Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

Aan de fractie van
D66, de heer Thomas Gardien
CDA, mevrouw Gabriëlle Heine

ONDERWERP
Beantwoording schriftelijke vragen inzake Vergunningplicht en Wonen

DATUM
11 november 2026
Verzonden: 12-11-2026

BIJLAGEN
-

PORTEFEUILLEHOUDER
Wethouder Mackus, Wethouder Kern

ONZE REFERENTIE
2026.02934

Geachte mevrouw Heine en de heer Gardien,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:
Hoe kijkt het college naar het principe om in geschikte delen van Maastricht het uitgangspunt om te draaien: niet langer per woning toevoeging eerst toestemming vragen, maar vooraf bepalen wat mag en onder welke objectieve voorwaarden? Ziet het college hierin een reële mogelijkheid om sneller woningen toe te voegen?

Antwoord 1:
Het college ziet potentie in een benadering waarbij vooraf meer duidelijkheid wordt geboden over welke vormen van woningvorming waar en onder welke voorwaarden mogelijk zijn. Tegelijkertijd vraagt een dergelijke benadering om een zorgvuldige afweging van de effecten op onder meer woonkwaliteit, leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en de samenstelling van de woningvoorraad.
Om die reden loopt het college niet vooruit op concrete keuzes. Juist deze vragen vormen onderdeel van de herijking van het beleid voor woningsplitsing en woningomzetting, en het omgevingsprogramma zorgvuldig verdichten. In dit omgevingsprogramma wordt nieuw stedenbouwbeleid opgesteld met de richtlijnen voor zorgvuldige verdichting. Dit beleid wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Een eerste stap daarin is het voorleggen van een peilvoorstel aan de raad in het eerste kwartaal van 2027 (naar verwachting in maart)[1]. Daarbij wordt onderzocht welke vormen van woningtoevoeging in Maastricht kansrijk zijn, in welke gebieds- en woningtypen deze passend kunnen zijn en welke voorwaarden daarvoor wenselijk zijn. Het college wil hierover eerst de uitkomsten van de herijking afwachten alvorens concrete beleidskeuzes te maken.

Schriftelijke vragen

[1] *Infosessie & peilvoorstel over scope en richting omgevingsprogramma Zorgvuldige verdichting.*

Vraag 2:
De Omgevingsvisie maakt al gebiedsgericht onderscheid tussen instrumenten als splitsen, optoppen en hoger bouwen. Kan het college op basis van de bestaande kennis aangeven voor welke Maastrichtse gebiedstypen of gebouwtypen een dergelijk 'ja, mits'-regime het meest kansrijk zou zijn? Wat zou dit betekenen voor de woningmix en betaalbaarheid?

Antwoord 2:
Zoals aangegeven bij antwoord 1, maakt de lopende herijking juist inzichtelijk welke gebiedstypen, woningtypen en vormen van woningtoevoeging in Maastricht kansrijk zijn. Het college wil niet vooruitlopen op deze analyse door nu al specifieke gebieden of gebouwtypen aan te wijzen. Ook de effecten op de woningmix, betaalbaarheid en leefbaarheid worden nadrukkelijk betrokken bij het onderzoek. Met het peilvoorstel voor het Volkshuisvestingsprogramma dat op 1 december 2026 aan de raad wordt voorgelegd, vraagt het college de raad richtinggevende uitspraken te doen over de belangrijkste keuzes voor het nieuwe Maastrichtse woonbeleid. De focus ligt daarbij op het woningbouwprogramma en het bijbehorende beleid voor nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. De input van de raad in combinatie met de resultaten van de herijking beleid woningsplitsing/omzetting, worden in het Volkshuisvestingsprogramma verder uitgewerkt. Het beleid voor de verdeling van woningen over verschillende woningzoekenden en specifieke doelgroepen, waaronder urgentie, wordt in 2027 afzonderlijk aan de raad voorgelegd via de huisvestingsverordening.



Figuur 1. Samenhang peilvoorstellen en omgevingsprogramma's

Schriftelijke vragen

Vraag 3:
Voor woningsplitsing geldt nu onder meer een minimale oppervlakte van 140 m² en een omgevingsvergunning. Toen Maastricht deze grens verhoogde van 110 naar 140 m², daalde volgens de gemeentelijke analyse het aandeel woningen dat alleen op basis van deze oppervlakte-eis voor splitsing of omzetting in aanmerking kwam van 38% naar 21%. Past zo'n generieke grens volgens het college nog bij de huidige woningbouwopgave, of kan woonkwaliteit ook met gerichtere voorwaarden worden beschermd?

Antwoord 3:
De vraag of bestaande generieke voorwaarden, zoals de minimale oppervlakte-eis, nog passend zijn binnen de huidige woningbouwopgave is een wezenlijke vraag en maakt dan ook onderdeel uit van de lopende herijking van het beleid woningsplitsing/woningomzetting. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het effect op woningtoevoeging, maar ook naar woonkwaliteit, leefbaarheid, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid. Vooruitlopend op deze herijking wordt in het peilvoorstel voor het Volkshuisvestingsprogramma reeds voorgesteld om woningomzetting (verkamering) op enkele punten te versoepelen. Daarbij wordt gedacht aan een verlaging van minimale oppervlakte-eisen en het laten vervallen van de 40-40-40-regeling voor studentenhuisvesting. Het college wil de verdere uitwerking hiervan betrekken bij de herijking van het beleid voor woningsplitsing en woningomzetting. Het college wil daarom niet vooruitlopen op eventuele aanpassingen van deze voorwaarden.

Vraag 4:
Welke onderdelen van de huidige toets zijn volgens het college echt locatieafhankelijk en welke zouden vooraf in duidelijke regels kunnen worden vastgelegd? Denk aan minimale woninggrootte, fietsparkeren, groen, erfgoed, parkeerdruk en woonkwaliteit. Kan daarmee in geschikte gevallen een afzonderlijke planologische afweging of vergunning worden voorkomen?

Antwoord 4:
Het college onderschrijft dat objectieve en vooraf kenbare voorwaarden kunnen bijdragen aan meer duidelijkheid voor initiatiefnemers en een efficiënter vergunningsproces. Welke aspecten zich lenen voor generieke regels en welke om een locatiespecifieke beoordeling blijven vragen, wordt momenteel onderzocht binnen de herijking van het beleid van wonen en stedenbouw. Daarbij worden onder meer aspecten als woonkwaliteit, parkeren, erfgoed, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit betrokken.

Vraag 5:
Rotterdam werkt inmiddels met een specifiek optopkader, duidelijkere regels en een optopregisseur; Utrecht wil woningsplitsing in aangewezen gebieden verruimen. Welke concrete elementen uit deze Nederlandse voorbeelden zou Maastricht op korte termijn kunnen overnemen, zonder daarvoor eerst een nieuw omvangrijk onderzoek of beleidsprogramma te starten?

Antwoord 5:
De herijking van het Maastrichtse woonbeleid is reeds gestart en het stedenbouwkundig beleid wordt in 2027 uitgewerkt. Hierbij worden inderdaad ook relevante voorbeelden uit andere gemeenten meegewogen . Daarbij wordt onderzocht welke elementen mogelijk toepasbaar zijn in Maastricht, zoals gebiedsgerichte differentiatie, vooraf kenbare voorwaarden en een meer voorspelbaar vergunningsproces. De resultaten van de herijking worden in februari 2027 verwacht. Het stedenbouw beleid met richtlijnen voor verschillende vormen van zorgvuldige verdichting, waaronder optoppen, wordt eind 2027 verwacht.

Vraag 6:
Internationale ervaringen laten tegelijkertijd zien dat ruimere bouwmogelijkheden niet zonder risico's zijn. Waar ziet het college voor Maastricht de grens? Op welke plekken of bij welke gebouwtypen zouden erfgoed, leefbaarheid, verlies van gezinswoningen of andere effecten juist reden zijn om individuele beoordeling te behouden?

Antwoord 6:
Het college is zich bewust van de risico's van ruimere bouwmogelijkheden, die kunnen leiden tot wateroverlast, hittestress, geluidsoverlast, lagere omgevingskwaliteit en leefkwaliteit en een afname van het vestigingsklimaat, waardoor dit contraproductief zou kunnen zijn voor het realiseren van de doelen zoals beschreven in de omgevingsvisie en het coalitieakkoord. Aan de andere kant is het college van mening dat met goede ruimtelijke sturing veel ruimte ontstaat voor zorgvuldige verdichting. Dit vraagt wel om heldere kaders. Daarom wordt omgevingskwaliteit en leefbaarheid meegenomen in de uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma en wordt gewerkt aan een omgevingsprogramma Zorgvuldige verdichting, inclusief door de raad vast te stellen stedenbouw beleid met richtlijnen voor zorgvuldige verdichting eind 2027. Hierover werd de raad recent geïnformeerd via een informatiesessie op 12 oktober 2026.

Vraag 7:
Is het college bereid deze feiten concreet uit te werken in het lopende omgevingsprogramma Zorgvuldige Verdichting, bijvoorbeeld door één of enkele categorieën of gebieden aan te wijzen waar ‘ja, mits’ kan worden toegepast, en de raad daarover een voorstel voor te leggen?

Antwoord 7:
Het college ziet voldoende aanleiding om binnen het omgevingsprogramma Zorgvuldige Verdichting expliciet te onderzoeken welke gebieden en woningtypen zich lenen voor een ‘ja, mits’-benadering. Daarbij worden ook voorbeelden uit andere gemeenten betrokken en wordt bezien of pilots mogelijk zijn. Bij pilots kan worden gedacht aan de in 2026 uitgevoerde pilot hospitaverhuur in corporatiewoningen, gericht op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast wordt conform het eerder genoemde peilvoorstel, in samenwerking met woningcorporaties verkend welke bijdrage zij kunnen leveren aan nieuwe samenwoonvormen en een beter gebruik van de bestaande woningvoorraad.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i., De Burgemeester,

G.G.H.M. Haanen W.A.G. Hillenaar