

Onderzoeksuitvraag

Verkenning realisatie van betaalbare gezinswoningen (koop) voor huishoudens met een enkel modaal inkomen

Aanleiding en context

De gemeenteraad van de gemeente Maashorst heeft bij motie het college van burgemeester en wethouders opgedragen om een “out-of-the-box”-onderzoek te laten uitvoeren naar de mogelijkheden om ten minste **10 betaalbare gezinswoningen** te realiseren voor huishoudens met **één modaal inkomen** (eenverdieners met een modaal inkomen). Dit vanuit het bredere belang dat ook huishoudens met één modaal inkomen in staat moeten zijn een woning te kopen.

Het onderzoek dient oplossingsgericht te zijn en zich te richten op hoe het wél kan, in plaats van op het benoemen van beperkingen. Daarbij is het belangrijk dat betaalbaarheid én beschikbaarheid voor de doelgroep langdurig wordt geborgd.

Doel van het onderzoek

Het doel van dit onderzoek is het opleveren van circa vijf uitvoerbare, creatieve en realistische oplossingsrichtingen voor de realisatie van ten minste 10 gezinswoningen voor eenverdieners met een modaal inkomen. De voorstellen moeten inzicht geven in de mogelijke oplossingen (product-markt-combinaties), benodigde voorwaarden, betrokken partijen, kostenopbouw en juridische en financiële borging van langdurige betaalbaarheid.

Feitenbasis

Om scherp te zijn op de doelgroep en de definitie van betaalbaarheid moet het onderzoek, onderbouwd, zich baseren op de volgende (financiële) uitgangspunten:

- Modaal inkomen (enkel);
- Financieringsruimte – maximale hypotheek onder de huidige normen (NHG, rente) voor een modaal inkomen (enkel);
- Maximale koopprijs;
- Gezinswoning = een grondgebonden woning of een appartement met minimaal 2 slaapkamers.

Centrale onderzoeksvraag

Hoe kunnen minimaal 10 betaalbare gezinswoningen voor eenverdieners met een modaal inkomen gerealiseerd worden, waarbij de betaalbaarheid structureel wordt geborgd en speculatie wordt voorkomen?

Deelonderzoeksvragen

- **Oplossingsrichtingen (product-markt-combinaties)**
 - Welke innovatieve en/of beproefde product-markt-combinaties zijn geschikt voor de doelgroep?
 - Welke varianten zijn mogelijk op het spectrum tussen volledig eigendom en gedeeld eigendom (zoals duokoop, erfpachtconstructies, CPO etc.)?
 - Hoe verhouden appartementen en grondgebonden woningen zich in deze context qua haalbaarheid, voorkeur doelgroep en betaalbaarheid?
- **Kostenopbouw en kwaliteit**
 - Hoe ziet de doelgroep ‘huishoudens met een enkel modaal inkomen’ eruit in termen van woonwensen, leeftijd, samenstelling en mogelijkheden tot financiering?
 - In hoeverre sluit het aanbod in de verschillende oplossingsrichtingen aan bij deze doelgroep?
 - Hoe zijn de totale kosten van een woning opgebouwd? Welke componenten zijn optioneel (denk bijvoorbeeld aan wel/niet toerekenen infravoorzieningen e.d.) ?
 - Welke kwaliteit hebben de woningen (denk bijvoorbeeld aan GO's, duurzaamheid, afbouwniveau, leefkwaliteit, toekomstbestendigheid e.d.)?

- **Beschikbare gronden**
 - Welke gemeentelijke gronden zijn in beeld én welke zijn het meest kansrijk voor deze opgave?
 - Wat zijn de planologische en juridische mogelijkheden en beperkingen? En welke oplossingsrichtingen zijn er?

- **Financiering en subsidie**
 - Welke subsidies (Europees, provinciaal of Rijk) en fondsen zijn inzetbaar?
 - Welke alternatieve financieringsconstructies kunnen helpen?
 - Op welke wijze kan het verschil tussen de kostprijs en marktwaarde van woningen worden verkleind om betaalbare woningbouw voor lagere en middeninkomens te realiseren?

- **Partners en uitvoering**
 - Welke partijen zijn nodig om deze woningen te realiseren (publiek/privaat)?
 - Wat zijn hun rollen, belangen en toegevoegde waarde?

- **Langdurige betaalbaarheid**
 - Hoe kan gewaarborgd worden dat woningen structureel behouden en betaalbaar blijven voor de doelgroep?
 - Welke modellen of juridische constructies kunnen belegging of prijsopdrijving tegengaan?

Opdrachtomschrijving en resultaat

Het adviesbureau levert in het eerste kwartaal van 2026 een **praktisch en onderbouwd onderzoeksrapport** op met:

- Een overzicht van (creatieve) oplossingsrichtingen;
- Een analyse van randvoorwaarden, kansen en risico's;
- Een voorstel voor een concreet uitvoerbaar ontwikkelscenario voor minimaal 10 woningen;
- Suggesties voor borging van betaalbaarheid op de lange termijn;
- Een inschatting van tijdpad, kosten en betrokkenheid per oplossingsrichting;
- Advies over hoe het vervolgproces kan worden ingericht.

In te dienen offerte

Gegadigden worden verzocht een beknopte offerte in te dienen met daarin:

- Korte visie op de opdracht en aanpak;
- Globale onderzoeksopzet en planning;
- Samenstelling van het team en relevante ervaring;
- Een overzicht van de verwachte kosten (gespecificeerd);