

Onderwerp**3 - Toelichting bij Sturen op doelgroepen bij woningbouw**

Aanleiding / voorgeschiedenis

Op 10 februari 2026 stelde de raad de [uitgangspunten voor doelgroepen in het omgevingsplan](#). Deze uitgangspunten zijn bij ontwikkelaars en Woonveste voorgelegd tijdens een participatiebijeenkomst. Hierna zijn de ontwerpregels voor het omgevingsplan opgesteld.

Feitelijke informatie

Op 10 februari 2026 stelde de raad de uitgangspunten voor doelgroepen in het omgevingsplan vast. Deze uitgangspunten zijn vervolgens in het kader van participatie voorgelegd aan ontwikkelaars en Woonveste. Deze bijeenkomst heeft ertoe geleid dat er een verfijning in de regels wordt opgenomen, die op een onderdeel afwijkt van de uitgangspunten. Het gaat om de bepaling van de doelgroep voor middenhuurwoningen. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 10 van de Huisvestingswet. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Gezien de wettelijke bepaling gaat het bij woningzoekende met een middeninkomen om eenpersoonshuishoudens met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan € 70.149, en bij meerpersoonshuishoudens om een huishoudinkomen dat niet hoger is dan € 93.531.

Afweging

In woonzorgvisie [‘tHuis in Heusden, samen wonen, samen zorgen’](#) zijn diverse groepen als speerpunt opgenomen. Het is de bedoeling dat voor deze doelgroepen meer betaalbare woningen beschikbaar komen en blijven. Jongeren zijn een belangrijke doelgroep in de woonzorgvisie. Het is echter niet mogelijk om te sturen op leeftijd als het gaat om het beschikbaar stellen en houden van woningen. In de woonzorgvisie is daarom al opgenomen dat jongeren vaak een lager inkomen hebben en weinig vermogen. Daarnaast zijn het vaak starters op de woningmarkt. Sturen op de doelgroep starters en de beschikbaarheid van betaalbare woningen is in lijn met Thema 1 uit de woonzorgvisie: Voldoende betaalbare en passende woningen. Specifiek gaat het dan om speerpunt 3 ‘Langdurig betaalbaar houden van woningen voor koopstarters’ en speerpunt 6: ‘Geschikt aanbod voor jongeren’. In de uitgangspunten notitie is ook aangegeven dat er een mandaatbesluit genomen moet worden voor het jaarlijks aanpassen van de regels. Uit nader onderzoek is gebleken dat dit niet nodig is. Het verwijzen naar wetsartikelen is wel toegestaan. Om die reden is het niet nodig om voor deze regels het mandaatbesluit aan te passen.

Eerder is aangegeven dat deze regeling mogelijk gevolgen had voor de financieringsmogelijkheden van kopers. Navraag bij banken leerde dat het mogelijk is om een hypotheek te verkrijgen. Wat op dat moment nog niet bekend was, is dat de regeling in het ontwerp wijzigingsbesluit nadelige gevolgen heeft voor de mogelijkheid om hypotheekrente af te trekken. Hierdoor worden maandlasten van kopers vele malen hoger, waarmee de regeling zijn doel voorbijschiet en de woningen voor een kleinere groep bereikbaar worden. Om hieraan tegemoet te komen, is een aanpassing van de regels voorgesteld.

Inzet van middelen

We verwachten dat deze maatregel kan worden uitgevoerd binnen de bestaande budgetten en formatie. De kosten voor het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan komen ten laste van het reguliere budget voor de actualisatie van omgevingsplannen.

Risico's

Door het opnemen van deze regeling wordt gestuurd op de beschikbaarheid van woningen voor specifieke doelgroepen. Omdat er sprake is van schaarste op de woningmarkt betekent dit automatisch dat er minder woningen beschikbaar zijn voor mensen die buiten deze doelgroep vallen.

Door het opnemen van een instandhoudingstermijn in de regeling zorgen we ervoor dat de woningen langdurig beschikbaar zijn voor de doelgroep. Dit zorgt er echter ook voor dat in de periode van instandhouding de mogelijkheden om te verkopen beperkt worden. Vanuit de gedachte uit de woonzorgvisie om dit type woning langdurig beschikbaar te houden voor de doelgroep, is dit verdedigbaar.

Omdat de regeling voor een beperkt deel van de nieuwbouwwoningen geldt, namelijk sociale huur, middenhuurwoningen en goedkope koop (10% van de totale nieuwbouw), zijn de negatieve effecten en risico's naar verwachting minimaal.