

The background image shows the Maastricht Cathedral (Dome of St. Servatius) with its distinctive red brick towers and blue-tiled roof. In the foreground, a cobblestone square is filled with people, including two runners in the lower left. A large green tree stands on the right side of the frame. A white banner with dark blue text is superimposed over the middle of the image.

# Wet versterking regie volkshuisvesting

30 September 2025

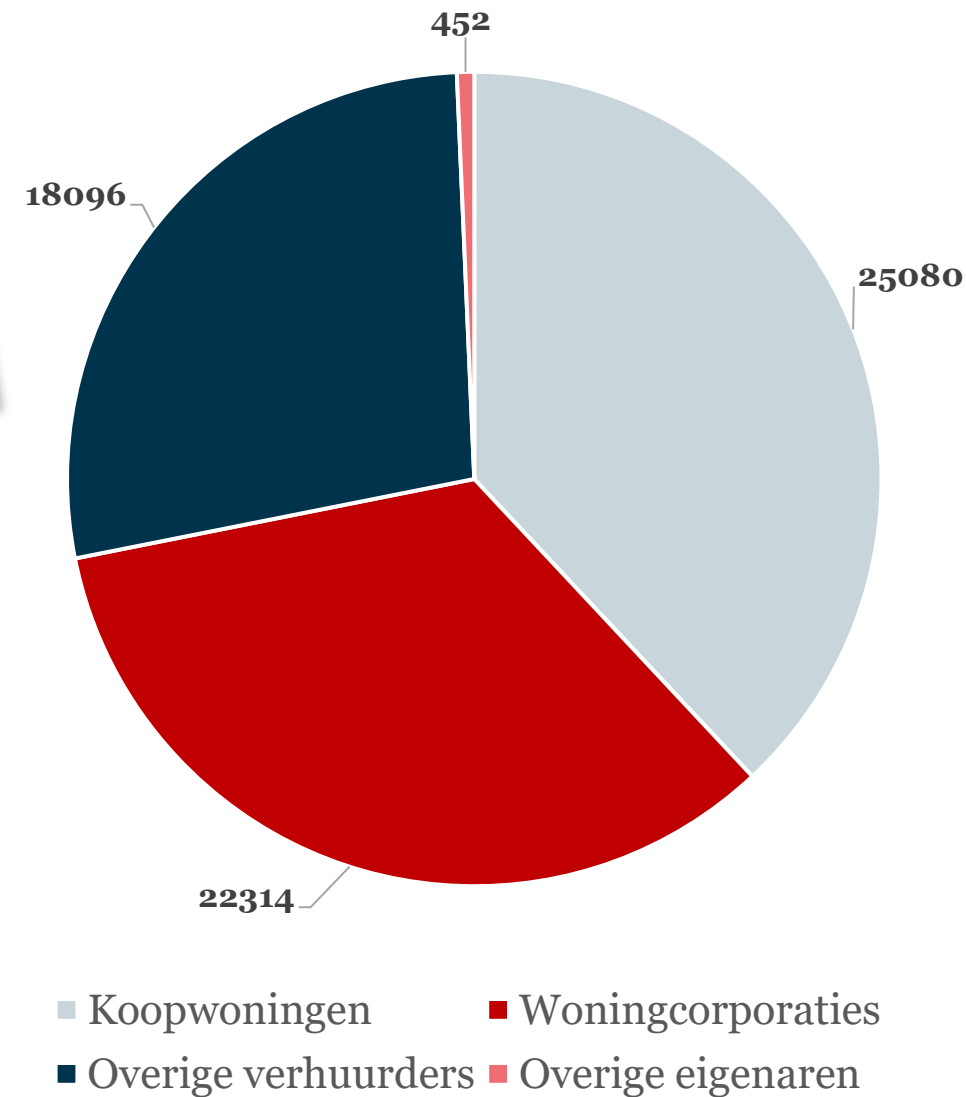


Gemeente Maastricht

# WOONBELEID in MAASTRICHT



# Woningeigendom Maastricht



## 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

Gemeente



Gemeente Maastricht

- ❖ Woning splitsen of omzetten kamers
- ❖ Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021
  - Gebiedsgerichte uitwerking
- ❖ Huisvestingsverordening (2022): Opkoopbescherming & toeristische verhuur

# WET VERSTERKING REGIE VOLKSHUISVESTING



# Sinds 2022 meer regie

| Probleemstelling                                         | Maatregelen rijksoverheid                                                                                           |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Markt bouwt niet als vanzelf wat nodig is                | Nationaal Woon- en Bouwagenda (2022)<br>Programma's Wonen en Zorg, Duurzaamheid en Leefbaarheid & Veiligheid (2022) |
| Lokale overheden bouwen te weinig voor de opgave         |                                                                                                                     |
| Bouw versnellen                                          | Programma STOER (2025)                                                                                              |
| Positie huurder onder druk                               | Wet goed verhuurderschap (2023)                                                                                     |
|                                                          | Wet betaalbare huur (2024)                                                                                          |
|                                                          | Wet vaste huurcontracten (2024)                                                                                     |
| Onevenwichtige verdeling betaalbare woningen in de regio | Programma een Thuis voor iedereen (2022)                                                                            |
| Onderlinge verdringing van woningzoekenden               |                                                                                                                     |

# Wat doet de 'Wet regie' aanvullend

## 1. Sturen op aantallen, locaties en woningtypen;

- Instrumenten om te sturen op waar, hoeveel en voor wie gebouwd wordt

### ► Volkshuisvestingsprogramma

## 2. Sturen op betaalbaarheid en evenredige woonruimteverdeling:

- Rijk eist straks ook minimum aandeel betaalbaar bij nieuwbouw (andere eisen dan lokaal)
- Evenredige verdeling urgent woningzoekenden

### ► Betaalbaarheidseisen en Urgentieverordening

# Instrumenten Wet regie (1)

## 1. Volkshuisvestingsprogramma

### Kwantitatieve opgave (deels in Woondeal):

- Nieuwbouw gebaseerd op lokaal aandeel in de provinciale opgave
- Provincie en regio maken afspraken over aantal per gemeente

### Kwalitatieve opgave (nieuw):

- Nieuwbouwopgave **betaalbare woningen** afstemmen per regio
- Specifieke woonbehoefte (nieuwe) aandachtsgroepen (waaronder ouderen) en ontwikkeling woongerelateerde zorg en ondersteuning
- Verduurzaming
- Leefbaarheid



# Instrumenten Wet regie (2)

## 2a. Betaalbaarheidseisen



< 27% sociale huur → minimaal 30% sociale huur

> **27% sociale huur** → **minimaal 40% middenhuur  
én betaalbare koop**  
(Maastricht = 34% sociale huur)

+ regionaal 30% sociale huur en 2/3 deel betaalbaar

Onze regio is Maastricht-Heuvelland óf Zuid Limburg (oordeel Provincie).

# Wat houdt betaalbaarheid in?

## Huidige eisen

60% betaalbaarheid nieuwbouw  
(= sociale huur en betaalbare koop)

Sociale huur: < € 900,07  
Betaalbare koop < € 402.000,00

## Toekomstige eisen

67% betaalbaarheid nieuwbouw  
(=sociale huur, betaalbare koop en middenhuur)

Sociale huur: < € 900,07  
Middenhuur: > € 900,07 - € 1.184,82  
Betaalbare koop < € 405.000,00

## Instandhoudingstermijnen

Sociale huur: 15 jaar  
Middenhuur: 15 jaar  
Sociale koop: 5 jaar

Sociale huur: 25 jaar  
Middenhuur: 10 jaar  
Sociale koop: 1 jaar (tot max 10 jaar)

# Instrumenten Wet regie (3)

## 2b. Urgentieverordening

| Urgentiecategorieën                        |
|--------------------------------------------|
|                                            |
| Mantelzorgverleners- en ontvangers         |
| Medische/psychische urgentie               |
| Maatschappelijke opvang                    |
| Beschermd wonen                            |
| Klinische geestelijke gezondheidszorg      |
| Vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel |
| Jeugdzorg                                  |
| (jeugd)detentie en forensische zorg        |
| Uitstappende sekswerkers                   |
|                                            |
| Dakloze gezinnen met minderjarige kinderen |
| Statushouders                              |



Verplicht op te nemen in  
urgentieverordening



In behandeling bij de  
Tweede Kamer

# Fair share

Systematiek voor evenwichtige verdeling over regio

Provincie: stelt regio vast

Gemeenten: maken afspraken → verdeling urgenten

geen afspraken → 15% van te verhuren  
sociale huurwoningen  
gaan naar verplichte  
urgente doelgroepen



# In 2024

- Vrij aanbod: 58,2% (afspraken:  $\geq 45\%$  was 50,8% in 2023)
- Verplicht urgente doelgroepen: 191 (urgentie, Housing, Wmo & moeilijk plaatsbaren)
- Iets meer dan 15%.



| Omschrijving                                                     | Aantal |
|------------------------------------------------------------------|--------|
| Vrij aanbod via Thuis in Limburg (inschrijfduur, loting, direct) | 726    |
| Regulier urgent                                                  | 96     |
| Uitstroom MO/GGZ (Housing)                                       | 69     |
| Statushouders                                                    | 73     |
| Moeilijk plaatsbaren                                             | 7      |
| Eigen inplaatsing corporaties                                    | 32     |
| Herstructurering                                                 | 46     |
| Overig: Wmo, Nieuwbouw, Woningruil, doorschuif etc               | 179    |

# Wet regie en rol gemeenteraad

## Nu:

1. Woonprogrammering → raadsbevoegdheid
2. Omgevingsvisie → raadsbevoegdheid
3. Urgentieregels → corporatiebeleid

## Straks:

1. Woonvisie + deel Woonprogrammering > Omgevingsvisie en Omgevingsplan  
→ raadsbevoegdheid
2. Deel woonprogrammering > Volkshuisvestingsprogramma  
→ collegebevoegdheid
3. Urgentieverordening → raadsbevoegdheid

# Tijdljn Wet regie

- **3 juli 2025** Wetsvoorstel inclusief amendementen aangenomen door Tweede Kamer
- **26 augustus 2025** Brief Minister VRO naar Eerste Kamer uitvoerbaarheid Wet regie (n.a.v. amendementen)
- **9 september 2025** Brief Minister VRO naar Eerste Kamer over Novelle (=apart wetsvoorstel reparatie amendementen)
- **Najaar 2025** Behandeling novelle Tweede Kamer + behandeling Novelle en Oorspronkelijk wetsvoorstel Eerste Kamer



# Implementatie Wet regie in Maastricht

- **Q4 2025** Omgevingsvisie zonder uitwerking betaalbaarheid
- **Q1 2026** Actualisatie woningmarkt en –behoefteonderzoek
- **Q3 2026** Regionale afspraken: urgentieverordening & fair share
- **Q4 2026** Volkshuisvestingsprogramma
- **Q4 2026** Omgevingsplan met uitwerking betaalbaarheidseisen Wet regie

Uitgangspunt is inwerkingtreding Wet regie per 1-1-2026





Bedankt voor  
uw aandacht

Zijn er nog vragen?