

# Woningbehoefte- onderzoek gemeente Horst aan de Maas

Stec Groep aan Horst aan de Maas

9 mei 2025

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Uw situatie	3
1.2 Aanpak en leeswijzer	3
<b>2. Hoofdconclusies</b>	<b>5</b>
2.1 Betaalbaarheid huidige woningvoorraad staat onder druk	5
2.2 Meer migratie met vergrijzing als onderstroom	5
2.3 Naar verwachting huishoudensgroei en vergrijzing tot 2050	6
2.4 Behoefte aan betaalbare nultredenwoningen	7
2.5 Vrijkomende koopwoningen hebben risico's, maar bieden ook kansen	7
2.6 Stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten en druk op dit segment te beperken	8
2.7 Huisvesting arbeidsmigranten speelt grote rol om te voldoen aan woonbehoeften	9
2.8 Scan geeft inzicht in kwetsbaarheden bestaande voorraad	9
<b>3. Adviezen</b>	<b>10</b>
3.1 Zet in op twee derde betaalbaar als minimum in nieuwbouw	10
3.2 Maak plannen geschikt voor ouderenhuisvesting	11
3.3 Maak evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen	13
3.4 Verbeter kwaliteit bestaande voorraad met wijken- en kernenaanpak	14
3.5 Monitor, werk met scenario's en gebruik adaptieve programmering	15
<b>4. Huidige woningmarkt</b>	<b>17</b>
4.1 Kenmerken huidige woningvoorraad	17
4.2 Kenmerken koopwoningmarkt	23
4.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe	25
4.4 Woonsituatie huishoudens	27
4.5 Zorggebruik huishoudens	29
<b>5. Demografie en verhuizingen</b>	<b>33</b>
5.1 Demografische ontwikkeling	33
5.2 Verhuizingen op hoofdlijnen	36
5.3 Verhuizingen naar herkomst	41
<b>6. Kwantitatieve woningbehoefte</b>	<b>44</b>
6.1 Prognoseff2023: +1.305 huishoudens tot 2050	44
6.2 Trendscenario: +3.700 huishoudens tot 2050	45
6.3 Ruime bandbreedte scenario's, met name voor jongeren en gezinnen	46
<b>7. Kwalitatieve woningbehoefte</b>	<b>48</b>
7.1 Kwalitatieve woonbehoefte op basis van Stec-Doorstroommodel	48
7.2 Woningbehoefte op hoofdlijnen	49
7.3 Woningbehoefte naar woningtypen en prijssegmenten	53
7.4 Woningbehoefte ouderenhuisvesting	55
7.5 Confrontatie woningbehoefte met plancapaciteit	56

<b>8. Aandachtsgroepen</b>	<b>59</b>
8.1 Overzicht aandachtsgroepen	59
8.2 Urgentiecategorieën	60
8.3 Statushouders	63
8.4 Oekraïense vluchtelingen	64
8.5 Arbeidsmigranten	65
8.6 Studenten	67
8.7 Woningmarktdruk vanuit aandachtsgroepen	67
<b>9. Grip op de toekomstige voorraad</b>	<b>69</b>
9.1 Toekomstbestendige wijken	69
<b>Bijlage A: Methodiek bepaling woningbehoefte</b>	<b>73</b>
<b>Bijlage B: Definitielijst aandachtsgroepen</b>	<b>76</b>
<b>Bijlage C: Methodologie toekomstbestendige wijken</b>	<b>79</b>
D1. Planologische beleidsinstrumenten	82
D2. Vergunning op grond van huisvestingsverordening	85
D3. Contractuele verplichtingen en overeenkomsten	91
D4. Verkoop onder voorwaarden	94
D5. Grondprijnsbeleid	99

# 1. Inleiding

## 1.1 Uw situatie

### Aan de slag met grote woonopgaven

De gemeente Horst aan de Maas staat voor grote woonopgaven op korte, middellange en lange termijn. De gemeente wil de woningvoorraad geschikt maken én houden voor uw inwoners in de verschillende kernen. Dit is nodig, omdat de bevolkingssamenstelling is veranderd door huishoudensverdunding, dubbele vergrijzing en een toename van het aantal internationale werknemers<sup>1</sup>.

### Vanuit een brede integrale blik naar leefbare en vitale kernen

Naast voldoende woningen moeten woningen vooral ook passend zijn bij de behoefte van huishoudens, betaalbaar zijn en moeten er voldoende levensloop- en zorggeschikte woningen zijn om de inwoners van Horst aan de Maas een fijn thuis te kunnen bieden. Thuis is daarmee meer dan alleen een dak boven het hoofd. Leefbare wijken, werk, (buurt)betrokkenheid en kwaliteit van leven spelen naast aandacht voor nieuwbouw en bestaande bouw een belangrijke rol voor de vitaliteit van de kernen. Urgentie- en aandachtsgroepen (met veelal een zorg- en/of huisvestingsvraag) verdienen daarbinnen als doelgroep extra aandacht. Vooral nu mensen langer thuis moeten blijven wonen volgens het credo 'wonen doe je thuis, leven en zorgen doe je samen.'

### Voor passende oplossingen is een onderzoeksbasis nodig

Om te sturen op goede huisvesting is een actuele basis van uw woningmarkt(en) gewenst. Op gemeente-, dorpskern- en wijkniveau. Huidige onderzoeken van de gemeente Horst aan de Maas en inzichten over de woningmarkt moeten worden herijkt. Zo komt de gemeente goed beslagen ten ijs om hiermee strategie op de huisvestingsopgaven scherp te stellen. Dit woonbehoefteonderzoek biedt daarmee ook de basis voor het volkshuisvestingsprogramma dat de gemeente aan het opstellen is.

## 1.2 Aanpak en leeswijzer

We hanteren in deze rapportage een hoofdstukindeling die past bij de analysestappen die we hebben uitgevoerd. Deze analyses tonen we op gemeenteniveau, waarbij we ook vergelijkingen met de regio en Nederland maken. Een dashboard op kern- en wijkniveau is opgeleverd om ook op een lager schaalniveau uitkomsten in te kunnen zien. Wat betreft de opbouw van ons rapport hebben we allereerst in hoofdstuk 2 de belangrijkste conclusies van ons onderzoek opgenomen. Hieraan zijn de adviezen die we in hoofdstuk 3 meegeven gekoppeld. Deze zijn bepaald aan de hand van ons onderzoek die we hierna per thema tonen:

- We starten in hoofdstuk 4 met een beeld van de huidige woningmarkt van de gemeente Horst aan de Maas. Dit gaat zowel om de woningen die er staan als hoe huishoudens op deze markt wonen en bewegen.
- In hoofdstuk 5 staan we vervolgens stil bij ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in de inwoners- en huishoudenspopulatie van de gemeente Horst aan de Maas. Daarbij benoemen we zowel demografische transitie als migratiestromen die een invloed hebben op deze cijfers.
- Vervolgens kijken we in hoofdstuk 6 vooruit. We starten daarbij met de Prognose-prognose uit 2023. Deze vormt de basis voor de kwantitatieve woningbehoefte van de gemeente Horst aan de Maas. Aanvullend hierop werken we een uitgebreide migratieanalyse uit in het trendscenario.

---

<sup>1</sup> Een internationale werknemer is iemand die zijn of haar land verlaat, vaak voor een beperkte duur om elders (beter betaald) werk te verrichten. Internationale werknemers worden onderscheiden in twee groepen: kenniswerkers en arbeidsmigranten. Een kenniswerker is een internationale werknemer met een bruto jaarinkomen van meer dan € 30.845 (jonger dan 30 jaar) of meer dan € 42.068 (vanaf 30 jaar; prijspeil 2023). Een arbeidsmigrant is een internationale werknemer niet zijnde een kenniswerker.

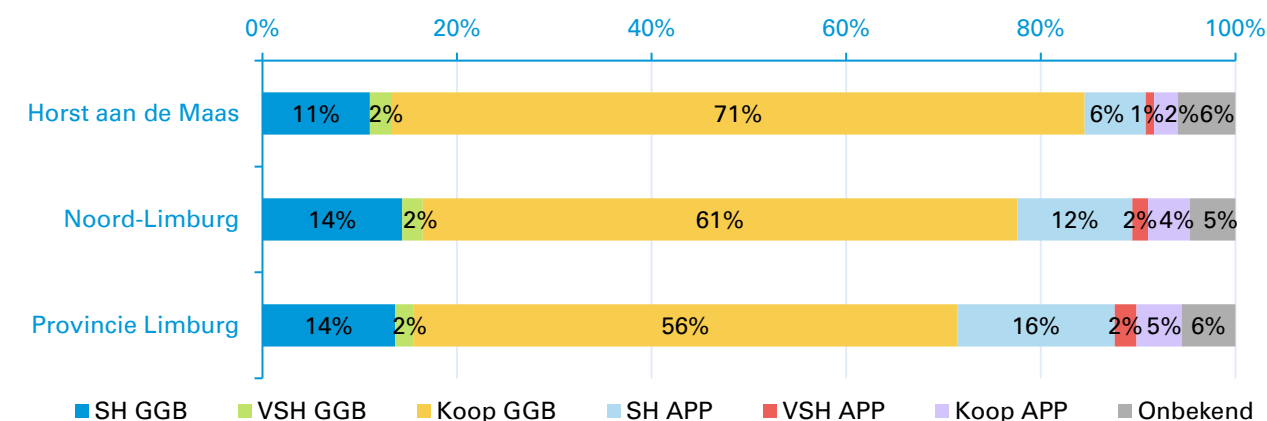
- De kwantitatieve woningbehoefte vertalen we daarna in hoofdstuk 7 in een kwalitatieve woningbehoefte, rekening houdend met alle indicatoren en kenmerken van de huidige en verwachte woningmarkt. Dit doen we voor zowel het Progneff-, als het trendscenario.
- Hierna verdiepen we ons in hoofdstuk 8 op de aandachtsgroepen van volkshuisvestingsbeleid. Dat zijn doelgroepen die door hun kwetsbare positie op de woningmarkt meer ondersteuning vanuit de overheid nodig hebben bij het vinden van een woning.
- Ten slotte lichten we in hoofdstuk 9 nog graag onze toekomstbestendige wijkenscan toe. Dit is een hulpmiddel voor het volkshuisvestingsbeleid. Het geeft handvatten voor beleidskeuzes tot op laag schaalniveau om de woonopgave te lijf te gaan en zo toe te werken naar een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040.

## 2. Hoofdconclusies

### 2.1 Betaalbaarheid huidige woningvoorraad staat onder druk

De woningvoorraad van de gemeente Horst aan de Maas bestaat voor een groot deel uit koopwoningen. Juist in dit deel van de voorraad hebben de afgelopen jaren sterke prijsstijgingen plaatsgevonden (+58% in de periode 2018-2024). Hierdoor is de koopwoningmarkt voor huishoudens met een laag inkomen moeilijk bereikbaar geworden. De vraag naar huurwoningen loopt hierdoor sterk op. Zo is in de periode 2020-2024 het aantal reacties op sociale huurwoningen met 85% toegenomen. Dit terwijl de huurwoningmarkt juist relatief klein is in Horst aan de Maas. Voor huishoudens met een laag inkomen die willen starten of willen doorstromen vanuit een huurwoning is de huidige woningmarkt daardoor nu onvoldoende passend.

**Figuur 1: Woningvoorraad Horst aan de Maas in vergelijking met de regio en provincie**



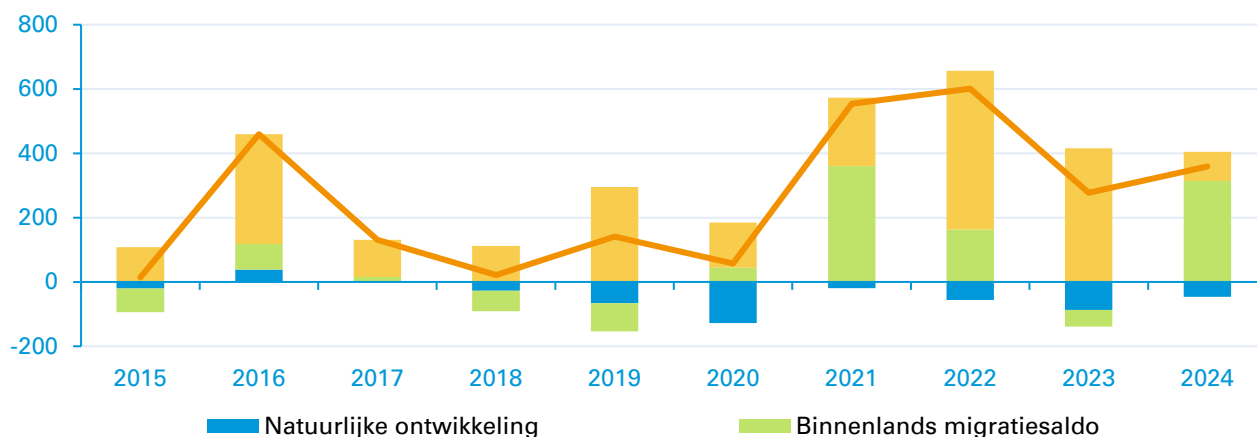
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). SH is sociale huur en VSH is vrijesectorhuur. GGB is grondgebonden, APP is appartement.

Tegelijkertijd is de woningmarkt van de gemeente Horst aan de Maas wel betaalbaar ten opzichte van het gemiddelde in Nederland. De transactieprizen van koopwoningen liggen lager dan gemiddeld en met name het segment tussen € 315.000 en € 405.000 is relatief groot. Deze bestaande koopwoningvoorraad biedt kansen voor jonge huishoudens. Zowel voor jonge gezinnen uit Horst aan de Maas als huishoudens die elders de koopwoningmarkt niet op kunnen. Een belangrijke rol is weggelegd voor de doorstroming van met name ouderen (55-75 jarigen en 75-plussers). Zij wonen op dit moment vaak in deze betaalbare woningen en een deel van hen heeft de wens om te verhuizen naar een andere woning. Hun huidige woning is bijvoorbeeld niet levensloopgeschikt of ze vinden hun woning te groot.

### 2.2 Meer migratie met vergrijzing als onderstroom

De (huidige) inwoners van de gemeente Horst aan de Maas worden gemiddeld ouder. Verjonging vindt voor een groot deel plaats door huishoudens die van buitenaf naar de gemeente verhuizen. De landelijke woonomgeving, ruimere woningen en koopwoningprizen zijn voor veel jongeren, gezinnen en empty-nesters aantrekkelijk. Ook arbeidsmigranten en kenniswerkers vinden hun weg naar de gemeente.

Binnen de gemeente Horst aan de Maas is - ondanks deze relatief jonge instroom van buitenaf - sprake van vergrijzing. Mede door deze vergrijzing overlijden jaarlijks meer personen in de gemeente dan dat er worden geboren. De instroom van personen van buiten de gemeente is dan ook noodzakelijk om de bevolkingsomvang van Horst aan de Maas op peil te houden en ook economische groei mogelijk te blijven maken. Daarbij spelen op dit moment internationale werknemers een belangrijke rol.

**Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling per jaar in de gemeente Horst aan de Maas, periode 2015-2024**

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

## 2.3 Naar verwachting huishoudensgroei en vergrijzing tot 2050

Op basis van twee scenario's (Progneff2023 en het trendscenario) doen we voorspellingen over de instandhouding van de migratiestromen. In het trendscenario zijn deze op basis van recentere en positievere jaren doorgerekend dan in Progneff2023, met een grotere huishoudensgroei als gevolg. De verwachting is, zeker volgens het trendscenario, dat ook in de toekomst verjonging van buitenaf blijft plaatsvinden en er 2.985 tot 3.700 huishoudens bijkomen tot het jaar 2050. Tegelijkertijd zet de huidige demografische transitie met vergrijzing als onderstroom door. Er komen niet alleen meer ouderen bij, deze ouderen worden ook nog eens ouder. De doelgroep alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar neemt naar verwachting het sterkst toe tot 2050 (82 tot 86%). Dat zal resulteren in een grotere zorgvraag; met name 75-plussers maken hier namelijk gebruik van.

**Tabel 1: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2050 in bandbreedte naar doelgroepen**

Doelgroepen	Bandbreedte 2024-2041	Bandbreedte 2024-2050
<b>A&amp;S tot 35 jaar</b>	-505 (-24%) tot -235 (-11%)	-445 (-22%) tot -190 (-9%)
<b>Gezinnen</b>	+340 (+5%) tot +890 (+14%)	+315 (+5%) tot +1.300 (+20%)
<b>A&amp;S 35 tot 55 jaar</b>	+280 (+14%) tot +680 (+34%)	+85 (+4%) tot +630 (+31%)
<b>A&amp;S 55 tot 75 jaar</b>	-665 (-12%) tot -385 (-7%)	-1.110 (-20%) tot -650 (-12%)
<b>A&amp;S &gt;75 jaar</b>	+1.955 (+65%) tot +2.025 (+67%)	+2.445 (+82%) tot +2.590 (+86%)
<b>Overig</b>	+10 (+15%) tot +10 (+15%)	+15 (+24%) tot +15 (+24%)
<b>Totaal</b>	<b>+1.420 (+7%) tot +2.985 (+16%)</b>	<b>+1.305 (+7%) tot +3.700 (+19%)</b>

Bron: Progneff2023, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

## 2.4 Behoeftte aan betaalbare nultredenwoningen

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. Rekening houdend met deze ontwikkelingen neemt met name de vraag naar betaalbaar en levensloopgeschikt wonen toe. Dit zijn woningtypen die nu nog onvoldoende in de bestaande woningvoorraad van de gemeente Horst aan de Maas aanwezig zijn. Kwantitatief is de gemeente met haar woningbouwplannen al goed op weg om in haar behoefte te voorzien. Zo zien we dat er op dit moment plannen zijn voor het toevoegen van 1.561 woningen (inclusief plannen voor sloop), waarvan 1.450 woningen gepland zijn voor 2031. Dit is vergelijkbaar met de netto woningbehoefte tot en met 2030 van 1.500 reguliere woningen (exclusief zorggeschikt) volgens het trendscenario. Echter ligt er kwalitatief nog een opgave; juist aan het invullen van de vraag naar betaalbaar en levensloopgeschikt wonen wordt nu nog onvoldoende voldaan of is dit inzicht niet bekend.

## 2.5 Vrijkomende koopwoningen hebben risico's, maar bieden ook kansen

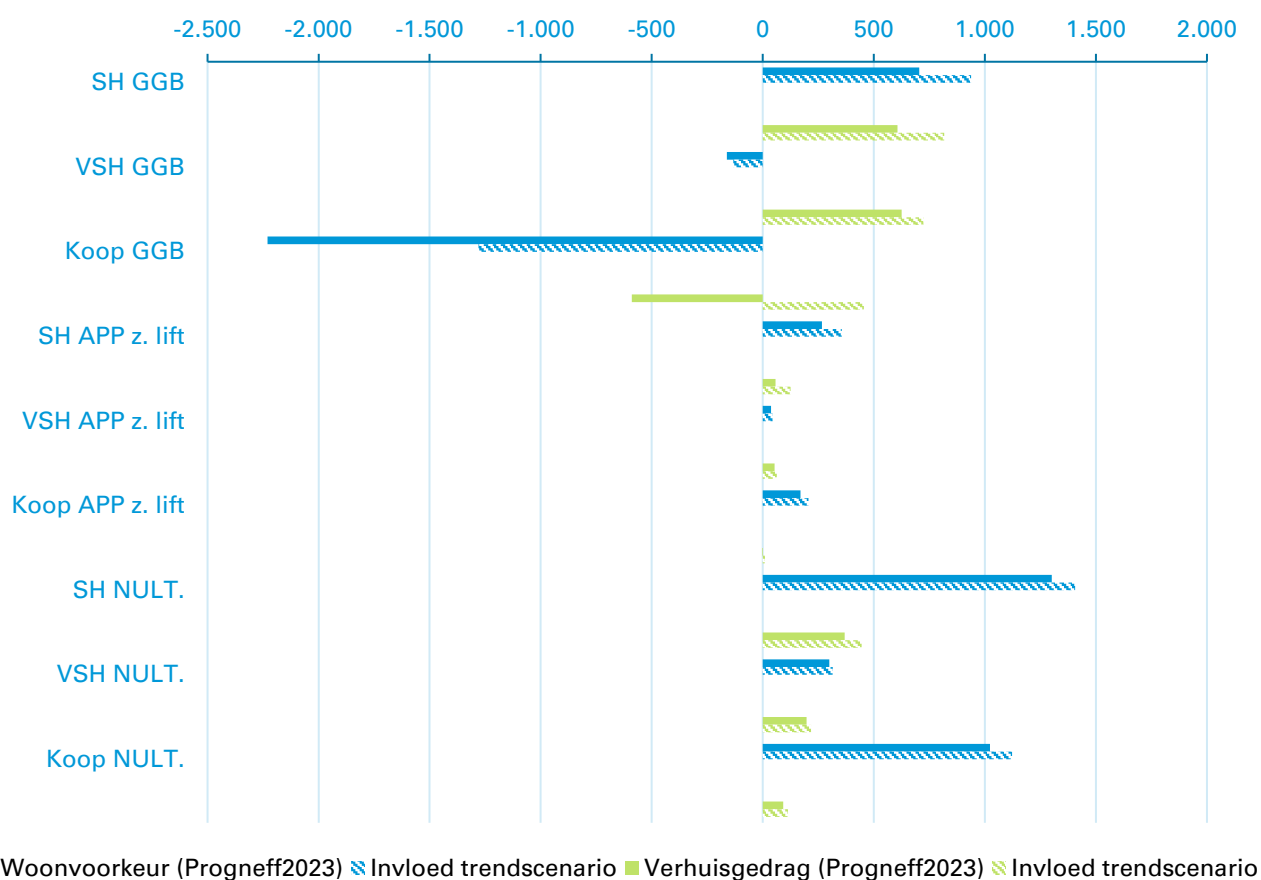
Door de bouw van nultredenwoningen kan doorstroom van ouderen plaatsvinden. Zij laten dan vaak een reguliere grondgebonden koopwoning achter. De verwachte toename van andere doelgroepen die graag in dit type woning wonen, is in de huidige huishoudensprognose niet sterk genoeg om al deze vrijkomende koopwoningen te bewonen. Er ontstaat daarmee een theoretisch overschot aan dit woningtype. Dat overschot zien we zowel vanuit de woonwensen van huishoudens ontstaan (vraaggericht) als vanuit hun daadwerkelijke verhuisgedrag (aanbodgericht)<sup>2</sup>. Met name in de minder aantrekkelijke en niet-toekomstbestendige woningvoorraad vormt dit een risico. Zo kan leegstand van woningen en een verminderde leefbaarheid van kernen en wijken ontstaan. Zet daarom niet enkel in op nieuwbouw, maar ook op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad.

Tegelijkertijd biedt het vrijkomende woningaanbod ook kansen. De bestaande koopwoningvoorraad in de gemeente Horst aan de Maas is relatief goedkoop, zowel ten opzichte van de bestaande voorraad in Nederland (en specifiek de regio's rond Nijmegen en Eindhoven) alsook ten opzichte van nieuwbouwprijzen. Het 'vrijspelen' van deze goedkopere koopwoningen in de bestaande voorraad biedt extra aanbod voor bijvoorbeeld jongeren die de koopwoningmarkt op willen. Dit geldt zowel voor starters als doorstromers vanuit huurwoningen.

---

<sup>2</sup> Een verdere toelichting van onze woningbehoefteberekening is te lezen in bijlage A. Een verdere uitsplitsing van de woningbehoefte naar woningtypen, prijssegmenten en precieze aantallen bespreken we in hoofdstuk 6.

**Figuur 3: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de gemeente Horst aan de Maas, o.b.v. Progneff2023 (niet-gearceerd) en invloed trendscenario (gearceerd)\***



Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. \*Zie onderstaande bijbehorende tabel voor een juiste interpretatie van de figuur.

## 2.6 Stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten en druk op dit segment te beperken

De sociale woningvoorraad van de gemeente Horst aan de Maas staat onder druk. Waar in het verleden vaak ook een groot deel van de koopwoningvoorraad voldeed aan wensen van huishoudens met een laag inkomen, is dit nu niet meer het geval. Zelfs middeninkomens kunnen lastig een woning vinden. 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, doorstroming vanuit instellingen plaatsvindt en de concurrentie met bijvoorbeeld starters voorkomen wordt, is een solide sociale woningvoorraad noodzakelijk. Deze sociale woningvoorraad kan voor huishoudens met een laag inkomen uit sociale huurwoningen bestaan, maar ook deels uit goedkope koopwoningen tot € 280.000. Deze segmenten zijn uitwisselbaar in de behoefte die we in dit onderzoek hebben berekend. Mochten deze goedkope koopwoningen dus gerealiseerd worden, dan zal de vraag naar sociale huur lager uitvallen en hebben aandachtsgroepen in het sociale huursegment minder concurrentie. Dit verwachten we omdat in de gemeente Horst aan de Maas huishoudens van oudsher liever een woning kopen dan huren.

## **2.7 Huisvesting arbeidsmigranten speelt grote rol om te voldoen aan woonbehoeften**

We zien dat de instroom van arbeidsmigranten naar de gemeente Horst aan de Maas de afgelopen jaren groot is geweest. Zij spelen een cruciale rol voor veel bedrijven in de gemeente. Passende huisvesting voor deze doelgroep speelt daarom een grote rol in het voldoen aan de woonbehoeften voor de komende jaren. Dat goed realiseren is lastig, aangezien woonbehoeften uiteenlopen en vaak door lage registratiegraden ook niet inzichtelijk zijn. Een combinatie van het bijbouwen van tijdelijke huisvesting (voor short- en midstay-arbeidsmigranten) en het realiseren van voldoende betaalbare reguliere woningen (voor longstay-arbeidsmigranten) kan deze doelgroep helpen.

## **2.8 Scan geeft inzicht in kwetsbaarheden bestaande voorraad**

In dit onderzoek is een toekomstbestendige wijken scan uitgevoerd op de bestaande voorraad van de gemeente Horst aan de Maas. Deze scan geeft inzicht in waar zich kwetsbare (en juist goed scorende) gebieden bevinden binnen de gemeente. Deze scan helpt om meer grip te krijgen op een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040 en daarvoor bij te sturen in de gebieden waar zich problemen kunnen voordoen op specifieke indicatoren.

# 3. Adviezen

## 3.1 Zet in op twee derde betaalbaar als minimum in nieuwbouw

### Onderzoek geeft sterke aanleiding tot opnemen extra betaalbare woningen in nieuwbouwplannen

Uit ons onderzoek blijkt een grote behoefte aan betaalbare woningen, met name geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dat zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (in 2024 tot € 390.000 en in 2025 tot € 405.000). Met name de vraag naar sociale huurwoningen is groter dan waar plannen voor zijn. Deze behoefte ontstaat vooral vanuit oudere huishoudens die de stap willen maken naar een nulredenwoning. Deze oudere huishoudens wensen vaak een sociale huurwoning in het nulredensegment en zij verhuizen hier daadwerkelijk ook het vaakst naartoe. Dit komt onder andere doordat deze doelgroep vaker een laag inkomen (AOW en pensioen) heeft dan andere doelgroepen. Daarnaast wordt het vermogen niet standaard meegenomen bij toewijzing van sociale huur. Ook aan overige betaalbare woningtypen is er vraag. Bouw daarnaast daarom ook voldoende middenhuurwoningen en koopwoningen tot € 300.000 in het nulredensegment. Hiermee kan doorstroming van middeninkomens op gang komen uit het sociale huursegment en is mogelijk een deel van de ouderen (met meer vermogen) te verleiden om de stap naar een duurdere woning te maken.

### De huidige markt zorgt voor uitdagingen in de uitvoering, zet in op 35% sociale huur

In de huidige markt is het zeer lastig om betaalbare woningen te realiseren. De markt kan bovendien veranderen, waardoor het in regels vastleggen van een zeer hoog aandeel betaalbare woningen in de toekomst tot ongewenste situaties kan leiden. Flexibiliteit met een adaptief woningbouwprogramma is daarom wenselijk (zie 3.5). De behoefte aan betaalbare woningen is zeer groot. Toch adviseren we nu niet een hoger aandeel betaalbare woningen verplicht in plannen op te nemen dan landelijk en in de woondeal afgesproken is. Verder gaan dan dat lijkt in de huidige marktomstandigheden lastig haalbaar en zet het realiseren van voldoende woningen (kwantitatief) verder onder druk. Helemaal omdat voor een deel van de plannen de segmentering al vastligt. Zet daarom in de eerste plaats in op minimaal twee derde betaalbaar (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop tot € 405.000) en in totaal 35% sociale huur in de gehele planlijst. Dit betekent dat u moet sturen op een hoger aandeel sociale huurwoningen dan u nu in uw planlijst heeft opgenomen.

### Betaalbaarheidsinstrumenten kunnen helpen om meer betaalbare woningen te bouwen

Voldoende betaalbare woningbouw blijft lastig realiseerbaar, zowel in bestaande als nieuwe plannen. Betaalbaarheidsinstrumenten kunnen hierbij ondersteunen. Deze helpen zowel om meer betaalbare woningen aan te kunnen bieden (bijvoorbeeld via een financieringsconstructie) of door de betaalbare woningen beter beschikbaar te stellen voor de doelgroep waarvoor deze bedoeld is (bijvoorbeeld via instrumenten in de huisvestingsverordening). Niet alle woningen die in eerste instantie betaalbaar worden 'gemaakt' zijn ook op de lange termijn betaalbaar. Zo is bijvoorbeeld een woning die is aangekocht met een starterslening voor de starter betaalbaarder, maar de woning is niet betaalbaarder voor toekomstige kopers. Hieronder geven we een overzicht van instrumenten die u in kunt zetten (zie bijlage D voor de toelichting per instrument). Weeg af waar u als gemeente op in wilt zetten. Hierbij spelen effectiviteit, doelmatigheid en (uw) capaciteit een belangrijke rol.

**Tabel 2: Overzicht betaalbaarheidsinstrumenten naar doelstelling en mate van effectiviteit**

Instrument	Betaalbaar maken	Betaalbaar houden	Beschikbaar maken	Beschikbaar houden
<b>Omgevingsplan</b>				
Restricties uit- en opbouw mogelijkheden				
Percentages woningbouw categorieën				
Vereveningsfonds				
Toewijzen specifieke doelgroepen (eerdere doelgroepverordening)				
<b>Verordening</b>				
Opkoopbescherming				
Grondbeleid				
<b>Contractuele verplichting of overeenkomst</b>				
Zelfbewoningsplicht				
Antispeculatiebeding				
Anterieure overeenkomst				
<b>Koop- en financieringsconstructies</b>				
KoopGarant				
KoopSmarter				
KoopStart				
Starterslening				

**Benut daarnaast mogelijkheden in de bestaande voorraad voor halen betaalbaarheidsdoelen**

Niet enkel nieuwbouw kan een bijdrage leveren aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Ook binnen de bestaande (woning)voorraad kunnen deze woningen toegevoegd worden. Met splitsen kan bijvoorbeeld van één dure woning twee betaalbare woningen worden gemaakt. Eén van deze woningen kan dan ook nog eens nultreden zijn. Het faciliteren van splitsen kan zo een welkome aanvulling zijn om betaalbaarheidsdoelen te halen. In nieuwbouwplannen hoeven dan immers minder woningen betaalbaar te zijn om tot twee derde betaalbaar te komen. Ook het benutten van kavels en achtertuinen kan bijdragen aan het oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort. Hier kunnen bijvoorbeeld (tijdelijk) mantelzorgwoningen worden geplaatst waarmee zowel een kwalitatieve behoefte als een zorgopgave wordt ingevuld.

**3.2 Maak plannen geschikt voor ouderenhuisvesting****Vergrijzing is de belangrijkste demografische ontwikkeling in Horst aan de Maas**

Beide scenario's tonen ons dat het aantal 75-plussers de komende jaren sterk toeneemt in de gemeente Horst aan de Maas, veel meer dan overige doelgroepen. Van de totale verwachte huishoudensgroei tot 2050 vindt volgens het trendscenario 70% plaats bij 75-plussers. Dit heeft sterke gevolgen voor de woonwensen van huishoudens in de toekomst. Aan de woonwensen van ouderen kan de huidige

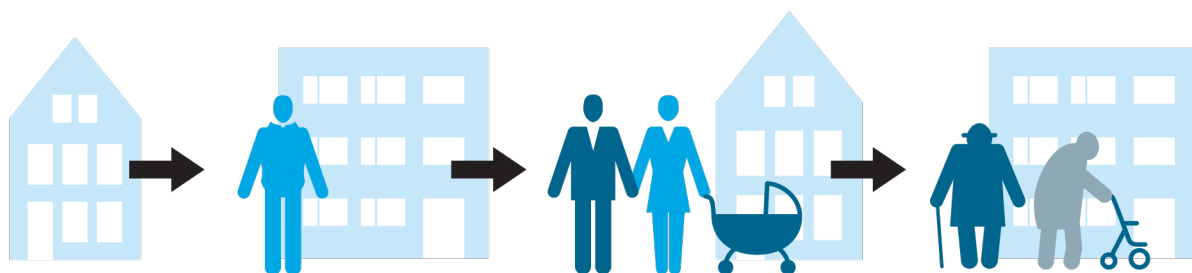
woningmarkt nog slecht voldoen. De woningvoorraad bestaat immers voor het grootste deel uit reguliere grondgebonden woningen die niet levensloopgeschikt zijn.

### Urgentie om nieuwbouwplannen geschikt te maken voor ouderen

Binnen de huidige nieuwbouwplannen is nog niet goed genoeg bekend of deze als nultredenwoning of zorggeschikte woning worden opgeleverd. Dit terwijl een groot deel van de woningbehoefte bestaat uit dit woningtype. Het vereist daarmee de nodige acties om dit in huidige en toekomstige plannen te verbeteren. We adviseren u om nieuwe plannen altijd nultreden te realiseren en binnen bestaande nieuwbouwplannen te heroverwegen of oplevering als nultredenwoning mogelijk is.

### Doorstroming van ouderen zorgt het vaakst voor verhuisketen in eigen gemeente

U voorziet hiermee niet alleen beter in de woonbehoeften van uw ouderen, maar het kan ook doorstroming op uw woningmarkt teweegbrengen. Zo leidt een verhuizing van een oudere vaak tot een vrijkomende woning in uw eigen gemeente. Uit ons onderzoek blijkt namelijk dat ouderen niet vaak over gemeentegrenzen heen verhuizen. U kunt met ouderenwoningen dus een verhuisketen op gang brengen binnen uw eigen gemeente. Dit in tegenstelling tot nieuwbouw van andere woningtypen, die vaker direct bewoond worden door huishoudens van buitenaf. Wanneer dat het geval is, profiteert u niet van de verhuisketen die op gang komt en helpt u dus zo ook andere huishoudens in uw gemeente niet.



### Vrijkomend koopwoningaanbod voldoet vaak aan wensen van starters of huishoudens van buitenaf

De woning die vrijkomt is in veel gevallen een reguliere grondgebonden woning. Deze is niet geschikt voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen, maar wel voor veel andere doelgroepen zoals starters, gezinnen en doorstromers uit een huurwoning. Deze doorstroming biedt dus mogelijkheden voor doelgroepen die nu nog onvoldoende de koopwoningmarkt kunnen betreden. Ook zijn de bestaande koopwoningen per vierkante meter vaak duidelijk goedkoper dan nieuwbouwwoningen. Hierdoor sluiten deze woningen vaak qua grootte ook beter aan op de woonwensen en mogelijkheden van starters.

Daarnaast biedt dit vrijkomende koopwoningaanbod kansen voor het aantrekken van huishoudens van buitenaf. De koopwoningmarkt in Horst aan de Maas is over het algemeen namelijk betaalbaarder dan gemiddeld in Nederland en aangrenzende woningmarktregio's Eindhoven en Nijmegen, zeker ook de bestaande woningvoorraad. Deze betaalbare koopwoningen zijn daarmee een aantrekkelijk woonproduct voor huishoudens elders uit Nederland. Dit zijn vaak jongere huishoudens, die ervoor kunnen zorgen dat de vergrijzing van de gemeente tegenwicht wordt geboden.

### Ook kansen voor andere doelgroepen in nultredensegment

Ook is het belangrijk in te zien dat de gebouwde nultredenwoningen niet enkel voorzien in de wensen van ouderen. Sowieso zullen ouderen niet allen tegelijkertijd willen verhuizen. Dat verloopt geleidelijk over de gehele periode tot 2050. Zet deze woningen daarom niet enkel in de markt voor deze doelgroep. Appartementen met een lift kunnen bijvoorbeeld ook geschikt zijn voor starters en grondgebonden nultredenwoningen kunnen makkelijk bewoonbaar zijn voor jongere huishoudens met een hoog inkomen. Op korte termijn worden zo meerdere doelgroepen door uw nieuwbouw bediend, terwijl hierdoor op de lange termijn voldoende woningen voor ouderen op de markt komen.

### Differentiatie in prijssegmenten en woningtype nodig om woningmarkt op gang te brengen

Zorg er tenslotte voor dat de nultredenwoningen voldoende gedifferentieerd zijn. De woonwensen van ouderen lopen sterk uiteen. Dit zien we terug in de prijssegmenten waarin men een woning zoekt, maar ook in het gewenste woningtype. Ouderen zijn vaak kieskeurig bij een verhuizing. Ze wonen immers op dit moment vaak al ergens voor lange tijd met een sterkere sociale verbondenheid dan veel andere doelgroepen. Faciliteer en stimuleer ouderen daarom optimaal bij het maken van een verhuistap. Het juist informeren van deze doelgroep kan al veel teweeg brengen. Zo zien we dat ouderen vaak niet verhuizen omdat ze op zien tegen de hogere hypotheek- en huurlasten. Uit ons eigen landelijke onderzoek blijkt echter dat 55% van de ouderen na hun verhuizing juist minder kwijt is aan woonlasten. Dat komt dan voor een groot deel door de lagere energielasten die bij een nieuwbouwwoning komen kijken. Verder helpt een uiteenlopend nieuwbouwaanbod om een groter deel van de ouderen in beweging te krijgen. Denk daarbij aan sociale huur, vrijesectorhuur en koop, maar bijvoorbeeld ook aan verschil in grondgebonden nultredenwoningen en appartementen. Daarnaast zien we verschillen in woonwensen door (de intensiteit van) het zorggebruik. Dat leidt bijvoorbeeld tot vraag naar zorg in de buurt in geclusterde woonvormen of intensieve verpleegzorg aan huis in de vorm van zorggeschikte woningen. Deze woonvormen dragen bij aan de samenredzaamheid van ouderen en zorgen voor een goede mix in nieuwe wooncomplexen of wijken. Zorggeschikte woningen wordt nu urgenter door het rijksbeleid dat stuurt op extramuralisering van de ouderenzorg. Ouderen met een zware zorgvraag dienen hierdoor langer thuis te wonen.

## 3.3 Maak evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen

### Gebruik de regionale urgentieregeling voor een complete feitenbasis



In dit onderzoek geven we een overzicht van alle aandachtsgroepen die via de Wet versterking regie volkshuisvesting straks benoemd moeten worden in de regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. De gemene deler van deze aandachtsgroepen is dat zij allen ondersteuning nodig hebben bij het vinden van geschikte huisvesting, zeker in tijden dat de concurrentie op de betaalbare woningmarkt groot is. Niet alle aandachtsgroepen zijn op dit moment goed en volledig in beeld te brengen op basis van de beschikbare data. Dat komt ook doordat deze aandachtsgroepen in het verleden nog niet op dergelijke wijze zijn bijgehouden. Vanaf 1 januari 2026 treedt volgens plan in de gemeente Horst aan de Maas (en in de regio) de urgentieregeling in werking. Benut deze regeling ook voor het beter in beeld brengen van deze aandachtsgroepen. Houd bij welke aandachtsgroepen urgentie aanvragen, waar ze nu in een instelling wonen en waar ze ook graag naartoe willen verhuizen.

### Maak afspraken over een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten en wijken

Aandachtsgroepen wonen op dit moment nog niet gelijk verspreid over gemeenten en wijken in de regio. We adviseren u daarom afspraken te maken over een evenwichtige verdeling van deze aandachtsgroepen. Zo kunt u ervoor zorgen dat de leefbaarheid in wijken waar deze het sterkst onder druk staat, ook in de toekomst gewaarborgd blijft of zelfs verbeterd wordt.

### Houd bij regionale fair-share afspraken rekening met bestaande woon-zorgstructuren

De regionale urgentieregeling geeft u vanaf 1 januari 2026 de mogelijkheid om de huidige verdeling van aandachtsgroepen scherp inzichtelijk te maken voor fair-share afspraken binnen de regio. Bestaande woon-zorgstructuren spelen echter ook een belangrijke rol in deze afweging. Zo worden afspraken over de inkoop van wooneenheden voor Beschermd wonen op regioniveau bepaald en zijn opvanglocaties en instellingen voor aandachtsgroepen niet evenredig over de regio verdeeld. Neem dit dus mee in uw afweging om wel of niet een andere evenwichtigere verdeling van aandachtsgroepen in uw regio te hanteren.

### Blijf flexwoningen inzetten voor aandachtsgroepen, ook om woningmarktdruk te verlichten



U zet al in op de bouw van flexwoningen voor aandachtsgroepen. Zij zijn voor een groot deel op zoek naar betaalbare huisvesting en nemen vaker, als tijdelijke oplossing, genoegen met een relatief kleine woning. Deze flexwoningen bieden hier uitkomst voor. Houd wel rekening met de grootte 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 kwetsbare doelgroepen.

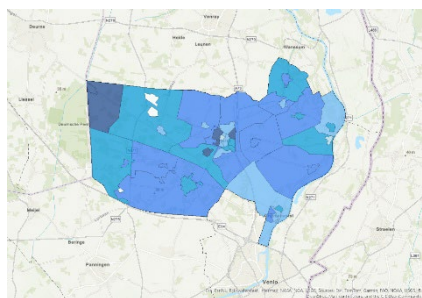
Al met al zien we echter met name kansen voor flexwonen. Zo kunt u door middel van flexwoningen tijdelijke pieken opvangen. Denk aan de recente instroom van Oekraïners, pieken in de instroom van asielzoekers en taakstelling van statushouders of locaties waar tijdelijk extra arbeidsmigranten nodig zijn. 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.

## 3.4 Verbeter kwaliteit bestaande voorraad met wijken- en kernenaanpak

### 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 verduurzamingsslag te maken, kan de voorraad beter worden benut en kan de huisvesting van ouderen beter en efficiënter worden ingericht. We zien mogelijkheden in een wijk-, kern- of gebiedsgerichte aanpak om dit gezamenlijk onder handen te nemen. Dit onderzoek biedt hier door middel van een scan al handvatten voor.

### Gebruik toekomstbestendige wijkenscan voor gebiedsgerichte aanpak kwetsbare woningvoorraad



We hebben een toekomstbestendige wijkenscan gemaakt om gebiedsgericht na te kunnen gaan waar kwetsbaarheden in uw voorraad zitten. Dit is tot op postcode-6 niveau uitgewerkt waardoor u tot op zeer laag schaalniveau verschillen kunt zien. Hiermee kunt u een eerste afweging maken welke wijken, buurten of kernen binnen uw voorraad de meeste aandacht verdienen. In de scan is het mogelijk onderscheid te maken in verschillende indicatoren. Denk aan klimaatbestendigheid, leefbaarheid, aanpasbaarheid en aantrekkelijkheid van de wijk. Door dit onderscheid kunt u inzichtelijk

maken waar de grootste knelpunten zich bevinden. Daarna kunt u aan de slag met een gebiedsgerichte aanpak. We adviseren u daarbij zoveel mogelijk opgaven te combineren. Denk bijvoorbeeld ook aan het beter benutten van de bestaande voorraad of het ontwikkelen van geschikte ouderenhuisvesting.

### Maak locatieafweging voor ouderenhuisvesting op basis van geschikte woningen en woonomgeving

Het bouwen van nultredenwoningen is noodzakelijk om in voldoende geschikte woningen voor ouderen te kunnen voorzien. Een groot voordeel van het bijbouwen van deze woningen ten opzichte van het aanpassen van bestaande woningen, is dat deze woningen geclusterd opgeleverd kunnen worden. Dat levert voordelen op voor het leveren van de zorg door zorgpartijen, zeker wanneer het grootschalige bouwlocaties betreft. Zij kunnen dan zorg op geconcentreerde locaties leveren en hoeven minder verspreid door de wijken en kernen langs zorgbehoevenden te gaan.

Niet alleen voor zorgleveranciers kan clustering geschikter zijn. Het biedt ook kansen voor de ouderen zelf. Zo kan met nieuwbouw beter afgewogen worden waar deze woningen opgeleverd worden. Het heeft daarbij de voorkeur dat dit gebeurt in de buurt van (zorg)voorzieningen. Breng hiervoor de meest geschikte locaties in beeld, ook binnen bestaande buurten. Zo weet u waar woningen, na bijvoorbeeld sloop- en nieuwbouw, het beste geschikt voor ouderen met een zorgvraag opgeleverd kunnen worden.

### Breng het potentieel van het beter benutten van uw bestaande woonomgeving in beeld

Het verbeteren van de bestaande voorraad biedt ook koppelkansen met het toevoegen van woningen aan deze voorraad. Daarbij is het essentieel dat u een visie ontwikkelt op het thema beter benutten. Niet in elke gemeente of kern is dit potentieel immers gelijk. In een stedelijk woonmilieu zijn de mogelijkheden voor optoppen immers groot, terwijl in landelijker gebied splitsen en mantelzorgwoningen op kavels mogelijk meer opties geeft. Breng voor deze visie allereerst dus die potentie van de verschillende maatregelen in beeld.

## 3.5 Monitor, werk met scenario's en gebruik adaptieve programmering

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

In ons onderzoek vormen de huidige woningmarkt, huishoudensprognoses 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 twee berekende scenario's vergelijken. Er wordt op basis van recente migratie een hogere huishoudensgroei 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.

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



Wij hebben met dit onderzoek een PowerBI-dashboard opgeleverd met uitkomsten op gemeente- en wijkniveau. Hiermee is dus een complete onderzoeksbasis over de woningmarkt van de gemeente Horst aan de Maas opgebouwd. U bent van plan deze data ook verder te koppelen aan andere cijfers die u in bezit heeft. Zo kunt u dit ook komende jaren benutten voor uw 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 al uw woon- en zorgpartijen op de hoogte te brengen van dezelfde actuele feitenbasis.

Daarnaast lijkt het ons wenselijk om eens in de vier jaar een grootschaliger woningmarktonderzoek uit te voeren. Dit als voorbereiding op een geactualiseerd volkshuisvestingsprogramma. Door een onderzoeksbasis altijd te vernieuwen voorafgaande aan de actualisatie van uw volkshuisvestingsprogramma zorgt u ervoor dat u altijd op basis van een nieuwe onderzoeksbasis uw woonbeleid vormgeeft.

### Werk scenario's uit waarmee u voorbereid bent op een trendbreuk

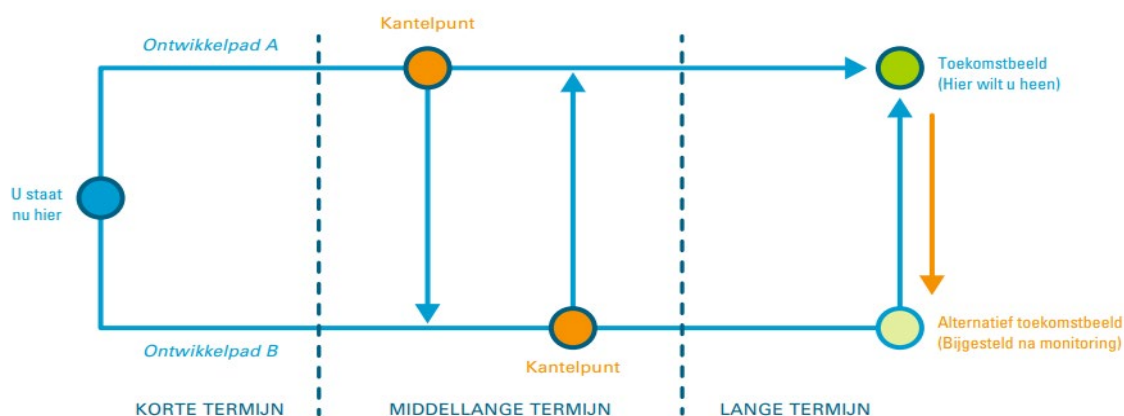
In dit onderzoek hebben we de woningbehoefte onderzocht op basis van historische demografische- en woningmarktontwikkelingen. Deze leiden tot verwachtingen voor de toekomst. In werkelijkheid kunnen zich echter nieuwe ontwikkelingen voordoen die zorgen voor een trendbreuk met bestaande patronen. Denk daarbij aan de instroom van huishoudens door economische impulsen zoals de ontwikkeling van een

nieuw bedrijventerrein. Dat kan leiden tot meer werkgelegenheid, waardoor ook meer huishoudens in Horst aan de Maas zullen willen wonen. Ook de invloed van werkgelegenheid elders (zoals de ontwikkelingen in de regio Eindhoven) kunnen leiden tot een dergelijke toename van de woningbehoefte. Andersom kunnen er ook ontwikkelingen optreden die een negatieve impact hebben op de instroom van huishoudens. We adviseren u na te denken over dergelijke kansen en risico's. Besef dat u hierbij ook keuzemogelijkheden heeft. Welke economische keuzes u maakt, heeft namelijk invloed op het type werkgelegenheid dat u aantrekt en dus voor welk type huishouden u woningen moet bouwen. Zo hebben bijvoorbeeld ook internationale kenniswerkers (hoog inkomen en vaker zoekend op de reguliere woningmarkt) andere woonwensen dan arbeidsmigranten (laag inkomen en vaker wonend in tijdelijke woonruimten).

### 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 80% van de gemeentelijke woningbouwprogrammering 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. Denk daarvoor bijvoorbeeld aan de bouw van ouderenhuisvesting. Vergrijzing zal zich immers - ongeacht woningmarktontwikkelingen en migratie - voordoen in Horst aan de Maas. Zet daarnaast 20% van het programma in als flexibele speelruimte. Maak bijvoorbeeld plannen die aansluiten op wensen die zich in enkele scenario's voordoen, zoals woningbouw voor specifieke doelgroepen. Illustratief geven we hieronder weer hoe u via verschillende ontwikkelpaden kunt u toewerken naar het gewenste toekomstbeeld passend bij de behoefte.

**Figuur 4: Indicatief stroomschema adaptief programmeren**



Bron: 'Omgaan met onzekerheid: van adaptief naar proactief programmeren', Stec Groep.

# 4. Huidige woningmarkt

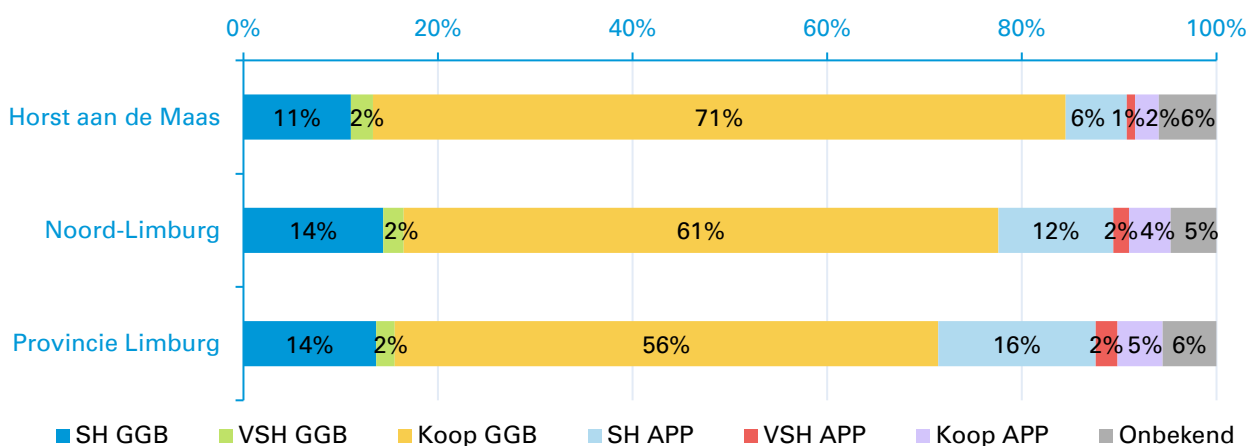
Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van de gemeente Horst staat er al. Om de woonopgaven voor de komende jaren te bepalen, is scherp inzicht in de huidige voorraad cruciaal. In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. We geven een overzicht van de samenstelling (woningtypen, prijsklassen, bouwjaren, energielabels), kwaliteit en dynamiek van de woningmarkt.

## 4.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

### Relatief veel koopwoningen in Horst en vergelijking met provincie Limburg

In de gemeente Horst aan de Maas bestaat 73% van de woningvoorraad uit koopwoningen. Dit is hoger dan zowel het regionale aandeel van 65% als het provinciale aandeel van 61% (grondgebonden<sup>3</sup> en appartementen samen). Van het aandeel koopwoningen is 71% grondgebonden. Daarnaast zijn er, in vergelijking met de provincie Limburg, relatief weinig sociale huurwoningen (17%). Stijgingen op de koopwoningmarkt hebben hierdoor in Horst aan de Maas een relatief groter effect. Een groter deel van de woningvoorraad is namelijk onderhevig aan deze prijsontwikkelingen.

**Figuur 5: Woningvoorraad naar woningtype en eigendom in de gemeente Horst aan de Maas**



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). SH is sociale huur en VSH is vrijesectorhuur. GGB is grondgebonden, APP is appartement.

### Veel huurwoningen in het goedkope segment

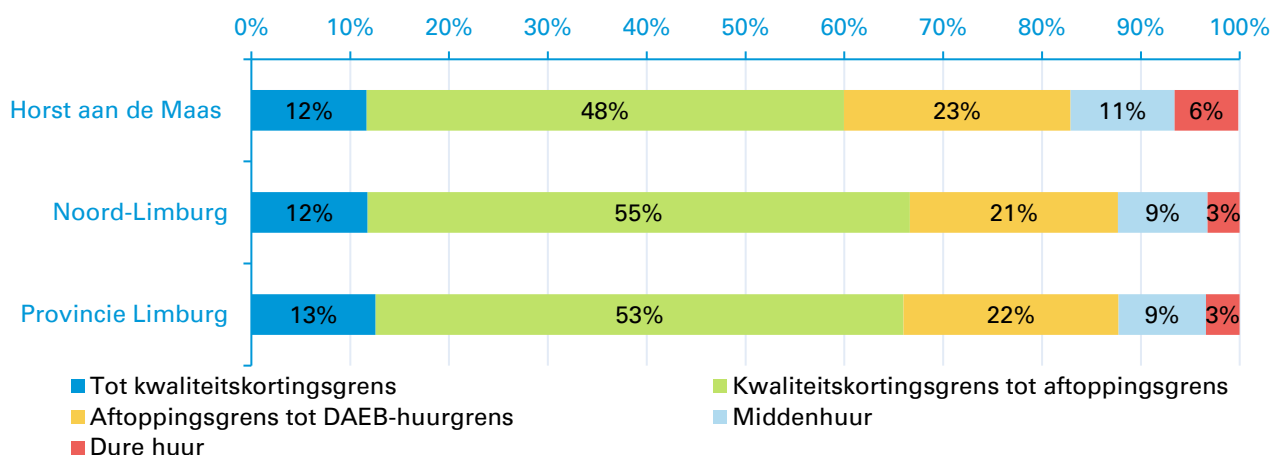
Van alle huurwoningen in de gemeente Horst aan de Maas valt ongeveer 83% onder de DAEB-huurgrens<sup>4</sup>. Dit komt voor een deel door goedkope particuliere huurwoningen. Deze voldoen officieel vaak niet aan de

<sup>3</sup> Een grondgebonden woning is een woning die toegankelijk is vanaf straatniveau. Dit type woning is niet boven of onder andere woningen gebouwd, zoals bij appartementen het geval is.

<sup>4</sup> Woningcorporaties moeten ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 900,07, prijspeil 2024, ook wel DAEB-woningen genoemd) toewijzen aan hun doelgroepen. Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt.

eisen van sociale huur op het gebied van de instandhoudingstermijn (minimaal 25 jaar), maar hebben in Limburg vaak wel een huurprijs lager dan de DAEB-huurgrens (€ 900,07 in 2025). Daarmee zijn het op dit moment wel huurwoningen die betaalbaar zijn voor de doelgroep van corporaties. Hiermee is de huurwoningmarkt in de gemeente Horst aan de Maas een markt waar veel huishoudens met een laag inkomen terecht kunnen.

**Figuur 6: Huurwoningvoorraad naar prijssegment in de gemeente Horst aan de Maas, 2024**

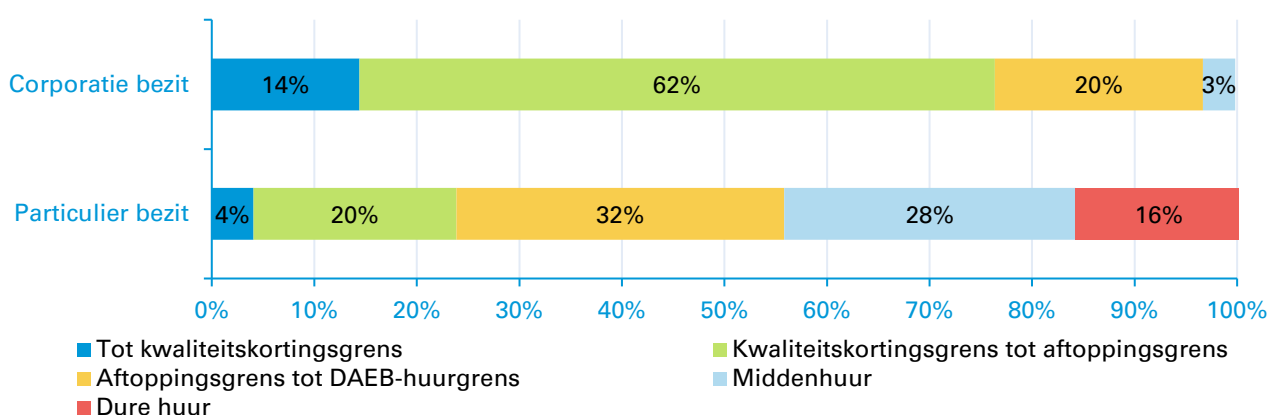


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

#### Corporatiebezit grotendeels onder de DAEB-huurgrens, particulier bezit duurder

We hebben de huurwoningvoorraad van de gemeente Horst aan de Maas vervolgens uitgesplitst naar eigendom en prijs. Daaruit valt op dat 97% van het corporatiebezit (circa 2.710 woningen) wordt verhuurd onder de DAEB-huurgrens. Het particulier bezit (circa 985 woningen) is een stuk duurder. Hier wordt slechts 56% verhuurd onder de DAEB-huurgrens. Dit aandeel is echter wel groter dan gemiddeld in Nederland, waar circa de helft van de particuliere verhueringen plaatsvindt onder de DAEB-huurgrens. Daarnaast is 28% van het particuliere bezit middelduur en 16% duur.

**Figuur 7: Huurwoningvoorraad naar eigendom en prijs in de gemeente Horst aan de Maas**



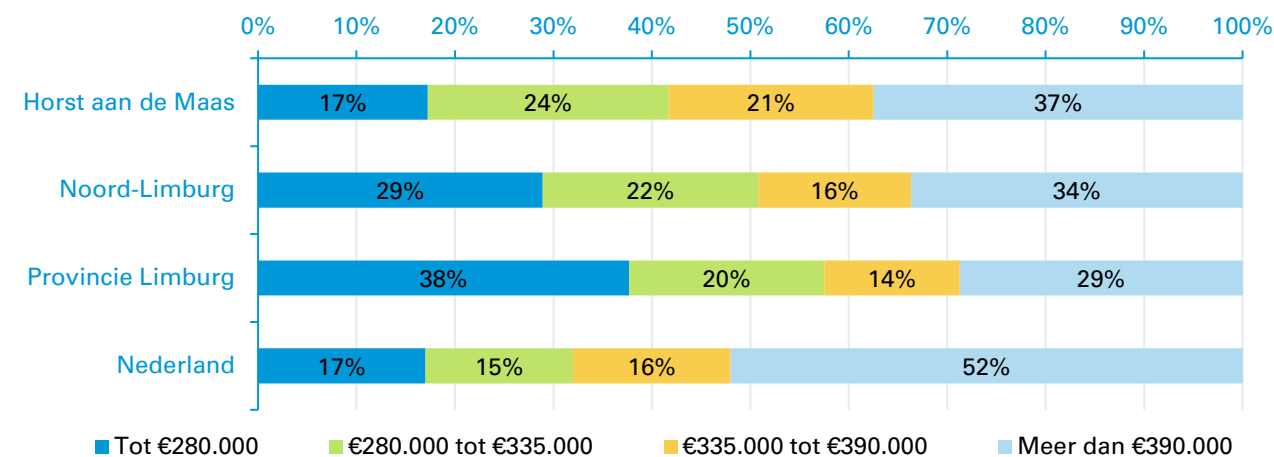
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

#### Koopwoningvoorraad in Horst aan de Maas relatief goedkoop

De koopwoningvoorraad van Horst in de Maas is voor Nederlandse begrippen relatief goedkoop. In de gemeente Horst aan de Maas had in 2024 gemiddeld 62% van de koopwoningen een WOZ-waarde van minder dan € 390.000; de toen landelijk geldende betaalbaarheidsgrens. In vergelijking met de regio

Noord-Limburg<sup>5</sup> en de Provincie Limburg is de koopwoningvoorraad van Horst aan de Maas juist relatief duur.

**Figuur 8: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in de gemeente Horst aan de Maas, 2024**

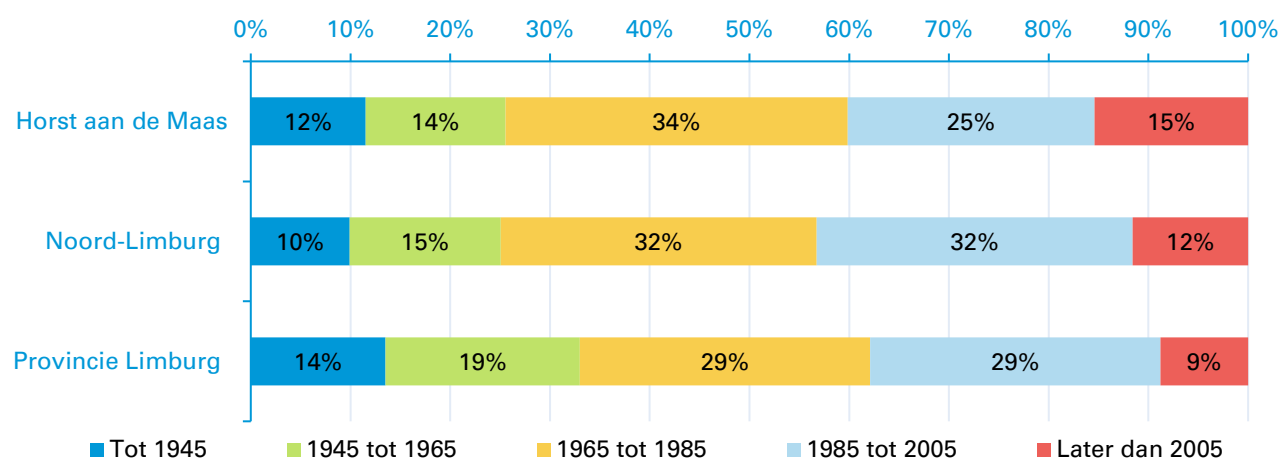


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025). WOZ-waarde 2024 met peildatum 1 januari 2023.

#### Woningvoorraad uit periode 1965-2005 sterk vertegenwoordigd, weinig nieuwbouw

In de gemeente Horst aan de Maas staan relatief weinig woningen die gebouwd zijn in de afgelopen twintig jaar. In totaal is 15% van de woningen in de gemeente gebouwd na 2005. Het merendeel van de woningen komt daarentegen uit de periode 1965-2005. In totaal is 59% van de woningen in de gemeente toen gebouwd.

**Figuur 9: Woningvoorraad naar bouwperiode in de gemeente Horst aan de Maas, 2024**



Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

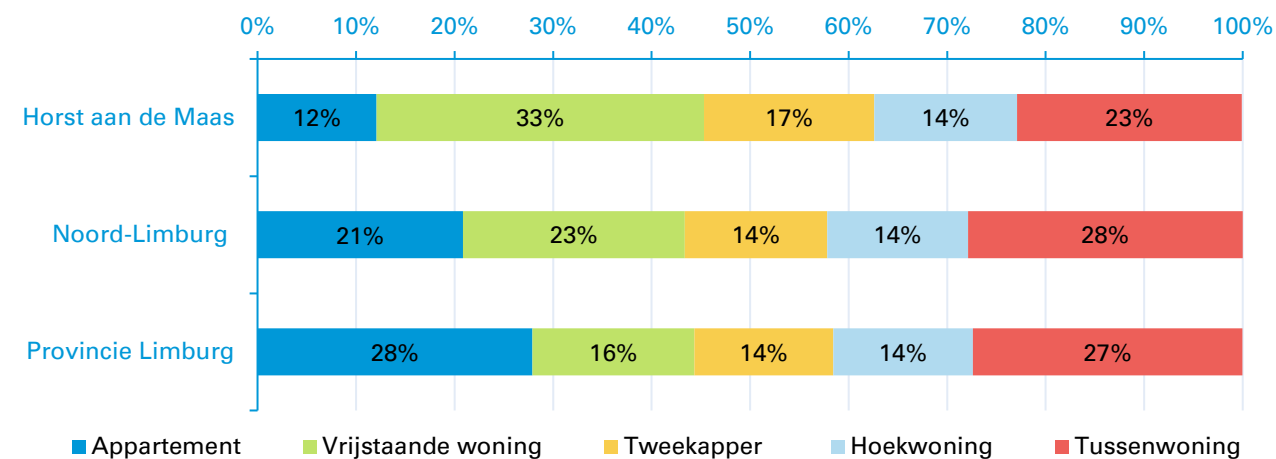
#### Relatief veel grotere woningtypen in Horst aan de Maas, verbonden met betaalbaarheid

Onderscheid makend naar woningtype zien we dat er in Horst aan de Maas relatief veel vrijstaande woningen en tweekappers te vinden zijn. Van de in totaal circa 19.055 woningen in de gemeente Horst aan de Maas behoren er 50% tot dit woningtype. Dit aandeel is kleiner in de regio Noord-Limburg (37%) en in de gehele provincie (30%). Onderscheid makend naar eigendom zien we dat appartementen hoofdzakelijk huurwoningen zijn en de overige woningtypen hoofdzakelijk koopwoningen.

<sup>5</sup> Gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray.

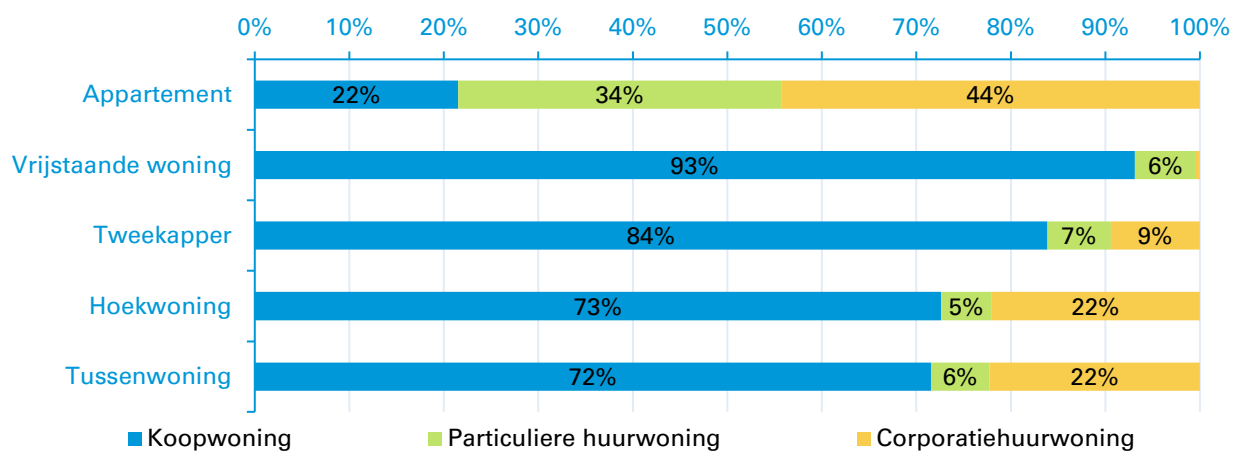
Een relatie tussen woningtype en woninggrootte is te zien. Zo heeft 83% van de woningvoorraad een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>. Slechts 6% van de woningvoorraad heeft een oppervlakte van minder dan 75 m<sup>2</sup>.

**Figuur 10: Woningvoorraad naar woningtype in de gemeente Horst aan de Maas, 2024**



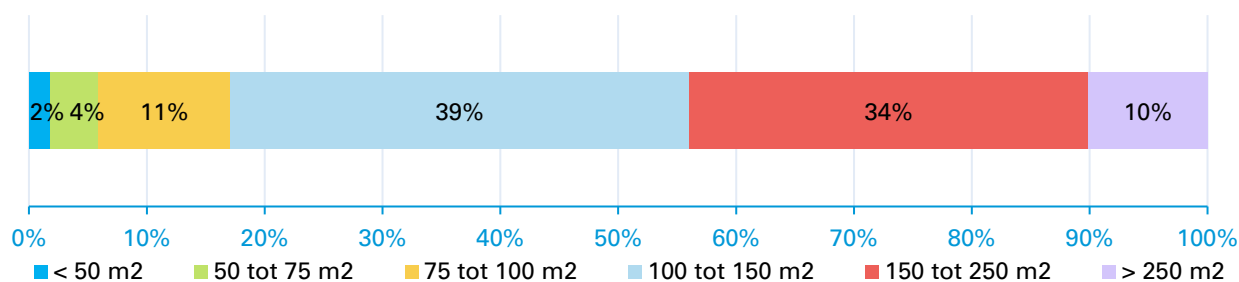
Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

**Figuur 11: Woningvoorraad naar woningtype en eigendom in de gemeente Horst aan de Maas, 2024**



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

**Figuur 12: Woningvoorraad naar woninggrootte in de gemeente Horst aan de Maas, 2024**

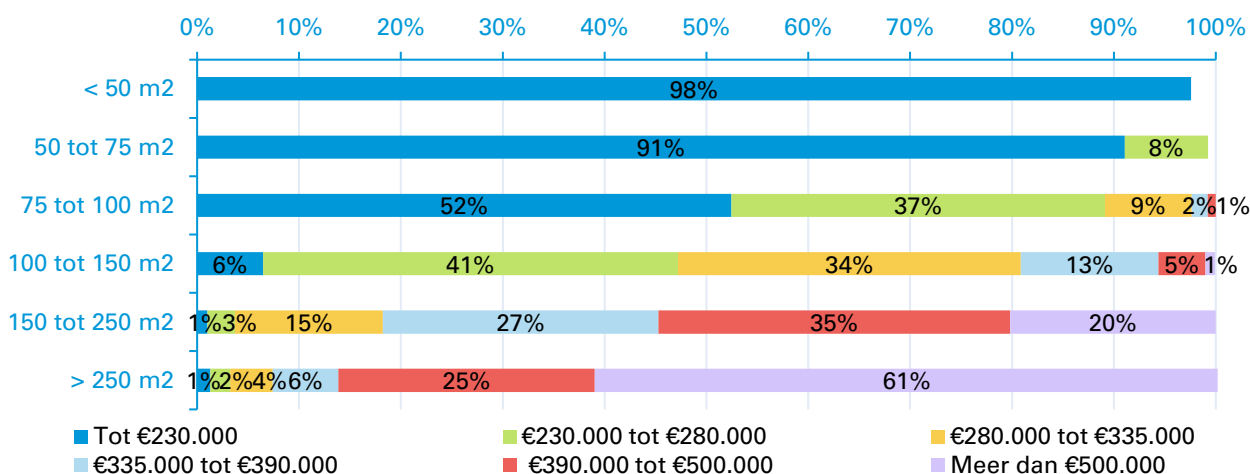


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

**Direct verband tussen woninggrootte en WOZ-waarde zichtbaar**

De WOZ-waardeverdeling toont een duidelijk verband met woninggrootte. Van de woningen in de gemeente Horst aan de Maas met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> heeft 98% een WOZ-waarde van minder dan €230.000. In de categorie van 75 tot 100 m<sup>2</sup> is dit percentage al gedaald naar 52%. Bij woningen groter dan 250 m<sup>2</sup> ligt dit aandeel nog maar op 1%. Omgekeerd geldt: naarmate de woning groter is, neemt het aandeel woningen met een hogere WOZ-waarde juist toe. Inmiddels zijn de vraagprijzen en transactieprizen verder gestegen ten opzichte van het peilmoment van de WOZ-waarde (1 januari 2023). Zie hiervoor paragraaf 4.2.

**Figuur 13: Woningvoorraad naar woninggrootte en WOZ-waarde, 2024**

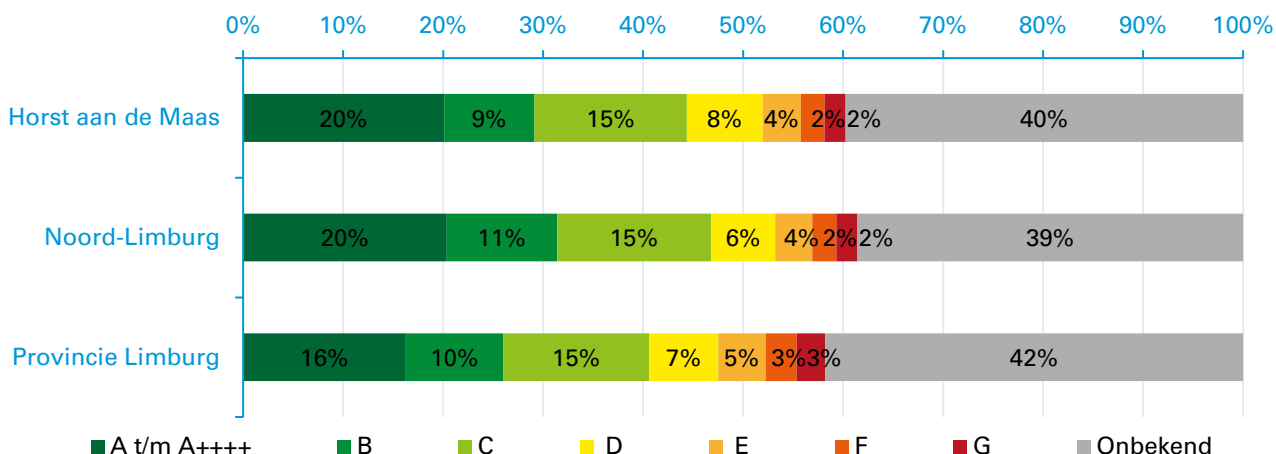


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

**44% van de woningen met een vastgesteld energielabel is 'groen', veel particulier bezit nog onbekend**

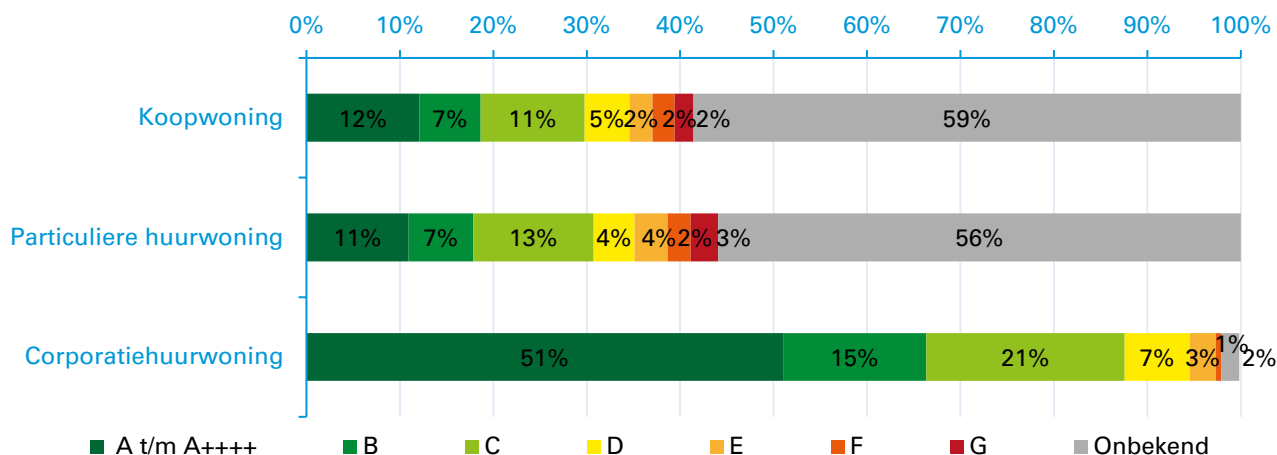
Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Dit speelt uiteraard ook een rol in de gemeente Horst aan de Maas. We zien dat op dit moment 60% van de woningen een energielabel heeft, waarvan 44% een vastgesteld energielabel C of hoger heeft. Dit zijn veelal woningen in corporatiebezit en woningen die de afgelopen tijd nieuw gebouwd of verkocht zijn. Er zijn relatief veel woningen zonder energielabel. We verwachten dat een groot deel van deze woningen relatief slecht scoort. We zien namelijk dat het particulier bezit minder goed verduurzaamd is dan het corporatiebezit. Van die woningen is vaker het energielabel onbekend. Hetzelfde geldt voor bestaande bouw ten opzichte van nieuwbouw.

**Figuur 14: Woningvoorraad naar vastgesteld energielabel in de gemeente Horst aan de Maas, 2024**



Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

**Figuur 15: Woningvoorraad naar vastgesteld energielabel en eigendom in de gemeente Horst aan de Maas, 2024**

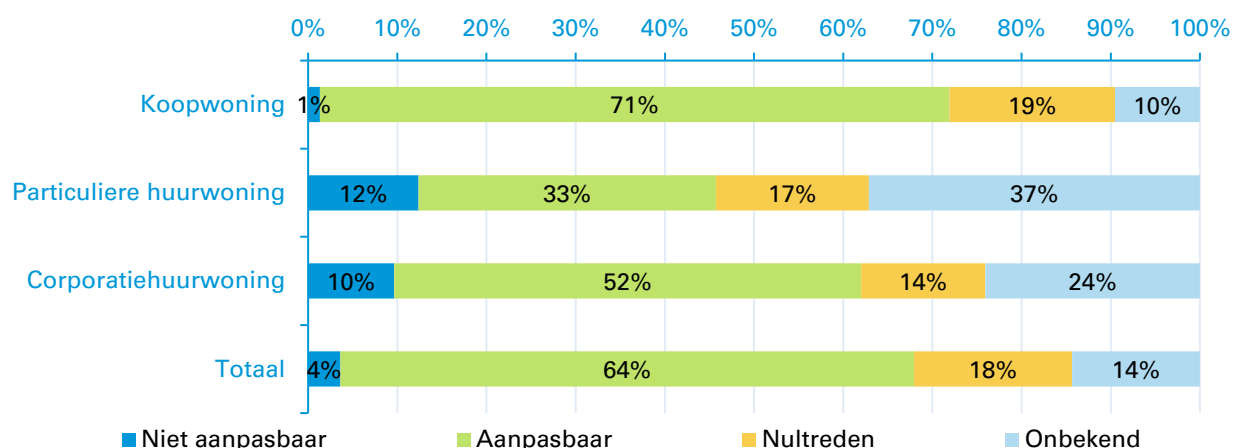


Bron: BAG (2024), CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

### 18% van woningvoorraad al nultreden, groot deel aanpasbaar met investeringen

We hebben de woningvoorraad van de gemeente Horst aan de Maas op basis van Zorg op de kaart van TNO opgedeeld naar de mate van aanpasbaarheid van de woningen naar de wensen van ouderen. Dit betreft met name het zelfstandig kunnen wonen zonder trap te hoeven lopen (nultreden<sup>6</sup>). Op dit moment is naar schatting 18% van de woningvoorraad van Horst aan de Maas hiervoor al geschikt. TNO schat met haar onderzoeksmethodiek in dat 64% van de voorraad met een aanpassing geschikt te maken is voor bewoning door mensen met mobiliteitsbeperkingen. Deze woningen kunnen drempelvrij worden gemaakt en, indien nodig, moet het volgens TNO mogelijk zijn een traplift te installeren om de toegankelijkheid te waarborgen. Met name in eengezinswoningen is dit vaak goed mogelijk. Dit vraagt dan echter wel om (gemeentelijke) investeringen en daarnaast zijn deze woningen daarmee slechts tijdelijk nultreden. Het waar mogelijk realiseren van nieuwe nultredenwoningen of het realiseren van alle benodigde essentiële woonfuncties op één woonlaag in de bestaande voorraad heeft daarom sterk de voorkeur. Tenslotte is van een klein deel van de woningvoorraad wordt ingeschat dat deze niet aanpasbaar is. Dit betreft met name appartementencomplexen of bovenwoningen zonder lift. Dit type woning komt met name voor in huurbezit. We zien daardoor dat het aandeel niet-aanpasbare woningen ook hoger is bij particuliere en corporatiehuurwoningen ten opzichte van koopwoningen.

<sup>6</sup> Een nultredenwoning is een woning die volledig gelijkvloers is en daardoor geschikt is voor mensen met een beperkte mobiliteit. Alle essentiële woonfuncties (slaapkamer, woonkamer, keuken en badkamer) bevinden zich op één verdieping, zonder dat je trappen of drempels hoeft te gebruiken.

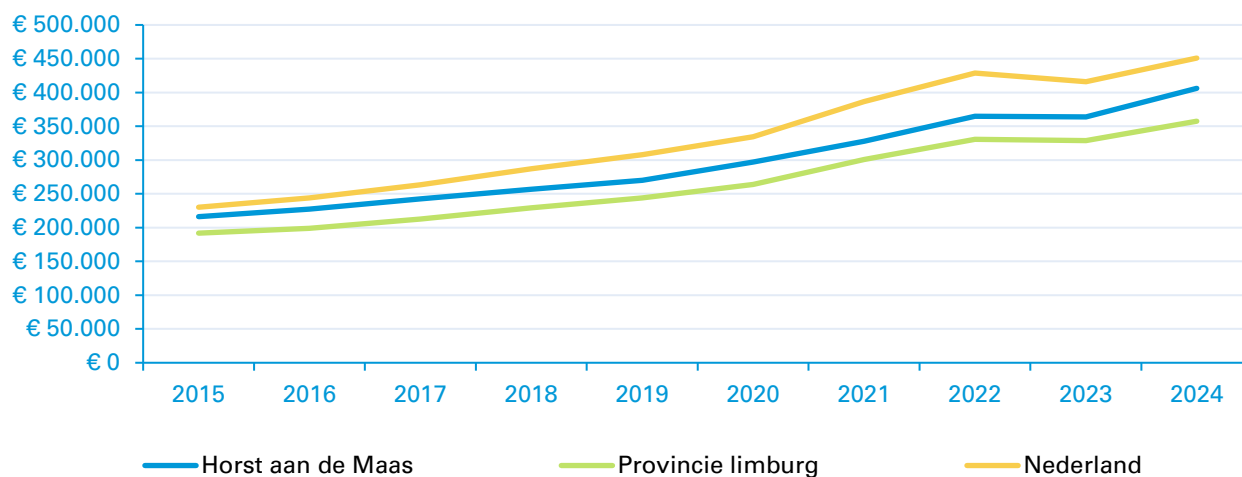
**Figuur 16: Aanpasbaarheid woningvoorraad naar eigendom in de gemeente Horst aan de Maas, 2024**

Bron: TNO (2016), actualisatie Stec Groep (2025).

## 4.2 Kenmerken koopwoningmarkt

### Gemiddelde transactieprijs koopwoningen met circa 58% toegenomen in periode 2018-2024

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 Horst aan de Maas. In de periode 2018 tot 2024 is in de hele provincie de gemiddelde transactieprijs toegenomen van gemiddeld €256.900 in 2018 naar €406.200 in 2024. Opvallend is dat er in 2023 een stagnatie van de gemiddelde transactieprijs te zien is. Dat hing samen met de gestegen hypotheekrente in dat jaar. Het kopen van een woning werd daardoor voor veel huishoudens dus niet betaalbaarder. Daarnaast zien we dat nu de koopwoningprijzen in heel Nederland weer sterk stijgen, ondanks deze hogere hypotheekrente. Dit heeft 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. Wel geldt dat de koopwoningmarkt in de gemeente Horst aan de Maas nog steeds beter bereikbaar is voor huishoudens met een middeninkomen dan in veel andere delen van Nederland.

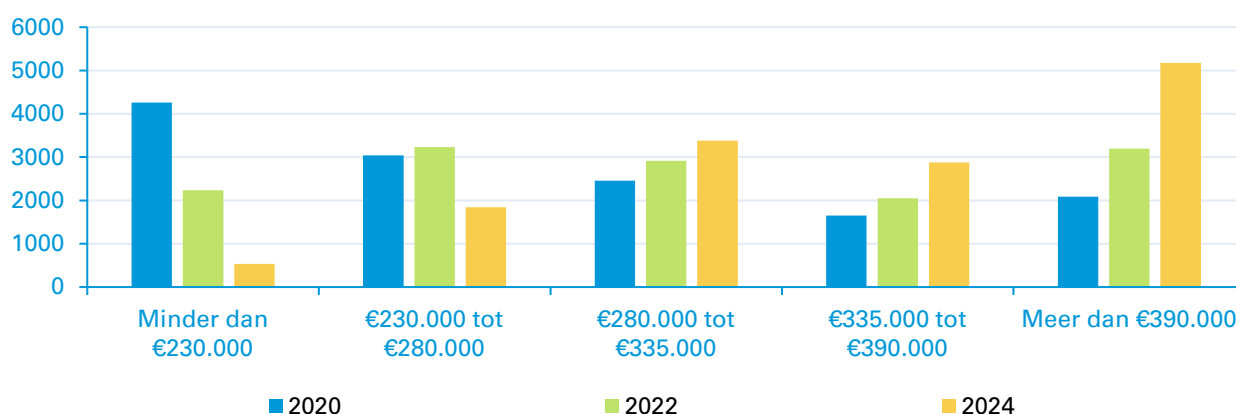
**Figuur 17: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs in de gemeente Horst aan de Maas, 2024**

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

### Met name koopwoningvoorraad tot €230.000 sterk teruggelopen sinds 2020

Met name voor startende huishoudens met een laag inkomen is de markt steeds krappere geworden. We zien dat deze doelgroep op dit moment (oktober 2024) maximaal een hypotheek kan afsluiten van ongeveer €220.000<sup>7</sup>, waarmee met wat eigen vermogen (hier uitgaande van €10.000) een koopprijs van €230.000 mogelijk is. Dit prijssegment is in de periode 2020-2024 teruggelopen van 32% van de koopwoningvoorraad naar 4%. Dit betekent dat deze doelgroep steeds vaker is aangewezen op een huurwoning of meer vermogen moet opbouwen om de koopwoningmarkt te kunnen betreden.

**Figuur 18: Ontwikkeling koopwoningvoorraad naar WOZ-waardeklassen in de gemeente Horst aan de Maas, 2024**



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

### Huidig aanbod duidelijk duurder dan WOZ-waardeverdeling koopwoningen

We hebben het huidige aanbod en de verkochte woningen in het afgelopen jaar via Funda.nl in beeld gebracht. Hieruit valt op dat op dit moment 7% van de te koop staande woningen een vraagprijs heeft die lager is dan €280.000. In figuur 8 zien we dat 17% van de koopwoningvoorraad in 2024 nog een WOZ-waarde heeft onder de €280.000. Hieruit blijkt al een duidelijke verschuiving: het betaalbare segment neemt af. Ook ligt het aandeel van te koop staande woningen in dit segment duidelijk lager dan het percentage woningen dat het afgelopen jaar binnen dit segment is verkocht. Dit wijst niet alleen op stijgende vraagprijzen, maar mogelijk ook op een relatief snelle verkooptijd van betaalbare woningen. Dat zou erop kunnen duiden dat juist deze goedkopere woningen snel van de markt verdwijnen – een signaal van woningdruk in dit segment.

**Tabel 3: Aanbod en verkochte woningen in de gemeente Horst aan de Maas, februari 2024 – februari 2025**

Prijsklassen	Te koop februari '25	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop/ verkocht	Aandeel te koop / verkocht (%)	
						Horst aan de Maas	Nederland
Tot € 220K	0	0%	6	1%	6	0%	5%
€ 220K - € 280K	9	7%	54	12%	63	11%	11%

<sup>7</sup> Op basis van een maximaal inkomen van € 49.669 voor een eenpersoonshuishouden en € 54.847 voor een meerpersoonshuishouden.

€ 280K - € 335K	24	20%	91	21%	115	20%	13%
€ 335K - € 390K	30	24%	94	21%	124	22%	14%
Meer dan € 390K	60	49%	195	44%	255	45%	57%
<b>Totaal</b>	<b>123</b>	<b>100%</b>	<b>440</b>	<b>100%</b>	<b>563</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: Funda.nl (februari 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

### Transactieprijzen Noord-Limburg weer sterk toegenomen met 12,2% in afgelopen jaar

In de COROP-regio Noord-Limburg was afgelopen jaar de gemiddelde transactieprij<sup>8</sup> van een woning €430.000. Dit ligt boven de betaalbaarheidsgrens. Verder valt op dat de transactieprijzen weer zijn toegenomen in het afgelopen jaar. Zo zijn de prijzen met 12,2% gestegen in het vierde kwartaal van 2024 ten opzichte van het vierde kwartaal van 2023.

**Tabel 4: NVM-transactiegegevens COROP-regio Noord-Limburg, Q4 2024**

	Transacties	Gem. transactieprij	Gem. transactieprij per m <sup>2</sup>	%-ontw. per m <sup>2</sup> Q4 '23 – Q4 '24	Verkooptijd (dagen)
<b>Tussenwoning</b>	86	€ 334.000	€ 3.020	8,5%	27
<b>Hoekwoning</b>	70	€ 363.000	€ 3.250	15,5%	28
<b>2-onder-1 kap</b>	111	€ 404.000	€ 3.285	12,8%	27
<b>Vrijstaand</b>	129	€ 621.000	€ 3.420	12,5%	43
<b>Appartement</b>	56	€ 270.000	€ 3.785	11,3%	34
<b>Totaal</b>	<b>452</b>	<b>€ 430.000</b>	<b>€ 3.330</b>	<b>12,2%</b>	<b>33</b>

Bron: NVM (2024). Bewerking Stec Groep (2025). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

## 4.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe

Woningmarktontwikkelingen vinden niet enkel plaats in het koopsegment. We zien dat ook in het sociale huursegment ontwikkelingen zich voordoen. Deze zijn mede ingegeven door de prijsstijging van koopwoningen. Zo zorgt de krapte in het betaalbare woningsegment ervoor dat startende huishoudens vaker zijn aangewezen op een huurwoning en dat ook huishoudens die al huurden minder makkelijk doorstromen naar een koopwoning. Hieronder benoemen we de ontwikkelingen op de sociale huurwoningmarkt op basis van gegevens van de corporaties Wonen Limburg en Woonwenz.

### Inschrijfduur gelijk gebleven, zoekduur toegenomen met ongeveer een jaar sinds 2020

De tijd totdat huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning is een goede indicator van de krapte in het sociale huursegment. Er valt hierbij onderscheid te maken in de inschrijfduur<sup>9</sup> en de zoekduur<sup>10</sup>. Voor de zoekduur geldt dat deze in de periode 2020-2024 is opgelopen bij de in de gemeente actieve corporaties (Wonen Limburg en Woonwenz). De gemiddelde zoekduur is in Horst aan de Maas in deze periode opgelopen van 29 maanden in 2020 naar 42 maanden in 2024, oftewel mensen zoeken in 2024 gemiddeld een jaar langer naar een sociale huurwoning. De gemiddelde inschrijfduur voor een sociale

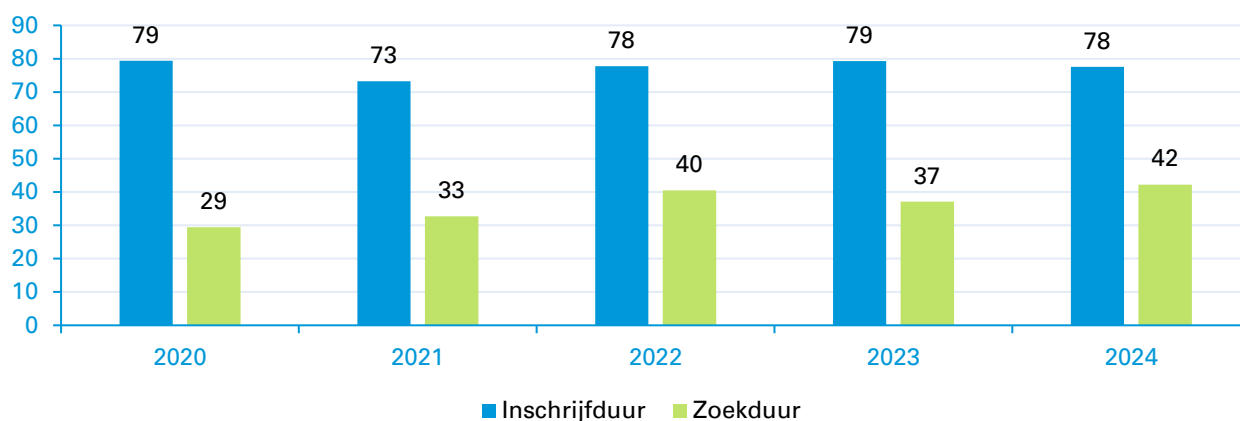
<sup>8</sup> De transactieprij van een huis is de uiteindelijke prijs die betaald wordt wanneer een huis verkocht wordt. De transactieprij kan hoger of lager zijn dan de WOZ-waarde, onder andere afhankelijk van de marktomstandigheden.

<sup>9</sup> De inschrijfduur is de tijd van het moment van inschrijving bij de woningcorporatie tot het toegewezen krijgen van een woning.

<sup>10</sup> De zoekduur is de tijd van het moment van de eerste reactie op een woning tot het toegewezen krijgen van een woning.

huurwoning is in deze periode ongeveer gelijk gebleven; de gemiddelde inschrijftijd ligt de afgelopen jaren rond de 78 maanden (met uitzondering van 2021, toen lag deze iets lager).

**Figuur 19: Gemiddelde inschrijfduur en zoekduur bij woningcorporaties in de gemeente Horst aan de Maas, 2020-2024**

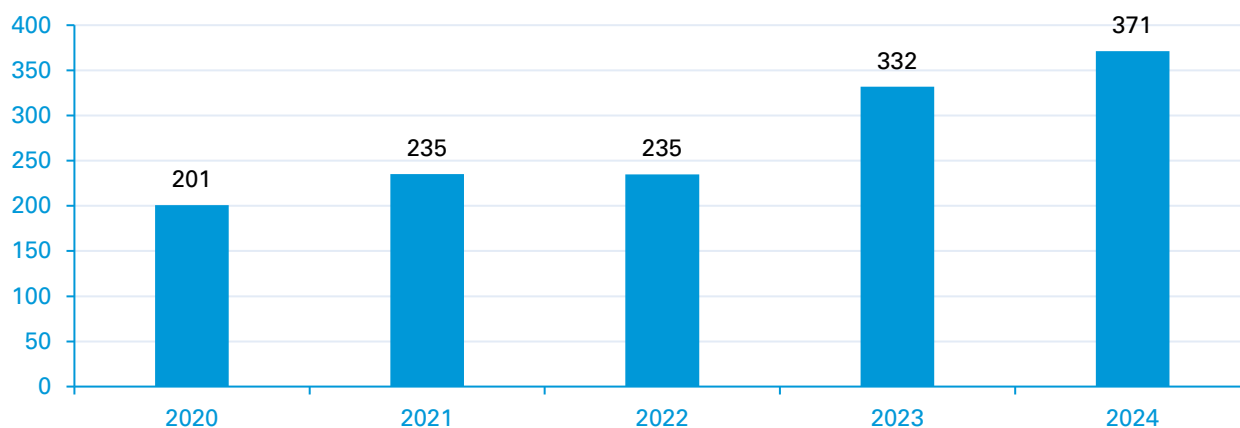


Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

#### Aantal reacties per vrijgekomen woning met 85% toegenomen sinds 2020

We beschikken hiernaast ook over het aantal reacties dat op woningen wordt gegeven. We zien hierin een stijgende lijn terug sinds 2020. In 2024 zijn er per aangeboden huurwoning gemiddeld 170 reacties bijgekomen ten opzichte van 2020. Vooral tussen 2022 en 2023 steeg het aantal reacties op vrijgekomen woningen hard.

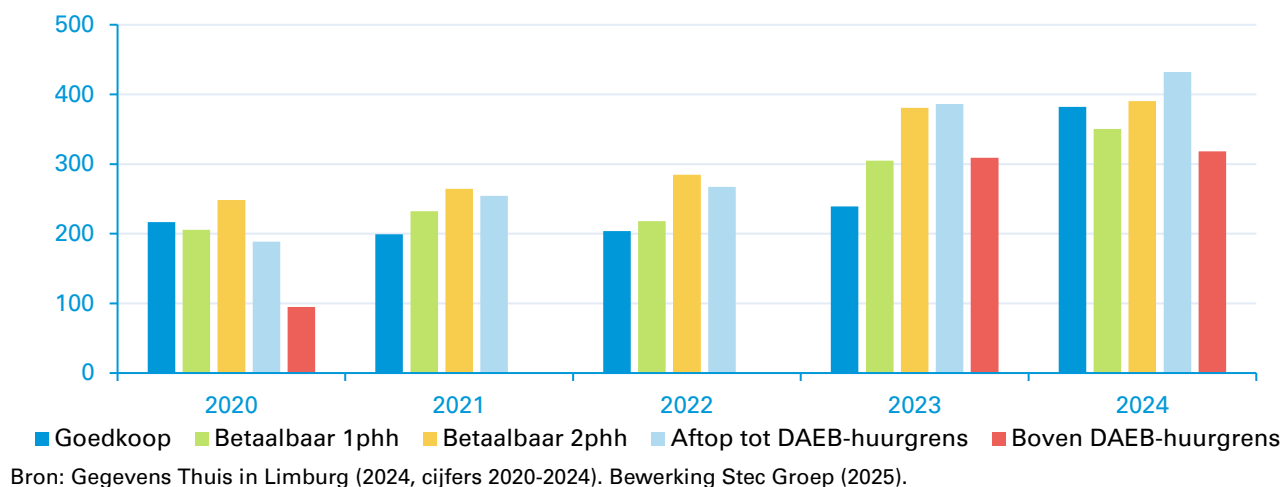
**Figuur 20: Gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen woning in bezit van woningcorporaties in de gemeente Horst aan de Maas, 2020-2024**



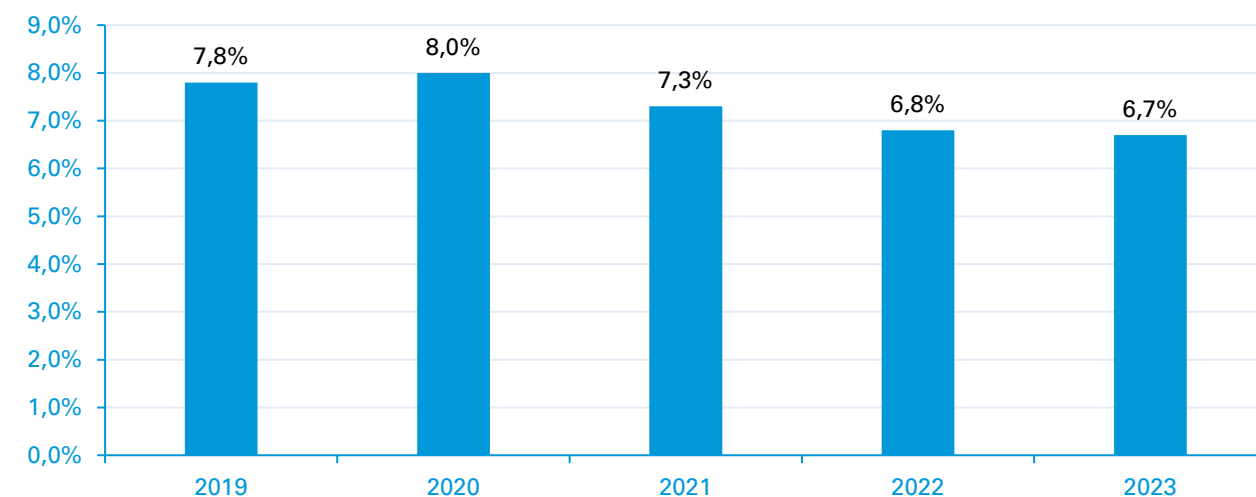
Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

#### Sterkste procentuele stijging in aantal reacties boven de DAEB-huurgrens

Als we kijken naar het aantal reacties per prijssegment tussen 2020 en 2024, valt op dat in alle segmenten een toename van het gemiddelde aantal reacties zichtbaar is. De sterkste relatieve stijging is zichtbaar in het segment boven de DAEB-huurgrens. In 2020 waren er gemiddeld 95 reacties per woning binnen dit segment, terwijl dat aantal in 2024 is gestegen naar gemiddeld 318 (+235%). Dat betrof echter wel een zeer beperkt aantal aangeboden woningen. In 2024 krijgen woningen in het segment aftoppingsgrens tot DAEB-huurgrens gemiddeld genomen de meeste reacties.

**Figuur 21: Aantal reacties per prijssegment in de gemeente Horst aan de Maas, 2020-2024****Afname zichtbaar van de mutatiegraad met 1,1% sinds 2019**

Daarnaast hebben we de mutatiegraad inzichtelijk gemaakt. De mutatiegraad verwijst naar het percentage huurwoningen dat per jaar van bewoner wisselt. Het geeft aan hoe vaak bewoners verhuizen en hoe dynamisch de woningvoorraad is. Op basis van de gegevens van woningcorporatie Wonen Limburg, de grootste woningcorporatie in de gemeente Horst aan de Maas, kan geconcludeerd worden dat de mutatiegraad van de corporatie sinds 2019 is afgenomen met 1,1 procentpunt. Het geeft aan dat huurders langer blijven huren dan voorheen, mogelijk door de krappe woningmarkt. De afname van verhuisbewegingen zorgt voor minder doorstroming en langere wachtlijsten voor een corporatiewoning.

**Figuur 22: Mutatiegraad woningcorporatie Wonen Limburg 2019-2023**

## 4.4 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 onderstaand overzicht 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 corporaties):** in principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen passend toewijzen aan de doelgroep lage inkomens. Passend toewijzen voorkomt dat huishoudens een te dure woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Deze huishoudens hebben recht op huurtoeslag. 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. De inkomensgrens voor ouderen ligt iets lager (€ 27.775 / € 37.350). Voor passend toewijzen geldt 5% vrije toewijzingsruimte.
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep corporaties):** in totaal mag een corporatie dus 7,5% vrij toewijzen aan haar secundaire doelgroep. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen. In dit geval wordt dus 85% van de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in deze secundaire doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van € 49.669 hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal € 54.847. Voor deze secundaire doelgroep geldt dat ze op basis van hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar geen recht hebben op huurtoeslag.
- **Middeninkomens:** we hanteren voor middeninkomens een grens van 1,5 keer een modaal inkomen. Dit is in 2025 een bruto huishoudensinkomen van € 69.750.
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens met een bruto huishoudensinkomen dat hoger is dan € 69.750.

#### Relatief veel huishoudens met een midden- of hoog inkomen

In de gemeente Horst aan de Maas heeft 43% van de huishoudens een laag inkomen. Dit is minder dan het landelijk gemiddelde van 52%. Opvallend is dat er met name weinig huishoudens wonen die tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren (lage inkomens met passend toewijzen). Waar in heel Nederland 37% van de huishoudens tot deze doelgroep behoort, is dit in de gemeente Horst aan de Maas 23%. Daarentegen zien we dat er juist relatief veel huishoudens (20%) tot de secundaire doelgroep behoren (lage inkomens zonder passend toewijzen) ten opzichte van het aandeel in Nederland (15%). Verder wonen ook relatief veel huishoudens met een middeninkomen in de gemeente Horst aan de Maas. Zij kunnen in Horst aan de Maas nog relatief vaak een koopwoning kopen. In veel andere delen van Nederland is dit voor starters en doorstromers met een middeninkomen zeer lastig. Ook in Horst aan de Maas neemt de koopwoningvoorraad voor middeninkomens echter af.

**Tabel 5: Huishoudens naar inkomensgroep in de gemeente Horst aan de Maas, 2023**

Inkomensgroep	Horst aan de Maas	Provincie Limburg	Nederland
<b>Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 28.375 / € 38.500)</b>	4.165 (23%)	162.985 (31%)	2.940.575 (37%)
<b>Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 28.375 / € 38.500 tot € 49.669 / € 54.847)</b>	3.615 (20%)	111.345 (21%)	1.191.460 (15%)
<b>Middeninkomens (€ 49.669 / € 54.847 tot € 69.750)</b>	3.110 (17%)	78.855 (15%)	908.820 (11%)
<b>Hoge inkomens (&gt; € 69.750)</b>	7.290 (40%)	167.910 (32%)	2.895.275 (36%)
<b>Totaal</b>	<b>18.175 (100%)</b>	<b>521.095 (100%)</b>	<b>7.936.130 (100%)</b>

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

### Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen

We zien dat er op dit moment onvoldoende passende woningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Dit komt doordat er op het moment nog zeer weinig koopwoningen zijn die wat betreft hypotheek betaalbaar zijn voor deze doelgroep. Dit terwijl het huursegment juist relatief klein is in de gemeente Horst aan de Maas. Met name starters en doorstromers vanuit de huurwoningmarkt zullen last hebben van deze krappere betaalbare woningmarkt. Zij hebben immers niet geprofiteerd van kooprijstijgingen en concurreren nu met veel huishoudens op een relatief klein deel van de woningmarkt. Ook huishoudens met een laag inkomen die wel geprofiteerd hebben van kooprijstijgingen kunnen immers met hen concurreren. Zo zien we dat veel ouderen op late leeftijd de keuze maken om hun huis met meerwaarde te verkopen en te verhuizen naar een huurwoning.

**Tabel 6: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse, gemeente Horst aan de Maas<sup>11</sup>**

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal huish.	Passende huurwoningen	Passende koopwoningen	Aandeel passend
<b>Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 28.375 / € 38.500)</b>	Koop: < € 155.000 Huur: < aftoppingsgrens	4.165	2.365	80	59%
<b>Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 28.375 / € 38.500 tot € 49.669 / € 54.847)</b>	Koop: € 155.000 - € 220.000 Huur: aftoppings- tot DAEB-huurgrens	3.615	905	280	33%
<b>Middeninkomens (€ 49.669 / € 54.847 tot € 69.750)</b>	Koop: € 220.000 - € 300.000 Huur: DAEB-huurgrens tot middenhuurgrens	3.110	415	3.195	116%
<b>Hoge inkomens (&gt; € 69.750)</b>	Koop: > € 300.000 Huur: > middenhuurgrens	7.290	255	10.260	144%
<b>Totaal</b>		<b>18.175</b>	<b>3.945</b>	<b>13.815</b>	<b>98%</b>

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025). \*Van een deel van de huishoudens is het inkomen onbekend, daarnaast staat een deel van de woningen leeg.

## 4.5 Zorggebruik huishoudens

Een belangrijk aspect van huishoudens, zeker met het oog op de toekomst, is hun zorggebruik. We verwachten immers dat door een 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.

<sup>11</sup> Deze grenzen worden gehanteerd omdat we rekenen met WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2023. Inmiddels zijn de woningprijzen gestegen en kunnen huishoudens door inkomensgroei meer betalen.

### 875 huishoudens hebben gebruik gemaakt van een vorm van jeugdhulp

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.

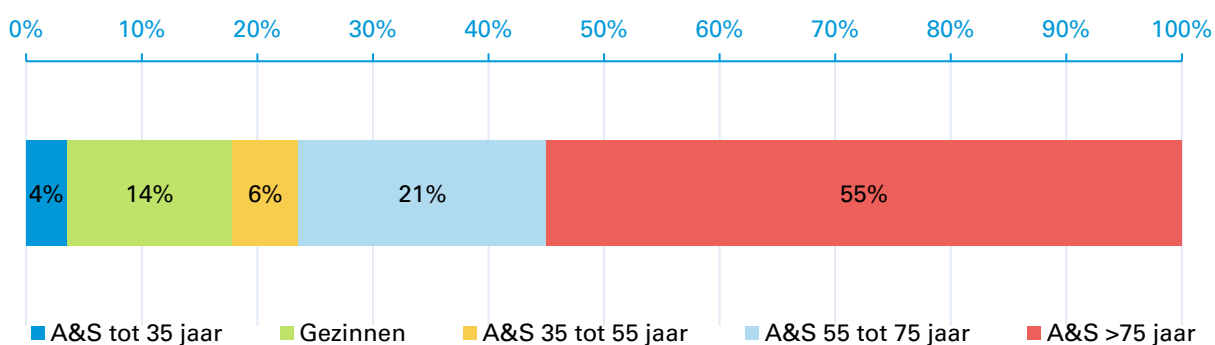
In deze paragraaf richten we ons met name op regulier wonende huishoudens waarbij de jeugdige jeugdhulp zonder verblijf ontvangt (ambulante zorg). Op basis van CBS Microdata zien we dat dit bij in totaal 875 huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas het geval is. Logischerwijs waren dat op dat moment enkel gezinnen. Aangezien we de huishoudenssamenstelling aan het eind van het kalenderjaar als uitgangspunt nemen (31 december 2023), komt het voor dat het huishouden aan het eind van het jaar geen gezin meer is (bijvoorbeeld doordat kind uit huis is gegaan).

### 2.145 huishoudens maakten gebruik van een voorziening via de Wet maatschappelijke ondersteuning

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is een gedecentraliseerde wet. Dat 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 door de gemeente.

Regulier wonende huishoudens maken vaak gebruik van dit type zorg, aangezien deze ook met name gericht is voor thuiswonende zorgbehoevenden. In totaal zijn er 2.145 huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas 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 totaal behoort 55% van de huishoudens die gebruik maakt van dit type zorg tot deze doelgroep.

**Figuur 23: Gebruik Wmo2015 naar huishoudenstype, 2023**



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

### 1.160 huishoudens maakten gebruik van wijkverpleging via de Zorgverzekeringswet

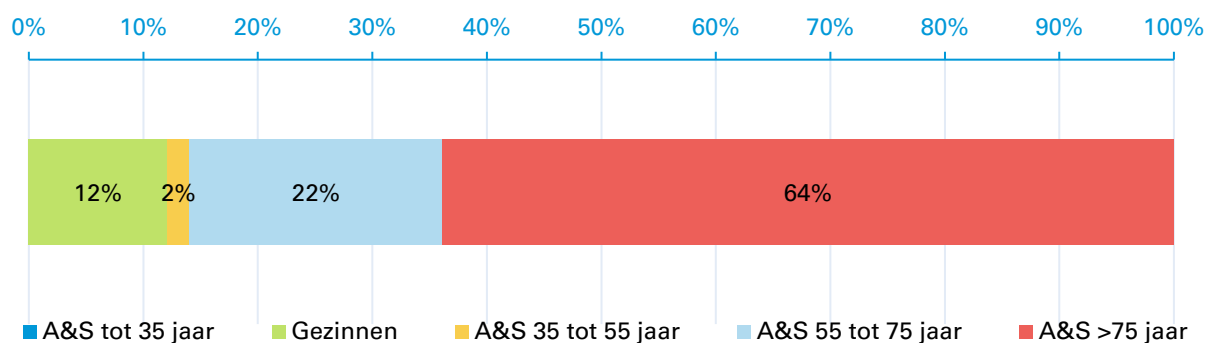
De Zorgverzekeringswet (Zvw) stelt een ziektekostenverzekering (basispakket) verplicht voor alle Nederlandse ingezetenen en mensen die in het buitenland wonen maar uit Nederland inkomsten uit arbeid ontvangen. De zorg die via de Zvw geleverd wordt kan bestaan uit een behandeling, dienst of product. In 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, omdat ze een groot deel van de tijd wel zelfredzaam zijn.

In totaal zijn er 1.160 huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas 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 (64%).

**Figuur 24: Gebruik wijkverpleging naar huishoudenstype, 2023**



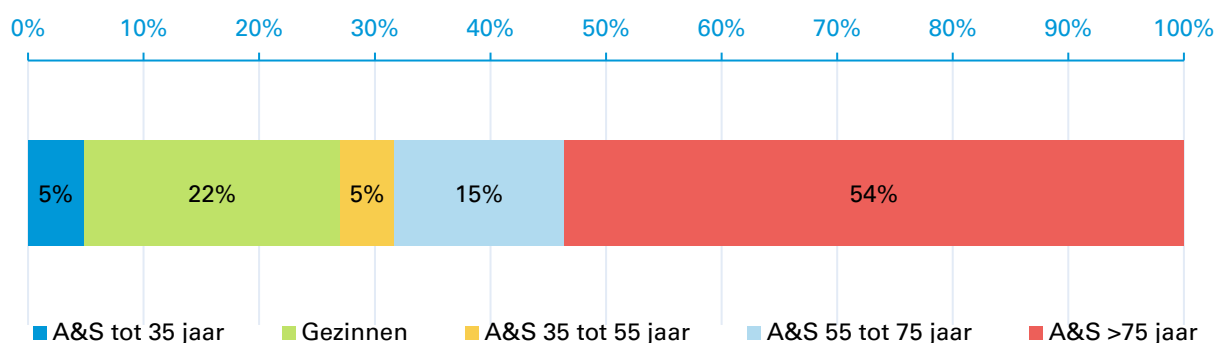
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen

#### 455 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 455 huishoudens in Horst aan de Maas sprake van het gebruik van Wlz-thuis<sup>12</sup>. 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 verpleeghuisplekken 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. Met name het aantal 75-plussers dat thuis zorgt ontvangt, zal daardoor toenemen.

**Figuur 25: Gebruik Wlz-thuis naar huishoudenstype, 2023**



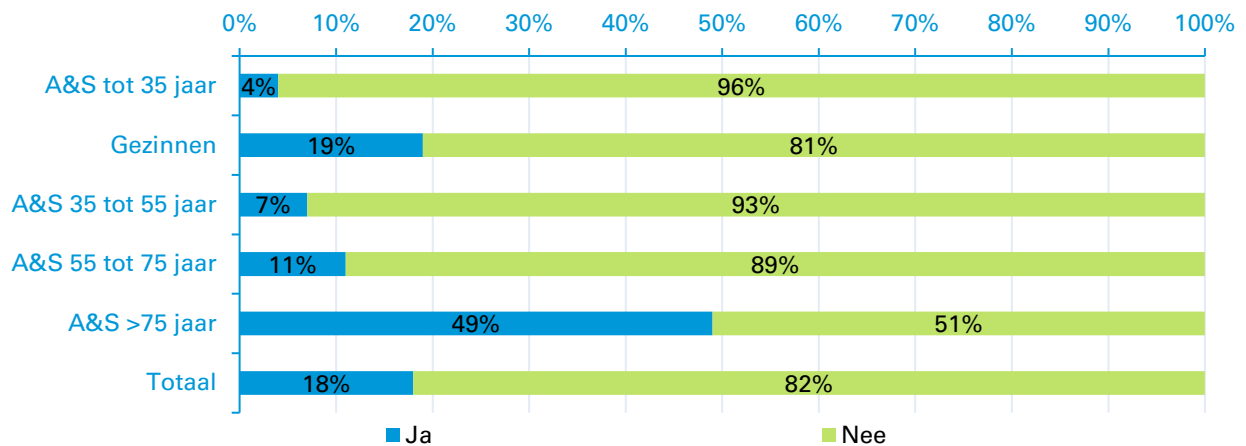
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen

<sup>12</sup> WLZ-thuis verwijst naar zorg die wordt geboden aan mensen die recht hebben op zorg vanuit de Wet langdurige zorg (WLZ), maar deze zorg niet in een instelling willen of kunnen ontvangen. In plaats daarvan krijgen ze de zorg thuis, in hun eigen woonomgeving.

### 18% 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 3.475 huishoudens in 2023 zorg gebruikten in de gemeente Horst aan de Maas. Dat is 18% van alle huishoudens. 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 (49%). Dat aandeel is ook veel groter dan in de jongere doelgroep daarvoor: de 55- tot 75-jarigen (11%).

**Figuur 26: Zorggebruik\* naar huishoudenstypen, 2023**



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen. \*Zorggebruik via Wmo2015, Wlz, Jeugdwet en/of wijkverpleging. Een huishouden kan meerdere typen zorg afnemen.

# 5. Demografie en verhuizingen

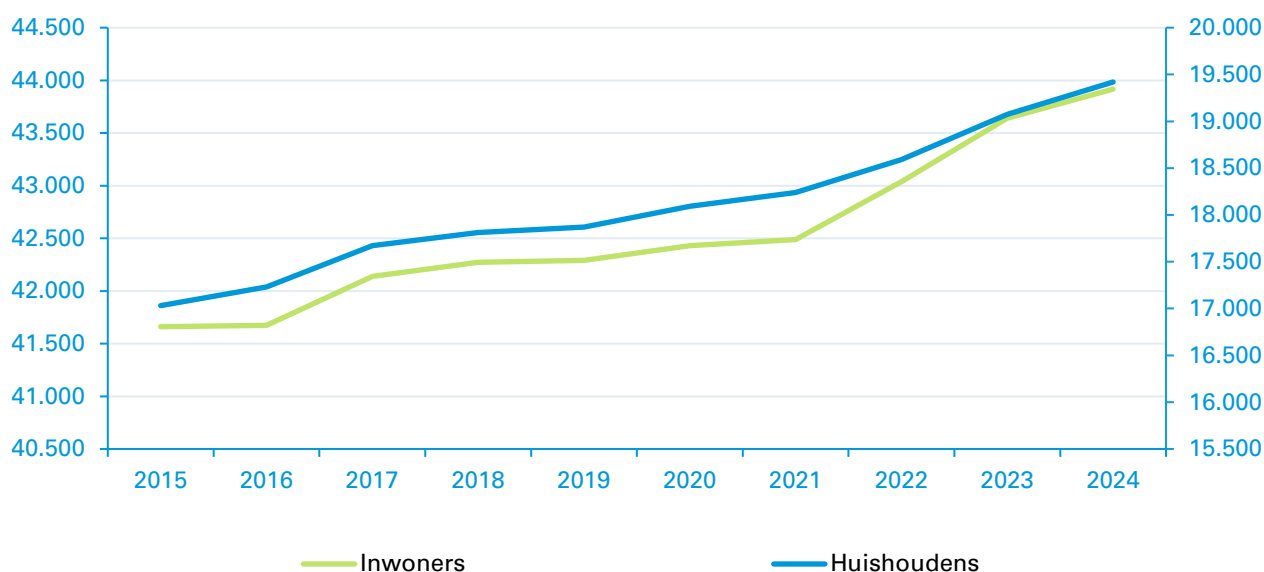
Demografische ontwikkelingen hebben een grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. In dit hoofdstuk brengen we daarom op gemeenteniveau, met uitsplitsingen naar kernniveau, de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in beeld. Dit doen we inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverduunning en (binnenlandse en buitenlandse) migratiestromen. Dit vormt de basis voor de doorkijk naar de toekomst.

## 5.1 Demografische ontwikkeling

### Vanaf 2015 toename van 2.256 inwoners en toename van 2.389 huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas

Sinds 2015 is het aantal inwoners van de gemeente Horst aan de Maas in totaal met 2.256 personen toegenomen (+5%) en het aantal huishoudens met 2.389 toegenomen (+14%). Hieruit blijkt dat het aantal huishoudens naar verhouding sneller toeneemt dan het aantal inwoners doordat de gemiddelde huishoudensgrootte daalt. Dit komt bijvoorbeeld doordat een deel van de ouderen overlijdt en zij nog wel een partner achterlaten. Tegelijkertijd neemt het aantal huishoudens dan toe door bijvoorbeeld starters op de woningmarkt. Verder zien we dat zowel het aantal inwoners als huishoudens vanaf 2021 sterker is toegenomen.

**Figuur 27: Inwonersontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as)**

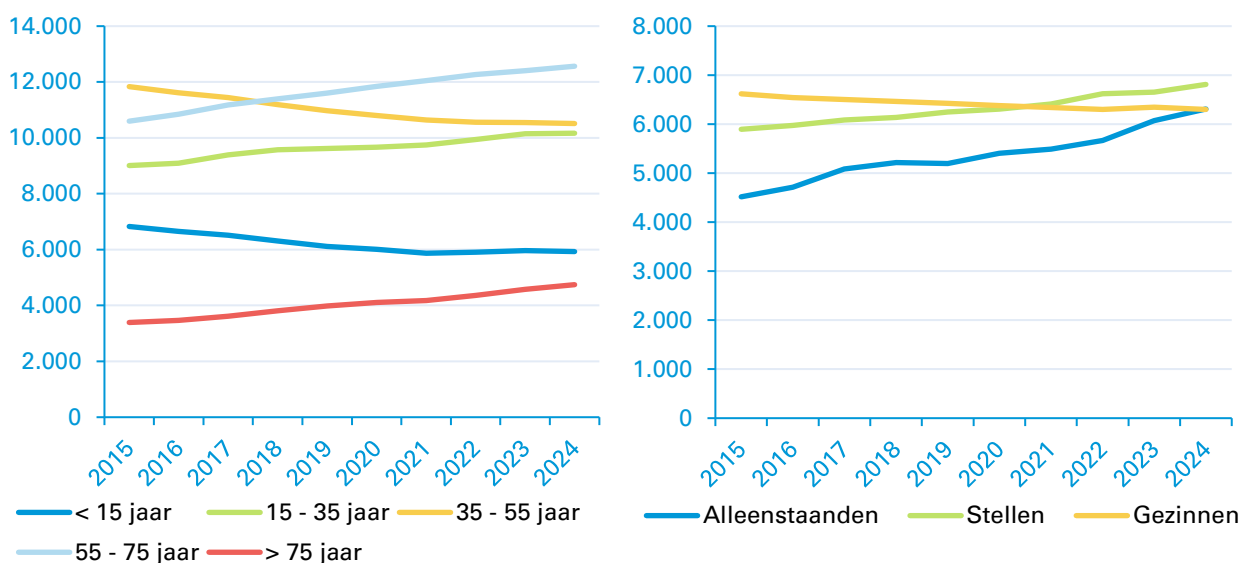


Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

### Vergrijzing en huishoudensverduunning belangrijkste demografische trends

Sinds 2015 zien we dat met name het aantal 55-plussers is toegenomen in de gemeente Horst aan de Maas. Dit komt grotendeels doordat jongere doelgroepen simpelweg ouder zijn geworden. Daarentegen is het aantal 35- tot 55-jarigen fors afgenomen in deze periode. Zij zijn voor een groot deel doorgestroomd naar een oudere leeftijdsklasse. De vergrijzing van de gemeente Horst aan de Maas is daarmee dus al duidelijk zichtbaar in de inwonersontwikkeling. Als we kijken naar de huishoudensontwikkeling, valt het op dat de huishoudensgroei grotendeels veroorzaakt wordt door een toename van het aantal alleenstaanden in de gemeente Horst aan de Maas (+40%). Waar het aantal stellen ook toenam (+16%), daalde het aantal gezinnen (-5%), met een huishoudensverduunning als gevolg.

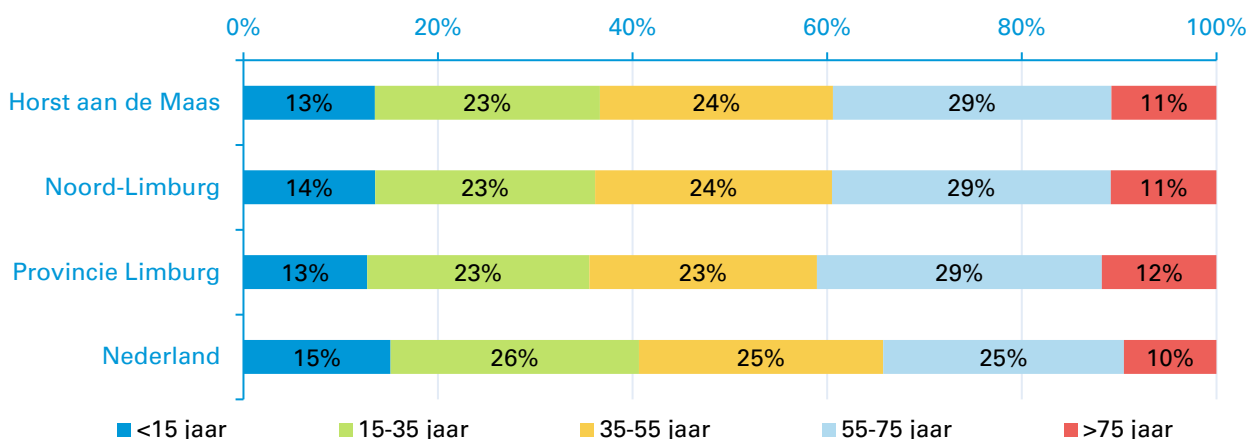
**Figuur 28: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) op gemeenteniveau, periode 2015-2024**



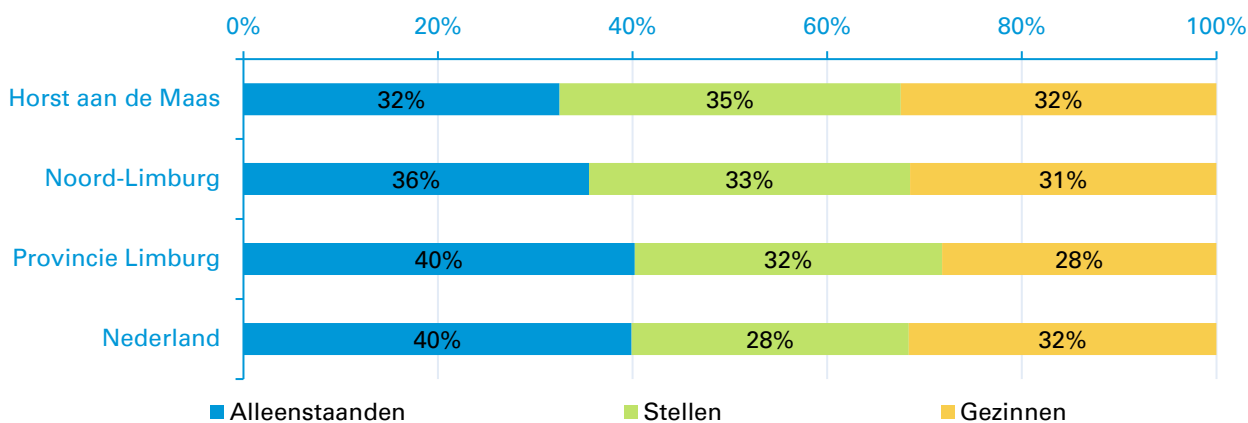
Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

### Weinig verschil in leeftijden, maar meer in huishoudenssamenstelling tussen COROP-regio's

In Horst aan de Maas wonen, vergeleken met het landelijk gemiddelde, relatief veel 55-plussers en juist weinig mensen van 35 jaar of jonger. Wanneer we de huidige bevolking van Horst aan de Maas met de regio Noord-Limburg en de provincie vergelijken, valt op dat deze op basis van leeftijdsklassen echter weinig van elkaar verschillen. In alle drie de gebieden is de leeftijdsgroep 55 tot 75 jaar de grootste. Zij zullen in de nabije toekomst een toename van de 75+-doelgroep veroorzaken. Wat betreft huishoudenssamenstelling zien we echter subtiele verschillen; zo wonen er iets meer gezinnen in Horst aan de Maas in vergelijking met Noord-Limburg en de rest van de provincie.

**Figuur 29: Verdeling van inwoners naar leeftijdsklassen, 2024**

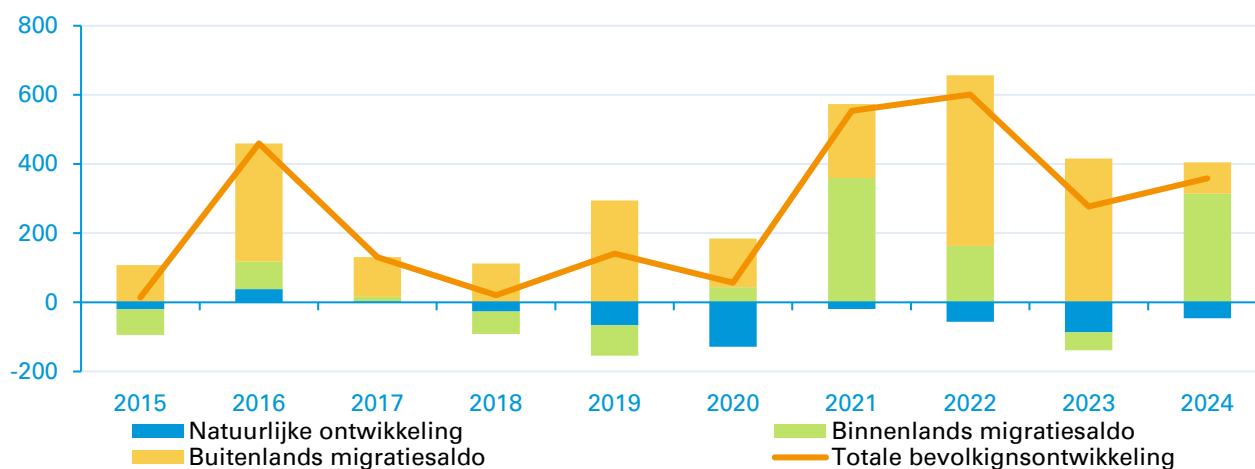
Bron: CBS (2024, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

**Figuur 30: Verdeling van inwoners naar samenstelling, 2024**

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

### Positieve bevolkingsontwikkeling veroorzaakt door migratie, daartegenover staat natuurlijke krimp

De stijgende bevolkingsontwikkeling in Horst aan de Maas komt door een hoge instroom van binnenlandse en buitenlandse migranten. Binnenlands speelt mogelijk de coronacrisis en het hierop volgende thuiswerken een rol. Daardoor kunnen meer huishoudens verder van hun werk wonen. Vanuit het buitenland zien we dat er veel instroom is geweest van Oekraïense vluchtelingen en dat arbeidsmigranten naar Horst aan de Maas blijven verhuizen. Statushouders komen zowel vanuit binnen- als buitenland naar Horst aan de Maas. Dat hangt af van of ze eerder elders in Nederland geregistreerd stonden. Sinds 2018 is er wel elk jaar sprake geweest van een natuurlijke krimp. Dit betekent dat er jaarlijks meer mensen overlijden in Horst aan de Maas dan dat er geboren worden. Migratie (zowel binnenlands als buitenlands) houdt dus het huidige inwonersaantal in de gemeente op peil.

**Figuur 31: Bevolkingsontwikkeling per jaar, gemeente Horst aan de Maas, periode 2015-2024**

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

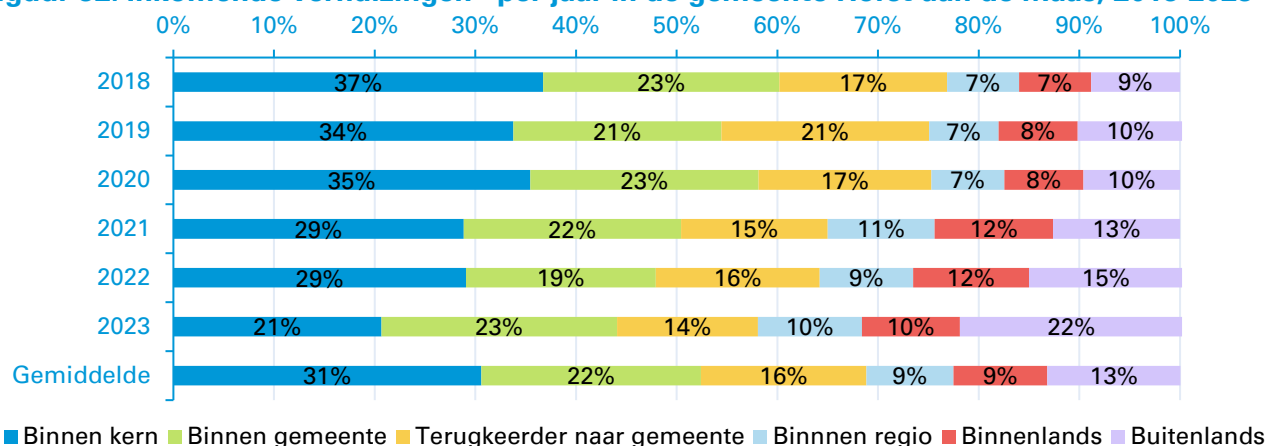
## 5.2 Verhuizingen op hoofdlijnen

In deze paragraaf kijken we naar alle verhuizingen van en naar de gemeente Horst aan de Maas. Hierbij maken we onderscheid naar inkomende verhuizingen die binnen de kern, binnengemeentelijk, binnenregionaal en vanuit het buitenland plaatsvinden. Ook onderscheiden we terugkeerders naar de gemeente. Verhuizingen van huishoudens worden ingedeeld aan de hand van de referentiepersoon<sup>13</sup>.

### 53% van de verhuizingen vindt binnengemeentelijk plaats

Van alle verhuizingen vindt 53% binnengemeentelijk plaats. Dit betekent dat ongeveer de helft van de vrijkomende woningen wordt bezet door een huishouden dat voor de verhuizing ook in Horst aan de Maas woonde. Dit duidt op lokale binding met de gemeente. Bovendien betreft 16% van de verhuizingen mensen die vanuit een andere gemeente terugkeren naar Horst aan de Maas. In totaal wordt dus 69% van de vrijkomende woningen ingevuld door huishoudens die al eerder in Horst aan de Maas woonden. Verder valt op dat het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen in de loop der jaren is afgenomen van 60% in 2018 naar 53% in 2023. Tegelijkertijd is het aandeel verhuizingen vanuit het buitenland juist gestegen van 9% in 2018 naar 22% in 2023. Dit zijn met name arbeidsmigranten die zich in de gemeente hebben ingeschreven in de BRP. Dat zien we ook terug in figuur 41 (herkomstland). Deze doelgroep hoeft overigens niet rechtstreeks uit het buitenland te komen. Wanneer zij eerst zonder inschrijving in de gemeente hebben gewoond, worden zij bij inschrijving nog steeds als een buitenlandse verhuizer gezien. Alleen bij inschrijving in de BRP zijn buitenlandse verhuizers namelijk pas goed in beeld.

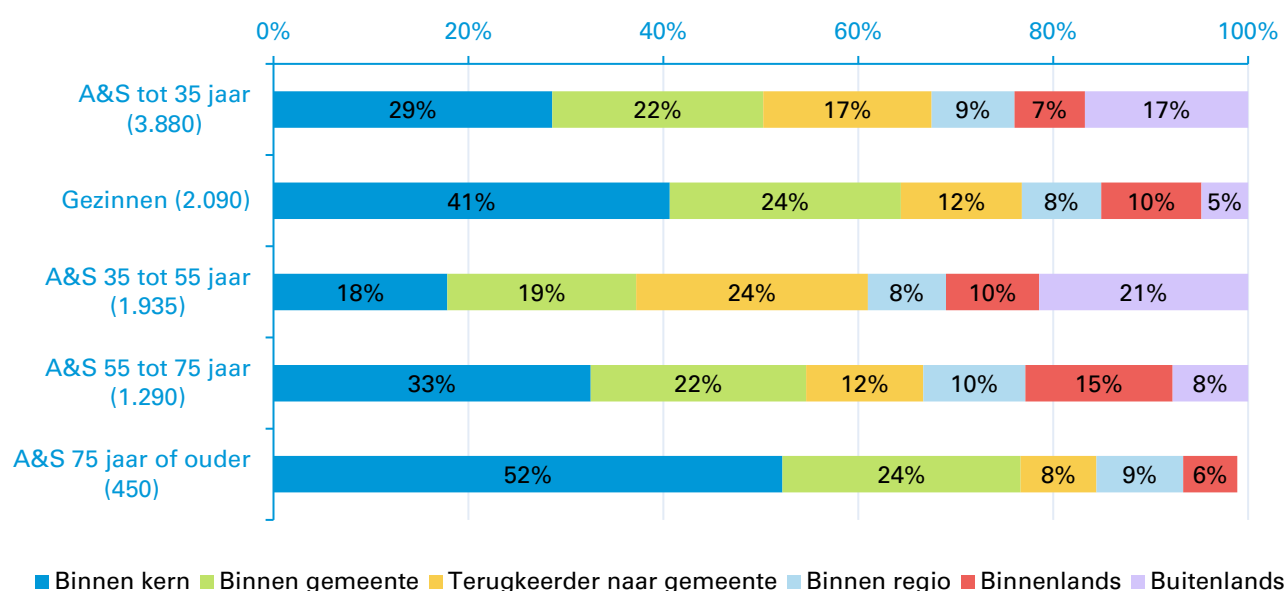
<sup>13</sup> De referentiepersoon is het lid van het huishouden ten opzichte van wie de posities van andere leden in het huishouden worden bepaald door het CBS en van wie de kenmerken eventueel ook aan het huishouden worden toegekend.

**Figuur 32: Inkomende verhuizingen\* per jaar in de gemeente Horst aan de Maas, 2018-2023**

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). \*Exclusief de instroom van Oekraïners.

### Met name 75-plussers en gezinnen verhuizen vaker binnen Horst aan de Maas

Onderscheid makend naar huishoudenstypen valt op dat alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder relatief vaak binnen de eigen kern of gemeente verhuizen (76%). Ook gezinnen doen dit vaak (65%). Dit terwijl alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar dit veel minder vaak doen (37%). Van deze groep komt een relatief groot aandeel (63%) van buiten de gemeente. Doordat ouderen zo vaak binnen de eigen gemeente verhuizen, zal een nieuwbouwwoning voor ouderen dus ook relatief vaak bewoond worden voor een oudere uit de eigen gemeente. Daarmee komt er dan dus ook een andere bestaande woning vrij in de bestaande voorraad die door een ander huishouden bewoond kan worden, zoals door een gezin. Houd er wel rekening mee dat jongeren en gezinnen wel vaker verhuizen dan oudere huishoudens.

**Figuur 33: Inkomende verhuizingen\* per doelgroep in de gemeente Horst aan de Maas, 2018-2023**

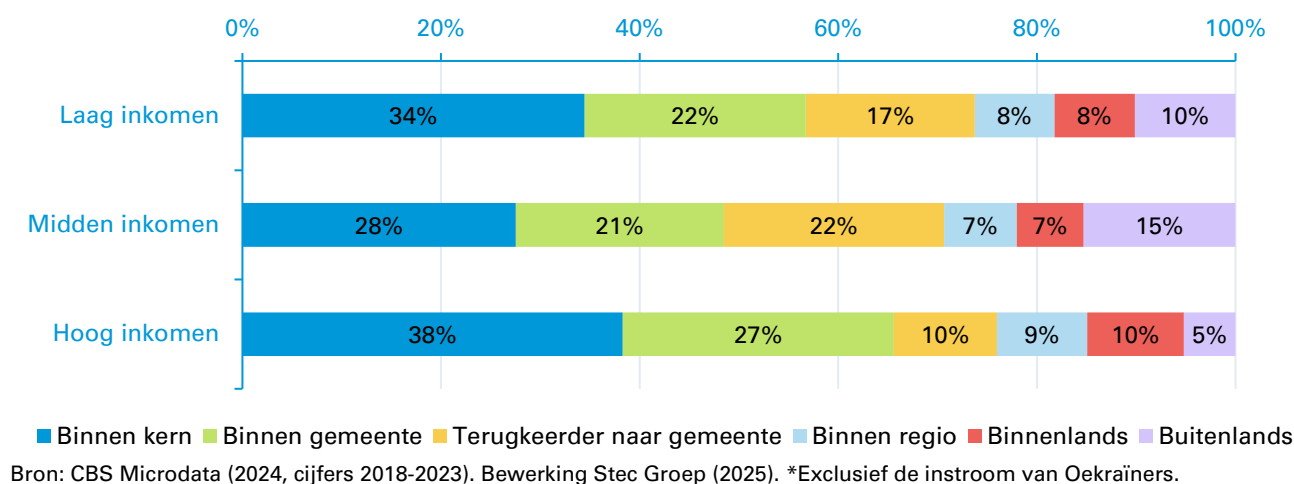
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). \*Exclusief de instroom van Oekraïners.

### Hoge inkomens vaker afkomstig uit gemeente

Onderscheid makend naar inkomen zien we dat huishoudens met een hoog inkomen relatief vaak afkomstig zijn uit de eigen kern of gemeente. Daarnaast valt op dat lage en middeninkomens vaker terugkeren naar Horst aan de Maas in vergelijking met de huishoudens met een hoog inkomen. Zij zoeken

waarschijnlijk een ruimere woning op die ze in bijvoorbeeld Eindhoven, Arnhem of Nijmegen niet kunnen krijgen.

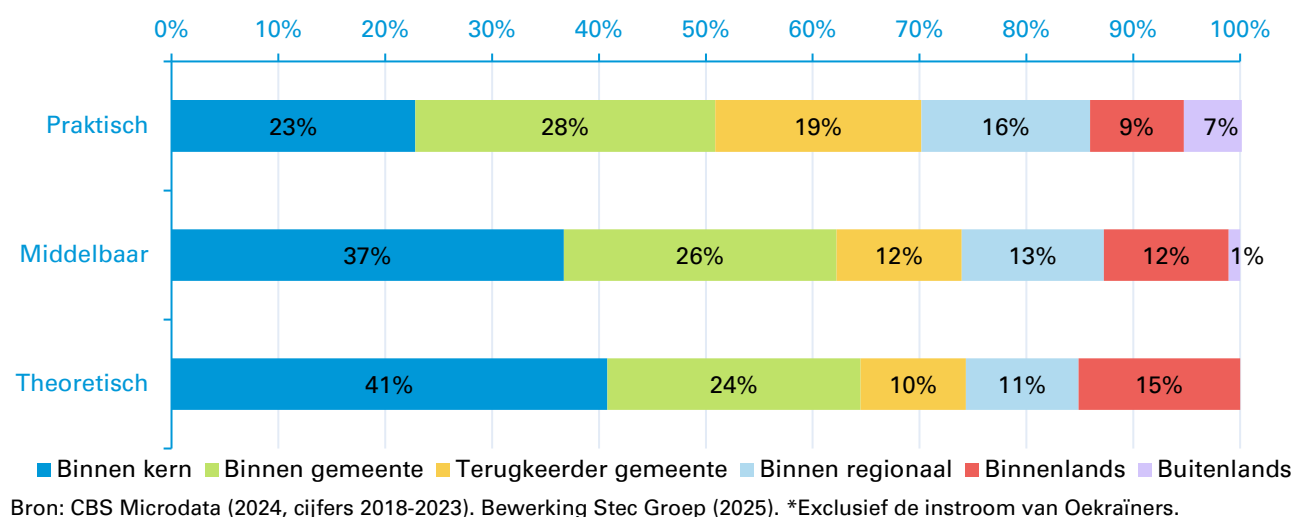
**Figuur 34: Inkomende verhuizingen\* per inkomensgroep in de gemeente Horst aan de Maas, 2018-2021**



#### Meeste middelbaar en theoretisch opgeleiden verhuizen binnen de gemeente

Wanneer we onderscheid maken op basis van opleidingsniveau, valt op dat huishoudens met een middelbaar en theoretisch opleidingsniveau het vaakst binnen de gemeente Horst aan de Maas verhuizen (respectievelijk 62% en 64%). Bij huishoudens met een praktisch opleidingsniveau ligt dit percentage lager, namelijk 51%. Bij deze groep is het aandeel terugkeerders naar Horst aan de Maas juist weer hoger (19%). Daarnaast is bij deze groep het aandeel verhuizers afkomstig vanuit de regio (16%) en het buitenland (7%) relatief groter dan bij middelbaar en theoretisch opgeleiden.

**Figuur 35: Inkomende verhuizingen\* naar opleidingsniveau in de gemeente Horst aan de Maas, 2018-2021**

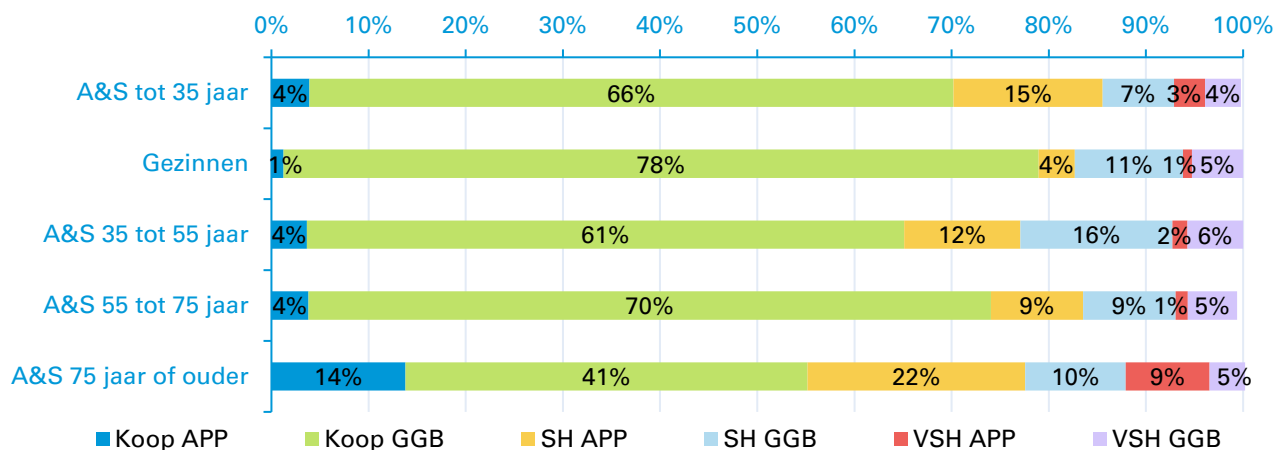


#### Woningtype na verhuizing hangt sterk af van levensfase

We hebben vervolgens ook in beeld gebracht naar welk type woning doelgroepen met name verhuizen. Dit verhuisgedrag is een belangrijke indicator voor woonwensen in de toekomst. Het verhuisgedrag hangt namelijk sterk samen met de levensfase van doelgroepen. Zo zien we dat gezinnen relatief vaak verhuisd zijn naar reguliere grondgebonden koopwoningen (78%). Bij alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder is dit aandeel een stuk kleiner (41%). Deze doelgroep verhuist in vergelijking met andere doelgroepen vaker

naar een appartement in het koop- of (sociale) huursegment. Dit zijn zowel reguliere appartementen als nultredenwoningen. 75-plussers onderscheiden zich daarmee ook nog sterk van de 55- tot 75-jarigen, die net als gezinnen vaker naar grondgebonden koopwoningen verhuizen.

**Figuur 36: Woningtype na verhuizing per doelgroep in de gemeente Horst aan de Maas, 2018-2021**

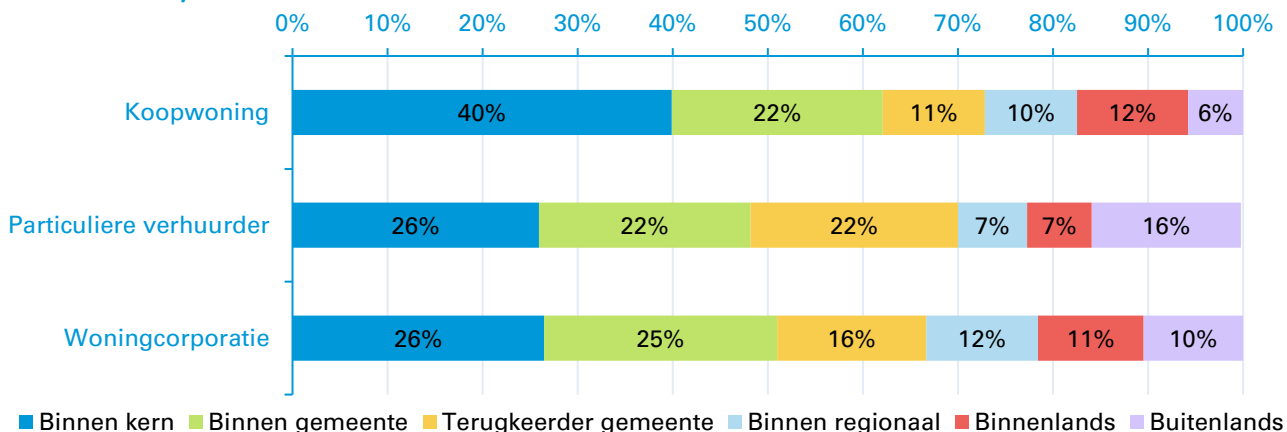


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). GGB = Grondgebonden, APP / NULT = Appartement / Nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = Vrijsectorhuur. Huurprijzen zijn enkel bekend voor de periode tot en met 2021.

#### Met name koopwoningen in trek bij binnengemeentelijke verhuizer

Wanneer we de verhuizingen opdelen op basis van het eigendom van de woning waar men zich vestigt, valt op dat 62% van de verhuizingen naar koopwoningen afkomstig is van binnengemeentelijke verhuizingen. Bij particuliere huurwoningen ligt dit percentage lager, namelijk 48%. Het aandeel verhuizingen door terugkeerders (22%) en buitenlanders (16%) is hier daarentegen hoger. Van alle verhuizingen naar sociale huurwoningen komt iets meer dan de helft (51%) van binnengemeentelijke verhuizingen. 39% van de verhuizingen naar sociale huurwoningen komt van verhuizers uit een andere gemeente, en de overige 10% betreft verhuizingen vanuit het buitenland. Dit betreft dan enkel de verhuizingen richting geregistreerde woonruimten. Daar vallen shortstay-locaties (met logiesfunctie) niet onder.

**Figuur 37: Verdeling inkomende verhuizingen\* naar eigendom bewoonde woning in Horst aan de Maas, 2018-2023**

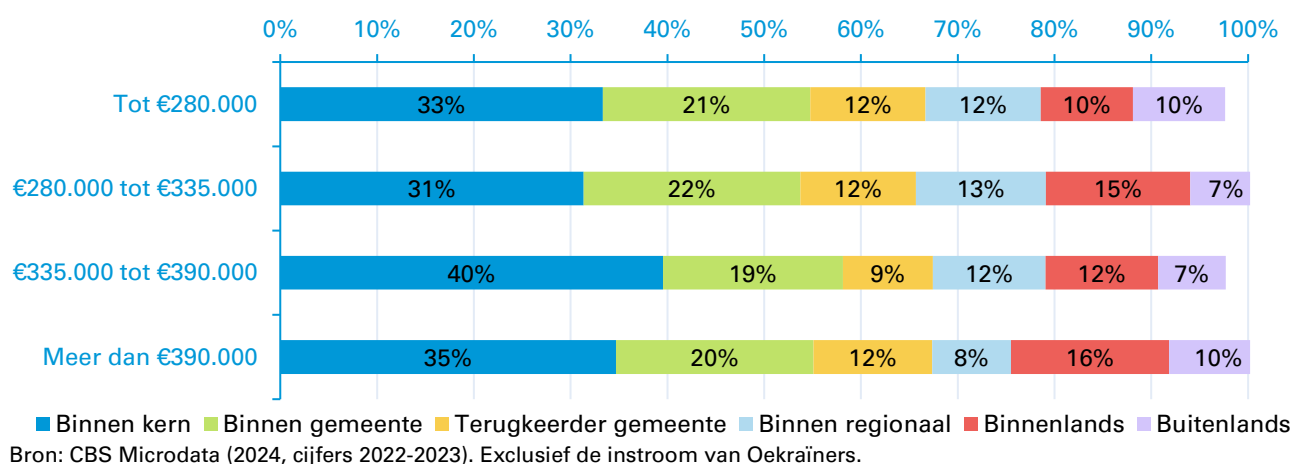


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). \*Exclusief de instroom van Oekraïners.

### Duurste koopsegment relatief vaak bewoond voor verhuizer van buiten de regio

Wanneer we de verhuizingen naar koopwoningen opdelen naar WOZ-waarde, valt op dat binnengemeentelijke verhuizers naar koopwoningen in alle prijssegmenten verhuizen, waarbij zij in elk segment meer dan 50% van het aandeel uitmaken. Verder blijkt dat het aandeel huishoudens van buiten de eigen regio het vaakst naar koopwoningen in het duurste segment van meer dan € 390.000 verhuist. Zo is 16% van de verhuizers in dit segment afkomstig uit een regio buiten Noord-Limburg, en komt 10% uit het buitenland.

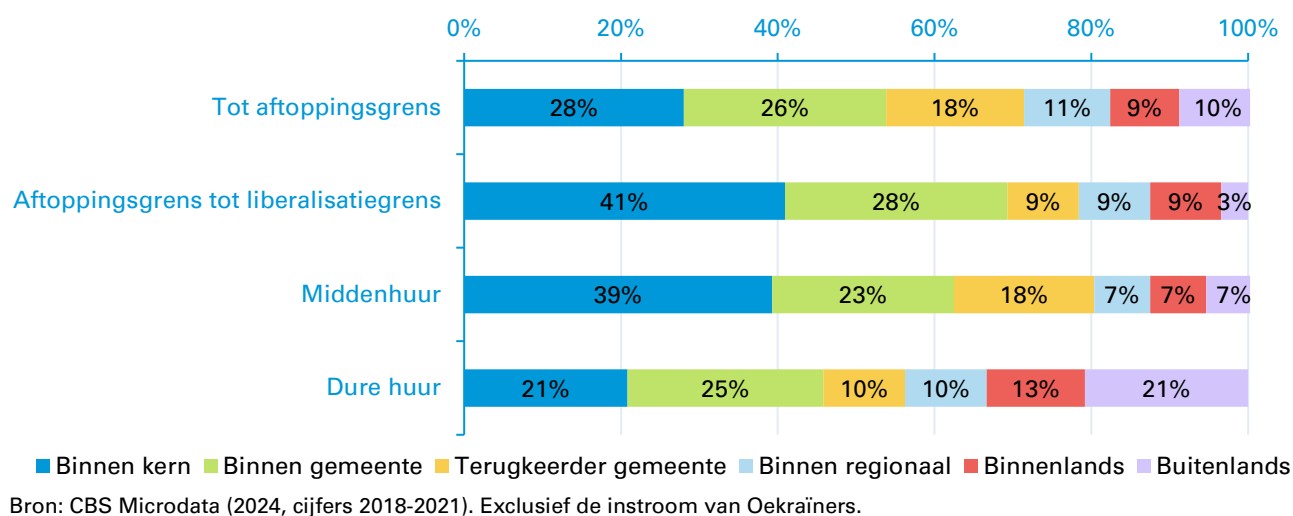
**Figuur 38: Verdeling inkomende verhuizingen naar koopwoningen in Horst aan de Maas naar prijssegment, 2022-2023\***



### Dure huurwoningen relatief vaak bewoond door verhuizer van buiten de gemeente

Onderscheid makend naar de prijssegmenten van verhuizingen naar huurwoningen, valt op dat dure huurwoningen relatief vaak bewoond worden door verhuizers van buiten de gemeente (54%). Het grootste aandeel hiervan bestaat uit huishoudens die vanuit het buitenland verhuizen (21%). Vooral in het huurprijssegment tussen de aftoppingsgrens en de DAEB-huurgrens verhuizen relatief veel mensen vanuit de gemeente zelf (69%). Ook in de segmenten tot de aftoppingsgrens (54%) en de middenhuur (62%) is dit in meer dan de helft van de verhuizingen het geval.

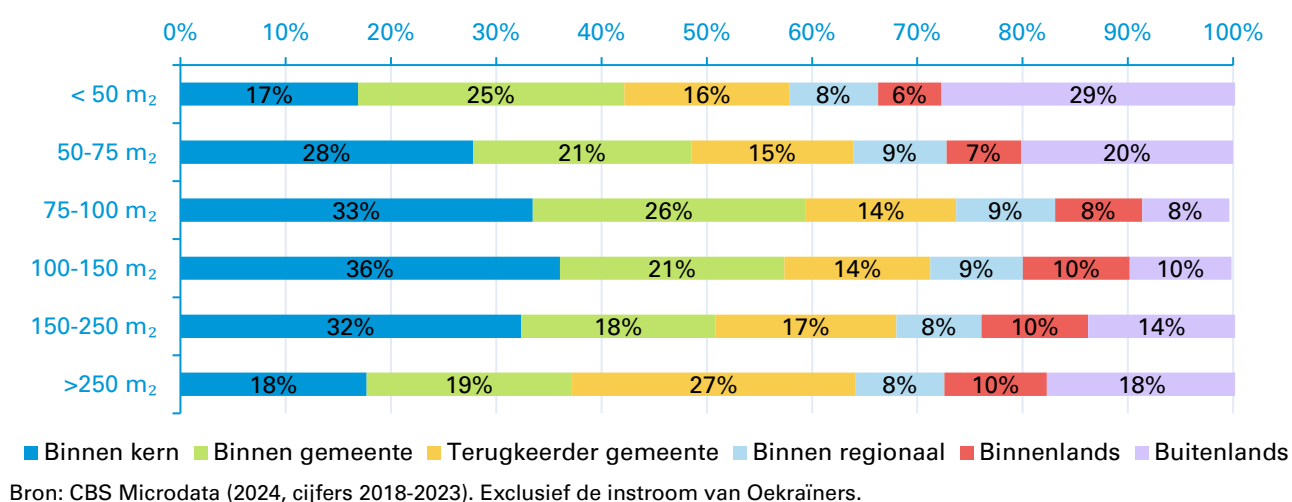
**Figuur 39: Verdeling inkomende verhuizingen naar huurwoningen in Horst aan de Maas naar prijssegment, 2018-2021\***



### Woningen tussen de 75 en 150 m<sup>2</sup> voor 58% binnengemeentelijke verhuizingen

Als we ten slotte onderscheid maken naar woninggrootte, valt op dat naarmate de woninggrootte toeneemt, het aandeel verhuizers uit de gemeente toeneemt en het aandeel buitenlandse verhuizers afneemt. Dit geldt voor woningen tot 100 m<sup>2</sup>. Bij woningen tussen de 75 en 100 m<sup>2</sup> geldt de meeste lokale binding. Vanaf 100 m<sup>2</sup> is er echter een tegenovergesteld effect zichtbaar; naarmate de woning vanaf dit aantal vierkante meters groter wordt, neemt het aandeel verhuizers uit de gemeente af en neemt het aandeel buitenlandse verhuizers juist toe. De mate waarin huishoudens behoefte hebben aan een kleine of grote woning hangt waarschijnlijk voor een groot deel samen met de betaalbaarheid van dit aanbod. Tegelijkertijd kan een toename van een- en tweepersoonshuishoudens ook daadwerkelijk wel leiden tot een toenemende vraag naar relatief klein wonen (los van de betaalbaarheidskwestie).

**Figuur 40: Verdeling inkomende verhuizingen in Horst aan de Maas naar woninggrootte, 2018-2023\***

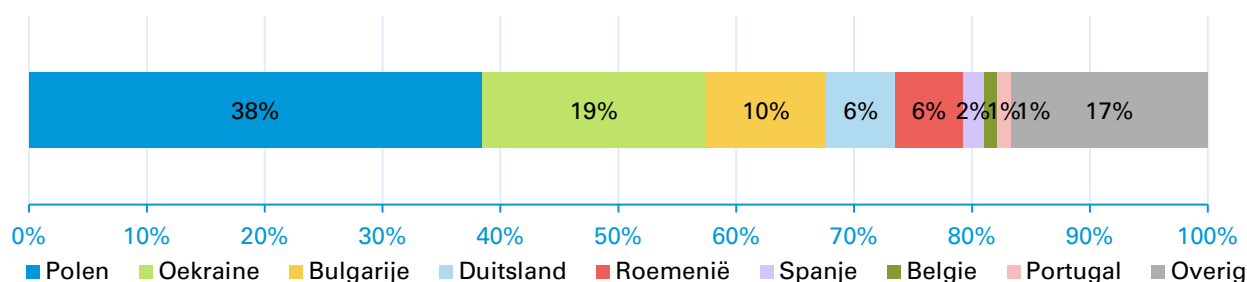


## 5.3 Verhuizingen naar herkomst

### Buitenlandse instroom met name door Polen, Oekraïense vluchtelingen en arbeidsmigranten

Van de buitenlandse inkomende verhuizers is een groot deel afkomstig uit Polen (38%). In vergelijking met andere buitenlanders verhuizen zij relatief veel naar Horst aan de Maas. Daarop volgen huishoudens die afkomstig zijn uit Oekraïne (19%). Dit betreft met name vluchtelingen die naar Nederland zijn gekomen na de Russische invasie van Oekraïne in 2022. Daarvoor was er weinig instroom vanuit dit land. Daarna volgen met name veel landen waaruit arbeidsmigranten afkomstig zijn zoals Bulgarije, Roemenië en Spanje. Ook vanuit Duitsland, België en Portugal zien we instroom. De overige herkomstlanden vormen samen 17% van het totaal, waarbij geen enkel individueel land meer dan 1% bijdraagt. Met name arbeidsmigranten die voor langere tijd in Nederland blijven en zich in een reguliere woning vestigen, doen dat.

**Figuur 41: Buitenlandse verhuizingen naar land van herkomst in de gemeente Horst aan de Maas, periode 2018-2023**

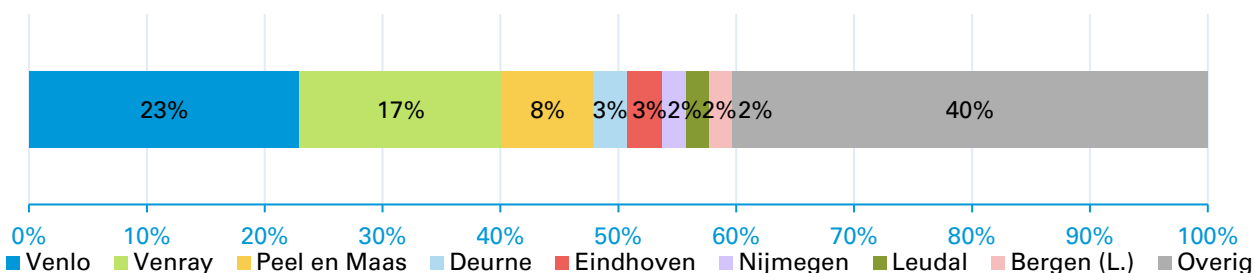


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). Overig bestaat uit herkomstlanden vanwaar minder vaak verhuizingen plaatsvinden dan de in de figuur genoemde landen.

#### Binnenlandse instroom voor 40% vanuit gemeente Venlo en gemeente Venray

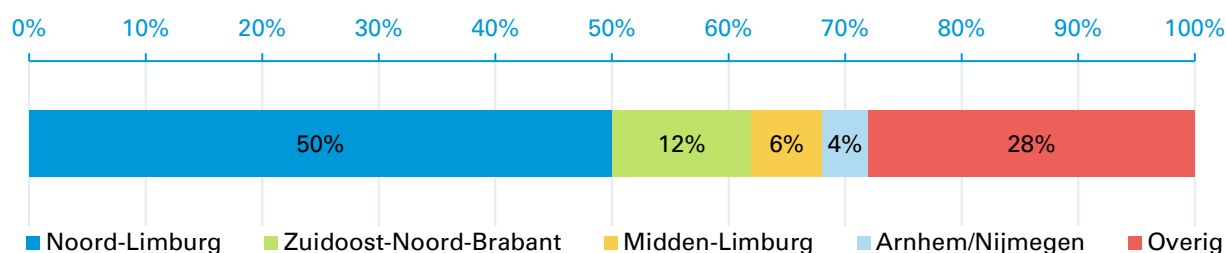
Wanneer we kijken naar verhuizingen vanuit andere Nederlandse gemeenten, valt op dat vooral veel mensen vanuit Venlo (23%) en Venray (17%) naar Horst aan de Maas verhuizen. Daarnaast zijn er relatief veel verhuizingen vanuit Peel en Maas, Deurne, Eindhoven, Nijmegen, Leudal en Bergen (L.). Dit patroon hangt samen met de geografische ligging en de nabijheid van deze gemeenten. De overige herkomstgemeenten vormen samen 40% van het totaal, waarbij geen enkele individuele gemeente<sup>14</sup> meer dan 2% bijdraagt. We hebben deze gemeenten ook naar COROP-regio's ingedeeld. Daaruit blijkt dat van de binnenlandse verhuizingen (exclusief de binnengemeentelijke verhuizingen) 50% afkomstig was uit de regio Noord-Limburg, 12% uit Zuidoost-Noord-Brabant (regio Eindhoven), 6% uit Midden-Limburg en 4% uit Arnhem/Nijmegen. We zien daarvoor ook geen duidelijke trendontwikkelingen gedurende de periode 2018-2023.

**Figuur 42: Binnenlandse verhuizingen naar gemeente van herkomst in de gemeente Horst aan de Maas, 2018-2023**



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

**Figuur 43: Binnenlandse verhuizingen naar regio van herkomst in de gemeente Horst aan de Maas, 2018-2023**



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

<sup>14</sup> Helmond, Roermond en Land van Cuijk dragen ieder 2% bij aan het totaal. De volgende gemeenten dragen ieder 1% bij aan het totaal: Maasticht, 's-Hertogenbosch, Tilburg, Beesel, Amsterdam, Heerlen, 's-Gravenhage, Sittard-Geleen, Utrecht (gemeente), Weert, Arnhem, Asten, Echt-Susteren, Gemert-Bakel, Maasgouw, Meierijstad, Oss, Roerdalen en Rotterdam.

### Binnengemeentelijke verhuizingen met name richting de kern Horst

In onderstaande tabel hebben we per kern in de gemeente Horst aan de Maas weergegeven naar welke kern binnen de gemeente zij het meest verhuisd zijn. Daaruit valt op dat van de zestien kernen in totaal twaalf kernen de sterkste binding hebben met de kern Horst. Dit komt waarschijnlijk door de centrale ligging van deze kern in Horst aan de Maas en de aanwezigheid van een ruim aanbod aan woningen en voorzieningen. Vanuit de kern Horst vinden relatief veel verhuizingen plaats naar Hegelsom en Meterik; de naastgelegen kernen.

**Tabel 7: Binnengemeentelijke verhuizingen naar kern voor verhuizing (links) en top-3 van woongemeenten na verhuizing\*, 2019-2023**

	1.	2.	3.
<b>Griendtsveen</b>			
<b>America</b>	Horst (44%)	Hegelsom (11%)	Meterik (11%)
<b>Meterik</b>	Horst (66%)	Sevenum (9%)	
<b>Hegelsom</b>	Horst (56%)	Sevenum (12%)	Meterik (6%)
<b>Horst</b>	Hegelsom (18%)	Meterik (18%)	Sevenum (15%)
<b>Melderslo</b>	Horst (56%)	Meterik (9%)	Hegelsom (9%)
<b>Broekhuizen</b>	Horst (29%)	Broekhuizenvorst (24%)	
<b>Lottum</b>	Horst (57%)	Grubbenvorst (13%)	
<b>Grubbenvorst</b>	Horst (42%)	Lottum (12%)	Sevenum (12%)
<b>Broekhuizen</b>	Horst (33%)	Broekhuizen (22%)	
<b>Sevenum</b>	Horst (45%)	Hegelsom (13%)	America (8%)
<b>Kronenberg</b>	Sevenum (46%)	Horst (23%)	
<b>Evertsoord</b>			
<b>Meerlo</b>	Horst (55%)		
<b>Tienray</b>	Horst (50%)	Meerlo (13%)	Swolgen (13%)
<b>Swolgen</b>	Horst (54%)		

Bron: CBS Microdata (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025). Lege cellen bevatten onvoldoende data.

# 6. Kwantitatieve woningbehoefte

Voor het bepalen van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Horst aan de Maas vormt de verwachte huishoudensontwikkeling het uitgangspunt<sup>15</sup>. We brengen deze in beeld voor de periode 2024 tot 2050. Daarbinnen maken we onderscheid naar de perioden 2024 tot en met 2030 (aansluitend op de periode van de Woondeal), 2024 tot en met 2040 en 2024 tot 2050. In dit hoofdstuk tonen we telkens de verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen op gemeenteniveau. De uitwerking naar doelgroepen per kern is in te zien in het dashboard in PowerBI.

De huishoudensontwikkeling in de gemeente Horst aan de Maas is afhankelijk van natuurlijke bevolkingsontwikkelingen, maar ook van migratiestromen. Met name dit tweede is lastiger voorspelbaar. Zo kunnen ook geopolitieke ontwikkelingen de oorzaak zijn van immigratie. De instroom van Oekraïners is hier een recent voorbeeld van. Om deze reden werken we in ons onderzoek met twee scenario's als uitgangspunt<sup>16</sup>:

- **Progneff2023-scenario:** in de provincie Limburg wordt om het jaar een huishoudensprognose op gemeenteniveau opgeleverd; de zogenoemde Progneff. De meest recente versie is de Progneff2023. Deze prognose maakt gebruik van het migratiesaldo in Horst aan de Maas over een zeer lange periode, namelijk 2008-2022. Daarbij geldt wel dat de laatste jaren zwaarder meewegen.
- **Trendscenario:** er is in de afgelopen jaren sprake geweest van een migratieomslag in de provincie Limburg, zo ook in de gemeente Horst aan de Maas. Zowel het aantal verhuizingen vanuit het binnenland als vanuit het buitenland (permanente huisvesting) neemt toe. We zien mogelijkheden dat de provincie dit hoge migratiesaldo de komende jaren kan vasthouden. Dit betekent dat het basisscenario een onderschatting kan zijn van de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling. Om die reden kiezen we ervoor een tweede huishoudensprognose uit te werken waarbij we werken met een recente kortere periode, namelijk 2019-2023. Deze trekken we door voor de gehele periode tot 2050.

Het uitwerken van twee mogelijke ontwikkelingen laat de onzekerheid zien die huishoudensprognoses geven. Om die reden is het dus ook van belang met voorzichtigheid om te gaan met de uitkomsten en te monitoren welk van deze ontwikkelingen zich dichterbij de gerealiseerde huishoudensontwikkeling bevindt.

## 6.1 Progneff2023: +1.305 huishoudens tot 2050

We beredeneren de verwachte huishoudensgroei in eerste instantie vanuit de Progneff2023-huishoudensprognose. Hierin heeft het onderzoeksbureau Etil research group de verwachte groei van huishoudentypen naar leeftijd en samenstelling per gebied (buurt, wijk of gemeente) geschat. Deze prognose vormt een doorrekening van migratiestromen en natuurlijke ontwikkelingen uit het verleden en neemt deze als basis voor toekomstverwachtingen. Zoals in bovenstaand tekstkader is genoemd, rekent deze prognose met de gerealiseerde migratie over de periode 2008 tot en met 2022.

---

<sup>15</sup> De berekende kwantitatieve woningbehoefte is in dit hoofdstuk berekend zonder de verwachte extramuralisering van wlz-zorg. Deze opgave is apart benoemd in paragraaf 7.4.

<sup>16</sup> In onderzoek voor de provincie Limburg zijn dezelfde scenario's als uitgangspunt gehanteerd.

**Progneff2023: +1.045 huishoudens t/m 2030, stagnerende toename na 2040**

In de periode 2024 tot 2050 verwacht de Progneff2023-prognose een toename van het aantal huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas. In totaal betreft dit 1.420 huishoudens tot en met 2040 (+7%) en 1.305 huishoudens tot 2050 (+7%). Met name het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (-22%) en het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar (-20%) neemt volgens deze prognose fors af.

Daartegenover staat een sterke toename van de doelgroep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder (+82%). Dit komt door de grote groep inwoners van de gemeente die op dit moment nog tot de doelgroep 55 tot 75 behoort, maar ouder wordt en dus tot de oudste doelgroep gaat behoren. Verder gaat het Progneff2023-scenario tot en met 2040 uit van een forse aanwas van alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar (+14%). Na 2040 zien we deze doelgroep juist weer afnemen.

**Tabel 8: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Horst aan de Maas naar doelgroepen volgens Progneff2023, 2024-2050**

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
<b>A&amp;S tot 35 jaar</b>	2.060	+35 (+2%)	-505 (-24%)	-445 (-22%)
<b>Gezinnen</b>	6.450	+50 (+1%)	+340 (+5%)	+315 (+5%)
<b>A&amp;S 35 tot 55 jaar</b>	2.020	+40 (+2%)	+280 (+14%)	+85 (+4%)
<b>A&amp;S 55 tot 75 jaar</b>	5.525	+165 (+3%)	-665 (-12%)	-1.110 (-20%)
<b>A&amp;S &gt;75 jaar</b>	3.000	+750 (+25%)	+1.955 (+65%)	+2.445 (+82%)
<b>Overig</b>	60	+5 (+10%)	+10 (+15%)	+15 (+24%)
<b>Totaal</b>	<b>19.115</b>	<b>+1.045 (+5%)</b>	<b>+1.420 (+7%)</b>	<b>+1.305 (+7%)</b>

Bron: Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

## 6.2 Trendscenario: +3.700 huishoudens tot 2050

In het tweede scenario dat we doorrekenen voor de gemeente Horst aan de Maas hebben we de Progneff-huishoudensprognose opnieuw als basis gebruikt, maar nu met de doorrekening van de actuele migratietrend inclusief permanente huisvesting van arbeidsmigranten (huishoudensontwikkeling tussen 2019 en 2023). Deze migratietrend is positiever dan de migratietrend van de periode 2008-2022. Het doorrekenen van deze migratietrend richting de toekomst zorgt dan ook voor een positievere huishoudensontwikkeling. Er is immers meer aanwas van huishoudens van buitenaf. Voor het doorrekenen van deze migratietrend hebben we gebruik gemaakt van CBS Microdata. Daarin zien we namelijk de instroom naar doelgroepen, gemeenten en regio's terug. Naar deze verhoudingen in het verhuisgedrag is ook de verwachte instroom uit binnen- en buitenland tot 2050 doorgerekend.

### Trendscenario: +1.690 huishoudens t/m 2030, met huishoudenstoename over langere termijn

Wanneer we de huidige migratietrend doorrekenen in de verwachte huishoudensontwikkeling van de gemeente Horst aan de Maas, kan een huishoudenstoename van +3.700 huishoudens verwacht worden tot 2050. Dat is dan inclusief permanente huisvesting voor arbeidsmigranten. Ook in dit scenario vindt in de periode tot 2050 een afname plaats van het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (-9%) en het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar (-12%). Dit komt doordat de huidige migratietrend niet opweegt tegen de verwachte natuurlijke krimp. Het trendscenario verwacht met name een sterke stijging van de doelgroep alleenstaanden en stellen boven de 75 jaar, namelijk met 86%. Ook het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar (+31%) en gezinnen (+20%) zal toenemen.

Ten opzichte van het Progneff2023-scenario zien we bij het trendscenario de grootste positieve verandering bij de doelgroep alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar. Voor deze doelgroep verwachten we op basis van de huidige migratietrend een huishoudenstoename van +31% tot 2050. Dit is 27 procentpunten meer dan bij Profneff2023.

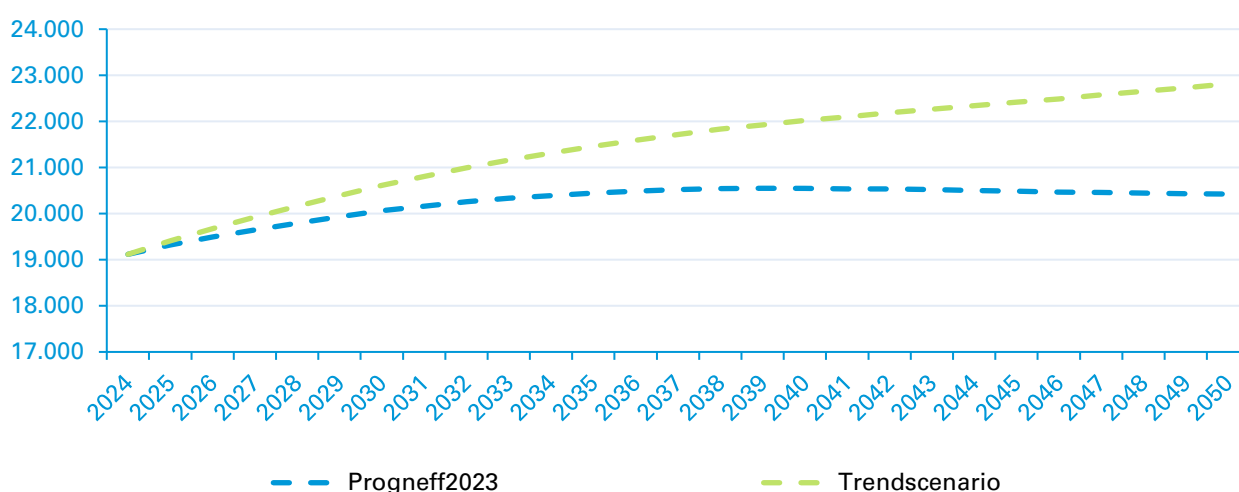
**Tabel 9: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Horst aan de Maas naar doelgroepen volgens trendscenario, 2024-2050**

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
<b>A&amp;S tot 35 jaar</b>	2.060	+245 (+12%)	-235 (-11%)	-190 (-9%)
<b>Gezinnen</b>	6.450	+210 (+3%)	+890 (+14%)	+1.300 (+20%)
<b>A&amp;S 35 tot 55 jaar</b>	2.020	+205 (+10%)	+680 (+34%)	+630 (+31%)
<b>A&amp;S 55 tot 75 jaar</b>	5.525	+260 (+5%)	-385 (-7%)	-650 (-12%)
<b>A&amp;S &gt;75 jaar</b>	3.000	+765 (+26%)	+2.025 (+67%)	+2.590 (+86%)
<b>Overig</b>	60	+5 (+10%)	+10 (+15%)	+15 (+24%)
<b>Totaal</b>	<b>19.115</b>	<b>+1.690 (+9%)</b>	<b>+2.985 (+16%)</b>	<b>+3.700 (+19%)</b>

Bron: Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

### 6.3 Ruime bandbreedte scenario's, met name voor jongeren en gezinnen

We maken ten slotte een vergelijking tussen de twee scenario's die we hiervoor hebben geschetst. Deze geven namelijk een bandbreedte weer waarin de onzekerheid rond migratie en daaraan samenhangende economische ontwikkelingen wordt weergegeven. Hieronder tonen we deze bandbreedte voor de totale huishoudensontwikkeling in de periode 2024 tot 2050. Uiteraard is het ook mogelijk dat de huishoudensontwikkeling nog buiten deze bandbreedte plaatsvindt, bijvoorbeeld in het geval van afwijkende economische ontwikkelingen.

**Figuur 44: Verwachte huishoudensontwikkeling op basis van twee scenario's**

Bron: Progneff2023, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

#### Omvang alleenstaanden en stellen tussen 35 en 55 jaar meest volatiel, sterk afhankelijk van ontwikkelingen op de arbeids- en woningmarkt

In onderstaande tabel hebben we de ontwikkeling van de doelgroepen in een bandbreedte weergegeven. Daarmee tonen we de mate waarin de toekomstige omvang van een doelgroep onzeker is. Hierin valt op dat de bandbreedte van met name alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar zeer breed is. Daartegenover zien we dat het aantal ouderen van 75 of ouder juist relatief goed te voorspellen lijkt. Dit

komt doordat 75-plussers sowieso niet vaak verhuizen en wanneer ze dit wel doen, dan doen ze dit hoofdzakelijk binnen de eigen gemeente.

**Tabel 10: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2050 in bandbreedte naar doelgroepen**

Doelgroepen	Bandbreedte 2024-2041	Bandbreedte 2024-2050
<b>A&amp;S tot 35 jaar</b>	-505 (-24%) tot -235 (-11%)	-445 (-22%) tot -190 (-9%)
<b>Gezinnen</b>	+340 (+5%) tot +890 (+14%)	+315 (+5%) tot +1.300 (+20%)
<b>A&amp;S 35 tot 55 jaar</b>	+280 (+14%) tot +680 (+34%)	+85 (+4%) tot +630 (+31%)
<b>A&amp;S 55 tot 75 jaar</b>	-665 (-12%) tot -385 (-7%)	-1.110 (-20%) tot -650 (-12%)
<b>A&amp;S &gt;75 jaar</b>	+1.955 (+65%) tot +2.025 (+67%)	+2.445 (+82%) tot +2.590 (+86%)
<b>Overig</b>	+10 (+15%) tot +10 (+15%)	+15 (+24%) tot +15 (+24%)
<b>Totaal</b>	<b>+1.420 (+7%) tot +2.985 (+16%)</b>	<b>+1.305 (+7%) tot +3.700 (+19%)</b>

Bron: Progneff2023, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen.

Afgerond op vijftallen.

# 7. Kwalitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk is de toekomstige kwalitatieve woonbehoefte in beeld gebracht. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Zowel op basis van woonwensen (WoON2021) als verhuisgedrag (CBS Microdata) is gewerkt met twee scenario's die we vaker hebben uitgewerkt: Progneff2023 en het trendscenario. Hiermee brengen we in beeld binnen op welke segmenten de meeste marge en onzekerheden zitten op basis van de migratiestromen naast de behoefte die vanuit de huidige eigen inwoners ontstaat.

## 7.1 Kwalitatieve woonbehoefte op basis van Stec-Doorstroommodel

De verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen en de bestaande woningvoorraad in Horst aan de Maas vormt 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 bestaat. 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 Horst aan de Maas 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

#### **Behoeft 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. 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 Horst aan de Maas.

#### **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 inkomende en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

#### **Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in de gemeente Horst aan de Maas**

Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de gemeente Horst aan de Maas. 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 gemeente hebben plaatsgevonden in de periode 2019 tot en met 2021.

### **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 naargelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren. Andersom kunnen huishoudens met een hoog inkomen geen woonwens waarmaken naar een sociale huurwoning.

## **7.2 Woningbehoefte op hoofdlijnen**

### **Progneff2023: vergrijzing en stagnatie van huishoudensgroei leiden tot overschotten in grondgebonden segment**

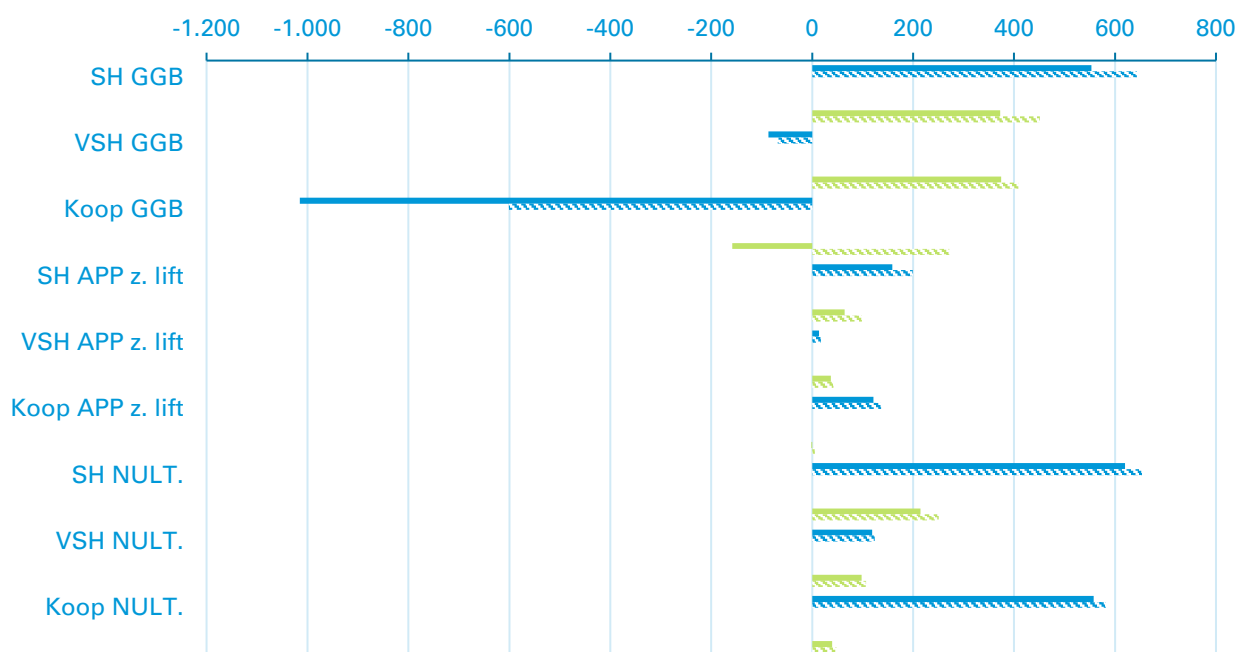
Volgens de Progneff2023 zal de groei van het aantal huishoudens in de periode na 2030 stagneren, waarbij sprake is van een vergrijzing van de bevolking in de gemeente Horst aan de Maas. Dit heeft een verandering van de woningbehoefte als gevolg. Oudere huishoudens hebben vaker behoefte aan een woning die is aangepast aan een verminderde mobiliteit, denk hierbij aan nultredenwoningen. Deze woningen kunnen zowel grondgebonden als in de vorm van appartementen (met lift) gerealiseerd worden. De vergrijzing is daarmee terug te zien in de woningbehoefte. Naar nultredenwoningen in alle prijssegmenten wordt een toenemende vraag verwacht. Hierdoor is er voor dit type een bouwopgave ondanks de stagnerende huishoudenstoename.

In het basisscenario valt verder vooral het grote overschot aan grondgebonden koopwoningen op. Dit woningtype is nu nog veelvoorkomend in de gemeente, maar is meer in trek bij huishoudentypen waarvan we volgens de Progneff2023 een afname kunnen verwachten. Dit betreft bijvoorbeeld alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar. Daarnaast komt dit woningtype vrij als ouderen weten te verhuizen naar een nultredenwoning. Om overschotten te beperken, kan er daarom ook voor gekozen worden een deel van behoefte aan nultredenwoningen in te vullen door de bestaande reguliere grondgebonden woningvoorraad aan te passen naar hun wensen, bijvoorbeeld door een traplift te installeren of de woning drempelvrij te maken. Ook dat vraagt echter om (gemeentelijke) investeringen en maakt de woning niet toekomstbestendig voor ouderen. Het toevoegen van extra nultredenwoningen via nieuwbouw of transformatie bestaande bouw zou daarom leidend moeten zijn.

### **Trendscenario: inkomende verhuizingen kunnen overschotten beperken, maar opgave blijft**

Wanneer we de extra instroom van binnenlandse en buitenlandse migranten uit de afgelopen jaren doortrekken naar de toekomst, zien we een invloed op de woningbehoefte terug. Dit is het gearceerde deel in de figuren hierna. We zien dat deze migratie met name een invloed heeft op grondgebonden koopwoningen. Zo is in onderstaand figuur bijvoorbeeld te zien dat het overschot in dit segment tot 2031 afneemt van -1.015 woningen op basis van Progneff2023 naar -600 woningen op basis van het trendscenario. Dit komt doordat nieuwe huishoudens die vanuit een andere gemeente in Nederland verhuizen relatief jong zijn. Deze huishoudens hebben vaker de voorkeur om in een grondgebonden koopwoning te wonen. Deze verjonging zorgt er dus voor dat het verwachte overschot aan grondgebonden koopwoningen kleiner is. Het trendscenario leidt tevens tot een grotere vraag in de overige segmenten. In het nultredensegment is dit echter wel van beperkte omvang. Dit komt doordat deze behoefte met name voortkomt vanuit de huishoudens die al in de gemeente Horst aan de Maas wonen. Ouderen verhuizen immers minder vaak buitenregionaal.

**Figuur 45: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2031 in de gemeente Horst aan de Maas, o.b.v. Progneff2023 (niet-gearceerd) en invloed trendscenario (gearceerd)**



■ Woonvoorkeur (Progneff2023) ▨ Invloed trendscenario ■ Verhuisgedrag (Progneff2023) ▨ Invloed trendscenario

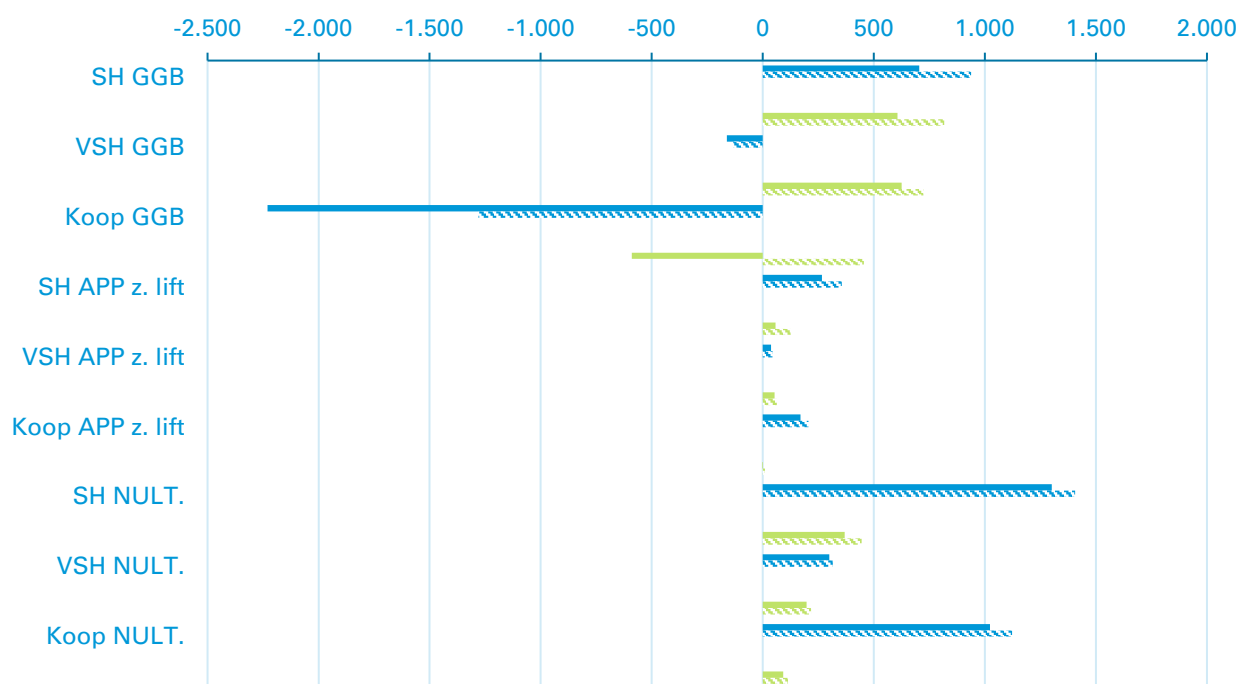
Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. \*Zie onderstaande bijbehorende tabel voor een juiste interpretatie van de figuur.

**Tabel 11: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2031 in de gemeente Horst aan de Maas, o.b.v. Progneff2023 en trendscenario**

	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Trendscenario	Basisscenario	Trendscenario
SH GGB	+555	+645	+375	+450
VSH GGB	-85	-70	+375	+410
Koop GGB	-1.015	-600	-160	+270
SH APP z. lift	+160	+200	+65	+100
VSH APP z. lift	+15	+15	+35	+40
Koop APP z. lift	+120	+135	0	+5
SH NULT	+620	+655	+215	+250
VSH NULT	+120	+125	+100	+105
Koop NULT	+560	+580	+40	+50
<b>Totaal</b>	<b>+1.040</b>	<b>+1.685</b>	<b>+1.040</b>	<b>+1.685</b>
<b>Totaal – overschot*</b>	<b>-1.075</b>	<b>-645</b>	<b>-160</b>	<b>0</b>
<b>Totaal – tekort**</b>	<b>+2.145</b>	<b>+2.355</b>	<b>+1.200</b>	<b>+1.685</b>

Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. \*Overschot is de som van het aantal woningen waarvoor een overschot bestaat. \*\* Tekort is de som van het aantal woningen waarvoor behoefte is.

**Figuur 46: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de gemeente Horst aan de Maas, o.b.v. Progneff2023 (niet-gearceerd) en invloed trendscenario (gearceerd)\***



■ Woonvoorkeur (Progneff2023) ▨ Invloed trendscenario ■ Verhuisgedrag (Progneff2023) ▨ Invloed trendscenario

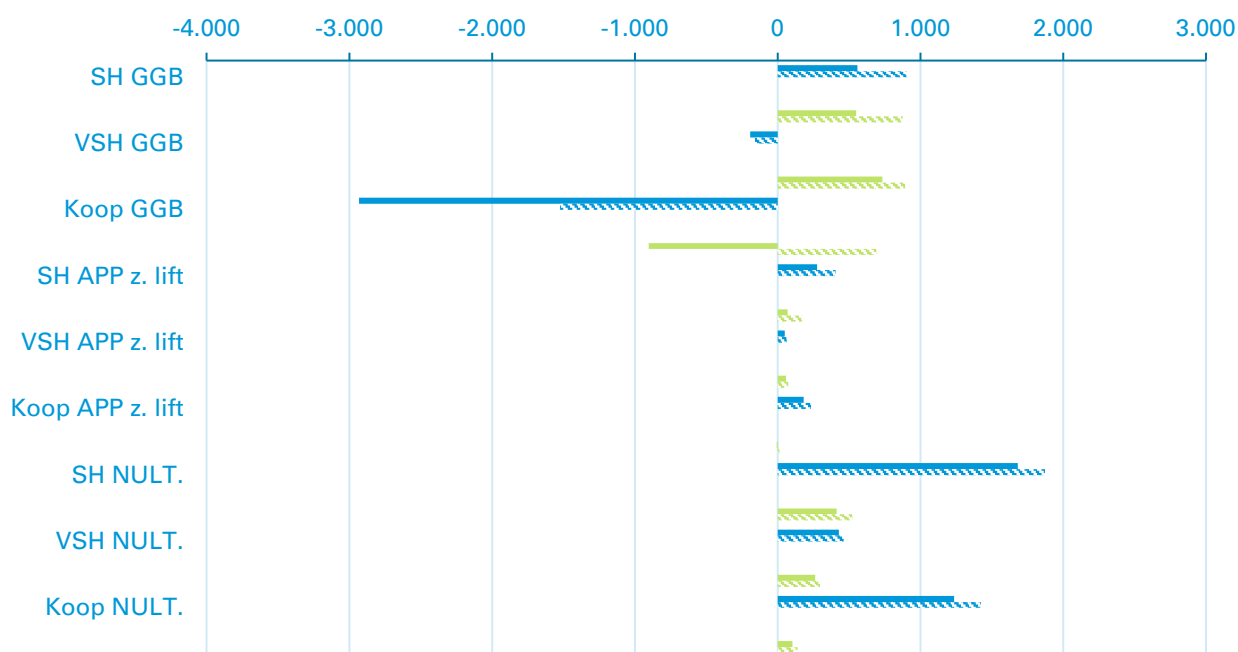
Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. \*Zie onderstaande bijbehorende tabel voor een juiste interpretatie van de figuur.

**Tabel 12: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de gemeente Horst aan de Maas, o.b.v. Progneff2023 en trendscenario**

	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Trendscenario	Basisscenario	Trendscenario
SH GGB	+705	+940	+605	+815
VSH GGB	-160	-135	+625	+725
Koop GGB	-2.230	-1.280	-590	+455
SH APP z. lift	+265	+355	+55	+125
VSH APP z. lift	+35	+45	+55	+65
Koop APP z. lift	+170	+205	-5	+10
SH NULT	+1.300	+1.405	+370	+445
VSH NULT	+300	+315	+195	+215
Koop NULT	+1.025	+1.120	+90	+115
<b>Totaal</b>	<b>+1.410</b>	<b>+2.975</b>	<b>+1.410</b>	<b>+2.975</b>
<b>Totaal – overschot</b>	<b>-1.075</b>	<b>-645</b>	<b>-160</b>	<b>0</b>
<b>Totaal – tekort</b>	<b>+3.805</b>	<b>+4.390</b>	<b>+2.000</b>	<b>+2.970</b>

Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

**Figuur 47: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2050 in de gemeente Horst aan de Maas, o.b.v. Progneff2023 (niet-gearceerd) en invloed trendscenario (gearceerd)**



■ Woonvoorkeur (Progneff2023) ▨ Invloed trendscenario ■ Verhuisgedrag (Progneff2023) ▨ Invloed trendscenario

Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. \*Zie onderstaande bijbehorende tabel voor een juiste interpretatie van de figuur.

**Tabel 13: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2050 in de gemeente Horst aan de Maas, o.b.v. Progneff2023 en trendscenario**

	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Trendscenario	Basisscenario	Trendscenario
SH GGB	+560	+905	+550	+875
VSH GGB	-190	-160	+735	+890
Koop GGB	-2.935	-1.525	-905	+690
SH APP z. lift	+275	+405	+70	+170
VSH APP z. lift	+50	+65	+60	+75
Koop APP z. lift	+180	+235	-5	+10
SH NULT	+1.685	+1.875	+415	+525
VSH NULT	+430	+460	+265	+295
Koop NULT	+1.235	+1.425	+105	+140
<b>Totaal</b>	<b>+1.285</b>	<b>+3.680</b>	<b>+1.285</b>	<b>+3.680</b>
<b>Totaal – overschot</b>	<b>-1.075</b>	<b>-645</b>	<b>-160</b>	<b>0</b>
<b>Totaal – tekort</b>	<b>+4.415</b>	<b>+5.365</b>	<b>+2.195</b>	<b>+3.675</b>

Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

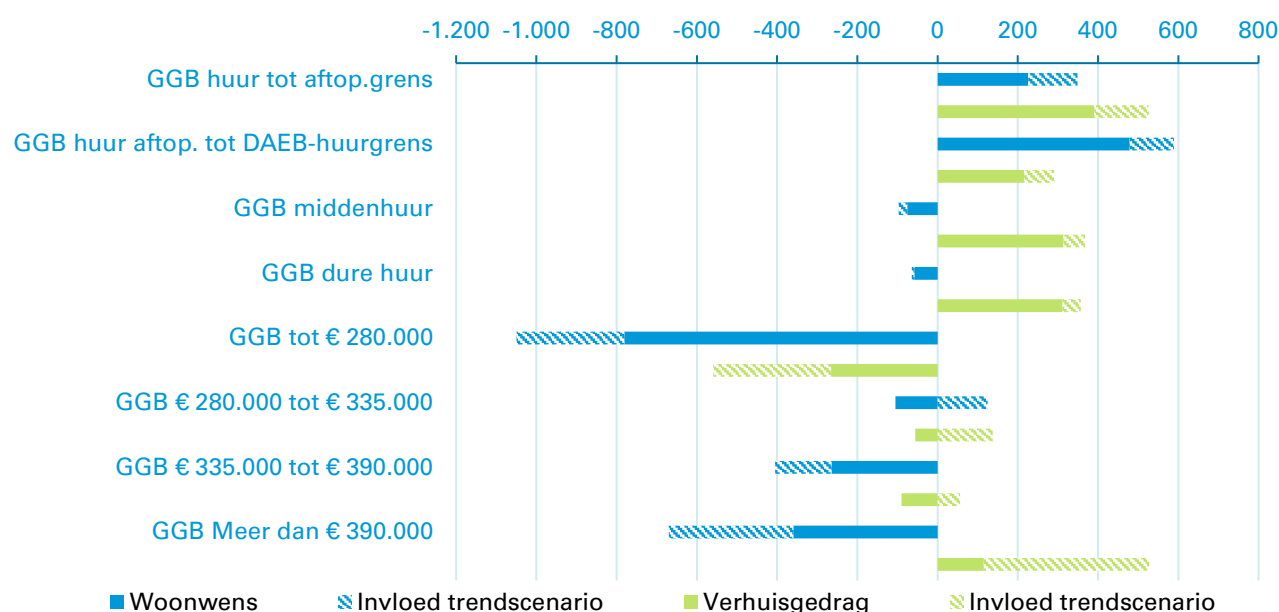
## 7.3 Woningbehoefte naar woningtypen en prijssegmenten

De woningbehoefte voor de gemeente Horst aan de Maas hebben we verder uitgewerkt naar prijssegmenten. Deze lichten we hieronder per woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en nultreden) uit.

### Overschotten in grondgebonden segment afhankelijk van bestaande woningvoorraad en verhuisbewegingen

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 door wie deze nu bewoond worden. Op basis van recente woningprijzen resulteert dit met name in een theoretisch overschot in het goedkope koopsegment tot € 280.000. We zien dat relatief veel ouderen op dit moment in deze goedkopere koopwoningen wonen. Wanneer zij in de toekomst een verhuizing maken naar een nultredewoning, komt dus juist dit woningtype vrij. Dit levert direct meer aanbod op voor starters. Tegelijkertijd blijft de verdeling van het overschot over de prijssegmenten sterk afhankelijk van verdere prijsontwikkelingen. Op basis van de huidige woningprijzen zijn er immers ook overschotten zichtbaar in andere koopsegmenten. Stijgen de woningprijzen, dan zal het overschot aan grondgebonden koopwoningen zich toenemend ook in de hogere prijssegmenten manifesteren.

**Figuur 48: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2024-2041 in de gemeente Horst aan de Maas**

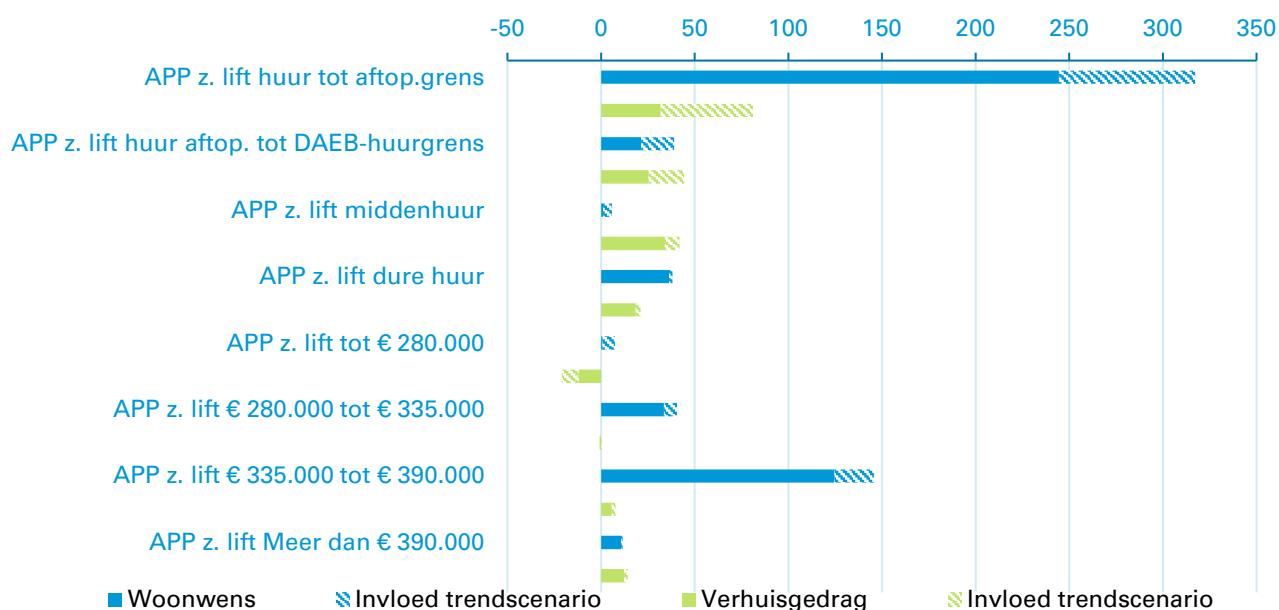


Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

### Appartementen zonder lift enkel gewenst in bestaande voorraad en bij transformatieopgaven

We zien dat er aan appartementen zonder lift in veel segmenten relatief kleine tekorten ontstaan. Hierbij ontstaan volgens de woonwensen met name tekorten in het sociale huursegment. Appartementen zonder lift komen namelijk vooral in dit segment voor. Met name jongere huishoudens verhuizen naar dit type woning. Zij kunnen de stap naar een grondgebonden sociale huurwoning of koopwoning (nog) niet maken. Voor de nieuwbouwopgave is dit woningtype minder gewenst. Appartementen zonder lift zijn namelijk zeer moeilijk geschikt te maken voor ouderen en sluiten daardoor slecht aan op de vergrijzing die verwacht wordt. Enkel bij renovaties waar de installatie van een lift niet mogelijk is, biedt het toevoegen van appartementen zonder lift mogelijk uitkomst. Voor sommige doelgroepen zonder mobiliteitsbeperkingen (zoals jongere huishoudens) kunnen dit immers wel passende woningen zijn.

**Figuur 49: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2024-2041 in de gemeente Horst aan de Maas**

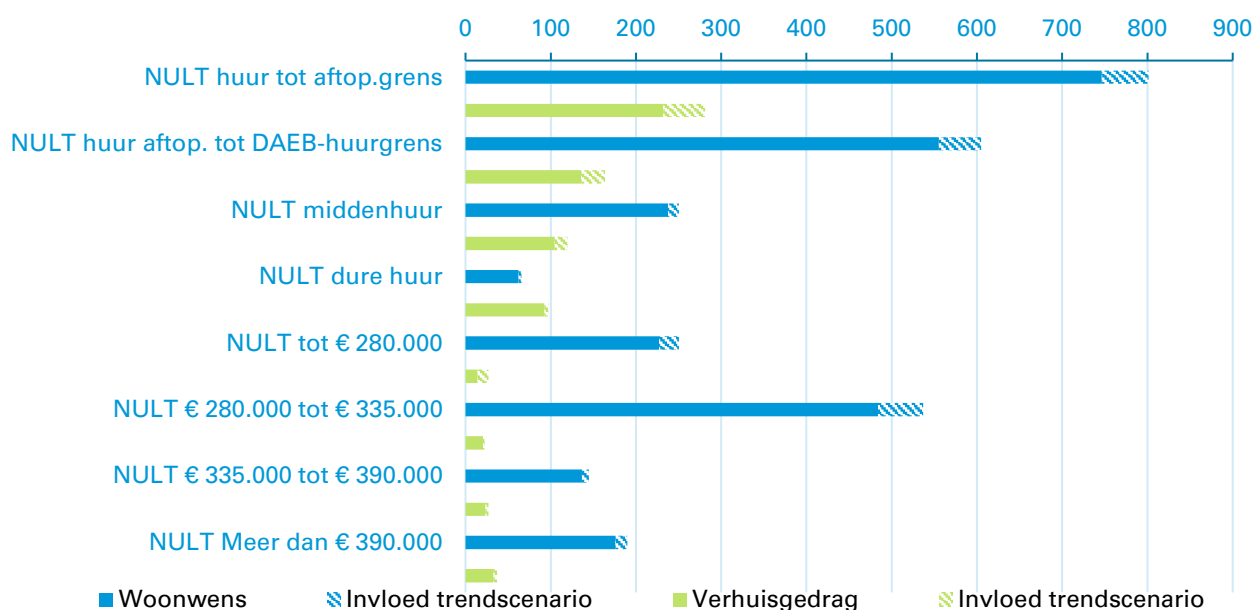


Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

### **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 alle typen nultredenwoningen een behoefte. Dit komt door de sterke mate van vergrijzing in de gemeente Horst aan de Maas. Wel valt de relatief grote vraag op naar betaalbare woningtypen. We zien dat veel oudere huishoudens een laag inkomen hebben en daardoor de stap naar een sociale huurwoning kunnen maken. Zowel woonwensen als verhuisgedrag laten zien dat ze dit ook zowel wensen als in het verleden hebben gedaan. Een groot deel van deze ouderen woont nu nog in een koopwoning. Doordat vermogen echter niet meetelt in het wel of niet toegewezen krijgen van een sociale huurwoning, wordt de stap van een koopwoning naar een sociale huurwoning vaak gemaakt. Dat heeft ook gevolgen voor de prijssegmenten waar in nieuwbouw behoefte aan is.

**Figuur 50: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2024-2041 in de gemeente Horst aan de Maas**



Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

## 7.4 Woningbehoefte ouderenhuisvesting

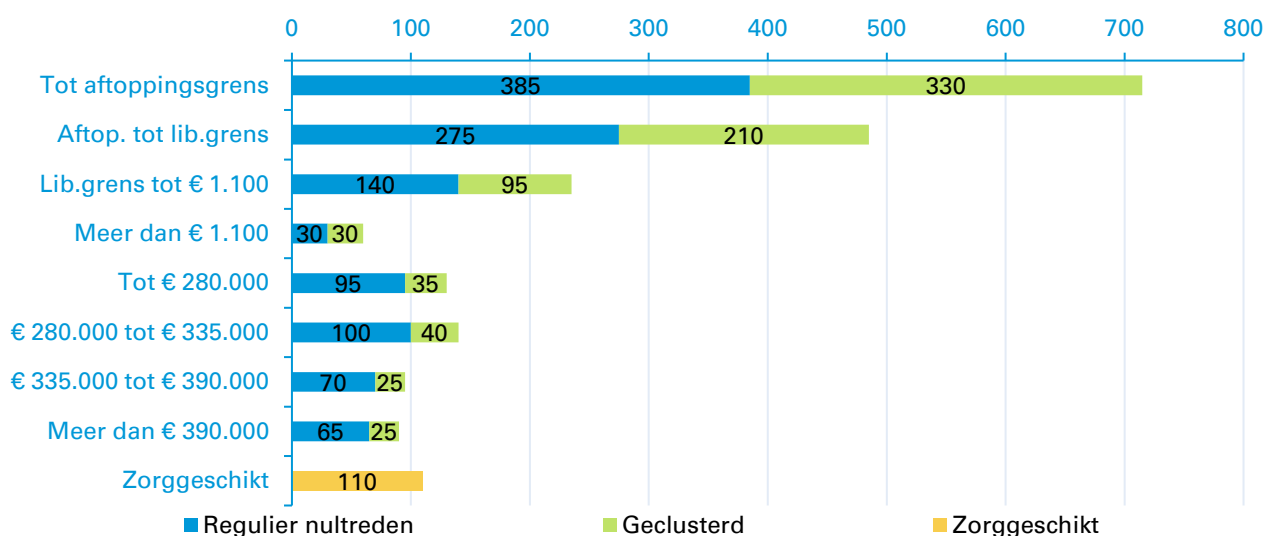
De behoefte aan ouderenhuisvesting is door het Rijk verder gespecificeerd naar drie typen: regulier nultreden, geclusterd wonen<sup>17</sup> en zorggeschikt wonen. In dit onderzoek splitsen we de behoefte vanuit de 65+-doelgroep naar nultredenwoningen (onderdeel van bovenstaande figuur) verder uit naar regulier nultreden en geclusterd wonen op basis van woonwensen. Deze komt niet volledig overeen met de hiervoor genoemde cijfers. Zo kunnen ook jongere huishoudens behoefte hebben aan een nultredenwoning.

Zorggeschikt wonen is bedoeld voor huishoudens/personen met een Wlz-indicatie die zwaardere zorg aan huis nodig hebben. Deze behoefte berekenen we op basis van de verwachte extramuralisering van ouderenzorg. Deze behoefte is daarmee dan ook geen onderdeel van de hiervoor gepresenteerde reguliere woningbehoefte. Ook maakt deze nog geen onderdeel uit van de huidige Progneff2023. Deze dienen dus 'opgeplust' te worden bij de eerder getoonde kwantitatieve woningbehoefte.

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. Tezamen vormt dit de zelfredzaamheid. Hoe zelfredzamer huishoudens zijn, des te meer genoegzaam nemen ze met een ouderenhuisvesting onafhankelijk van verdere voorzieningen (geclusterd wonen). Hierdoor is de vraag naar geclusterd wonen vooral geconcentreerd in het sociale huursegment. Volgens Progneff2023 wordt in dit segment een behoefte van circa 330 woningen verwacht tot en met 2040. Ook reguliere nultredenwoningen worden voornamelijk binnen het sociale huursegment gezocht, met een geschatte vraag van circa 385 woningen. In vergelijking met geclusterde woningen is de vraag naar reguliere nultredenwoningen echter groter in hogere prijsklassen, zowel in de huur- als koopsector.

<sup>17</sup> Geclusterd wonen voor senioren bestaat in vele vormen en maten. Hedendaagse moderne hofjes zijn populair (zoals de welbekende Knarrenhof), maar geclusterd wonen kan ook als gemeenschappelijk wonen, serviceflat of wonen met een plusconcept worden vormgegeven. In de praktijk is de verscheidenheid groot. Voor de nieuwbouwpoging hanteert het ministerie van BZK en VWS de definitie van tenminste twaalf woningen en een ontmoetingsruimte, bewoond door overwegend ouderen.

**Figuur 51: Woningbehoefte 65+ aan ouderenhuisvesting\* in de gemeente Horst aan de Maas, 2024-2041**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

\*Het aantal zorggeschikte woningen is een indicatie en zal nog getoetst worden bij zorgpartijen.

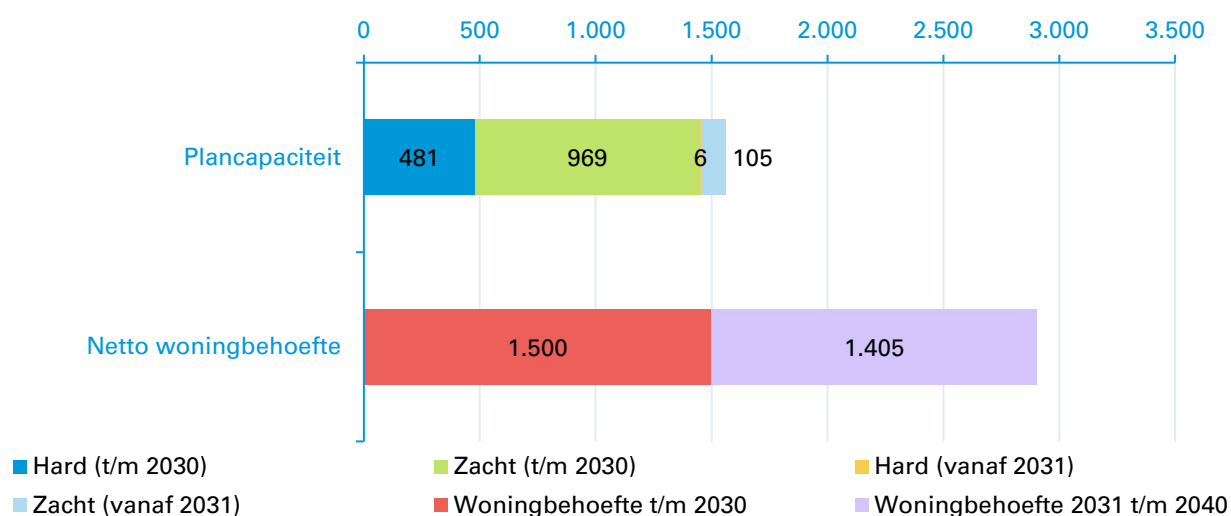
## 7.5 Confrontatie woningbehoefte met plancapaciteit

In deze paragraaf confronteren we de door ons berekende woningbehoefte van de gemeente Horst aan de Maas met de al bestaande plannen voor nieuwbouw. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de provinciale planlijst. Dit doen we zowel kwantitatief als kwalitatief. Zo analyseren we hoe de huidige plannen in Horst aan de Maas zich verhouden tot waar behoefte aan is. 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 voldoende plannen, hard maken van plannen heeft prioriteit

We zien dat er in de gemeente Horst aan de Maas op dit moment plannen zijn voor het toevoegen van 1.561 woningen (inclusief plannen voor sloop), waarvan 1.450 woningen gepland zijn voor 2031. Dit is vergelijkbaar met de netto woningbehoefte tot en met 2030 van 1.500 reguliere woningen (exclusief zorggeschikt) volgens het trendscenario. Op dit moment zijn 481 van de geplande woningen tot en met 2030 opgenomen in onherroepelijke plannen (harde plancapaciteit). Daarmee ligt er in de periode tot en met 2030 met name prioriteit in het 'hard' maken van bestaande woningplannen. Voor de periode daarna zijn er nog onvoldoende plannen om te voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte. Zo bedraagt de netto woningbehoefte tot en met 2040 in totaal 2.905 woningen in het trendscenario.

**Figuur 52: Kwantitatieve confrontatie plancapaciteit met de netto woningbehoefte o.b.v. het trendscenario in de gemeente Horst aan de Maas, 2024-2041**

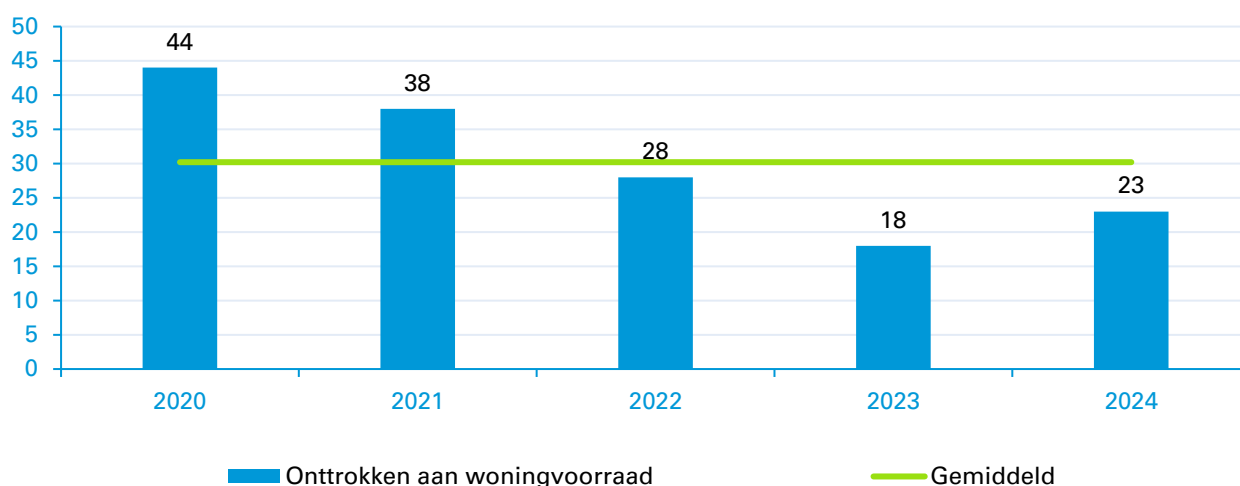


Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021), Plancapaciteit provincie Limburg (augustus 2024).  
Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

### Onttrekking aan woningvoorraad weinig geregistreerd, maar wel belangrijk richting waarmaken behoefte

In de huidige planlijst zijn ook plannen voor de sloop/onttrekking van woningen opgenomen. In totaal bedraagt het aantal te slopen woningen in plannen op dit moment (peildatum: 31 december 2024) 82 woningen t/m 2030. We schatten in dat dit in ieder geval een onderschatting is van het totaal te slopen woningen tot en met 2040 op basis van het aantal gesloopte woningen in de gemeente in de afgelopen vijf jaar. Op basis van CBS-cijfers zien we dat er in de periode 2020 tot en met 2024 in totaal 151 woningen aan de voorraad zijn onttrokken (dit betreft zowel functiewijzigingen als daadwerkelijke fysieke sloop). Dat zijn ongeveer dertig woningen per jaar. Als deze lijn zich doorzet in de periode 2025 tot en met 2030, zou dit leiden tot een onttrekking van 180 woningen en in de periode 2025 tot en met 2040 tot een onttrekking van 480 woningen. Ook voor toevoegingen aan de voorraad geldt overigens dat deze niet altijd goed in de planvoorraad geregistreerd hoeven te zijn. Het is daarom belangrijk goed te monitoren hoeveel woningen ook daadwerkelijk toegevoegd of onttrokken worden aan de voorraad. Enkel dan kan bijgehouden worden of in de kwantitatieve woningbehoefte wordt voorzien.

**Figuur 53: Onttrokken woningen aan woningvoorraad gemeente Horst aan de Maas, 2020 – 2024**

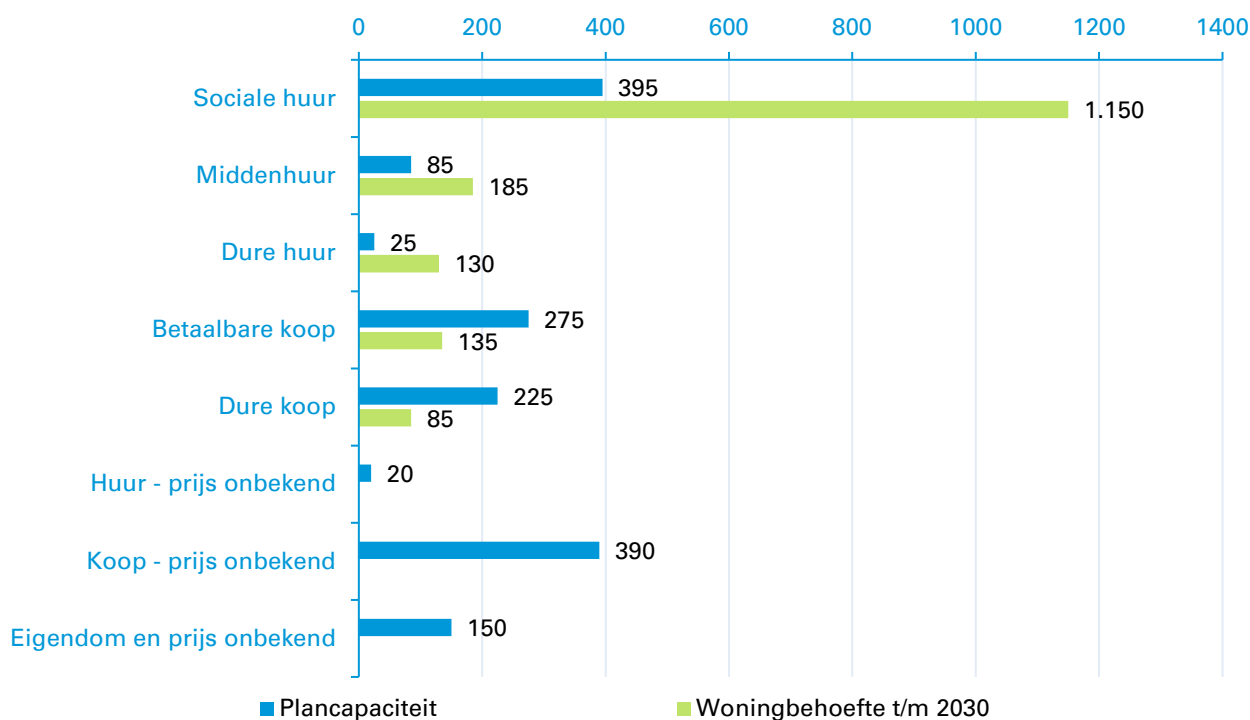


Bron: CBS (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

### Plancapaciteit sluit qua verdeling goed aan op behoefte, vraag naar sociale huur nog groter

De huidige plancapaciteit van de gemeente Horst aan de Maas sluit voor de periode tot en met 2030 qua verdeling redelijk aan op de woningbehoefte. Wel zien we dat met name de behoefte aan sociale huur groter is dan op dit moment in de plannen zit. Dit komt met name doordat de woningvoorraad van Horst aan de Maas op dit moment nog uit relatief weinig sociale huurwoningen bestaat, terwijl dit wel een woningtype is waar relatief veel starters en ouderen behoefte aan hebben.

**Figuur 54: Confrontatie plancapaciteit met kwalitatieve woningbehoefte (gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag)**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021), Plancapaciteit provincie Limburg (augustus 2024).  
Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

# 8. 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. De woonbehoeften zijn nadrukkelijk geen extra opgave voor de gemeente Horst aan de Maas, maar betreffen juist een invulling hiervan. Een deel van de benoemde woningbehoefte (met name sociale huur) dient geschikt te zijn voor de hieronder benoemde aandachtsgroepen.

## 8.1 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 definitie die voor deze aandachtsgroepen opgenomen is in het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Op basis daarvan geven we kwantitatieve inzichten die we op basis van CBS Microdata onderzocht hebben en benoemen we kwalitatieve woonwensen die we onder andere via gesprekken met zorg- en ondersteuningspartijen hebben uitgevraagd. Hieronder geven we een overzicht van alle aandachtsgroepen. We splitsen de aandachtsgroepen uit in ouderen, aandachtsgroepen met primair een woon-zorgvraag 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 (urgentiecategorieën) dat zij verplicht voorrang dient te ontvangen op een sociale huurwoning, wanneer zij op zoek is naar reguliere woonruimte. In het overzicht hieronder benoemen we of de aandachtsgroep daarvoor in aanmerking komt. Daarnaast geven we aan of de aandachtsgroep in dit onderzoek verder onderzocht is. Indien dit het geval is, geven we (indien mogelijk) ook een indicatie van de omvang van deze aandachtsgroep op de reguliere woningmarkt. 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 14: Overzichtstabel aandachtsgroepen\* in de gemeente Horst aan de Maas naar urgentie en omvang**

Aandachtsgroep	Subgroep	Urgentie Wvrv?	Onderzocht in dit onderzoek?	Indicatie omvang aandachtsgroep
<b>Woon-zorgvraag</b>	Woningzoekende mantelzorgers	Ja	Nee	Onvoldoende data voor indicatie omvang
	Woningzoekende mantelzorgontvangers	Ja	Nee	Onvoldoende data voor indicatie omvang
	Uitstroom GGZ	Ja	Ja	45 p/j
	Uitstroom Wmo	Ja	Ja	**
	Uitstroom jeugdzorg	Ja	Ja	< 10 p/j
	Uitstroom forensische zorg	Ja	Nee	
<b>Huisvestingsvraag</b>	(Dreigend) daklozen	Ja	Nee	
	Huiselijk geweld	Ja	Nee	
	Slachtoffers mensenhandel	Ja	Nee	
	Uitstroom (jeugd)detentie	Ja	Ja	< 10 p/j
	Stoppende sekswerkers	Ja	Nee	
	Statushouders	Nee	Ja	75
	Oekraïense vluchtelingen	Nee	Ja	245
	Arbeidsmigranten	Nee	Ja	510 (1.905***)
	Studenten	Nee	Ja	55
	Woonwagenbewoners	Nee	Nee, eigen inventarisatie	Eigen inventarisatie noodzakelijk

Bron: Stec Groep (2025). \*Enkel referentiepersonen van huishoudens meegerekend, aangezien dit aantal het meest aansluit op de woonbehoefte die de aandachtsgroep oplevert. \*\*Cijfers via CBS Microdata/Monitor huisvesting aandachtsgroepen en de regionale cijfers komen tot ver uiteenlopende aantallen. \*\*\*Ingeschat aantal woonachtige arbeidsmigranten volgens onderzoek Decisio (2024), verschil in definitie tussen CBS en Decisio leidt tot aanzienlijke verschillen. Dit is verder toegelicht in 8.5.

## 8.2 Urgentiecategorieën

Een deel van de aandachtsgroepen die een woning zoekt, dient verplicht als urgentie categorie 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 urgentie categorie 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 vastgelegd in urgentieverordening

Om goed te kunnen toetsen of een woningzoekende aan de criteria van een van deze urgentie categorieën voldoet, is een scherpe definitie per urgentie categorie noodzakelijk. Dit is 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 precieze definities per urgentiecategorie hebben we opgenomen in bijlage B.

### Regionale afspraken noodzakelijk voor evenwichtige verdeling aandachtsgroepen

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van bestaande data over aandachtsgroepen via CBS Microdata en een uitvraag bij de gemeente. Voor de huisvesting van urgentiecategorieën (waaronder die nu via bestaande data nog niet in beeld zijn) zijn echter ook regionale afspraken noodzakelijk om te komen tot een evenwichtige verdeling. Ook is het gewenst dat op regionaal niveau voor bijvoorbeeld Beschermd wonen en (Maatschappelijke) opvang nog beter inzicht wordt verkregen in de huidige verdeling van woonzorglocaties en uitstroommogelijkheden.

### 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 (zie bijlage 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. Daarbij zijn ook de verwachte intensiteit en duur van de mantelzorg bevraagd. Daarmee valt echter geen uitsluitsel te geven over de urgente woningvraag van de mantelzorgontvanger en -verlener. Niet iedereen die mantelzorg ontvangt of verleent voldoet aan de urgentie-eisen die gesteld worden aan woningzoekende mantelzorgontvangers of -verleners. Zo moet er sprake te zijn van langdurige en hoge intensiteit van mantelzorg. In de conceptregeling voor de Wet versterking regie volkshuisvesting staat onder meer dat:

- De mantelzorg in de drie maanden voorafgaande aan het moment van de aanvraag ten minste acht uur per week is verleend of ontvangen.
- De mantelzorgsituatie naar verwachting nog minstens één jaar zal voortduren.
- De relatie tussen de mantelzorgverlener en ontvanger gebaseerd zijn op familiebanden of langdurige sociale omgang.
- Het betrekken van een woonruimte in de woningmarktregio de meest passende manier is om ervoor te zorgen dan de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen,
- De mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger op minimaal vijf kilometer afstand van elkaar wonen of een gemiddelde reistijd heeft van een half uur.
- De mantelzorgverlener of -ontvanger (afhankelijk van wie verhuist) op basis van zijn of haar inkomen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

We verwachten wel dat de omvang van deze urgentiecategorie de komende jaren zal toenemen door de vergrijzing in de gemeente Horst aan de Maas en de daarmee gepaard gaande toename van de zorgvraag. Ook de extramuralisering van bijvoorbeeld Beschermd wonen (naar Beschermd Thuis) of Wlz zal hierbij een rol spelen.

### Uitstroom uit intramurale GGZ, Wmo, Jeugdzorg en detentie wel via CBS Microdata bekend, stromen zijn klein

Data over vier van de urgentiecategorieën zijn wel via CBS Microdata bekend. Dit betreft uitstromers uit GGZ-instellingen, intramurale WMO, jeugdzorginstelling of justitiële inrichtingen.

**Uitstromers uit intramurale GGZ** betreffen personen die zijn uitgestroomd uit een instelling, uitsluitend bekostigd vanuit de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ). In 2022 stroomden er in totaal zeventig personen vanuit een dergelijke instelling naar een reguliere woning in Horst aan de Maas. Van hen waren 45 personen na uitstroom ook de referentiepersoon van het huishouden. Van hen nemen we aan dat zij dus een woonbehoefte hebben opgeleverd.

**Uitstromers uit intramurale Wmo** betreffen personen die zijn uitgestroomd uit een instelling, uitsluitend bekostigd vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo). Dit betreft zowel uitstroom vanuit instellingsplekken voor Beschermd wonen als Maatschappelijke omvang. Via CBS Microdata is te zien dat de uitstroom in 2022 vanuit deze locaties zeer beperkt is geweest (minder dan tien). Opvallend genoeg zijn via het Sociaal Domein Noord-Limburg ook cijfers bekend over de uitstroom van personen vanuit BW en MO. Voor de periode november 2023 tot en met oktober 2024 betreft dit in totaal 33 uitstromers uit BW en veertien uitstromers uit MO gezamenlijk in de gemeenten Horst aan de Maas en Venray. Van hen is niet bekend of zij na uitstroom een zelfstandig huishouden zijn gaan vormen en dus een woonbehoefte opgeleverd hebben. Om deze sterke verschillen tussen cijfers op basis van verschillende bronnen kunnen we op dit moment lastig inschatten hoe groot de omvang van deze groep specifiek is. We verwachten dat met name de urgentieregeling die vanaf 1 januari regionaal in werking treedt meer duidelijkheid hierover moet geven. Vanaf dan wordt namelijk per gemeente bij elke aangevraagde urgentie bijgehouden voor welke urgentie/aandachtsgroep deze urgentie wordt aangevraagd.

**Uitstromers uit jeugdzorg** betreffen personen die zijn uitgestroomd uit een instelling, uitsluitend bekostigd vanuit de Jeugdwet. In 2022 stroomden er vijftien personen vanuit een dergelijke instelling naar een woning in Horst aan de Maas. Meer dan tien van hen waren hierna echter geen hoofd van een huishouden, bijvoorbeeld omdat ze hierna inwonend waren bij ouders/verzorgers. Deze uitstroom levert daarmee een zeer beperkte woonbehoefte op.

**Uitstromers uit detentie** betreffen personen die zijn uitgestroomd uit een justitiële inrichting volgens de registraties van de Dienst Justitiële Inrichtingen naar een reguliere woning. In 2022 stroomden er vanuit een dergelijke instelling in totaal tien personen uit naar een reguliere woning in Horst aan de Maas. Minder dan tien van hen waren ook de referentiepersoon van het huishouden na deze verhuizing. Daarnaast is het de vraag of zij moesten verhuizen naar een andere woning dan waar zij woonden voor hun detentie en bovendien kunnen zij vervolgens ook enkel urgentie krijgen als zij minimaal drie maanden in detentie hebben verbleven. Ook voor dat laatste geldt dat dit minder dan tien personen betreft.

### **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 vijftig tot zestig m<sup>2</sup>. 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 ambulante te kunnen wonen, mogelijk gekoppeld aan een laagdrempelig inloop steunpunt waar zorg op afgesproken tijden aanwezig kan zijn.

Andere mogelijkheden zijn er in het gesprekkeld 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) en/ of andere aandachtsgroepen zoals ouderen. Dit zijn zogenaamde doorstroomwoningen, waar personen uit Beschermd wonen tijdelijk, of uiteindelijk permanent, 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 maken en hen helpen 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-principe zorgt voor geschikte huisvesting**

Op dit moment wordt in de regio Noord- en Midden-Limburg het 'Wonen eerst'-principe al toegepast. 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 neemt hierdoor af, maar voor een kleine groep is doorstroming naar een Wlz-instelling of Beschermd Wonen nog steeds de beste optie.

### 8.3 Statushouders

In het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting zijn statushouders niet opgenomen als urgentiecategorie. Er geldt op dit moment (al staat deze ter discussie) nog wel een wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Om daaraan te kunnen voldoen biedt voorrang verlenen aan deze aandachtsgroep, door deze op te nemen als categorie in de urgentieregeling, wel uitkomst.

#### Huisvestingsopgave statushouders via taakstelling gemeenten

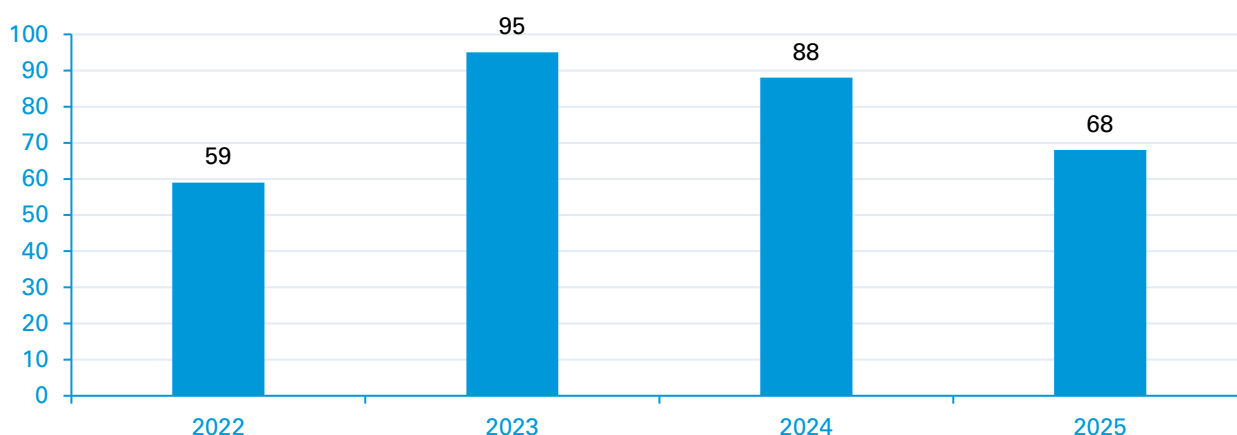
De huisvestingsopgave van statushouders wordt halfjaarlijks per gemeente bepaald. Hiermee is het goed in beeld hoeveel statushouders door een gemeente een woning toebedeeld moeten krijgen. Deze taakstelling is afhankelijk van het aantal personen dat landelijk een verblijfsvergunning ontvangen heeft. 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.

Op dit moment liggen er plannen om de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te laten vervallen voor gemeenten. Hoe dit precies vorm krijgt en wat dit betekent voor de huisvestingsopgave van deze aandachtsgroep is nu nog niet bekend.

#### Taakstelling statushouders in 2023 en 2024 zeer hoog, in 2025 weer lichte afname

Uit de taakstelling in de periode 2022 tot en met de eerste helft van 2025 valt op dat de taakstelling in 2023 bijna verdubbeld was ten opzichte van 2022. Dit heeft zich in 2024 doorgezet. De opgave voor 2025 is echter weer duidelijk lager dan in de twee jaar daarvoor.

**Figuur 55: Taakstelling per jaar in de gemeente Horst aan de Maas, 2022 – 2025**



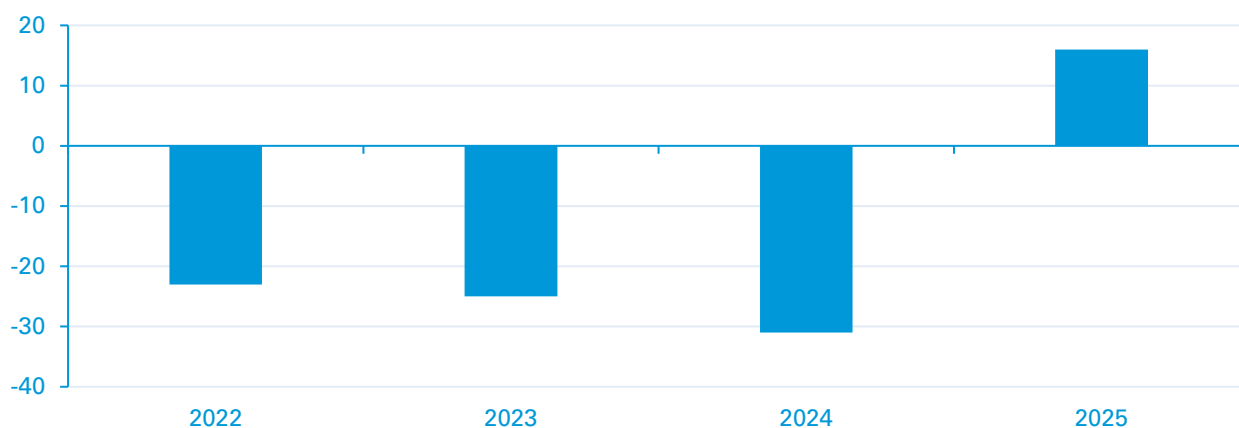
Bron: Taakstelling vergunninghouders (2022-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

#### Achterstand in 2025 omgezet in voorsprong op taakstelling

De realisatie van het huisvesten van statushouders wordt bijgehouden per gemeente. Hierdoor is per gemeente aan het begin van elk jaar een voor- of achterstand ten opzichte van de taakstelling bekend. We hebben deze voor- of achterstand in beeld gebracht voor de periode 1 januari 2022 tot 1 januari 2025. Hieruit blijkt dat per 1 januari 2025 sprake was van een voorsprong ten opzichte van de taakstelling. Dit is anders dan in de jaren daarvoor, toen er telkens sprake was van een achterstand. Dit komt doordat er in 2024 in Horst aan de Maas een doorstroomvoorziening is geopend. Ondanks deze doorstroomvoorziening

blijft de druk echter onverminderd groot, doordat statushouders moeten uitstromen naar een reguliere (sociale)huurwoning.

**Figuur 56: Gehuisveste statushouders ten opzichte van taakstelling in Horst aan de Maas, 1 jan 2022 – 1 jan 2025**



Bron: Taakstelling vergunninghouders (1 jan 2022 – 1 jan 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

#### Eind 2022 75 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 met de peildatum 31 december 2022. Dit geeft ons inzicht in de verblijfsstatus van personen die in Horst aan de Maas wonen. Daaruit blijkt dat er in totaal 245 personen in Horst aan de Maas met een verblijfsstatus wonen en dat 75 van hen de referentiepersoon van een huishouden zijn.

#### Grootte van huishouden verschilt sterk, ook relevant voor huisvestingsopgave

We hebben de huishoudens met een statushouder als referentiepersoon ook opgedeeld naar het huishoudentype en huishoudensgrootte. Daaruit blijkt dat dit zeer divers is. In totaal betreft 25% van deze huishoudens een alleenstaande, 13% een tweepersoonshuishouden en 62% een drie- of meerpersoonshuishouden. Ook naar huishoudentype zien we dit terug. 73% van alle huishoudens met een statushouder als referentiepersoon is een gezin. Zij zullen dus voor een groot deel ook de wens hebben naar een woning met meerdere slaapkamers om alle gezinsleden goed te kunnen laten verblijven. Kleine flexwoningen zijn daarmee niet voor de gehele aandachtsgroep geschikt. Mogelijk dat deze wel vaker ingezet kunnen worden voor de alleenstaande statushouders. Deze opgave landt op dit moment bijna uitsluitend bij corporaties. Bijna alle huishoudens met een statushouder als referentiepersoon wonen in een corporatiewoning.

## 8.4 Oekraïense vluchtelingen

#### Eind 2022 290 Oekraïners gevlucht naar de gemeente Horst aan de Maas

Via CBS Microdata zien we dat er in 2022 totaal 290 Oekraïners gevlucht zijn naar de gemeente Horst aan de Maas. Zij zijn immers aan het eind van dit jaar geregistreerd als 'tijdelijk beschermd'. Zij vormen eind 2022 in totaal 245 huishoudens. Dit betekent dat het merendeel van deze huishoudens als alleenstaande geregistreerd staat. Verder is de helft van de referentiepersonen van deze huishoudens jonger dan 35 jaar. Inmiddels weten we dat het aantal Oekraïners is toegenomen tot 567 personen op 1 januari 2025.

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

Oekraïense vluchtelingen wonen pas kort in Nederland vanwege de recent gestarte/verergerde oorlog in hun thuisland. Het idee is dat zij na het eindigen van de oorlog terugkeren. Naar waarschijnlijkheid zal een deel er 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, soms ook in panden zonder woonfunctie (49%). Een ander groot deel woont in woningen verhuurd door andere partijen dan woningcorporaties (41%).

## 8.5 Arbeidsmigranten

### Arbeidsmigranten gedefinieerd op basis van migratiereden en inkomen

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 hun inkomen. 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. We hebben arbeidsmigratie op basis van twee kenmerken gedefinieerd: de migratiereden moet arbeid zijn (zowel van binnen- als buiten-EU) en de referentiepersoon van het huishouden moet maximaal een bruto jaarinkomen verdienen die lager is dan de minimale salariseisen van een kenniswerker.<sup>18</sup> Hiermee houden we vast aan de officiële definitie die het CBS ook hanteert. Kanttekeningen die daarbij te maken zijn, zijn dat het CBS dus iemand die ooit vanwege arbeid naar Nederland is gekomen altijd als arbeidsmigrant/kenniswerker meetelt. Ook als ze al veel langer dan vijf jaar in Nederland zijn. Daarnaast zijn er mogelijk ook migranten die werken in Nederland, maar officieel een andere migratiereden hadden, zoals 'gezin'. Arbeidsmigranten die zich officieel inschrijven in de gemeente zijn meegenomen in zowel Prognest2023-cijfers als cijfers voor het trendscenario. Dit betekent dat mogelijk een deel van de woonbehoefte ingevuld kan worden met specifieke huisvesting voor arbeidsmigranten. Wel zien we dat arbeidsmigranten die zich inschrijven in de BRP (op termijn) vaker behoefte hebben aan reguliere woonruimten.

### Op basis van combinatie van in BRP-ingeschrevenen en Registratie Niet-ingezetenen naar schatting

We gebruiken cijfers van de Monitor huisvesting aandachtsgroepen om een inschatting te kunnen maken voor het aantal arbeidsmigranten in de gemeente Horst aan de Maas. Zij hanteren hiervoor bovenstaande definities. Hieruit blijkt dat er eind 2022 in de gemeente Horst aan de Maas 670 EU-arbeidsmigranten ingeschreven zijn in de BRP. Zij hadden dus het migratiedoel 'arbeid' bij migratie.<sup>19</sup> We weten dat dit aantal op 1-1-2025 is opgelopen tot 978 arbeidsmigranten (volgens definitie Horst aan de Maas). Zij zijn ingeschreven op vergunde huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten.

Daarnaast zijn er veel arbeidsmigranten niet ingeschreven in de BRP, wanneer zij zich in Nederland vestigen. Met name wanneer zij dit doen in shortstay-locaties. Officieel moet dat namelijk pas bij een verblijf van 4 maanden of meer. We zien dat er in 2022 in totaal 3.210 arbeidsmigranten via de Registratie Niet-ingezetenen in beeld zijn waarvan de ingeschatte werkgemeente Horst aan de Maas is. Van hen is wel de vraag of zij werkelijk in Horst aan de Maas werken (uitzendbureaus kunnen dit beeld vertroebelen) en of zij er ook wonen. Overigens werkt een groot deel van deze groep arbeidsmigranten al langer dan 4 maanden in Nederland (83%). Zij zouden zich dus officieel wel moeten inschrijven in de BRP.

### Op basis van CBS-definitie 510 arbeidsmigranten als hoofd van huishouden, 360 regulier wonend

We gebruiken de CBS-definitie om zelf in CBS Microdata kenmerken van huishoudens met arbeidsmigranten na te gaan. Daaruit blijkt dat er officieel 510 huishoudens een arbeidsmigrant als referentiepersoon van het huishouden hebben. 360 huishoudens wonen in reguliere woningen en 170 arbeidsmigranten in panden met een andere functie (voornamelijk logiesfunctie). Als we andere migratiemotieven ook meerekenen dan zijn er 910 huishoudens waarvan de referentiepersoon van het

---

<sup>18</sup> Het minimum jaarinkomen van een kenniswerker was in 2022 voor een werkende jonger dan 30 jaar € 42.588 en voor een werkende ouder dan 30 jaar € 58.080. De gemeente Horst aan de Maas hanteert inmiddels een strengere definitie op basis van een lagere inkomensgrens. Zij rekenen daartoe enkel werkenden met een maximaal bruto jaarinkomen tot 130% van het wettelijk minimumloon.

<sup>19</sup> Deze definitie wijkt af van de definitie die Decisio hanteert. Zij houden geen rekening met het migratiedoel. Wij houden voor dit onderzoek echter vast aan de landelijk door het CBS gebruikte definities.

huishouden uit een ander EU-land komt. Daarvan wonen er 215 in panden met een andere functie dan wonen.

### **Analyse met huisvestingsadressen toont 895 ingeschreven personen eind 2023**

Op basis van een aanvullende analyse voor de gemeente Horst aan de Maas blijkt dat eind 2023 895 personen en 690 huishoudens ingeschreven waren op huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten. Dit betreft hoofdzakelijk locaties zonder woonfunctie, maar met logiesfunctie. Deze locaties zijn dus voornamelijk gericht op het voor korte duur huisvesten van arbeidsmigranten. 86% van deze personen is pas sinds 2023 geregistreerd in de gemeente op deze locaties. Ter vergelijking hebben we ook de persoonsaantallen van 2022 geanalyseerd. Daaruit blijkt dat op dezelfde locaties eind 2022 665 personen ingeschreven waren. Dit is overigens vergelijkbaar met het officiële aantal ingeschreven arbeidsmigranten in de gemeente volgens de definitie van het CBS en de landelijke monitor huisvesting aandachtsgroepen. Dat betekent dat waarschijnlijk ook een deel van de op deze locaties wonenden officieel niet als EU-arbeidsmigrant geregistreerd staan. Bijvoorbeeld omdat zij een ander migratiedoel hadden bij migratie.

### **Arbeidsmigranten werken veelal korter dan een jaar in Horst aan de Maas**

Arbeidsmigranten (volgens CBS-definitie 510 huishoudens) in Horst aan de Maas werken veelal korter dan een één jaar (shortstay) of drie jaar (midstay). In de gehele regio Noord-Limburg verblijft 36% van de arbeidsmigranten korter dan een jaar in de regio en 34% tussen de een en drie jaar. Er wordt ingeschat dat shortstay en midstay een vergelijkbare huisvestingsvraag opleveren, namelijk tijdelijke woonvoorzieningen. Arbeidsmigranten die langer dan drie jaar blijven, zullen (op termijn) zoeken naar een woning op de reguliere woningmarkt. We zien dan ook weinig arbeidsmigranten op de vergunde locaties wonen die al langer dan drie jaar in Horst aan de Maas wonen. Na vijf jaar ziet de gemeente Horst aan de Maas volgens haar definitie dit huishouden ook niet langer als long-stay arbeidsmigrant, maar als reguliere inwoner. Dat onderscheidt maakt het CBS in haar definitie overigens niet.

### **Arbeidsmigranten zijn jong en zijn op termijn ook zoekend naar koopwoning of corporatiewoning**

Eerder in dit onderzoek (paragraaf 4.3) hebben we al buitenlandse verhuizingen in beeld gebracht. Daarmee tonen we echter enkel de eerste verhuizing richting Horst aan de Maas. In dat geval betreffen arbeidsmigranten vaak jonge alleenstaanden of stellen die een particuliere huurwoning bewonen. We hebben echter via CBS Microdata ook zicht op de arbeidsmigranten (CBS-definitief) die al voor langere tijd in Nederland en/of Horst aan de Maas wonen. Daaruit blijkt dat 31% van de huishoudens met een arbeidsmigrant als referentiepersoon in een koopwoning woont, 28% in een corporatiewoning en 41% in een particuliere huurwoning.

### **Met name een- en tweepersoonshuishoudens, ook alleenstaanden kunnen samenwonen in woning**

We hebben de huishoudens met een arbeidsmigrant als referentiepersoon (CBS-definitie) ook opgedeeld naar het huishoudenstype. In totaal betreft 74% van de huishoudens een alleenstaande, 12% een stel en 15% een gezin. Gezinnen zullen voor een groter deel ook voor langere tijd in Nederland blijven en zullen ook vaker op zoek zijn naar permanente bewoning. Een deel van de arbeidsmigranten woont wel samen zonder dat ze een partnerschap delen met iemand anders. Zij zijn officieel dus alleenstaand, maar wonen wel met meerderen in een woning. We zien dat in totaal 130 arbeidsmigranten (met arbeid als migratiedoel) samenwonen op adressen met een woonfunctie. Daarvan wonen er 63 met 4 of meer personen in een woning.

### **Toename arbeidsmigranten verwacht om vergrijzing op te vangen**

We zien dat het aantal arbeidsmigranten de laatste jaren sterk is toegenomen in de gemeente Horst aan de Maas. De verwachte verdere vergrijzing van de gemeente en regio geeft ons reden om aan te nemen dat dit aantal nog verder zal doorstijgen. Met deze reden hebben we dan ook een trendscenario uitgewerkt voor de gemeente Horst aan de Maas. Er zijn immers steeds meer nieuwe werknemers nodig om het aantal vrijkomende arbeidsplaatsen op te vullen van werkenden die met pensioen gaan. We verwachten wel dat de piek hiervan met name in de aankomende tien jaar zal liggen. Daarna zal er immers met name een verdere vergrijzing zijn van reeds gepensioneerden. Of er extra werknemers noodzakelijk zijn, is echter afhankelijk van de verdere economische ontwikkeling van de gemeente. Verder is het ook de vraag of

arbeidsmigranten deze arbeidsplaatsen dan invullen. Zo kan de gemeente eventueel ook werknemers van elders uit Nederland aantrekken of zich vanwege een eventuele toename van banen voor theoretisch opgeleiden juist meer kenniswerkers naar Nederland trekken.

In het onderzoek van Decisio uit 2024 wordt uitgegaan van een toename van 5.575 in de BRP-geregistreerde arbeidsmigranten en een toename van 21.640 werkende arbeidsmigranten in de regio Noord-Limburg volgens het trendscenario. Op basis van de huidige onderverdeling in de regio zou dit een toename betekenen van 930 in de BRP geregistreerde arbeidsmigranten en 3.560 werkende arbeidsmigranten.

## 8.6 Studenten

We hebben ook het aantal in Horst aan de Maas wonende studenten in beeld gebracht. Dat zijn personen die zijn ingeschreven bij een instelling voor middelbaar beroeps- of universitair onderwijs. Ook zij zijn immers als aandachtsgroep gecategoriseerd, omdat zij ondersteuning nodig hebben bij het vinden van passend woningaanbod. Veel woningen zijn voor hen immers niet betaalbaar.

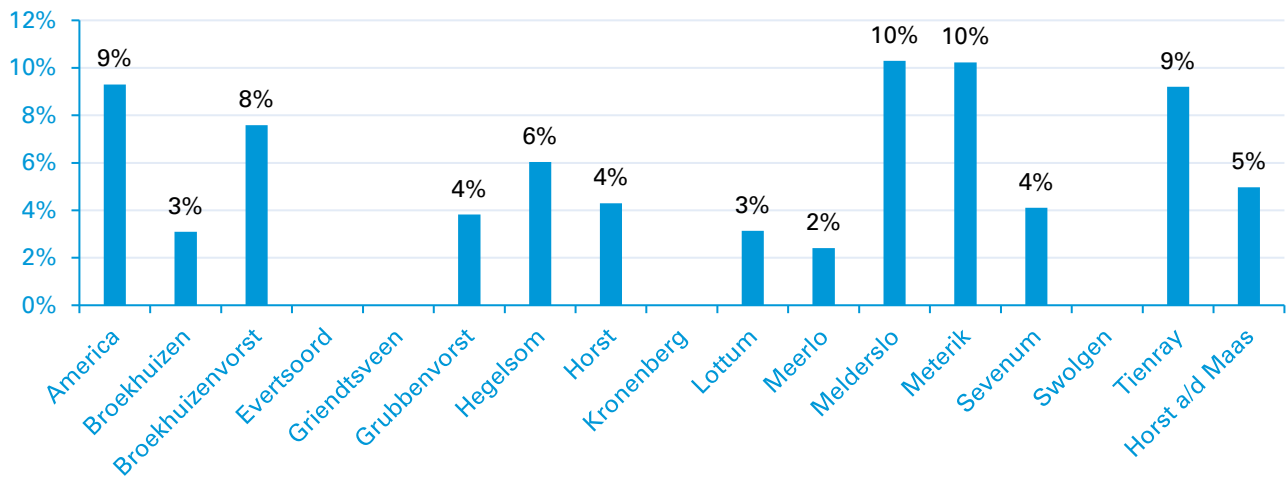
### 55 uitwonende studenten als referentiepersoon van een huishouden

We richten ons in dit onderzoek met name op de uitwonende student en dan wel met name op het aantal woningen dat zij bezetten. Dit geeft immers inzicht in de woningvraag die zij op dit moment teweeg brengen. Hieruit blijkt dat er op de peildatum 31 december 2022 55 uitwonende studenten in Horst aan de Maas de referentiepersoon van een huishouden waren. Zij hebben ook allemaal een laag inkomen. Verder zien we dat 105 studenten in totaal niet-thuiswonend waren. Wanneer we wel thuiswonenden meetellen, zien we dat er in Horst aan de Maas in totaal 2.120 studenten wonen. Veruit het merendeel van hen woont dus nog bij ouders of verzorgers. Degenen die wel uitwonend zijn wonen verdeeld over koop (36%), particuliere huur (36%) en corporatiehuur (27%).

## 8.7 Woningmarktdruk vanuit aandachtsgroepen

Voor de aandachtsgroepen statushouders, Oekraïense vluchtelingen, arbeidsmigranten en studenten hebben we in de vorige paragrafen in beeld gebracht hoeveel huishoudens, waarvan de referentiepersoon tot een van deze aandachtsgroepen behoort, in de gemeente Horst aan de Maas woonden op 31 december 2022. Aan de hand daarvan kunnen we in beeld brengen in welke mate deze aandachtsgroepen 'drukken' op de woningmarkt in de buurten en wijken van Horst aan de Maas. We hebben in beeld gebracht hoeveel huishoudens, waarvan de referentiepersoon tot een aandachtsgroep behoort, er per buurt of wijk wonen ten opzichte van het totaal aantal huishoudens in deze buurt of wijk. Hiermee brengen we de verhouding tussen aandachtsgroepen en regulier wonende huishoudens in beeld. Uit deze analyse blijkt dat met name in enkele buitengebieden relatief veel aandachtsgroepen wonen. Dit komt waarschijnlijk door opvanglocaties voor arbeidsmigranten of Oekraïense vluchtelingen. Hieronder geven we de verdeling naar wijken. Op kaart hebben we echter ook de woningmarktdruk per buurt weergegeven. In totaal bedragen de vier genoemde aandachtsgroepen 5% van alle huishoudens in Horst aan de Maas.

**Figuur 57: Woningmarktdruk\* vanuit aandachtsgroepen in de gemeente Horst aan de Maas per wijk\*\*, 31 december 2022**



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 31 december 2022). Bewerking Stec Groep (2025). \*Verhouding huishoudens met referentiepersoon behorend tot aandachtsgroep tot totaal aantal huishoudens. \*\*Enkel wijken met minimaal tien huishoudens die behoren tot de aandachtsgroepen statushouders, Oekraïense vluchtelingen, arbeidsmigranten volgens CBS-definitie en studenten zijn opgenomen in de figuur.

# 9. Grip op de toekomstige voorraad

In dit hoofdstuk lichten we de Toekomstbestendige wijken-scan toe die we voor de gemeente Horst aan de Maas hebben ontwikkeld. Met behulp van deze scan is inzichtelijk gemaakt waar in de gemeente naar de toekomst toe mogelijk kwetsbaarheden ontstaan. Door het in kaart brengen van deze kwetsbaarheden kan gestuurd worden op de verschillende aspecten waarbinnen deze ontstaan. De scan is daarmee dus bedoeld om bijvoorbeeld als input te gebruiken in gebiedsgerichte aanpakken van wijken, of ander beleid dat op een laag schaalniveau impact maakt. We bespreken hoe we de scan hebben opgebouwd en geven enkele uitkomsten op hoofdlijnen. Deze scan is echter vooral goed te gebruiken in de vorm van een kaartlaag, welke via het dashboard geraadpleegd kan worden. Op deze manier is het goed mogelijk om in te zoomen op specifieke gebieden waar ingrepen gewenst zijn of al plaatsvinden.

## 9.1 Toekomstbestendige wijken-scan

Met behulp van onze Toekomstbestendige wijken-scan geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven in de bestaande voorraad van de gemeente Horst aan de Maas. Deze geven inzicht in de mate van toekomstbestendigheid van woningen en gebieden.

De monitor zet objectieve woninggegevens om naar een prestatiescore. Daarvoor kijken we naar woningkenmerken en omgevingskenmerken (minstens net zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid en waarde van een woning). De Toekomstbestendige wijken-scan bestaat uit acht pijlers, elk van deze pijlers gebaseerd op bestaande databestanden (zie hiervoor bijlage C). De gecombineerde woningscore en buurtscore resulteren in een relatieve prestatiescore op een schaal van 1 (sterk onder gemiddeld) tot 5 (sterk boven gemiddeld). De woningen met een beneden gemiddelde score (1 of 2 op een schaal tot 5) zijn niet per definitie incurante woningen die direct leeg komen te staan of onttrokken moeten worden. Het zijn woningen die relatief beneden gemiddeld scores (ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde) en dus naar verwachting als eerste aandacht vereisen binnen de totale bestaande voorraad.



### Indicatoren en meetwaarde in de benchmark

De scan werkt als een benchmark: waarden zijn op woningniveau per indicator gescoord ten opzichte van de waarden van alle andere woningen in het gebied waarbinnen gescoord wordt. Uit de benchmark volgt een relatieve score (schaal 1 tot 5). De relatieve scores op de drie indicatoren onder woningkenmerken worden bij elkaar opgeteld en de optelsom wordt wederom relatief gewaardeerd ten opzichte van de optelsom van alle woningen. Hieruit volgt een relatieve woningscore. Woningen worden op een vergelijkbare wijze (relatief) op omgevingskenmerken gescoord. De relatieve scores op de vijf indicatoren onder omgevingskenmerken worden dus ook bij elkaar opgeteld. Uit de relatieve omgevingscore en de relatieve woningscore samen wordt de relatieve kwetsbaarheidsscore berekend. De opbouw is schematisch in bijlage C weergegeven via een figuur en een tabel met de scoringsmethodiek per indicator.

### Vertaling naar score per postcode-6-gebied en buurt

De relatieve scores op woningniveau zijn zowel vertaald naar een score per postcode-6 gebied<sup>20</sup> als naar een score per buurt, die via de kaartlagen weergegeven worden. Daarbij hanteren we een minimum van vijf woningen, voordat we een gebied weergeven. Hiermee voorkomen we dat privacygevoelige informatie openbaar wordt. In deze kaartlagen is het mogelijk te schakelen tussen de uitkomsten van verschillende scores (woningsscore, omgevingscore en totaalscore). Ook is het in deze kaartlagen mogelijk om in te zien welke indicatoren bijdragen aan de weergegeven scores.

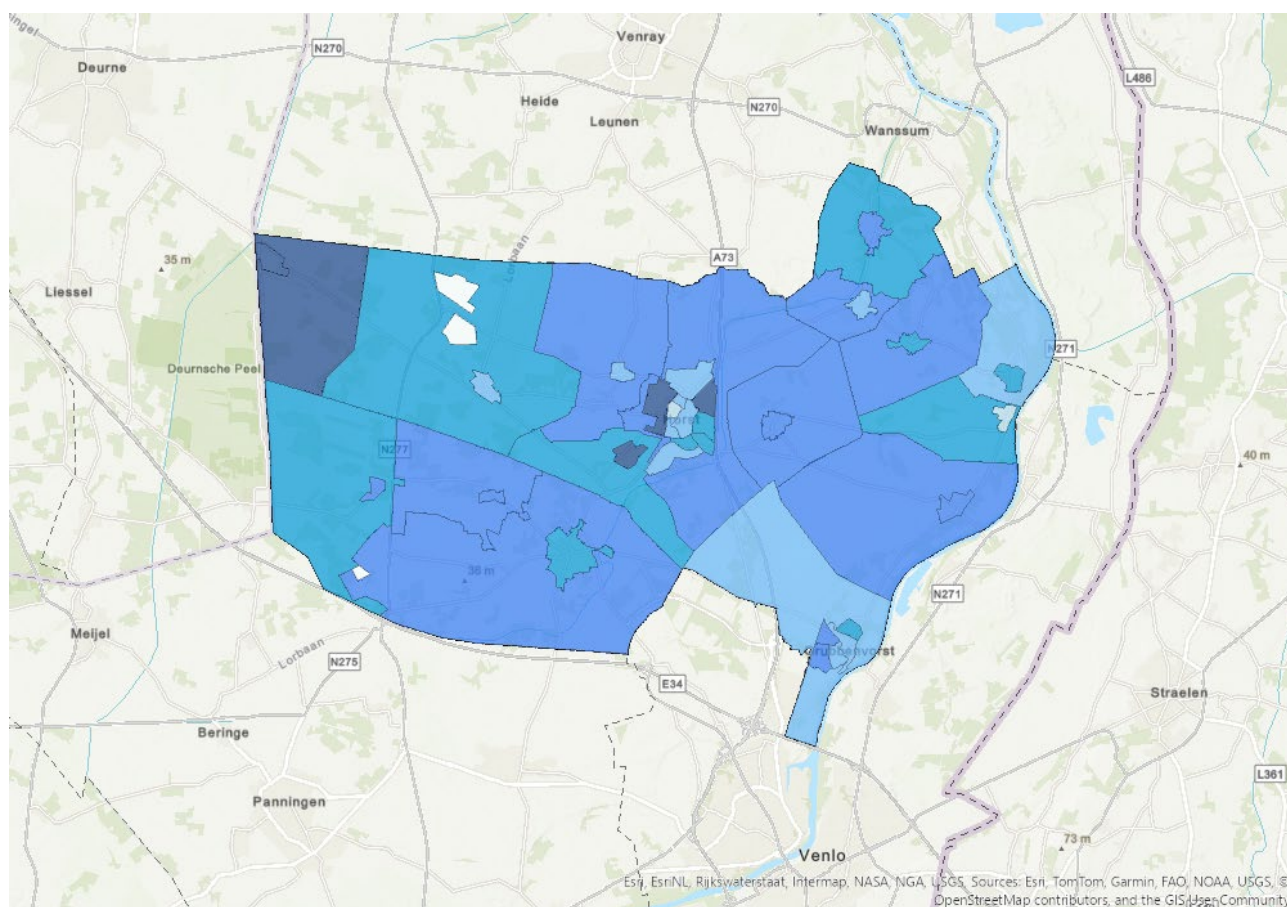
### Voorbeeldweergave voor illustratie van kaartlagen

Hieronder staan de uitkomsten van de toekomstbestendige wijken-scan weergegeven in drie afzonderlijke kaarten. De eerste kaart is de totaalscore en de twee volgende kaarten bevatten de subscores van de woningkenmerken ('staat van de woning') en van de omgevingskenmerken ('leefbare wijk'). De scores staan weergegeven op zowel buurtniveau als op postcode-6 gebied, waarbij de lege gebieden minder dan vijf woningen bevatten of onvoldoende data beschikbaar hebben. Deze scores zijn beter in te zien via het bijbehorende dashboard.

### Broekhuizen en Weisterbeek sterk onder gemiddelde relatieve totaalscore

De buurten Broekhuizen en Weisterbeek scoren relatief sterk onder gemiddeld. Dit zijn de laagste scores binnen de Toekomstbestendige wijken-scan. Daarentegen scoren de Risselt, de Afhang, Hegelsom en de verspreide huizen bij Griendtsveen juist relatief sterk boven gemiddeld.

### Figuur 58: Totaalscore toekomstbestendige wijken-scan, buurtniveau\*



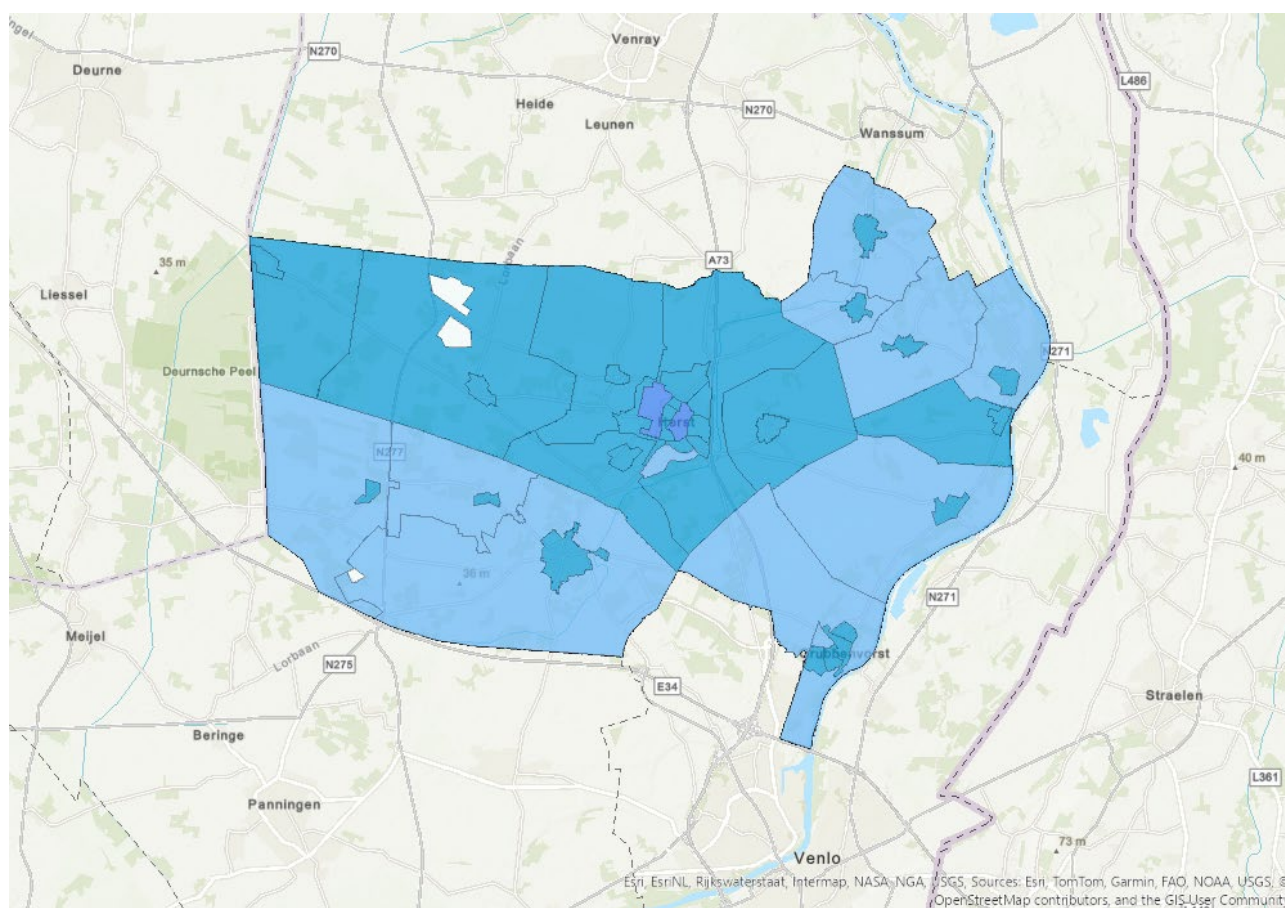
Bron: BAG (2024). Leefbaarometer (2022). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2025). \*Zie in het dashboard deze kaartlaag op Postcode-6 niveau

<sup>20</sup> Een postcode-6 gebied verwijst naar een specifieke indeling van postcodes in Nederland. De vier cijfers en de twee letters, vormen de volledige postcode, het zogenaamde postcode-6 gebied.

### Buurten rondom kernen scoren relatief onder gemiddeld op 'staat van woning'

Een aantal buurten scoren op basis van de staat van de woning relatief onder gemiddeld. Dit betreft met name de buurten rondom kernen, namelijk de verspreide huizen rondom Evertsoort, Kronenberg, Sevenum, Grubbenvorst, Lottum, Broekenhuizenvorst, Swolgen, Tienray en Meerlo. De Afdang en Horst-Centrum scoren juist boven gemiddeld. Onder de score 'staat van woning' vallen de subscores aanpasbaarheid, energietransitie en aantrekkelijke woningvoorraad. De score 'staat van woning' laat in geen enkele buurt een sterk onder gemiddelde score zien. Deze subscore is eerst op pandniveau berekend en daarna omgerekend naar een gemiddelde score per buurt. Deze rekenmethode beïnvloedt vooral de extremen in de data: met name de sterk onder gemiddelde en sterk boven gemiddelde scores verdwijnen hierdoor grotendeels. Daardoor zijn deze uitschieters ook niet zichtbaar op de kaart. Het is daarom raadzaam om deze kaart ook op postcode-6 niveau te raadplegen, welke in het bijbehorende dashboard te zien is.

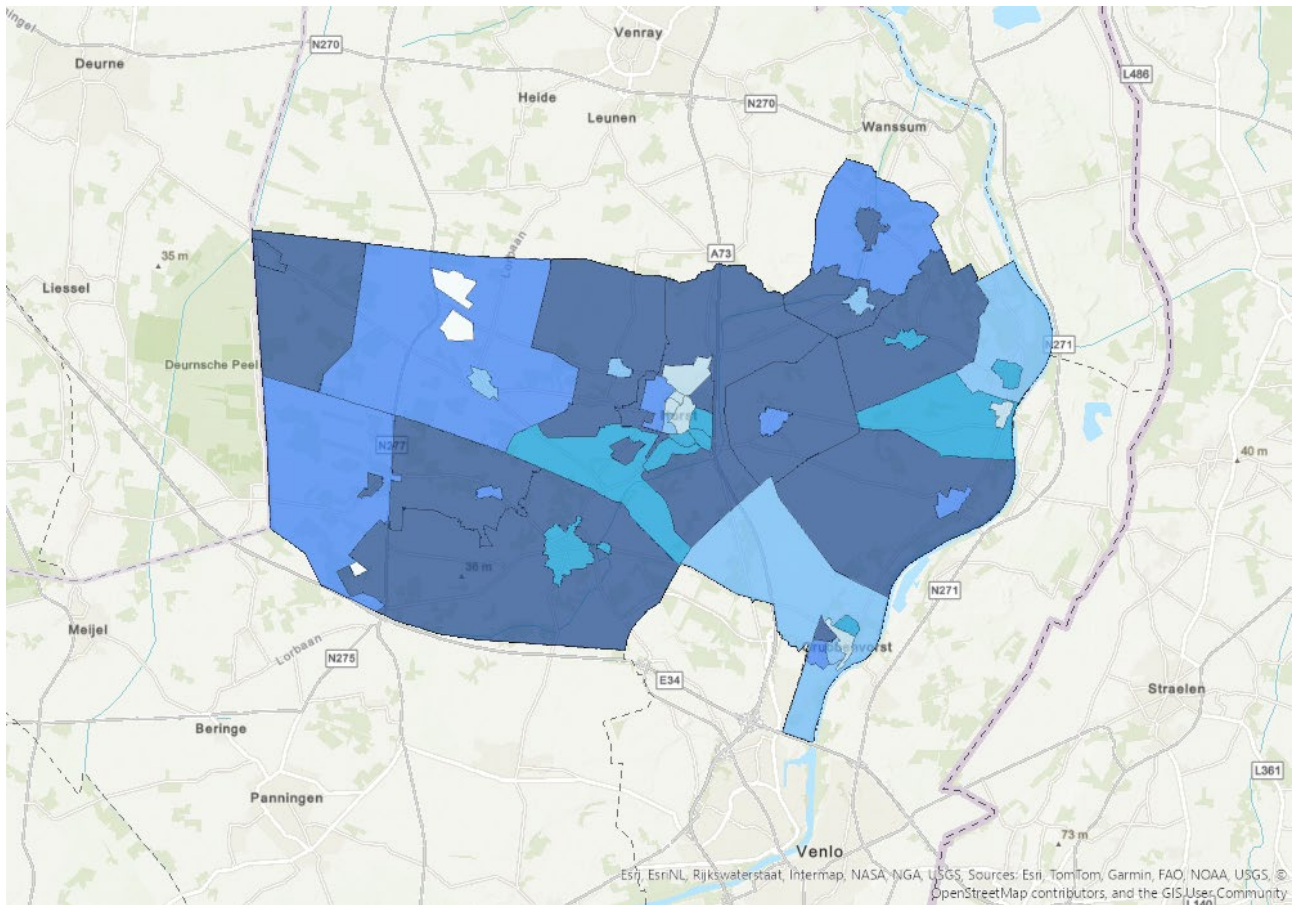
### Figuur 59: Subscore 'staat van woning' toekomstbestendige wijken, buurtniveau\*



Bron: BAG (2024). Leefbaarometer (2022). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2025). \*Zie in het dashboard deze kaartlaag op Postcode-6 niveau

### Vooraf buurten in kernen scoren onder gemiddeld op leefbaarheid

Op het vlak van de score 'leefbare wijk' zien we dat de buurten Horst-Centrum, Weisterbeek, De Riet, Molenveld, Broekhuizen en Grubbenvorst-Centrum relatief sterk onder het gemiddelde scoren. Deze totaalscore is opgebouwd uit de subscores sociaaleconomische vitaliteit, klimaatadaptatie, aantrekkelijkheid van de buurt, (on)veiligheid en beschikbaarheid van voorzieningen. Tegelijkertijd valt op dat relatief veel andere buurten juist sterk bovengemiddelde scoren.

**Figuur 60: Subscore 'leefbare wijk' toekomstbestendige wijken, buurtniveau\***

Bron: BAG (2024). Leefbaarometer (2022). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2025). \*Zie in het dashboard deze kaartlaag op Postcode-6 niveau

# Bijlage A: Methodiek bepaling woningbehoefte

In dit onderzoek staat het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Horst aan de Maas 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 A1 aan het eind van deze bijlage.

## Stap 1: huidige woonsituatie van huishoudens in Horst aan de Maas in beeld

We brengen allereerst in beeld hoe de huidige huishoudens in Horst aan de Maas wonen. We maken daarvoor een indeling naar onze Stec-Doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. 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 basis- en trendprognose

De huidige woonsituatie van huishoudens in Horst aan de Maas vormt de basis. Voor de woonbehoefte is het vervolgens relevant welke doelgroepen in omvang toenemen en welke doelgroepen juist afnemen in de periode tot 2050. Hiervoor maken we in Horst aan de Maas gebruik van de meest recente Limburgse huishoudensprognose, genaamd Progneff2023. Deze prognose maakt op basis van huidige migratietrends (2008-2022) en verwachte demografische ontwikkelingen een inschatting van de toekomstige huishoudens. Daarnaast rekenen we ook een trendprognose door. Deze houdt extra rekening met de meest recente migratiestromen (2019-2023). 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 (WoON2021) 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 Horst aan de Maas, welke doelgroepen instromen in Horst aan de Maas en welke doelgroepen uitstromen uit Horst aan de Maas. Doelgroepen die verhuizen in Horst aan de Maas 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).

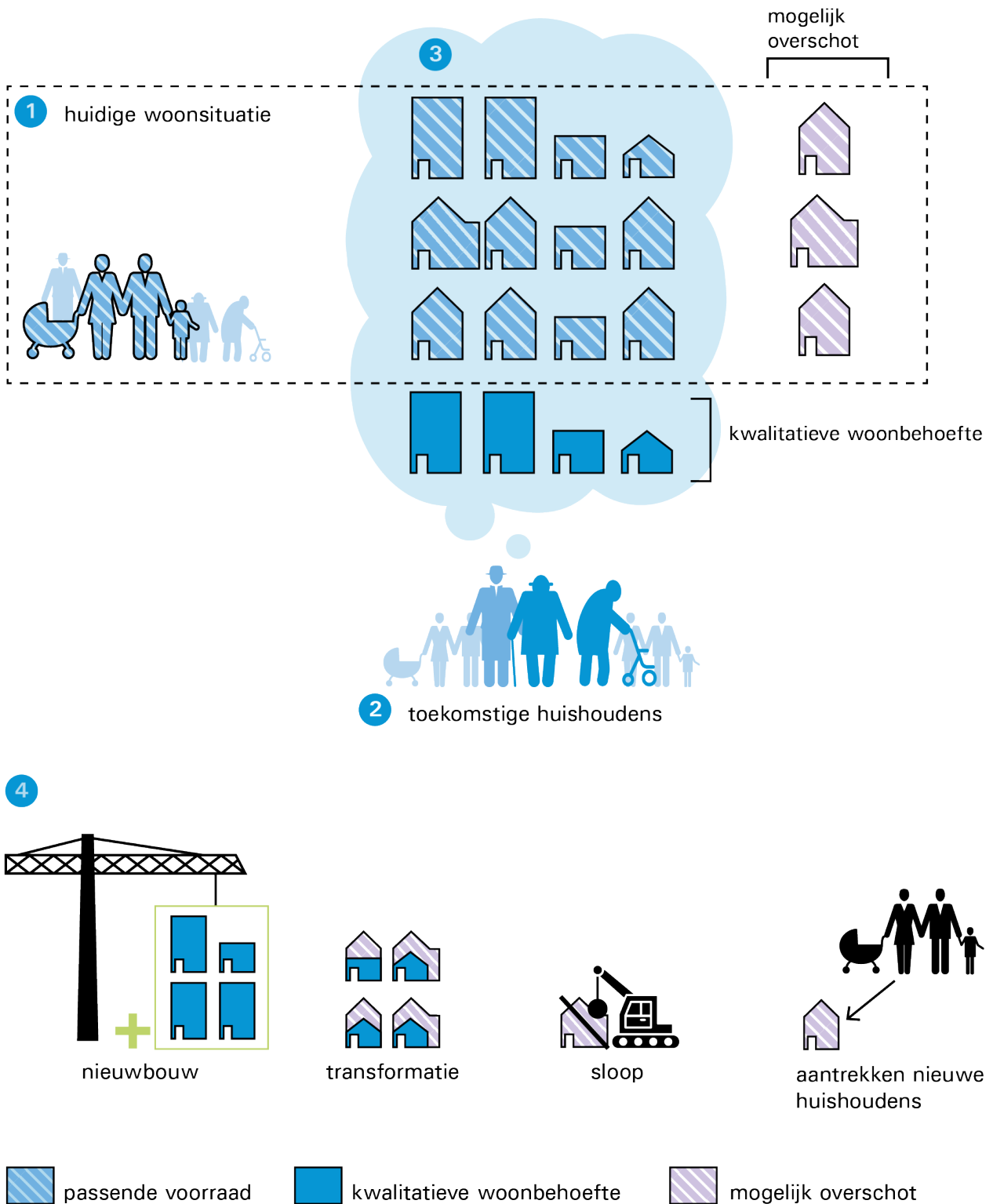
Door deze nabootsing van de jaarlijkse doorstroming ontstaat een opgave. De bestaande woningvoorraad sluit immers niet precies aan op deze veranderende samenstelling van doelgroepen, bijvoorbeeld door vergrijzing. We zien dat hierdoor naar bepaalde woningtypen een behoefte bestaat, omdat deze nog onvoldoende 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 2031, 2041 en 2050. 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 middel van sloop-nieuwbouw. Ten slotte kan een overschot ook verkleind worden door het aantrekken van extra huishoudens naar de gemeente, die deze woningen willen bewonen. Dit betekent dan wel dat extra instroom noodzakelijk is bovenop de instroom waarmee is gerekend in de prognose. Een dergelijk verschijnsel zien we al ontstaan als we de basis- en trendprognose met elkaar vergelijken. Een extra plus op de prognose vereist een investering in de aantrekkingskracht van de gemeente voor buitenstaanders, bijvoorbeeld door middel van economische impulsen.

**Figuur A1: Illustratie Stec-Doorstroommodel**



# Bijlage B: 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 15: 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, zintuigelijke 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. Jaarlijkse uitstroom na Forensische zorg	Ja, voor personen met een leeftijd vanaf 18 jaar

<b>9. Stoppende sekswerkers</b>	Die gebruik maken van een uitstapregeling	Ja
<b>10. Arbeidsmigranten</b>		Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
<b>11. Studenten</b>	Uitwonende studenten	Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
<b>12. Woonwagbewoners</b>		Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
<b>13. Statushouders</b>	Wettelijke taakstelling	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. <sup>21</sup>

### 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.

### 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).

<sup>21</sup> 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.

### **Mantelzorgers en -ontvangers**

Woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen.

### **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 zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid of rolstoelafhankelijkheid) andere woonruimte of specifieke woonvormen behoeven.

### **(Dreigend) dakloze mensen**

Woningzoekenden aan wie opvang of Beschermd wonen 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 2025) 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 C: Methodologie toekomstbestendige wijken scan

In deze bijlage benoemen we de methodologische aanpak van de toekomstbestendige wijken scan die we voor de gemeente Horst aan de Maas hebben uitgevoerd. Dit geven we weer in figuren en tabellen met de scoring per indicator.

**Figuur C1: Indicatoren Toekomstbestendige wijken scan**



Bron: Stec Groep (2024).

**Tabel C1: Scoringsmethodiek Toekomstbestendige wijken scan**

## Woningscore

### Indicator: Energieprestatie

#### Indicator meet:

- Energielabel per woning. Geclassificeerd op basis van de best beschikbare informatie: vastgesteld label (CBS Microdata), anders een voorlopig label op basis van bouwjaar en woningtype.
- Netto energieverbruik (elektriciteit- en gasverbruik) per woning (CBS Microdata). Gekeken naar netto energieverbruik, waardoor besparing door o.a. zonnepanelen meegenomen wordt.

<b>Scoring</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energielabel: een beter energielabel betekent een hogere score. Het energielabel is vertaald naar een score (A = hoogst, G = laagst).</li> <li>Netto energieverbruik: hoe lager het netto energieverbruik, hoe hoger de score.</li> </ul>
----------------	--

#### Indicator: Aantrekkelijke woningvoorraad

<b>Indicator meet:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De aansluiting van de woning op de toekomstige woningbehoefte (CBS Microdata).</li> <li>Gemiddelde WOZ-waardeontwikkeling over de periode 2020-2024 (CBS Microdata).</li> </ul>
------------------------	--

<b>Scoring</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Woningbehoefte: hoe schaarser een bepaald product is en hoe meer er vraag naar is in de toekomst, hoe hoger een woning scoort. Woningen waar er al veel van zijn en waar in de toekomst relatief weinig behoefte naar is scoren lager.</li> <li>Woningen met een relatief positieve WOZ-waardeontwikkeling scoren hoog, woningen met een relatief lage gemiddelde waardeontwikkeling scoren laag.</li> </ul>
----------------	---

#### Indicator: Passend wonen voor ouderen

<b>Indicator meet:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Levensloopgeschiktheid op niveau van het pand. (Gebaseerd op beschikbare informatie van ZorgkaartNederland. Aangevuld met eigen methode om aanpasbaarheid te bepalen.)</li> </ul>
------------------------	--

<b>Scoring</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>We houden de officiële scores aan zoals bepaald door TNO en het Ministerie van VWS. Niet aanpasbaar scoort het laagst, nultreden het hoogst.</li> </ul>
----------------	--

## Omgevingscore

#### Indicator: Klimaatadaptatie

<b>Indicator meet:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stedelijk hitte-eilandeffect. Gemiddelde gevoelstemperatuur op een hete zomerdag per buurt (Klimaateffectatlas).</li> <li>Aandeel groen (zowel openbaar als niet openbaar) in een buurt (Klimaateffectatlas).</li> </ul>
------------------------	---

<b>Scoring</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stedelijke hitte: hoe hoger de gemeten temperatuur is ten opzichte van niet-stedelijke gebieden, des te lager de score.</li> <li>Aandeel groen: hoe hoger het percentage groen in de buurt, des te hoger de score.</li> </ul>
----------------	--

#### Indicator: Aantrekkelijke woningvoorraad

<b>Indicator meet:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aandeel goedkope particuliere huurwoningen per buurt (CBS wijken en buurten).</li> <li>Aandeel goedkope koopwoningen per buurt (CBS wijken en buurten).</li> <li>Aandeel administratieve leegstand per buurt (CBS wijken en buurten).</li> </ul>
------------------------	---

<b>Scoring</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Goedkope particuliere huur: hoe hoger het aandeel goedkope particuliere huur, des te lager de score.</li> </ul>
----------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goedkope koop: hoe hoger het aandeel goedkope koop, des te lager de score.</li> <li>• Leegstand: hoe meer woningen er leegstaan, des te lager de score.</li> </ul>
<b>Indicator: (on)veiligheid</b>	
<b>Indicator meet:</b>	•
<b>Scoring</b>	•
<b>Indicator: Sociaaleconomische vitaliteit</b>	
<b>Indicator meet:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aandeel huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum (CBS wijken en buurten).</li> <li>• Het aandeel actieven (aandeel werkzame beroepsbevolking in de leeftijd 15 tot 75 jaar) (CBS wijken en buurten)</li> <li>• Aandeel werkloosheid (CBS wijken en buurten)</li> </ul>
<b>Scoring</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aandeel lage inkomens: hoe hoger het aandeel huishoudens met een laag inkomen, des te lager de score.</li> <li>• Aandeel actieven: hoe hoger het aandeel actieven, des te hoger de score.</li> <li>• Aandeel werkloosheid: hoe hoger het aandeel werklozen, des te lager de score.</li> </ul>
<b>Indicator: (on)veiligheid en voorzieningenniveau</b>	
<b>Indicator meet:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De mate en ontwikkeling van veiligheid op buurtniveau (Leefbaarometer).</li> <li>• De mate en ontwikkeling van het aanbod aan diensten, commerciële goederen en/of culturele activiteiten in een gebied (Leefbaarometer).</li> </ul>
<b>Scoring</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Scoring op buurtniveau (afwijking van landelijke gemiddelde in 2022). Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5). Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de score in de periode 2014-2022. De optelsom van de huidige score en de ontwikkelingsscore bepaalt de uiteindelijke score.</li> </ul>







Bron: Stec Groep (2024).

# Bijlage D: Betaalbaarheids- instrumenten

## D1. Planologische beleidsinstrumenten

### Restricties uit- en opbouw mogelijkheden in het omgevingsplan

In het omgevingsplan kan een gemeente restricties stellen aan de uit- en opbouw mogelijkheden van woningen. Planologisch is geregeld dat de woningeigenaar niet kan uitbouwen. Ook kunnen de bebouwingsgrenzen en bouwhoogtes worden beperkt. Hierdoor blijft de uitbreidingsmogelijkheid van het woonoppervlak en de daarmee gepaard gaande waarde stijging van een woning beperkt. Dit voorkomt een snelle ontstijging van het lage en middensegment door realisatie van een uit- of aanbouw.

Toepassing	Toelichting
<b>Situatie</b> 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
<b>Aan het roer</b> 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
<b>Alternatief</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sturen op maximale woonoppervlakten in omgevingsplan.</li> <li>• Slimme ontwerpkeuzes, zoals rug-aan-rug woningen of kwadrantwoningen.</li> </ul>
Impact	Toelichting
<b>Juridisch</b> 	Regels in omgevingsplan opnemen. Procedure kan lang (meerdere maanden) duren.
<b>Financieel</b> 	Gemiddelde besteding tussen € 10.000 en € 20.000 voor opstellen (regels in) omgevingsplan.
<b>Capaciteit</b> 	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

- Betaalbare koopwoningen worden langer in het segment behouden. Het instrument voorkomt dat de woningen een snelle prijsstijging doormaken door uitbreiden van het woonoppervlak.

### Nadelen en ongewenste neveneffecten

- 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.




### 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 vastgesteld. Vervolgens wordt 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 als deze doelgroepenverordening vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht is. De verordening valt in dat geval onder het overgangsrecht. Gemeenten kunnen nu geen nieuwe doelgroepenverordening meer vaststellen. De doelgroepenverordening die onder het overgangsrecht valt houdt op te gelden op het moment dat de overgangsfase van het omgevingsplan is afgelopen. Dat is het moment dat gemeenten dus ook de doelgroepenverordening in het omgevingsplan hebben 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 (Bkl) 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.

De precieze definiëring van deze categorieën kan de gemeente zelf formuleren, maar aansluiten bij gemaakte afspraken in de regionale Woondeals is wenselijk. Zo zijn deze afspraken ook in het gemeentelijk woonbeleid gewaarborgd. De regels beschrijven onder andere de doelgroepen en prijzen en bevat daarmee een toelichting op het woningbouwprogramma. Deze doelgroepen en prijzen kunnen ook geborgd worden door een opname hiervan in de woonvisie of het volkshuisvestingsprogramma dat deze visie in de toekomst (waarschijnlijk) vervangt.

Toepassing	Toelichting
<b>Situatie</b> 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
<b>Aan het roer</b> 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
<b>Alternatief</b> 	Vereveningsfonds als alternatief of aanvulling.

Impact	Toelichting
<b>Juridisch</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op- en vaststellen doelgroepenregels in omgevingsplan. Vereist tijd als gemeente deze nog niet heeft, anders herzien.</li> <li>Vaststellen (wijzigen) omgevingsplan vereist. Bij wijziging doelgroepenverordening moet naar regels in het omgevingsplan worden omgezet.</li> </ul>
<b>Financieel</b> 	Gemiddelde besteding tussen € 10.000 en € 20.000 voor wijzigingen omgevingsplan en mogelijke extra kosten voor omzetten voormalige doelgroepenverordening.
<b>Capaciteit</b> 	Opstellen/wijzigen, controleren en vaststellen van regels in het omgevingsplan. Inzet lager bij uitbesteding van beide 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 een bepaald aantal jaar zo beschikbaar blijven (opgenomen in Bkl en omgevingsplan).
- Geeft 'stok achter de deur' bij onderhandelingen bij anterieure overeenkomsten.




### Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Kan voor vertraging in het woningbouwproces zorgen wanneer de exploitatie niet uit kan bij nieuwe ontwikkelingen.
- 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. Een vereveningsfonds is vaak in een gemeentelijke verordening geregeld. Belangrijke randvoorwaarden om een vereveningsfonds goed te laten werken zijn 1) dat het bedrag dat in het fonds landt aan moet sluiten bij het prijspeil waarin de woningen worden gerealiseerd, 2) dat er voldoende locaties beschikbaar moeten zijn waar sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden en 3) dat de opgebouwde fondsen daadwerkelijk ingezet worden.

Toepassing	Toelichting
<b>Situatie</b> 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
<b>Aan het roer</b> 	Gemeente (uitvoering: woningcorporatie)
<b>Alternatief</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vereveningsarrangement gericht op ontwikkelaars.</li> <li>Verevenen tussen twee plannen van dezelfde ontwikkelaar in dezelfde kern.</li> </ul>

Impact	Toelichting
<b>Juridisch</b> 	Het percentage sociale huurwoningen waarop gestuurd wordt, dient opgenomen te zijn in het omgevingsplan. Daarnaast opstellen van een verordening en een anterieure overeenkomst per project tussen gemeente en ontwikkelaar.
<b>Financieel</b> 	Instandhouding van het fonds en overzicht houden van de gelden in het fonds en dat er geschikte projecten zijn waar opgebouwde gelden in het fonds weer voor gebruikt worden. Programmeringsvraagstuk dat er in de gemeente jaar op jaar projecten met betaalbare woningen moeten zijn.
<b>Capaciteit</b> 	Het optuigen van een verordening duurt enkele weken tot maanden. De inzet per anterieure overeenkomst is afhankelijk van het proces en de verstandhouding tussen gemeente en initiatiefnemer.

Voordelen	Nadelen en ongewenste neveneffecten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regie op uitvoering en administratie over het fonds en de ontwikkelingen van sociale huurwoningen.</li> <li>• Kan bijdragen aan verplichtingen uit de woondeals.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er kan een kloof ontstaan tussen de prijs van het afkopen en de marktwaarde van de woningen bij opgaande markt.</li> </ul>

## D2. Vergunning op grond van huisvestingsverordening

### Huisvestingsvergunning en toewijzing eigen inwoners

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, urgentie categorie zoals medische indicatie et cetera). Dergelijke regels kunnen enkel in de huisvestingsvergunning opgenomen worden als aangetoond kan worden dat deze regels noodzakelijk zijn. Dit kan door een grondslag in schaarste of leefbaarheid. In het eerste geval moet het gaan om schaarste aan woonruimte die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Dit moet voor elk van de aangewezen categorieën in alle gebieden waar deze ingevoerd wordt onderbouwd worden. In het tweede geval kunnen dergelijke instrumenten ingezet worden met het oog op het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Met de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting worden gemeenten verplicht om een huisvestingsverordening te hebben waarin in ieder geval een urgentieregeling is opgenomen. Deze urgentieregeling dient een aantal urgente aandachtsgroepen te bevatten. Deze aandachtsgroepen zijn minder zelfredzaam en zouden zich zonder een dergelijke regeling relatief vaak in maatschappelijke onwenselijke situaties bevinden. Regionaal dient afgestemd te worden hoe deze aandachtsgroepen evenredig over de regio verdeeld kunnen worden en vervolgens kan door middel van het aantal afgegeven urgentieverklaringen bijgehouden worden of deze evenredige verdeling wordt nagekomen.

Verder hebben gemeenten sinds de herziening van de Huisvestingswet meer mogelijkheden om eigen inwoners voorrang te geven (bij het kopen of huren van een huis) boven mensen die woonachtig zijn buiten de gemeente. Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe wet kunnen betaalbare nieuwbouwoopwoningen (tot de betaalbaarheidsgrens, momenteel € 390.000) met voorrang verleend worden aan eigen inwoners. De woning moet vervolgens worden bewoond door een huishoudens die een aantoonbare

behoefte heeft aan betaalbare koopwoning (bijvoorbeeld op basis van inkomen). Ook hiervoor geldt een instandhoudingstermijn van minimaal één en maximaal tien jaar voor een sociale koopwoning (tot NHG). Het opstellen van de huisvestingsverordening en het instrument van toewijzen vereist motivatie van noodzaak, subsidiariteit en proportionaliteit. Dit kan op basis van een schaarste- of leefbaarheidsgrondslag. Ook bij het verlenen van toegang aan eigen inwoners is het van belang dit af te stemmen met regiogemeenten. Invoering van dergelijke maatregelen kan namelijk effect hebben op de woningmarkt elders in de regio, aangezien bepaalde doelgroepen mogelijk vaker elders een woning zoeken.

Toepassing	Toelichting
<b>Situatie</b> 	Nieuwbouw ★★☆☆ Bestaande bouw ★★★★★
<b>Aan het roer</b> 	Gemeente (uitvoering bij huur: woningcorporaties)
<b>Alternatief</b> 	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.
Impact	Toelichting
<b>Juridisch</b> 	Eenmalig opstellen van een huisvestingsverordening. Afspraken rondom informele informatievoorziening kunnen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst
<b>Financieel</b> 	Schaarsteonderzoek gemiddeld tussen € 5.000 en € 10.000 en huisvestingsverordening gemiddeld € 20.000.
<b>Capaciteit</b> 	Opstellen huisvestingsverordening duurt enkele weken tot maanden. Inzet afhankelijk van het wel of niet uitbesteden aan externen. Bij uitbesteding gemiddeld vijftig uur verspreid over een halfjaar. De inzet per anterieure overeenkomst is afhankelijk van het proces en de verstandshouding tussen gemeente en initiatiefnemer.

## De verplichte urgentieverordening

Gemeenten zijn bij inwerkingtreding van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting verplicht een urgentieverordening op- en vast te stellen. Deze moet per 2025 gereed zijn. 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 hoeft – in tegenstelling tot veel andere regelingen die onder de huisvestingsverordening vallen – voor de urgentieregeling niet te worden aangetoond. In de urgentieverordening 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. 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 urgentieverordening (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. De urgentieverordening vraagt al met al veel van gemeenten, corporaties en andere partijen. Dit vraagt bovendien veel politieke en maatschappelijke afwegingen en vraagt tot slot om constante afstemming tussen partijen en binnen de regio.

### Voordelen en gewenste neveneffecten

- Het bedienen van urgente en cruciale gevallen.
- Scheefwonen voorkomen.
- Doorstroming in (sociale) huur- en koopsegment stimuleren.
- Sturen op passende woonruimte.
- Handhaving door gemeente mogelijk door grondslag in huisvestingsverordening.

### Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Niet direct invloed op kwaliteit en kwantiteit van de woningen.
- Borging noodzakelijk. Voor sociale koop: zowel doelgroepenregels in omgevingsplan als huisvestingsverordening nodig. Ook formele afspraken tussen gemeente en corporatie vastleggen in een huisvestingsverordening.

### 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 de overkoepelende regels in het omgevingsplan.

Wijzigingen in wetgeving, fiscaliteit en marktomstandigheden hebben ertoe geleid dat het aandeel woningen dat wordt opgekocht ten behoeve van de verhuur beperkter is geworden. Verhoogde eisen rondom het woningwaarderingssysteem (en bijbehorende huurprijzen) leiden ertoe 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 ertoe geleid dat kosten fors hoger zijn. Ten slotte betekent de verhoogde rente dat sparen aantrekkelijker wordt en lenen juist minder aantrekkelijk. Hierdoor worden veel van deze huurwoningen nu juist weer verkocht. Uit onderzoek van kadaster blijkt tegelijkertijd dat de verkochte woningen wel vaak weer terecht komen bij eigenaren die de woning vervolgens weer verhuren. Ook zorgt nieuwbouw voor een forse toevoeging van (niet-corporatie)huurwoningen waardoor enige sturing op dit groeiende segment gewenst is. We zien bovendien dat bij gemeenten waar het aandeel 'buy-to-let' hoog is, en waar deze regeling is ingevoerd, doorgaans het beoogde effect wordt bereikt. Dit wordt vaak versterkt door de ontwikkelingen in de markt en wetgeving.

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

Toepassing	Toelichting
<b>Situatie</b> 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★★
<b>Aan het roer</b> 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
<b>Alternatief</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regeling rondom opkoopbescherming wordt geregeld als kwalitatieve verplichting.</li> <li>• Mogelijk in combinatie met zelfbewonings-plicht en/ of antispeculatiebeding.</li> </ul>
Impact	Toelichting
<b>Juridisch</b> 	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.
<b>Financieel</b> 	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.
<b>Capaciteit</b> 	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

- 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 van de kwaliteit van woningen.
- Kans op 'waterbedeffect', oftewel een overloop naar andere gebieden. Hierop mag niet op voorhand geanticipeerd worden.

### Vorraadvergunning

Woningsplitsen is het (planologisch) 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. Lees in de [Handreiking woningsplitsing](#) (bron: Stec Groep in opdracht van de provincie Gelderland) meer over de voor- en nadelen en ongewenste neveneffecten, bestaande instrumenten en voorbeelden over het stimuleren en reguleren van woningsplitsen.

Toepassing	Splitsen stimuleren	Splitsen reguleren
<b>Situatie</b> 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★★	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★★
<b>Aan het roer</b> 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
<b>Alternatief</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afwijken van het omgevingsplan (voorheen: kruimelvergunningen mogelijk maken).</li> <li>• Splitsingseisen laten vieren</li> <li>• Soepele omgevingsvergunning-procedures.</li> <li>• Soepele parkeernomen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastleggen in (regels in) omgevingsplan</li> <li>• Huisvestingsverordening.</li> <li>• Opnemen verhuurdersvergunning in Omgevingsplan.</li> <li>• Verhuurdersvergunning onder Wet goed verhuurderschap.</li> </ul>
<b>Impact</b> 	<b>Toelichting</b> Vastleggen en handhaven via omgevingsplan en huisvestingsverordening. Afhankelijk van mate van reguleren of stimuleren.	

<b>Financieel</b> 	Investering voor het opstellen van regels in omgevingsverordening, huisvestingsverordening, vergunningsaanvragen in behandeling nemen en eventueel handhaving.
<b>Capaciteit</b> 	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
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer woonruimte beschikbaar.</li> <li>• Kleinere woningen passen in huidige markt vaak beter bij de kleiner wordende huishoudens.</li> <li>• Bij een overschot aan woningen in dure segmenten kan splitsen de overschotten reduceren en bijdragen aan een beter betaalbare woningvoorraad.</li> <li>• Splitsen kan sociale componenten hebben. Denk aan senioren die bij hun kinderen in een gesplitst huis wonen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogelijkheid op overschrijding van geldende parkeernormen door intensivering.</li> <li>• Bij splitsen naar woningen met een te klein gebruiksoppervlak bestaat kans op laagwaardige woningen.</li> <li>• Risico op illegale of ongewenste verhuur.</li> </ul>



### Reguleren van woningsplitsen

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grip houden op de markt om leefbaarheidsissues te voorkomen en kwaliteit van woningen te borgen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door deze toegenomen grip op de markt wordt marktwerking beïnvloed. Het kan investeringen en aanpassingen van woningen ontmoedigen en particulier initiatief tegenwerken.</li> <li>• Het gaat het creëren van woningen tegen.</li> </ul>

### Optoppen




Het onbenutte potentieel in de bestaande voorraad kan veelal beter en meer worden benut. Dit kan bijvoorbeeld door het optoppen, aanplakken en uitplinten van woningen in de bestaande voorraad. Met name in de naoorlogse wijken schuilt onbenut potentieel voor het toevoegen van extra betaalbare woningen op deze manier, zonder dat er nieuwe locaties nodig zijn. Optoppen, aanplakken en uitplinten is al vaker toegepast, maar in de praktijk nog geen gemeengoed. Uitdagingen en oplossingsrichtingen om massa te kunnen maken liggen onder andere op het gebied van bouwtechnische voorwaarden, imago, financiën, proces en beleid. Met instrumenten kan de uitdaging rondom beleid (en een deel proces) worden ondervangen. Hier gaan we in onderstaande tabel op in. Zie ook ons [onderzoek](#) dat we voor het Rijk uitvoerden en ons [advies](#) in opdracht van provincie Zuid-Holland.

### Toepassing Optoppen

<b>Situatie</b> 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
<b>Aan het roer</b> 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)

**Alternatief**

- Vastleggen in (regels in) omgevingsplan

Impact	Toelichting
<b>Juridisch</b> 	Gestandaardiseerde toetsingscriteria en -procedure hanteren. Inzet overwegen van vereenvoudigde procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Passende (provinciale) parkeernormen hanteren.
<b>Financieel</b> 	Uitvoeringscapaciteit voor toetsingsprocedure en standaardisering van procedures en toetsingskaders.
<b>Capaciteit</b> 	Uitvoeringscapaciteit voor toetsingsprocedure en standaardisering van procedures en toetsingskaders. Daarnaast voldoende capaciteit voor het gehele proces, met name in overeenstemming met woningcorporatie(s).

**Voordelen en gewenste neveneffecten**

- Meer woonruimte beschikbaar.
- Kleinere woningen passen in huidige markt vaak beter bij de kleiner wordende huishoudens.
- Kan leiden tot investering in bestaande voorraad (bijv. toevoeging van een lift en renovatie en verduurzaming van panden).
- Optoppen kan sociale componenten hebben. Bijvoorbeeld het levensloopgeschikt maken van flats of het mixen van senioren met starters in eenzelfde woonflat.

**Nadelen en ongewenste neveneffecten**






- Imago is nog niet altijd positief, zowel bij bewoners als interne organisatie.
- Mogelijkheid op overschrijding van geldende parkeernormen door intensivering.
- (tijdelijke) bouwoverlast voor bestaande bewoners
- Risico op illegale of ongewenste verhuur.
- Lengte van procedures staan niet altijd in verhouding tot omvang project.

## D3. Contractuele verplichtingen en overeenkomsten

### Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht verplicht kopers van een huis er zelf te wonen. De gemeente legt deze zelfbewoningsplicht vast in een kettingbeding. 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. Onbepaalde tijd brengt wel een risico met zich mee, namelijk dat de afspraken niet worden nagekomen als de woning vaker verkocht wordt. Bij doorverkoop binnen de gestelde termijn blijft de afspraak gelden voor de nieuwe eigenaar totdat de volledige termijn is verstreken (kettingbeding). Gemeente dient hierop te handhaven.

Toepassing	Toelichting
<b>Situatie</b> 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆

<b>Aan het roer</b> 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
<b>Alternatief</b> 	Mogelijk in combinatie met opkoopbescherming en een antispeculatiebeding. Hierdoor mag een woning binnen een bepaalde termijn niet verkocht of verhuurd worden.
<b>Impact</b>	<b>Toelichting</b>
<b>Juridisch</b> 	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.
<b>Financieel</b> 	Investering voor uitvoering van onderhandelingen en het opstellen van anterieure overeenkomsten.
<b>Capaciteit</b> 	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**



- Het behoud van koopwoningen stimuleren door verhandeling van de woning (als beleggings- of speculatieproduct) onaantrekkelijk te maken.




**Nadelen en ongewenste neveneffecten**

- Vooral op korte termijn effectief, tenzij geldigheid voor langdurige periode of onbepaalde tijd is vastgelegd.
- Monitoring en handhaving op de uitvoering (illegale verhuur) nodig.

**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 ook mogelijk.

<b>Toepassing</b>	<b>Toelichting</b>
<b>Situatie</b> 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
<b>Aan het roer</b> 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
<b>Alternatief</b> 	Mogelijk in combinatie met opkoopbescherming en een antispeculatiebeding. Hierdoor mag een woning binnen een bepaalde termijn niet verkocht of verhuurd worden.

Impact	Toelichting
<b>Juridisch</b> 	Opleggen verplichting en handhaving gaat via privaatrechtelijke weg, in combinatie met een boetebeding. Last onder dwangsom (publiekrechtelijke maatregel) niet mogelijk.
<b>Financieel</b> 	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.
<b>Capaciteit</b> 	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

- Het behoud van koopwoningen stimuleren door verhandeling van de woning (als beleggings- of speculatieproduct) onaantrekkelijk te maken.

#### Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Alleen op korte en middellange termijn effectief.
- Kan nadelig zijn voor de verkoopbaarheid van de woning voor de ontwikkelaar.
- Zegt niets over bewonen 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 in overleg tussen ontwikkelaar en gemeente. Het biedt daardoor veel flexibiliteit om afspraken op maat te maken.

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

#### Voordelen en gewenste neveneffecten

- Snel op maat voor de situatie.
- Te maken met andere private en/of publieke organisaties.

#### Nadelen en ongewenste neveneffecten

- 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 met hen prestatieafspraken maken. Door de privaatrechtelijke sfeer zijn de afspraken relatief vormvrij.

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


## D4. 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.

### KoopGarant

Bij KoopGarant biedt de verkopende partij een woning aan met korting op de marktwaarde. In ruil voor de korting en de terugkoopgarantie vraagt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van het huis. In principe is het arrangement ontwikkeld voor corporaties, maar gemeenten of provincies kunnen ook gebruik maken van de KoopGarant. De koper en verkoper delen in de waardeontwikkeling bij verkoop. Dit proces vindt herhaaldelijk plaats zodat de woning steeds weer als middeldure koopwoning wordt aangeboden. Een zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat de woning niet wordt verhuurd.

Toepassing	Toelichting
<b>Situatie</b> 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆

<b>Aan het roer</b> 	Bij uitvoering door woningcorporaties (van oudsher) en projectontwikkelaars. Gemeente Ede werkt momenteel aan een opzet van een gemeentelijke KoopGarantregeling. Dit is een interessant voorbeeld voor u.
<b>Alternatief</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starterslening.</li> <li>• Net als bij KoopStart de woning eenmalig in het arrangement aanbieden en met de revenuen van het arrangement weer nieuwe woningen verwerven.</li> </ul>
<b>Impact</b>	<b>Toelichting</b>
<b>Juridisch</b> 	Opname van doelgroepen voor middeldure koopwoningen in het omgevingsplan.
<b>Financieel</b> 	De oprichting van een gemeentelijk KoopGarantfonds om woningen op te kopen drukt op investeringscapaciteit en vraagt om ambtelijke capaciteit. Het is mogelijk om uit te besteden aan Stichting Opmaat, hier zitten kosten aan verbonden. Het is mogelijk dat de gemeente anterieur met ontwikkelaars afsprekt dat ze woningen tegen een bepaalde prijs aan de gemeente overdraagt die de woning vervolgens met een KoopGarantregeling aan de bewoner levert. Zo heeft de gemeente alleen de transactiekosten.
<b>Capaciteit</b> 	Capaciteit voor het oprichten van een gemeentelijk KoopGarantfonds. Tijd en mensen voor andere zaken zoals 1) het maken van afspraken met ontwikkelaars en corporaties, 2) monitoring en handhaving van een kwalitatieve verplichting met betrekking tot de zelfbewoningsplicht en 3) een goede validatie van taxatierapporten om onenigheid over waardeontwikkeling te voorkomen.

### Voordelen en gewenste neveneffecten

- Vanwege de terugkoopgarantie mogelijk om de woningen voor het middeldure koopsegment beschikbaar of betaalbaar te houden.
- Met een zelfbewoningsplicht worden particuliere beleggers uitgesloten, wat bijdraagt aan woningbezit voor de doelgroep.
- Het KoopGarantfonds geeft gemeenten de mogelijkheid om voorwaarden te stellen aan de toewijzing van woningen aan specifieke doelgroepen waardoor de doorstroming wordt gewaarborgd.
- Als eigenaar van de grond behoudt een gemeente zeggenschap.
- De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en waardeontwikkeling.
- Remmende werking bij potentiële negatieve waardeontwikkeling voor de koper.

### Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Gemeente moet zelf een fonds oprichten voor de KoopGarantwoningen. Dit drukt op de financiële capaciteit (m.u.v. de constructie zoals benoemd staat bij 'impact: financieel').
- Gemeente moet de woningen langjarig kunnen terugkopen.
- De transactiewaarde is gebaseerd op taxatierapporten wat onenigheid kan geven bij de bepaling van de waardeontwikkeling.
- Erfpachtconstructies vragen veel expertise en capaciteit van de gemeente.

### KoopSmarter

KoopSmarter is een mogelijk toekomstig alternatief voor KoopGarant en KoopStart. De werking is vergelijkbaar, maar dit instrument is specifiek bedoeld voor overheden die koopstarters de kans willen geven een woning aan te kopen en daarnaast willen komen tot een arrangement waarin deze inkomsten worden ingezet voor volgende starters. Ontwikkelaars kunnen dit instrument inzetten. KoopSmarter kent de terugkoopverplichting als optie en zit er dus niet standaard in.

Toepassing	Toelichting
<b>Situatie</b> 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
<b>Aan het roer</b> 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
<b>Alternatief</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KoopGarant.</li> <li>• Starterslening.</li> <li>• Net als bij KoopStart de woning eenmalig in het arrangement aanbieden en met de revenuen van het arrangement weer nieuwe woningen verwerven.</li> </ul>

#### Voordelen en gewenste neveneffecten

Dezelfde voordelen en gewenste neveneffecten als bij KoopGarant, met aanvullend:

- Betrokken overheid hoeft minder voor te financieren omdat met garantstellingen gewerkt kan worden.
- Verschillende overheden en ook marktpartijen kunnen gezamenlijk participeren in het arrangement.
- De stichting plaatst het arrangement op enige afstand van de politiek.
- Voor de koper een gunstigere waardeontwikkeling dan bij KoopGarant.

#### Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Een gemeente geeft een garantstelling af over de volledige lening voor de investering van de stichting van het nieuwbouwproject
- De kans dat de garantstelling moet worden aangesproken is in de huidige markt niet groot.
- De oprichting van een gemeentelijk arrangement kost tijd.



## KoopSmarter staat on hold

Momenteel stijgt de rente fors. Dit heeft in tegenstelling tot KoopGarant impact op de betaalbaarheid. Indien de canon niet voor langere periode vaststaat, kan het maandelijkse bedrag voor bewoners fors omhoog schieten. Om die reden is het arrangement voorlopig on hold gezet. Er wordt daarom gezocht naar oplossingen of varianten voor deze constructie. Onzeker is of de KoopSmarter (in de huidige vorm) blijft bestaan.

### KoopStart

De KoopStart-regeling heeft een vergelijkbare opzet als de KoopGarant- en de KoopSmarter-regeling. Een woning kan voor een lagere prijs dan de marktwaarde worden aangekocht. Het verschil met KoopGarant is

dat de terugkoopgarantie in beginsel niet van toepassing is. Met KoopStart geeft de verkopende partij een koperkorting tot 50% op de getaxeerde marktwaarde. Voor corporaties is dit vastgesteld op 33,3%. Bij doorverkoop tegen marktwaarde vindt afrekening plaats. Enerzijds bestaat het uit de koperskorting en anderzijds uit het aandeel van de ontwikkelaar of corporatie in de waardeontwikkeling. Dit aandeel is de waardeontwikkeling maal het percentage van de korting.

Toepassing	Toelichting
<b>Situatie</b> 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
<b>Aan het roer</b> 	Gemeente, corporaties en ontwikkelaars (uitvoering afhankelijk van de partij die het instrument inzet).
<b>Alternatief</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KoopGarant.</li> <li>• Starterslening.</li> </ul>

Impact	Toelichting
<b>Juridisch</b> 	Corporaties en ontwikkelaars hebben de leiding. Gemeente kan enkel afspraken maken met de ontwikkelaar of corporatie.
<b>Financieel</b> 	Beperkt. In geval van een fonds met KoopStart kunnen middelen ingezet worden. Deze middelen zijn niet gekoppeld aan het object, maar aan de kasstroom.
<b>Capaciteit</b> 	Beperkt, tenzij je als gemeente corporaties en ontwikkelaars stimuleert om woningen aan te bieden met KoopStart. Dit kan door middel van prestatieafspraken, afspraken bij gronduitgifte en/of anterieure overeenkomsten.

### Voordelen en gewenste neveneffecten

- 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 waardeverhoging.
- 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).

### Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Corporaties en ontwikkelaars hebben de leiding. Gemeente kan enkel afspraken maken met de ontwikkelaar of corporatie
- Alleen de eerste koper profiteert. Woning kan op de vrije markt verkocht worden aangezien er geen terugkoopverplichting is.
- Gemeenten hebben beperkt invloed op toewijzing van de woningen aan specifieke doelgroepen.

- De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en (potentiële) waardeontwikkeling.

## Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (ook wel Nationaal Koopfonds genoemd) is een rijksbijdrage voor koopsubsidies via o.a. de KoopStart-regeling. Er is een aantal randvoorwaarden gesteld aan de toepasbaarheid van het fonds:

- De helft van de korting die een koper krijgt moet door gemeenten en ontwikkelaars worden opgebracht.
- Het fonds moet zich richten op starters met een inkomen van anderhalf tot twee keer modaal.
- De marktwaarde van de woning is maximaal de betaalbaarheidsgrens (2025: € 405.000).
- Alle alternatieven om een woning betaalbaar te houden zijn uitgeput.
- De laatste drie randvoorwaarden zouden een prijsopdrijvend effect moeten voorkomen.

### 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
<b>Situatie</b> 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★★
<b>Aan het roer</b>	Gemeente (uitvoering: SVn voor handling, fondsbeheer door gemeente)
<b>Alternatief</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KoopGarant</li> <li>• KoopStart</li> </ul>
Impact	Toelichting
<b>Juridisch</b> 	Vaststellen verordening met voorwaarden. Vervolgens beheren van het fonds. Hieronder valt ook evaluatie en mogelijke aanpassingen in de verordening of het budget.
<b>Financieel</b> 	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%.
<b>Capaciteit</b> 	Inschatten voor het opstellen en invoeren van het instrument is honderd 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**

- 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.
- 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.

**Nadelen en ongewenste neveneffecten**

- Vraagt om een investering in een fonds.
- Het betaalarisico voor starters stijgt. De woonlasten worden relatief hoog. Dit verhoogt het terugbetaalarisico. Het default-percentages 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.
- 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 (betaalarisico).

## D5. Grondprijsbeleid

### Actief grondbeleid

In het actief grondbeleid geeft de gemeente grond uit voor betaalbare woningbouw. Hierin is de maatschappelijk gewenste bestemming van de grond vastgelegd. Het actief grondbeleid is inclusief onteigende gronden en Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)-gronden.

Toepassing	Toelichting
<b>Situatie</b> 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
<b>Aan het roer</b> 	Gemeente
<b>Alternatief</b> 	Verhuur of erfpacht
Impact	Toelichting
<b>Juridisch</b> 	Visie rondom actief grondbeleid nodig.
<b>Financieel</b> 	Aankoop en verkoop alsook proces- en projectkosten vormen de grootste post.
<b>Capaciteit</b> 	Vereist meer inzet van projectleiders door de actieve rol. Denk aan het maken van afspraken met bouwers, etc.

**Voordelen en gewenste neveneffecten**

- Grote vrijheid over programma en prijs.
- Eenvoudig zakelijke rechten en bedingen te vestigen.

**Nadelen en ongewenste neveneffecten**

- Risico's over grondposities en grondopbrengsten.
- Onteigening en WvG is qua inzet en financiën vaak intensief en duur.
- Zijn er nog wel locaties beschikbaar?

**Functioneel grondprijsbeleid**

Een andere vorm van grondbeleid is functioneel grondbeleid. Hierbij wordt de waarde van de grond gekoppeld 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 grondbeleid er ook voor zorgen dat 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 ertoe dat de businesscase voor betaalbare woningen – los van bouwkosten – iets eenvoudigere kan worden gehaald. Het grondprijsbeleid wordt vastgesteld in een grondprijsbrief of -nota.

<b>Toepassing</b>	<b>Toelichting</b>
<b>Situatie</b> 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
<b>Aan het roer</b> 	Gemeente
<b>Alternatief</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verhuur of erfpacht.</li> <li>• Bedingen/beklemming met overige zakelijke rechten.</li> <li>• Subsidies of bijdragen (fondsen).</li> </ul>
<b>Impact</b>	<b>Toelichting</b>
<b>Juridisch</b> 	Vaststellen nota met categorieën en grondprijzen. Ook moet een anterieure overeenkomst opgesteld worden.
<b>Financieel</b> 	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.
<b>Capaciteit</b> 	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.

## Colofon

**Datum:** 9 mei 2025

**Projectnummer:** 24.224

**Opdrachtgevers:** Gemeente Horst aan de Maas

**Opdrachtnemer:** Stec Groep

**Adviseurs:** Job Wevers en Claire Eijkelboom

### **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**