



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van 50PLUS
de heer drs. A.M.B. van Est
de heer W. Bronckers

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake stimuleren
collectieve woonvormen ouderen Maastricht
BEHANDELD DOOR
L (Luuk) Spruijt

DATUM
22 september 2025
Verzonden: 22-09-2025
TELEFOONNUMMER

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2025.02594

E-MAILADRES
Luuk.Spruijt@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heren Van Est en Bronckers,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Is het college bekend met het initiatief in Groningen waarbij een groep senioren hun eigen woonparadijs heeft gerealiseerd, zoals beschreven in de Volkskrant van 11 juli 2025?

Antwoord 1:

Ja, daarmee is het college bekend.

Vraag 2:

Hoe beoordeelt het college de toepasbaarheid van een dergelijk initiatief in Maastricht, gezien de lokale demografische ontwikkelingen en woningbehoefte?

Antwoord 2:

In de praktijk kan een dergelijk initiatief toepasbaar zijn voor Maastricht – feitelijk betreft het initiatief van Groningen namelijk een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) waarbij de particuliere opdrachtgevers een specifieke focus hebben gelegd op levensloop geschikt wonen met andere ouderen. Iets dergelijks is ook reeds in Maastricht ontwikkeld – met een focus op meer gemengd wonen ([Sphinxtuin](#)) óf in samenwerking met woningcorporatie Maasvallei (<https://woongroep-lindenkruis.nl/>). De gemeente Maastricht faciliteert CPO-projecten door het co-financieren van projectondersteuning in de startfase van een project (regeling stimulering vraaggericht bouwen Maastricht). Echter zijn Initiatieven als deze ook afhankelijk van de inbreng van de initiatiefnemers.

Vraag 3:

Welke mogelijkheden ziet het college binnen het huidige omgevingsbeleid om ruimte te bieden aan innovatieve woonvormen zoals knarrenhofjes, kangoeroewoningen of meer-generatiewoningen?



DATUM
22 september 2025

Antwoord 3:

Zie ook het antwoord op vraag 2. We kijken positief naar innovatieve woonvormen zoals in de vraag beschreven. In de [Ontwerp Omgevingsvisie](#) (de in voorbereiding zijnde actualisatie van de huidige omgevingsvisie) stellen we als ambitie om dit te stimuleren en hier ruimte toe te bieden. Dit leest u voornamelijk terug in het hoofdstuk Wonen, op pagina 5 van de Ontwerp Omgevingsvisie:

- “We maken met woningcorporaties en zorgpartijen afspraken over aantrekkelijke (kleinschalige) woonzorgconcepten voor mensen die, om zelfstandig te kunnen wonen, een zorg- en/of begeleidingsvraag hebben.
- We maken ook ruimte voor andere woonmilieus zoals zorgwoningen en wonen met zorg (met koppeling aan ondersteuning vanuit welzijnspartners), groepsvormen, woonwagens en tijdelijke woningen/flex-woningen. Voor verschillende doelgroepen en bijvoorbeeld migratiestromen. We zetten hierbij ook in op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.”

Ondanks dat we als gemeente zelf geen woningen bouwen, willen we aan de hand van de Omgevingsvisie 2040 (na vaststelling, beoogd januari '26) en het ‘Programma Wonen, Zorg en Welzijn 2025-2035’ samen met onze partners innovatieve woonvormen faciliteren en stimuleren.

Vraag 4:

Het Primos-model van ABF Research voorspelt een forse groei van het aantal 75-plussers en alleenstaande ouderen. Dit vraagt om een aangepast woningaanbod dat inspeelt op hun woonbehoeften. Is het college bekend met de uitkomsten van het Primos-onderzoek 2025, waarin wordt gewezen op de sterke toename van het aantal alleenstaande ouderen en de noodzaak voor levensloopbestendige woningen?

Antwoord 4:

Ja, hiermee is het college bekend. Echter hebben we niet met het Primos-model gewerkt maar met Progneff model. Voor de gemeente Maastricht ziet de opgave er op basis van het programma Wonen, Zorg en Welzijn 2025-2035 als volgt uit:

- 710 nultredenwoningen;
- 1.380 geclusterde woningen;
- 240 zorggeschikte woningen.

Vraag 5:

In Groningen is een woonvorm gerealiseerd die gezondheid, gemeenschapszin en toegankelijkheid combineert. Ziet het college mogelijkheden om nultredenwoningen te combineren met collectieve woonvormen voor ouderen, zoals in het voorbeeld uit Groningen?

Antwoord 5:

Ja, de opgave voor nultredenwoningen kan voor een deel ook landen in collectieve woonvormen. Om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen is de geschiktheid van zowel de woning als de woonomgeving immers een belangrijke voorwaarde. Voor woningen geldt dat deze geschikt en aanpasbaar moeten zijn. Voor de woonomgeving betekent dit nabijheid tot dagelijkse voorzieningen, eerstelijnsgezondheidszorg, openbaar vervoer en mogelijkheden voor ontmoeting en activiteiten. We hebben onderzocht waar de woonomgeving al veel van deze kenmerken heeft en deze gebieden in de stad gedefinieerd als woonzorgzones. In eerste instantie zullen deze woonzorgzones verder versterkt worden. Daarnaast zijn en worden er nieuwe woonvormen gerealiseerd zoals de Gerlachusflat, Calvariënberg en de Scheg.



DATUM
22 september 2025

Vraag 6:

Het Primos-model wordt landelijk gebruikt voor beleidsvorming. Wordt er in Maastricht gebruikgemaakt van het Primos-model bij het opstellen van de woonvisie en het bepalen van toekomstige woningbouwlocaties?

Antwoord 6:

Bij het opstellen van de huidige woonprogrammering is geen gebruik gemaakt van Primos, maar van het Progneff model (update 2019). Dit model is ook gebruikt bij het woningbehoefte- en woningmarktonderzoek dat STEC, op opdrachtbasis van de gemeente, heeft uitgevoerd. Er zijn toen diverse prognosemodellen vergeleken en het bleek dat Primos voor Maastricht een te beperkte voorspellende waarde had. Het college vindt het belangrijk om met prognosemodellen te werken die aansluiten bij onze ambities, denk aan informatie over de verwachte bevolkingsontwikkeling en gewenste woningbouw. Zo is in de huidige programmering gekozen voor het werkgelegenheidsscenario. Daarin zijn de effecten van de groei van de werkgelegenheid (o.a. als gevolg van de doorontwikkeling van de Brightland Health Campus Maastricht en de mogelijke komst van de Einsteintelecoop) op de woningbehoefte meegenomen. Bij het Primos-model was dit niet mogelijk.

Ook wordt Progneff 2019 in de regio gebruikt. Door te werken met Progneff 2019 is het daarom in de uitvoering eenvoudiger om ontwikkelingen te vergelijken met andere gemeenten.

In het Woningbehoefte- en woningmarktonderzoek (2020 - 14 juli - [Uitkomsten woningbehoefte- en woningmarktonderzoek.pdf \(parlaeus.nl\)](#)) vindt u meer informatie over het Primos-model en hoe dit prognose model zich verhoudt tot andere prognose modellen (zoals Progneff 2019).

Vraag 7:

Zijn er binnen Maastricht locaties beschikbaar of in beeld die geschikt zouden kunnen zijn voor een dergelijk seniorenwoonproject?

Antwoord 7:

Nee dat hebben we niet. Echter zijn er in Maastricht benoemde woonzorgzones waarbinnen dergelijke seniorenwoonprojecten kunnen landen. Daarnaast zetten we in de [Ontwerp Omgevingsvisie](#) in op, en bieden we ruimte voor, verdichting binnen bestaand stedelijk gebied. Bij deze verdichting, het bouwen van nieuwe woningen (al dan niet in bestaande gebouwen), speelt het aspect zorg en doorstroming een grote rol. Ook bij verdichtingsprojecten is er daarmee ruimte voor dergelijke woonvormen.

De gemeente beoordeelt nieuwe bouwprojecten niet op de (leeftijd van de) doelgroep die zij bedienen, maar op de differentiatie en betaalbaarheid van de woningbouwtypes die men realiseert. Initiatieven met een mix van doelgroepen (waaronder senioren) vinden we belangrijk in het kader van sociale cohesie waar men naar elkaar omkijkt. De doelgroep senioren doet hier ook haar voordeel mee. Een voorbeeld hiervan is de nieuwbouw Scheg 2 in het Geusseltpark.

Vraag 8:

Volgens het CBS zijn nultredenwoningen essentieel voor zelfstandig wonen op oudere leeftijd. Hoeveel nultredenwoningen telt Maastricht momenteel, en hoe verhoudt dit aantal zich tot de verwachte behoefte in de komende tien jaar?

Antwoord 8:

In het 'Programma Wonen, Zorg en Welzijn 2025-2035' staat opgenomen dat de Maastrichtse opgave in nultredenwoningen 710 woningen bedraagt. Voor het woningcorporatiebezit hebben we



DATUM

22 september 2025

het 'BAT' aanbod in beeld. BAT toegankelijkheid, of Bouw Advies Toegankelijkheid, verwijst naar het streven om de fysieke leefomgeving, inclusief gebouwen en openbare ruimtes, zo in te richten dat ze voor iedereen, ongeacht hun beperking, toegankelijk zijn. Dit betekent dat mensen met en zonder beperkingen de omgeving kunnen gebruiken en er volwaardig aan kunnen deelnemen. Meer informatie over BAT en nultredenwoningen vindt u hier: [Publicatie Zorggeschikt wonen voor senioren](#) [Publicatie 'Zorggeschikt wonen voor senioren'](#) | [Publicatie | Home](#) | [Volkshuisvesting Nederland](#) (Platform 31, 2024); onderstaand een overzicht van het aantal zorggeschikte woningen in corporatiebezit. Vanaf BAT 1 zijn nultredenwoningen.

Zorggeschiktheid corporatiebezit Maastricht 2023

	Aantal woningen
1* (wandelstok toegankelijk) = BAT 1	3933
2** (rollator toegankelijk) = BAT 2	657
4**** (rolstoel toegankelijk) = BAT 3	872
Zorggeschikt = BAT 4	103
Intramuraal / onzelfstandig	1089

Vraag 9:

Is het college bereid om samen met woningcorporaties, zorginstellingen en burgerinitiatieven een verkenning te starten naar de haalbaarheid van een 'blue zone' in Maastricht?

Antwoord 9:

De tot nu toe op de wereld geïdentificeerde blue zones zijn vaak geïsoleerde gebieden gekenmerkt door een traditionele levensstijl met veel fysieke activiteit, hechte sociale banden en lokaal geproduceerde voeding. Bewoners in deze gebieden zouden langer, gezonder en gelukkiger leven dan waar ook ter wereld. Het is daarmee de vraag of een blue zone ook in andere gebieden, bijvoorbeeld Maastricht, ontwikkeld zou kunnen worden. Desalniettemin: het is zeker nastrevenswaardig om samen met zorgpartijen, woningcorporaties, de gemeente en bewoners te werken aan een gemeenschap die langer, gezonder en gelukkiger leeft. Hoe we dit als gemeente samen met de corporaties en zorgpartijen willen oppakken is omschreven in het 'Programma Wonen, Zorg en Welzijn 2025-2035' ([\(Programma wonen zorg en welzijn gemeente Maastricht - 16 april 2025\)](#)) en het 'Deltaplan Wonen en Zorg in samenwerking met Envida'.

Vraag 10:

Hoe verhoudt het huidige gemeentelijke woonbeleid zich tot de standpunten van partijen zoals 50PLUS Maastricht, die pleiten voor aangepaste woningen en samenwerking tussen gemeente, zorg en woningbouw?

Antwoord 10:

Voldoende aangepaste bestaande en nieuwe woningen en samenwerking tussen gemeente, zorg en woningbouw zijn onderdeel van ons beleid. We doen momenteel onderzoek, samen met de woningcorporaties, naar het collectief aanpassen van woningen in complexen om te zorgen voor een verhoogde BAT-score (2), zodat nog meer woningen toegankelijk en levensloopbestendig zijn.

Vraag 11:

Kan het college aangeven of er specifieke subsidies of stimuleringsregelingen beschikbaar zijn voor het realiseren van nultredenwoningen in combinatie met zorg of gemeenschapsvoorzieningen?



DATUM

22 september 2025

Antwoord 11:

Hier zijn geen gemeentelijke subsidies voor. Wel kan men vanuit de gemeente een bijdrage krijgen vanuit de Wmo voor het nemen van maatregelen waardoor de woning langer zelfstandig bewoond kan worden.

Er zijn daarnaast Rijkssubsidies / stimuleringsregelingen beschikbaar. Deze kunnen worden ingezet voor de realisatie van nultredenwoningen:

- Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten Ouderen (SOO) | RVO (aan te vragen door commerciële en niet-commerciële privaatrechtelijke rechtspersonen, voor ontmoetingsruimten voor ouderen)
- Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) (aan te vragen door gemeente, voor woonruimtes te financieren voor aandachtsgroepen, o.a. mensen met sociale of medische urgentie)
- Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) | RVO (aan te vragen door gemeente, voor het realiseren van verplaatsbare of transformatiewoningen (omvormen of optoppen), minimaal 30% reserveren voor statushouders voor minimaal 10 jaar, 100% sociale huur)
- Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW) | RVO.nl (aan te vragen door woningcorporaties en zorgaanbieders, voor het realiseren / transformeren van sociale huurwoningen voor ouderen, minimaal 15% met Wlz-indicatie)
- Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ) aanvragen | RVO.nl (aan te vragen door bewonersinitiatieven en initiatieven van sociale ondernemers, voor de realisatie van kleinschalige woonzorgarrangement vanaf 5 wooneenheden, min. 25% sociale huur of koop onder NHG).

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas

Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand

en

Jeroen Hoenderkamp

Wethouder WMO, Welzijn, Sociale Zaken en Gezondheid

en

Frans Bastiaens

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Schriftelijke vragen