



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de leden van de gemeenteraad,

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Groeiambities, woonbehoefte en nieuw
woonbeleid in Maastricht – terugkoppeling
domeinvergadering Fysiek van 1 september
PORTEFEUILLEHOUDER
Wethouder Mackus

DATUM
18 september 2026
Verzonden: 18-09-2026

BIJLAGEN
--

ONZE REFERENTIE
2026.02830

Geachte leden van de gemeenteraad,

Iedereen wil prettig kunnen wonen in Maastricht. Nu én in de toekomst. Daarom werken we aan een stad waar genoeg woningen zijn, waar mensen werk kunnen vinden en waar voorzieningen op peil blijven. Dat is wat we bedoelen met brede welvaart.

Ondanks dat onze stad daar een prachtige basis voor heeft, moeten we hier hard voor werken. Economische, maatschappelijke en demografische uitdagingen gaan hand in hand de komende jaren. De ontwikkeling van de samenleving is geen exacte wetenschap. Daarom werken we met scenario's waarin we een bandbreedte hebben tussen vergrijzing en krimp tot groei. Die verschillen komen door binnenlandse en buitenlandse migratiestromen, economische ontwikkelingen én keuzes die wij zelf maken. Wat we wél zeker weten, is dat we op dit moment een tekort hebben aan bepaalde woningen, dat de beroepsbevolking krimpt en dat onze samenleving vergrijst. Om die brede welvaart en voldoende werknemers, vrijwilligers en mantelzorgers voor de toekomst te behouden, willen we tot 2040 10.000 tot 15.000 inwoners in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar aan Maastricht binden.

En die mensen komen en blijven niet vanzelf. Daarom investeren wij in onze stad en regio. We werken hard aan onze economische ontwikkeling. De Brightlands Campus groeit als banenmotor en de mogelijke komst van de Einstein Telescope is een belangrijke ontwikkeling voor heel Zuid-Limburg. We bouwen onderscheidende woonmilieus in onder andere de spoorzone, verbeteren de openbare ruimte en versterken voorzieningen.

Nieuwe en bestaande Maastrichtenaren hebben een huis nodig. Een deel van die mensen vindt hun plekje in de bestaande woningen. Voor anderen hebben we nieuwe woningen nodig. Die woningen komen er door transformaties in de wijken én door nieuwbouw. Projecten in de spoorzone (waaronder bestaande projecten Limmel aan de Maas, Sphinxkwartier en Groene Loper) zorgen voor nieuwe (hoog)stedelijke woonmilieus.

Het aantal woningen dat uiteindelijk nodig is, hangt af van hoeveel mensen voor Maastricht kiezen. Omdat niemand precies weet hoe de bevolking zich ontwikkelt, maken we plannen die meegroeien met de werkelijkheid. Als de groei sneller gaat, kunnen we versnellen. Als de groei achterblijft,



DATUM
18 september 2026

kunnen we onze plannen aanpassen. Met de ontwikkelingen in de spoorzone hebben we de mogelijkheid om mee te bewegen met toekomstige groei. We bouwen daarom niet alleen aan woningen, maar ook aan de toekomst van Maastricht. Een toekomst waarin huidige én nieuwe inwoners prettig kunnen wonen, werken en leven.

Tijdens de domeinvergadering Fysiek van 1 september heeft de gemeenteraad gesproken over 2 onderdelen van het woonbeleid; de huisvestingsverordening en het woonbehoefteonderzoek van Stec. Middels deze raadsinformatiebrief komt het college de toezeggingen na van wethouder Mackus tijdens de domeinvergadering Fysiek op dinsdag 1 september, en geven we een doorkijk naar het nieuwe beleid waaraan het college werkt rondom wonen in Maastricht.

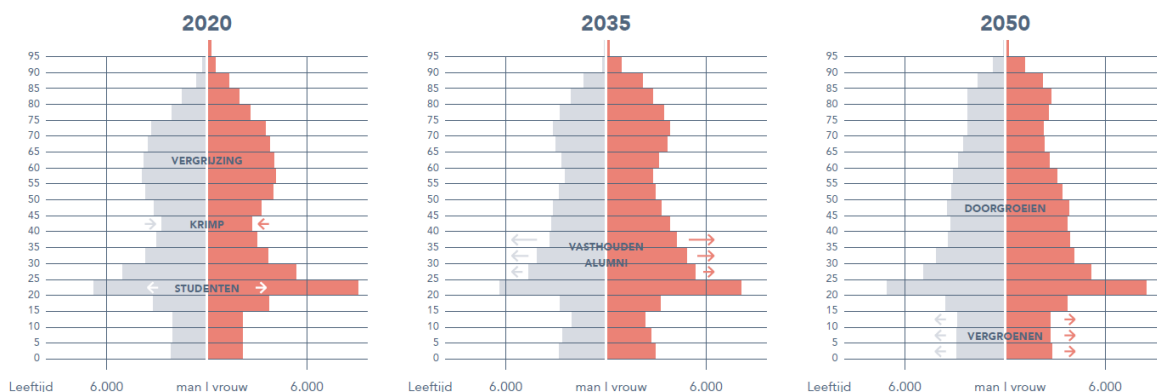
1 – Hoe is de groeiambitie uit de omgevingsvisie tot stand gekomen?

N.a.v. toezegging uit de domeinvergadering Fysiek van 1 sept:

- *wethouder Mackus zegt toe de vraag van het CDA en de relatie met de omgevingsvisie nader te onderbouwen vóór de raadsvergadering van 22 september.*

Tijdens de domeinvergadering is de vraag gesteld op basis van welke informatie groeiambitie uit de omgevingsvisie om met 10 tot 15 duizend inwoners te groeien is gebaseerd.

De kwalitatieve groeiambitie in de omgevingsvisie (pagina 16) is gebaseerd op de huidige bevolkingsopbouw. Deze cijfers zijn afkomstig van het CBS, en zijn gebaseerd op de Progneff prognose. We constateren dat we een (aankomend) tekort hebben aan mensen in de beroepsbevolking. Vanuit de CBS-cijfers is door de gemeente de analyse gemaakt dat we 10 tot 15 duizend mensen in de leeftijdsgroep 25 t/m 45 zouden moeten aantrekken (het verschil in die leeftijdsgroep tussen de pyramide van 2050 en 2020) om de beroepsbevolking op peil te houden. Dat is geen demografisch scenario maar het aantal mensen dat we nodig hebben voor een passende beroepsbevolking en brede welvaart. Tegelijkertijd is het een aantal dat past bij de schaal van Maastricht.



Figuur 1 – Omgevingsvisie p. 16: De gewenste verandering in de bevolkingsopbouw van Maastricht. Bron: CBS

De omgevingsvisie heeft deze groeiambitie vertaald naar woningbouwaantallen. Op basis van de gemiddelde huishoudgrootte en het doortrekken van de huidige woonprogrammering 2021-2030 is vorig jaar de inschatting gemaakt dat we om die ontwikkeling te faciliteren 8.000 tot 12.000 extra woningen nodig hebben tot 2040. Dat betreft nieuwbouw, maar ook via splitsen of omvormen van bestaande voorraad. Er worden ook nog woningen gesloopt.



DATUM
18 september 2026

In 2025 heeft het college aan Stec-groep de opdracht gegeven om een woonbehoefteonderzoek uit te voeren. Dat woonbehoefteonderzoek gaat uit van 4 scenario's.

1. Basisscenario: weinig binnenlandse en buitenlandse migratie. De situatie van voor 2021.
2. Trendscenario: de huidige binnenlandse en buitenlandse migratietrends van na 2021 zetten door.
3. Werkgelegenheidscenario: vrijkomende banen worden ingevuld + de campusontwikkeling + de Einstein telescoop
4. Ambitiescenario: zoveel woningen nodig zijn indien de ambitie om met 10 tot 15 duizend inwoners te groeien behaald wordt

Voor het laatste scenario heeft Stec in het woonbehoefteonderzoek een verdiepingsslag ten opzichte van de omgevingsvisie gemaakt. Stec rekent met de grotere huishoudgrootte die past bij gezinnen vanwege de passage *"25 tot 45 jaar en hun kinderen"* uit de omgevingsvisie. In het ambitiescenario komt Stec uit op + 6.700 huishoudens en adviseert Stec om voor dit scenario 8.200 woningen te bouwen. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op doorstroming, vergrijzing, het huidige woningtekort, en demografische ontwikkelingen.

Indien enkel het basis- en/ of trendscenario uitkomt, betekent dit een verdere afname van de beroepsbevolking. Dat is onwenselijk, omdat dit ten koste gaat van de brede welvaart en het voorzieningenniveau in Maastricht.

Daarom is het van belang om jongeren en gezinnen te behouden en aan te trekken. Zoals in de inleiding van deze RIB aangegeven gebeurt dat niet vanzelf. Aantrekkelijke en geschikte huisvesting is één van de manieren om doelgroepen te behouden of aan te trekken die anders een stap naar een andere gemeente of naar het buitenland hadden gemaakt¹. Daar kunnen we in het Volkshuisvestingsprogramma op sturen.

De onzekerheden in de ontwikkeling van onze samenleving vereisen een adaptief woningbouwprogramma dat vanuit een no-regret basis toewerkt naar de beoogde ambitie. In het coalitieakkoord is opgenomen dat we daarom eerst toewerken naar een basis woningbouwprogramma van ongeveer 5.000 woningen. In dat basisprogramma proberen we in te spelen op het huidige woningtekort, doorstroming te faciliteren maar ook jongeren en gezinnen te behouden en aan te trekken. Dit programma wordt momenteel nog uitgewerkt en bestaat uit nieuwbouw, transformatie van bestaande panden en sloop/nieuwbouw. Maatschappelijke partners, zoals de woningcorporaties en de Universiteit Maastricht worden hierbij betrokken.

Bij de uitwerking van het woningbouwprogramma is het ook belangrijk dat we op Limburgs en Zuid-Limburgs niveau afspraken maken in relatie tot behoefte en ambitie. Ook daarin is het belangrijk om met onze partners in de regio te werken met scenario's en adaptief te programmeren. In Q1 2027 wordt zowel het gemeentelijke Volkshuisvestingsprogramma als de geactualiseerde Woondeal Limburg opgeleverd.

Het monitoren van demografie, de woonvoorraad en werkgelegenheid is hierbij cruciaal. Daarnaast blijven we breed kijken naar de impact van de ontwikkelingen op voorzieningen en groen. Indien de demografische ontwikkeling daar aanleiding toe geeft, groeien en bouwen we door naar de ambitie uit

¹ Zie ook: woonbehoefteonderzoek, pagina 46



DATUM
18 september 2026

de omgevingsvisie. Gelet op het huidige bouwtempo met gemiddeld 549 woningen per jaar is deze aanpak qua tijdslijn realistisch.

2 – Systematiek achter woonbehoefte van Stec

N.a.v. toezegging uit de domeinvergadering Fysiek van 1 sept:

- *wethouder Mackus zegt toe de vraag van de SP over hoe de enquête tot stand is gekomen te beantwoorden vóór de raadsvergadering van 22 september.*

De methodiek voor het bepalen van de woningbehoefte heeft Stec omschreven in bijlage A (pagina 91) van het woningbehoefteonderzoek. Hierin gaat Stec onder andere in op de uitsplitsing naar woonwensen en verhuisgedrag. Tijdens de domeinvergadering is de vraag gesteld waarop de woonwensen data is gebaseerd. Dit is gebaseerd op het [Woononderzoek Nederland](#) (WoON2024) dat in opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is uitgevoerd. Voor het WoON 2024 zijn meer dan 41.000 personen bevraagd via een enquête. Stec heeft hiervoor de achterliggende dataset gebruikt in het woonbehoefteonderzoek, toegespitst op het landsdeel zuid en gespecificeerd op de bevolkingssamenstelling die vergelijkbaar is met Maastricht.

3 - Op weg naar een Volkshuisvestingsprogramma

Dit jaar gaat het college aan de slag met nieuw woonbeleid. Dat nieuwe woonbeleid is nodig om invulling te geven aan de groeiambities uit het coalitieakkoord 2026-2030 en de door de raad vastgestelde omgevingsvisie Maastricht 2040. Daarnaast is een herijking nodig vanwege veranderende landelijke wet- en regelgeving. Deze kans sluit goed aan bij de ambitie vanuit het college om de woonopgave te versnellen en regels te versoepelen, versimpelen en te verduidelijken.

Het Volkshuisvestingsprogramma is het overkoepelende kader voor dit nieuwe woonbeleid. Het college legt het Volkshuisvestingsprogramma vast in Q1 2027. De gemeenteraad wordt betrokken bij de richtinggevendende keuzes door middel van een peilvoorstel dat op 1 december 2026 in de domeinvergadering Fysiek besproken wordt.

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 (zie ook 4). Ten tweede 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 een raadsvoorstel over de uitvoeringskosten. Hier komt onder andere de besteding van de investeringsimpuls betaalbaar wonen en de investeringsimpuls woonwagens aan bod.

Tot slot maakt het college, parallel aan dit proces, samenwerkingsafspraken met de woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen via meerjarige prestatieafspraken. Tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken met de woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen van 17 september 2026 is er afgesproken om vaststelling van de nieuwe prestatieafspraken uit te stellen en parallel met de besluitvorming van het Volkshuisvestingsprogramma te laten verlopen in Q1 2027. Zo lijnen we een en ander goed met elkaar uit. Hetzelfde gaat gelden voor het uitvoeringsprogramma Wonen, Zorg en Welzijn.

Ondertussen blijft het college uitvoering geven aan de lopende activiteiten rondom bovenstaande programma's en afspraken.



DATUM
18 september 2026

4 – Wat past er in een huisvestingsverordening?

N.a.v. toezegging uit de domeinvergadering Fysiek van 1 sept:

- *wethouder Mackus zegt toe een RIB te sturen uiterlijk vóór de raadsvergadering van 22 september met daarin: toepassen urgentieregeling (aankomende wet implementeren in 2027).*

De juridische basis voor de huisvestingsverordening is de Huisvestingswet 2014. De Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeenten om een regionaal afgestemde urgentieregeling in de huisvestingsverordening vast te stellen met daarin wettelijk voorgeschreven categorieën van urgent woningzoekenden.

De huisvestingsverordening is modulair opgebouwd: alleen onderdelen waarvoor sprake is van aantoonbare schaarste of een volkshuisvestelijk belang mogen worden opgenomen.

Regionale afstemming is met name belangrijk voor onderwerpen die direct effect hebben op woningzoekenden over gemeentegrenzen heen, zoals woonruimteverdeling, urgentieregelingen en de positie van aandachtsgroepen. Regionale uniformiteit vergroot de begrijpelijkheid voor woningzoekenden, voorkomt onbedoelde verschillen tussen gemeenten en maakt uitvoering door woningcorporaties efficiënter.

Naast deze gezamenlijke basis houden gemeenten tegelijkertijd ruimte voor lokale accenten. De aard van de woningmarkt, de omvang van de schaarste en lokale beleidsdoelen verschillen immers per gemeente. Daardoor kunnen gemeenten bijvoorbeeld andere keuzes maken ten aanzien van opkoopbescherming, toeristische verhuur, kamerbewoning, specifieke aandachtsgroepen of de toepassing van lokale bindingseisen.

In een huisvestingsverordening kunnen de volgende modules worden opgenomen:

1. Gebruik van woningen

Regels die bepalen hoe woningen gebruikt mogen worden, bijvoorbeeld:

- Bouwkundig splitsen/kamerbewoning (beleidsherijking verwacht in 2027)
- Samenwoonvormen als hospitaerverhuur of wonen met vrienden (beleidsherijking verwacht in 2027)
- Opkoopbescherming (zie: raadsvoorstel van 22 september)
- Toeristische verhuur (zie: raadsvoorstel van 22 september)

2. Verdeling van woningen

Regels over wie voorrang krijgt bij de toewijzing van schaarse woningen, bijvoorbeeld:

- Wettelijk verplichte urgenten (verplichte module: de urgentieverordening)
- Lokaal aangewezen doelgroepen en eventuele bindingseisen met gemeente of regio

Vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (juli 2026) is de gemeenteraad verplicht om een urgentieregeling in de huisvestingsverordening op te nemen met daarin de wettelijk voorgeschreven categorieën van de urgent woningzoekenden.

Daarnaast mogen gemeenten sinds 2024 doelgroepen urgentie geven bij de toewijzing van huur- en koopwoningen. Denk aan de voorrang voor mensen met vitale beroepen en sociale/economische binding met de gemeente opnemen. Hiervoor geldt ook dat de noodzakelijkheid moet worden aangetoond met een onderbouwing middels een verdiepend schaarste-onderzoek.



DATUM
18 september 2026

Om wie gaat het?	
Verplicht urgente doelgroepen	Aandachtsgroepen *)
Mantelzorgverleners en -ontvangers	Arbeidsmigranten
Medisch en psychisch urgenten	Woonwagenbewoners
Uitstromers maatschappelijke opvang	Studenten
Uitstromers beschermd wonen	Ouderen
Uitstromers uit de klinisch geestelijke gezondheidszorg	Statushouders**)
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	
Uitstromers accommodaties jeugdhulp	
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg	
Uitstappende sekswerkers	
Dakloze gezinnen met minderjarige kinderen	*) Geen verplichting om deze doelgroepen met voorrang te huisvesten via een verordening. Wel een verplichting om de woonbehoefte plus bouwprogramma vast te leggen voor deze doelgroepen in het Volkshuisvestingsprogramma **) Huisvesting via verplichte taakstelling

Het traject om te komen tot een Huisvestingsverordening vraagt om zorgvuldige afstemming met de regio (wettelijk verplicht) en partners als woningcorporaties en zorgpartijen. Bij de uitwerking van de urgentieregeling wordt gestreefd naar een evenwichtige balans tussen wettelijke urgente doelgroepen, eventuele lokale aandachtsgroepen en mogelijke bindingseisen. Immers, wanneer iedereen urgent is dan is niemand urgent. Tot slot moeten de regels uit de Huisvestingsverordening geïmplementeerd worden in Thuis in Limburg, het systeem waarin woningzoekenden reageren op woningen.

Het college legt in Q4 2027 een raadsvoorstel voor over de huisvestingsverordening in z'n totaliteit, dus ook de bestaande modules. Versnelling is gelet op de voorbereidingstijd en de benodigde afstemming niet realistisch.

In de tussentijd behandelt uw gemeenteraad op 22 september een raadsvoorstel over continuering van de bestaande modules opkoopbescherming en toeristische verhuur. Dat is noodzakelijk omdat de huidige huisvestingsverordening op 1 oktober 2026 komt te vervallen. Een huisvestingsverordening kan voor maximaal 4 jaar worden vastgesteld, waarna weer opnieuw moet worden gekeken naar de noodzaak ervan.

5 – Landelijke evaluatie opkoopbescherming

N.a.v. toezegging uit de domeinvergadering Fysiek van 1 sept:

- wethouder Mackus zegt toe een RIB te sturen uiterlijk vóór de raadsvergadering van 22 september met daarin: evaluatie van opkoopbescherming (landelijk);



DATUM
18 september 2026

De inhoudelijke onderbouwing achter het raadsvoorstel over continuering van de opkoopbescherming is gebaseerd op onze lokale evaluatie van de opkoopbescherming. Hierbij zijn interne gegevens en data vanuit het kadaster gebruikt. In de voorbereidingen van het raadsvoorstel was de landelijke evaluatie van de opkoopbescherming nog niet uitgebracht.

De landelijke evaluatie van de opkoopbescherming werd op 8 juli 2026 door minister Elanor Boekholt-O'Sullivan naar de Tweede Kamer gestuurd onder het rapport genaamd "[De relevantie van de opkoopbescherming toen en nu](#)". Dit onderzoek is in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) uitgevoerd door onderzoeksbureau RIGO en het Kadaster.

De landelijke evaluatie is gebaseerd op gegevens van 72 gemeenten met opkoopbescherming en vergelijkt deze met vergelijkbare gebieden zonder opkoopbescherming en brengt daardoor een verdiepingsslag op de lokale evaluatie.

De landelijke evaluatie bevestigt in belangrijke mate het beeld uit de Maastrichtse evaluatie. Net als lokaal wordt landelijk een sterke afname van investeerdersaankopen en een toename van het aandeel koopstarters vastgesteld. Ook is sprake van een toename van het aantal verkopen van huurwoningen door particuliere investeerders (uitponden), waardoor meer woningen beschikbaar komen voor eigenaar-bewoners.

De effecten van de opkoopbescherming hierin zijn vooral in de beginfase, voor Q2 2023, duidelijk te zien. Daarna is de effectiviteit van de opkoopbescherming moeilijk te isoleren ten opzichte van andere veranderingen in wet- en regelgeving en veranderende marktomstandigheden die effect kunnen hebben op het gedrag van investeerders, zoals:

- Wet differentiatie overdrachtsbelasting Verlaging voor starters, verhoging voor verhuurders;
- Aanpassing box 3;
- Wet betaalbare huur (huurprijs op basis van punten waarbij energielabel meetelt);
- Wet vaste huurcontracten;
- De renteontwikkeling.

De landelijke evaluatie ziet geen direct effect van de opkoopbescherming op leefbaarheid in de buurt. Ook ziet de landelijke evaluatie geen duidelijke aanwijzingen voor waterbedeften in buurten zonder opkoopbescherming (niet van toepassing in Maastricht, de opkoopbescherming geldt in alle buurten) en hogere prijssegmenten. Daarnaast constateert de landelijke evaluatie dat er een lichte prijsdaling zichtbaar is binnen het prijssegment van de opkoopbescherming maar er is geen causaliteit aan te tonen tussen de invoering van de opkoopbescherming en de ontwikkeling van de gemiddelde woonprijs van alle woningen in een gemeente.

De landelijke evaluatie besteedt ook aandacht aan de wijze waarop gemeenten de prijsgrens van de opkoopbescherming bepalen. Gemeenten zijn vrij om zelf een WOZ-waardegrens vast te stellen voor het goedkope en middeldure koopsegment, maar de evaluatie laat zien dat de gehanteerde grenzen sterk uiteenlopen. De onderzoekers constateren dat de onderbouwing van deze prijsgrenzen niet altijd even sterk is en dat de kwaliteit daarvan tussen gemeenten verschilt. Ook wordt opgemerkt dat sommige prijsgrenzen niet duidelijk zijn gekoppeld aan de betaalbaarheid voor koopstarters of aan de lokale woningmarkt. Daarom adviseert de landelijke evaluatie dat het Rijk, indien de opkoopbescherming wordt voortgezet, de onderbouwing van prijsgrenzen verder standaardiseert. Daarbij kan worden gedacht aan het hanteren van een maximale prijsgrens, een uniforme rekenmethodiek of aanvullende richtlijnen voor de onderbouwing van de gekozen prijsgrens.



DATUM
18 september 2026

De gemeente Maastricht sluit aan bij deze gedachte van een onderbouwde en lokaal passende prijsgrens. Voor de vaststelling van de WOZ-grens wordt gebruikgemaakt van het door STEC Groep opgestelde schaarsteonderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat een WOZ-grens van € 330.000 het beste aansluit bij het betaalbare koopsegment waarvoor de opkoopbescherming is bedoeld. De grens van € 330.000 is daarmee gebaseerd op een analyse van de lokale woningmarkt en de positie van koopstarters in Maastricht. Hierdoor wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt uit de landelijke evaluatie dat prijsgrenzen aantoonbaar moeten aansluiten bij de lokale marktsituatie en de doelgroep die met de maatregel wordt beschermd.

Tot slot willen veel gemeenten de opkoopbescherming continueren als het instrument beschikbaar blijft. De voornaamste reden is dat het instrument zekerheid biedt indien marktomstandigheden veranderen.

Het Rijk moet nog een beslissing nemen over de voortgang van het instrument opkoopbescherming. Minister Boekholt-O'Sullivan geeft in haar kamerbrief aan dat een inhoudelijke reactie in het najaar volgt. De aanbevelingen uit het rapport worden meegenomen in de afweging over het vervolg van het instrument. Het is de verwachting dat aanpassingen volgen als het instrument voortgezet wordt.

6 – Systematiek achter het schaarsteonderzoek van Stec

N.a.v. toezegging uit de domeinvergadering Fysiek van 1 sept:

- *wethouder Mackus zegt toe een RIB te sturen uiterlijk vóór de raadsvergadering van 22 september met daarin: uitleg over de schaarste systematiek van Stec;*

De huidige module over de opkoopbescherming mag alleen gecontinueerd worden als er schaarste is aangetoond. Stec heeft via een [schaarsteonderzoek](#) aangetoond dat er in het koopsegment in alle wijken in de gemeente Maastricht schaarste zichtbaar is tot € 330.000,-

Het schaarsteonderzoek is gebaseerd op een combinatie tussen:

- het aantal huishoudens per inkomensgroep en hun huur- en koopmogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad. Met specifieke aandacht voor starters en middeninkomens; de doelgroep waarvoor een opkoopbescherming kan worden ingezet.
- De recente marktdynamiek op de koopwoningmarkt van de gemeente Maastricht.

Uit het onderzoek blijkt dat starters en middeninkomens woningen tot ongeveer € 315.000 kunnen financieren. Stec kwalificeert deze groep als de belangrijkste doelgroep die hinder ondervindt van de sterk gestegen koopprijzen. Het schaarsteonderzoek laat daarnaast zien dat het aanbod onder € 330.000 sterk is afgenomen. In 2025 had slechts 22% van het actuele koopaanbod een vraagprijs tot € 330.000. Juist in dit segment vinden starters en middeninkomens hun zoekgebied en is de concurrentie het grootst. Daardoor is sprake van aantoonbare schaarste tot € 330.000.

Boven € 330.000 neemt de betaalbaarheid voor middeninkomens snel af en bevinden woningen zich steeds vaker buiten het bereik van starters en middeninkomens. Het schaarsteonderzoek toont wel aan dat er druk op de gehele woningmarkt bestaat, maar onderbouwt specifiek dat de onevenwichtige effecten van schaarste voor de doelgroep zich concentreren in het segment tot € 330.000.

Stec geeft hierin aan dat de prijsgrenzen waarop schaarste door onderzoeksbureaus wordt vastgesteld de laatste jaren iets lager is komen te liggen vanwege jurisprudentie.

Tot slot ziet het college dat er een toenemende behoefte aan middenhuur is. Boven € 330.000 neemt de betaalbaarheid voor middeninkomens snel af en bevinden woningen zich steeds vaker buiten het



DATUM
18 september 2026

bereik van starters en middeninkomens. Het college is daarbij van mening dat het verlagen van de opkoopbeschermingsgrens ook kan bijdragen aan het versterken van het middenhuursegment waardoor woningen boven de 330.000 mogelijk breder toegankelijk zijn.

7 – Continueren opkoopbescherming: capaciteit bij vergunnen en handhaving

N.a.v. toezegging uit de domeinvergadering Fysiek van 1 sept:

- *wethouder Mackus zegt toe een RIB te sturen uiterlijk vóór de raadsvergadering van 22 september met daarin: beantwoording van de vraag van de VVD t.a.v. de capaciteit medewerker vergunnen.*

Tijdens de domeinvergadering is de vraag gesteld of 1 FTE niet te veel is voor het aantal te verstrekken vergunningen in het kader van de opkoopbescherming.

De in het raadsvoorstel opgenomen middelen zijn echter niet bedoeld voor vergunningverlening, maar voor toezicht en handhaving op zowel de opkoopbescherming als toeristische verhuur. De vergunningverlening wordt binnen de bestaande formatie afgehandeld. De capaciteit wordt ingezet voor het regulier verwerken van aanmeldingsgegevens over toeristische verhuur, en actieve controle op de naleving van de regels voor de opkoopbescherming en toeristische verhuur.

Bij de invoering van de Huisvestingsverordening 2022 is voor een periode van vier jaar 2 fte handhavingscapaciteit beschikbaar gesteld. Met het voorliggende voorstel wordt voor de komende twee jaar 1 fte handhavingscapaciteit geborgd om het toezicht op en de handhaving van de opkoopbescherming en toeristische verhuur voort te zetten. Dit is dus een vermindering ten opzichte van de capaciteit van de voorgaande jaren.

8 - Gevolgen uitpolding voor het totale huuraanbod

N.a.v. toezegging uit de domeinvergadering Fysiek van 1 sept:

- *wethouder Mackus zegt toe een RIB te sturen uiterlijk vóór de raadsvergadering van 22 september met daarin: de link naar de beantwoording van de vraag van de SP;*

Ondanks dat we zowel in de landelijke evaluatie als de lokale evaluatie van de opkoopbescherming zien dat veel (oudere) huurwoningen verkocht worden zien we ook dat de totale particuliere huurvoorraad in Maastricht ongeveer gelijk is gebleven. Dat komt voornamelijk door nieuwbouw. Voor meer informatie daarover verwijzen we naar de beantwoording van de [schriftelijke vragen inzake sterke stijging vrijesector huurprijzen en verdwijnen betaalbaar huuraanbod in Maastricht](#) van 19 maart 2026.

9 – Vervolgproces

N.a.v. toezegging uit de domeinvergadering Fysiek van 1 sept:

- *wethouder Mackus zegt toe een RIB te sturen uiterlijk vóór de raadsvergadering van 22 september met daarin: een doorkijk met daarin wat op welk moment naar de raad komt, rondom wonen;*

Tot slot zetten we voor u op een rij wanneer u welke beleidsproducten rondom wonen in Maastricht kunt verwachten. Naast deze beleidsproducten blijft het college zich doorlopend inzetten om het vergunproces te verbeteren.



DATUM
18 september 2026

Tijdstip	Product	Wat komt erin	Bevoegdheid
22 sept. 2026	Huisvestingsverordening	- Opkoopbescherming - Toeristische verhuur	Raad
12 okt. 2026	Raadsavond omgevingsprogramma's	Korte toelichting van de verschillende omgevingsprogramma's die de komende tijd volgen	<i>Raad, informeren</i>
Nov. 2026	Update verbeteringen vergunproces	Update via RIB over doorbraak 4 – verbeteringen vergunproces	<i>Raad, informeren</i>
1 dec. 2026	Peilvoorstel Volkshuisvestingsprogramma	Richtinggevende peilpunten voor in het Volkshuisvestingsprogramma	<i>Raad, peilen</i>
Q1 2027	Volkshuisvestingsprogramma	- Een analyse van de woningbehoefte. - Woningbouwprogramma - Beter benutten van de bestaande woningvoorraad (Uitvoerings)Programma Wonen en zorg - Urgente doelgroepen, aandachtsgroepen en bijzondere doelgroepen - Woonwagengebeleid - Stedelijke vernieuwing en leefbaarheid	College
Q1 2027 <i>Nieuwe datum</i>	Meerjarige Prestatieafspraken met de woningcorporaties	Diverse samenwerkingsafspraken met betrekking tot samenwerking, woningbouw, woonruimteverdeling, duurzaamheid en leefbaarheid.	College
Q1 2027 <i>Nieuwe datum</i>	Uitvoeringsprogramma wonen, zorg en welzijn	3 pijlers: passende woningen, een geschikte leefomgeving en samenwerking met relevante partners. - Het uitvoeringsprogramma richt zich op inwoners die ondersteuning nodig hebben om langer zelfstandig, veilig en gezond te wonen, waaronder ouderen, mantelzorgers/ ontvangers, kwetsbare groepen en bewoners van leefgemeenschappen.	College
Q1 2027	Informatiesessie over het nieuwe Stedenbouwbeleid	Inclusief de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit (de opvolger van de huidige Welstandsnota)	<i>Raad, informeren</i>
Q1 2027	Peilvoorstel programma zorgvuldige verdichting	Ruimtelijk en stedenbouwkundig kader voor verdichting (inclusief wonen-achter-wonen en wonen-onder-de-kap)	<i>Raad, peilen</i>
Q2 2027	Raadsvoorstel uitvoeringskosten woonbeleid	- Besteding investeringsimpuls betaalbaar wonen - Besteding investeringsimpuls woonwagens - Besteding realisatiestimulans - Overige kosten die nodig zijn voor uitvoering van het Volkshuisvestingsprogramma	Raad
Medio 2027	Peilvoorstel gebiedsprogramma spoorzone	Eerste bevindingen en ontwerpen voor het Griendkwartier en Stationskwartier	<i>Raad, peilen</i>



DATUM
18 september 2026

Q4 2027	Huisvestingsverordening <i>verdeling en gebruik</i>	• 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 <i>ruimtelijk en leefomgeving</i>	• 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 <i>ruimtelijk en leefomgeving</i>	• 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
2 ^e helft 2028	Nota Omgevingskwaliteit	• Nota Omgevingskwaliteit vervangt Welstandsnota als toetsingskader voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit	Raad
2 ^e helft 2028 <i>Indicatief</i>	Raadsbesluit spoorzone	• Variantenstudie Spoorbarrière / emplacement • Gebiedsprogramma Griendkwartier • Gebiedsprogramma Stationskwartier	Raad

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Loco-Secretaris,

De Burgemeester,

K. Leonard

W.A.G. Hillenaar

Raadsinformatiebrief