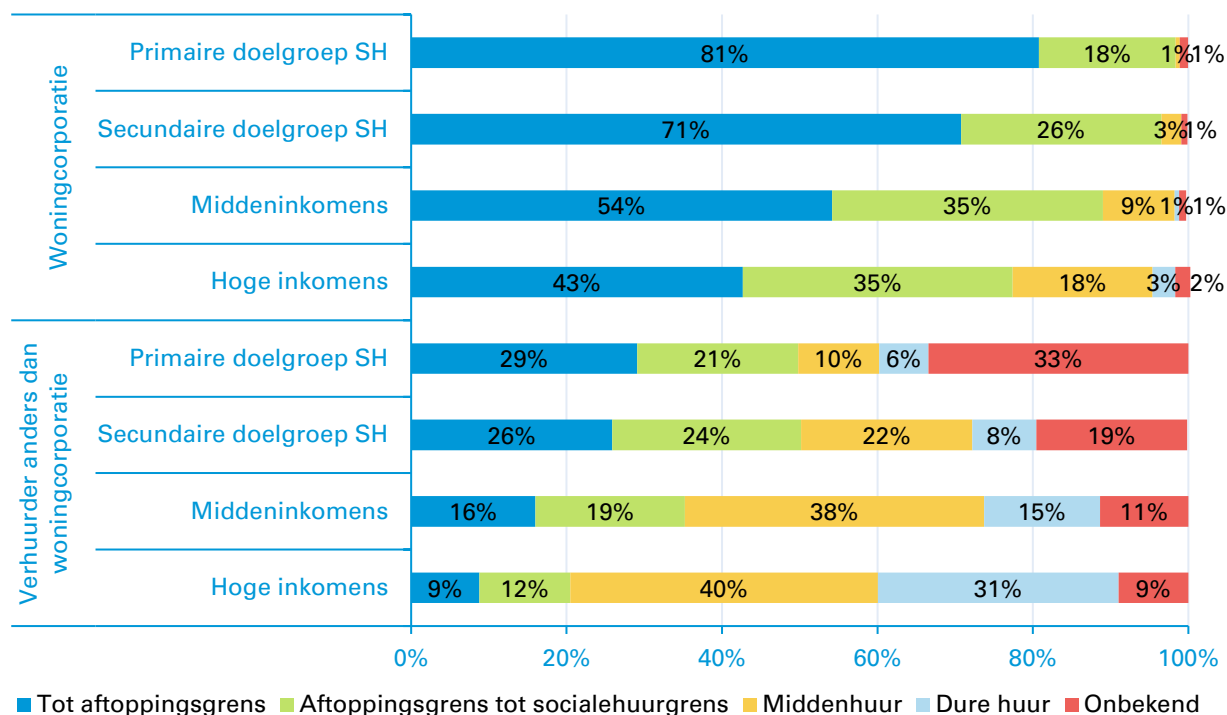


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

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

Met name in de corporatievoorraad zien we terug dat relatief veel huishoudens met een midden- of hoog inkomen in woningen wonen onder de sociale huurgrens. In totaal heeft 15% van de huurders in het DAEB-segment (tot sociale huurgrens) een midden- of een hoog inkomen. Zij bezetten daarmee passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen. De beperkte doorstroombelangen voor deze doelgroep zal het vrijspelen van deze woningen belemmeren.

Figuur 8: Woonsituatie naar inkomensgroepen in de huurwoningvoorraad in de gemeente Maastricht, 2023



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

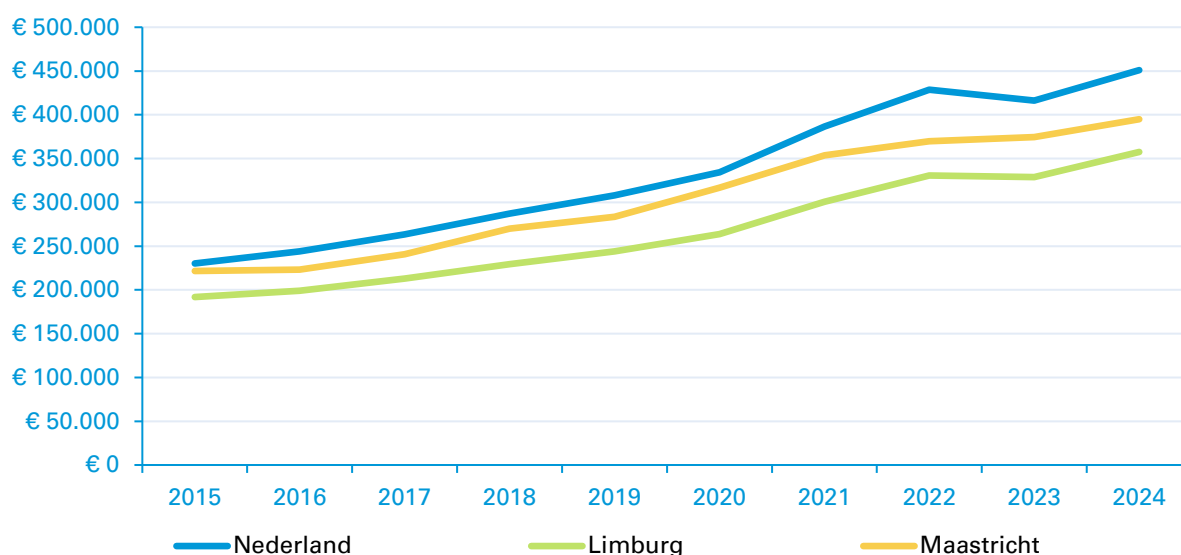
3.2 Dynamiek koopwoningmarkt

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

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

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

Figuur 9: Ontwikkeling transactieprijs in Maastricht ten opzichte van de provincie Limburg en Nederland, 2015-2024

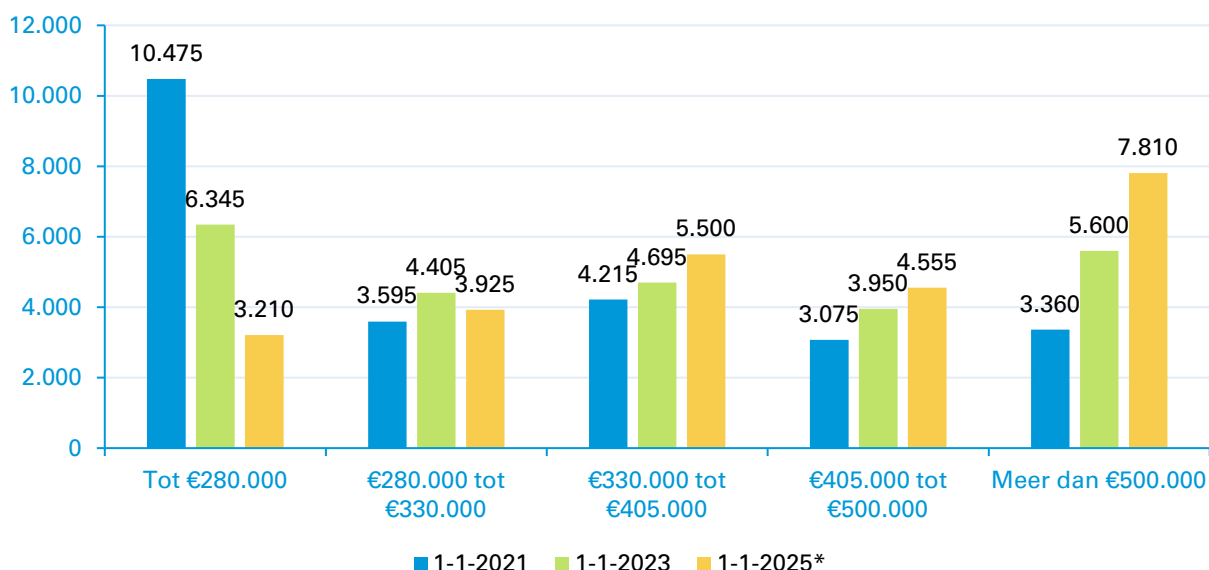


Bron: CBS (2025, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

Figuur 10: Ontwikkeling WOZ-waarde koopwoningvoorraad naar waardeklassen in Maastricht, 1-1-2021 t/m 1-1-2025*



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

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

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

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

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

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

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

3.3 Dynamiek huurwoningmarkt

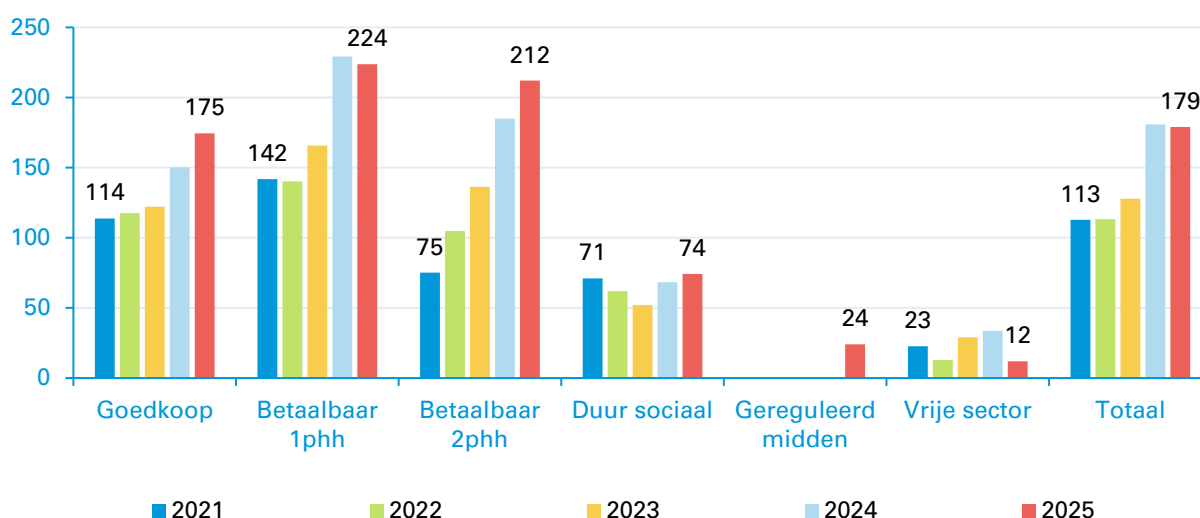
Voor inzicht in de dynamiek op de huurwoningmarkt van de gemeente Maastricht hebben we voor het corporatiebezit gegevens opgevraagd bij Thuis in Limburg. Thuis in Limburg is een samenwerkingsverband en woonruimteverdeelsysteem van de meeste in de provincie Limburg actieve woningcorporaties. Alle corporaties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

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

Aantal reacties per woning⁵ met 59% toegenomen sinds 2021

We zien via Thuis in Limburg dat het aantal reacties per woning in de periode 2021-2025⁶ in de gemeente Maastricht met circa 59% is toegenomen sinds 2021. In 2021 kwamen er gemiddeld genomen 113 reacties op een woning; in 2025 is dit aantal gestegen naar 179. De sterk gestegen koopwoningprijzen spelen hier een grote rol in. Waar in 2021 huishoudens met een lager inkomen ook nog een groot deel van de koopwoningen konden kopen, is dit nu veel minder het geval. De woningprijzen zijn namelijk sterker gestegen dan het gemiddelde inkomen. Onderscheid makend naar prijssegmenten zien we dat met name het aantal reacties op sociale huurwoningen (tot de aftoppingsgrens) sterk is toegenomen. Dat komt doordat een bredere doelgroep daarop kan reageren. Tussen 2024 en 2025 is er sprake geweest van een lichte daling van het aantal reacties. Dat komt ook doordat er weinig woningen zijn aangeboden via het lotingmodel in 2025. Daar komen over het algemeen meer reacties op doordat een grotere groep woningzoekenden kans maakt. Ook de afname van het vrijkomend aanbod dat via het aanbodmodel en lotingmodel wordt toegewezen kan een rol spelen bij het toenemend aantal reacties. In 2023 waren er bijvoorbeeld 734 woningen die op een van deze twee manieren zijn toegewezen, maar in 2024 waren dit er bijvoorbeeld slechts 646. In bijlage A8 is het aantal reacties per verhuurde corporatiewoning per wijk opgenomen. We zien in elke wijk een sterke stijging van het aantal reacties terug.

Figuur 11: Gemiddeld aantal reacties op aangeboden* corporatiebezit via Thuis in Limburg in Maastricht, 2021-2025



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

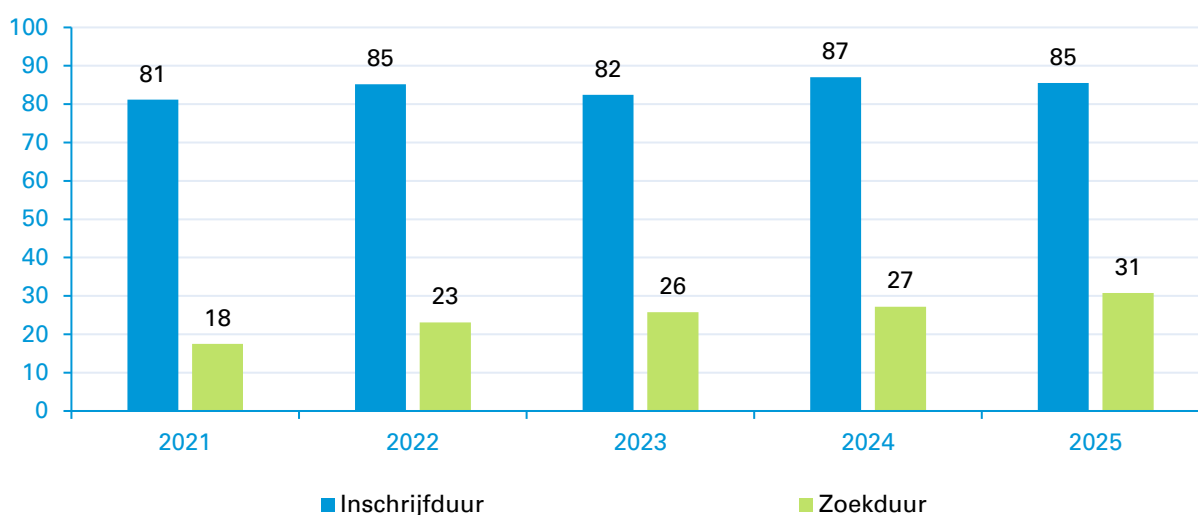
⁶ De gegevens over het jaar 2025 zijn ontvangen per 16 september 2025. Het volledige jaar was ten tijde van de uitvoering van dit onderzoek nog niet bekend.

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

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

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

Figuur 12: Ontwikkeling van inschrijftijd en zoektijd tot toewijzing corporatiewoning via Thuis in Limburg in de gemeente Maastricht, 2021-2025

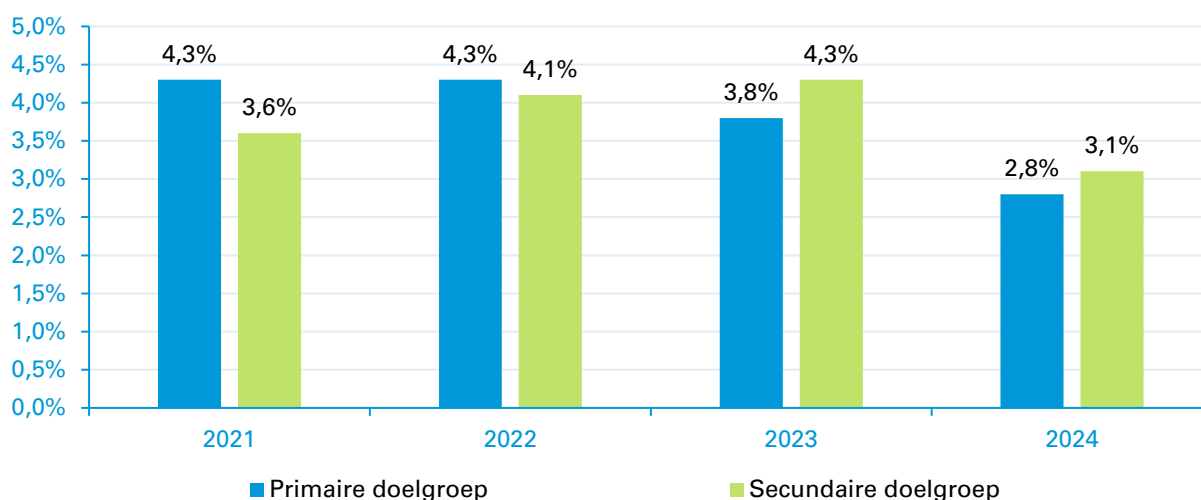


Bron: Thuis in Limburg (2025, cijfers 2021-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Zowel primaire als secundaire doelgroep van corporaties hebben lagere slagingskansen

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

Figuur 13: Ontwikkeling van de slagingskans van actief woningzoekenden naar inkomensgroep via Thuis in Limburg in de gemeente Maastricht, 2021-2024

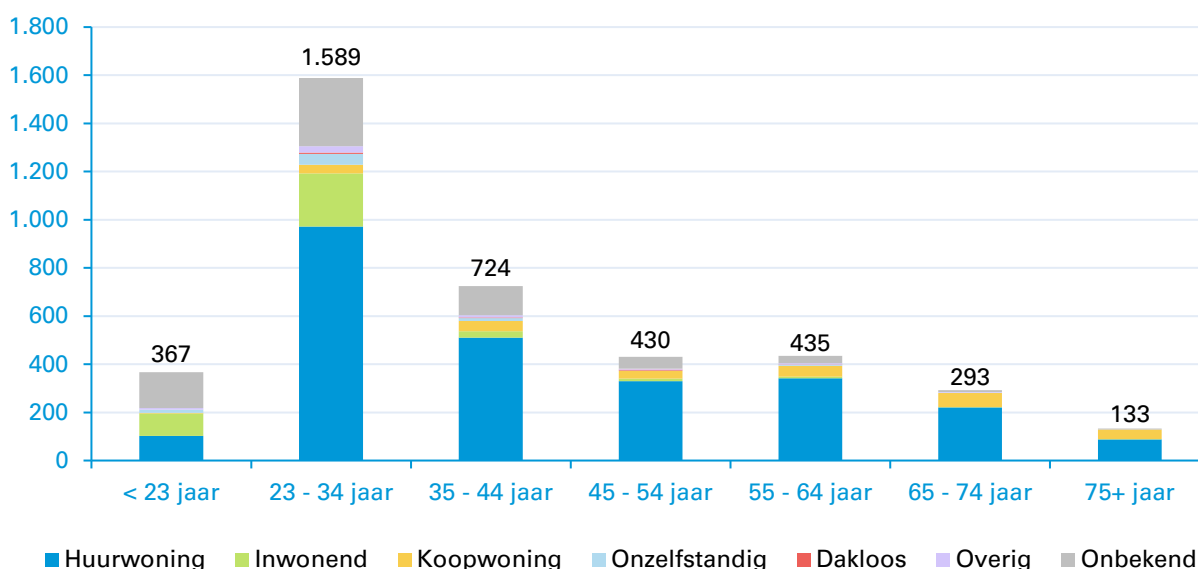


Bron: Thuis in Limburg (2025, cijfers 2021-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

Figuur 14: Actief woningzoekenden in Maastricht naar leeftijd en huidige woonsituatie, 2025

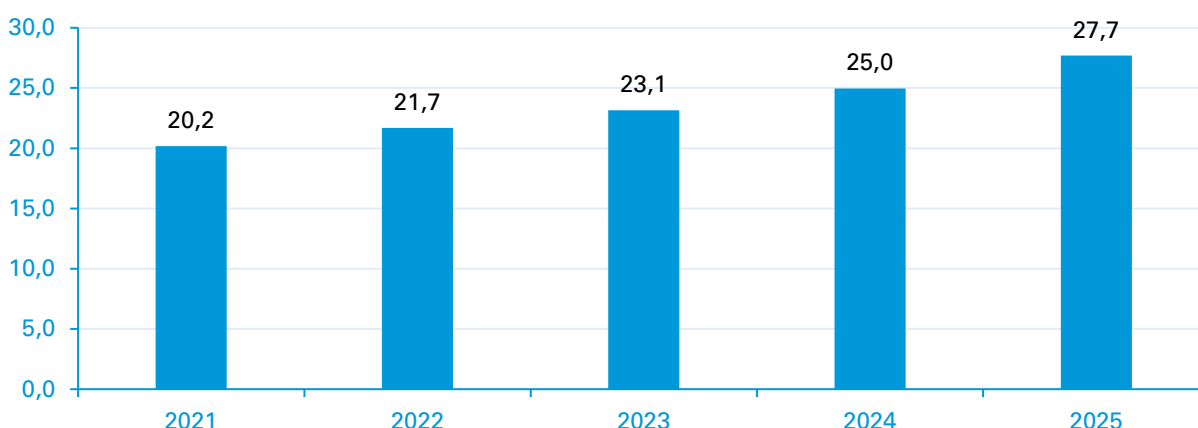


Bron: Thuis in Limburg (2025, cijfers 2021-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

Figuur 15: Ontwikkeling particuliere huurprijs per vierkante meter in Maastricht, 2021-2025

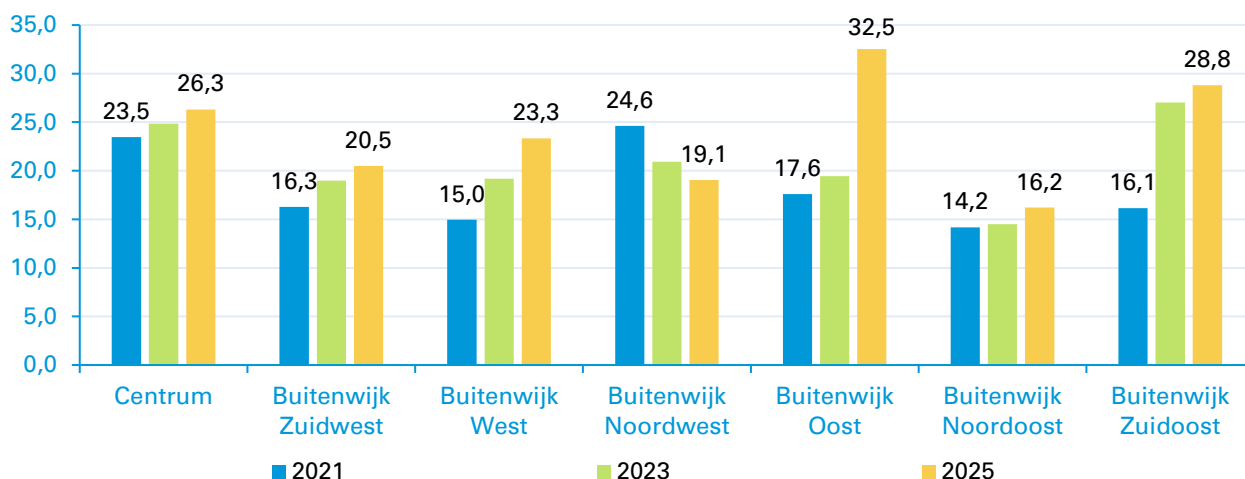


Bron: gemeente Maastricht (28 november 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

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

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

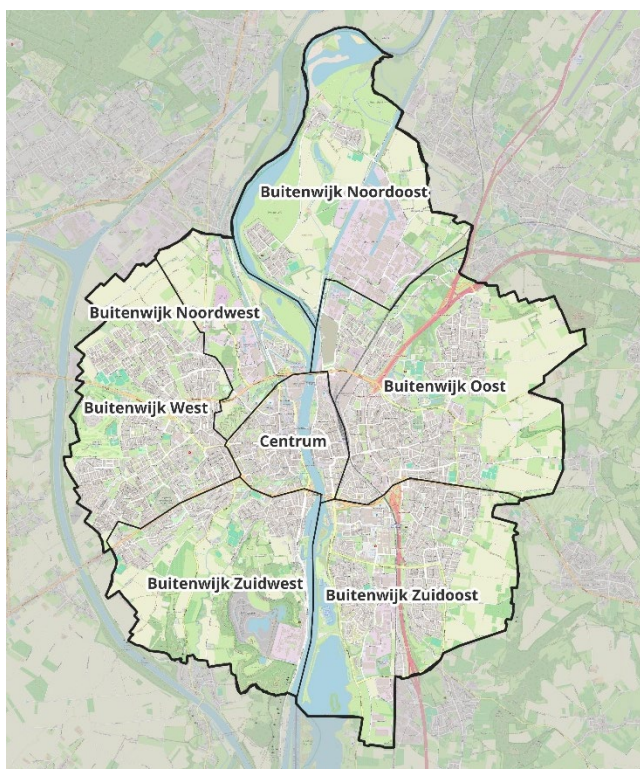
Figuur 16: Ontwikkeling particuliere huurprijs per vierkante meter per wijk in Maastricht, 2021-2025



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

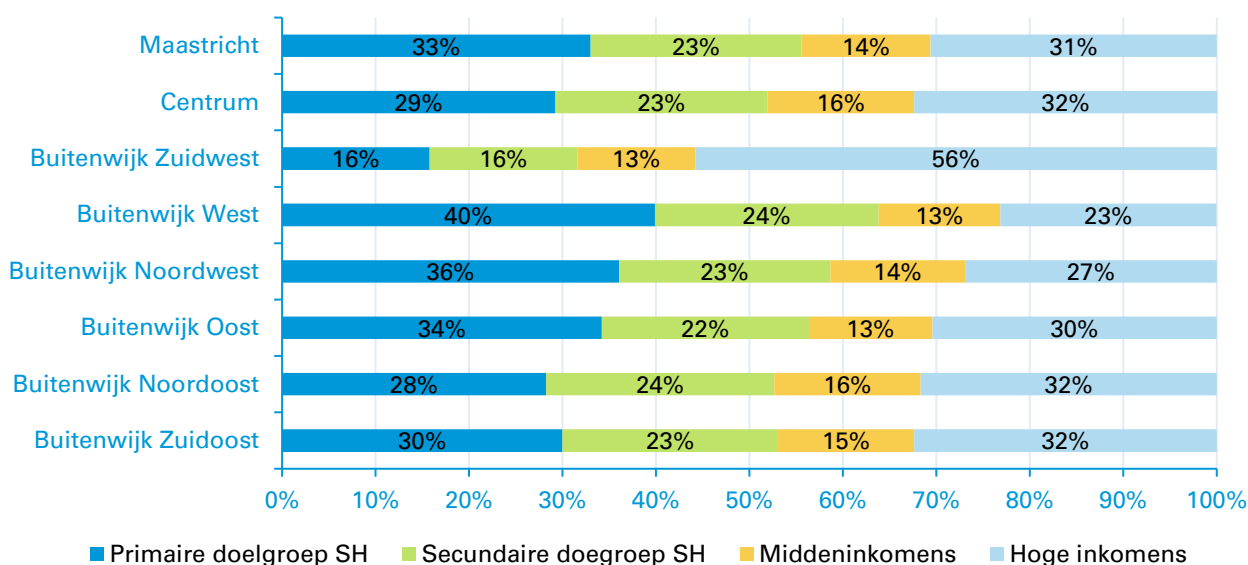
Bijlage A: Analyses op wijkniveau

A1. Gehanteerde indeling naar wijken



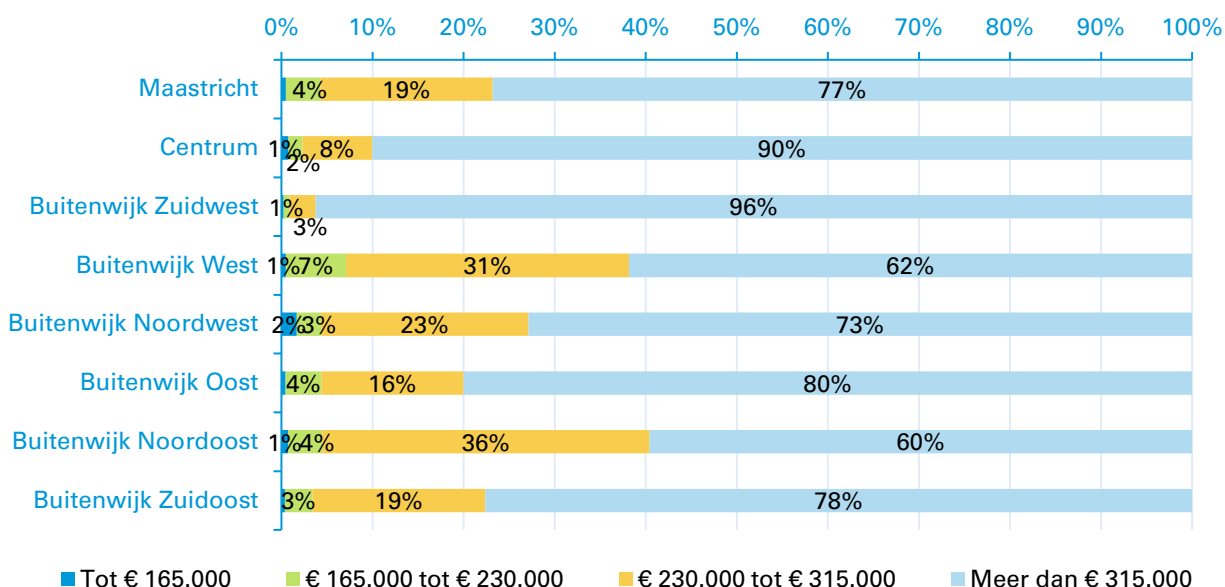
Bron: Stec Groep (2026).

A2. Inkomensgroepen per wijk



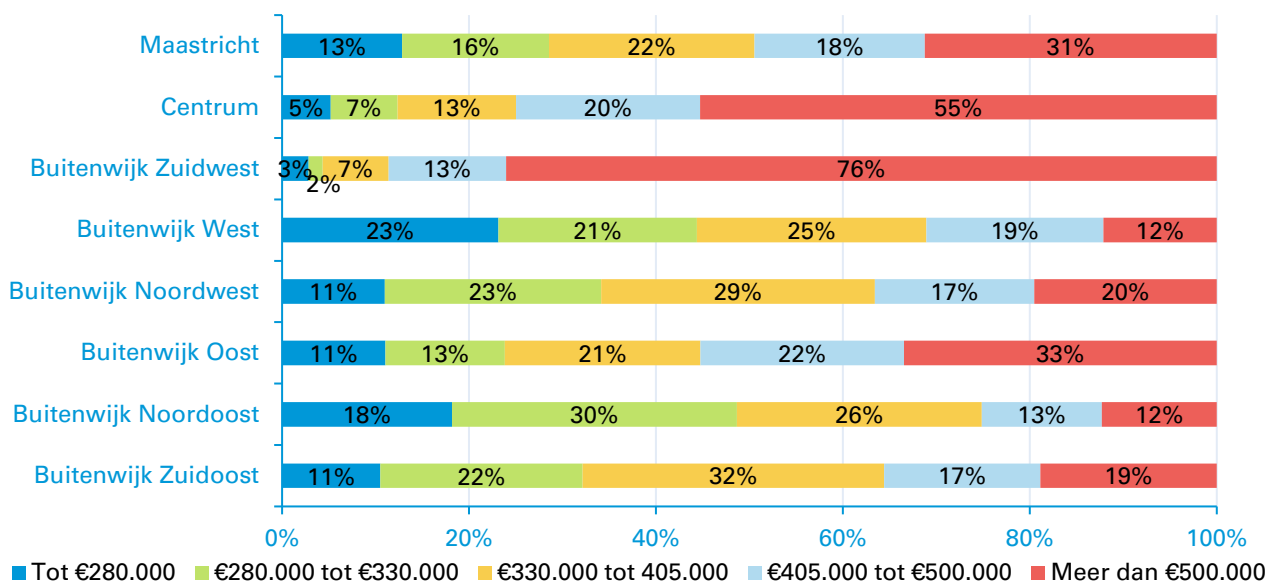
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). *Teruggerekend naar inkomensgrenzen in peiljaar 2023.

A3. Koopprijssegmenten per wijk naar passend bij inkomensgroepen



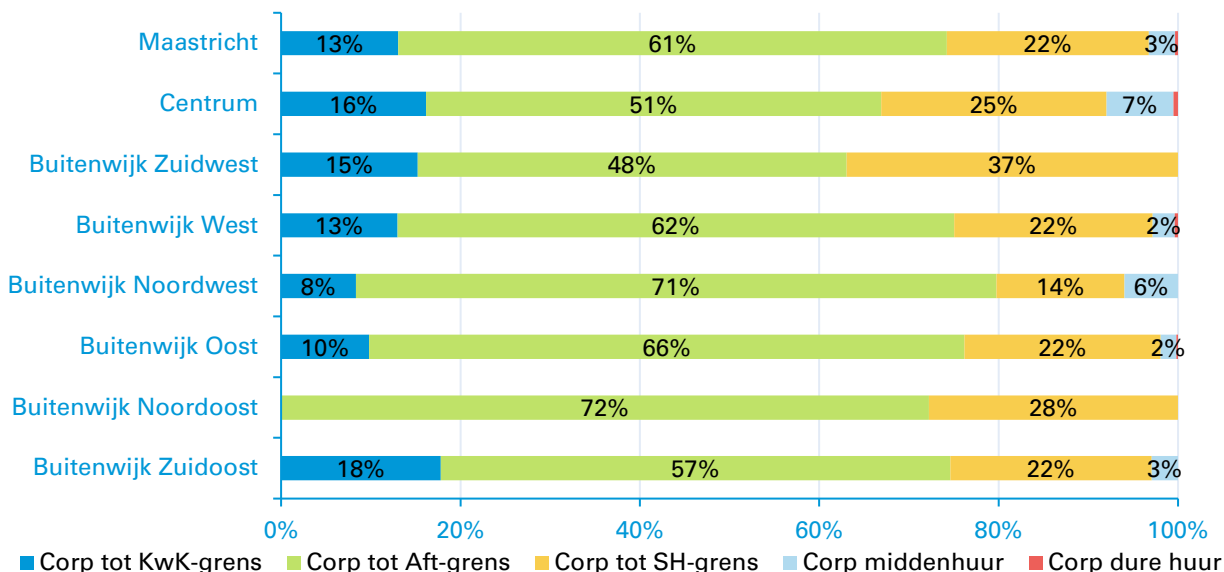
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *WOZ-waarde 2025 geïndexeerd naar 1-1-2025.

A3. Koopprijssegmenten per wijk passend bij woonbeleid



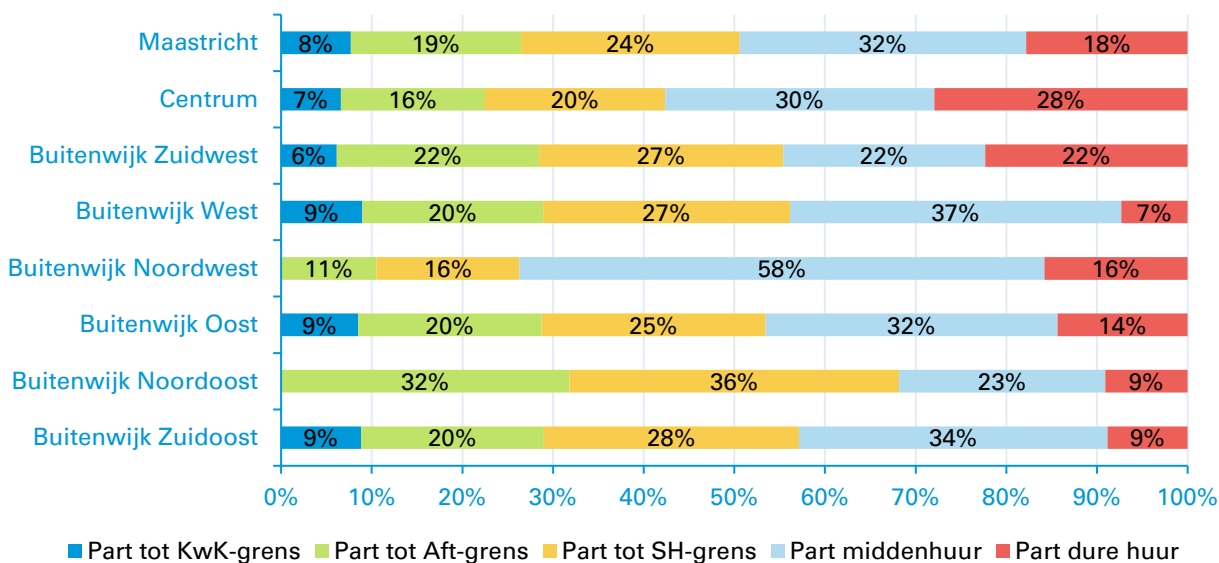
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *WOZ-waarde 2025 geïndexeerd naar 1-1-2025.

A4. Corporatiehuurwoningen naar prijsklassen per wijk



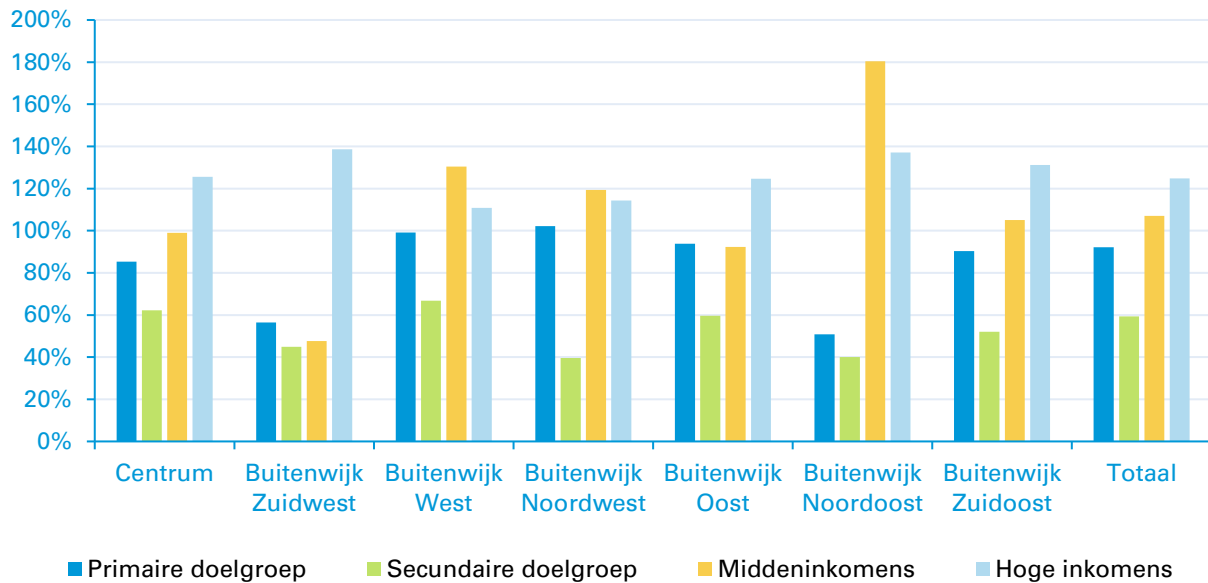
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

A5. Particuliere huurwoningen naar prijsklassen per wijk



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

A6. Passende woningvoorraad per wijk



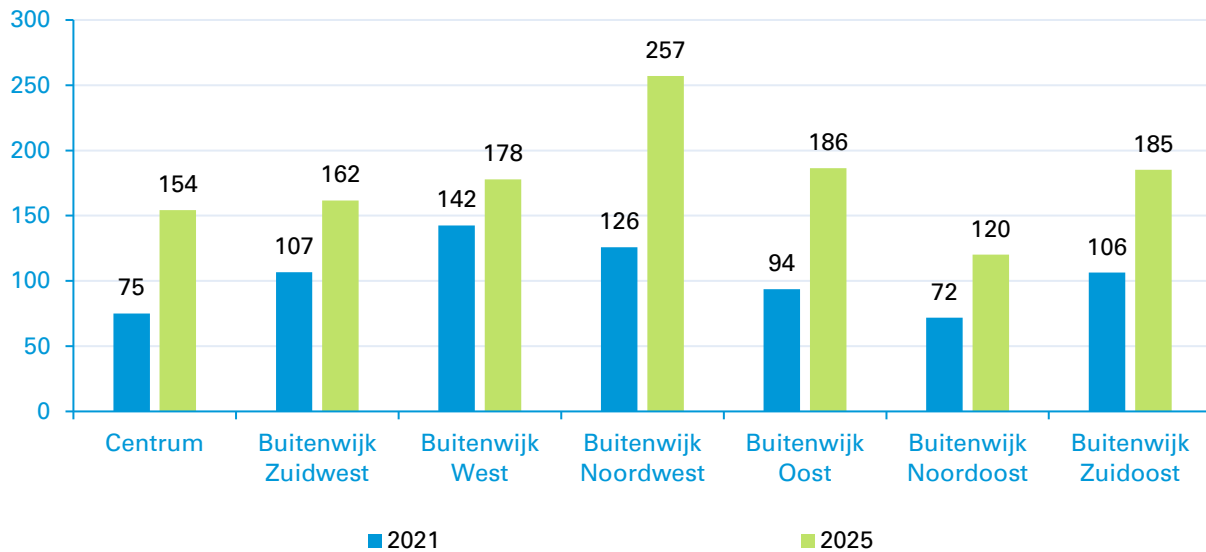
Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

A7. Aanbod en verkochte woningen per wijk

Wijk	Te koop / verkocht tot € 330.000	Te koop / verkocht tot € 405.000
Centrum	26%	42%
Buitenwijk Zuidwest	18%	25%
Buitenwijk West	61%	78%
Buitenwijk Noordwest	39%	61%
Buitenwijk Oost	24%	41%
Buitenwijk Noordoost	46%	71%
Buitenwijk Zuidoost	42%	72%
Totaal Maastricht	36%	53%

Bron: Funda.nl (februari 2026). Bewerking Stec Groep (2026).

A8. Aantal reacties per verhuurde corporatiewoning per wijk



Bron: Thuis in Limburg (2025). Bewerking Stec Groep (2026).

A9. Verhuizingen tussen wijken in Maastricht

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

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

Colofon

Datum: 14 april 2026

Projectnummer: 25.093

Opdrachtgever: Stec Groep

Opdrachtnemer: Gemeente Maastricht

Adviseur: 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



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 studentenhuusvesting als beleidsneutraal uitgangspunt van reguliere woningmarkt

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

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

Scenariostudie om invulling te geven aan nieuwe ontwikkelingen en ambities

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

Gemeente en corporaties betrokken gedurende het proces, basis voor vervolggesprekken

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

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

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

1.3 Leeswijzer

We 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:

- a. Voldoende betaalbare woningen te realiseren in nieuwbouw en bestaande voorraad;
- b. Woningen geschikt te maken voor alle doelgroepen, met speciale aandacht voor ouderen;
- c. Evenwichtige afspraken te maken over aandachtsgroepen, zodat leefbaarheid en toegankelijkheid gewaarborgd blijven;
- d. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te verbeteren;
- e. Een adaptief en flexibel bouwprogramma op te zetten, waarmee de gemeente voorbereid is op kantelpunten en onzekerheden;
- f. 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 opbouwmogelijkheden				

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:

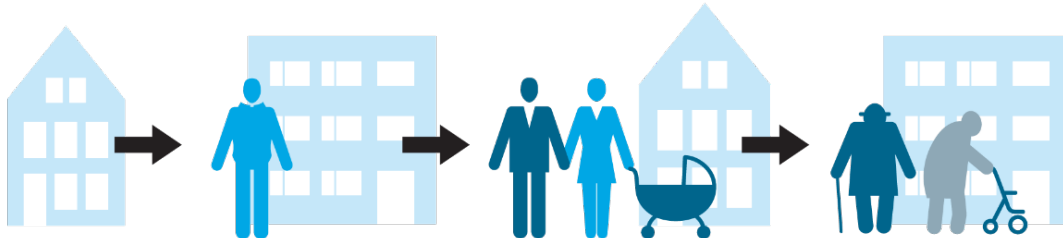
- Reguliere nultredenwoningen: zelfstandige woningen zonder drempels of trappen, geschikt voor zelfstandig wonen, maar zonder extra zorgvoorzieningen.
- Geclusterde woningen: nultredenwoningen bij elkaar in één complex of hofje, vaak met gemeenschappelijke ruimtes en sociale ondersteuning om sociale 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.

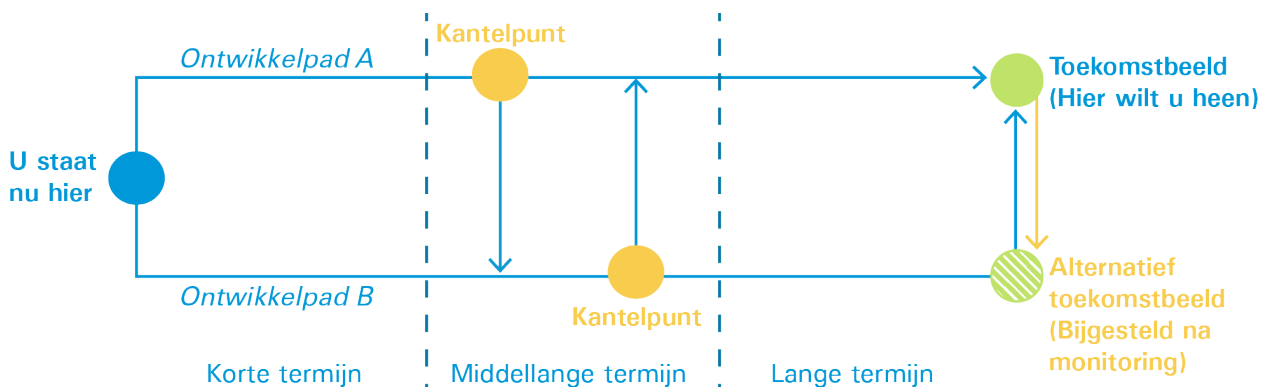
Daarnaast spelen verschillen in zorgbehoefte een belangrijke rol. Sommige ouderen hebben behoefte aan zorg in de buurt via geclusterde woonvormen, terwijl anderen intensieve verpleegzorg aan huis nodig hebben in de vorm van zorggeschikte woningen. Deze laatste categorie wordt steeds urgenter door rijksbeleid 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 buurniveau al handvatten voor, maar we adviseren de huidige situatie breder in breed te brengen.

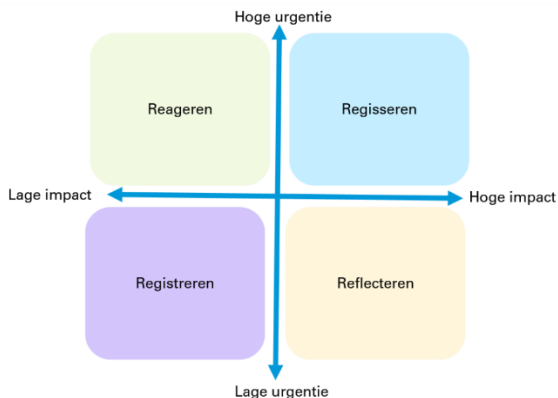
Breng kansen en opgaven per gebied in beeld voor gerichte investeringen

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 beïnvloedt 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 stokken 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 parkeernomen.	• 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



Woonbeleid

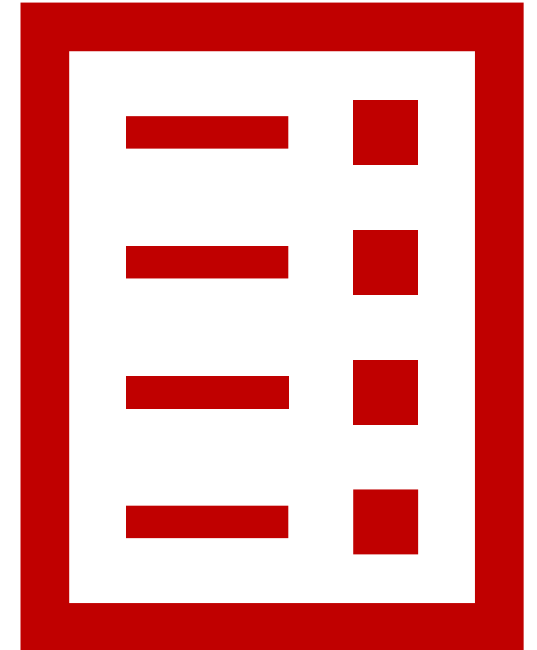
Woonbehoeftesonderzoek en vervolgproces naar nieuw woonbeleid



Gemeente Maastricht

Waar gaan we het over hebben?

1. Woonbehoefteonderzoek 2026
 - a. Onderzoek door Stec groep
 - b. Wat hebben we onderzocht
 - c. Belangrijkste conclusies
2. Belangrijkste opgaven voor nieuw woonbeleid
3. Woningbouwprogramma
4. Vervolgproces naar nieuw woonbeleid



Deel 1

Woonbehoefteonderzoek



Onderzoek door Stec groep

Wat is er onderzocht?

- Het afgelopen half jaar is er door Stec Groep een woonbehoefteonderzoek voor de gemeente Maastricht uitgevoerd.
- Het onderzoek kijkt vooruit in de periode 2030, 2035 en 2040 in 4 scenario's qua bevolkingsontwikkeling



Onderzoek door Stec groep

- Dit woonbehoefteonderzoek is een inhoudelijke onderlegger voor het nieuwe woonbeleid:
 - gemeentelijke Volkshuisvestingsprogramma (2026)
 - de nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties (2026)
 - huisvestingsverordening (2026/ 2027).
- Een woningbehoefteonderzoek is een hulpmiddel; een cijfermatig model gebaseerd op prognoses.
 - Dat helpt ons om inzicht te krijgen in kansen, onzekerheden, no-regret woonproducten. En het geeft handvaten voor een adaptief woningbouwprogramma dat inspeelt op onzekerheden.



Wat hebben we onderzocht?

1. De huidige woningmarkt

- koop- en huurmarkt, woonlasten en (relevante) zorgkenmerken

2. Demografie en verhuizingen

- hoe huishoudens/inwoners zich ontwikkelen, inclusief migratie en doorstroming, en wat dat betekent voor toekomstige woningvraag.



Wat hebben we onderzocht?

3. De toekomstige woningbehoefte

- Kwantitatief: hoeveel huishoudens/woningen
- Kwalitatief: welke typen woningen en prijsklassen voor verschillende doelgroepen (gebaseerd op woonwensen en verhuisgedrag)
- Schaarste: het in kaart brengen van woonsegmenten waar dusdanige veel schaarste is dat de inzet van een huisvestingsverordening nodig is

4. Aandachtsgroepen

- welke groepen extra kwetsbaar zijn op de woningmarkt.



Belangrijkste conclusies

1 - Betaalbaarheid van wonen staat onder druk

- De woningvoorraad van Maastricht bestaat voor 42% uit koopwoningen;
- In dat segment een sterke prijsstijging (+39% in periode 2019-2024);
- Huishoudens met lage/ middeninkomens konden vroeger nog relatief vaak een koopwoning kopen, maar op de huidige woningmarkt niet meer.



Belangrijkste conclusies

1 - Betaalbaarheid van wonen staat onder druk

Huishoudens met lage/ middeninkomens konden vroeger nog relatief vaak een koopwoning kopen, maar op de huidige woningmarkt niet meer.

Dit vergroot de druk op de huurwoningmarkt. Tussen 2021 tot 2025:

- Is het aantal reacties op corporatiehuurwoningen met 59% toegenomen. Van 113 reacties in 2021 tot 179 in 2025.
- Is de gemiddelde zoektijd van 18 maanden naar 31 maanden opgelopen.
- Is de huurprijs per m2 met 35% gestegen bij de particuliere huurwoningmarkt

Gevolg: (potentiële) starters en doorstromers kunnen moeilijk een geschikte woning vinden.



Belangrijkste conclusies

1 - Betaalbaarheid van wonen staat onder druk

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

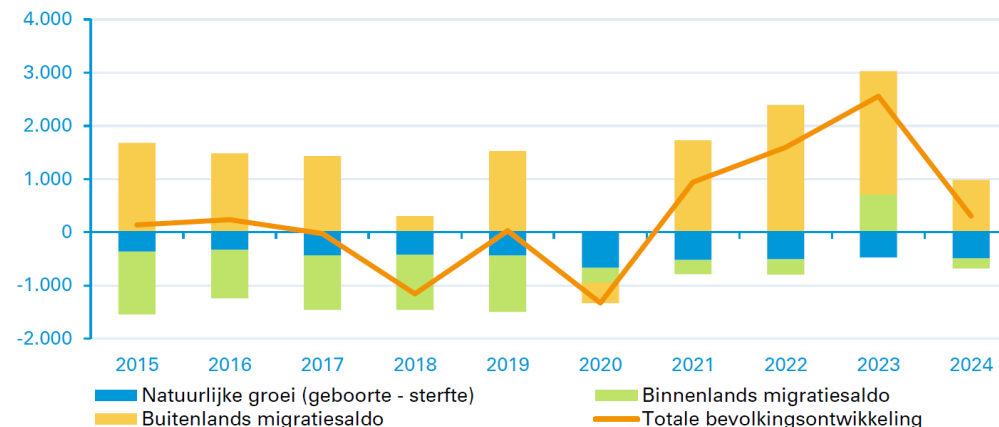
Figuur 1 – Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklassen. Huishoudens = excl. Studenten.



Belangrijkste conclusies

2 – Het aantal inwoners neemt toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe!

- De (huidige) inwoners van de gemeente Maastricht worden gemiddeld ouder;
- De gemeente lijkt er beter in te slagen ook andere huishoudens aan te trekken en ook jonge huishoudens te behouden;
- Om als gemeente het inwonerpeil op peil te houden of zelfs te groeien is dit ook nodig; jaarlijks overlijden er namelijk meer mensen in de gemeente dan dat er geboren worden;



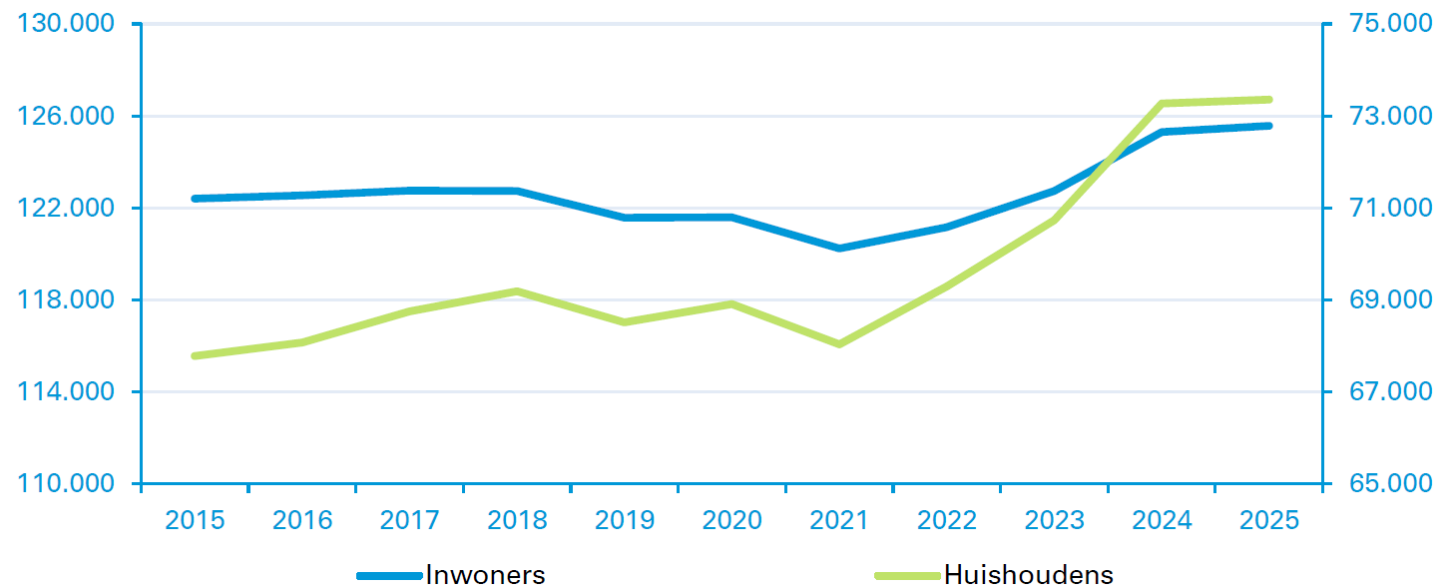
Figuur 2 – Bevolkingsontwikkeling in Maastricht, incl. studenten



Belangrijkste conclusies

2 – Het aantal inwoners neemt toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe!

- Vanaf 2015 zien we een toename van 3.165 inwoners (+2,6%) en 5.575 huishoudens (+8,2%)
- Het aantal huishoudens stijgt sneller door vergrijzing en meer alleenstaanden



Figuur 2 – Bevolkingsontwikkeling in Maastricht, incl. studenten

Belangrijkste conclusies

3 – Vergrijzing tot 2040 staat vast. Ontwikkeling andere doelgroepen onzeker.

In het woonbehoefteonderzoek zijn 4 scenario's uitgewerkt om de verwachte hoeveelheid huishoudens mee te berekenen:

1. Basisscenario

- behoudende migratie op basis van lagere binnenlandse en buitenlandse migratietrends uit de periode 2008-2021.
- Verwachte afname: **-525 huishoudens.**

2. Trendscenario

- De hogere binnenlandse en buitenlandse migratietrends uit de periode 2021-2024 zetten door.
- Verwachte toename: **+2.295 huishoudens.**



Belangrijkste conclusies

In het woonbehoefteonderzoek zijn 4 scenario's uitgewerkt om de verwachte hoeveelheid huishoudens mee te berekenen:

3. Werkgelegenheidsscenario

- Trendscenario
- + nieuwe werkenden door vrijkomende banen
- + extra banen via Brightlands Health Campus in Maastricht, de Chemelot Campus en de installatie van de Einstein Telescoop.
- Verwachte toename: **+4.690 huishoudens.**

4. Ambitiescenario

- De ambitie uit de Omgevingsvisie om met 10.000 tot 15.000 inwoners te groeien tot 2040.
- Verwachte toename: **+6.735 huishoudens.**



Belangrijkste conclusies

Ambitiescenario

- De ambitie uit de Omgevingsvisie om met 10.000 tot 15.000 inwoners te groeien tot 2040.
- Verwachte toename: **+6.735 huishoudens**.
- Dit aantal is lager dan het geraamde aantal huishoudens uit de omgevingsvisie (8.000-12.000).

Waardoor komt dat?

- De omgevingsvisie gaat uit van de huidige **gemiddelde huishoudgrootte (1,7) + een marge qua plancapaciteit**.
- Het woonbehoefteonderzoek maakt een verdiepingsslag en focust op de huishoudgrootte van de doelgroep 25-40 jaar met kinderen. De **gezinnen** leiden tot een grotere huishoudgrootte van **meer dan 2 personen** per huishouden. Dat leidt tot minder huishoudens.

Het blijven modellen en prognoses!

- Wanneer andere doelgroepen worden behouden of aangetrokken, kan deze verhouding veranderen. → Dus **monitoring = belangrijk!**



Belangrijkste conclusies

3 – Vergrijzing tot 2040 staat vast. Ontwikkeling andere doelgroepen onzeker.

- De voorspellingen voor de doelgroepen vanaf 55 jaar zijn voor alle 4 de scenario's vergelijkbaar
- De voorspellingen voor de andere doelgroepen verschillen zeer sterk per scenario!

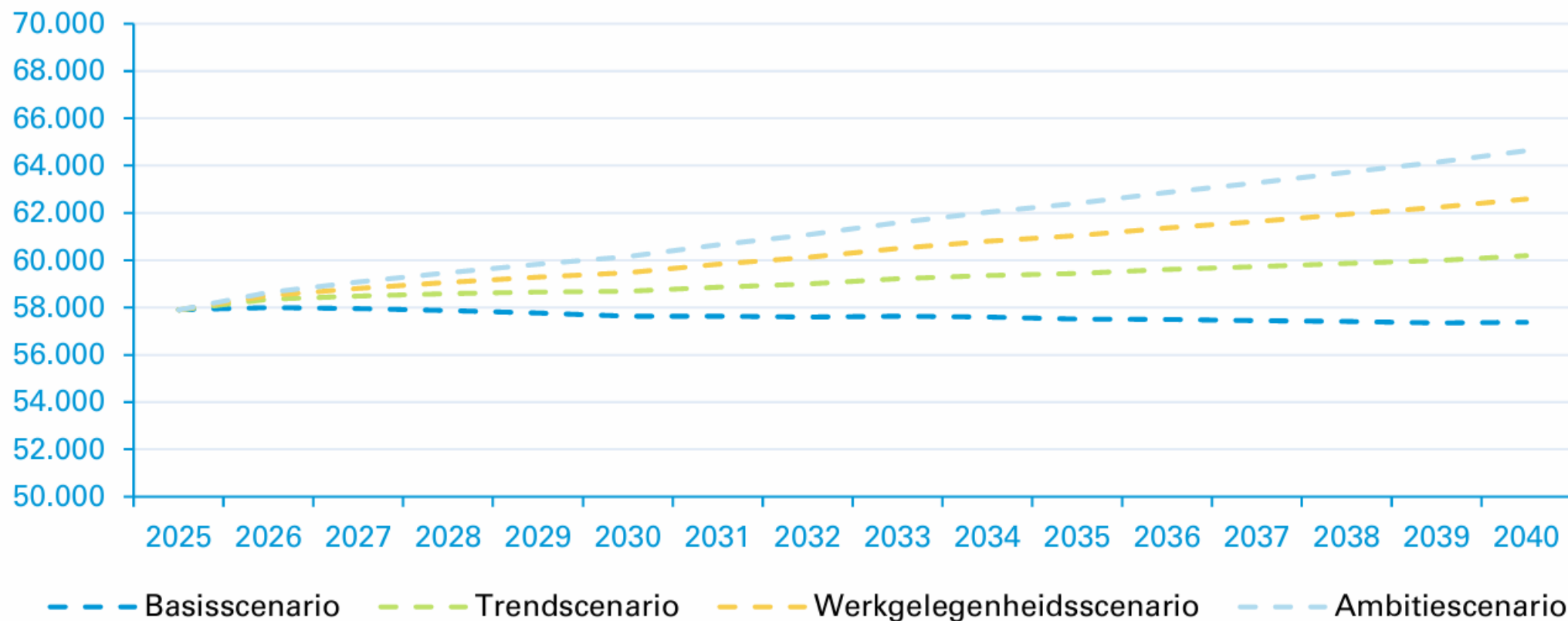
Doelgroepen	2025	2025 tot 2030	2025 tot 2035	2025 tot 2040
A&S <35 jaar	11.550	-790 (-7%) tot +480 (+4%)	-1.335 (-12%) tot +530 (+5%)	-1.945 (-17%) tot -5 (0%)
Gezinnen	13.465	+145 (+1%) tot +795 (+6%)	+645 (+5%) tot +2.330 (+17%)	+1.290 (+10%) tot +4.260 (+32%)
A&S 35-55 jaar	7.325	0 (0%) tot +370 (+5%)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



Figuur 3 - Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen volgens 4 scenario's

Belangrijkste conclusies

3 – Vergrijzing tot 2040 staat vast. Ontwikkeling andere doelgroepen onzeker.



Figuur 4 - Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen volgens 4 scenario's

Inschatting woningbehoefte

De woningbehoefte is ingeschat d.m.v. woonwensen en verhuisgedrag

Woonwensen:

- Ingeschat via de landelijke WoON-enquête
- Sterk gekoppeld aan hun mogelijkheden op de woningmarkt.
 - Voorbeeld: Indien kooprijzen dalen zullen meer huishoudens met een laag- of middeninkomen kiezen voor koop in plaats van huur.

Verhuisgedrag:

- Ingeschat via de CBS Microdata

Woningbehoefte:

- Gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag + een doorstroommodel.

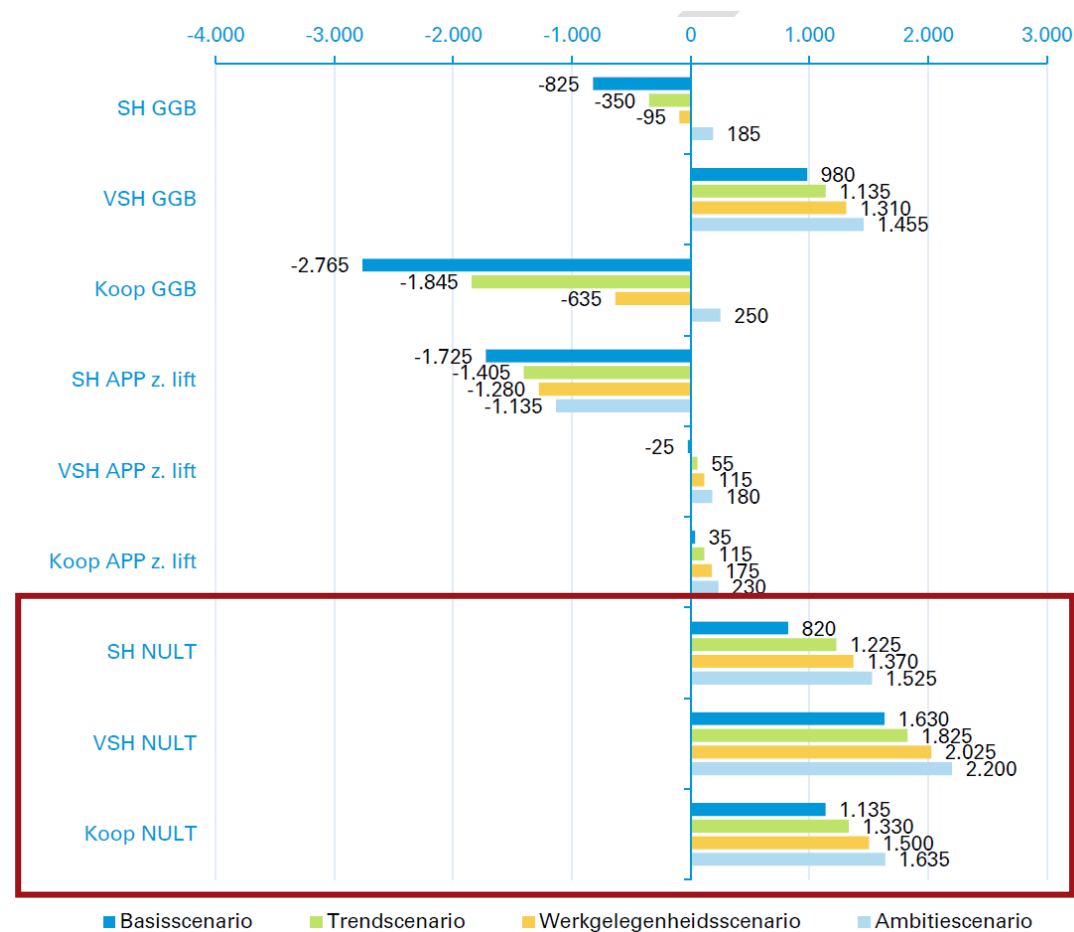


Belangrijkste conclusies

4 – Er is een sterke behoefte aan nultredenwoningen

Woningbehoefte 2025 tot 2040 op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag.

- Door vergrijzing neemt de vraag naar **nultredenwoningen** toe;
- Daarbij is zijn er **verschillende typen en prijsklassen** nultreden woningen gewenst
- **Appartementen met lift** zijn qua ruimte in de stad het meest logische product maar dat spreekt niet altijd aan!



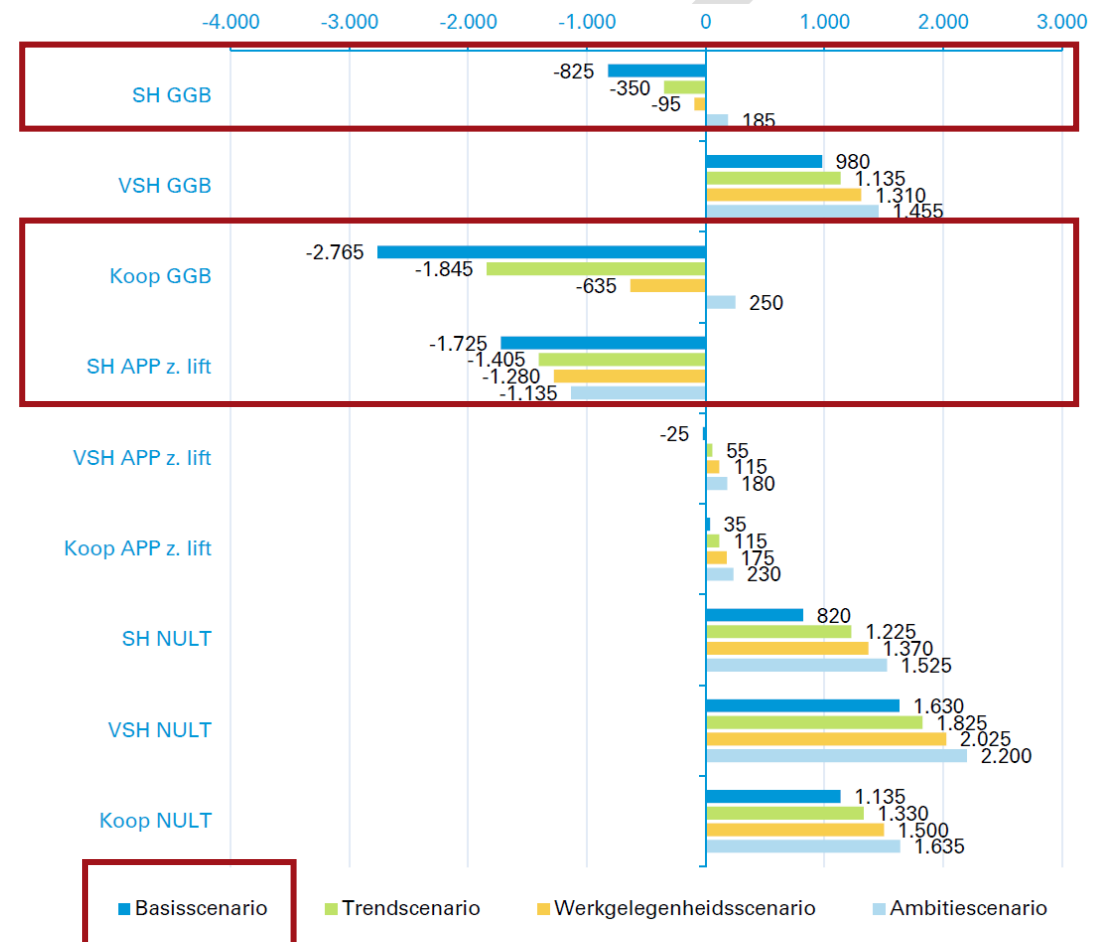
Figuur 5 - Woningbehoefte op hoofdlijnen 2025 tot 2040 op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Belangrijkste conclusies

5 – Vrijkomende woningen bieden ruimte voor o.a. jongeren en gezinnen

- Door vergrijzing en doorstroming naar nultredenwoningen kunnen grondgebonden woningen en appartementen zonder lift vrijkomen
- **Basisscenario:** weinig nieuwe jongeren en gezinnen aantrekken. Er ontstaat een overschot aan bepaalde woningtypen.
 - Gezien de huidige marktprijzen waarschijnlijk vooral koopwoningen, maar indien kooprijzen door een ruimere woningmarkt dalen, kan ook een sterker overschot aan huurwoningen ontstaan



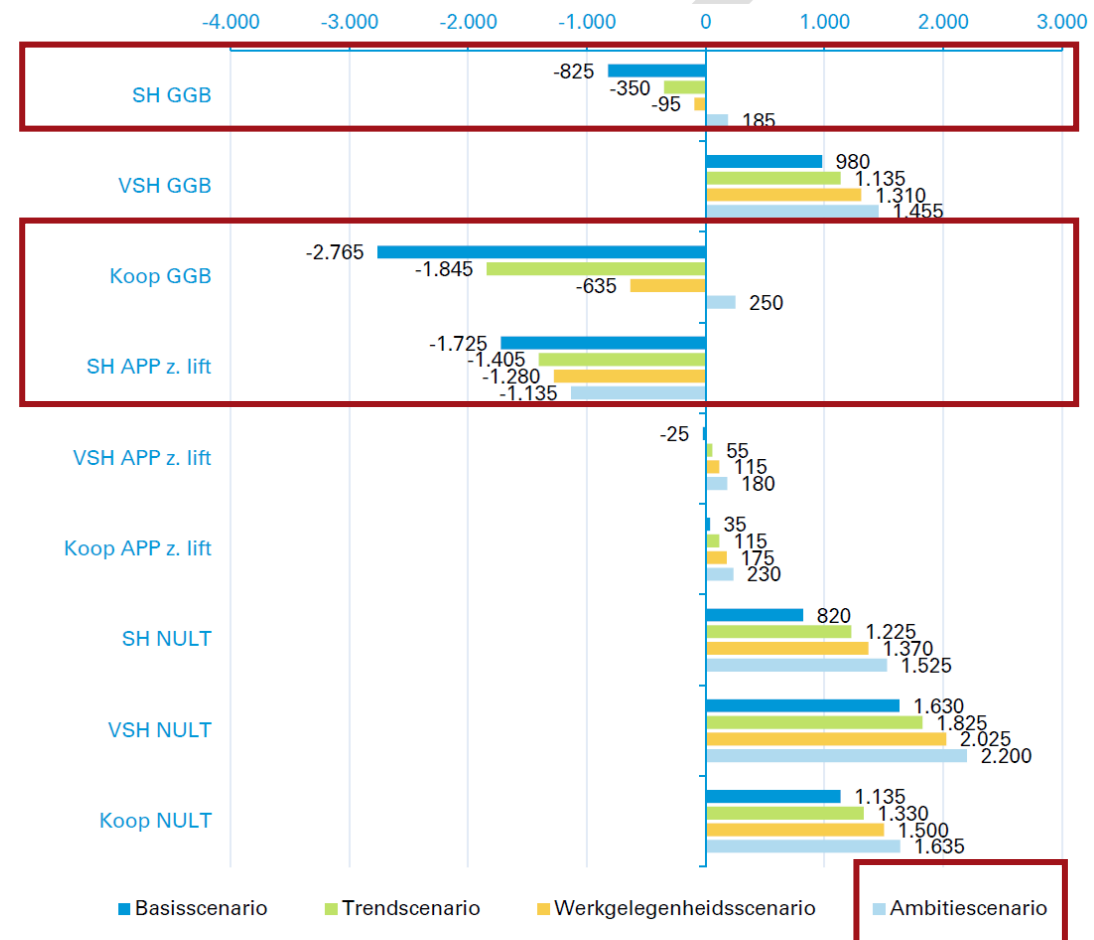
Figuur 5 - Woningbehoefte op hoofdlijnen 2025 tot 2040 op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Belangrijkste conclusies

5 – Vrijkomende woningen bieden ruimte voor o.a. jongeren en gezinnen

- Door vergrijzing en doorstroming naar nultredenwoningen kunnen grondgebonden woningen en appartementen zonder lift vrijkomen
- **Ambitiescenario:** meer jongeren en gezinnen aantrekken. Invulling van vrijkomende woningen.
 - Vrijkomende woningaanbod is interessant voor deze doelgroep!



Figuur 5 - Woningbehoefte op hoofdlijnen 2025 tot 2040 op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Belangrijkste conclusies

6 – Stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten

- Doordat de koopwoningmarkt ook voor huishoudens met lage/ middeninkomens moeilijker bereikbaar wordt neemt de druk op de (sociale) huurwoningmarkt toe;
- Hierdoor ontstaat er **woningschaarste bij het volledige betaalbare huur- en koopsegment**;
 - Schaarste koopsegment in alle wijken tot € 330.000
 - Schaarste op sociale huur (tot € 900,07 per maand) in alle wijken
- Voor aandachtsgroepen op de woningmarkt geldt dat hiermee hun kwetsbaarheid vergroot wordt.
- Deze aangetoonde schaarste kan inzet van een huisvestingsverordening voor deze aandachtsgroepen verantwoorden



Deel 2

Belangrijkste opgaven voor nieuw woonbeleid



Wat zegt dit onderzoek ons?

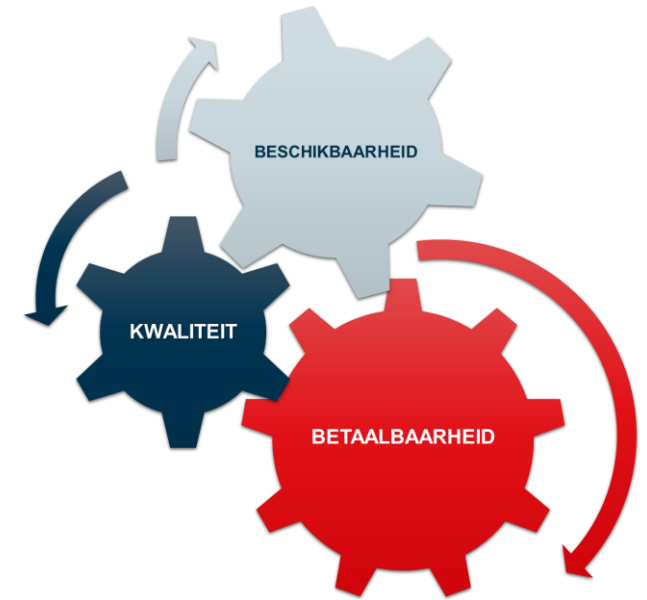
Stec heeft een adviesnotitie geschreven over omgang met de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek. Hieruit volgen 6 kernopgaven voor in het nieuwe woonbeleid:

1. Het realiseren van betaalbare woningen via nieuwbouw

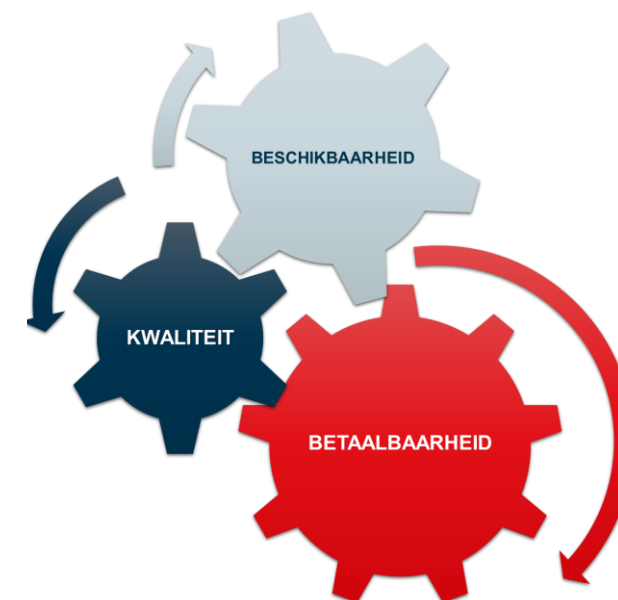
- Er zijn verschillende instrumenten die kunnen sturen op betaalbaarheid.
- Let op! Sturen op betaalbaarheid kan invloed hebben op beschikbaarheid en kwaliteit.

2. Het bouwen van nultredenwoningen als product dat alle doelgroepen helpt

- Zodat ouderen zelfstandig kunnen wonen;
- Door doorstroming kunnen woningen voor jongeren en gezinnen vrijkomen.



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



Wat zegt dit onderzoek ons?

6 kernopgaven voor in het nieuwe woonbeleid:

3. Het monitoren van ontwikkelingen op de woningmarkt

- Structureel monitoren van ontwikkelingen op de woningmarkt, demografie en bijzondere doelgroepen

4. Flexibel en wendbaar programmeren om in te spelen op onzekerheid

- Werken met een **adaptief woningbouwprogramma** dat meebeweegt met demografische ontwikkelingen.
- Zo kan worden ingespeeld op de grote onzekerheidsmarge die de 4 scenario's meebrengen.

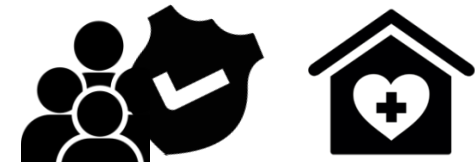


Wat zegt dit onderzoek ons?

6 kernopgaven voor in het nieuwe woonbeleid:

5. Evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen maken

- Vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting volgen diverse aandachtsgroepen die een plek moeten krijgen in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's.
- Aandachtsgroepen hebben in meer of mindere mate ondersteuning nodig bij het vinden van geschikte huisvesting, zeker in tijden dat de concurrentie op de betaalbare woningmarkt groot is.



6. Het verbeteren van de bestaande woningvoorraad via een wijkgerichte benadering

- Door woningverbetering (o.a. verduurzaming), beter benutten van bestaande gebouwen, veerkrachtige wijken aanpak, en in te zetten op zorg en welzijn.



Deel 3

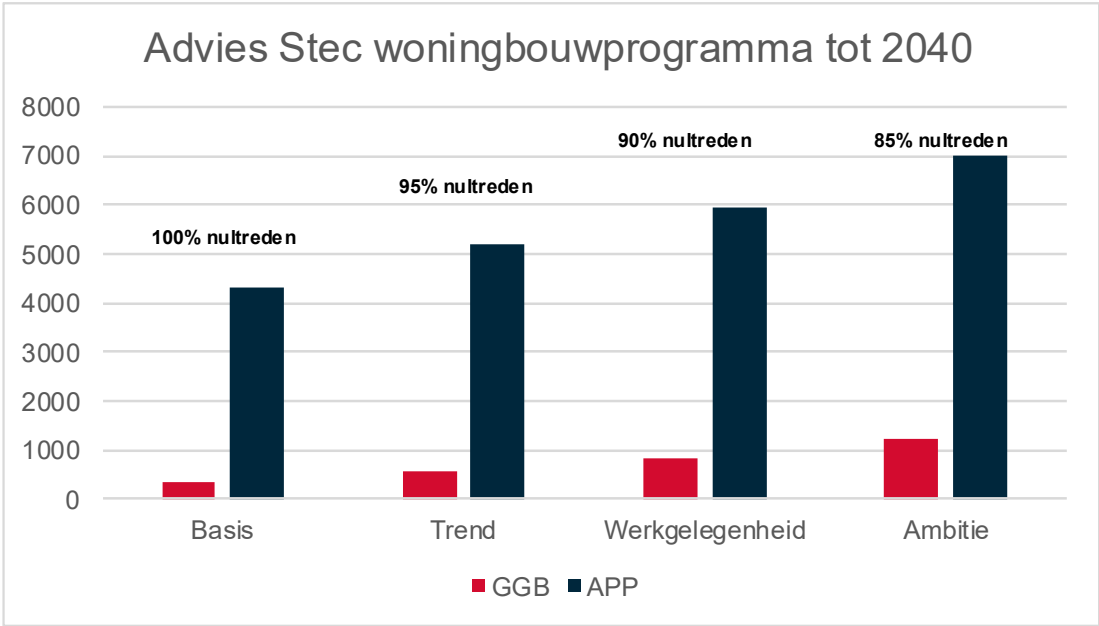
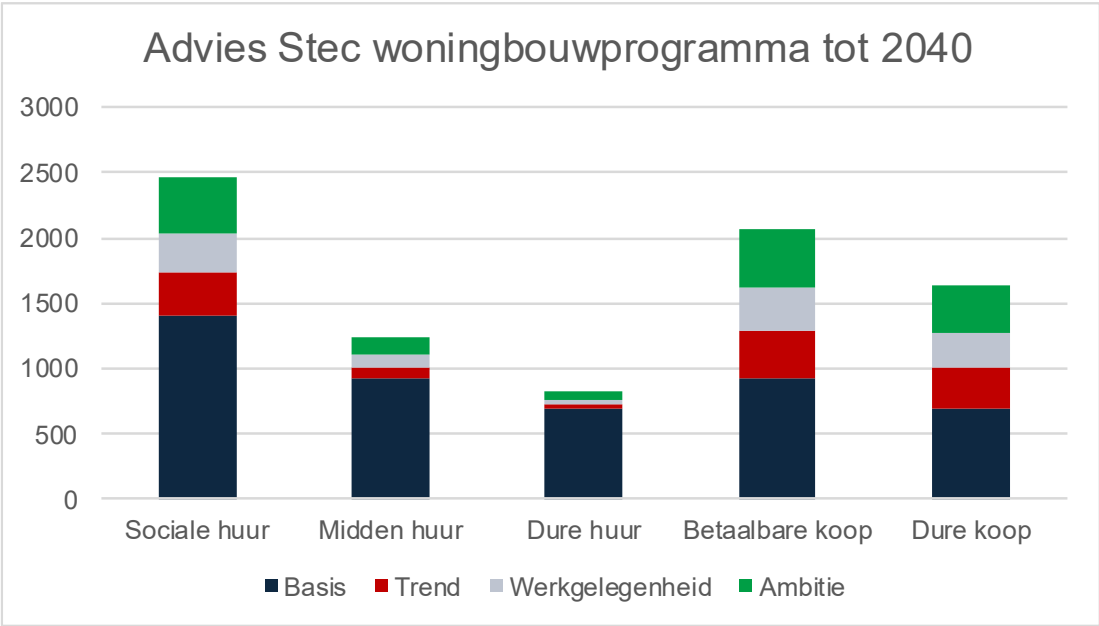
Implicaties voor het woningbouwprogramma



Advies Stec woningbouwprogramma tot 2040

Woningbouwprogramma gebaseerd op:

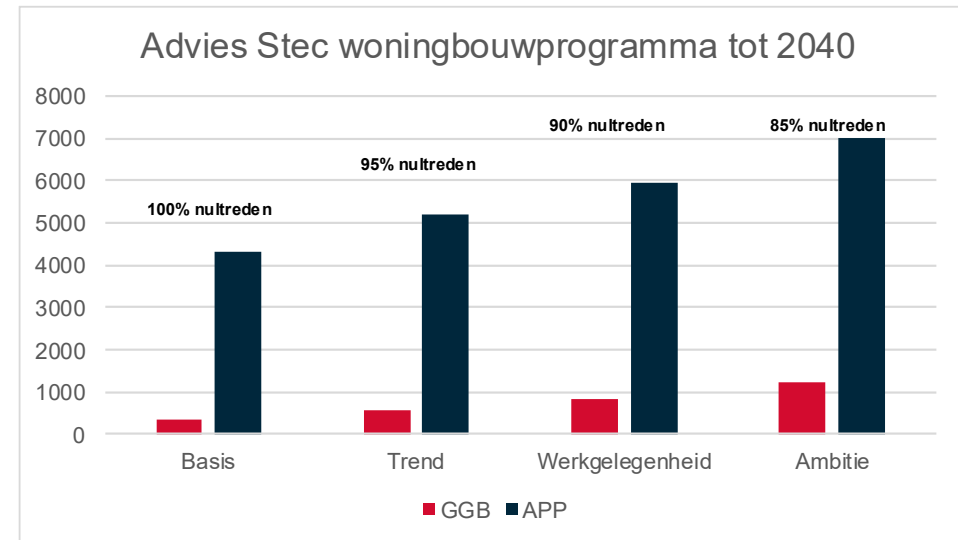
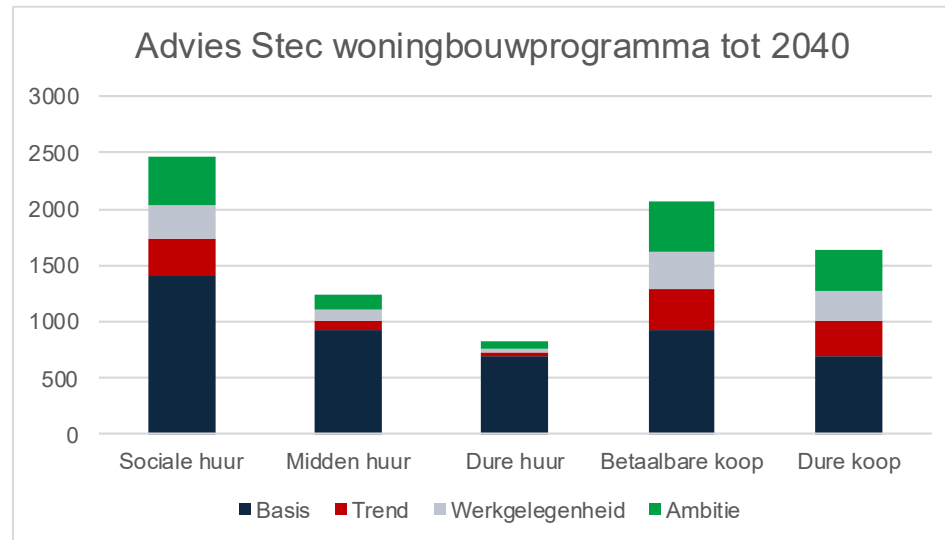
- 1. Aantal huishoudens
- 2. Geschiktheid bestaande woningvoorraad (i.r.t. vergrijzing)
- 3. Doorstroming



Figuur 7 – Advies Stec woningbouwprogramma



Woningbouwprogramma tot 2040

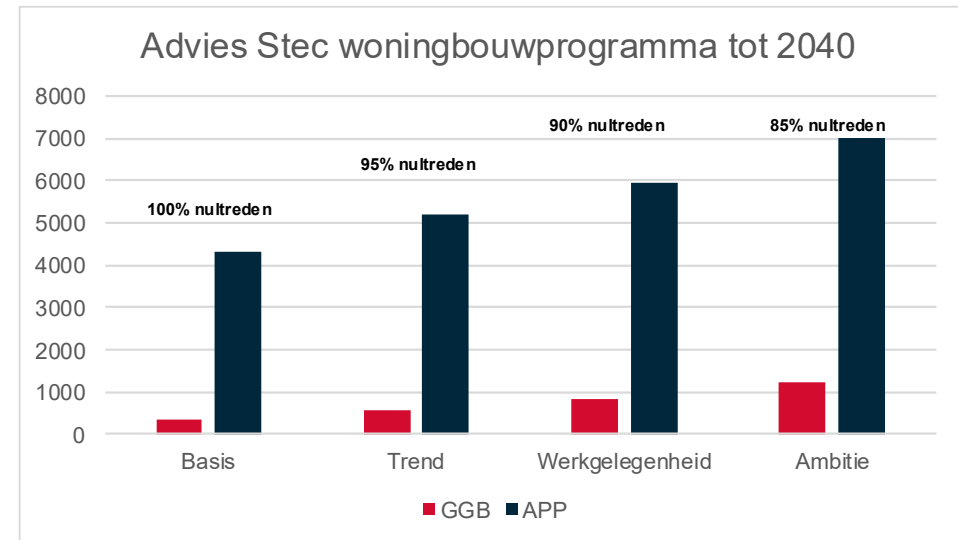
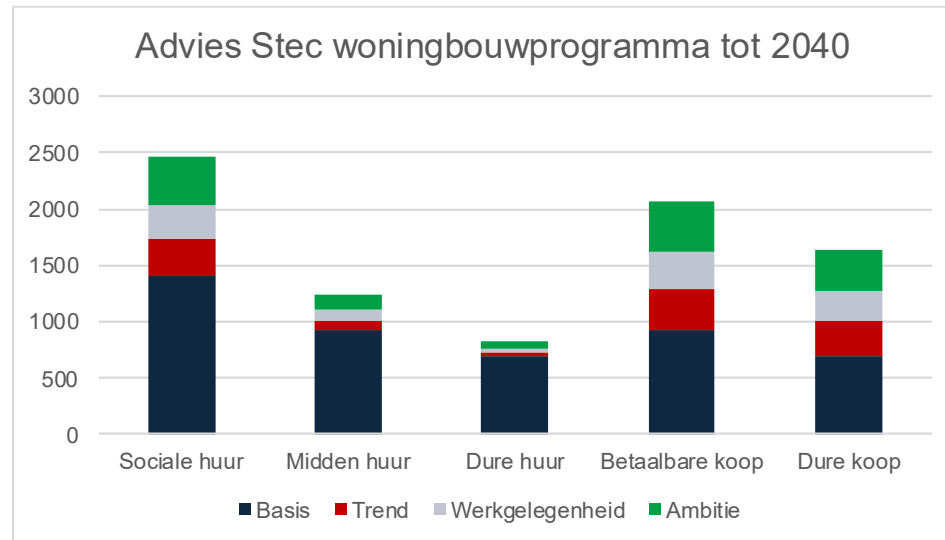


No regret maatregelen:

- Over de eerste 4.660 woningen zijn alle scenario's het wel eens
 - 5.765 woningen ook zeer aannemelijk (trendscenario)
- Nultreden woningen bouwen i.v.m. vergrijzing en zodat gezinswoningen op termijn vrijkomen;



Woningbouwprogramma tot 2040

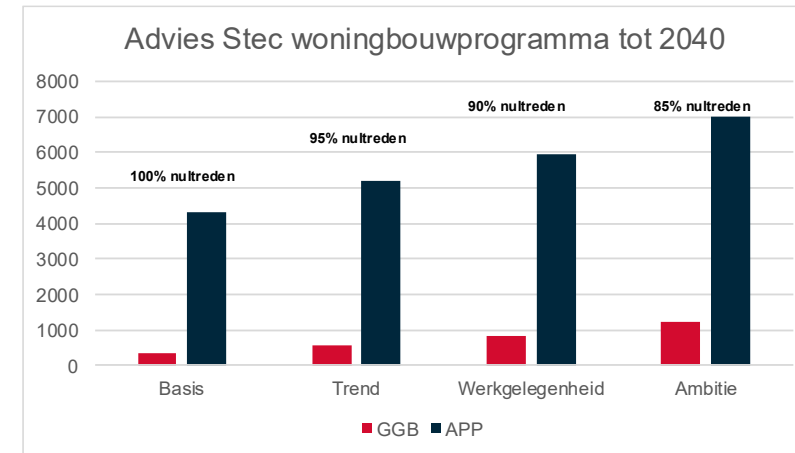
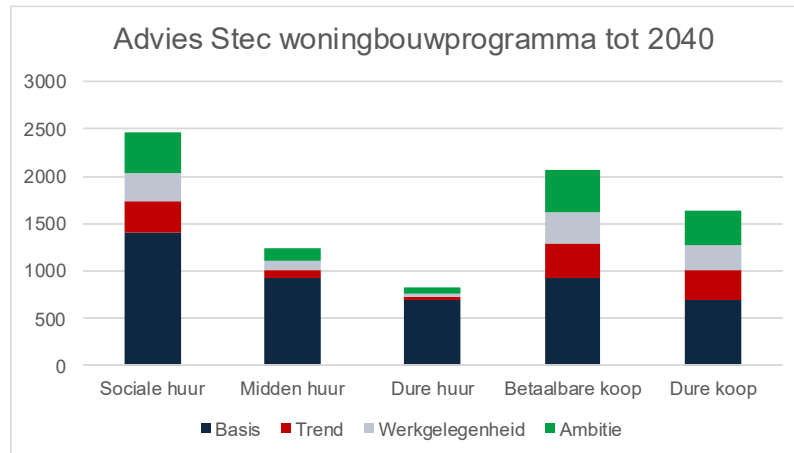


Betaalbaarheidseisen:

- Landelijke betaalbaarheidseisen via Wet Regie (2/3 betaalbaar) voldoen;
- Middenhuur zodat de druk op de sociale huur verminderd;
- Duurdere woningen blijven in beperkte mate nodig. Er is behoefte naar, het kan doorstroming op gang te krijgen én het helpt om woningbouwplannen financieel haalbaar te maken.



Woningbouwprogramma tot 2040



Woningbouwprogramma komende 4 jaar: vanuit de basis naar je ambitie toewerken

- Inzetten op no regret maatregelen is al een opgave van +- 5000 woningen.
- Huishoudensontwikkeling actief monitoren en werken met kantelpunten.

Stip op de horizon: 2040!

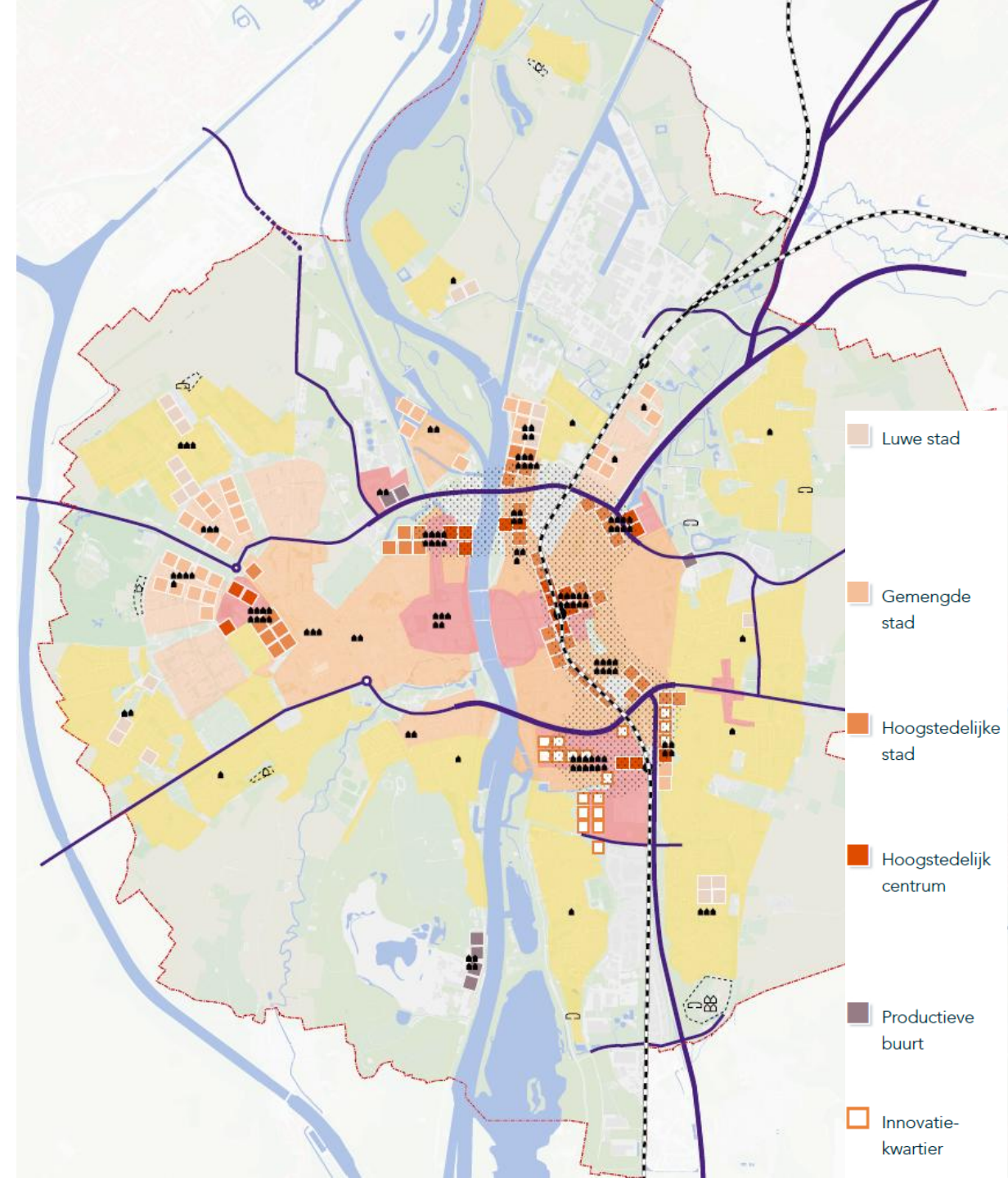
- Stap voor stap, vanuit de basis, naar het ambitiescenario (Omgevingsvisie) toewerken;
- Omgevingsvisie wordt na 3 jaar ook geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.



Waar gaan we dit doen?

Omgevingsvisie:

- Voornamelijk woningen toevoegen in het stedelijke gebied
 - Waaronder de spoorzone
 - Nieuwe stedelijke woonmilieus
- In de stadsrand woningen toevoegen op specifieke plekken
 - in de kloppende harten



Figuur 8 – Omgevingsvisie



Waar gaan we dit doen?

Plancapaciteit:

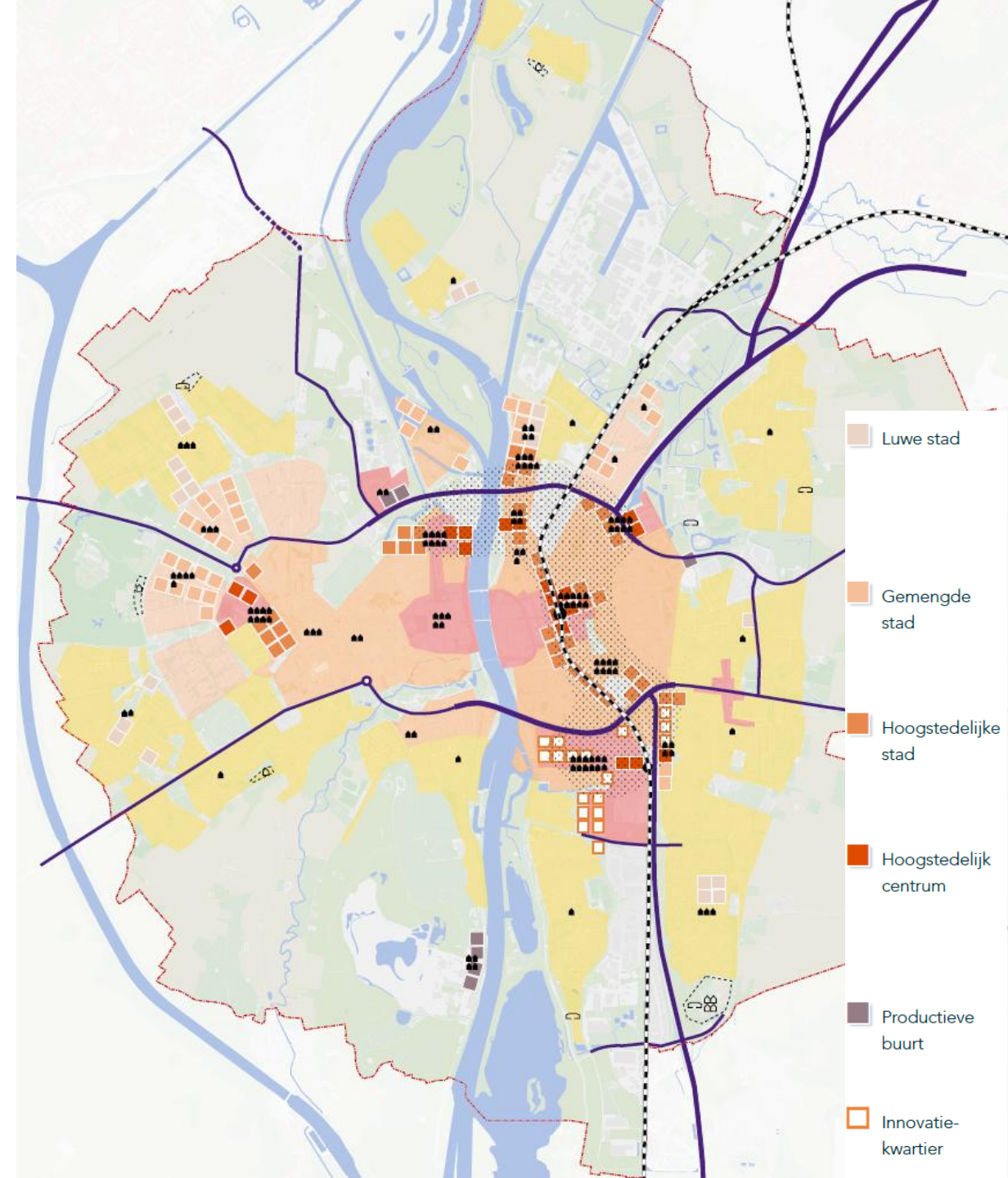
- Ongeveer 12.000 woningen in plancapaciteit.
 - Meestal valt 30% af ($12.000 - 3.500 = 8.500$)

Aandachtspunt:

- Het is de verwachting dat er ook nog woningen gesloopt gaan worden.
- Indien gemiddelde uit 2020-2024 doorzet, dan 4.350 onttrekkingen tot 2040.
- Ongeveer 3.000 woningen hebben al een vergunning.
 - Vergunning verplicht niet tot bouw



Figuur 8 – Omgevingsvisie



Deel 4

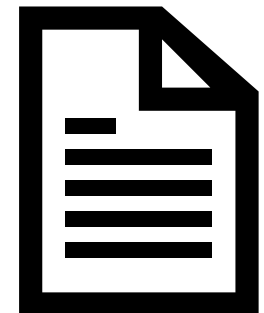
Vervolgproces naar nieuw woonbeleid



Nieuw woonbeleid in 3 producten

De resultaten van het woonbehoefteonderzoek, en ook het standplaatsbehoefteonderzoek (2025) worden meegenomen in een aantal beleidsstukken:

1. De nieuwe meerjarige prestatieafspraken 2027-2031 met de woningcorporaties
2. Volkshuisvestingsprogramma
3. Huisvestingsverordening



1 - Meerjarige prestatieafspraken 2027-2031

Q4 2026

Wat zijn meerjarige prestatieafspraken?

- Bestuurlijke afspraken tussen de gemeente Maastricht, woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en zorgpartijen over elkaars bijdragen aan volkshuisvestelijke opgaven.
- De meerjarige prestatieafspraken zijn wederkerig; partijen bepalen wat ze van elkaar nodig hebben om prestaties te kunnen leveren.



wonen limburg

WOONPUNT



Gemeente Maastricht



2 - Volkshuisvestingsprogramma

Q4 2026

Wat is een volkshuisvestingsprogramma?



- In het Volkshuisvestingsprogramma legt het college een integrale visie op wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid vast.
- Verplichte programmaonderdelen zijn:
 - Analyse van de woningbehoefte
 - Woningbouwprogramma (kwalitatief en kwantitatief)
 - Beleid voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad
 - Bijzondere doelgroepen, aandachtsgroepen en urgente doelgroepen
 - Stedelijke vernieuwing en leefbaarheid
 - Wonen en zorg

3 – Huisvestingsverordening

Q3 2026 én Q4 2027

Wat is een Huisvestingsverordening?

- Een Huisvestingsverordening is een lokale wet waarmee de gemeente kan sturen op:
 - de verdeling van schaarse woonruimte (toewijzing, de ‘zachte’ kant)
 - het gebruik van schaarse woonruimte (bv woningsplitsing, de ‘harde’ kant).
- De Huisvestingsverordening kan verschillende modules bevatten:
 - Urgentieregeling (vastleggen welke huishoudens voorrang krijgen) → **Verplichte module!**
 - Toewijzing van woningen reguleren via urgentiebeschikking en een huisvestingsvergunning
 - Voorrang op basis van lokale binding aan de gemeente.
 - Opkoopbescherming → *evaluatie loopt*
 - Reguleren van woningsplitsing → *evaluatie loopt, kan ook via omgevingsplan.*
 - Reguleren van toeristische verhuur → *evaluatie loopt*





Bedankt voor
uw aandacht

Zijn er nog vragen?

Q&A

Woonbehoefteonderzoek

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

23-6-2026



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 + een marge omdat een deel van de woningbouwplannen niet doorgaat.

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 een mogelijke groei van het aantal huishoudens, maar ook door het huidige woningtekort en 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.

