

EVALUATIE

Opkoopbescherming

Gemeente Maastricht

Evaluatie Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022,
Hoofdstuk 3 - opkoopbescherming

2026

Betrokken bij het opstellen:

- [REDACTED] J Beleidsadviseur Wonen
- [REDACTED] J/Beleidsadviseur Wonen

Inhoud

Inhoud	2
1 – Inleiding	3
1.1 – Achtergrond opkoopbescherming	3
1.2 – Afspraken met de gemeenteraad	3
1.3 – Landelijke kaders en onzekerheden	3
1.4 – Afbakening	3
2.1 - Hoofdvraag	4
2.2 - Opzet evaluatie	4
3 – Legitimatie opkoopbescherming	5
3.1 – Schaarsteonderzoek Companen, 2021	5
3.2 – Invoeren opkoopbescherming en indexatie	5
3.3 – Schaarsteonderzoek Stec, 2026	5
3.4 – Conclusie legitimatie opkoopbescherming	6
4 – Effect opkoopbescherming in Maastricht	7
4.1 Samenvatting onderzoek kadaster	7
4.2 - Conclusie effect van de opkoopbescherming	8
5 – Interne uitvoering	10
5.1 - Aantal verleende verhuurvergunningen	10
5.2 - Aantal ontheffingen	11
4.3 - Aantal informatieverzoeken	11
5.4 - Handhaving en overtredingen	12
5.5 - Personele capaciteit	13
5.6 - Kosten	13
6 – Relatie tot andere lokale regelgeving	14
6.1 – Huisvestingsverordening	14
6.2 – Splitsen en omzetten	14
6.3 – Zelfbewoningsplicht	15
7 – Conclusie	16

1 – Inleiding

1.1 – Achtergrond opkoopbescherming

De woningmarkt is uit balans. Mensen die een huis willen kopen, moeten vaak opboksen tegen investeerders. Deze investeerders kopen huizen om ze daarna te verhuren. En doordat huurpanden vaak tijdelijk bewoond worden, ontstaat er geen woonwijk waar bewoners elkaar kennen en gedag zeggen, maar een buurt met veel wisselende huurders. Met de opkoopbescherming wil de gemeente Maastricht starters en woningzoekenden met een middeninkomen meer kans geven bij het kopen van een woning tegen een redelijke prijs. De gemeenteraad van Maastricht heeft dit besloten op 12 juli 2022.

De opkoopbescherming geldt per 1 oktober 2022 voor bestaande woningen met een WOZ-waarde tot 418.000 euro (peildatum 1 januari 2026) in heel Maastricht. Meer informatie over de opkoopbescherming in Maastricht is via de website te raadplegen: <https://www.gemeentemaastricht.nl/wonen-en-verhuizen/opkoopbescherming-voor-woningen>

1.2 – Afspraken met de gemeenteraad

In september 2022 is de Huisvestingsverordening gemeente Maastricht 2022 met onderdelen Toeristische Verhuur en Opkoopbescherming door de raad vastgesteld. Het doel van de opkoopbescherming is het behoud van betaalbare koopwoningen voor starters en woningzoekenden met een middeninkomen in Maastricht. De verordening heeft een looptijd van 4 jaar. Daarbij is met de raad afgesproken dat de raad op basis van een einde 2025/begin 2026 uit te voeren evaluatie uiterlijk september 2026 een voorstel zal worden voorgelegd over het al dan niet voorzetten van de verordening.

1.3 – Landelijke kaders en onzekerheden

De grondslag voor de verordening is de Huisvestingswet; landelijke wetgeving. Onderdeel daarvan is de regelgeving voor toeristische verhuur en opkoopbescherming. Deze regelgeving is tijdelijk en heeft een looptijd van 5 jaar. De wetgeving is in 2021 ingegaan. Het rijk zal vóór 1 januari 2027 besluiten of en hoe deze tijdelijke regelgeving zal worden voortgezet. In het geval het rijk de landelijke regelgeving niet zal doorzetten, vervalt de wettelijke grondslag voor lokale regelgeving. Het rijk start volgens de huidige planning in oktober 2025 met een evaluatie. De landelijke evaluatie zou volgens de planning van het rijk in maart 2026 afgerond zijn.

De evaluatie van het rijk over de wetgeving is nog niet afgerond. De verwachting van de oplevering is verschoven naar Q3/Q4 2026. Een besluit over het al dan niet voorzetten van de huidige wetgeving dient uiterlijk september 2026 te worden genomen.

1.4 – Afbakening

Deze notitie gaat alleen over de evaluatie van de Opkoopbescherming. Vanuit team Economie zal -net als eerder bij de tussentijdse evaluatie is gedaan- een aparte evaluatie van het onderdeel toeristische verhuur worden uitgevoerd. Voor de besluitvorming zal de raad vanuit de beleidsonderdelen Ruimte en Economie de raad één gezamenlijk voorstel voor het vervolg van de Huisvestingsverordening Toeristische Verhuur en Opkoopbescherming worden voorgelegd. 2 – Opzet evaluatie

2.1 - Hoofdvraag

Doel van de opkoopbescherming is te voorkomen dat betaalbare koopwoningen worden opgekocht om deze vervolgens te verhuren. Door de opkoopbescherming blijven deze woningen beschikbaar voor koop(starters).¹

De centrale vraagstelling van de evaluatie is daarmee:

In hoeverre is de opkoopbescherming die sinds 2022 in Maastricht geldt een effectief middel om meer betaalbare koopwoningen te behouden voor particuliere huishoudens en in het bijzonder voor koopstarters.

2.2 - Opzet evaluatie

De evaluatie bestaat uit twee onderdelen; effect en inspanning.

Allereerst gaat de evaluatie in op het effect van de opkoopbescherming in Maastricht. Door middel van 6 deelvragen wordt de betaalbare koopvoorraad in Maastricht onderzocht door het Kadaster en gelinkt aan de opkoopbescherming die in 2022 is ingevoerd. Daarbij wordt er ook gekeken naar de periode voor 2022 en naar andere gemeenten, waaronder gemeenten die géén opkoopbescherming hebben.

Ten tweede wordt de ambtelijke capaciteit die nodig is voor de interne gemeentelijke uitvoering van de opkoopbescherming onderzocht. Daarbij wordt input gebruikt van de afdeling Ruime (wonen) en V&L.

Ten derde wordt er een link gelegd tussen de opkoopbescherming en andere lokale volkshuisvestelijke instrumenten die momenteel worden ingezet binnen de gemeente Maastricht. In dit hoofdstuk komen voornamelijk praktische en technische onderdelen van de verordening naar voren, in relatie tot andere beleidsinstrumenten.

Tot slot worden in de conclusie de twee onderdelen samengevat. In het ambtelijke advies worden het effect van de opkoopbescherming en de inspanning om de opkoopbescherming in stand te houden tegen elkaar afgewogen.

¹ In principe geldt daarbij een verbod om betaalbare woningen op te kopen om deze vervolgens te gaan verhuren. Er zijn uitzonderingscategorieën waarop dit verbod niet van toepassing is zoals verhuur van een woning aan een familie in de eerste graad. Voor deze uitzonderingscategorieën geldt een vergunningsplicht.

3 – Legitimatie opkoopbescherming

3.1 – Schaarsteonderzoek Companen, 2021

De opkoopbescherming is een ingrijpend instrument binnen de Huisvestingswet dat uitsluitend kan worden ingezet indien sprake is van aantoonbare schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van de woonomgeving onder druk staat.

In 2022 is de opkoopbescherming ingevoerd op basis van een schaarsteonderzoek door Companen (13 december 2021). Het schaarsteonderzoek uit 2021 concludeerde dat Maastricht te maken had met structurele woningschaarste die voldoende was om te voldoen aan de voorwaarden voor het instellen van een huisvestingsverordening. Geadviseerd werd om een opkoopbescherming te overwegen voor koopwoningen tot de NHG-grens van € 355.000 prijspeil 2022, aangezien dit het segment betreft waarin starters en middeninkomens actief zijn en waar buy-to-let (woningen opkopen om te verhuren) het meest voorkomt.

Het onderzoek adviseerde om de opkoopbescherming alleen in te voeren bij de buurten waar het opkopen van woningen met name plaatsvindt en waar moeilijk een waterbedeffect dreigt als de primair aangewezen buurten te maken krijgen met een vergunningplicht.

Hoewel buy-to-let vooral voorkomt bij appartementen en rijwoningen, werd aanbevolen de vergunningsplicht te laten gelden voor alle woningtypen tot de prijsgrens, om verschuiving binnen het segment te voorkomen. De selectie van buurten werd verder ondersteund door signalen op het gebied van leefbaarheid, zoals een hoge mutatiegraad in de particuliere huur en lage scores op sociale cohesie.

3.2 – Invoeren opkoopbescherming en indexatie

Op basis van dit onderzoek is de opkoopbescherming in 2022 ingevoerd. Er is gekozen voor stadsbrede invoer om het beleid eenduidig te houden en om een waterbedeffect naar andere buurten te voorkomen.

De prijsgrens van de opkoopbescherming is tussentijds een aantal keer geïndexeerd:

- 1 oktober 2022: € 355.000 (invoering)
- 1 oktober 2023: € 365.000
- 1 januari 2025: € 402.000
- 1 januari 2026: € 418.000

3.3 – Schaarsteonderzoek Stec, 2026

In 2026 heeft Stec-groep een nieuw schaarsteonderzoek voor de gemeente Maastricht uitgevoerd als onderdeel van een breder woningbehoefteonderzoek.

Het schaarsteonderzoek laat zien dat er in alle wijken van Maastricht woningschaarste bestaat in het betaalbare koop- en huursegment.

Dit blijkt uit de beperkte passende woningvoorraad voor lage inkomens, sterk gestegen transactieprijzen op de koopwoningmarkt en toegenomen wachttijd en aantal reacties op de sociale huurwoningmarkt. Ook toont het onderzoek aan dat huishoudens met een middeninkomen moeilijk de woningmarkt kunnen betreden of kunnen doorstromen naar een voor hen passende woning.

Op basis van de analyses blijkt dat woningschaarste aangetoond is in het betaalbare koopsegment. De woningmarktanalyse laat zien in dat in alle wijken in de gemeente Maastricht op dit moment schaarste is tot een koopprijs van € 330.000 (prijspeil 2025). Dit is in 2025 het prijspeil waarvoor startende of doorstromende middeninkomens met enig vermogen nog een woning kunnen kopen. Deze prijs ligt lager dan de huidige prijsgrens van de opkoopbescherming van € 418.000.

- Huishoudens met een laag of middeninkomen merken op de woningmarkt in Maastricht het sterkst de gevolgen van de sterk gestegen woningprijzen.
- Dit is voor huishoudens met een inkomen van meer dan 1,5 keer modaal (bruto jaarinkomen van €72.000,-) minder het geval

Er zijn verschillen zichtbaar in de betaalbaarheid van de woningvoorraad in de diverse wijken, maar de verhuisdynamiek tussen de wijken zorgt ervoor dat deze gebieden niet als aparte woningmarktgebieden afgebakend kunnen worden.

De paradox van het schaarsteonderzoek is echter dat er ook schaarste is aan woningen tussen de aftoppingsgrens en de sociale huurgrens (Huur 2026: € 713,02 voor 1-2 persoonshuishoudens van €764,14 voor 3- of meerpersoonshuishoudens - € 932,93). Dit is de secundaire doelgroep van de corporaties. Dit woningtype is voor hen nodig, omdat zij ook de koopwoningvoorraad slecht kunnen betreden. Waar zij in het verleden nog een koopwoning konden betalen, is dat nu veel minder het geval.

Ook voor middeninkomens ontstaat er hierdoor krapte. In principe is de woningvoorraad voor hen voldoende ruim, maar doordat zij concurrentie ervaren van huishoudens die een lager inkomen hebben (maar meer gespaard hebben), zullen zij ook moeilijker aan een passende woning kunnen komen.

De huidige kooprijzen versterken dus de behoefte aan het (betaalbare) middenhuursegment tussen de bovengenoemde aftoppingsgrenzen en € 1.228,07.

3.4 – Conclusie legitimatie opkoopbescherming

De opkoopbescherming mag alleen worden ingezet bij aantoonbare schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid onder druk staat. Schaarsteonderzoek van Stec-groep toont aan dat in alle wijken op dit moment schaarste is tot een koopprijs van € 330.000 (prijspeil 2025). Deze prijs ligt lager dan de huidige prijsgrens van de opkoopbescherming van € 418.000.

Daarnaast is er ook schaarste aan huurwoningen in het (betaalbare) middenhuursegment tussen de aftoppingsgrenzen en €1.228,07.

Het inzetten van een opkoopbescherming is verdedigbaar voor woningen met een koopprijs tot € 330.000. Het inzetten van een opkoopbescherming kan echter negatieve gevolgen hebben voor de beschikbaarheid van betaalbare- en midden huurwoningen. Doordat er minder woningen de verhuur in kunnen.

4 – Effect opkoopbescherming in Maastricht

4.1 Samenvatting onderzoek kadaster

Het kadaster heeft in 2026 een evaluatie van het effect van de opkoopbescherming in Maastricht uitgevoerd. Het onderzoek geeft inzicht in de activiteiten van investeerders, koopstarters en doorstromers op de woningmarkt in de gemeente Maastricht. Daarbij is er ook een vergelijking gemaakt met vergelijkbare gemeenten met en zonder opkoopbescherming.

4.1.1 - Woningmarktbeleid en marktontwikkelingen

Tussen 2016 en 2020 steeg het aantal woningaankopen van investeerders sterk. De overheid nam vervolgens verschillende maatregelen, van aanpassingen in de overdrachtsbelasting tot de invoering van de Wet Betaalbare huur. Verschillende (grote) gemeenten, waaronder Maastricht voerden een opkoopbescherming in. Daarnaast steeg de hypotheekrente vanaf 2022 sterk, evenals de kooprijzen van woningen.

4.1.2 - Totale woningmarkt

In 2025 hebben ruim 2.700 woningen in Maastricht een andere eigenaar gekregen. Dat is het hoogste aantal sinds 2020, toen bijna 3.000 van eigenaar wisselden. In de tussenliggende jaren was het aantal verkopen lager tussen de 1.700 en 2.000.

4.1.3 - Transacties van investeerders naar eigenaar-bewoners

Investeerders verkochten tot 2023 zo'n 100-150 woningen op jaarbasis aan eigenaar-bewoners. Sinds 2024 is dit sterk gestegen tot bijna 400 woningen in 2025, waarvan zo'n twee derde aan koopstarters. Het aandeel van investeerders steeg vooral in de verkopen van woningen onder de geldende prijsgrens van de opkoopbescherming aan eigenaar-bewoners.

4.1.4 - Woningaankopen door investeerders van eigenaar-bewoners

Investeerders kochten in de periode tot en met 2020 minimaal 11% van de woningen van eigenaar-bewoners, met een uitschieter van 13% in 2020. Maatregelen daarna zorgden ervoor dat het aandeel van investeerders begon te dalen. In 2022 met 2%-punt per kwartaal en met 3%-punt per kwartaal sinds de opkoopbescherming werd ingevoerd. Sinds het 1e kwartaal 2023 blijft het aandeel stabiel rond de 3%. Het teruglopen van het aandeel van investeerders is nog sterker zichtbaar, wanneer alleen de woningaankopen onder de prijsgrens van de opkoopbescherming in de analyse worden betrokken.

4.1.5 - Woningaankopen van koopstarters en doorstromers

In het eerste jaar na invoering van de opkoopbescherming is het aantal aankopen door eigenaar-bewoners nog vergelijkbaar met de jaren ervoor, maar vervolgens stijgen deze in 2024 en 2025 sterk. Er werden in 2025 350 meer woningen verkocht aan koopstarters dan in 2022. Het zijn met name woningen onder de prijsgrens van de opkoopbescherming, veelal appartementen.

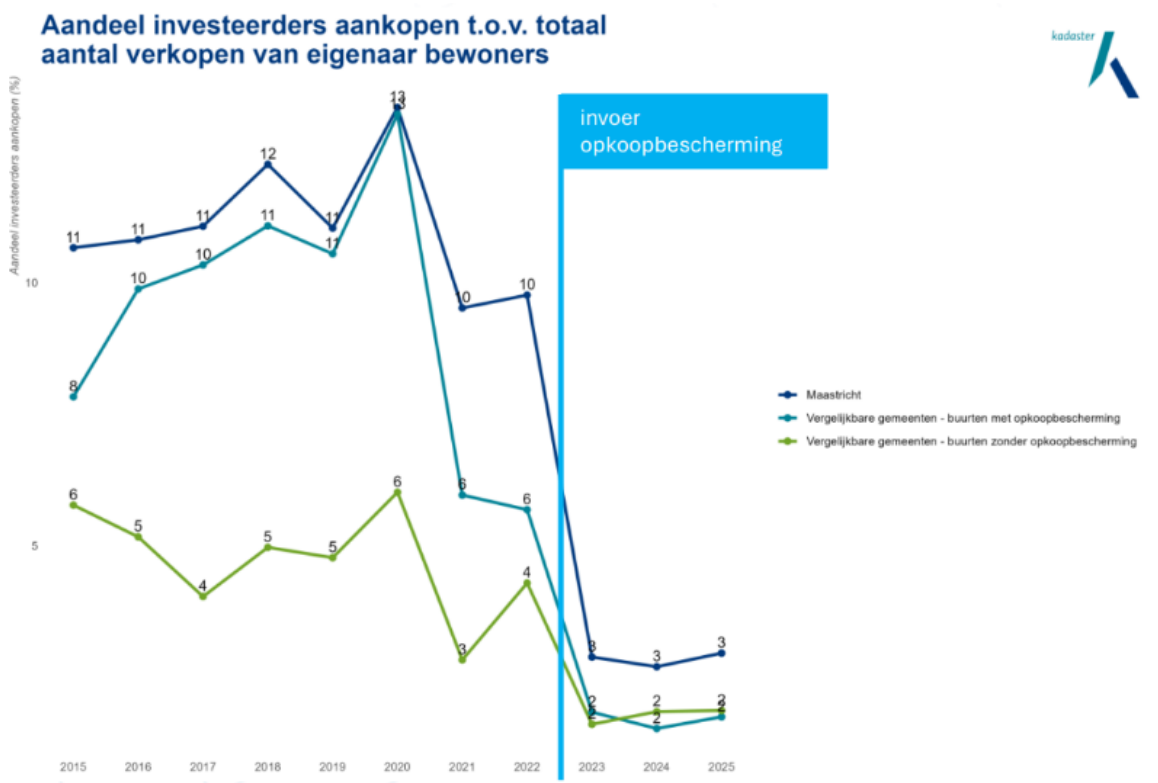
4.1.6 - Aandeel investeerders in de woningvoorraad

Het aandeel van alle investeerders samen in de woningvoorraad bereikte in 2024 het hoogtepunt met 23,3% en daalde in de twee jaar daarna tot 22,0% begin 2026. Met name particuliere investeerders begonnen vanaf 2023 hun bezit af te stoten (1%-punt aandeel in drie jaar tijd).

4.1.7 - Vergelijking met andere gemeenten (grafiek opnemen)

Het aandeel van investeerders in de aankopen van woningen verkocht door eigenaar-bewoners in Maastricht ligt in de gehele onderzoeksperiode hoger dan die in vergelijkbare gemeenten met opkoopbescherming. In de periode tot en met 2020 is het verschil nog klein, in 2021 en 2022 ligt het aandeel van investeerders in Maastricht duidelijk hoger (10% versus 6%). Nadat de opkoopbescherming

zijn intrede heeft gedaan in Maastricht, zakt ook hier het aandeel van investeerders snel en wordt het verschil weer ongeveer 1%-punt, net als voor 2021.



Vergelijking 1: Evaluatie Opkoopbescherming gemeente Maastricht (bron onderzoek Kadaster)

4.1.8 - Ontwikkelingen op wijkniveau

Het aandeel van investeerders bij woningen onder de prijsgrens van de opkoopbescherming was niet in alle wijken even hoog. Met name het Centrum, West, Oost en Zuidoost kenden hoge aandelen van 9-11%. In de overige wijken was het aandeel 4-6%. Na invoering van de opkoopbescherming daalde het aandeel in alle wijken tot maximaal 2%. Boven de prijsgrens was in bepaalde wijken juist een toename in het aandeel van investeerders te zien.

4.2 - Conclusie effect van de opkoopbescherming

4.2.1 - Effect van opkoopbescherming in relatie tot andere ontwikkelingen

Rondom de invoering van de opkoopbescherming op 1 oktober 2022 in de gemeente Maastricht vonden ook allerlei andere beleidsmaatregelen plaats, zoals omschreven in het onderdeel 'Ontwikkelingen op de woningmarkt'. Daarnaast was er sprake van stijgende hypotheekrentes en woningprijzen (met een dip in 2023). Het is daarom moeilijk om op basis van de resultaten in dit rapport uitspraken te doen over de causaliteit van de opkoopbescherming op de resultaten. Hierdoor wachten we ook graag de landelijke evaluatie en beleidsrichting van het rijk af. Wel biedt de analyse indicatieve inzichten in de effecten van de opkoopbeschermingsmaatregel op de woningmarkt van de gemeente Maastricht.

4.2.2 - Wat hebben we kunnen vaststellen?

Na invoering van de opkoopbescherming in Maastricht hebben we het volgende vastgesteld:

- Het aandeel van investeerders in de aankopen van woningen van eigenaar-bewoners daalde van 10% in 2022 naar 3% in 2023.
- Er was een duidelijk verschil in de daling van het aandeel van investeerders tussen aankopen onder versus boven de opkoopbeschermingsgrens. Onder de opkoopbeschermingsgrens daalde

het aandeel van 11% naar 1% in 2023 (in 2025 is het aandeel 2%). Boven de opkoopbeschermingsgrens daalde het aandeel van 7% naar 4% in 2023 (ook 4% in 2025).

- Het aandeel van koopstarters in de 1-woning-transacties is gestegen van 45% in 2022 naar boven de 50% in 2023.
- Maastricht kent over de gehele onderzoeksperiode een hoger aandeel investeerders in de aankopen van woningen in vergelijking met andere vergelijkbare gemeenten met opkoopbescherming. Tot en met 2020 was het verschil 1%-punt, in 2021 en 2022 steeg het tot 4%-punt en vanaf 2023 is het verschil weer 1%-punt.
- Deze punten kunnen (deels) het gevolg zijn van de ingevoerde opkoopbescherming, maar kunnen ook het gevolg zijn van andere maatregelen die genomen zijn en waar investeerders op geanticipeerd zouden kunnen hebben.
- Daarnaast zien we dat in verschillende wijken investeerders na de invoering van de opkoopbescherming steeds vaker woningen aankopen boven de geldende prijsgrens. Dit is mogelijk een signaal dat investeerders hun aandacht verlegd hebben naar een ander segment.

4.2.3- Landelijke evaluatie en wetenschappelijk onderzoek

Het Rijk voert een landelijke evaluatie uit van de opkoopbescherming. Daarin worden analyses uitgevoerd, die meer kunnen zeggen over het causale effect van de opkoopbescherming. De resultaten van deze evaluatie zijn nog niet bekend. De verwachting is dat Q3 of Q4 2026 de evaluatie van het Rijk wordt afgerond.

5 – Interne uitvoering

Naast de effecten op de woningmarkt is er in de evaluatie ook aandacht nodig voor de interne uitvoering van deze regelgeving. Daarbij gaat het om de volgende vragen:

5.1 - Aantal verleende verhuurvergunningen

5.1.1 - Hoeveel vergunningsaanvragen zijn er sinds de invoering in september 2022 ingediend?

Sinds de invoering van de opkoopbescherming in september 2022 zijn er in totaal 47 vergunningsaanvragen geweest. Hieronder per jaar het aantal aanvragen weergegeven:

	Totaal	Verleend (op basis van uitzonderingen)	Geweigerd	Ingetrokken	Buiten behandeling
2022	2	1	0	1	0
2023	10	9	1	0	0
2024	16	16	0	0	0
2025	19	15	1	0	3
Totaal	47	41	2	1	3

Uit bovenstaande gegevens is waar te nemen dat het geen groot aantal aanvragen is per jaar. Dit zijn er een stuk minder dan de verwachte 60 vergunningsaanvragen per jaar. Wel is er een trend zichtbaar dat het aantal vergunningsaanvragen toeneemt

5.1.2 - Hoeveel vergunningen (per buurt en wijk) zijn verleend op basis van de verschillende uitzonderingen?

In totaal zijn er 45 vergunningen verleend. Dit bestond uit vergunningen voor 7 rijwoningen, 34 appartementen en 1 vrijstaande woning. Bij drie woningen is het onbekend.

Soort woning	Totaal
Rijwoning (tussen/hoek)	7x
Appartement	34x
Vrijstaand	1x

Van deze woningen zijn er 13 woningen met een WOZ-waarde (peiljaar 2026) tussen de €100.000 en €199.000 en 15 woningen tussen de €199.001 en de €299.000> verder waren er 11 woningen met een WOZ-waarde tussen de €299.001 en €399.000. Ook zijn er 2 woningen die een WOZ-waarde van €399.001 en hoger.

WOZ-waarden	Totaal
€100.000 - €199.000	13x
€199.001 - €299.000	15x
€299.001 - €399.000	11x
€399.001 en hoger	2x

De vergunningen die verleend zijn, zijn verdeeld over zes van de zeven wijken in Maastricht. De meeste vergunningen zijn afgegeven in de Buitenwijk Oost. Dit zijn er 15. De minst vergeven vergunningen zijn afgegeven in de Buitenwijk Noordoost. Dit zijn er nul.

Wijk	% Totaal
Centrum	9x
Buitenwijk Zuidwest	1x
Buitenwijk West	14x
Buitenwijk Noordwest	1x
Buitenwijk Oost	15x
Buitenwijk Noordoost	0x
Buitenwijk Zuidoost	4x
Niet meer raadpleegbaar	1x

Als we gaan inzoomen op buurtniveau is waar te nemen dat geen enkele buurt er bovenuit springt. Het varieert van één vergunning tot vijf per wijk. Daarnaast zijn er ook nog wijken waar geen vergunning is verleend.

5.1.3 - Hoeveel vergunningen zijn geweigerd?

In totaal zijn er 2 vergunningsaanvragen geweigerd en zijn er 3 vergunningsaanvragen buiten behandeling genomen.

5.2 - Aantal ontheffingen

5.2.1 - Hoeveel aanvragen voor ontheffing zijn sinds de invoering in september 2022 ingediend?

Sinds september 2022 zijn er in totaal 7 ontheffingen ingediend.

5.2.2 - Hoeveel ontheffingsaanvragen zijn er verleend en wat was de motivatie hiervoor?

Er zijn 7 ontheffingsaanvragen verleend.

- Bij 6 van de 7 ontheffingen is er gebruik gemaakt van een hardheidsclausule. De woning stond leeg op het moment van verkoop, maar is de woning voorafgaand aan de verkoop langjarig verhuurd geweest. Dit is aangetoond door middel van o.a. huurcontracten en een controle in de BRP. Hierdoor vallen deze woningen niet onder de primaire doelstelling van de opkoopbescherming, te weten het tegengaan dat woningen bewoond door eigenaar-bewoners worden opgekocht om deze vervolgens in de verhuur te zetten.
- 1 ontheffing is, onder voorwaarden, afgegeven op basis een hardheidsclausule waarbij er sprake was van gezondheidsproblemen bij een 3^e graads familielid.

4.3 - Aantal informatieverzoeken

5.3.1 - Hoeveel informatieverzoeken/vragen zijn sinds de invoering in 2022 gesteld?

Via het klantencontact centrum (kcc) van de gemeente Maastricht komen er nauwelijks vragen binnen. Doordat het er zo weinig zijn, wordt het niet geregistreerd. Via de postkamer ontvangen we af en toe

vragen. De ene periode meer dan de andere periode. Het is daarmee moeilijk aan te geven hoeveel contact momenten er zijn.

Wat wel duidelijk is dat we sinds de invoering van de opkoopbescherming in 2022 er veel casussen beleidsmatig zijn behandeld. Dit zijn informatieverzoeken of vergunning/ontheffingsaanvragen. Echter is aan te nemen dat vanaf 2024 de informatievragen steeds minder aan het worden zijn.

5.3.2 - Hoe vaak is de pagina opkoopbescherming op de website van de gemeente geraadpleegd?

Informatie over de opkoopbescherming zoals de gemeente Maastricht het hanteert staat opgenomen op de website van de gemeente Maastricht. Nadat de opkoopbescherming van kracht is gegaan hebben we gerichte communicatie ingezet om mensen hierover te informeren. Belangrijkste inzet was een campagne via Funda.nl. Verder hebben we verschillende partijen hierover geïnformeerd o.a. makelaars. Daarnaast hebben we de kanalen van de Gemeente Maastricht ingezet. Dit heeft er toe geleid dat de webpagina veel is bezocht. De meeste bezoekers komen op de webpagina van de opkoopbescherming terecht via zoekmachines. Inwoners van Maastricht maar ook daarbuiten zoeken dus wel nog informatie over de opkoopbescherming. In 2025 zijn de minste webpagina bezoeken geweest, terwijl in 2024 de meeste websitebezoeken geweest. Hieronder een overzicht per jaar hoe vaak de webpagina van de opkoopbescherming is bezocht.

2022: De webpagina is live gezet op 28 jul 2022. De bezoekcijfers tot 14 november dat jaar waren maar liefst 8567 bezoekers. Dat zijn opvallend veel webpagina bezoeken, gezien het feit de campagne om mensen te laten weten dat de opkoopbescherming van kracht is gegaan op 1 september 2022.

2023: De pagina is in 2023 totaal 9377 keer bezocht. Vanaf een nieuwsartikel dat op 10 oktober dat jaar is gepubliceerd zijn er 2185 bezoekers op de webpagina geweest.

2024: De webpagina van de opkoopbescherming is totaal 10.524 keer bezocht in 2024

2025: De pagina is in totaal 4484 keer bezocht in 2025

2026 (1 januari tot heden): De pagina is in totaal 1064 keer bezocht tot en met eind april 2026.

Jaar	Hoeveel webpagina bezoekers
2022	8.567 bezoekers
2023	9.377 bezoekers
2024	10.524 bezoekers
2025	4.484 bezoekers
2026 tot heden	1.064 bezoekers

5.4 - Handhaving en overtredingen

5.4.1 - Wat zijn sinds de invoering in september 2022 de uitkomsten van de controles in geselecteerde buurten?

In totaal zijn 56 overtredingen vastgesteld. Hiervan zijn 51 zaken afgehandeld. Nog 5 overtredingen staan open en zijn in behandeling.

Gedurende de periode zijn 51 aanvragen voor een verhuurvergunning op grond van de opkoopbescherming ontvangen. Hiervan zijn/is er;

- 44 vergunning zijn verleend;
- 6 aanvragen zijn buiten behandeling gelaten;

- 1 aanvraag is nog in de behandeling.

Hieronder een overzicht van op welke grond er vergunningen zijn verleend:

Grond van verleende vergunning	Aantal
Het verhuren aan een bloed- of aanverwantschap (eerste/tweede graad)	27
De eigenaar(s) de woning zelf hoogstens 12 maanden in gebruik neemt (anders dan toeristische verhuur).	5
De woning onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel, kantoorruimte of bedrijfsruimte.	4
Verleend aan een woningcorporatie op grond van een terugkoopplicht om de woning erna te verhuren.	1
Er kon worden bewezen dat de woning gedurende een groot aantal jaren al verhuurd wordt waardoor er geen woning uit de voorraad wordt onttrokken	7

5.4.2 - Aantal meldingen van burgers (gemeenteloket) over vermeende overtredingen van de opkoopbescherming per buurt²

In de periode 1 september 2022 tot en met 4 december 2025 zijn 5 meldingen gemaakt via Melddesk. (nu is dat BuitenBeter app).

5.5 - Personele capaciteit

5.5.1 - Wat zijn de gemaakte kosten en de ingezette personele capaciteit voor het uitvoeren van de opkoopbescherming?

Voor de uitvoering de Huisvestingsverordening alsmede de opkoopbescherming is er 1fte aangenomen bij voor de vergunningverlening. Tot op heden is dit voldoende gebleken om de vergunningsprocessen goed af te kunnen handelen. De personele capaciteit en gemaakte kosten is dus voldoende gedekt.

Voor vergunnen hebben de aanvragen ongeveer 1 uur per aanvraag aan tijd gekost. Hiervoor worden leges in rekening gebracht ter hoogte van € 409,15 (artikel 3.17.1 legesverordening). De buiten behandeling gestelde of ingetrokken aanvragen kosten € 101,35 (artikel 3.17.2).

5.6 - Kosten

5.6.1 - Wat zijn de gemaakte kosten voor Ruimte en de ingezette personele capaciteit voor het uitvoeren van de opkoopbescherming?

Kosten ITH GO (kosten handhaving en hercontroles). Hieronder de kosten per jaar opgenomen:

- 2023: € 54.500,-
- 2024: € 54.500,-
- 2025: € 54.500,-
- Totaal: € 163.500,-

Voor de uitvoering met betrekking tot vergunningbeoordeling is er een 1fte aangenomen op structurele basis. Er is bij het opstellen van de huisvestingsverordening rekening gehouden met 60 vergunningsaanvragen per jaar. Tot op heden zijn er in de afgelopen vier jaar maar 47 vergunningsaanvragen geweest. Hiermee is er voldoende capaciteit geborgen.

² Dit onderscheid is nodig om te kunnen meten of mogelijk illegale opkoop/verhuur (meer) binnen of buiten de controlewijken plaatsvindt.

5.6.2 - Heeft de gemeente Maastricht voldoende middelen gekregen van de Rijksoverheid om deze taken uit te voeren?

De gemeente Maastricht heeft geen middelen van het rijk ontvangen met betrekking tot de uitvoering van de opkoopbescherming. Er zijn vanuit de gemeenteraad wel middelen ter beschikking gesteld.

6 – Relatie tot andere lokale regelgeving

Welke praktische en juridische knelpunten ontstaan bij de uitvoering van de opkoopbescherming in Maastricht, en hoe hangen deze samen met de rest van de huisvestingsverordening, splitsen en omzetten, kamerverhuur en de zelfbewoningsplicht?

6.1 – Huisvestingsverordening

De opkoopbescherming is een onderdeel van de huisvestingsverordening. Op basis van de huisvestingswet 2014 mag het instrument opkoopbescherming worden ingevoerd. Dit heeft de gemeente Maastricht ook gedaan. Nu na vier jaar merken we op dat sommige onderdelen van de opkoopbescherming beter kunnen worden ingeregeld. Hieronder enkele technische en juridische aanpassingen die in de huisvestingsverordening moet worden aangebracht:

- In de huisvestingsverordening is niet opgenomen dat we een besluit met betrekking tot vergunningverlening moeten publiceren. Dit is iets dat wel moet.
- De hospita regeling voor koopwoningen is vergunningsvrij. Op de website, toelichting en bestemmingsplannen komt dit niet overheen met de verordening. Overal consistent opnemen dat de hospita regeling vergunningsvrij is.
- In de huisvestingsverordening is niet expliciet aangegeven dat de opkoopbescherming voor heel Maastricht geldt. Dit expliciet vermelden.
- Op dit moment gebruiken we zowel ontheffingen als vergunningen binnen de opkoopbescherming. Daarnaast is er ook nog een hardheidsclausule van de algehele huisvestingsverordening. Dit zijn dus drie manieren om toch medewerking te verlenen voor een verhuurvergunning of ontheffing. Dit is omslachtig en onduidelijk.

6.2 – Splitsen en omzetten

De opkoopbescherming is een instrument dat de gemeente mag inzetten om te voorkomen dat betaalbare woningen uit de woningvoorraad worden onttrokken. Een ander instrument dat de gemeente Maastricht inzet ter preventie van het onttrekken van betaalbare koopwoningen uit de woningmarkt is het woningsplitsen en -omzetten beleid. De gemeente Maastricht hanteert een restrictief maar gereguleerd beleid voor het splitsen van woningen (één woning → meerdere zelfstandige woningen) en het omzetten van woningen naar kamergewijze verhuur. Het beleid is gebaseerd op een stadsbreed verbod, waarvan het college onder voorwaarden kan afwijken via een omgevingsvergunning. Het beleid richt zich op het bewaken van leefbaarheid, woonkwaliteit en een evenwichtige woningvoorraad, met name in wijken met hoge druk door kamergewijze verhuur. Hieronder de belangrijkste voorwaarden van het splitsen en omzetten van een woning:

- Woningen moeten minimaal 140 m² groot zijn
- Woningen moeten minstens 5 jaar oud zijn
- Er gelden afstandscriteria en maximumnormen per straat om clustering van kamerverhuur te voorkomen

Binnen het splitsen en omzetten beleid is geen WOZ-prijsgrens opgenomen. Dit betekent dat woningen binnen alle prijscategorieën, mits ze aan de voorwaarden voldoen, in aanmerking komen voor splitsen en omzetten.

Op dit moment zien we dat de opkoopbescherming een extra slot is op het beleid voor splitsen en omzetten. Veel woningen worden gekocht en worden voordat ze worden verhuurd eerst gesplitst of omgezet. Hiermee is de opkoopbescherming een extra instrument om te voorkomen dat woningen uit de voorraad worden onttrokken. We zien in de praktijk echter dat dit net wat te kort door de bocht is. Aangezien de geest van de regeling erop toe ziet dat er geen woningen van een bepaalde categorie uit de woningmarkt wordt onttrokken. Op het moment dat een gesplitst gebouw wordt verkocht, mogen de verschillende woningen niet worden verhuurd. Dat betekent dat de splitsingen weer ongedaan moeten worden gedaan. Daarmee onttrek je weer goedkopere woningen uit de markt. Dit zou dus een uitzondering kunnen worden waarmee we goedkopere woningen beschermen.

6.3 – Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht wordt ingezet om te voorkomen dat betaalbare nieuwbouwwoningen (en gronduitgifte) worden opgekocht voor verhuur. De zelfbewoningsplicht heeft een andere juridische grondslag als de opkoopbescherming. In Maastricht wordt deze met name toegepast via contractuele bepalingen. De koper is, daar waar we zelf grond uitgeven en/of onroerend goed verkopen, verplicht de woning zelf te bewonen en mag deze niet aan derden in gebruik geven. Handhaving vindt plaats via civielrechtelijke sancties die zijn vastgelegd in de koop- en leveringsakte, en niet via een vergunningstelsel.

Het verschil met de opkoopbescherming is dat de opkoopbescherming een publiekrechtelijk instrument is dat door de gemeente Maastricht in heel haar gemeente wordt ingezet om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen worden opgekocht voor verhuur. Binnen aangewezen woningcategorieën mag een woning gedurende vier jaar na aankoop niet worden verhuurd. Het instrument beoogt daarmee de beschikbaarheid van koopwoningen voor starters en middeninkomens te vergroten en ongewenste effecten op de leefbaarheid (Zoals: binding met de buurt, parkeerdruk, fietsoverlast, afval) te beperken.

Voor de evaluatie van de opkoopbescherming in Maastricht is het van belang beide instrumenten duidelijk te onderscheiden en in samenhang te bezien. Opkoopbescherming is tijdelijk, wettelijk verankerd en gebiedsgericht, terwijl de zelfbewoningsplicht woning- of projectgebonden is en vaak langduriger werkt. Zowel de opkoopbescherming als de zelfbewoningsplicht dienen hetzelfde doel. De opkoopbescherming ziet toe op bestaande woningen van een bepaald woningcategorie en de zelfbewoningsplicht op nieuwbouw.

Uit schaarste onderzoek is gebleken dat woning schaarste bij koopwoningen voornamelijk zichtbaar is tot een koopprijs van € 330.000 (prijspeil 2025). De prijsgrens voor betaalbare koopwoningen in 2026 is in Maastricht € 418.000, - De verwachting is dat nieuwbouw (en dus een zelfbewoningsplicht) niet voorziet in de behoefte voor betaalbare koop tot € 330.000 en dat het instrument zelfbewoningsplicht geen volwaardig alternatief instrument is voor de opkoopbescherming.

7 – Conclusie

De opkoopbescherming in Maastricht is op basis van de evaluatie nog steeds te legitimeren, maar de effectiviteit en doelmatigheid zijn niet eenduidig en vragen om bijstelling.

Allereerst blijkt uit het meest recente schaarsteonderzoek dat er structurele schaarste bestaat in het betaalbare koopsegment. Deze schaarste is aantoonbaar tot een prijs van ongeveer € 330.000, terwijl de huidige prijsgrens van de opkoopbescherming € 418.000,- (prijsspeil 2026) aanzienlijk hoger ligt. Daarmee is de maatregel in zijn huidige vorm breder toegepast dan strikt noodzakelijk voor de doelgroep die zij beoogt te beschermen, namelijk starters en middeninkomens.

Ten tweede wijzen de kadastrercijfers op duidelijke veranderingen in marktgedrag na invoering. Het aandeel investeerders in aankopen is sterk gedaald en het aandeel koopstarters is toegenomen, met name onder de prijsgrens van de regeling. Dit duidt op een positief effect in lijn met de beleidsdoelstelling. Tegelijkertijd kan causaliteit niet worden vastgesteld, omdat meerdere landelijke beleidsmaatregelen (verandering/verhoging overdrachtsbelasting voor koopstarters en investeerder, overgang box 3 belasting, Wet betaalbare huur en Wet Vaste huurcontracten) en marktomstandigheden gelijktijdig hebben gespeeld. Bovendien zijn er aanwijzingen dat investeerders hun activiteiten deels hebben verplaatst naar woningen boven de prijsgrens, wat kan duiden op een ontwijkingseffect. Ook dit is niet direct herleidbaar naar de ingevoerde opkoopbescherming.

Daarnaast is er een belangrijke spanning zichtbaar met de huurmarkt. De schaarste in het middenhuur segment is eveneens groot omdat veel koopwoningen voor inwoners met een laag- of middeninkomen niet meer toegankelijk zijn. Het beperken van buy-to-let kan de beschikbaarheid van (betaalbare) huurwoningen verder onder druk zetten. Daarmee heeft de opkoopbescherming in de huidige vorm mogelijk negatieve neveneffecten op andere delen van het betaalbare- en middensegment van de woningmarkt.

De uitvoeringslast voor de gemeente is relatief beperkt gebleven. Het aantal vergunningaanvragen is een stuk lager dan verwacht en ontheffingen is laag, en het aantal overtredingen en meldingen is minimaal. Het aantal beleidsmatige vragen over de opkoopbescherming was in de eerste jaren veel maar begint nu af te nemen. Wel zijn er signalen dat de regeling juridisch en technisch complex is ingericht, onder andere door het gebruik van meerdere beleidsinstrumenten naast elkaar en inconsistenties in de verordening. Hierdoor kan de verordening niet altijd juist worden uitgevoerd en worden gehandhaafd. Dit zijn technische aanpassingen die moeten worden aangebracht.

De verwachting is dat de landelijke evaluatie met bijbehorende effectanalyse meer inzicht biedt in de effectiviteit van de opkoopbescherming in relatie tot andere beleidsinterventies. Tot slot blijkt dat de opkoopbescherming slechts één van meerdere instrumenten is binnen het lokale volkshuisvestingsbeleid. Deze evaluatie biedt kans om technische aanpassingen te maken maar ook om aan de hand van de landelijke evaluatie, in samenhang met andere beleidsinstrumenten, om een besluit te nemen over de continuering van de opkoopbescherming.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen