

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 with a white arch spans the river. The city is surrounded by green fields and a clear blue sky with light clouds.

# Introductie in het Woonbeleid

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

Naam sprekers

# 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



# 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

Zelbewoningsplicht

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.

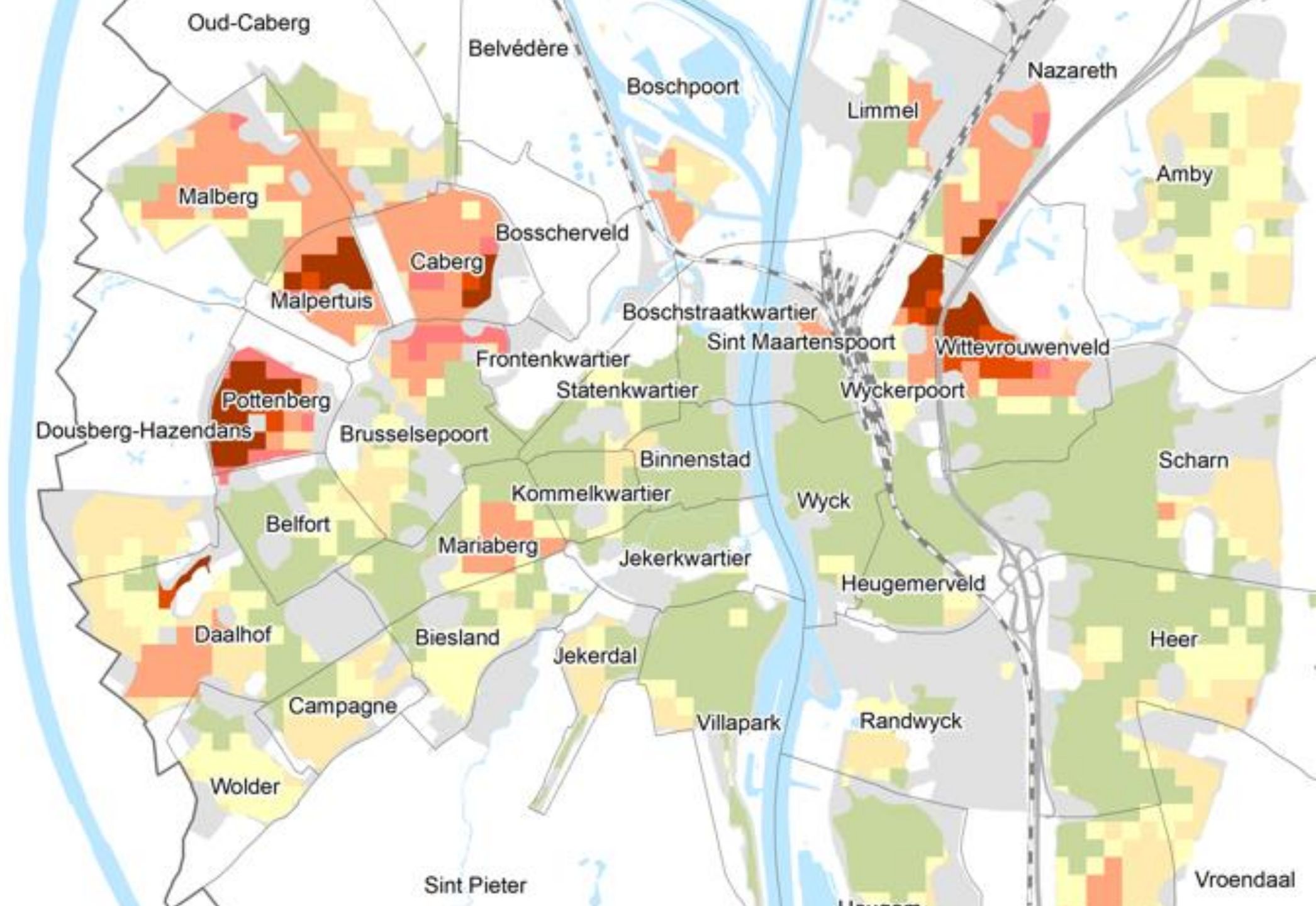


- + EXTRAMURALISERING ZORG**
- + VERGRIJZING**
- + PASSEND TOEWIJZEN**

**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!  
**Huurders**  
 HUIJERSVERENIGING  
 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  **Gemeente Maastricht** **Beleid-Ruimte**  
**Vergunnen & Handhaven** **Beleid-Sociaal**  
**Beleid-Ontwikkeling**

**servatius.**  **wonen limburg**  
 **WOONZORG NEDERLAND** **Corporaties**  
**WOONPUNT**  
**maasvallei**

 **Maastricht University**  **m12 Maastricht**  **Ballast Nedam**  
 **vesteda**  **Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht**  
**Verhuurders & investeerders**  **Bouwinvest**  
 **MULLENERS VASTGOED**  **VEBM**  
 **syntrus | achmea**  
 real estate & finance

**Woning-eigenaren**

# Studentenhuisvesting

75% realiseren als campus (concentratie Randwyck)

25% daarvan realiseren als kleinschalig (splitsing)

Uitdagingen:

Betaalbaarheid / Bouwsnelheid

Betaalbaarheid / Eenzaamheid

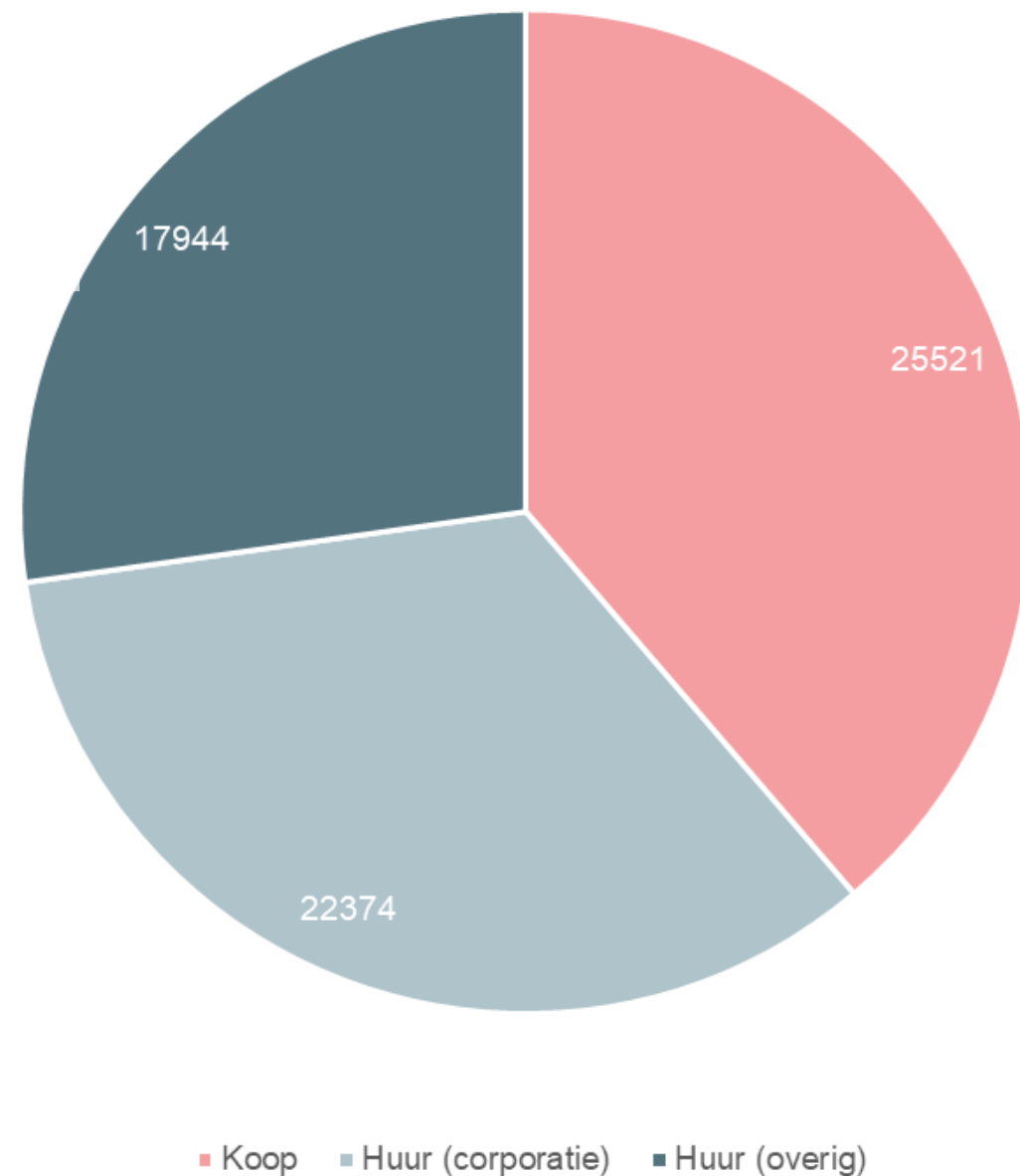
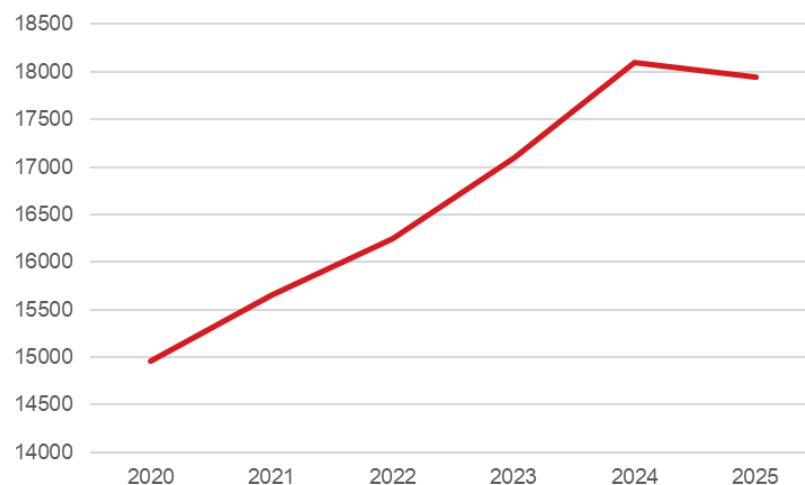
Betaalbaarheid / Kwaliteit



# 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?

## Mosa Porselein (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



# Maastricht

## Woonvisie Maastricht 2018

Goed stedelijk wonen voor iedereen

30 januari 2018

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN MAASTRICHT

2022-2026

## Woonprogrammering Maastricht 2021-2030

Wonen voor iedereen • Groeien voor iedereen  
Simpel in de wijk en sterk in de buurt



Gemeente Maastricht

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



## Woonprogrammering Maastricht 2021-2030

Wonen voor iedereen • Groeien voor iedereen  
Succes in de wijk en ook in de buurt



15 november 2020



Gemeente Maastricht

# VOLKSHUISVESTINGS PROGRAMMA

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



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



# 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) €

Verevenigingsfondssturen 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) **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)

Verevenigingsfondssturen 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) **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**

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)

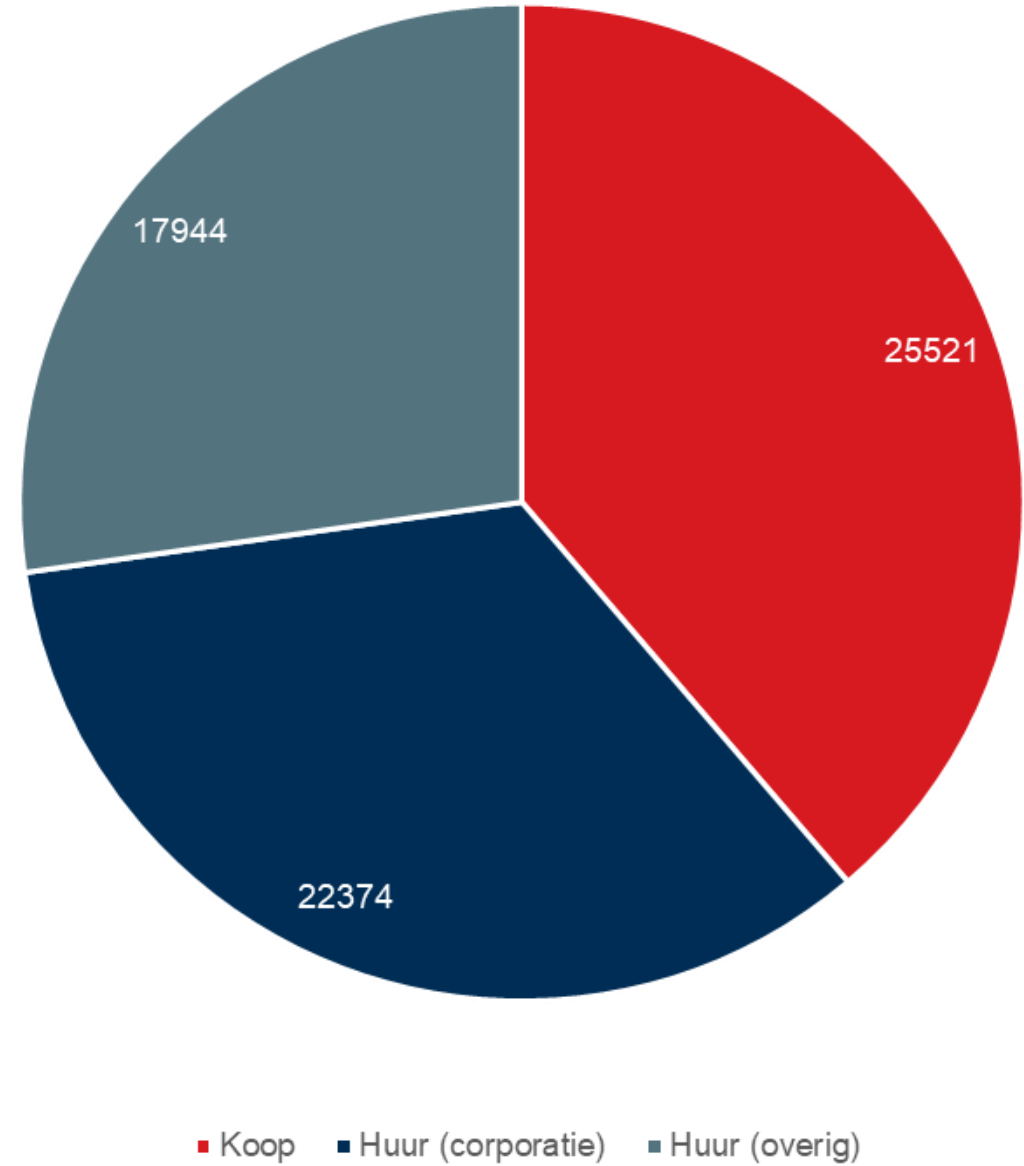
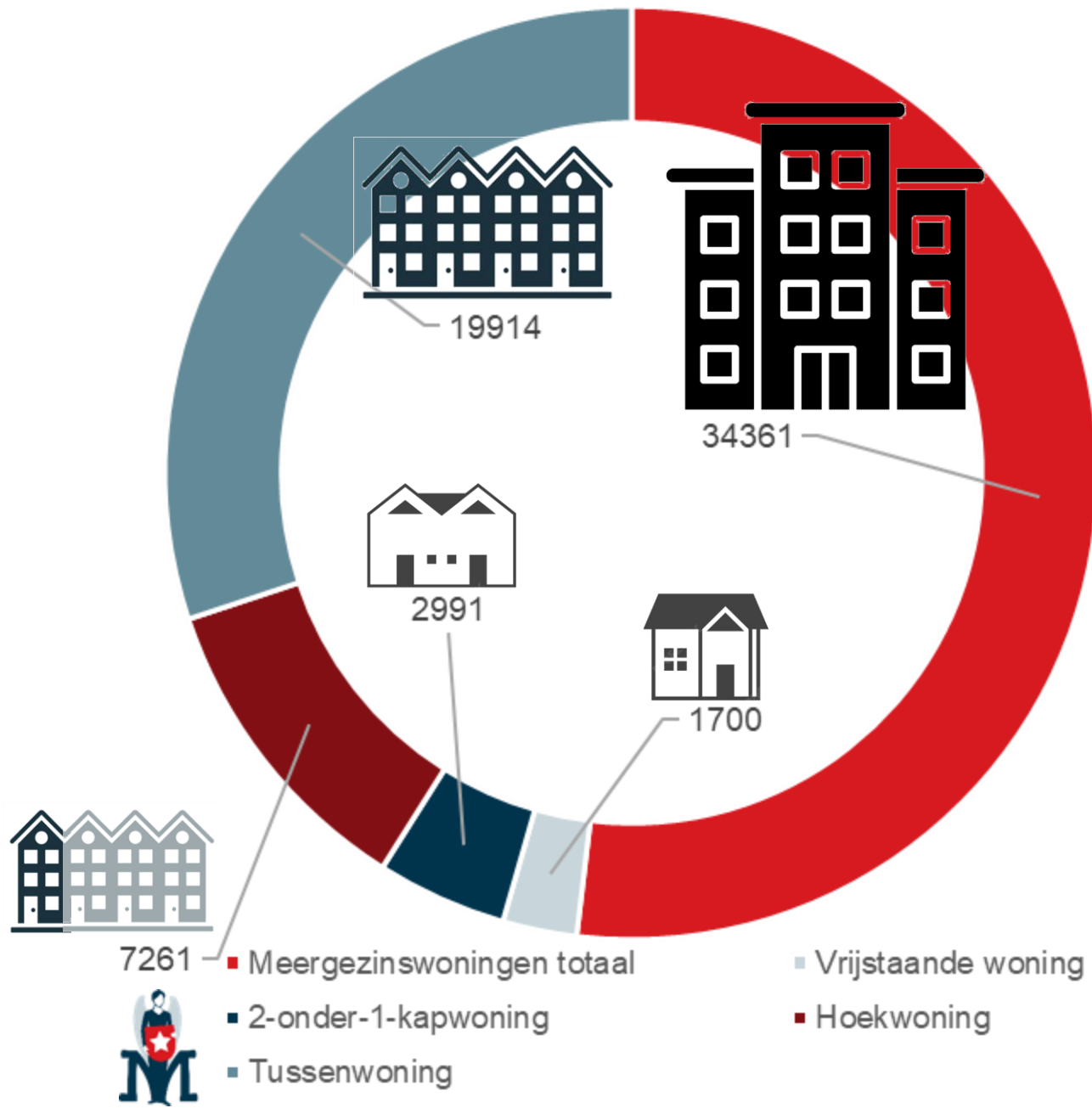


**15. Zelf woningen bouwen / eigen woningbureau**

## 2. Bestaande woningvoorraad



# Maastricht



# Instrumenten

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



# Woningsplitsing & Kamerbewoning

- Splitsen prominente plek 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 20xx
- Aanscherping sinds 2024
- Aanleiding wens meer grip (kwaliteit en betaalbaarheid)
- Instrument Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan)



# Voorbeeld

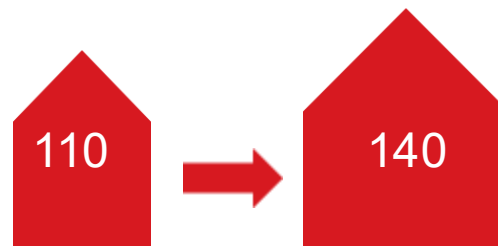
## UITGANGSPUNT: ALLEEN GROTERE WONINGEN SPLITSEN/VERKAMEREN

Oude uitvoeringsregel

Nieuwe uitvoeringsregel

Minimaal 110 m<sup>2</sup> woningoppervlakte

Minimaal 140 m<sup>2</sup> woningoppervlakte





## Voorkomen concentraties kamerbewoning

### Jaarlijkse meting

- X 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

Het verbied kopers van een betaalbare woning deze woning na aankoop te verhuren

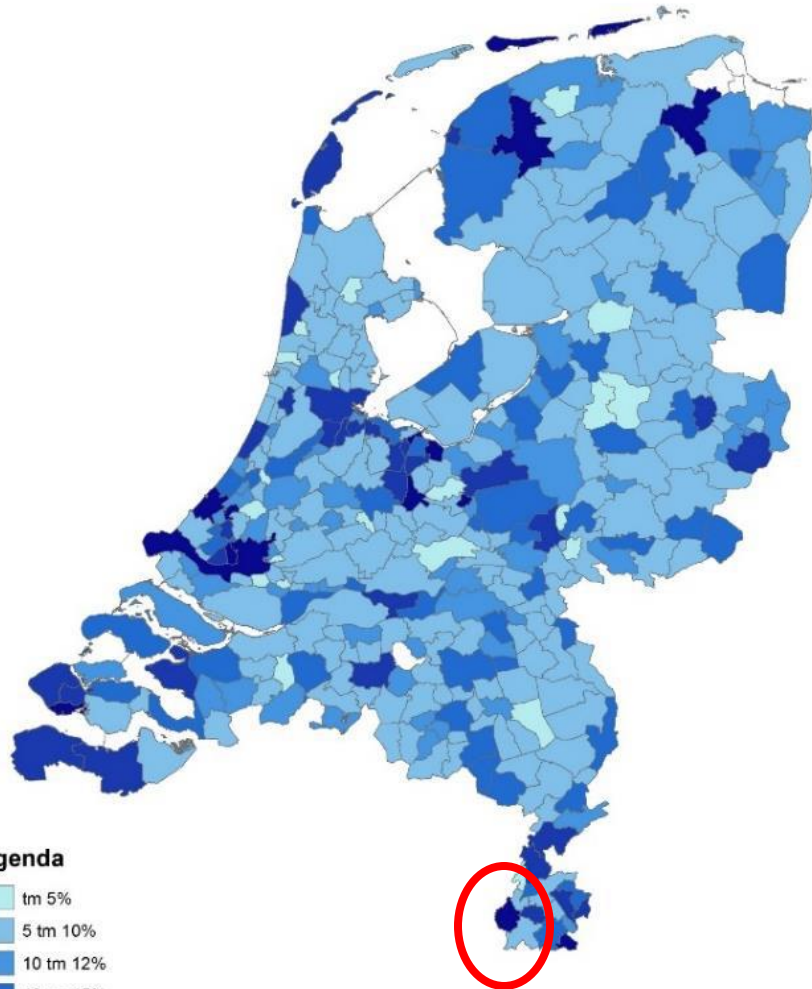
Met als doel:

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

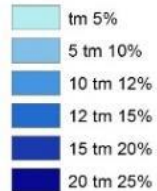


# Waarom opkoopbescherming?

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?

- Netwerkoeverleg Stadsbreed
- Agendalid Netwerkoeverleg 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?