

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 24-08-2026
No. 2026.02623 (Raad)
No. 2026.02624 (Wonen & Leefkwaliteit)

Van: Informatie - VVWM <info@vvwm.nl>

Verzonden: vrijdag 21 augustus 2026 12:33

Aan: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>

CC: info@vebm.nl

Onderwerp: Inspraakreactie VVWM en VEBM – agendapunt 7 domeinvergadering 1 september

Geachte griffie,

Namens de Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht (VVWM) en de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht (VEBM) dienen wij hierbij onze gezamenlijke brief in als inspraakreactie bij **agendapunt 7 van de domeinvergadering van 1 september 2026**, inzake raadsvoorstel 67-2026 over de Huisvestingsverordening.

Wij verzoeken u vriendelijk de bijgevoegde brief aan de vergaderstukken bij dit agendapunt toe te voegen.

Uiteraard zijn wij graag bereid onze inbreng nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Tom Kissels – secretaris

Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht



College van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
wonen@maastricht.nl

CC
Gemeenteraad Maastricht
raadsgriffie@maastricht.nl

Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht
Sint Pietersluisweg 41
6212 XV Maastricht

Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht
Heerderdwardsstraat 43
6224 LS Maastricht

Datum: Maastricht, 20 augustus 2026

Betreft: 13 aanbevelingen voor het Volkshuisvestingsprogramma Maastricht 2027-2030

Geacht college, geachte leden van de Raad,

Hartelijk dank voor de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan het Volkshuisvestingsprogramma.

De Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht (VVWM) vertegenwoordigt ruim 400 particuliere verhuurders in Maastricht. De Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht (VEBM) vertegenwoordigt ruim 200 vastgoedeigenaren met circa 800 panden in de binnenstad. Samen vertegenwoordigen wij een aanzienlijk deel van de particuliere verhuur- en vastgoedsector in Maastricht.

Vanuit onze dagelijkse praktijk zien wij direct de gevolgen van gemeentelijk beleid voor de woningmarkt, het vastgoed en het vestigingsklimaat. De aanbevelingen zijn gebaseerd op onze praktijkervaring en gezamenlijke analyses.

De uitdagingen op de Maastrichtse woningmarkt vragen om duidelijke keuzes. Wij zijn ervan overtuigd dat de oplossing niet ligt in steeds meer regelgeving, maar juist in ruimte voor woningtoevoeging, investeringen en een beter functionerende woningmarkt.

1. Bestaande woningvoorraad beter benutten

De grootste winst zit niet alleen in nieuwbouw, maar juist in het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

- Verruim de mogelijkheden voor woningsplitsing, omzetting, optoppen en transformatie.
- Actualiseer het splitsingsbeleid; de huidige regels maken veel initiatieven financieel en praktisch onmogelijk.
- Maak functiewijzigingen in bestaande panden eenvoudiger en sneller.

De gemeente Maastricht telt inmiddels ongeveer 73.352 huishoudens bij een totale bevolking van 126.026 inwoners. Het aantal huishoudens groeit sneller dan de bevolking, voornamelijk door huishoudensverdunning en het hoge aandeel eenpersoonshuishoudens.

Kerncijfers en trends

- **Totaal aantal huishoudens:** circa 73.300+.
- **Alleenstaanden:** meer dan 30 procent van de inwoners, mede door studenten en jonge professionals.
- **Groei huishoudens vs. bevolking:** het aantal huishoudens stijgt sneller doordat huishoudens kleiner worden.

Deze huishoudensverdunning heeft gevolgen voor de woonprogrammering. Juist de binnenstad en bestaande panden bieden mogelijkheden om deze groeiende groep huishoudens te huisvesten.

De VVWM en VEBM hebben in 2023 al uitgebreid gewaarschuwd voor de gevolgen van te strenge regels voor woningsplitsing en -omzetting. In onze analyse van het toenmalige peilvoorstel bleek dat van de 216 eenheden die in 2020, 2021 en 2022 waren aangevraagd, er volgens de voorgestelde regels slechts 13 in aanmerking zouden zijn gekomen voor een vergunning. Daarmee zou woningtoevoeging binnen bestaand vastgoed vrijwel onmogelijk worden. Zie bijlage 1: *Analyse gevolgen peilvoorstel Woningplitsing en -omzetting, VVWM/VEBM, 21 maart 2023.*

Ook de huidige 40-40-40-regeling verdient heroverweging. Een goed initiatief zou vooral moeten worden beoordeeld op kwaliteit, leefbaarheid en ruimtelijke inpasbaarheid en niet op een vooraf vastgesteld jaarlijks plafond.

Inmiddels wordt het beleid op onderdelen herzien en wordt ook in het coalitieakkoord ingezet op meer flexibiliteit en een betere benutting van de bestaande woningvoorraad. Wij zien dit als een belangrijke stap in de goede richting.

2. Kwaliteitseisen moeten realistisch zijn

De VVWM en VEBM onderschrijven kwalitatief goede huisvesting, maar de huidige minimale oppervlaktes voor kamers en studio's slaan door.

- Grotere minimale oppervlaktes leiden automatisch tot hogere huren.
- Hierdoor verdwijnen juist kleinere woonvormen, terwijl daar veel vraag naar is.
- Bestaande panden kunnen minder efficiënt worden herontwikkeld.
- Daardoor worden projecten financieel onhaalbaar.

Kwaliteit is belangrijk, maar eisen moeten in verhouding staan tot beschikbare ruimte, bouwkosten en vraag.

3. Betaalbaarheid vraagt méér woningen, niet strengere regels

Betaalbaarheid is een belangrijk uitgangspunt, maar moet wel aansluiten bij wat in de praktijk realiseerbaar is. Met name de eis om zelfstandige studentenwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens te realiseren is, gezien de huidige bouw- en ontwikkelkosten, nauwelijks haalbaar. De vastgestelde huurgrenzen sluiten bovendien onvoldoende aan bij de huidige kosten en marktomstandigheden.

Betaalbaarheid ontstaat daarnaast in belangrijke mate door voldoende aanbod. Eisen aan de maximale huur zijn alleen effectief wanneer projecten ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Wanneer normen ertoe leiden dat projecten financieel niet haalbaar zijn, neemt het aanbod af en wordt de schaarste juist groter.

Door woningtoevoeging te beperken én bestaande huurwoningen uit de markt te laten verdwijnen, wordt de schaarste verder vergroot. Daarmee kunnen goedbedoelde betaalbaarheidseisen uiteindelijk het tegenovergestelde effect hebben.

4. Friends-contracten toestaan

Sta woningdelen (friends-contracten) toe. Hiermee kunnen twee of drie werkenden of starters één woning delen, waardoor:

- de woonlasten per persoon dalen;
- de bestaande woningvoorraad beter wordt benut;
- de druk op de woningmarkt afneemt.

De gemeente Maastricht noemt het verruimen van de mogelijkheden voor samenwonen, waaronder friends-contracten, zelf al als kans in de Omgevingsvisie. Tegelijkertijd bleek in de praktijk dat ook woningcorporatie Woonpunt tegen beperkingen aanliep toen zij deze woonvorm in Maastricht via een pilot wilde toepassen.

5. Vergunningverlening

De ingezette verbetering van de samenwerking met de gemeente wordt gewaardeerd. Zet deze lijn door met:

- korte procedures;
- één vast aanspreekpunt;
- keukentafelgesprekken vooraf;
- duidelijke toetsingskaders.

Geef initiatiefnemers vroegtijdig duidelijkheid, zodat plannen niet onnodig vastlopen.

6. Monumenten en verduurzaming

Het nieuwe monumentenbeleid is een goede eerste stap. Zet deze lijn door zodat monumenten ook daadwerkelijk op een praktische en betaalbare manier kunnen worden verduurzaamd.

7. Behoud de bestaande particuliere huurvoorraad

Het volkshuisvestingsprogramma moet niet alleen gericht zijn op nieuwbouw, maar ook op behoud van de bestaande particuliere huurvoorraad. Door de stapeling van landelijke en gemeentelijke regelgeving zijn de afgelopen jaren zeer veel huurwoningen uit de markt verdwenen door uitponing. Een groot deel daarvan zal door onder meer de opkoopbescherming niet meer kunnen terugkeren als huurwoning.

Het behouden en beter benutten van bestaand vastgoed is sneller, goedkoper en duurzamer dan vervangende nieuwbouw.

8. Programmeer meer woningen dan de prognoses aangeven

Door de voortdurende uitponing van particuliere huurwoningen is de feitelijke woningbehoefte groter dan de huidige prognoses laten zien. Wij verwachten bovendien dat een belangrijk deel van deze uitponing nog moet plaatsvinden, waardoor de druk op de huurwoningmarkt de komende jaren verder kan toenemen.

Naast de reguliere woningvraag moet daarom rekening worden gehouden met het structurele verlies van huurwoningen. Alleen het programmeren van de berekende woningbehoefte is onvoldoende. Onze analyse uit 2023 liet bovendien al zien dat de toenmalige woonprogrammering met de voorgestelde beleidsregels niet haalbaar was. De woningbouwambitie moet daarom hoger liggen.

Het woningbouwprogramma zal daarom ambitieuzer moeten zijn, met ruimte voor:

- woningsplitsing;
- transformatie van bestaand vastgoed;
- optoppen;
- wonen achter wonen;
- woningdelen;
- studentenhuisvesting;
- herontwikkeling van leegstaand vastgoed.

Een voldoende en passend woningaanbod is bovendien essentieel om jongeren, starters en gezinnen aan Maastricht te binden. Het behoud van deze groepen is niet alleen van belang voor de woningmarkt, maar ook voor de toekomstige beroepsbevolking en de economische vitaliteit van de stad.

9. Minder beleidsstapeling, meer vertrouwen in de markt

De afgelopen jaren is steeds nieuw beleid toegevoegd zonder voldoende te toetsen wat het effect van eerdere maatregelen was. De VVWM en VEBM hebben hier meerdere malen voor gewaarschuwd: de stapeling van regels zou uiteindelijk leiden tot minder woningtoevoeging. Inmiddels zien wij dat deze ontwikkeling werkelijkheid is geworden.

Door steeds verder aan de knoppen te draaien, loopt het beleid achter de feiten aan. Tegen de tijd dat de negatieve effecten zichtbaar worden, is de markt al afgehaakt. Een aantrekkelijk investerings- en vestigingsklimaat is geen tegenstelling tot volkshuisvesting, maar juist een voorwaarde om voldoende woningen te realiseren.

Wij pleiten daarom voor:

- minder gedetailleerde regelgeving;
- meer ruimte voor maatwerk;
- meer vertrouwen in initiatiefnemers;
- stabiel en voorspelbaar beleid.

Door de opeenstapeling van regels heeft Maastricht bovendien een negatief imago gekregen onder ontwikkelaars, beleggers en vastgoedeigenaren.

Juist gezien de continue vraag naar woningen, de positie van Maastricht als studentenstad en de regionale en Euregionale ontwikkelingen op het gebied van werkgelegenheid liggen hier kansen. Een passende woningprogrammering is daarbij een belangrijke voorwaarde: werkgelegenheid en woningaanbod kunnen niet los van elkaar worden gezien.

10. Benut leegstaande verdiepingen boven winkels

Boven veel winkels in de binnenstad staan nog altijd verdiepingen leeg of worden deze nauwelijks gebruikt. Juist daar liggen kansen om woningen toe te voegen zonder extra ruimtebeslag. De bebouwing en infrastructuur zijn al aanwezig, waardoor transformatie sneller kan gaan dan nieuwbouw. Geef dergelijke transformaties daarom waar mogelijk voorrang boven nieuwbouw.

Dit zorgt niet alleen voor extra woningen, maar ook voor meer levendigheid en sociale veiligheid in de binnenstad. Daarnaast kan het benutten van de verdiepingen het rendement van het vastgoed verbeteren. Hierdoor ontstaat ruimte om de huur van commerciële ruimten op de begane grond te verlagen, waardoor deze toegankelijker worden voor kleinere speciaalzaken en startende ondernemers.

De gemeente stimuleert zelf al de vestiging van startende en jonge detailhandelsbedrijven in de binnenstad met een subsidieregeling die een deel van de kale huur vergoedt. Het beter benutten van de verdiepingen boven winkels kan hier structureel aan bijdragen en daarmee helpen om leegstand terug te dringen en de binnenstad aantrekkelijk en divers te houden.

11. Denk mee in mogelijkheden

Waar sommige gemeenten actief zoeken naar kansen, lijkt Maastricht vaak eerst naar de beperkingen te kijken. Zo werkt Arnhem inmiddels met een [splitsingscoach](#) die initiatiefnemers helpt om woningtoevoeging mogelijk te maken.

Maak een omslag in denkwijze naar "hoe kan het wél?". Juist door initiatiefnemers vroegtijdig te begeleiden en gezamenlijk naar oplossingen te zoeken, kunnen meer woningen worden toegevoegd zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de kwaliteit van de leefomgeving.

12. Zorg voor stabiel beleid en rechtszekerheid

Investeringen in woningen en vastgoed worden gedaan voor tientallen jaren. Dat vraagt om een stabiel en voorspelbaar beleidskader. Voorkom dat uitgangspunten iedere paar jaar fundamenteel wijzigen.

Geld is bovendien overal te investeren. Een ontwikkelaar, belegger of vastgoedeigenaar kan zijn investering ook elders doen. Zeker bij vastgoed is vertrouwen in de lokale overheid en de ontwikkeling van de stad essentieel. De voortdurende veranderingen en stapeling van regelgeving hebben het imago van Maastricht onder ontwikkelaars, investeerders en vastgoedeigenaren negatief beïnvloed en versterken het beeld dat investeren in Maastricht onzeker en complex is.

13. Evalueer beleid op resultaat en durf toekomstgerichte keuzes te maken

De afgelopen jaren is meerdere malen gebleken dat beleid in de praktijk anders uitpakt dan vooraf werd verwacht. Evalueer woonbeleid daarom periodiek op de daadwerkelijke effecten en stuur tijdig bij wanneer de doelen niet worden bereikt. Niet de bedoeling van beleid moet centraal staan, maar het resultaat: zijn er daadwerkelijk meer woningen gerealiseerd, zijn woningen beter beschikbaar geworden en hoeveel woningen zijn uit de huurmarkt verdwenen?

Monitor daarom ook jaarlijks hoeveel particuliere huurwoningen worden toegevoegd en hoeveel woningen door uitpolding uit de huurmarkt verdwijnen. Juist nu de uitstroom groot is, moet worden bekeken of maatregelen zoals de opkoopbescherming nog het gewenste effect hebben of juist averechts werken.

Het is makkelijker om ontwikkelingen tegen te houden dan ruimte te geven aan verandering. Wie toekomstgericht wil werken, moet daarom ook bereid zijn om politieke keuzes te maken en risico's te nemen. Arnhem laat bijvoorbeeld zien dat dit kan.

Voorkom verdere vergrijzing en braindrain. Jongeren, starters en afgestudeerden verlaten Maastricht wanneer zij geen passende woonruimte kunnen vinden. Dat raakt niet alleen de woningmarkt, maar ook de economie en toekomst van de stad.

Maastricht heeft met haar ligging in de Euregio een unieke uitgangspositie. Door hybride werken kunnen mensen vanuit Maastricht werken voor werkgevers in Eindhoven, de Randstad of steden als Brussel, Aken, Keulen en Düsseldorf. Met voldoende passende woningen, een aantrekkelijk woonklimaat en goede bereikbaarheid kan Maastricht deze mensen aan zich binden.

De keuze is uiteindelijk niet alleen hoeveel woningen Maastricht vandaag nodig heeft, maar ook wat voor stad Maastricht over 10, 20 of 30 jaar wil zijn.

Graag lichten wij onze aanbevelingen en zorgen in een persoonlijk gesprek nader toe. Wij zijn uiteraard bereid hierover met het college en de betrokken ambtenaren in gesprek te gaan. U kunt hiervoor contact opnemen met het bestuur van één of beide verenigingen.

Met vriendelijke groet,

Namens de Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht en Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht,

S. van Aarle
Voorzitter
Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht

H.W.A. van Gastel
Voorzitter
Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht

W.V.M. Schreurs
Secretaris
Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht

T.H.M. Kissels
Secretaris
Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht

Bijlage 1: Analyse gevolgen peilvoorstel Woningsplitsing en -omzetting, VVWM/VEBM, 21 maart 2023.

Aan de Gemeenteraad
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
raadsgriffie@maastricht.nl

Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht
Sint Pietersluisweg 41
6212 XV Maastricht

Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht
Heerderdwarstraat 43
6224 LS Maastricht

Datum: Maastricht, 21 maart 2023

Betreft: Analyse gevolgen peilvoorstel Woningsplitsing en -omzetting

Geacht college, geachte leden van de Raad,

Middels deze brief willen wij, het bestuur van de VVWM en het bestuur van de VEBM, u op de hoogte brengen van onze zorgen over de gevolgen van het peilvoorstel met betrekking tot de uitwerking van nieuwe beleidsregels op basis van de evaluatie van beleidsregels voor splitsen, omzetten en herbestemmen.

Huidige regels: terugloop van aantal verleende vergunning naar <50%

De afgelopen jaren is er een dalende trend zichtbaar in het aantal aanvragen en verleende vergunningen voor woningsplitsing en -omzetting. De tijd dat men op de 2^e dinsdag van januari 's nachts in de rij stond voor het indienen een vergunningsaanvraag, ligt inmiddels ver achter ons. In 2022 zijn er slechts 54 van de mogelijke 120 eenheden toegevoegd (45,0%). Ook 2023 laat eenzelfde beeld zien, sinds 10 januari 2023 zijn er slechts 55 van de 120 mogelijke toevoegingen zijn aangevraagd (per datum van deze brief is nog niet bekend of deze allemaal al zijn of zullen worden verleend!).

Tabel 1: Verleende vergunningen binnen de 40-40-40 regel

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Splitsen	37	40	34	40	38	33	14
Omzetten	20	40	40	40	40	15	40
Herbestemmen	36	36	0	16	12	24	0
Totaal	93	116	74	96	90	72	54
% van 120	77,5%	96,7%	61,7%	80,0%	75,0%	60,0%	45,0%

Analyse effecten regels peilvoorstel op verleende vergunningen 2020, 2021 en 2022.

Om een beter inzicht te krijgen in de gevolgen van het peilvoorstel hebben wij alle verleende vergunningen van 2020, 2021 en 2022 getoetst aan de beleidsregels uit het peilvoorstel. Op basis van de bestaande en additionele regels uit het peilvoorstel hadden er maar 13 van de 216 (6,0%) aangevraagde eenheden vergund kunnen worden. Afgezet tegen de 360 in de woonprogrammering opgenomen eenheden is dat zelfs maar 3,6%, concluderen wij dat woningsplitsing en omzetting vrijwel onmogelijk wordt, en de kloof met de in de woonprogrammering opgenomen 360 eenheden alleen maar groter wordt. In de bijlage vindt u de uitgebreide analyse van de effecten van de beleidsregels van het peilvoorstel op de verleende vergunningen van de afgelopen drie jaar.

Tabel 2: Verleende vergunningen getoetst aan beleidsregels peilvoorstel

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Splitsten	-	-	-	-	3	2	0
Omzetten	-	-	-	-	0	0	0
Herbestemmen	-	-	-	-	0	8	0
Totaal	-	-	-	-	3	10	0
% van 120	-	-	-	-	2,5%	8,3%	0,0%

Ook grootschalige (studenten)huisvesting onder druk

Het zwaartepunt van de woonprogrammering studentenhuysvesting ligt bij de ontwikkeling van grootschalige projecten. Echter hier heeft men ook last van de inflatie, verdubbeling van de bouwkosten, stijgende rente en gevolgen van de uitspraak in de stikstofzaak. Een belronde langs grote projectontwikkelaars en corporaties leert ons daarnaast dat het "laaghangend fruit" weg is en men in Maastricht de businesscase niet meer rondgerekend krijgt vanwege de stijgende kosten i.c.m. de aanvullende eisen van de gemeente op het gebied van vierkante meters en maximum huurprijzen.

Daarnaast wijzen wij op het feit dat woningsplitsing- en omzetting plaatsvindt in bestaand vastgoed, waardoor de uiteindelijke bewoner sneller toe kan treden tot een nieuw gerealiseerde wooneenheid. De landelijke trend is dan ook juist om meer gebruik te maken van bestaande bebouwing. Met voorliggend peilvoorstel wordt aan deze landelijke doelstelling in ieder geval geen gevolg gegeven, sterker nog: er komt een rem op realisatie van wooneenheden binnen bestaand vastgoed.

Resume

De aanscherping van de regels uit het peilvoorstel komt nog bovenop recente ontwikkelingen zoals de opkoopbescherming, stijgende overdrachtsbelasting, recordinflatie, verdubbeling bouwkosten, stijgende rente, aanpassing box 3 enz. Een woning vinden is sinds de Tweede Wereldoorlog niet zo moeilijk geweest als nu. Woningsplitsing en omzetting creëren woningen- en eenheden; het voorgestelde beleid in het peilvoorstel maakt dit echter schier onmogelijk. In onze ogen kan er niet zorgvuldig en grondig genoeg onderzocht en afgewogen worden wat de gevolgen van verschillende keuzes zijn.

Zeër graag lichten wij u onze zorgen in een persoonlijk gesprek nader toe. Gelieve daartoe contact op te nemen met het bestuur van een- of beide verenigingen

Hoogachtend,

Namens de Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht en Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht,

S. van Aarle
 Voorzitter
 Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht

H.W.A. van Gastel
 Voorzitter
 Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht

W.V.M. Schreurs
 Secretaris
 Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht

T.H.M. Kissels
 Secretaris
 Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht

Bijlage I: De 7 belangrijkste aanpassingen, en hun gevolgen, uit het peilvoorstel Woningsplitsing en -omzetting

1. Oppervlakte vereiste van 110m² naar 140m²
 - Van 38% van het aantal woningen naar 21% → bijna een halvering van de mogelijkheden
 - Kleinschalige 'rotte kiezen' in de stad worden buitenspel gezet voor ontwikkeling
2. Verbod om recente nieuwbouw te splitsen of omzetten
 - Koopwoningen 5 jaar, huurwoningen 15 jaar
3. Straatmaximum voor kamerpanden (10% en 20%), mogelijk uitgebreid met centrum (30%)
 - Het centrum is een dynamisch stadsgebied dat zo op slot wordt gezet
4. Minimale grootte van zelfstandige eenheden vergroten (van 15m² tot ver boven Bouwbesluit niveau)
 - Huur <€442,00 = minimaal 18m²
 - Huur >€443,00 <€763,00 = centrum minimaal 35m² / buiten centrum minimaal 45m²
 - Huur >€763,00 = centrum minimaal 45m² / buiten centrum minimaal 55m²
5. Minimale grootte van onzelfstandige eenheden van 5m² naar 18m²
 - Zie gevolgen van het amendement uit 2013 en tijdelijke uitvraag 500 woningen in 2018 in bijlage II
6. Aanvullende eisen afdeling stedenbouw / 'ruimtelijke kwaliteiten'
 - Permanente bewoning alleen toegestaan in hoofdgebouw
 - Bewoning op zolders en in souterrains niet meer toegestaan, (ook al zijn deze groot en hebben ze ramen/daglicht) en mag het conform eisen landelijk bouwbesluit.
 - Geen wonen achter wonen meer
 - Een geluidsluwe zijde in dynamische woonmilieus
 - Publieksfuncties op de begane grond in dynamische woonmilieus mogen niet worden omgezet tot woonruimte
7. Woontechnische bijdrage voorkomen van overlast
 - Parkeernorm, fietsen- en afvalberging, planschade overeenkomst
 - Extra vereisten geluidseisen nieuwbouw en een akoestisch rapport laten opstellen
 - Valdoen aan extra brandveiligheidseisen

Bovenstaande aanvullingen op het huidige beleid komen nog eens bovenop:

8. Opkoopbescherming voor bestaande woningen
 - WOZ-waarde tot NHG-peil €405.000 (voorlopig wordt nog peilperiode 2022 gehanteerd €355.000)
 - WOZ-waarde veelal lager dan de aankoopwaarde
9. Stijging van de overdrachtsbelasting
 - Van 2% (2020), naar 8% (2021) naar 10,4% in 2023
10. Marktwervingen sinds corona zorgen al voor terughoudendheid tot investeringen
 - Record inflatie van 17.1%, mede door stijgende energiekosten
 - Verdubbeling van bouwkosten t.o.v. 2 jaar geleden
 - Stijgende rente zorgt voor afwaardering vastgoed
 - Commercieel vastgoedmarkt staat onder druk (hogere kosten en dalende omzet leidt tot leegstand)
 - Gemiddeld per jaar slechts 90-100 toevoegingen van de 120 uit de (40/40/40 pot)

Bijlage II: Leren van het verleden?

Onderstaande vindt u vier voorbeelden van uit het recente verleden door de overheid ingevoerde beleidsregels om de woningmarkt te (willen) reguleren, de gevolgen van deze beleidsregels en de conclusies die getrokken kunnen worden uit de invoering van deze beleidsregels. Duidelijk is dat deze achteraf gezien, een averechts effect hebben gehad op de woningmarkt (zowel kwalitatief alsook kwantitatief) en het investeringsklimaat alsook prijsopdrijving in de hand hebben gewerkt.

2013: Amendement voor aanscherping regels Woningplitsing en -omzetting

(o.a. oppervlakte eis van $>20m^2$ bij kamers en $>50m^2$ bij zelfstandige eenheden)

- Gevolg: Nieuwe ontwikkelingen werden onmogelijk, er ontstonden tekorten en illegale situaties werden in de hand gewerkt.
- Conclusie: In 2013 werd stads breed geconcludeerd dat het beleid veel te rigide was en aanpassing van het beleid nodig was.

2015: Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (geen toevoegingen)

Limburg is een krimpregio, op de Groene Loper en Belvédère na geen nieuwe toevoegingen in reguliere aanbod en studentenwoningen gequoteerd per jaar.

- Gevolg: Inmiddels (7 jaar later) is er voor alle doelgroepen een enorm tekort aan woonruimte ontstaan/gecreëerd. Met name voor afgestudeerden, starters en jonge gezinnen is er geen betaalbare woonruimte te vinden. Wonen is enkel nog mogelijk voor degenen met een grote portemonnee (vraag/aanbod). Een accelerator voor de vergrijzing en braindrain van deze stad.
- Conclusie: Na 6 jaar is geconcludeerd dat dit beleid veel te rigide was. Inmiddels is het teruggedraaid.

2018: Uitvraag 500 tijdelijke woningen

De Universiteit groeit harder dan de quota en de woningmarkt is gespannen. Uitvraag gemeente voor 500 tijdelijke eenheden om flexibel in te kunnen spelen. Oppervlakte eis van gemeente, minimaal $30m^2$ voor zelfstandige eenheden.

- Gevolg: Er kwamen zeer veel initiatieven binnen, echter vielen ze één voor één af omdat niemand kon voldoen aan de $>30m^2$ voor zelfstandige eenheden eis. Een wooncontainer is nu eenmaal "maar" $18m^2$. De containers die wel in Randwyck zijn gekomen zijn vergund als onzelfstandige eenheden (min $5m^2$). Echter in de praktijk zijn zelfstandige eenheden gecreëerd en verhuurd. Momenteel lopen er nog altijd procedures bij de rechter en huurcommissie hierover.
- Conclusie: Binnen enkele maanden werd al geconcludeerd dat deze oppervlakte eis veel te hoog en onuitvoerbaar was. Ontwikkelaars werd aangeraden geen tijdelijke maar permanente vergunning aan te vragen, dan kon het wel.

2019: vaststelling facetbestemmingsplan woningplitsing en woningomzetting

- Doel van het bestemmingsplan was het verder reguleren van de, reeds door het college Ingezette, mogelijkheden tot het realiseren van studentenhuysvesting in de stad waardoor meer evenwicht ontstaat tussen kwantiteit en kwaliteit in relatie tot het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat.
- Conclusie: Het bestemmingsplan draagt op geen enkele wijze bij aan het reguleren, laat staan realiseren, van huysvesting; er is slechts een verbod opgenomen, zodat enige flexibiliteit (die wel aanwezig was in de 'moederplannen') volledig is vervallen. Alle woningplitsingen- of toevoegingen in Maastricht, dienen via een buitenplanse ontheffing vergund te worden, waardoor er geen sprake is van vergunnen op basis van beleid, maar op basis van precedënten. Voorgaande is zeer tijdrovend, onduidelijk door het continu wijzigen van de gemeentelijke uitvoeringsregels voor aanvrager en belanghebbenden.

Woningplfiting 2022	DOSSIERNR.	STRAAT	HUISNR.	OMZETTING	SPLITTING	WOZ pand >405.000	Woning >140m2	Omzetting kamers >18m2	Splitting >18m2 (max €422,00)	Splitting centrum >35m2 buiten >45m2	Fietstentalling op BG	Stedenbouw zolder	Stedenbouw geulduwe zijde	Opmerking
Totaal 14 Totaal peilvoorstel: 0	22-0046WB		-	-	4	NEE	NEE	mvt	NEE	NEE	NEE	NEE	mvt	
	22-0055WB		-	-	1	NEE	NEE	mvt	OK	NEE	OK	OK	mvt	
	22-0063WB		-	-	2	onbekend	OK	mvt	OK	NEE	OK	NEE	mvt	
	22-0263WB		-	-	3	onbekend	NEE	mvt	OK	NEE	NEE	OK	OK	
	22-0065WB		-	-	1	NEE	NEE	mvt	OK	NEE	NEE	OK	mvt	
	22-1243WB		-	-	3	€ 286.000	113m2	mvt	OK	NEE	OK	NEE	mvt	
						€ 395.000	141m2			29.8m2	Via achterom	Zolder		
Woningomzetting 2022 Totaal 40 Totaal peilvoorstel: 0	22-0066WB		8	-	-	NEE	NEE	NEE	mvt	mvt	NEE	OK	mvt	
	22-0069WB		9	-	-	€ 164.000	139m2	NEE	mvt	mvt	OK	OK	mvt	
	22-0054WB		1	-	-	€ 182.000	OK	NEE	mvt	mvt	Tuin	NEE	mvt	
	22-0050WB		4	-	-	€ 129.000	NEE	NEE	mvt	mvt	Via achterom	Zolder	mvt	
	22-0052WB		2	-	-	€ 272.000	120m2	NEE	mvt	mvt	Berging in kelder	Zolder	mvt	
	22-0053WB		1	-	-	€ 269.000	OK	NEE	mvt	mvt	OK	OK	mvt	
	22-0062WB		6	-	-	€ 163.000	NEE	NEE	mvt	mvt	Tuin	NEE	mvt	
	22-0388WB		4	-	-	€ 239.000	132m2	NEE	mvt	mvt	Voorhuis	OK	mvt	
	22-0867WB		5	-	-	€ 270.000	115m2	NEE	mvt	mvt	Via achterom	OK	NEE	
						NEE	OK	NEE	mvt	mvt	Kelder	OK		
						€ 354.000								
Herbestemming 2022 Totaal 0 Totaal peilvoorstel: 0														

Woningplfiting 2021	DOSSIERNR.	STRAAT	HUISNR.	OMZETTING	SPLITTING	WOZ pand >405.000	Woning >140m2	Omzetting kamers >18m2	Splitting >18m2 (max €422,00)	Splitting centrum >35m2 buiten >45m2	Fietstentalling op BG	Stedenbouw zolder	Stedenbouw geulduwe zijde	Opmerking
Totaal 16 Totaal peilvoorstel: 2	21-0116WB		-	-	5	Onbekend	OK	mvt	OK	NEE	NEE	OK	mvt	
	21-0123WB		-	-	2	Onbekend	NEE	mvt	OK	NEE	OK	OK	mvt	
	21-0069WB		-	-	1	Onbekend	OK	mvt	OK	OK	OK	OK	mvt	
	21-0071WB		-	-	1	OK	OK	mvt	OK	NEE	OK	OK	OK	
	21-0075WB		-	-	2	€ 534.000	OK	mvt	OK	NEE	NEE	NEE	NEE	
	21-0080WB		-	-	3	€ 162.000	NEE	mvt	OK	NEE	OK	OK	mvt	
	21-0086WB		-	-	7	€ 339.000	NEE	mvt	NEE	NEE	OK	NEE	mvt	
	21-0106WB		-	-	2	OK	OK (+horeca)	mvt	OK	NEE	OK	NEE	mvt	
	21-0107WB		-	-	3	Onbekend	OK	mvt	OK	NEE	NEE	OK	mvt	
	21-0410WB		-	-	3	NEE	OK	mvt	OK	NEE	NEE	OK	mvt	
	21-2486WB		-	-	6	Onbekend	NEE	mvt	OK	NEE	OK	NEE	mvt	
	22-0048WB		-	-	1	OK	OK	mvt	OK	OK	OK	NEE	OK	
Woningomzetting 2021 Totaal 16 Totaal peilvoorstel: 0	21-0084WB		6	-	-	OK	OK	NEE	mvt	mvt	NEE	NEE	mvt	
	21-0093WB		2	-	-	OK	OK	NEE	mvt	mvt	Kelder	NEE	mvt	
	21-0126WB		4	-	-	NEE	OK	NEE	mvt	mvt	NEE	OK	mvt	
	21-2289WB		3	-	-	€ 122.000	NEE	NEE	mvt	mvt	OK	OK	mvt	
	21-2507WB		1	-	-	€ 343.000	118.5m2	NEE	mvt	mvt	Fietstentakelder	NEE	mvt	
						€ 262.000	OK	NEE	mvt	mvt	Wat gering m2			
Herbestemming 2021 Totaal 32 Totaal peilvoorstel: 8	21-0113WB		-	-	16	Onbekend	OK	mvt	OK	NEE	OK	NEE	mvt	
	21-0081WB		4	-	-	Onbekend	OK	NEE	mvt	mvt	NEE	mvt	NEE	
	21-0129WB		4	-	-	Onbekend	OK	NEE	mvt	mvt	OK	OK	NEE	
	21-2019WB		-	-	8	Onbekend	OK	mvt	OK	NEE	OK	OK	OK	

DOSSIERNR.	STRAAT	HUISNR.	OMZETTING	SPLITSING	WOZ pond >405.000	Woning >140m2	Omzetting kamers >18m2	Splitsing >18m2 (max €122,00)	Splitsing centrum >35m2 buiten >45m2	Fietstentalling op BG	Stedenbouw zolder	Stedenbouw geldedwz zijde	Opmerking
Woningplitsing 2020													
Totaal 38-3+35*													
Totaal peilvoorstel: 3													
20-0143WB			-	2	Onbekend	OK	nvt	OK	OK	NEE	NEE	OK	
20-0157WB			-	4	Onbekend	OK	nvt	NEE	NEE	OK	NEE	nvt	
20-0162WB			-	8	Onbekend	OK	nvt	NEE	NEE	OK	NEE	NEE	
20-0161WB			-	2	Onbekend	OK	nvt	OK	OK	NEE	NEE	nvt	
20-0165WB			-	3	Onbekend	NEE	nvt	OK	OK	OK	NEE	nvt	
20-0166WB			-	2	Onbekend	NEE	nvt	OK	NEE	OK	NEE	nvt	
20-0169WB			-	6	Onbekend	OK	nvt	OK	NEE	OK	NEE	NEE	
20-0172WB			-	2	Onbekend	NEE	nvt	OK	NEE	OK	NEE	nvt	
20-0183WB			-	2	Onbekend	OK	nvt	OK	OK	OK	NEE	OK	
20-0180WB			-	3	Onbekend	nvt	nvt	nvt	nvt	OK	NEE	nvt	
20-0185WB			-	1	Onbekend	nvt	nvt	OK	NEE	OK	OK	nvt	
20-1175WB			-	2	Onbekend	OK	nvt	OK	OK	OK	OK	nvt	
20-1241WB			-	1	Onbekend	NEE	nvt	OK	OK	NEE	OK	nvt	
Woningomzetting 2020													
Totaal 40													
Totaal peilvoorstel: 0													
20-0142WB			1	-	OK	NEE	NEE	nvt	nvt	OK	nvt	nvt	
20-0145WB			1	-	OK	OK	NEE	nvt	nvt	Onbekend	Onbekend	nvt	
20-0154WB			6	-	NEE	NEE	NEE	nvt	nvt	OK	NEE	nvt	
20-0164WB			6	-	NEE	OK	NEE	nvt	nvt	OK	NEE	nvt	
20-0168WB			5	-	NEE	OK	NEE	nvt	nvt	OK	NEE	nvt	
20-0170WB			5	-	Onbekend	NEE	NEE	nvt	nvt	OK	NEE	nvt	
20-0174WB			4	-	NEE	NEE	NEE	nvt	nvt	OK	NEE	nvt	
20-0176WB			6	-	NEE	OK	NEE	nvt	nvt	OK	NEE	NEE	
20-0188WB			2	-	OK	OK	NEE	nvt	nvt	NEE	NEE	NEE	
20-0108WB			3	-	NEE	NEE	NEE	nvt	nvt	OK	NEE	nvt	
20-2022WB			1	-	NEE	NEE	NEE	nvt	nvt	OK	nvt	nvt	
Herbestemming 2020													
Totaal 12													
Totaal peilvoorstel: 0													
20-0139WB			-	2	Onbekend	OK	nvt	OK	NEE	OK	nvt	NEE	
20-0106WB			7	-	OK	OK	NEE	nvt	nvt	NEE	NEE	NEE	
20-0120WB			3	-	OK	NEE	NEE	nvt	nvt	OK	nvt	OK	

Tabel 1: Verleende vergunningen binnen de 40-40-40 regel

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Splitsen	37	40	34	40	38	33	14
Omzetten	20	40	40	40	40	15	40
Herbestemmen	36	36	0	16	12	24	0
Totaal	93	116	74	96	90	72	54
% van 120	77,5%	96,7%	61,7%	80,0%	75,0%	60,0%	45,0%

Tabel 2: Verleende vergunningen getoetst aan beleidsregels peilvoorstel

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Splitsen	-	-	-	-	3	2	0
Omzetten	-	-	-	-	0	0	0
Herbestemmen	-	-	-	-	0	8	0
Totaal	-	-	-	-	3	10	0
% van 120	-	-	-	-	2,5%	8,3%	0,0%