



Woonbeleid

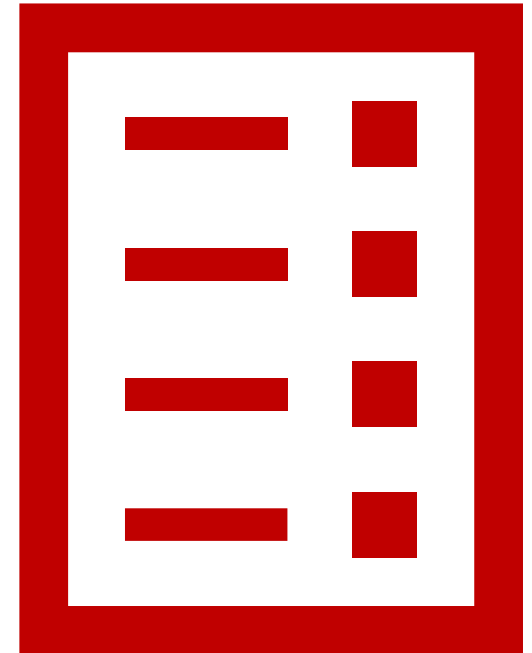
Woonbehoeftesonderzoek en vervolgproces naar nieuw woonbeleid



Gemeente Maastricht

Waar gaan we het over hebben?

1. Woonbehoefteonderzoek 2026
2. Woonwagenbehoefteonderzoek
3. Belangrijkste opgaven voor nieuw woonbeleid
4. Woningbouwprogramma
5. Vervolgproces naar nieuw woonbeleid



Deel 1

Woonbehoefteonderzoek



Onderzoek door Stec groep

Wat is er onderzocht?

- Prognoses 2030 | 2035 | 2040
- 4 scenario's qua bevolkingsontwikkeling:
- Onderzocht is:



○ Huidige woningmarkt



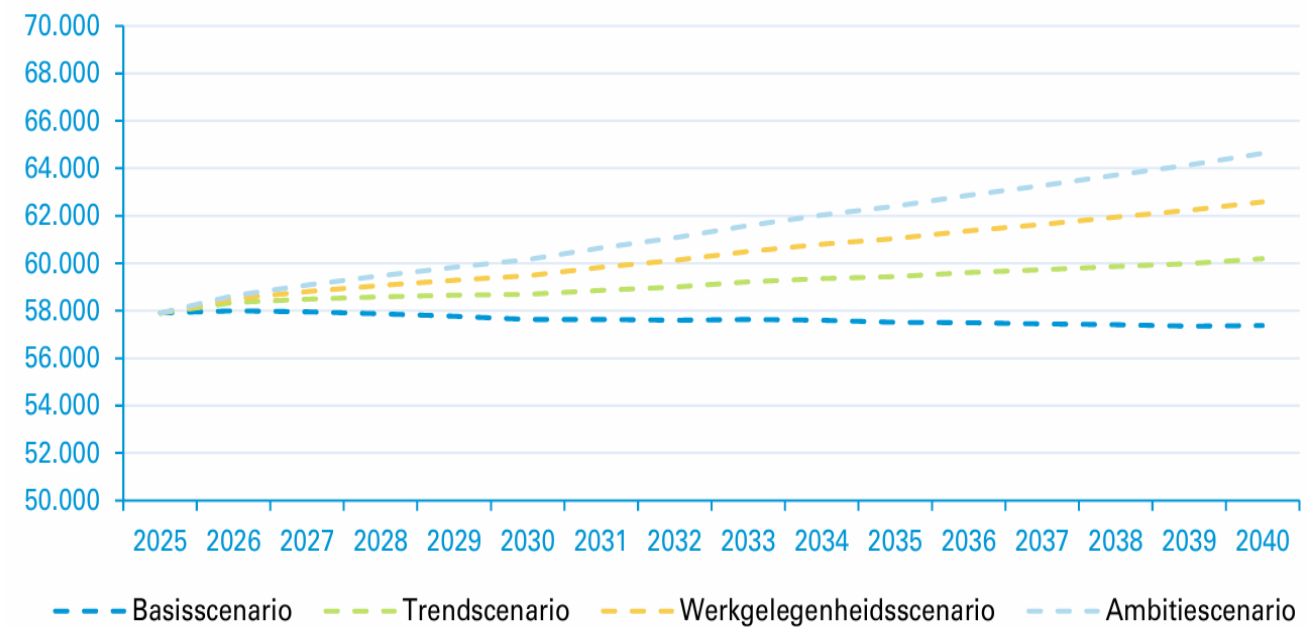
○ Demografie en verhuizingen



○ Toekomstige behoefte (4 scenario's)



○ Aandachtsgroepen



Ambitie = Omgevingsvisie	+6735
Werk = Campus & Einstein	+4690
Trend = recente migratietrends	+2295
Basis = behoudende migratie	-525



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%

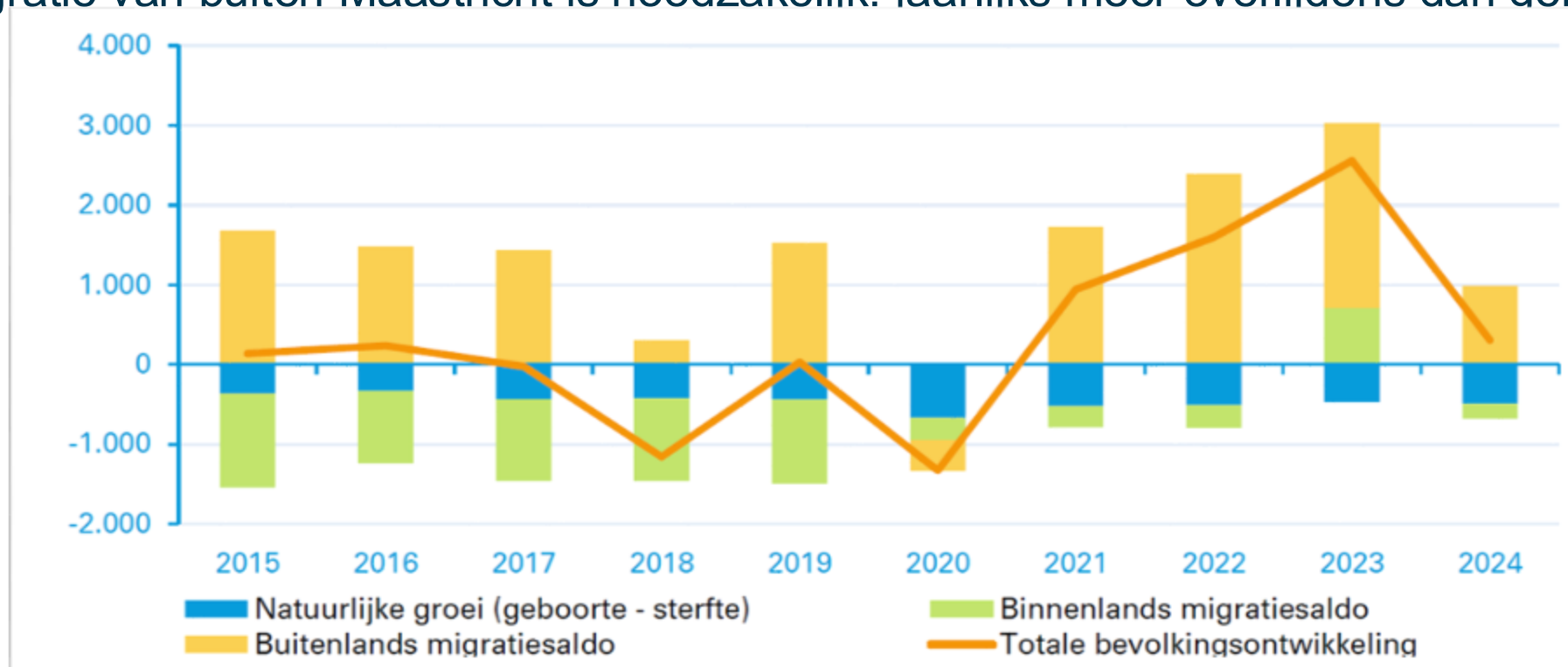
Figuur 1 – Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklassen. Huishoudens = excl. Studenten.



Belangrijkste conclusies

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

- Aantal huishoudens stijgt sneller door vergrijzing en meer alleenstaanden
- Er worden ook oudere huishoudens aangetrokken / jonge huishoudens behouden;
- Migratie van buiten Maastricht is noodzakelijk: jaarlijks meer overliedens dan geboortes



Figuur 2 – Bevolkingsontwikkeling in Maastricht, incl. studenten



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%)



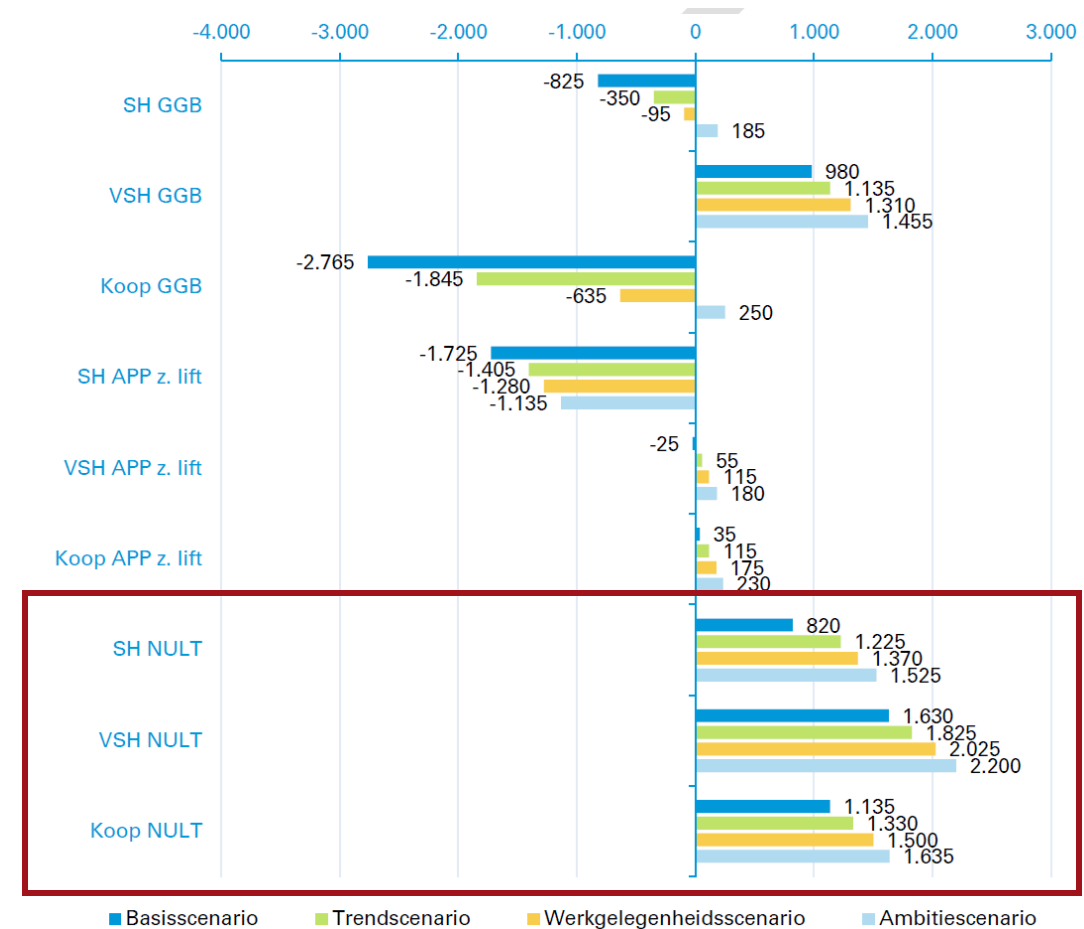
Figuur 3 - Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen volgens 4 scenario's

Belangrijkste conclusies

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!



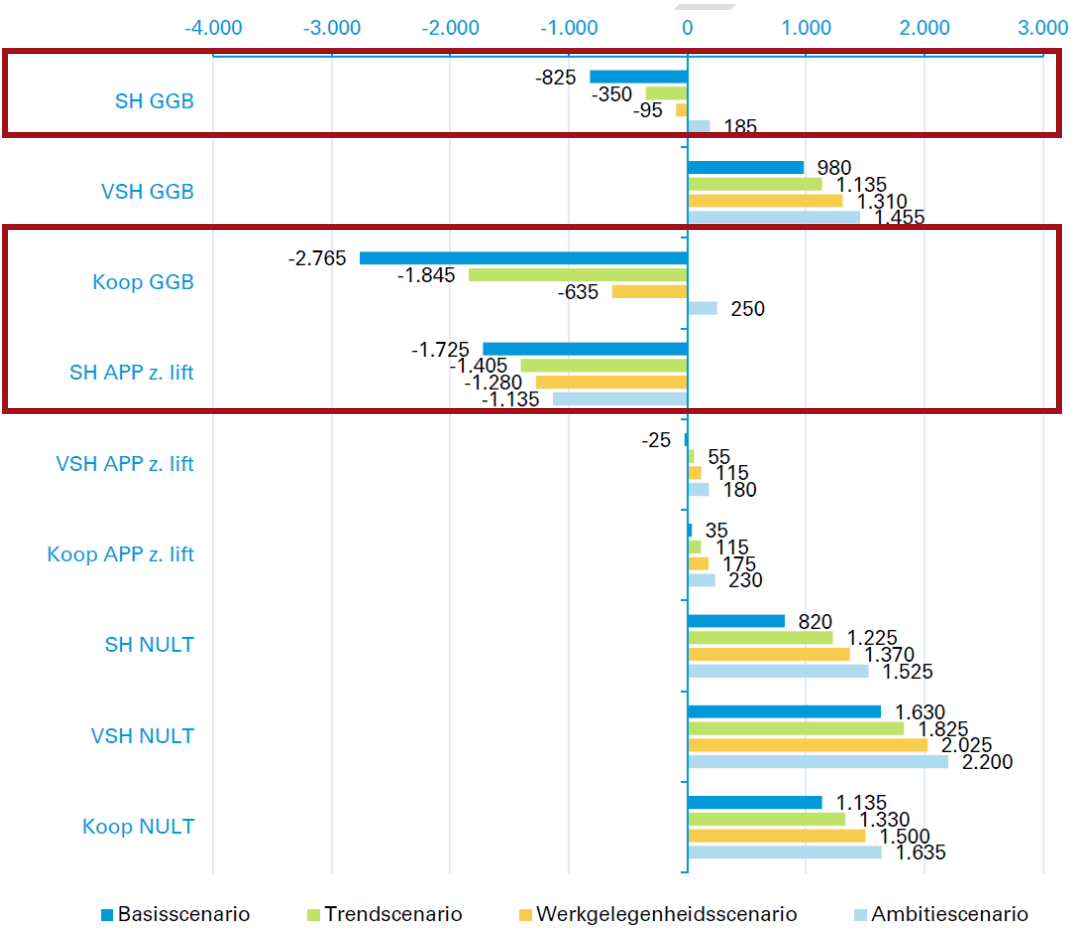
Figuur 5 - Woningbehoefte op hoofdlijnen 2025 tot 2040 op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



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 versus Ambitiescenario**



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

Woonwagenbehoefteonderzoek



Uitkomsten behoefteonderzoek

Behoeftteonderzoek woonwagens: maximaal 347 tot 2035 (+155%)



- 60 belangstellenden
- 14 hoofdbewoners
- 39 inwonende familie

Ter context
+ 155% woningen in Maastricht
=
+ 102.686 woningen erbij

Uitkomsten behoefteonderzoek

Nederland heeft
9000 standplaatsen



Dat is gemiddeld
3 locaties per gemeente
met **8 standplaatsen**
per locatie

Maastricht heeft
224 standplaatsen



En Maastricht
hoort tot de
6% grootste locaties
van Nederland!

Top drie steden in NL met de meeste woonwagenstandplaatsen:

1. Apeldoorn: 331 standplaatsen
2. Den Haag: 249 standplaatsen
3. Maastricht: 224 standplaatsen

Maastricht gedeelde 10de plek standplaatsen per 1.000 woningen (3,5)

Deel 3

Belangrijkste opgaven voor nieuw woonbeleid



Wat zegt dit onderzoek ons?

1. Het realiseren van betaalbare woningen via nieuwbouw
2. De nultredenwoningen = product dat alle doelgroepen helpt
3. Het monitoren van ontwikkelingen op de woningmarkt
4. Flexibel en wendbaar programmeren vanwege onzekerheid
5. Evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen maken
6. Het verbeteren van de bestaande woningen via een wijkgerichte benadering

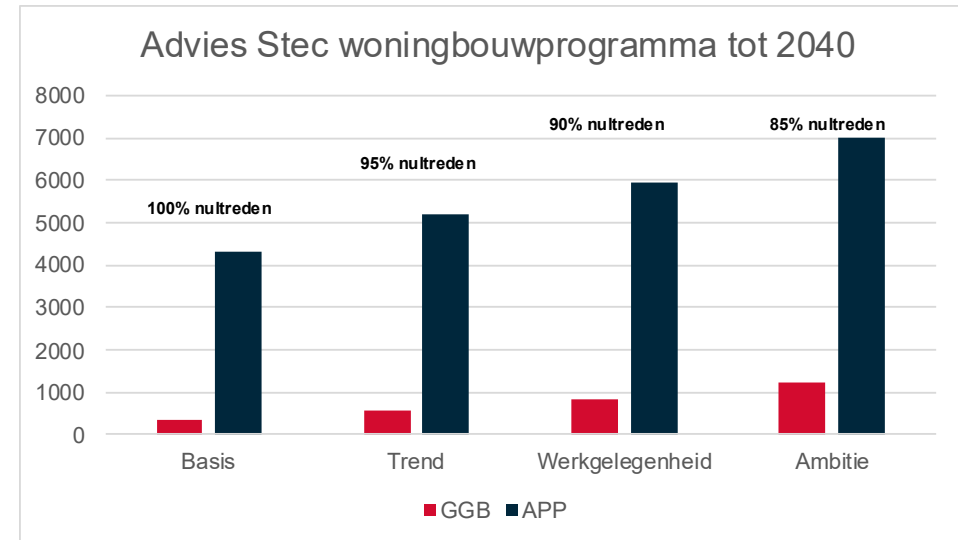
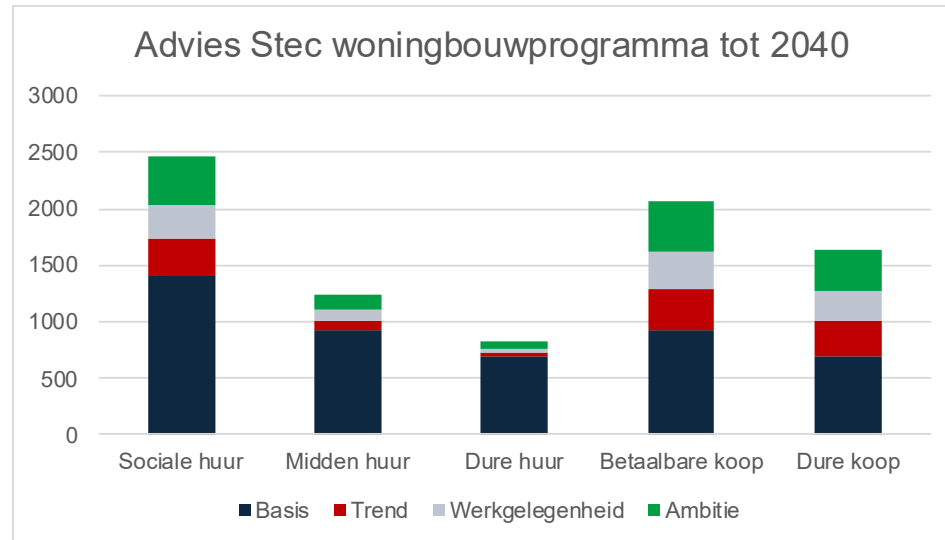


Deel 4

Implicaties voor het woningbouwprogramma



Woningbouwprogramma tot 2040



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

Basis: Over de eerste circa 5.000 woningen zijn de scenario's het eens;

Basis: Nultreden woningen i.v.m. vergrijzing en zodat gezinswoningen op termijn vrijkomen;

Basis: Landelijke betaalbaarheids eis (2/3 | 66% middenhuur, goedkope koop en sociale huur)

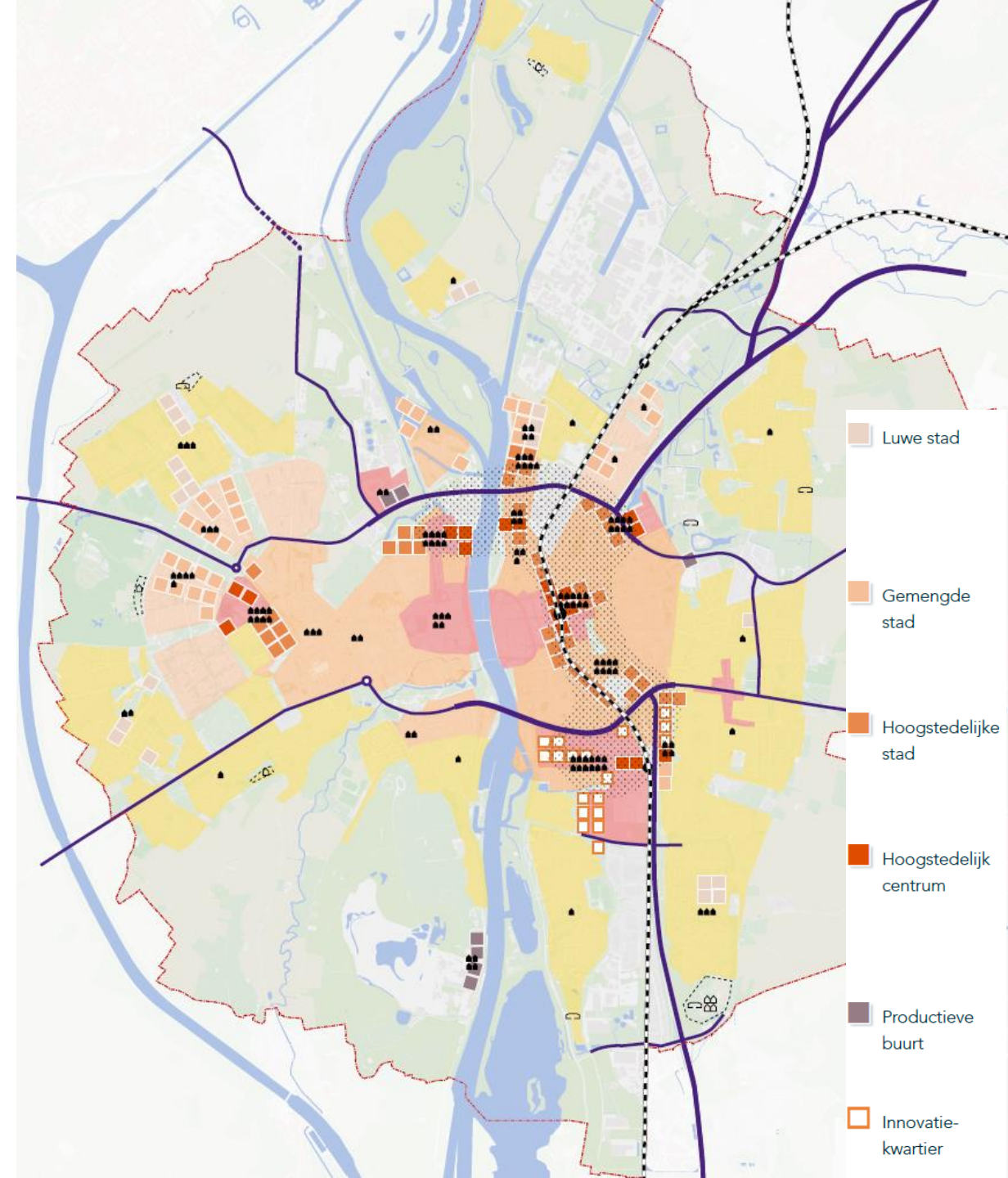
Ambitie: Huishoudensontwikkeling actief monitoren > toewerken naar Omgevingsvisie ambitie



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



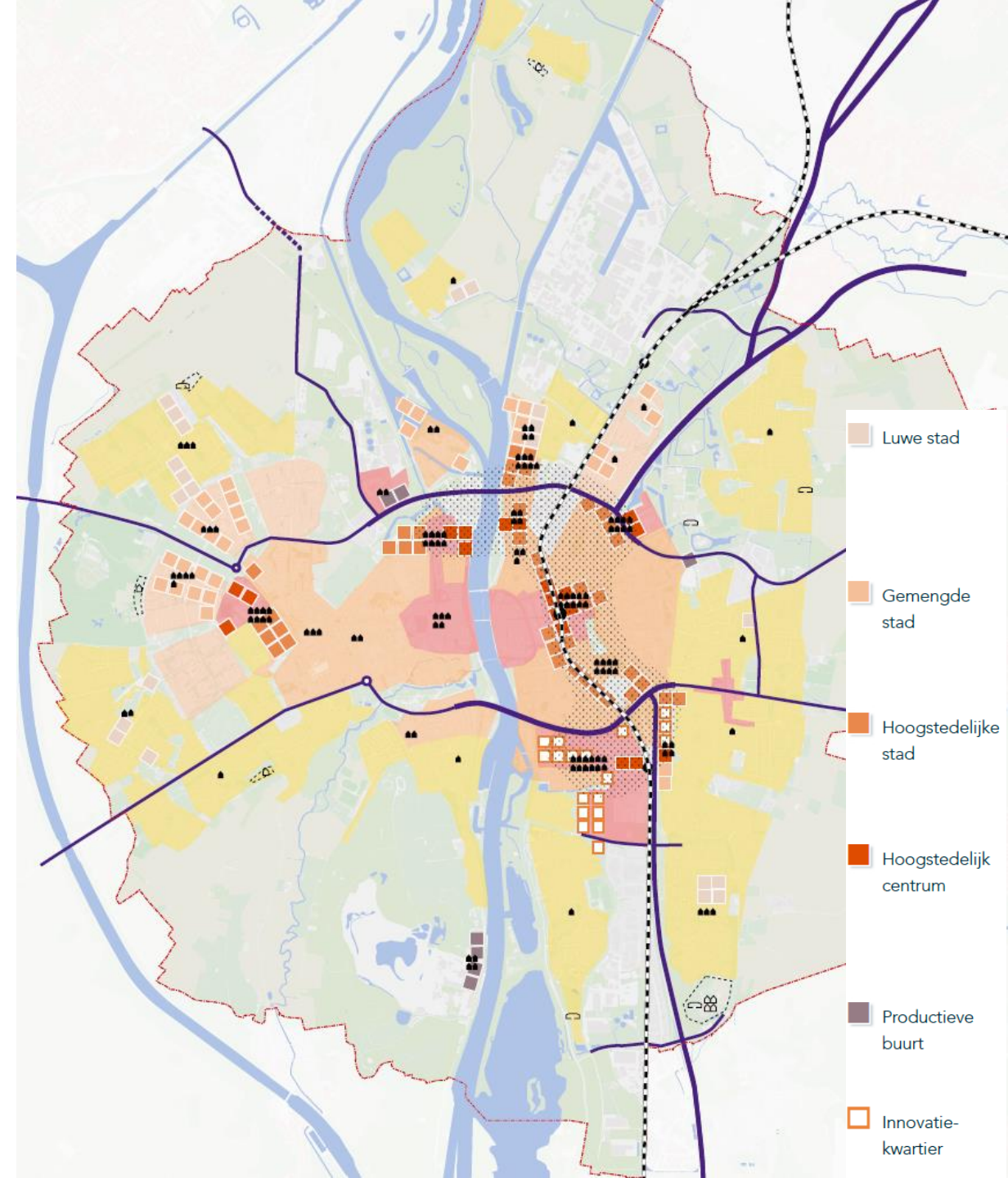
Figuur 8 – Omgevingsvisie



Waar gaan we dit doen?

Plancapaciteit:

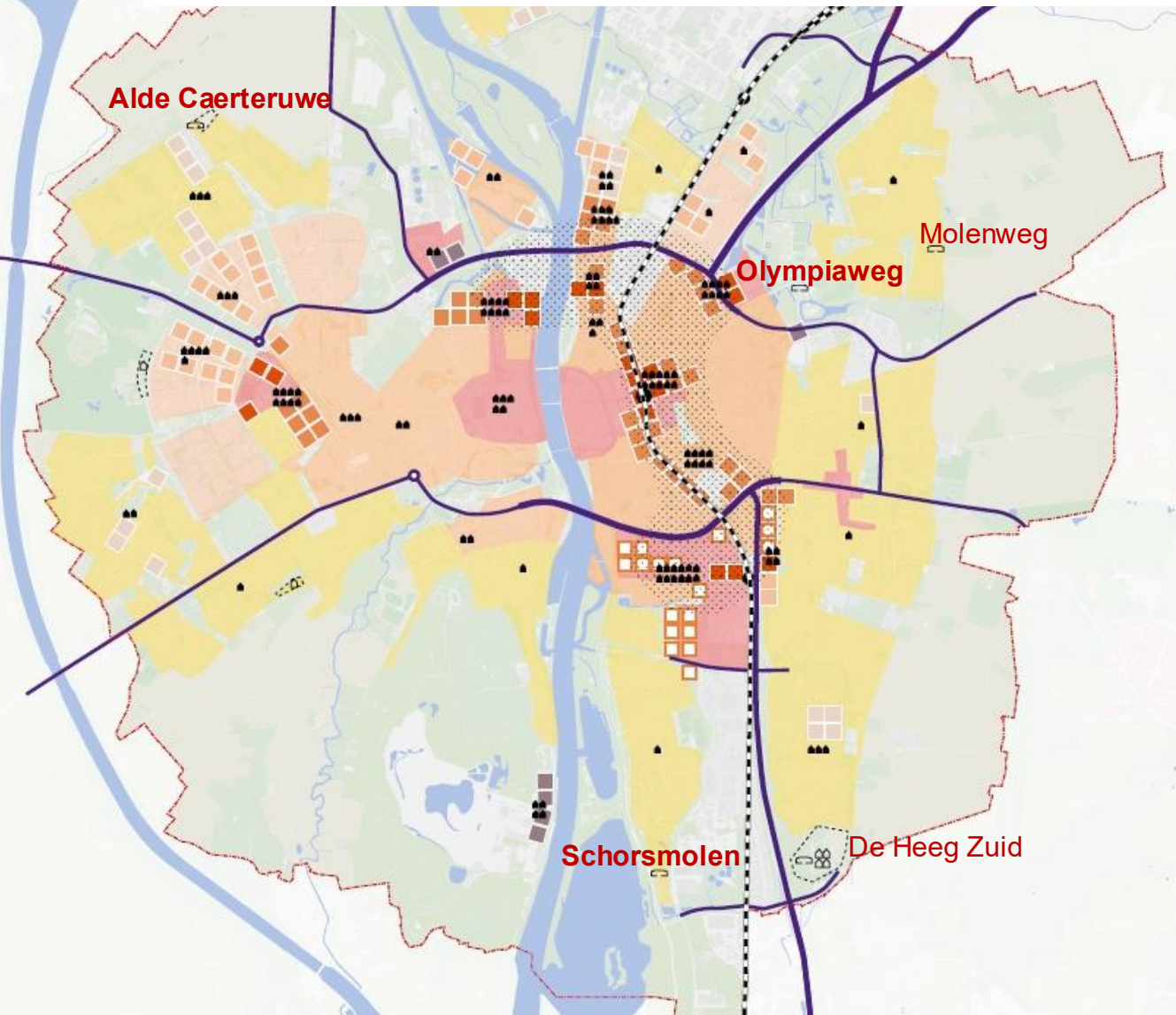
- Ongeveer 12.000 woningen in plancapaciteit.
 - Meestal valt 30% af
 - Aandachtspunt: Sloop (ovb gem. circa 4.000).
- Ongeveer 3.000 woningen hebben al een vergunning.
 - Vergunning verplicht niet tot bouw



Figuur 8 – Omgevingsvisie



Waar gaan we dit doen?



Woonwagens:

Uitbreiding locaties:

- Olympiaweg +1
- Schorsmolen +3
- Alde Caerteruwe +1
- Bedrijventerrein Karosseer

Onwikkellingslocaties:

- Molenweg
- De Heeg Zuid

Deel 5

Vervolgproces naar nieuw woonbeleid



Nieuw woonbeleid in 3 producten

Het woonbehoefteonderzoek en het woonwagenbehoefteonderzoek worden meegenomen in:

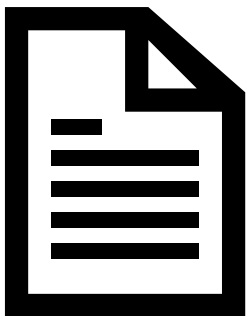
1. De nieuwe meerjarige prestatieafspraken 2027-2031 met de woningcorporaties & huurders



2. Volkshuisvestingsprogramma
 - + Omgevingsplan + Beleidsregels
3. Huisvestingsverordening



Vervolg in de Raad: Peilvoorstel Q 4 2026





Bedankt voor
uw aandacht

Zijn er nog vragen?