



Woonbeleid in Maastricht

Juni 2022

WONEN

introdunctie





WOONVISIE:
“Goed stedelijk wonen
voor iedereen”

zittende bewoners

(kwaliteit en betaalbaar)

& nieuwe bewoners

((snel) beschikbaar en betaalbaar)

ontwikkelaar

(beschikbaarheid)

& koper / huurder

(kwaliteit & betaalbaarheid)

- + EXTRAMURALISERING ZORG
- + VERGRIJZING
- + PASSEND TOEWIJZEN

**huurders van een
SOCIALE HUURWONING
hebben in toenemende mate
ZORG & BEGELEIDING nodig.**

WONEN

kaders & stakeholders





Woonvisie Maastricht 2018

Goed stedelijk wonen voor iedereen

30 januari 2018

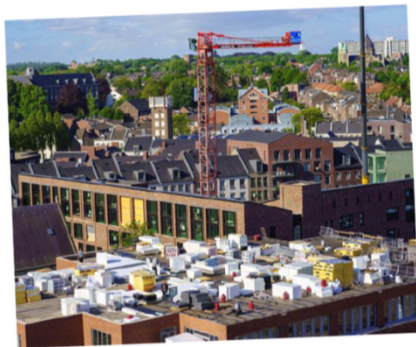


MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN MAASTRICHT

2022-2026

Woonprogrammering Maastricht 2021-2030

Wonen voor iedereen = bouwen voor iedereen;
Soepel in de aantallen en strak in de kwaliteit



Gemeente Maastricht
Beleid en Ontwikkeling
Versie collegevergadering 15 december 2020



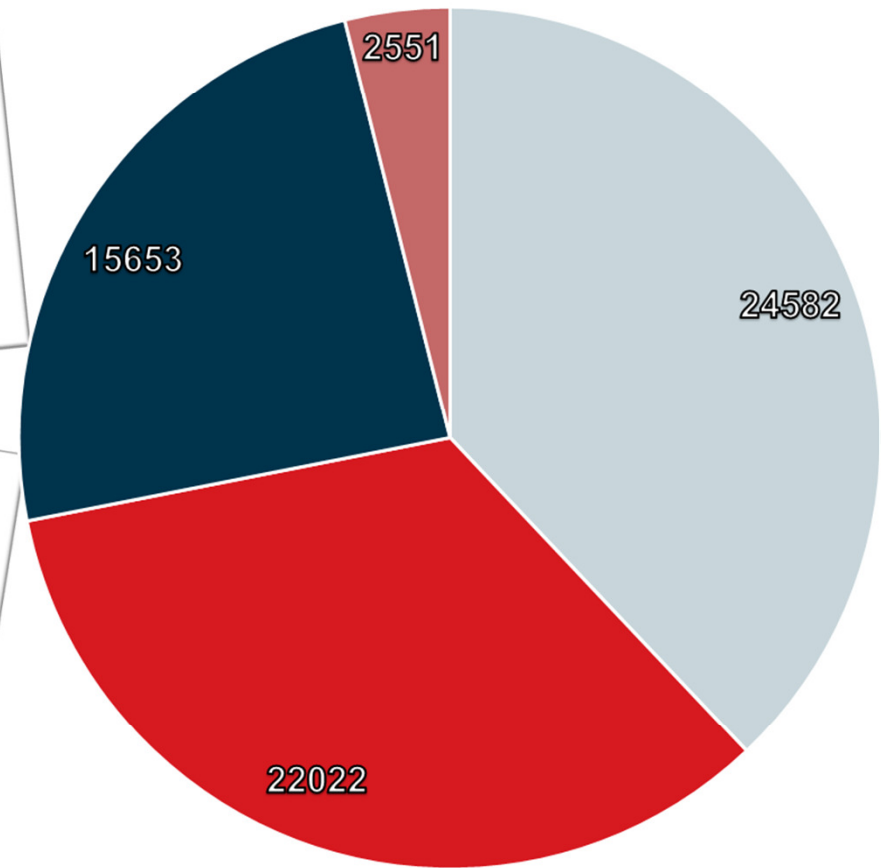
Woning splitsen of omzetten naar kamers

[Home](#) > [Bouwen en Verbouwen](#) > [Woning splitsen en woning omzetten naar kamers](#)



Wilt u een bestaande woning splitsen? Bijvoorbeeld om er appartementen of studentenkamers van te maken? Dan moet u een omgevingsvergunning aanvragen. Tenzij u onder de hospiteregeling valt.

Woningeigendom Maastricht



■ Koopwoningen ■ Woningcorporatie
■ Overige verhuurders ■ Onbekende eigenaar



Woonvisie
Maastricht 2018
Goed stedelijk wonen voor iedereen



MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN MAASTRICHT

2022-2026

Woonprogrammering Maastricht 2021-2030

Wonen voor iedereen = bouwen voor iedereen;
Soepel in de aantallen en strak in de kwaliteit



Gemeente Maastricht
Beleid en Ontwikkeling
Versie collegevergadering 15 december 2020

Woning splitsen of omzetten naar kamers

Home > Bouwen en Verbouwen > Woning splitsen en woning omzetten naar kamers

Wilt u een bestaande woning splitsen? Bijvoorbeeld om er appartementen of studentenkamers van te maken? Dan moet u een omgevingsvergunning aanvragen. Tenzij u onder de hospiteregeling valt.



Woonvisie Maastricht 2018

Goed stedelijk wonen voor iedereen

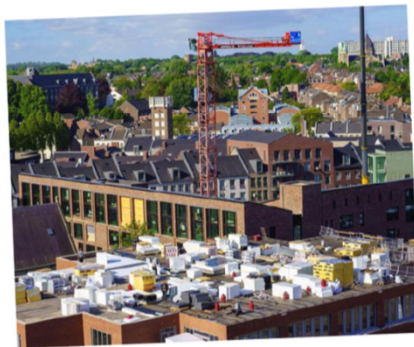


MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN MAASTRICHT

2022-2026

Woonprogrammering Maastricht 2021-2030

Wonen voor iedereen - bouwen voor iedereen;
Soepel in de aantallen en strak in de kwaliteit

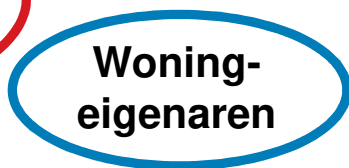


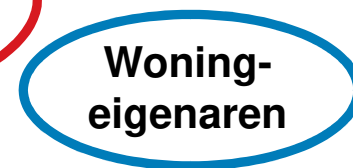
Gemeente Maastricht
Beleid en Ontwikkeling
Versie collegevergadering 15 december 2020

Woning splitsen of omzetten naar kamers

Home > Bouwen en Verbouwen > Woning splitsen en woning omzetten naar kamers

Wilt u een bestaande woning splitsen? Bijvoorbeeld
studentenkamers van te maken? Dan moet u
Tenzij u onder de hospiteregeling valt.



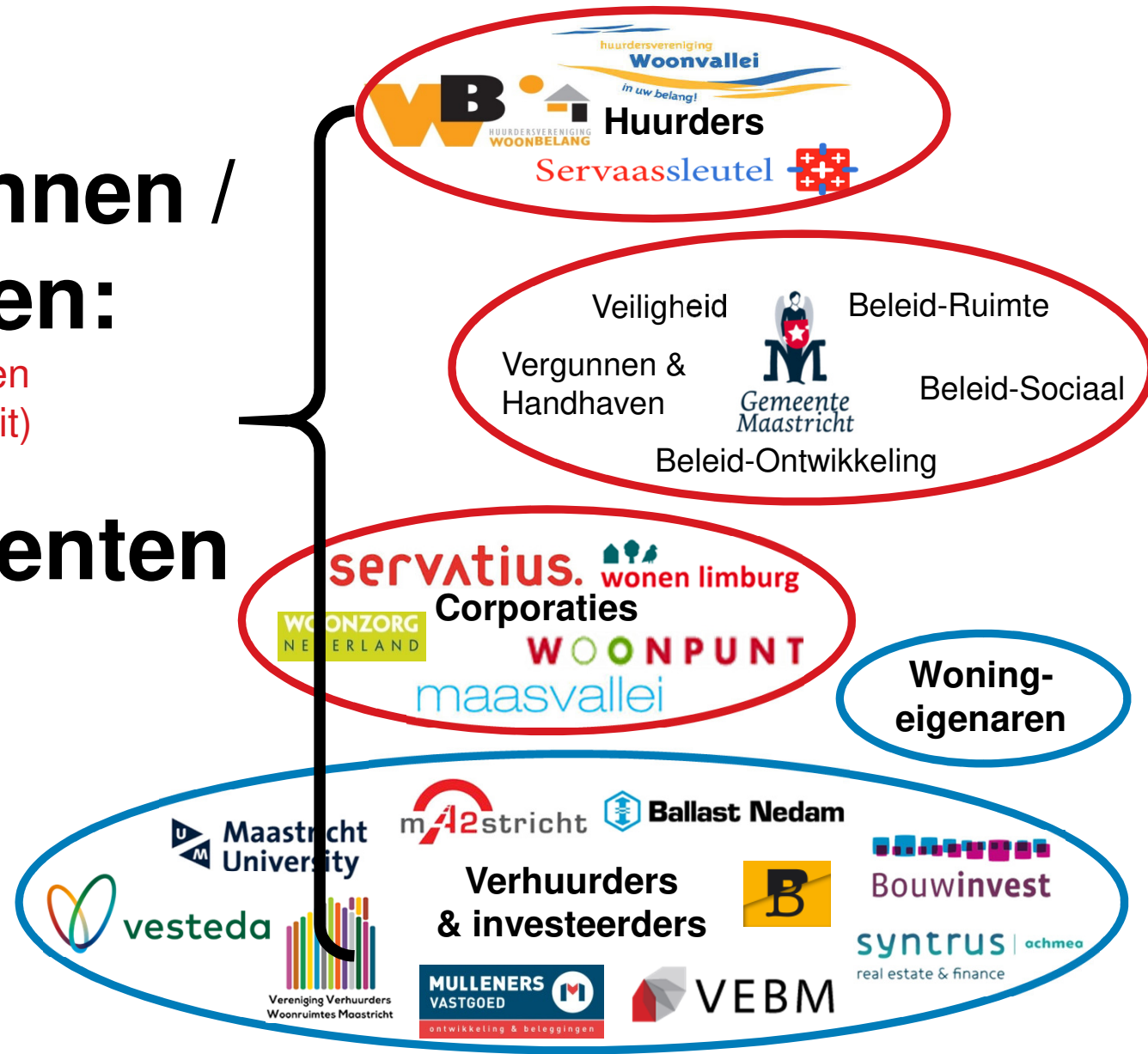


WONEN

instrumenten



Bestemmingsplannen / Omgevingsplannen: Nieuwe plannen: sturen op uitgangspunten woonprogrammering (kwaliteit & kwantiteit) & Beleidsinstrumenten



Beleidsinstrumenten

Bestemmingsplannen / Omgevingsplannen:

Nieuwe plannen: sturen op uitgangspunten woonprogrammering (kwaliteit & kwantiteit)

+

1. Doelgroepenverordening:

Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021

2. Huisvestingsverordening:

- a) **Opkoopbescherming & toeristische verhuur** = Verbod (toeristische)woningverhuur voor specifieke woningen tenzij men voldoet aan voorwaarden
- b) **Wet goed verhuurderschap** = Gemeentelijke regels waaraan verhuurders moeten voldoen. Mogelijkheid tot invoeren vanaf medio 2023.
- c) **Woonruimteverdeling** = sociale huurwoningen toewijzen aan specifieke doelgroepen - 50% mag worden gereserveerd voor mensen met regionale binding / eigen inwoners. Ook het toewijzen van particuliere huur en koopwoningen kan worden gestuurd. 'Light' versie is het huidige jaarplan woonruimteverdeling.

Beleidsinstrumenten

Bestemmingsplannen / Omgevingsplannen:

Nieuwe plannen: sturen op uitgangspunten woonprogrammering (kwaliteit & kwantiteit)



1. Doelgroepenverordening:

Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021

2. Huisvestingsverordening:

- a) **Opkoopbescherming & toeristische verhuur** = Verbod (toeristische)woningverhuur voor specifieke woningen tenzij men voldoet aan voorwaarden
- b) **Wet goed verhuurderschap** = Gemeentelijke regels waaraan verhuurders moeten voldoen. Mogelijk vanaf medio 2023.
- c) **Woonruimteverdeling** = sociale huurwoningen toewijzen aan specifieke doelgroepen - 50% mag worden gereserveerd voor mensen met regionale binding / eigen inwoners. Ook het toewijzen van particuliere huur en koopwoningen kan worden gestuurd. 'Light' versie is het huidige jaarplan woonruimteverdeling.

Beleidsinstrumenten

Bestemmingsplannen / Omgevingsplannen:

Nieuwe plannen: sturen op uitgangspunten woonprogrammering (kwaliteit & kwantiteit)

+

3. Anterieure overeenkomsten: Afspraken met ontwikkelaars vastleggen in overeenkomsten

4. Grondbeleid: Gedifferentieerde grondprijs voor sociale huurwoningen.

5. Fondsen voor (sociale) woningbouw / CPO: de gemeente heeft €1.194.586,- gereserveerd voor het realiseren van sociale huurwoningen op de juiste locatie en €140.000,- voor CPO

6. Starterslening: Maastricht heeft een revolverend fonds startersleningen (dit is in 2021 verhoogd met €393.750,-).

Draaiknop Betaalbaarheid

Woonvisie 2018 en Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Woonprogrammering 2021-2030 (incl. studentenhuisvesting)

Prestatieafspraken woningcorporaties 2022-2025

Grondbeleid

Anterieure overeenkomsten

Bestemmingsplannen (facetbestemmingsplan splitsen – evaluatie in juli 2022)

Verordening betaalbare woningbouw (doelgroepenverordening)

Huisvestingsverordening onderdeel
Opkoopbescherming & Toeristische
verhuur (verwacht juli 2022)

Huisvestingsverordening Onderdeel Goed Verhuurderschap (wettelijk mogelijk 2023)

Fonds sociale woningbouw
(€1.204.586,-) en CPO (€140.000,-)

Starterslening (€393.750,-)

Draaiknop Kwaliteit

Draaiknop Beschikbaarheid

Jaarplan woonruimteverdeling sociale
huur

Huisvestings-verordening onderdeel
Woonruimteverdeling (ook voor
particuliere huur en nieuwbouw
koop)

DRAAIKNOPPEN

betaalbaarheid



Pas op je geld!



Wat speelt er in jouw leven?

Geldvragen? Geldzorgen? Je staat er niet alleen voor.
Pasopjegeld.nl helpt met tips, informatie en advies over geldzaken.



Corona en geldzorgen



Mantelzorg



Studeren en opleiding



Ziekte / beperking



Trouwen en
samenwonen



Vanuit Sociaal Domein / Armoedebeleid

Onder andere:

- Pas op je geld;
- Bijzondere uitkeringen/toeslagen;
- Minimafolder;
- Terugkrijgen van gemeentelijke belasting.

Woonprogrammering Maastricht 2021-2030

Wonen voor iedereen = bouwen voor iedereen;
Sociaal in de aanpak en strak in de kwaliteit



Gemeente Maastricht
Beleid en Ontwikkeling
Versie uitgavevergadering 15 december 2020

Vanuit Woonbeleid

- Doelgroepenverordening > 60% betaalbare woningbouw;
- Woonprogrammering: Voldoende woningen (vraag / aanbod in balans)
- Wet Opkoopbescherming (per 1/1/2022)
 - Is er schaarste aan betaalbare woningen? > Ja
 - Verordening in de raad juli 2022
 - Relatie met beleidsregels splitsen & omzetten. Evaluatie: juli 2022
 - Eisen betaalbaarheid studentenhuysvesting
- Energiearmoede i.s.m. met afdeling duurzaamheid en armoedebeleid

Vanuit de Prestatieafspraken

- Huurverhoging
 - Streefhuren > inflatie + 1%
 - Huurgewenning?
 - Twee huren beleid?
 - Inkomensafhankelijke huurverhoging
- Pilot Voorzieningenwijzer



DRAAIKNOPPEN

kwaliteit





Vanuit landelijke wetgeving verplicht

- Bouwbesluit:
 - Minimale m2 & plafondhoogte
 - Constructieve veiligheid
 - Energiezuinig en gasloos
 - Licht-, geluid-, bodem- & luchtkwaliteit
 - Brandveiligheid
- Rijksmonumenten
- Stikstof
- Flora en Fauna



Vanuit landelijke wetgeving verplicht

- Bouwbesluit:
 - Minimale m2 & plafondhoogte
 - Constructieve veiligheid
 - Energiezuinig en gasloos
 - Licht-, geluid-, bodem- & luchtkwaliteit
 - Brandveiligheid
- Rijksmonumenten
- Stikstof
- Flora en Fauna

Vanuit gemeentelijke beleid

- Parkeernormen
- Welstandseisen
- Gemeentelijke monumenten & stadsgezichten
- Hittestress
- Warmtevisie & Mission Zero Maastricht (verduurzamen & van gas af)
- Minimale m2 vanuit Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021
- Eisen vanuit beleidsregels splitsen en omzetten (evaluatie juli 2022)
- Etc.

DRAAIKNOPPEN

beschikbaarheid



Weinig woningen komen vrij

- Vergrijzing = minder doorstroom & meer 'bijzondere doelgroepen'
- Gemiddeld 1000 sociale huurwoningen per jaar (ca. 6%)

Meer druk op sociale huurwoningen

- Extramuralisatie = steeds meer 'bijzondere doelgroepen'
- Passend toewijzen = minder 'dure scheefwoners'

De meest aantrekkelijke woningen komen het minste vrij

- Doorstroming bij woningen met slechtste prijs-kwaliteitsverhouding het grootst



In 2021

- Van de 11 huurwoningen van corporaties worden er 6 verhuurd via Thuis in Limburg
- 17,6 maanden zoektijd via 'normaal' Thuis in Limburg & 10 maanden bij loting.
- 5,5 maanden zoektijd bij de urgentieregeling



Omschrijving	Aantal
Vrij aanbod via Thuis in Limburg: inschrijfduur, loting, direct	632
Regulier urgent	157
Uitstroom MO/GGZ (Housing)	44
Statushouders	70
Woningruil	28
Eigen inplaatsing corporaties	33
Herstructurering	65
Overig (zoals WMO Zorgindicatie, Laatste Kans Beleid)	104

Prioriteren

- Standaard: via Thuis in Limburg
- Soms: Urgentie (zelf bepaalde, bijzondere doelgroep, WMO)
- Maatwerk als het moet

Hoe minder wensen – hoe sneller een woning

Vervolg

- Evaluatie in februari 2022 afgerond ([RIB - Evaluatie Woonruimteverdeling en vervolgproces.pdf](#) (gemeentemaastricht.nl) > prioritering & uitwerking i.s.m. huurdersbelangenverenigingen, corporaties en gemeente





Bedankt voor
jullie aandacht

Zijn er nog vragen?