Gemeente Maastricht

Raadsvergadering	
Onderwerp	Volkshuisvestingsprogramma Maastricht
Registratienummer	2026.03501
Collegevergadering	9 november 2026
Portefeuillehouder	Wethouder Mackus
Afdeling	Ruimte
Team	Wonen en Leefkwaliteit
Behandelend ambtenaar	REC Lagerweij 043-350 4291 Rens.Lagerweij@maastricht.nl
Bijlagen	-
Ter inzage in raadsportefeuille	-

Peilingvoorstel

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

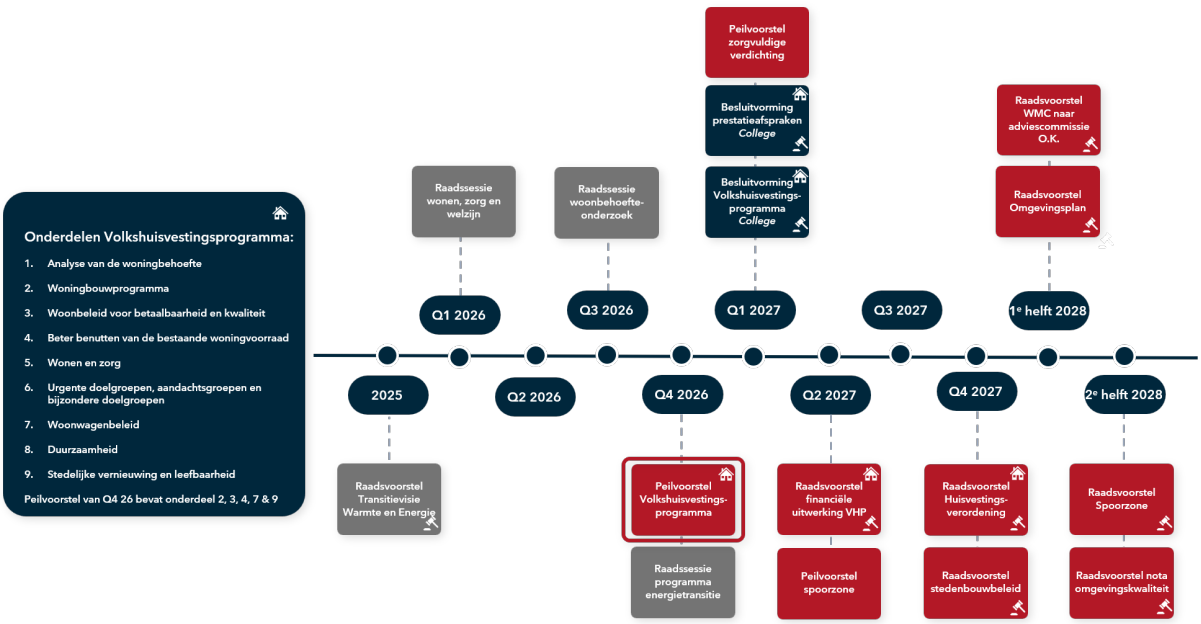
Momenteel wordt het Maastrichtse woonbeleid herijkt. In maart 2027 stelt het college het Volkshuisvestingsprogramma (VHP) vast. Dit programma beschrijft hoe we de komende jaren werken aan voldoende, betaalbare en passende woningen voor huidige en toekomstige Maastrichtenaren. Het Volkshuisvestingsprogramma bevat de belangrijkste keuzes voor het woonbeleid en geeft aan hoe de gemeente deze ambities wil realiseren.

Met dit peilvoorstel vragen we de raad om richtinggevende politieke uitspraken te doen over de belangrijkste keuzes voor het volkshuisvestingsprogramma. De focus van dit peilvoorstel ligt hierbij op het woningbouwprogramma tot 2040 en het bijbehorende beleid voor nieuwbouw, splitsen en omzetten.

De financiële uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma, de Huisvestingsverordening, de herijking van het ruimtelijke beleid en het raadsbesluit over de spoorzone worden later in 2027 en 2028 aan de raad voorgelegd. De thema's wonen en zorg en verduurzaming zijn al eerder met de raad besproken of vastgesteld.

Het voorstel start met de peilpunten per thema. Vervolgens worden de aanleiding, bevoegdheden en het hoofddoel van het Volkshuisvestingsprogramma toegelicht. Daarna volgen per peilpunt de argumenten en alternatieven. Het voorstel sluit af met een financiële paragraaf en een vooruitblik.

De opbrengst van deze peiling is belangrijke input voor het college bij het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma.



Peilingvoorstel

Peilpunten

Bent u het eens met de volgende peilpunten?

Peilpunten over het woningbouwprogramma

1. We vinden het belangrijk om de brede welvaart, economische vitaliteit en het voorzieningenniveau in Maastricht op peil te houden. Een evenwichtigere bevolkingsopbouw en versterking van de beroepsbevolking is daarvoor nodig. Daarvoor is een groei van het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar nodig. Het realiseren van voldoende passende woningen is hiervoor randvoorwaardelijk. Het behouden van brede welvaart en het faciliteren van de daarvoor noodzakelijk inwonersgroei is uitdagend. Daarom geven we adaptief uitvoering aan dit woningbouwprogramma.

   We starten met een woningbouwprogramma van ongeveer 5.000 no-regret woningen tot 2035 in de spoorzone en de bestaande wijken (‘kloppende harten’)[1]. Hierbij kijken we voornamelijk naar de bouw van nultredenwoningen voor meerdere doelgroepen, maar zetten we ook in op het beter benutten van bestaande woningen. Met dit programma spelen we, binnen onze invloedssfeer, in op het huidige woningtekort, bevorderen we de doorstroming en werken we aan het behouden en aantrekken van jongeren en gezinnen via onder andere vrijkomende bestaande woningen.

   Als de demografische ontwikkeling daar aanleiding toe geeft, kunnen we ruimte bieden aan een totaal van 8.250 woningen tot 2040 (gebaseerd op 10-15 duizend inwoners in de categorie 25 tot 45 jaar inclusief kinderen). Blijft de bevolkingsgroei achter, dan kunnen we de plannen bijstellen. De ontwikkelmogelijkheden in de spoorzone bieden daarbij de ruimte om mee te bewegen met toekomstige ontwikkelingen.

   Dit zijn bruto aantallen. Er worden ook nog woningen gesloopt. Daarnaast zien we dat ongeveer 30% van de plancapaciteit afvalt (bijvoorbeeld door netcongestie en stikstof). We volgen de ontwikkelingen in huishoudens, inwonertal en woningbouw jaarlijks en sturen waar nodig elke twee jaar bij.

[1] Zie: omgevingsvisie Maastricht 2040 pagina 25

Bij verdichten (zie ook peilpunt 2) houden we rekening met leefbaarheid, klimaatadaptatie, beschikbaarheid van voorzieningen en inpassing in de bestaande omgeving[2].

Eerste beleidsmatige inschatting woningbouwprogramma op hoofdlijnen (exclusief studenten):

Periode / *Woningbouw*	2027 t/m 2030	2027 t/m 2035	2027 t/m 2040	2027 t/m 2045
Mijlpalen woningbouwprogramma *(excl. studentenhuisvesting)*		**5.000**	**8.250**	
Woningbouw spoorzone *(incl. n.t.b. aantal studentenhuisvesting)*	2.000	4.800	6.900	8.000
Woningbouw in bestaande wijken	400	1.000	1.600	n.t.b.
Totaal spoorzone + bestaande wijken	**2.400**	**5.800**	**8.500**	n.t.b.
Inschatting aandeel nultredenwoningen			7.000	
Aandeel zorggeschikt of geclusterd tot 2035	n.t.b.	2.330	n.t.b.	

Bronnen:

- Getallen mijlpalen woningbouwprogramma: Eigen duiding van Stec woonbehoefteonderzoek (starten met 5000 no regret, daarna doorbouwen indien voldoende inwoners met als inschatting 8.250 woningen bij 10-15k extra inwoners)
- Getallen spoorzone: achterliggende cijfers gebiedsvisie spoorzone (2026)
- Getallen bestaande wijken (rondom kloppende harten): Omgevingsvisie Maastricht 2040, p. 38
- Getallen nultredenwoningen: Stec woonbehoefteonderzoek
- Getallen zorggeschikt of geclusterd: Programma wonen, zorg en welzijn. Eerste inschatting die nog verder wordt uitgewerkt, waaronder nadere uitwerking BAT categorieën.

2. Samen met de woningcorporaties en zorgpartijen onderzoeken we waar nieuwe sociale huurwoningen kunnen worden toegevoegd in buurten met een beperkt aandeel sociale huur en in de nabijheid van kloppende harten. Hierbij kijken we voornamelijk naar nultredenwoningen en zorgwoningen zodat doorstroming op gang komt. Als duidelijk is wat dit vraagt aan investeringen (in bijvoorbeeld proactief grond- en vastgoedbeleid) komen we hiervoor terug bij de gemeenteraad.

   Hierdoor kunnen we bij buurten met veel sociale huur, waar door de woningcorporaties sloop-nieuwbouw is voorzien omdat complexen niet (zorg)geschikt te maken zijn, ook alternatieven verkennen zoals verduurzaming in combinatie met (betaalbare) verkoop of middenhuur.

[2] Zie ook de (nog op te stellen) omgevingsprogramma's "Zorgvuldige verdichting', 'Stedelijke vergroening en klimaatadaptatie' en 'Bereikbaarheid'.

Peilpunten over het beleid voor nieuwbouw en het beter benutten van bestaande bouw

3. We sluiten met onze betaalbaarheidseisen[3] aan bij de landelijke regels en definities. Dit doen we door:
    a. Vanuit de Wet Versterking regie volkshuisvesting moet Maastricht minimaal 67% van de woningbouw betaalbaar bouwen (2/3), waarvan 27% sociale huur en 40% middensegment (middenhuur en/of betaalbare koop).

       Maastricht vertaalt deze betaalbaarheidseisen naar de volgende eisen op planniveau:
        i. 30% sociale huur
        ii. 40% sociale huur of middensegment (sociale huur / middenhuur / betaalbare koop)
        iii. 30% vrij in te delen

       Deze eisen worden ook regionaal afgestemd.

       Er gelden een aantal uitzonderingen:

        i. Ook worden er geen betaalbaarheidseisen gesteld bij woningbouwplannen met maximaal drie woningen.
        ii. In buurten met een hoog aandeel sociale huurwoningen verplichten we geen sociale huur maar wel 70% betaalbaar (vrij invulbaar met sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).
        iii. Er geld een apart betaalbaarheidsregime voor studenten- en jongerenhuisvesting (zie peilpunt 10)

       De voorgestelde hoeveelheid van 30% sociale huur ligt in lijn met de woningbehoefte[4] en de vraag naar studentenwoningen (die sinds kort meetellen onder sociale huur). Als gevolg van de uitzondering voor kwetsbare wijken komt de stadsbrede toevoeging van sociale huur naar verwachting uit op circa 27%. We kiezen ervoor om de 40% voor sociale huur en/of middenhuur en/ of betaalbare koop open te laten.

[3] Huidige betaalbaarheidseisen: Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw
[4] Zie: Woonbehoefteonderzoek Stec

b. We hanteren de landelijke definities en prijsgrenzen van sociale huur (t/m €932,93 per maand in 2026), middenhuur (van €932,94 t/m €1.228,07 per maand in 2026) en betaalbare koop (t/m €420.000,- in 2026). Deze grenzen worden door het Rijk geïndexeerd.

c. Ook sluiten we aan bij de landelijke maximale mogelijkheden voor instandhoudingstermijnen. Dit betekent 25 jaar bij sociale huur, 10 jaar bij middenhuur en 10 jaar bij betaalbare koop.[5]

4. We behouden de minimale oppervlakte-eisen die strenger zijn dan de landelijke norm, maar vereenvoudigen deze en versoepelen deze voor monumenten en kamers. Deze eisen gelden voor nieuwbouw, functieverandering van andere gebouwen en voor bestaande bouw die wordt verkamerd / gesplitst. Zo verbeteren we de uitvoerbaarheid van beleid waarbij zowel de woonkwaliteit als de betaalbaarheid van (studenten)huisvesting wordt ondersteund.

Zelfstandig	
45 m²	Buiten stadsdeel centrum • *Monumenten: gemotiveerd afwijken is mogelijk tot 15%*
35 m²	Binnen stadsdeel centrum • *Monumenten: gemotiveerd afwijken is mogelijk tot 15%*
18 m²	Bijzondere woonproducten (bij zelfstandige studenten- en jongerenwoningen met ontmoetingsruimte, zie peilpunt 10).

Onzelfstandig (kamers)	
11 m²	Kleinschalig (≤25 eenheden) in combinatie met ontmoetingsruimtes van 3m2 per wooneenheid met een minimum van 20m2 gedeelde woonkamer en keuken.
11 m²	Grootschalig (>25 eenheden) in combinatie met professioneel beheer en ontmoetingsruimtes van 3 m2 per wooneenheid met een minimum van 20 m2 gedeelde woonkamer en keuken per verdieping.

[5] Kaders vanuit de wet versterking regie volkshuisvesting:
- Sociale huur: minimaal 25 jaar
- Middenhuur: minimaal 10 jaar
- Betaalbare koop: minimaal 1 jaar, maximaal 10 jaar

5. We zien dat veel kamerpanden verkocht worden. Daarom vangen we dit afnemende kameraanbod op door het verlagen van de oppervlaktegrens voor verkamering 140 m² naar 110 m² (zie ook peilpunt 4 en 9 over verlaging minimale oppervlakte en loslaten 40-40-40 regel).

   Tegelijkertijd willen we grotere (veelal grondgebonden) woningen behouden voor de gezinnen die we graag willen behouden en aantrekken naar Maastricht. Grondgebonden woningen zullen bijna niet meer (betaalbaar) gebouwd worden. Verkamering is minder definitief dan woningsplitsing waardoor de woning later ook weer als gezinswoning kan worden gebruikt. Definitieve en bouwkundige woningsplitsing blijft alleen toegestaan bij woningen met een oppervlakte vanaf 140 m². Een evaluatie van de regels voor splitsen, verkamering en woningdelen loopt, waarna we de totale set aan regels waar nodig bijstellen.

6. We versoepelen regels voor (kamer)bewoning om nieuwe samenwoonvormen te stimuleren. Denk hierbij aan hospitaverhuur en huren met vrienden. Daarbij houden we rekening met de handhaafbaarheid van regels.

7. Bij nieuwbouwprojecten onderzoeken we of het mogelijk is om betaalbare koopwoningen langer betaalbaar te houden. Mogelijke voorbeelden zijn: instandhoudingstermijn (zie peilpunt 3c), koopgarant, erfpacht, maatschappelijk gebonden eigendom, terugkoop, anti speculatiebeding et cetera.

Peilpunten over woonwagens

8. We zien dat er een grote behoefte is aan extra woonwagenstandplaatsen. Het aantal (bedrijfs)woonwagens dat Maastricht wil toevoegen wordt voorgesteld op 57 tot 72 nieuwe standplaatsen tot 2040. Deze groei is in lijn en naar ratio (3,5 per 1000 woningen) met de historische woningbouwgroei sinds 2012 en de geambieerde woningbouwgroei uit de omgevingsvisie.

   We weten nog niet hoeveel particuliere woonwagens er op De Karosseer worden gebouwd (de verwachting voor de komende jaren is ongeveer 20-25), en we willen daarnaast ervoor zorgen dat doorstroming vanuit een bedrijfswoonwagen mogelijk is nadat de woonwagenbewoner met

pensioen gaat. Daarom gaan we op zoek naar extra locaties verspreid over de stad waarbij we starten bij het onderzoeken van de mogelijkheden voor De Heeg Zuid.

We faciliteren deze aantallen op de genoemde locaties uit de omgevingsvisie door:

a. uitbreiding van bestaande woonwagenlocaties (+5 standplaatsen) ;
b. nieuwe zoeklocaties voor woonwagens aan de Molenweg (+9-12) en De Heeg Zuid (nader te bepalen);
c. verruiming van uitbreidingsmogelijkheden op De Karosseer (koop). We rekenen op ongeveer 20-25 standplaatsen tot 2040, en er is ruimte voor maximaal 50 standplaatsen. Dit doen we via nieuwe beleidsregels gebaseerd op scenario's 1 en 3A: meer kavels splitsen en 2 bedrijfswoonwagens per perceel mogelijk maken (zie raadsinformatiebrief);
d. Indien de bovenstaande opgave 57 tot 72 nieuwe standplaatsen niet wordt gerealiseerd gaat het college op zoek naar mogelijk nieuwe locaties, verspreid over de stad.

Peilpunten over studenten- en jongerenhuisvesting

9. Er zijn de afgelopen jaren te weinig studentenwoningen gerealiseerd om in de groeiende vraag te voorzien. De afgelopen jaren zijn er gemiddeld 200 eenheden toegevoegd. Daarnaast ontbreken harde bouwplannen voor na 2026 vanwege, onder andere, te streng (prijs)beleid. Tot slot verdwijnen studentenkamers door uitponding en het vervallen tijdelijke studentenhuisvesting.

   We spelen hier op in door middel van een adaptief programma. De inschatting is dat er tot 2035 minimaal 2.000 extra studentenwoningen nodig zijn. Deze inschatting is gebaseerd op het huidige kamertekort, de huidige UM prognose tot 2031, verwachte verkoop van kamerpanden en het vervallen van de tijdelijke studentenhuisvesting aan de Sorbonnelaan in 2035.

   Indien de groei van de universiteit doorzet zijn er meer woningen nodig. Indien het aantal studenten afneemt minder. Daarom monitoren we de voortgang en programmeren we flexibel voor zowel studenten als jongeren.

In dit programma leggen we de focus op nieuwbouw via grootschalige huisvesting in de spoorzone (zoals Campus Randwyck) waarbij ontmoeting gestimuleerd wordt door middel van verplichte ontmoetingsruimtes.

Daarnaast zien we dat veel kamerverhuurpanden verkocht worden door onder andere landelijke wetgeving (zoals de box 3 aanpassingen en wet betaalbare huur). Kamerverhuur blijft belangrijk, omdat wonen op kamers ontmoeting en sociale contacten bevordert. We laten de 40/40/40 regeling los om het afnemende kameraanbod op te vangen. We borgen leefbaarheid door vast te houden aan maximale straatpercentages en afstandscriteria.

10. Voor studenten- en jongerenwoningen gaan we de betaalbaarheidseisen minder streng maken om de woningbouwplannen voor studenten- en jongerenhuisvesting van de grond te krijgen.

    Onzelfstandige nieuwbouw:

    - Huurprijs op basis van WWSO punten, met een maximum tot de kwaliteitskortingsgrens (in 2026 € 498,20)

    Zelfstandige nieuwbouw:

    - een verdeling van minimaal 25% tot de kwaliteitskortingsgrens (in 2026 € 498,20, bedoeld voor jongeren onder de 21 jaar) en 75% tot de sociale huurgrens (in 2026 € 932,93 per maand)[6].
    - De woningen zijn minimaal 18 m² in combinatie met ontmoetingsruimtes van 3 m² per wooneenheid met een minimum van 20 m² gedeelde woonkamer en keuken en worden bij grootschalige complexen (>25 eenheden) per verdieping gerealiseerd.
    - Door de WWS puntentelling komen de meeste studentenwoningen qua maximaal toegestane huurprijs lager dan de sociale huurgrens uit.

    Het Rijk heeft besloten studentenhuisvesting mee te rekenen met reguliere sociale huur. De instandhoudingstermijn voor studentenhuisvesting wordt daarmee net als reguliere sociale huur langer, deze gaat naar 25 jaar.

[6] Dit percentage kan nog iets naar boven of naar beneden worden bijgesteld n.a.v. de nog lopende doorrekening van Fakton.

Aanleiding, bevoegdheden en context.

Wat is een volkshuisvestingsprogramma?

Iedereen wil prettig kunnen wonen in Maastricht. Nu én in de toekomst. Daarom werken we aan een stad met voldoende en passende woningen, waar mensen werk kunnen vinden en met goede voorzieningen.

Dit gebeurt echter niet vanzelf. Hoe Maastricht zich ontwikkelt, is niet exact te voorspellen. Scenario's lopen uiteen van vergrijzing en krimp tot brede groei, afhankelijk van binnenlandse en buitenlandse migratie, economische ontwikkelingen en de keuzes die we zelf maken.

Tegelijkertijd zijn de opgaven van vandaag duidelijk. Er is een tekort aan passende en betaalbare woningen, terwijl huizenprijzen stijgen en de zoekduur in de sociale huur oplopen. Daarnaast verandert de bevolkingssamenstelling. Huishoudens worden kleiner en de bevolking vergrijst, waardoor enerzijds de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen en mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag groeit en anderzijds de beroepsbevolking krimpt.

We sturen actief op een sterke en evenwichtige stad met brede welvaart voor iedereen. Door 10.000 tot 15.000 inwoners tussen 25 en 45 jaar aan Maastricht te binden, willen we de beroepsbevolking op peil houden en voorzieningen behouden. Voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor alle Maastrichtenaren zijn een belangrijke voorwaarde om deze brede welvaart te behouden en te versterken.

Het volkshuisvestingsprogramma geeft hier invulling aan via een integrale visie, concreet beleid en keuzes over in te zetten sturingsinstrumenten. Daarmee is het volkshuisvestingsprogramma een van de programma's die onder de omgevingsvisie Maastricht 2040 valt. Daarnaast geeft het volkshuisvestingsprogramma uitvoering aan het coalitieakkoord Maastricht 2026-2030. Daarbij staan betaalbare woningbouw, beter gebruik van de bestaande woningvoorraad, vereenvoudiging van regelgeving en passende huisvesting voor verschillende doelgroepen centraal. Bestaande beleidsdocumenten zoals het uitvoerende deel van de Woonvisie 2018 en de Woonprogrammering 2021-2030 gaan op in het nieuwe volkshuisvestingsprogramma.

Onderdelen volkshuisvestingsprogramma

De focus van dit peilvoorstel ligt hierbij op het woningbouwprogramma en het bijbehorende beleid voor nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande bouw.

Een aantal onderdelen volgen later in 2027 en 2028. Zie hiervoor ook de tabel in H5 – vervolg.

- Raadsvoorstel financiële uitwerking Volkshuisvestingsprogramma (Q2 2027)
- Raadsvoorstel Huisvestingsverordening: verdeling en urgentie (Q4 2027)
- Zorgvuldige verdichting en herijking stedenbouw- en welstandsbeleid (2027 & 2028)
- Raadsbesluit spoorzone (2028)

Het onderdeel wonen en zorg is al met de raad besproken, waaronder op 3 februari 2026. Voor verduurzaming en energie heeft de gemeenteraad in 2025 de Transitievisie Warmte en Energie vastgesteld

Het volkshuisvestingsprogramma bevat de volgende onderdelen:

1. Analyse van de woningbehoefte
    - *zie: RIB - Woonbehoefteonderzoek en domeinvergadering fysiek van 1 sept. 2026*
2. Woningbouwprogramma
    - *onderdeel van dit peilvoorstel*
3. Woonbeleid voor betaalbaarheid en kwaliteit
    - *onderdeel van dit peilvoorstel*
4. Beter benutten van de bestaande woningvoorraad
    - *onderdeel van dit peilvoorstel*
5. (Uitvoerings)Programma Wonen en zorg
    - *Besproken tijdens de domeinvergadering sociaal op 3 februari 2026.*
6. Urgente doelgroepen, aandachtsgroepen en bijzondere doelgroepen
    - *Volgt in Q4 2027 via raadstraject huisvestingsverordening*
7. Woonwagenbeleid
    - *onderdeel van dit peilvoorstel*

8. Duurzaamheid
    - *Door de raad vastgesteld in 2025; Transitievisie Warmte en Energie + besproken tijdens de domeinvergadering Fysiek op 6 oktober 2026: Concept Programma Energietransitie in Maastricht – Vooruitblik 2027-2030,*
9. Stedelijke vernieuwing en leefbaarheid
    - *onderdeel van dit peilvoorstel*

Bevoegdheden

Het volkshuisvestingsprogramma wordt door het college vastgesteld in maart 2027.

Met dit peilvoorstel wordt de gemeenteraad in een vroeg stadium betrokken bij de hoofdlijnen en richtinggevende keuzes voor het volkshuisvestingsprogramma van Maastricht.

Peilingvoorstel

1. Gewenste situatie

Het hoofddoel van het Volkshuisvestingsprogramma is:

- Een **evenwichtige** woningmarkt, zodat **voldoende**, **betaalbare** en **passende** woningen beschikbaar zijn voor de **huidige en toekomstige inwoners** van Maastricht.

De gemeente bouwt zelf geen woningen. Door middel van een adaptief woningbouwprogramma waarbij de gemeente een proactieve en sturende rol pakt en door het versimpelen en versoepelen van regels proberen we te sturen op bovenstaand doel.

2. Argumenten

Peilpunten over het woningbouwprogramma

Woningbouwprogramma

1.1 Het basis woningbouwprogramma speelt in op het huidige woningtekort én op de kwalitatieve mismatch die gaat ontstaan in de huidige woonvoorraad door vergrijzing die in alle scenario's uit het woonbehoefteonderzoek vast staat. Wanneer doorstroming op gang komt (senioren

die naar nultredenwoningen verhuizen) komen er woningen vrij (zoals grondgebonden woningen en appartementen zonder lift) die aantrekkelijk zijn voor de jongeren en gezinnen die we als stad willen behouden en aantrekken.

1.2 Sturen op groei van het aantal inwoners in de categorie 25-45 jaar is noodzakelijk om de beroepsbevolking, het voorzieningenniveau en de brede welvaart voor Maastricht te behouden. We geven op een stimulerende en verantwoorde wijze vorm aan de groeiambities. Dat doen we door de huishoudensontwikkeling te monitoren en door te starten met een basisprogramma van 5.000 woningen. Indien de huishoudensontwikkeling hier aanleiding voor geeft dan wordt ook het woningbouwprogramma opgeschaald. De ontwikkellocatie in de spoorzone geeft ruimte voor deze opschaling.

1.3 Door het woningbouwprogramma samen met de woningcorporaties als maatschappelijke partner vorm te geven zorgen we voor realistische keuzes, een gezamenlijke uitvoeringsagenda en stimuleren we differentiatie en doorstroming.

Onderzoek nieuwe locaties voor sociale huur t.b.v. spreiding

2.1 Het volkshuisvestingsprogramma stuurt gerichter op spreiding van sociale huur, om zo meer gedifferentieerde en veerkrachtige wijken te realiseren. Dat kan door in corporatiebuurten meer middenhuur en betaalbare koop toe te voegen of door bestaande woningen van prijssegment te laten wisselen. Gezien de grote behoefte aan sociale huur is het tegelijkertijd van belang om dit segment ook in andere delen van de stad toe te voegen, anders komt de betaalbaarheid van wonen extra onder druk te staan.

2.2 Door samen met de woningcorporaties nieuwe bouwlocaties te ontwikkelen, ontstaat ruimte om delen van de bestaande, oudere, sociale voorraad te verduurzamen en waar passend in te zetten voor verkoop of middenhuur. Dit betreft met name woningen die minder goed aansluiten bij de behoeften van ouderen, maar wel aantrekkelijk zijn voor jongeren en starters. Zo voorkomen we kapitaalvernietiging bij de woningcorporaties zoals het geval is bij sloop, stimuleren we betaalbare koop en middenhuur en brengen we meer differentiatie aan in de buurten.

2.3 Door woningcorporaties al in een vroege fase te betrekken, kan de gemeente beter sturen op de realisatie van sociale huurwoningen die niet alleen financieel haalbaar zijn, maar ook goed passen bij de omliggende buurten en de beoogde gebiedsontwikkeling. We benutten elkaars kennis zodat we aan de voorkant afspraken maken over de relatie met de omliggende buurten, programmering, kwaliteit (grootte van de woning en stedenbouwkundige kwaliteit) en financiële haalbaarheid.

2.4 Door inzet van de investeringsimpuls betaalbaar wonen kan het college ook in financiële zin uitvoering geven aan dit peilpunt. De gemeenteraad wordt hierbij betrokken via het ''Raadsvoorstel financiële uitwerking Volkshuisvestingsprogramma'' in Q2 2027.

Peilpunten over het beleid voor nieuwbouw en het beter benutten van bestaande bouw

Betaalbaarheidseisen laten aansluiten bij de landelijke regels en definities

3.1 Vanuit de Wet Versterking regie volkshuisvesting moet Maastricht minimaal 67% van de woningbouw betaalbaar bouwen (2/3), waarvan 27% sociale huur en 40% middensegment (middenhuur en/of betaalbare koop). Binnen die 40% mogen gemeenten zelf sturen op een verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop.

De voorgestelde hoeveelheid van 30% sociale huur ligt in lijn met de woningbehoefte uit het woningbehoefteonderzoek Maastricht en de vraag naar studentenwoningen (die sinds kort meetellen onder sociale huur). Als gevolg van de uitzondering voor kwetsbare wijken komt de stadsbrede toevoeging van sociale huur naar verwachting uit op circa 27%.

Het college kiest ervoor om de 40% voor sociale huur en/of middenhuur en/ of betaalbare koop open te laten. Dat geeft minder regeldruk, meer flexibiliteit op planniveau en zorgt ervoor dat je lokaal kan differentiëren naargelang de behoefte. Hoewel sociale huur ook binnen deze 40% mag worden gerealiseerd, is het de verwachting dat dit in de praktijk weinig zal voorkomen. De verwachting blijft daarom dat stadsbreed voldoende middenhuur en betaalbare koop wordt gerealiseerd. Daarbij is het goed om te vermelden dat de woningcorporaties vanaf 2027 ook middenhuur mogen realiseren.

3.2 De huidige betaalbaarheidseisen gelden bij woningbouwplannen van meer dan 3 woningen. Dit blijft ongewijzigd.

3.3 In buurten met veel sociale huur (kwetsbare buurten) staat de veerkracht onder druk. Differentiatie in het woningaanbod (meer middenhuur en koop) is een van de instrumenten om veerkracht in deze buurten te verbeteren. Het vervallen van de generieke sociale huureis sluit sociale huur niet uit, maar biedt ruimte voor maatwerk per buurt in samenwerking met woningcorporaties en maatschappelijke partners.

3.4 Door aan te sluiten bij de landelijke definities van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop ontstaat meer duidelijkheid en uniformiteit voor marktpartijen, corporaties en inwoners. Dit vergroot de voorspelbaarheid van beleid en maakt projecten beter vergelijkbaar en uitvoerbaar.

3.5 Betaalbaarheidseisen op projectniveau zorgt ervoor dat regels duidelijker en eerlijker zijn dan wanneer regels op buurt- of stadsbreedniveau worden toegepast. Als overheid zou je anders bepalen welk project duurdere woningen mag toevoegen en meer winst maakt, en welk project meer verliesgevende woningen bevat. Ook bestaat het risico dat alleen dure woningen gerealiseerd worden en dat het betaalbare segment achterblijft.

3.6 Door gebruik te maken van de maximaal mogelijke instandhoudingstermijn voor betaalbare koopwoningen van 10 jaar blijven nieuw te bouwen koopwoningen langer betaalbaar dan bij de huidige instandhoudingstermijn van 5 jaar. De maximale verkoopprijs blijft gelijk aan de betaalbaarheidsgrenzen voor betaalbare koop. De bestaande koopvoorraad wordt al beschermd door middel van de opkoopbescherming. Hierop is de instandhoudingstermijn niet van toepassing.

Oppervlakte eisen bij nieuwbouw en herbestemmen of splitsen van bestaande bouw

4.1 Door de regels te vereenvoudigen worden ze duidelijker en beter uitvoerbaar, terwijl met maatwerk voor monumenten en kamers ruimte blijft om ook in bijzondere situaties woningen toe te voegen.

4.2 De landelijke oppervlakteeisen voor woningen (BBL) liggen onder de 20 m². Het college is van mening dat dit de woonkwaliteit en leefbaarheid niet ten goede komt. Met strengere minimale oppervlakte-eisen voor reguliere woningen borgen we meer woonkwaliteit dan de landelijke ondergrens. Hierdoor ontstaan er geen te kleine woningen die wel juridisch passen maar minder goed aansluiten op de woonbehoefte en gewenste kwaliteit.

4.3 Voor studentenwoningen (kamers) is een kleinere minimale oppervlakte toegestaan, omdat betaalbaarheid in dit segment leidend is.

Minimale oppervlakte voor splitsen en omzetten

5.1 We zien dat steeds meer verhuurders stoppen met kamerverhuur. Deze afname willen we opvangen door onder andere (zie ook peilpunt 4 en 9) de huidige oppervlaktegrens van 140 m² te verlagen naar 110 m² waardoor verkamering voor meer panden mogelijk is. Daarnaast is verkamering minder definitief en permanent vergeleken met splitsing. Verkamering kan makkelijker teruggedraaid worden doordat de woning zonder de huurders weer als gezinswoning gebruikt kan worden.

We borgen de leefbaarheid door vast te houden aan maximale straatpercentages en afstandscriteria. De uiteindelijke totale set aan regels rondom splitsen en omzetten wordt nader bepaald naar aanleiding van de nog lopende evaluatie van splitsen en verkamering.

5.2 Vanwege schaarse grond en hoge bouwkosten worden er nog maar weinig nieuwe grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn interessant voor gezinnen die we graag willen behouden en aantrekken voor de stad. De ondergrens van 140 m² voor woningsplitsing zorgt ervoor dat grotere (grondgebonden) woningen niet worden gesplitst en beschikbaar blijven voor gezinnen. Dit beleid rondom splitsen gaan we dit jaar evalueren waarin bovenstaande getoetst wordt.

Meer samenwoonvormen toestaan

6.1 Door regels voor kamerbewoning te versoepelen, ontstaat meer ruimte voor woonvormen waarbij inwoners samen een woningdelen. Dit benut bestaande woningen efficiënter en kan bijdragen aan betaalbaarder wonen.

6.2 In overleg met de corporaties bekijken we of corporaties hier ook een grotere rol in kunnen spelen.

Betaalbare koop betaalbaar houden

7.1 Door te onderzoeken welke instrumenten de gemeente kan inzetten om betaalbare koopwoningen langer betaalbaar te laten blijven, blijft dit segment niet alleen beschikbaar voor de eerste koper, maar ook voor volgende huishoudens met een middeninkomen.

7.2 Publieke of planologische investeringen worden effectiever benut omdat wordt voorkomen dat woningen na korte tijd alsnog uit het betaalbare segment verdwijnen. Daarbij willen we onderzoeken of maatschappelijk geld ook opnieuw terug kan vloeien en weer opnieuw kan worden ingezet voor betaalbare woningbouw.

Peilpunten over woonwagens

Aantal (bedrijfs)woonwagens

8.1 Met het toevoegen van 57 tot 72 nieuwe (bedrijfs)woonwagenstandplaatsen tot 2040 geeft Maastricht invulling aan de groeiende behoefte. Na jaren van consolidatie, waarin de voorraad niet is meegegroeid, laat het recente behoefteonderzoek zien dat er wel degelijk sprake is van een grote vraag. Het voorgestelde aantal zorgt voor een ontwikkeling die past binnen de ruimtelijke en maatschappelijke context en mogelijkheden van Maastricht. Tegelijkertijd wordt hiermee een duidelijke stap gezet om het bestaande tekort te verkleinen, inclusief de wens om op eigen grond te bouwen. Door in te zetten op, optimalisatie van bestaande locaties, het benutten van nieuwe zoekgebieden uit de omgevingsvisie en

uitbreiding van De Karosseer, wordt deze groei zorgvuldig ingepast en over de stad gespreid.

8.2 Met dit voorstel verruimt het college de mogelijkheden voor uitbreiding van bedrijfswoonwagen(standplaatsen) op De Karosseer. De huidige regels sluiten onvoldoende aan op de feitelijke behoefte en beperken de mogelijkheden voor maatwerk.
Door het toestaan van kavelsplitsing en het mogelijk maken van twee bedrijfswoonwagens per perceel wordt beter gebruikgemaakt van het bestaande terrein. Hiermee kunnen relatief snel extra woonwagens worden gerealiseerd, zonder direct nieuwe locaties te hoeven ontwikkelen.

Peilpunten over studentenhuisvesting

Studentenhuisvesting blijft gefocust op grootschalige campusontwikkeling bij Randwyck

9.1 Door studentenhuisvesting primair te concentreren op en rondom de campusontwikkeling bij Randwyck ontstaat een sterke ruimtelijke en functionele clustering van onderwijs-, onderzoeks-, zorg- en woonfuncties. Deze clustering versterkt de synergie tussen instellingen zoals de universiteit, hogeschool en zorgvoorzieningen. Studenten wonen hierdoor dichter bij hun onderwijs- en stageplekken, wat dagelijkse reistijd reduceert en samenwerking, kennisuitwisseling en innovatie bevordert. De campus ontwikkelt zich zo nadrukkelijk als integraal leef- en leeromgeving in plaats van uitsluitend een onderwijsgebied.

9.2 Het ontwikkelen van de campus als volwaardig leefmilieu betekent bovendien dat er ruimte ontstaat om voorzieningen specifiek af te stemmen op de studentenpopulatie, zoals sport, cultuur, ontmoeting en basisvoorzieningen. Dit versterkt de aantrekkelijkheid en het functioneren van het gebied als samenhangend geheel.

9.3 Vanwege veranderende landelijke wet- en regelgeving (belastingregels box 3 & Wet Betaalbare Huur) zien we dat steeds meer kamerverhuurpanden uitgepond (verkocht) worden en worden teruggebracht naar een reguliere woning. Deze afname willen we opvangen omdat onzelfstandige kamerbewoning vereenzaming tegengaat. Daarom laten we de 40-40-40 regel los en verlagen we de oppervlaktegrens voor verkamering (zie peilpunt 5).

Minder strenge betaalbaarheidseisen maar langere instandhoudingstermijn voor studentenwoningen

10.1 Het versoepelen van de betaalbaarheidseisen biedt ontwikkelaars en woningcorporaties meer financiële ruimte, wat bijdraagt aan een haalbare exploitatie en daarmee de realisatie van projecten bevordert. De voorgestelde verdeling van 25% onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 498,20 per maand) en 75% tot de sociale huurgrens (€ 932,93 per maand) is gebaseerd op de concept doorrekening die onderzoeksbureau Fakton momenteel voor onze gemeente uitvoert over de verhouding tussen betaalbaarheid en financiële haalbaarheid van zelfstandige studentenhuisvesting. Deze verhouding kan na aanleiding van de definitieve rapportage nog iets naar boven of naar beneden worden bijgesteld (denk aan 20%-80% of 30%-70%). Door de WWS-puntentelling en de huurtoeslag bij zelfstandige studentenwoningen blijft de betaalbaarheid voor de doelgroep geborgd omdat de huurprijs veelal lager uitpakt (rond de 700-800 euro aanvangshuur op basis van WWS en rond de 400-500 euro huurtoeslag)

10.2 Studenten en jongeren onder de 21 jaar krijgen minder huurtoeslag (maximaal 295 euro). Voldoende betaalbaar aanbod voor deze doelgroep wordt enerzijds geborgd doordat 25% van de nieuwbouw zelfstandige studio's onder de kwaliteitskortingsgrens wordt gebouwd, en anderzijds doordat kamerverhuur (met vaak lagere huurprijzen vanwege het puntensysteem) wordt gestimuleerd.

10.3 Minder strikte eisen maken een gevarieerder woningaanbod mogelijk. Studenten en jongeren vormen geen homogene groep: waar een deel behoefte heeft aan kleine, betaalbare woonruimten met ontmoetingsplekken, beschikken werkende jongeren en oudere studenten vaak over een hoger inkomen en willen ze een grotere woning.

10.4 Door niet alleen te kijken naar studentenwoningen maar ook naar jongerenwoningen (<28 jaar) krijgen jongeren en afgestudeerden de mogelijkheid om in Maastricht te blijven wonen en zetten we dit woonproduct flexibel in.

Alternatieven

Peilpunten over het woningbouwprogramma

Woningbouwprogramma

1.1 Het alternatief is om meteen te koersen op de inschatting uit de omgevingsvisie en het woonbehoefteonderzoek waarin wordt uitgegaan van een behoefte van 8.000 tot 12.000 woningen bij een groei van 10.000 tot 15.000 inwoners. Het risico daarbij is echter dat er een overschot aan bepaalde woningtypen ontstaat wanneer de ambitie niet wordt waargemaakt. Daarnaast is dit gezien het huidige bouwtempo van ongeveer 550 woningen per jaar en de toenemende uitdagingen rondom netcongestie en stikstof niet realistisch.

1.2 Doorstroming is moeilijk op gang te brengen. Er blijft een risico dat doorstroming, ondanks de goed bedoelde inspanning, op de lange termijn niet op gang komt en senioren in minder goed passende woningen blijven wonen. Het alternatief op het voorgestelde bouwprogramma is om minder sterk in te zetten op nultredenwoningen in diverse woonproducten maar om gelijkwaardig in te zetten op grondgebonden gezinswoningen. Ook daar hangen risico's aan. De kans op een overschot aan bepaalde woonproducten (appartementen zonder lift en grondgebonden huurwoningen) is groter. Daarnaast zijn betaalbare grondgebonden woningen zeer moeilijk te realiseren gezien schaarse ruimte in de stad en hoge bouwkosten.

Onderzoek nieuwe locaties voor sociale huur t.b.v. spreiding

2.1 De gemeente kan er ook voor kiezen geen actieve rol te nemen bij het zoeken naar locaties voor sociale huurwoningen. De Maastrichtse woningcorporaties hebben weinig grondposities waardoor een evenwichtige spreiding van sociale huur minder goed tot stand komt. Een evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen is juist nodig om gemengde en veerkrachtige buurten in de hele stad te behouden.

2.2 Een ander alternatief is om volledig in te zetten op een sloop-nieuwbouw programma om de sociale huurvoorraad toekomstbestendig te maken. Dit kost veel geld, en hiermee kunnen woningen uit de voorraad verdwijnen die voor jongeren en gezinnen juist interessant zijn.

2.3 Het alternatief is dat de gemeente zelf kaders en randvoorwaarden stelt en dat de woningcorporaties in een later stadium betrokken worden, bijvoorbeeld als een tender wordt uitgezet. Het nadeel hiervan is dat de kennis en ervaring van woningcorporaties minder vroeg worden benut, waardoor de kans toeneemt dat plannen minder goed aansluiten op de behoefte van (omliggende) buurten.

Peilpunten over het beleid voor nieuwbouw en het beter benutten van bestaande bouw

Betaalbaarheidseisen laten aansluiten bij de landelijke regels en definities

3.1 Het is ook mogelijk om enkel de wettelijk verplichte 27% sociale huur aan te houden in plaats van 30%. Daarmee volgen we de lokale instructieregel en doen niet meer dan dat, ook om andere gemeenten in de regio aan te sporen hun verantwoordelijkheid te nemen in het bouwen van voldoende sociale huur. Het nadeel hiervan is dat we daarmee minder goed voldoen aan de woningbehoefte van de huidige en toekomstige Maastrichtenaar, mede omdat studentenhuisvesting meetelt in de totale opgave.

3.2 De 40% middensegment is vrij invulbaar. De gemeente kan ook actief sturen op de invulling van dat middensegment. Het basisscenario van het woonbehoefteonderzoek stuurt aan op een verdeling van 20% middenhuur en 20% betaalbare koop. Het ambitiescenario van het woonbehoefteonderzoek stuurt aan op een verdeling van afgerond 15% middenhuur en 25% betaalbare koop. Voor beide varianten is niet gekozen omdat de betaalbaarheidseisen op projectniveau gelden en extra eisen de woningbouwproductie kunnen bemoeilijken.

3.3 Een ander alternatief is om geen uitzondering in te bouwen voor buurten waar al veel sociale huur zit, en de betaalbaarheidseisen stadsbreed laten gelden. Er is stadsbreed immers grote behoefte aan betaalbaar wonen, en het zorgt dat bestaande bewoners bij herstructurering altijd terug kunnen naar de eigen buurt. Ook maakt dit de regels eenduidiger.

Het nadeel hiervan is dat differentiatie in het woningaanbod (en dus verdeling van aandachtsgroepen over de stad) niet mogelijk is en komt met negatieve gevolgen voor de veerkracht van sommige buurten.

3.4 De Wet versterking regie volkshuisvesting maakt het mogelijk om lokaal invulling te geven aan de instandhoudingstermijn voor betaalbare koop, binnen een bandbreedte van 1 tot 10 jaar. Zo kan er bijvoorbeeld voor worden gekozen om de huidige instandhoudingstermijn van 5 jaar te behouden.

Oppervlakte eisen bij nieuwbouw en herbestemmen of splitsen van bestaande bouw

4.1 Het is een alternatief om de huidige oppervlakte eisen zoals beschreven in de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw te behouden.

4.2 Het is het mogelijk om geen oppervlakteeisen meer te stellen als gemeente en aan te sluiten bij de landelijke wetgeving (Besluit Bouwwerken Leefomgeving). Het gevolg hiervan is dat er zeer kleine woningen (< 20m2) gebouwd mogen worden waardoor leefbaarheid, wooncomfort en prijs/kwaliteitsverhoudingen onder druk kan komen te staan.

Minimale oppervlakte voor splitsen en omzetten

5.1 Het alternatief is om de minimale oppervlakte eis verder te verlagen of helemaal los te laten. Daardoor kunnen er meer woningen gesplitst worden in kleinere woningen. Het nadeel hiervan is dat de beschikbaarheid van grotere woningen voor onder andere gezinnen naar beneden gaat. Vanwege schaarse grond en hoge bouwkosten worden er nog maar weinig nieuwe grondgebonden woningen gerealiseerd.

5.2 Een ander alternatief is om de oppervlakte eis voor woningsplitsing en verkamering gelijk te houden en niet te verlagen. Het voordeel is dat hierdoor meer grotere grondgebonden woningen beschikbaar blijven. Het nadeel is dat verkamering minder snel toegestaan is waardoor het afnemende kameraanbod mogelijk minder goed wordt opgevangen.

Meer samenwoonvormen toestaan

6.1 We versoepelen de regels voor kamerbewoning niet en staan geen nieuwe samenwoonvormen toe. Deze woonvormen zijn lastiger te monitoren, waardoor het risico op woonfraude en ongewenste huisvestingssituaties toeneemt. Daarnaast kunnen zij de druk op de leefomgeving vergroten, bijvoorbeeld door extra parkeerdruk van auto's en fietsen.

Betaalbare koop betaalbaar houden

7.1 Het alternatief is om de huidige instandhoudingstermijn van 5 jaar te hanteren. Instandhouding betaalbare koop is vanuit de wet minimaal 1 jaar en maximaal 10 jaar. Instrumenten om betaalbare koop betaalbaar te houden zijn ingrijpend kunnen gevolgen hebben voor de marktwerking en de mate waarin verkoopwinst kan worden gerealiseerd. Daarbij sturen rijksmaatregelen ook de marktwerking van de woningmarkt (Wet betaalbare huur, verhuurmaatregelen box 3). Het samenspel van deze maatregelen kan verdere marktwerking en daarmee het aanbod van huurwoningen verder inperken. Belangrijke kanttekening is de handhaafbaarheid van de instandhoudingstermijnen. Daar is momenteel onvoldoende capaciteit voor.

Peilpunten over woonwagens

Aantal (bedrijfs)woonwagens

8.1 Het alternatief is om geen extra standplaatsen toe te voegen in Maastricht. Voor woonwagenbewoners is dit echter geen alternatief. Wonen in familieverband in een woonwagen is de culturele identiteit van een woonwagenbewoner. Uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EVRM) bepalen dat de gemeente moet voorzien in uitbreiding van standplaatsen zolang daar behoefte aan is. Van belang is om de uitbreiding van standplaatsen vorm te geven binnen de beperkte ruimtelijke mogelijkheden die Maastricht heeft.

8.2 Als alternatief kunnen standplaatsen bijgebouwd worden op andere plekken in de stad. De culturele identiteit van een woonwagenbewoner wordt beschermd door uitspraken van het EVRM. Het wonen in een woonwagen en dit in familieverband kunnen doen vraagt om een groot oppervlak op een andere plek in de stad. Om deels aan de behoefte te voldoen is uitbreiding van bedrijfswoonwagens op het bedrijventerrein noodzakelijk.

Peilpunten over studentenhuisvesting

Studentenhuisvesting blijft gefocust op grootschalige campusontwikkeling bij Randwyck

9.1 Het niet concentreren van studentenhuisvesting op de campus, maar juist binnenstedelijk integreren, kan bijdragen aan een meer inclusieve en veerkrachtige stedelijke ontwikkeling. Door studenten te integreren in bestaande wijken ontstaat meer sociale menging en levendigheid, wat zowel de wijk als de studenten ten goede komt. Dit voorkomt dat de campus een geïsoleerde “studenten-enclave” wordt en stimuleert interactie tussen verschillende inwoners. Het nadeel is dat een groter aandeel studentenwoningen de leefbaarheid en sociale cohesie in sommige buurten onder druk kan zetten.

9.2 Ook biedt spreiding flexibiliteit. De vraag naar studentenhuisvesting kan fluctueren, en door niet alles op één locatie te concentreren blijft de stad adaptiever. Kleinschalige toevoegingen in verschillende wijken maken het mogelijk om bij te sturen zonder dat één gebied dominant afhankelijk wordt van één doelgroep.

9.3 Een ander alternatief is om vast te houden aan de 40-40-40 regel. Hierdoor wordt de druk op de bestaande woningvoorraad beperkt. Dit draagt bij aan een betere balans tussen wonen, leefbaarheid en overige functies in de stad en voorkomt verdere verdringing van reguliere woningzoekenden.

Minder strenge betaalbaarheidseisen maar langere instandhoudingstermijn voor studentenwoningen

10.1 Het is het mogelijk om de huidige betaalbaarheidseisen voor studentenhuisvesting zoals beschreven in de Woonprogrammering studentenhuisvesting 2026-2030 te behouden. Het voordeel hiervan is dat een groter deel van het aanbod in het laagste betaalbare segment gebouwd wordt (tot de kwaliteitskortingsgrens). De betaalbaarheidsgrens voor studentenwoningen blijft volledig gericht op het betaalbare segment. Dit borgt dat woningen voor alle studenten toegankelijk blijven, maar beperkt de financiële haalbaarheid dermate waardoor er nog zeer weinig nieuwe studenten- en jongeren gebouwd worden.

10.2 Een alternatief is om de betaalbaarheidseisen bij de zelfstandige studentenkamers los te laten, of de oppervlakte eis te verlagen naar 15m2 waardoor de woning ook betaalbaarder wordt. De huurprijs wordt dan gebaseerd op de WWS-punten van de woning. Hierdoor wordt de huurprijs duurder voor studenten, maar kan aanbod van studentenwoningen wel verhoogd worden doordat ontwikkelaars sneller een sluitende businesscase hebben.

10.3 Door de doelgroep te verbreden naar studenten- en jongerenwoningen komen er mogelijk minder woningen beschikbaar voor studenten. Het alternatief is om de doelgroep toch te beperken tot studenten.

10.4 Bij zowel de 25% tot de kwaliteitskortingsgrens (in 2026 € 498,20) voor jongeren onder de 21 jaar als de doelgroep jongeren (onder de 28 jaar) geldt dat het een leeftijdsgrens is bij aanvang van het jongerencontract. Dit is niet noodzakelijk de leeftijd waarop iemand de woning moet verlaten. Wel is de verwachting dat een deel van deze doelgroep op termijn doorstroomt naar een groter of ander woonproduct, bijvoorbeeld wanneer de woonbehoefte verandert en het inkomen stijgt.

Financiën.

Opstellen, afstemmen en monitoren

Er zijn door de provincie en het Rijk middelen ter beschikking gesteld voor het opstellen, regionaal afstemmen en monitoren van het volkshuisvestingsprogramma. De besteding van de provinciale en rijksmiddelen, beide voortvloeiend uit de Wet versterking regie volkshuisvesting, is een collegebevoegdheid.

Uitvoering

De uitvoeringskosten van het volkshuisvestingsprogramma worden in Q2 2027 aan de gemeenteraad voorgelegd via het raadsvoorstel financiële uitwerking Volkshuisvestingsprogramma woonbeleid. Dit raadsvoorstel gaat onder andere in op de besteding van de investeringsimpuls betaalbaar wonen (€ 20.000.000,-) uit het coalitieakkoord, de investeringsimpuls woonwagens (€ 6.000.000,-), en de besteding van de realisatiestimulans (nader te bepalen hoeveelheid rijksmiddelen, raadsbevoegdheid). Wanneer meer zicht is op de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma ontstaat ook meer duidelijkheid of deze middelen toereikend zijn.

Een aandachtspunt bij het volkshuisvestingsprogramma is toezicht en handhaving. De kosten hiervoor zijn afhankelijk van wat er in het programma komt en hoe actief de gemeente het toezicht en de handhaving wil uitvoeren. Daarnaast vraagt de advisering over en toetsing aan het volkshuisvestingsprogramma binnen het primaire vergunproces aandacht. De hiermee gemoeide personele inzet en eventuele aanvullende uitvoeringskosten zijn momenteel nog niet te kwantificeren.

De realisatie van de woonwagenstandplaatsen is zeer complex en de kosten nog onzeker. Voor de verschillende nieuwbouwprojecten (De Heeg Zuid en de Molenweg) worden de kosten separaat voorgelegd aan de raad.

3. Vervolg

Het peilvoorstel geeft belangrijke input voor de verdere uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma. Het college stelt het Volkshuisvestingsprogramma vast in maart 2027. Parallel daaraan worden de nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen en het uitvoeringsprogramma wonen en zorg vastgesteld.

Het volkshuisvestingsprogramma krijgt een juridische vertaling in de Huisvestingsverordening waarmee de gemeente kan sturen op het gebruik, de verdeling en in sommige gevallen de samenstelling van de woningvoorraad. Daarnaast hebben woningbouw en woningtransformatie (zoals splitsen) ook ruimtelijke gevolgen die zichtbaar en merkbaar zijn in de stad. Deze ruimtelijke regels landen in het omgevingsplan. Daarbij zoeken we nadrukkelijk ook de afstemming op met het programma zorgvuldige verdichting dat ook in 2027 wordt opgesteld.

De financiële vertaling van het volkshuisvestingsprogramma landt in Q2 2027 in het raadsvoorstel over het raadsvoorstel financiële uitwerking Volkshuisvestingsprogramma.

Datum	Product	Wat komt erin	Bevoegdheid
22 sept 2026	**Huisvestingsverordening**	• Opkoopbescherming • Toeristische verhuur	Raad
12 okt. 2026	Raadsavond omgevingsprogramma's	• Korte toelichting van de verschillende omgevingprogramma's die de komende tijd volgen	*Raad, informeren*
1 dec. 2026	**Peilvoorstel volkshuisvestingsprogramma**	• Richtinggevende peilpunten voor in het volkshuisvestingsprogramma	*Raad, peilen*
Q1 2027	**Volkshuisvestingsprogramma**	• Een analyse van de woningbehoefte. • Woningbouwprogramma • Beter benutten van de bestaande woningvoorraad • (Uitvoerings)Programma Wonen, zorg en welzijn • Urgente doelgroepen, aandachtsgroepen en bijzondere doelgroepen • Woonwagenbeleid • Stedelijke vernieuwing en leefbaarheid	College
Q1 2027	**Meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties**	• Diverse samenwerkafspraken met betrekking tot samenwerking, woningbouw, woonruimteverdeling, duurzaamheid en leefbaarheid.	College
Q1 2027	Informatiesessie over het nieuwe stedenbouwbeleid	• Inclusief de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit (de opvolger van de huidige Welstandsnota)	*Raad, informeren*
Q1 2027	Peilvoorstel programma zorgvuldige verdichting	• Ruimtelijk en stedenbouwkundig kader voor verdichting (inclusief wonen-achter-wonen en wonen-onder-de-kap)	*Raad, peilen*

Q2 2027	**Raadsvoorstel financiële uitwerking Volkshuisvestingsprogramma**	• Besteding investeringsimpuls betaalbaar wonen • Besteding investeringsimpuls woonwagens • Besteding realisatiestimulans • Overige kosten die nodig zijn voor uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma	Raad
Medio 2027	Peilvoorstel gebiedsprogramma spoorzone	• Eerste bevindingen en ontwerpen voor het Griendkwartier en Stationskwartier	*Raad, peilen*
Q4 2027	**Huisvestingsverordening** *verdeling en gebruik*	• Urgentieregeling met wettelijk verplichte urgenten Optioneel: • Lokaal aangewezen aandachtsgroepen • Bindingseisen • Regels toeristische verhuur • Opkoopbescherming (afhankelijk van beslissing Rijk over voortgang) • Regels over woningdelen • Regels over kamerverhuur • Gebruiksregels over splitsen en omzetten	Raad
Q4 2027	Stedenbouwbeleid *ruimtelijk en leefomgeving*	• actualiseren inclusief beleidsregels (o.a. nota hoger bouwen), proces, besluitvorming en instrumentarium met heldere richtlijnen/vuistregels voor zorgvuldige verdichting	Raad
Q1 2028	**Omgevingsplan Heer- Scharn** *ruimtelijk en leefomgeving*	• Betaalbaarheidseisen • Kwaliteitseisen (m2) • Ruimtelijke regels over splitsen, omzetten en verkamering	Raad
2028	Verordening: Omvormen Welstands- en monumentencommissie in Adviescommissie omgevingskwaliteit	• Van toetsing naar vroegtijdige integrale advisering inclusief aspecten als klimaatadaptatie en betaalbaarheid	Raad
2e helft 2028	Nota Omgevingskwaliteit	• Nota Omgevingskwaliteit vervangt Welstandsnota als toetsingskader voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit	Raad
2e helft 2028 *Indicatief*	Raadsbesluit spoorzone	• Variantenstudie Spoorbarrière / emplacement • Gebiedsprogramma Griendkwartier • Gebiedsprogramma Stationskwartier	Raad

Peilingvoorstel

4. Participatie

Bij het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma maken we dankbaar gebruik van de expertise van diverse maatschappelijke partners en organisaties. Denk aan:

- Woningcorporaties
- Huurdersbelangenverenigingen
- Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht
- Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht
- Universiteit Maastricht
- Makelaars (NVM)
- Bouwend Nederland
- Bewonersverenigingen

Voor specifieke onderdelen van het programma vindt kleinschalige inwonersparticipatie van de betreffende doelgroep plaats, gericht op co creatie. De thema's zijn:

- Doorstroming: op basis van de lessen pilot onder corporatie huurders, een aanpak maken voor woningeigenaren (denk aan doorstroommakelaar, informatievoorziening etc.).
- Mantelzorg: een aanpak mantelzorg, gericht op ontzorging en versimpeling vergunningaanvragen
- Woonwagens: Hoe kan woningtoewijzing transparanter worden gemaakt? Hoe werkt prioritering aan de hand van wachttijden, familieverbanden,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i., De Burgemeester,

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

Bijlage 1 – Welke gemeentelijke regels over woonbeleid veranderen?

A. Betaalbaarheidseisen

Wat	Was	Wordt	Waarom
Definities	Betaalbare koop: • lokale grens, jaarlijks indexeren (€ 418.000,- in 2026) Midden huur: • geen aparte categorie voor midden huur Sociale huur: • Aansluiten bij landelijke grenzen (liberalisatiegrens, t/m € 932,93 per maand in 2026)	We hanteren overal de landelijke definities en prijsgrenzen: Betaalbare koop • t/m € 420.000,- in 2026). Midden huur • van € 932,94 t/m € 1.228,07 per maand in 2026) Sociale huur • t/m € 932,93 per maand in 2026	Aansluiten bij de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting + vereenvoudiging
% / buurt	Minimaal 60% betaalbaar. Invulling verschilt per buurt. • Kwetsbare buurten met een aandeel sociale huur van meer dan 50%; minimaal 60% betaalbaar waarvan minimaal 20% en maximaal 40% sociale huur • Niet kwetsbare buurten met een beneden gemiddeld aandeel sociale huur: Minimaal 60% betaalbaar waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen. • Niet-kwetsbare buurten met een aandeel sociale huur op of boven het stedelijke gemiddelde: minimaal 60% betaalbaar, waarvan minimaal 20% sociale huurwoningen	Vast percentage voor de hele stad: • 30% sociale huur • 40% sociaal en/of, middenhuur en/of betaalbare koop • 30% vrij segment. Een versoepeling is dat midden huur nu ook onder betaalbaarheid (middensegment) valt. Uitzondering: in nader aan te wijzen kwetsbare buurten verplichten we geen sociale huur maar wel 70% betaalbaar (vrij invulbaar met sociale huur, midden huur of betaalbare koop).	Aansluiten bij de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting + vereenvoudiging
Studenten/ jongeren	Onzelfstandig (kamers): • maximaal € 410,- per maand in 2026 Zelfstandig (studio's): • maximaal € 498,20 in 2026	Onzelfstandig (kamers): • WWSO met een maximum tot de kwaliteitskortingsgrens (in 2026 € 498,20) Zelfstandig (studio's): • 25% tot de kwaliteitskortingsgrens (in 2026 € 498,20) • 75% tot de sociale huurgrens (in 2026 € 932,93 per maand).	versoepeling
Termijnen	Sociale huur: • minimaal 10 jaar Midden huur: • - Betaalbare koop: • 5 jaar	Sociale huur: • minimaal 25 jaar (verplicht) Midden huur: • minimaal 10 jaar (verplicht) Betaalbare koop: • 10 jaar (maximale wettelijke grens)	Aansluiten bij de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting + betaalbare koop langer betaalbaar houden

Peilingvoorstel

Drempel voor eisen	Betaalbaarheidseisen gelden vanaf: • 4 woningen • Tussen de 4 en 10 woningen: 60% betaalbaar In kwetsbare wijken: • vanaf 10 woningen	Betaalbaarheidseisen gelden vanaf: • 4 woningen	Vereenvoudiging + vanaf 10 niet meer nodig vanwege nieuwe en ruimer invulbare betaalbaarheidseisen.

B. Oppervlakte eisen

Wat	Was	Wordt	Waarom
Eisen m²	Appartementen met huur onder kwaliteitskortingsgrens: • Geen m^2 eisen Appartementen met huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens: • Centrum 35 m^2, overig 45 m^2 Appartementen met huur boven de liberalisatiegrens: • Centrum 45 m^2, overig 55 m^2 Grondgebonden woningen: • Geen m^2 eisen	Centrum: • 35 m^2 Overig • 45 m^2 Bijzondere woonproducten studio's: • 18 m^2 Monumenten: • Gemotiveerd afwijken is mogelijk tot 15% bij reguliere woonproducten	• Versoepeling en vereenvoudiging ten behoeve van de realisatie van meer woningen • Vereenvoudiging ten behoeve van de handhaafbaarheid van regels • Meer maatwerk voor monumenten
Studenten/ jongeren	Onzelfstandig kleinschalig: • 18 m^2 Onzelfstandig grootschalig: • 5 m^2 (bouwbesluit) Zelfstandig kleinschalig: • Geen m^2 eisen bij huur onder kwaliteitskortingsgrens: • Centrum 35 m^2 , overig 45 m^2 bij huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens: • Centrum 45 m^2 , overig 55 m^2 bij huur boven de liberalisatiegrens Zelfstandig grootschalig: • 15 m^2 (bouwbesluit)	Onzelfstandig • 11 m^2 in combinatie met ontmoetingsruimtes van 3 m^2 per wooneenheid met een minimum van 20 m^2 gedeelde woonkamer en keuken. Zelfstandig kleinschalig: • 18 m^2 in combinatie met ontmoetingsruimtes van 3 m^2 per wooneenheid met een minimum van 20 m^2 gedeelde woonkamer en keuken Zelfstandig grootschalig: • 18 m^2 in combinatie met ontmoetingsruimtes van 3 m^2 per wooneenheid met een minimum van 20 m^2 gedeelde woonkamer en keuken per verdieping	• Versoepeling en vereenvoudiging ten behoeve van de realisatie van meer woningen • Vereenvoudiging ten behoeve van de handhaafbaarheid van regels • Tegengaan eenzaamheid (ontmoetingsruimte)
Splitsen/ omzetten	Minimum oppervlakte om te mogen splitsen: • 140 m^2 Minimum oppervlakte om te mogen verkameren: • 140 m^2	Minimum oppervlakte om te mogen splitsen: • 140 m^2 Minimum oppervlakte om te mogen verkameren: • 110 m^2	

Peilingvoorstel

Bijlage 2 - Definities betaalbare woningen en instandhoudingstermijnen

Ontwerp-besluit Versterking regie volkshuivesting

Artikel 4.32 (sociale huurwoning, middenhuurwoning en betaalbare (koop)woning)

Voor de toepassing van deze afdeling wordt verstaan onder:
a. sociale huurwoning: een huurwoning:
1°. met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
2°. die bij aanvang van de huur wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet; en
3°. met een op grond van deze wet of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste vijfentwintig jaar na ingebruikname of, als het gaat om een huurwoning die in gebruik is genomen voor inwerkingtreding van deze afdeling of een huurwoning die bestemd is om alleen tijdelijk ter plaatse aanwezig te zijn, een kortere instandhoudingstermijn; of
4°. een huurwoning die wordt verhuurd door een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet en die valt onder de opgedragen diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onder b, van de Woningwet;

b. middenhuurwoning: een huurwoning met:
1°. een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste:
i. het bedrag, bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte; of
ii. het onder i bedoelde bedrag met inbegrip van een vermeerdering als bedoeld in artikel 8a, eerste, derde, vierde of vijfde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, voor zover het gaat om een huurwoning als bedoeld in die leden;
2°. een op grond van deze wet of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste tien jaar of, als het gaat om een huurwoning die in gebruik is genomen voor
9
inwerkingtreding van deze afdeling of een huurwoning die bestemd is om alleen tijdelijk ter plaatse aanwezig te zijn, een kortere instandhoudingstermijn;

c. betaalbare koopwoning: een koopwoning met:
1°. een koopprijs vrij op naam bij eerste verkoop van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 1, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014; en
2°. een op grond van deze wet of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten

Peilingvoorstel

minste een jaar na het sluiten van de koopovereenkomst of een bij overeenkomst verzekerde andere regeling die speculatie tegengaat en de koper ondersteunt bij de koop van een woning, tenzij het gaat om een koopwoning die bestemd is om alleen tijdelijk ter plaatse aanwezig te zijn;

d. betaalbare woning: een woning als bedoeld onder a, b en c;

Betaalbare woningen (prijspeil 2026) en instandhoudingstermijnen		
	Prijsniveaus *)	**Instandhoudingstermijnen**
Sociale huur	Huurprijs tot € 932,93	25 jaar
Middenhuur	Huurprijs tussen € 932,94 en € 1.228,07	10 jaar
Betaalbare koop	< € 420.000,-	1 jaar (max 10 jaar) **)

*) Prijzen worden jaarlijks geïndexeerd door de rijksoverheid.
**) Maximale instandhoudingstermijn komt uit § 2.10.4 van de toelichting Ontwerp-besluit Versterking regie volkshuisvesting