



Introductie in het Woonbeleid

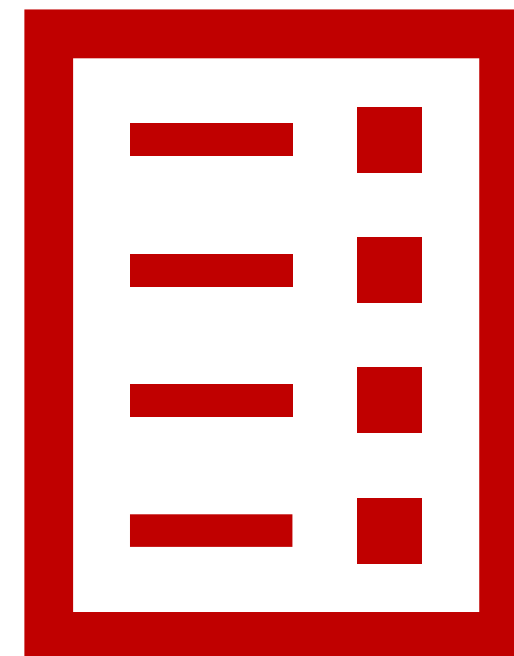
27 mei 2026 – Deel 2:
Wonen & Zorg en Welzijn
Woningcorporaties



Gemeente Maastricht

Waar gaan we het over hebben?

1. Terugblik deel 1 - 13 mei
2. Nieuw woonbeleid in 2026
3. Wonen, zorg en welzijn
4. Deltaplan
5. Woningcorporaties
6. Het bouwen van woningen



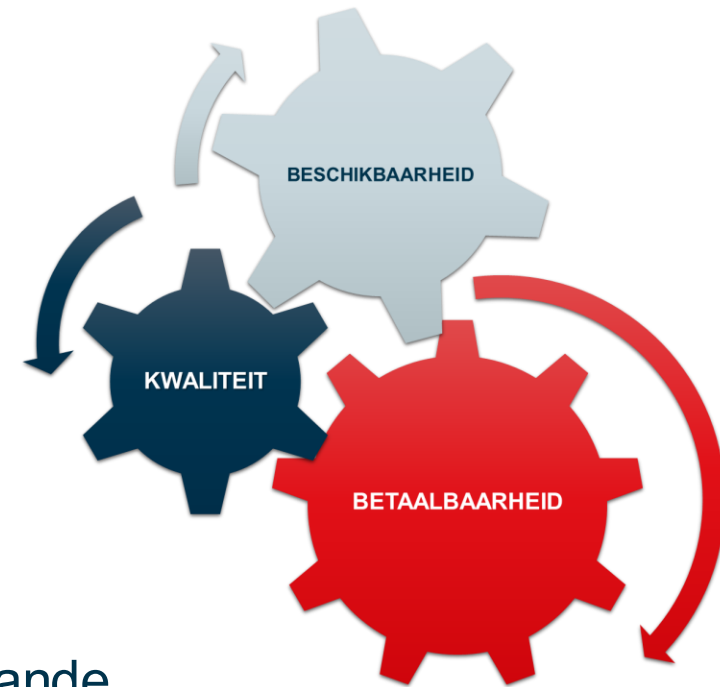
Deel 1

Terugblik deel 1 - 13 mei



Context en opgave

- Sturen op een **evenwichtige woningmarkt**, zodat **voldoende, betaalbare** en **kwalitatief** goede woningen beschikbaar zijn voor **verschillende doelgroepen**;
- Druk op de sociale huursector neemt toe;
- Niet alleen nieuwbouw maar ook het beter benutten van de bestaande woningvoorraad is noodzakelijk;
- Verschillende beleidsinstrumenten om te sturen op beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid.
- Sturen op de verdeling en toewijzing van woningen.



Deel 2

Nieuw woonbeleid in 2026



Wat gaan we dit jaar doen?

- **Nieuw woonbeleid in 3 producten**

1. Nieuwe meerjarige prestatieafspraken 2027-2031 met de woningcorporaties

2. Volkshuisvestingsprogramma

3. Huisvestingsverordening

- (4. Raadsvoorstel uitvoeringskosten woonbeleid)



1 - Meerjarige prestatieafspraken 2027-2031

Wat zijn meerjarige prestatieafspraken?

- Bestuurlijke afspraken tussen de gemeente Maastricht, woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en zorgpartijen over elkaars bijdragen aan volkshuisvestelijke opgaven.
- De meerjarige prestatieafspraken zijn wederkerig; partijen bepalen wat ze van elkaar nodig hebben om prestaties te kunnen leveren.
- Collegebevoegdheid



WOONPUNT



Gemeente Maastricht



Servaassleutel

2 - Volkshuisvestingsprogramma

Wat is het volkshuisvestingsprogramma



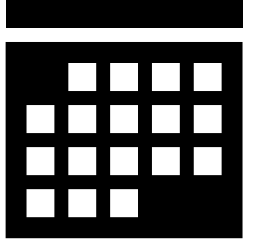
- In het Volkshuisvestingsprogramma legt het college een integrale visie op wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid vast.
- Verplichte programmaonderdelen zijn:
 - Analyse van de woningbehoefte
 - Woningbouwprogramma (kwalitatief en kwantitatief)
 - Beter benutten van de bestaande woningvoorraad
 - Bijzondere doelgroepen, aandachtsgroepen en urgente doelgroepen
 - Stedelijke vernieuwing en leefbaarheid
 - Wonen en zorg

3 – Huisvestingsverordening

Wat is een Huisvestingsverordening?

- Een Huisvestingsverordening is een lokale wet waarmee de gemeente kan sturen op:
 - de verdeling van schaarse woonruimte (toewijzing, de ‘zachte’ kant)
 - het gebruik van schaarse woonruimte (bv woningsplitsing, de ‘harde’ kant).
- De Huisvestingsverordening kan verschillende modules bevatten:
 - Urgentieregeling (vastleggen welke huishoudens voorrang krijgen) → **Verplichte module!**
 - Toewijzing van woningen reguleren
 - Voorrang op basis van lokale binding aan de gemeente.
 - Opkoopbescherming → *evaluatie loopt*
 - Reguleren van woningsplitsing → *evaluatie loopt, kan ook via omgevingsplan.*
 - Reguleren van toeristische verhuur → *evaluatie loopt*





Tijdlijn en vervolgproces

Q2 2026 – Ophalen bij de raad via mei, de maand van het wonen

- Wo 13 mei – Themasessie wonen deel 1
- Wo 27 mei – Themasessie wonen deel 2

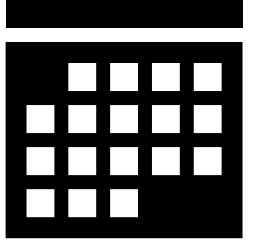
Q3 2026 – Peilvoorstel en Huisvestingsverordening

- Di 1 September: peilvoorstel over het volkshuisvestingsprogramma (domeinvergadering)
- Di 22 September: Raadsvoorstel over het wel of niet continueren van de opkoopbescherming en toeristische verhuur in de huisvestingsverordening (1 september domeinvergadering)

Q4 2026 – Financiën woonbeleid bespreken met de raad

- 10 November: Begroting
- 24 November: Raadsvoorstel uitvoeringskosten woonbeleid (27 oktober domeinvergadering)





Tijdslijn en vervolgproces

Q4 2026 – Besluitvorming in het college

- November – Besluitvorming meerjarige prestatieafspraken 2027-2031 met college, de woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en zorgpartijen.
- December – Besluitvorming Volkshuisvestingsprogramma in het college.

Q4 2027 – Huisvestingsverordening deel 2

- Raadsvoorstel vernieuwde versie van de huisvestingsverordening. Met o.a. de verplichte urgentieregeling.



Deel 3

Wonen, Zorg en Welzijn



Programma Wonen, Zorg & Welzijn

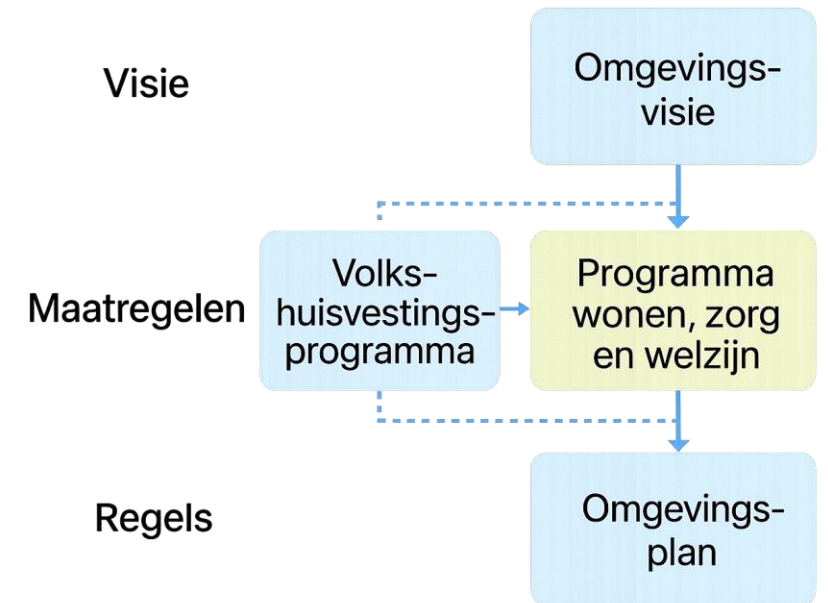
Programma Wonen, Zorg & Welzijn 2025-2035

- Voldoende geschikte woningen voor **aandachtsgroepen, urgentiecategorieën Wvrv**
- Passende woon- en leefomgeving
- Samenwerken in vertrouwen

Rode draad: mensen langer zelfstandig thuis laten wonen



Uitvoeringsprogramma



Grote opgaven in wonen, welzijn, zorg



Mensen worden ouder met meer (chronische) ziekten..



..er zijn naast ouderen ook andere mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben..



..tegelijkertijd is er een tekort aan personeel bij zorg- en welzijnsaanbieders..



..waardoor mensen langer thuis (moeten) wonen en de druk op de mantelzorg toeneemt..



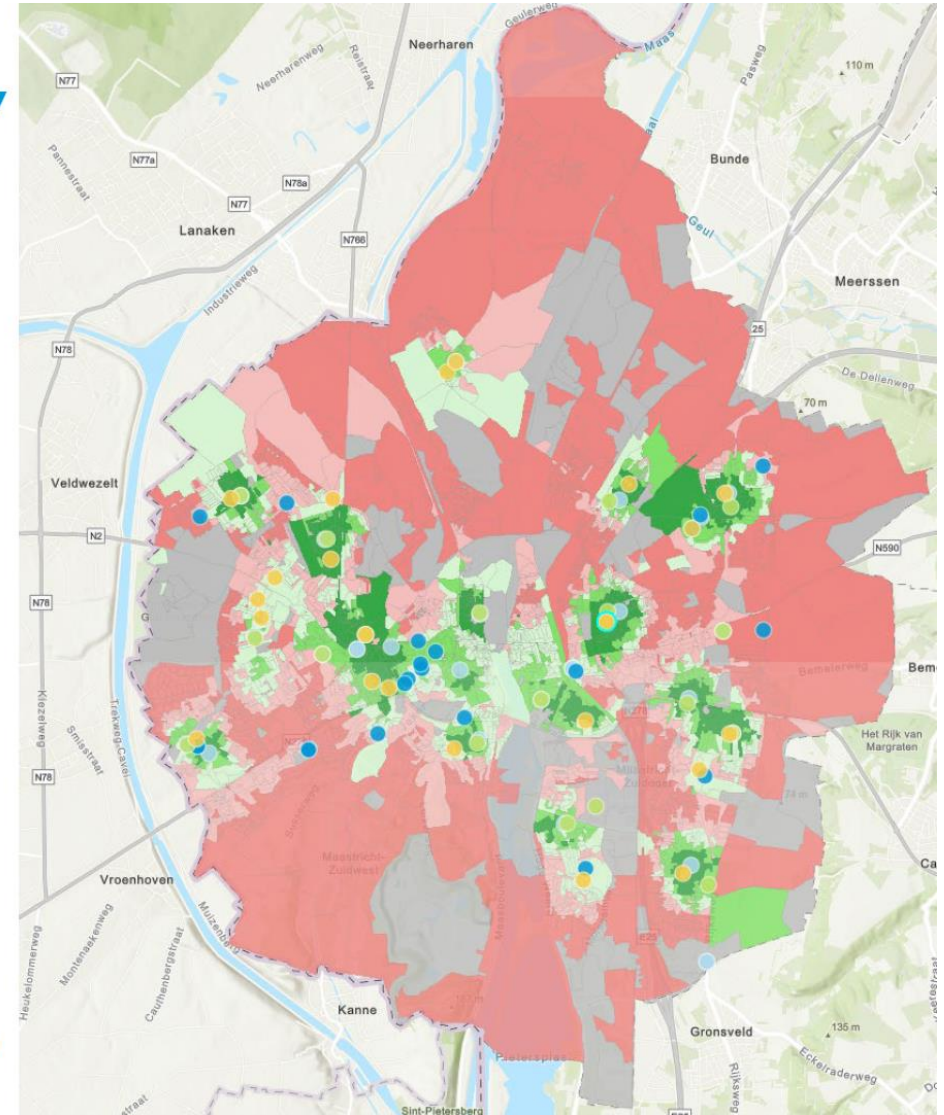
Meer behoefte aan (levensloopbestendige, geclusterde en zorggeschikte) woningen



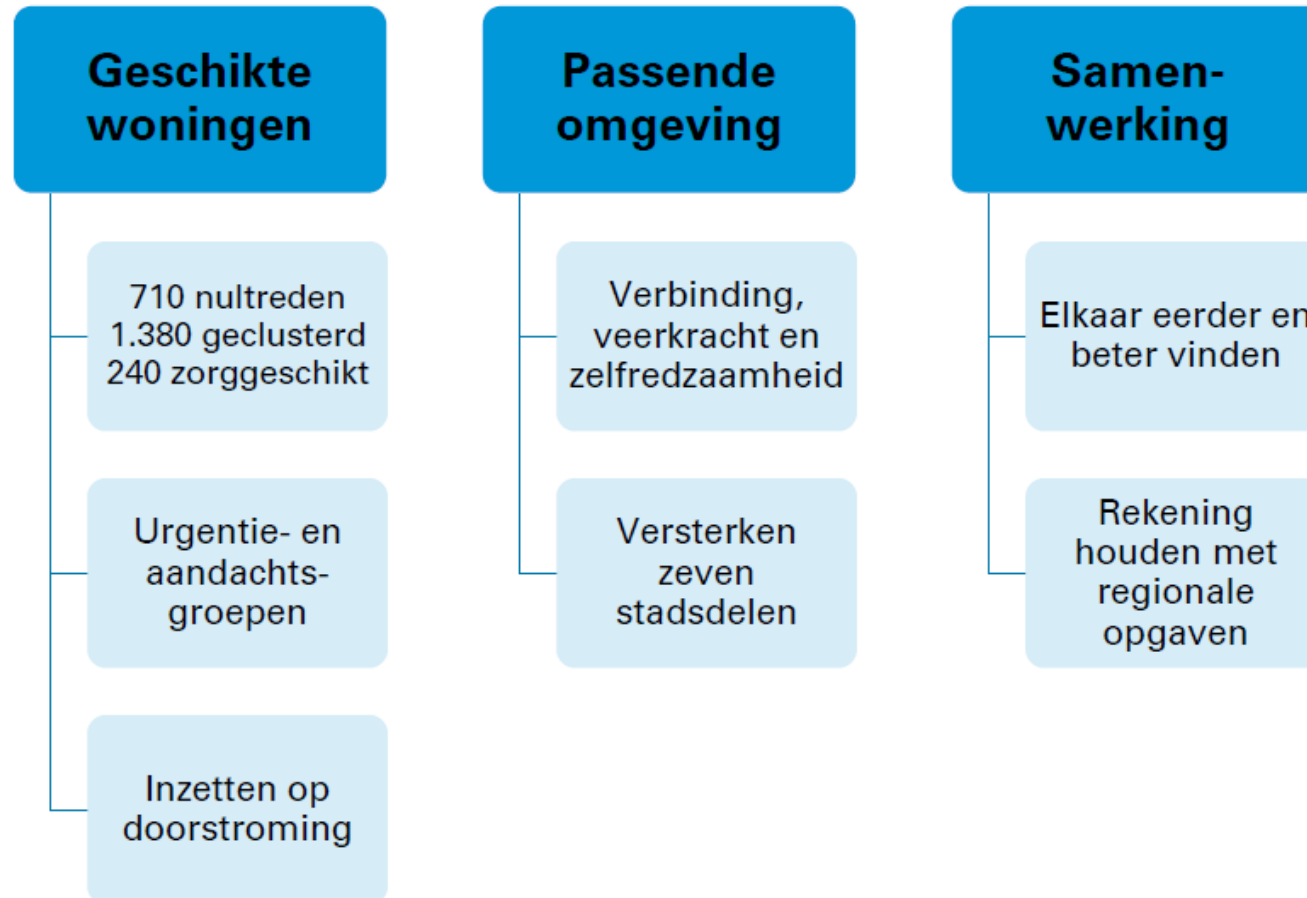
'Thuis en dichtbij' in Maastricht

- Momentopname, maar geeft inzicht in plekken waar 'langer thuis' wonen gemakkelijker mogelijk (te maken) is
- Brengt locaties in beeld waar aanpassing en nieuwbouw interessant kunnen zijn
- Toewerken naar een hoge score in Nazareth en Limmel

- Buurtcentra
- Apotheken
- Woonzorgcomplexen
- Huisartsen



Uitwerking in drie thema's



Programma Wonen, Zorg & Welzijn

Geschikte woningen

- In beeld krijgen bestaande woningvoorraad
- Opstellen aanpak mantelzorgwoningen
- Doorstroming als speerpunt (onderzoek verhuisindicaties, coördinatiepunt, seniorenmakelaar)

Passende Omgeving

- Openbare ruimte inrichten voor ontmoeting
- Dekkend White label netwerk
- Benutten leegstaand maatschappelijk vastgoed

Samenwerken

- Stimuleren vitale mantelzorgnetwerken
- Regionale / provinciale evenredige verdeling urgentie- en aandachtsgroepen, gezamenlijke Verordening



Urgenten en aandachtsgroepen

Om wie gaat het?

Aandachtsgroepen

- (Dreigend) dak- en thuisloze mensen
- Sociaal en/of medisch urgenten
- Uitstromers intramurale voorziening
- Arbeidsmigranten
- Woonwagenbewoners
- Studenten
- Statushouders (via taakstelling)



Urgente groepen

- Mantelzorgverleners en -ontvangers
- Ernstig chronisch zieken
- Dakloze mensen met een opvangvoorziening
- Uitstromers uit instellingen
- Detentie > 3 maanden
- Stoppende sekswerkers
DUUP-regeling

Ook is aandacht nodig voor wonen en zorg voor ouderen

Zicht op Thuis

Beleid Zicht op Thuis Maastricht-Heuvelland

- Centrale lijn: "iedereen een thuis"
- Verschuiving van beschermd wonen → beschermd thuis (ambulant, in de wijk)

Extramuraal als het kan, intramuraal als het nodig is

Doelgroepen

- GGZ-problematiek
- multiproblematiek
- dakloosheid / uitstroom



Zicht op Thuis

Wonen als *randvoorwaarde voor zorg*

Focus op:

- **kleinschalige woonvormen**
- spreiding doelgroep

Uitdagingen

- Stagnatie keten MO – BW – Sociale huurwoningen -> ongewenst en hoge kosten
Voorkeur: Duurzame uitstroomplekken voor lange termijn
Alternatief: (doorstroom)plekken
Speciale aandacht voor jongeren met jeugdzorgverleden
- Spreiden kwetsbare doelgroepen

Principes Wonen Eerst



Dakloosheid
voorkomen is altijd
beter dan opvang
of herhuisvesting



Huisvesting is
een mensenrecht



Respect voor keuze
en eigen regie van
mensen



Scheiden van
wonen en zorg



Ondersteuning is
gericht op herstel



Ondersteuning is
flexibel en op maat

Deel 4

Deltaplan

Petra Lamberts

Directeur Bestuur & Strategie

Envida



Deel 5

Woningcorporaties

Leon Breukers

Directeur-bestuurder Servatius



Deel 6

Het bouwen van woningen

Patrick Ubags

Voorzitter Limburgse tak Bouwend Nederland

