

An aerial photograph of a city, likely Leuven, Belgium, showing a dense urban area with a river (the Dender) flowing through it. A prominent bridge is visible in the middle ground. The background shows a vast, flat landscape under a blue sky with scattered clouds.

# Introductie in het Woonbeleid

13 mei 2026 – Deel 1: Context | Woningvoorraad | Verdeling

Renee Ranieri - Beleidsadviseur Wonen

# Bedankt – Resultaten Enquete

● Weet niet / geen mening ● Niet belangrijk ● Neutraal ● Belangrijk

Volkshuisvestingsprogramma

Woningbouwproductie

Betaalbaarheidseisen

Toewijzing van woningen aan urgente of bijzondere doelgroepen  
(voorrang geven)

Wonen & Zorg

Mantelzorgwoningen

Meerjarige prestatieafspraken (samenwerking met  
woningcorporaties)

Opkoopbescherming

Woningsplitsing

Hospitaverhuur

Zelfbewoningsplicht

Starterslening

Leefbaarheid & Wijkaanpak

Studentenwoningen

Regionale samenwerking

Woonwagens

Statushouders



# Bedankt – Resultaten Enquete

● Weet niet / geen mening 
 ● Niet belangrijk 
 ● Neutraal 
 ● Belangrijk



100% 0% 100%

# Bedankt – Resultaten Enquete

● Weet niet / geen mening ● Niet belangrijk ● Neutraal ● Belangrijk

Volkshuisvestingsprogramma

Woningbouwproductie

Betaalbaarheidseisen

Toewijzing van woningen aan urgente of bijzondere doelgroepen  
(voorrang geven)

Wonen & Zorg

Mantelzorgwoningen

Meerjarige prestatieafspraken (samenwerking met  
woningcorporaties)

Opkoopbescherming

Woningsplitsing

Hospitaverhuur

Zelfbewoningsplicht

Starterslening

Leefbaarheid & Wijkaanpak

Studentenwoningen

Regionale samenwerking

Woonwagens

Statushouders



○ Kort: + Budget in BERAP (juni)



# Bedankt – Resultaten Enquete

## Extra thema's:

- Hoeveel inwoners er op de wachtlijst staan
  - Actief woningzoekende: 16.000 (2025)
- Hoeveel woningen er gebouwd worden binnen een korte tijd
  - Vandaag: Context – Hoeveel wordt gebouwd?
- Gemeentelijk woonbedrijf en grondverwerving
  - Vandaag: Context - Instrumenten
- Leegstand, sociale koopwoningen (naar Achterhoeks model), erfpacht
  - Vandaag: Context – Instrumenten
- (Nieuwe) vormen van sociale- op corporatiewoningen, 'ondernemerschap' in wonen
  - Vandaag: Context – Instrumenten
- Levensloopbestendig
  - Volgende keer (Wonen & Zorg)
- Doorstroommogelijkheden
  - Volgende keer (Wonen & Zorg)



# 1. Context



NU.NL • 27 FEB 2025

**Meer huurhuizen in verkoop  
door nieuwe wet, en daar  
profiteert koopstarter van**

BESCHIKBAAR

KWALITEIT

BETAALBAAR

NOS NIEUWS • 23 JUNI 2025  
**Minister Keijzer  
gaat bouwregels  
versoepelen, maar  
twijfel over de  
gevolgen**



**bewoner mét woning**

kwaliteit (+ betaalbaarheid bij huurwoning)

**woningzoekende**

betaalbaarheid & beschikbaarheid



# Stelling:

Een woning bouw je voor 100 jaar, kwaliteit mag tijd kosten. We vinden het niet erg als de woningtekorten oplopen als dat betekent dat er geen kleine 'kippenhokken' worden gebouwd.

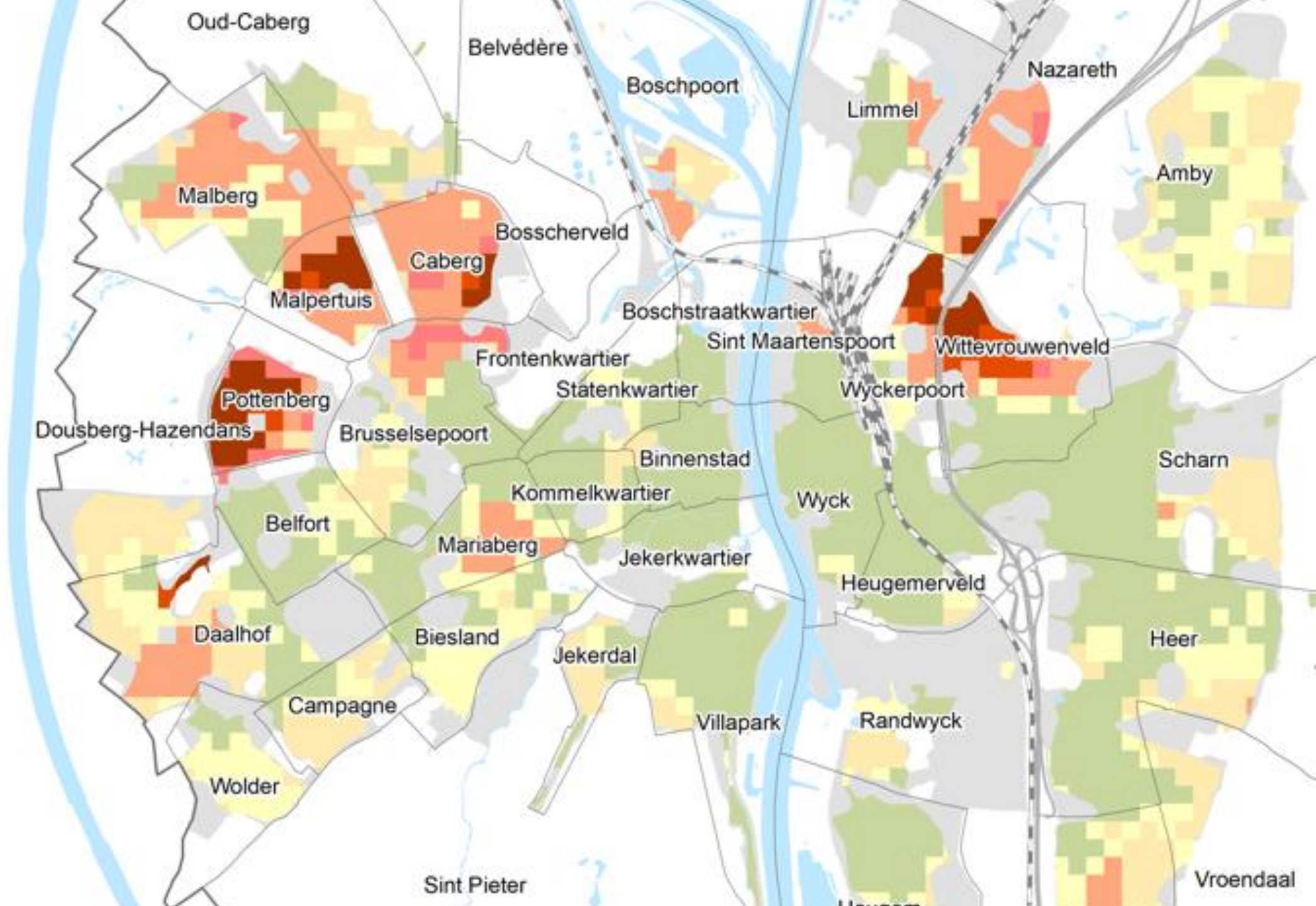


- + EXTRAMURALISERING ZORG
- + VERGRIJZING
- + PASSEND TOEWIJZEN

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







# Stelling:

Maastricht moet meer sociale huur bouwen, ook als dat een toename aan kwetsbare groepen in de stad oplevert



huurdersvereniging  
**Woonvallei**  
in uw belang!

**WB** HUURDERS  
WOONBELANG

**Servaassleutel** 

Stedennetwerk  
**G40**  **woonbond**  
de stem van hurend nederland

 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

 **vereniging eigen huis**

**Bovenlokale partijen**  **aedes**

provincie limburg 

Samenwerking Maastricht-Heuvelland  
Samenwerking Zuid-Limburg

Veiligheid  Beleid-Ruimte

Vergunnen & Handhaven **Gemeente Maastricht** Beleid-Sociaal

Beleid-Ontwikkeling

**servatius.**  **wonen limburg**

**WOONZORG NEDERLAND** **Corporaties**

**WOONPUNT**

**maasvallei**

 **Maastricht University**

 **m42stricht**  **Ballast Nedam**

 **vesteda**  **Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht**

**Verhuurders & investeerders**  **Bouwinvest**

 **MULLENERS VASTGOED**  **VEBM**

 **syntrus | ochmea**  
real estate & finance

**Woning-eigenaren**



# Studentenhuisvesting

75% realiseren als campus (concentratie Randwyck)

25% daarvan realiseren als kleinschalig (splitsing, verkamering)

Uitdagingen:

Betaalbaarheid / Bouwsnelheid

Betaalbaarheid / Eenzaamheid

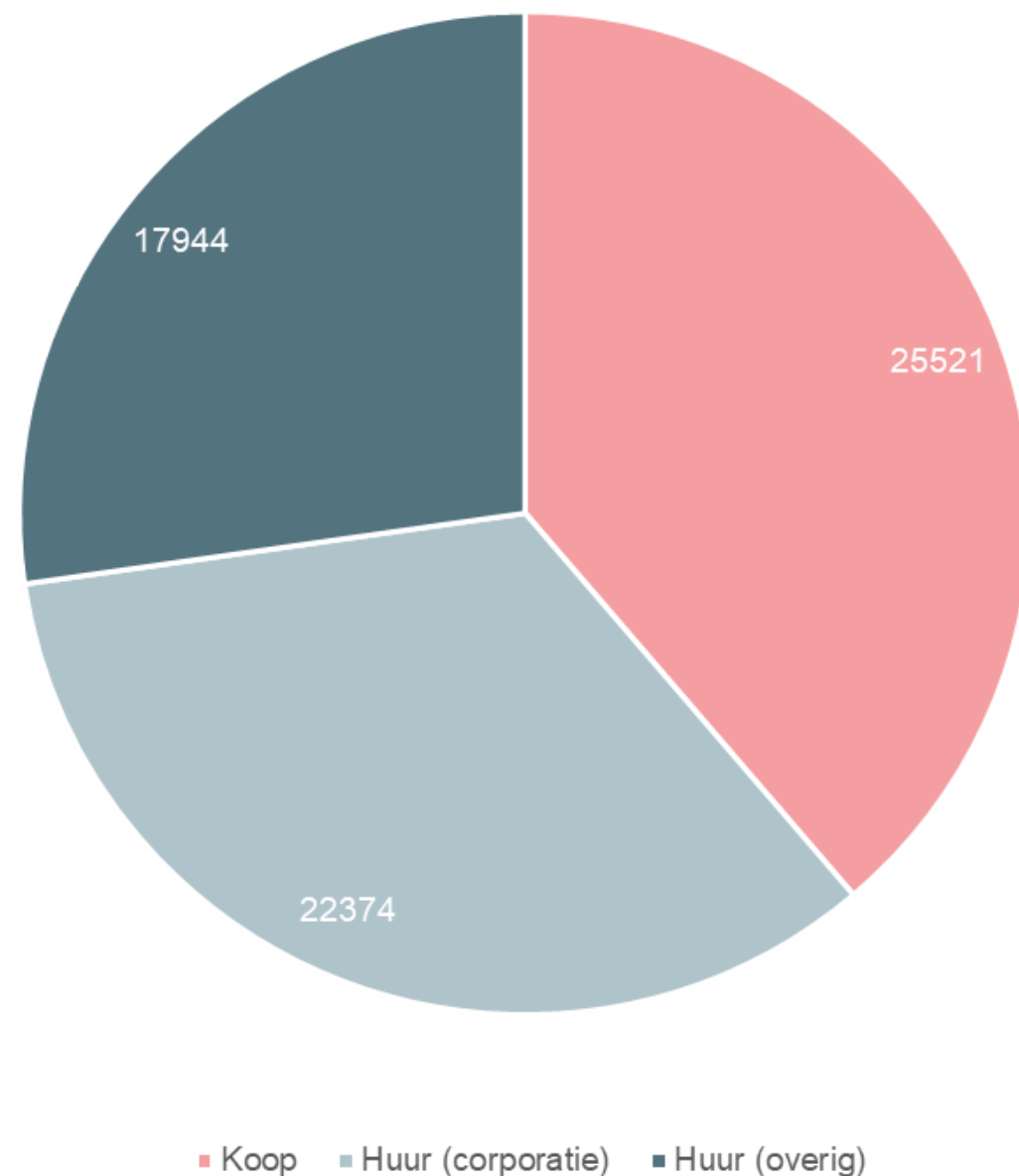
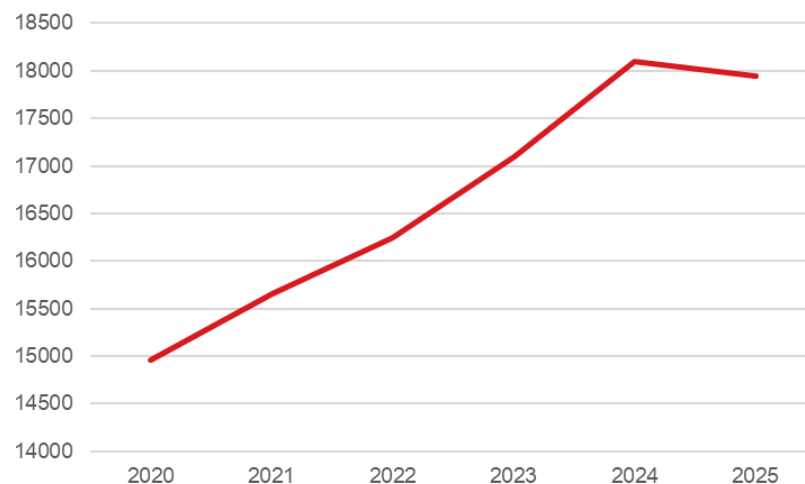
Betaalbaarheid / Kwaliteit



# Ondernemerschap

Strengere huurregels } Lager rendement  
Hogere belastingen }

+ Complexiteit, onzekerheid en kosten  
+ Andere beleggingsmogelijkheden



# Hoeveel wordt gebouwd?

Circa **12.000** woningen in plancapaciteit  
Meestal valt 30% af ( $12.000 - 3.500 = \mathbf{8.500}$ )

Circa **3.000** woningen hebben een vergunning  
Vergunning verplicht niet tot bouw

Nieuwbouwwoning: van idee tot bouw: gemiddeld 10 jaar



# Hoeveel wordt gebouwd?

## Mosaïek Wyckerpoort

- Gebiedsontwikkeling en transformatie (2027) van voormalig terrein van Mosa Porselein
- 245 woningen: 50 koopwoningen met tuin, 7 sociale huurwoningen, 74 studentenkamers, 49 studio's en 65 sociale huurappartementen
- Bestemmingsplan akkoord



# Hoeveel wordt gebouwd?

## Adelbert van Scharnlaan (Scharn)

- Transformatie (2026) van kantoorpand
- 123 studio's en appartementen in de sociale huur (Wonen Limburg)
- Samenwerking Jan van Eyck – deels verhuurd aan artiesten die een residency hebben in Maastricht





## 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  
Bebouwing  
Versie 15 december 2020



Gemeente Maastricht

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

# Planning

# Volkshuisvestingsprogramma

**Woonvisie**  
Maastricht 2018

Goed stedelijk wonen voor iedereen

30 januari 2018

## Woonprogrammering Maastricht 2021-2030

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



Gemeente Maastricht

# VOLKSHUISVESTINGS PROGRAMMA

- 27 mei 2026 | Themasessie Wonen deel 2
- 1 sept 2026 | Peilvoorstel
- 27 okt 2026 | Kosten woonbeleid
- 10 nov 2026 | Raadsvergadering | Begroting
- 24 nov 2026 | Raadsvergadering | Kosten woonbeleid

# Stad van dichtbij

OMGEVINGSVISIE  
MAASTRICHT 2040

 Gemeente Maastricht

In het Volkshuisvestingsprogramma legt het college een integrale visie op wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid vast.

Verplichte onderdelen zijn:

- Analyse van de woningbehoefte
- Woningbouwprogramma (kwalitatief en kwantitatief)
- Beleid voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad
- Bijzondere doelgroepen, aandachtsgroepen en urgente doelgroepen
- Stedelijke vernieuwing en leefbaarheid
- Wonen en zorg

In Maastricht: ook Woonwagenbeleid



Gemeente Maastricht

## **VOLKSHUISVESTINGS PROGRAMMA**

- 27 mei 2026 | Themasesse Wonen deel 2
- 1 sept 2026 | Peilvoorstel
- 27 okt 2026 | Kosten woonbeleid
- 10 nov 2026 | Raadsvergadering | Begroting
- 24 nov 2026 | Raadsvergadering | Kosten woonbeleid



# Beleidsinstrumenten

## Bestemmingsplannen / Omgevingsplannen (nieuwe plannen)

Restricties uit- en opbouw mogelijkheden (weghalen of laten bestaan > meer m2 = duurder woning) €

Percentages woningbouw (sociale huur, goedkope koop, middenhuur, CPO) €

Verevenigingsfonds €

+

### 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) **Urgentie** (verplicht vanaf 2027)

c) **Sturing op woonruimteverdeling** (optioneel)

d) **Vergunningplichtig maken gebruik** (optioneel & deels in omgevingsplan geregeld)

○ **Woningvorming**

○ **Splitsing van appartementsrechten**

○ **Woningomzetting**

○ **Woningonttrekking en samenvoeging**



# Beleidsinstrumenten

## Bestemmingsplannen / Omgevingsplannen (nieuwe plannen)

Restricties uit- en opbouw mogelijkheden (weghalen of laten bestaan > meer m2 = duurder woning)

Percentages woningbouw (sociale huur, goedkope koop, middenhuur, CPO)

Verevenigingsfonds

+

### 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) **Urgentie** (verplicht vanaf 2027)

c) **Sturing op woonruimteverdeling** (optioneel)

d) **Vergunningplichtig maken gebruik** (optioneel & deels in omgevingsplan geregeld)

- **Woningvorming**

- **Splitsing van appartementsrechten**

- **Woningomzetting**

- **Woningonttrekking en samenvoeging**



# Beleidsinstrumenten

**Bestemmingsplannen / Omgevingsplannen:**

+

## **3. Facetbestemmingsplan en -beheersverordening Woningsplitsing en Woningomzetting:**

Omgang met woningsplitsing, omzetting en herbestemming.

## **4. Meerjarige prestatieafspraken:**

Afspraken gemeente, huurdersbelangenverenigingen en woningcorporaties over renovaties, nieuwbouw, huisvesting bijzondere doelgroepen / jaarplan woonruimteverdeling, etc.



## **5. Fondsen voor CPO / zelfbouw met andere bewoners:**

€140.000,- subsidie

## **6. Starterslening:**

Maastricht heeft een revolverend fonds startersleningen.



## **7. Wet goed verhuurderschap & betaalbare huur:**

Uitvoering regels waaraan verhuurders moeten voldoen o.a. op betaalbaarheid.

# Beleidsinstrumenten

Bestemmingsplannen / Omgevingsplannen:

+

## 8. Regionale samenwerking en lobby:

Actuele afspraken: Limburgse woondeal, Regiodeal Zuid-Limburg

## 9. Hospitaverhuur en andere samenwoonvormen

Door andere afdelingen:

**10. Anterieure overeenkomsten:** Afspraken met ontwikkelaars vastleggen in overeenkomsten, zoals anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht en verkoop onder voorwaarden.



**11. Grondbeleid:** Gedifferentieerde grondprijs voor sociale huurwoningen, erfpacht (bij uitzondering), strategische aankopen.



# Beleidsinstrumenten: nog niet in gebruik

## 2. Huisvestingsverordening:

- a) **Opkoopbescherming & toeristische verhuur** = Verbod (toeristische)woningverhuur voor specifieke woningen tenzij men voldoet aan voorwaarden
- b) **Urgentie** (verplicht vanaf 2027)
- c) **Sturing op woonruimteverdeling** (optioneel)
- d) **Vergunningplichtig maken gebruik** (optioneel & deels in omgevingsplan geregeld)
  - **Woningvorming**
  - **Splitsing van appartementsrechten**
  - **Woningomzetting**
  - **Woningonttrekking en samenvoeging**

**12. Leegstandsverordening / leegstandsheffing:** Verkenning gestart – handleiding VNG volgt.

**13. Huren met vrienden:** Pilot gestart, verkenning voor verbinding splitsing en verkamering beleid

## 14. Andere vormen van subsidies / leningen:

Initiatieven zoals Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (product: KoopStart)

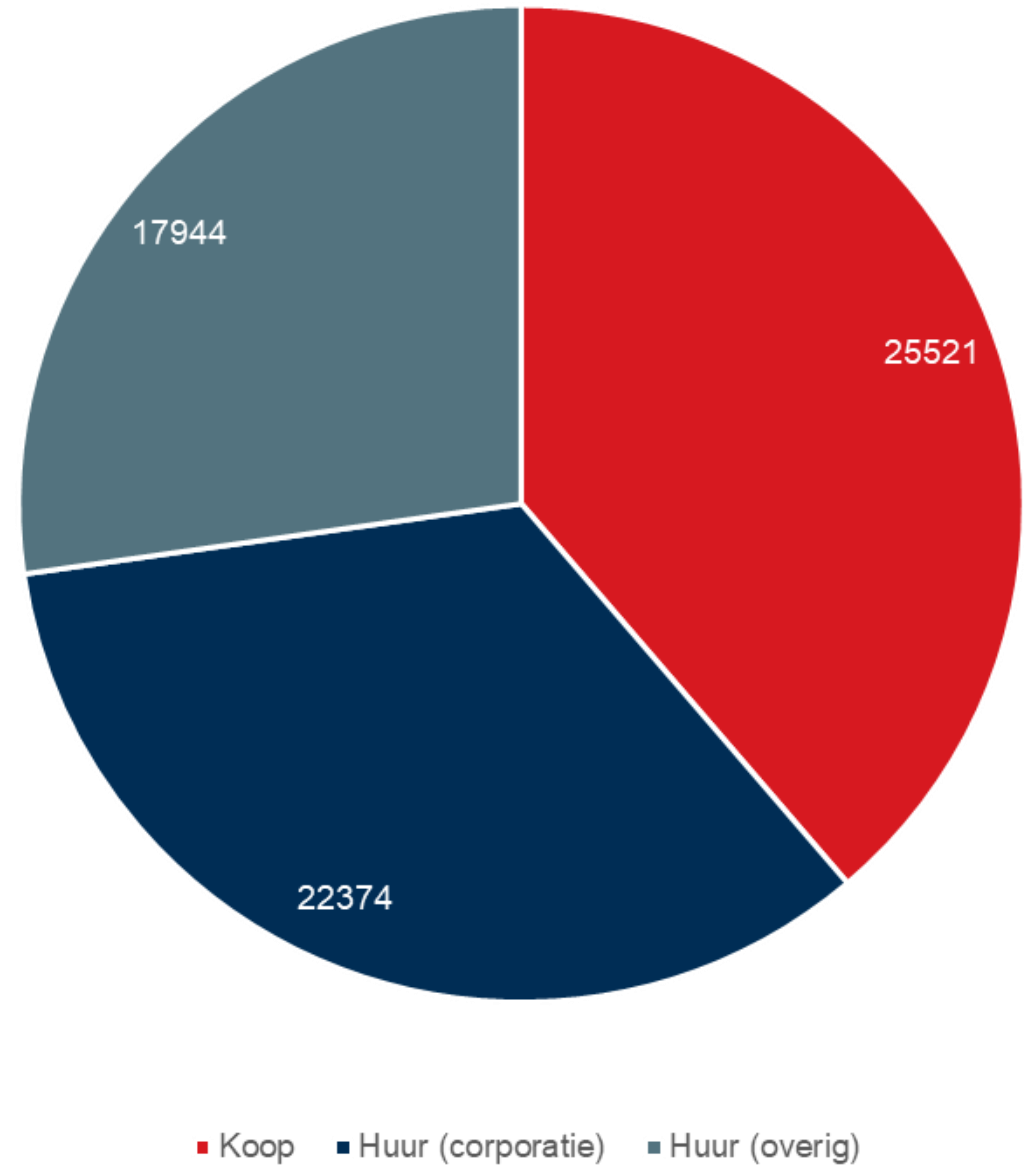
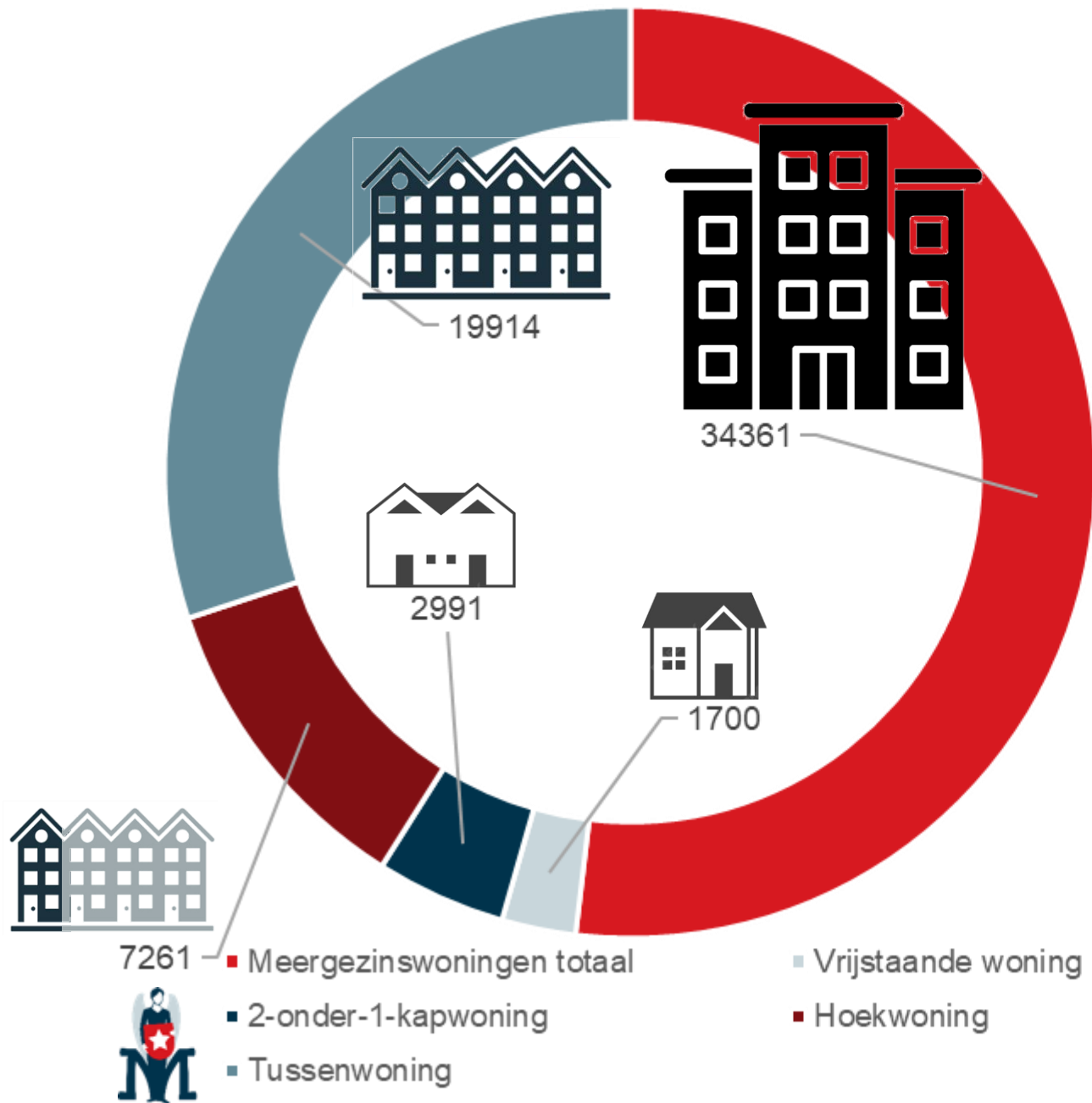


**15. Zelf woningen bouwen / eigen woningbureau**

## 2. Bestaande woningvoorraad



# Maastricht



# Instrumenten

- Splitsen & Omzetten
- Optoppen
- Opkoopbescherming
- Samenwoonconcepten
- Omgevingsplan woningbouwcategorie
- Mantelzorgwoning



# Woningsplitsing & Kamerbewoning

- Splitsen prominente plek landelijke coalitieakkoord, handreiking vanuit Ministerie
- Verplichting 'beter benutten' in Volkshuisvestingsprogramma

| Voordelen                                 | Nadelen  |
|---|--|
| Rond krijgen woningbouwprogrammering      | Risico op eenzijdige samenstelling (concentraties)             |
| Kans om betaalbare woningen toe te voegen | Druk op leefbaarheid, ook icm andere verdichtingsmogelijkheden |
| Minder nieuwbouw nodig                    |  |
| Bijvangst: verduurzaming, kansen zorg     |  |



## Definities

Woningvorming

=

Bouwkundig splitsen

Resultaat: zelfstandige woning

Woningomzetting

=

Verkameren

Resultaat: onzelfstandige woning



## Ja, mits

- Voorwaarden

Grosso modo: kamerbewoningsregels strenger dan splitsen

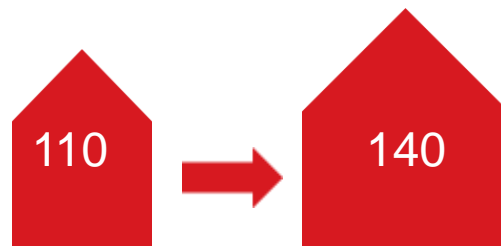
- Maastricht heeft al beleid sinds 2008
- Aanscherping sinds 2024
- Aanleiding wens meer grip (kwaliteit en betaalbaarheid)
- Instrument Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan)



# Voorbeeld

## UITGANGSPUNT: ALLEEN GROTERE WONINGEN SPLITSEN/VERKAMEREN

| Oude uitvoeringsregel                         | Nieuwe uitvoeringsregel                       |
|---|---|
| Minimaal 110 m <sup>2</sup> woningoppervlakte | Minimaal 140 m <sup>2</sup> woningoppervlakte |





## Voorkomen concentraties kamerbewoning

### Jaarlijkse meting

- 128 straten op slot in 2026
- Hier geen kamerbewoning meer mogelijk

Stratenlijst geldt niet voor splitsen



## Ontwikkelingen 2024-2026

- Minder aanvragen
- Sinds 2024 veel nieuwe instrumenten (o.a. Wet goed Verhuurderschap)
- Wens nieuwe samenwoonvormen (friends contracten)



# Herijking 2026

- Met de tijd mee
- Visie op beter benutten / verdichten

## Aandachtspunten

- Stedelijke setting, concentraties
- Maatwerk monumenten
- Vereenvoudiging regels
- Andere woningvoorraadinstrumenten



# Stelling:

De regels voor kamerbewoning  
en woningsplitsing moeten  
gelijk zijn



# Opkoopbescherming

Verbiedt kopers van een betaalbare woning deze woning na aankoop te verhuren

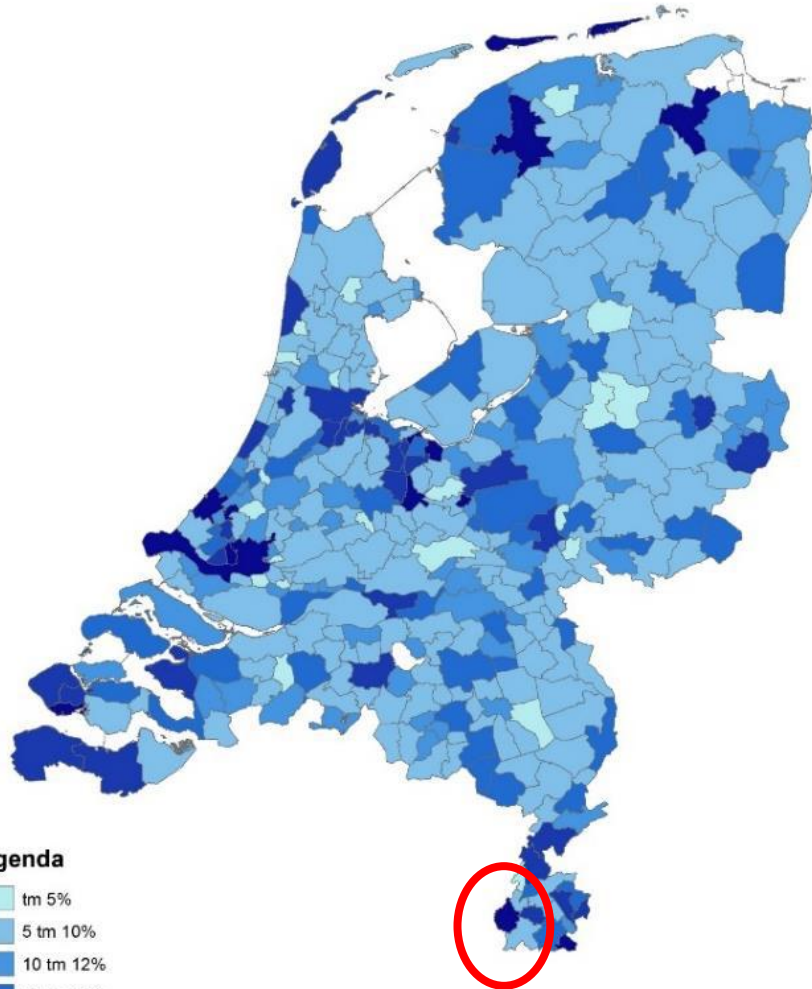
Met als doel:

1. Binding in de buurt
2. Meer kansen voor starters en middeninkomens op de koopwoningmarkt

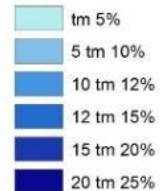


# Waarom opkoopbescherming?

Aandeel buy-to-let in transacties per gemeente (2018-2020)



## Legenda



## Situatie 2020:

Maastricht veel Buy-to-let

Met name in centrum en omliggende buurten

Met name rijwoningen en appartementen

# Waarom opkoopbescherming?

Situatie 2020-2026: Veel (landelijke) beleidsinterventies in de huurwoningmarkt:



2021: - verlaging overdrachtsbelasting koopstarters  
- verhoging overdrachtsbelasting investeerders

2022: - invoeren opkoopbescherming

2023: - verhoging overdrachtsbelasting investeerders  
- aanpassing belastingen in box 3

2024: - Wet Betaalbare Huur  
- Wet vaste huurcontracten



# Stelling:

Er bestaan zo veel verschillende sturingsinstrumenten op de woningvoorraad, dat de opkoopbescherming niet (meer) nodig is



# Hospitaverhuur

- Maastricht stimulering ihkv benutting woningvoorraad en versterken sociale samenhang
- 2022-2024 samenwerking Hospi Housing en Universiteit Maastricht
- 2024: evaluatie

## **Uitkomsten evaluatie**

- Succesvolle resultaten, potentie voor toekomst
- Uitbreiding naar huurwoningen

Toestemming verhuurder nodig

Geen vergunning nodig

Pilot 2025



# 3. Verdeling



## Weinig woningen komen vrij

- Vergrijzing = minder doorstroom & meer 'bijzondere doelgroepen'
- Gemiddeld 1.100 sociale huurwoningen per jaar (ca. 6,5%)

## 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



# Passend toewijzen

- Minimaal 95%



≥95% huurtoeslaggerechtigden



Woning goedkoper dan de aftoppingsgrens

## Maatwerk? Mogelijk voor:

1. Uitstroom uit GGZ/MO instelling via Housing
2. Statushouders
3. Bij woningruil (woont reeds bij woningcorporatie) via woonconsulenten
4. Overig via woonconsulenten

## Woonconsulenten

- Netwerkoverleg Stadsbreed
- Agendalid Netwerkoverleg Stadsbreed vanuit sociaal

# Prioriteren

- Standaard: via Thuis in Limburg
- Soms: Urgentie (via aanmelding en beoordeling door commissie, bijzondere doelgroepen via Housing, WMO, herstructurering, bijzondere verzoeken)
- Maatwerk als het moet

Hoe minder wensen – hoe sneller een woning

# Vervolg

- Huisvestingsverordening





Bedankt voor  
uw aandacht

Zijn er nog vragen?