

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 23 september 2026
No. 2026.02934
Portefeuillehouder: Mackus
Team: Wonen en Leefkwaliteit**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 23 september 2026

Betreft: Schriftelijke vragen van D66 en CDA - Vergunningplicht en wonen

Het debat over de Huisvestingsverordening liet dinsdag opnieuw zien hoe groot de druk op de Maastrichtse woningmarkt is. Wanneer er onvoldoende woningen zijn, komen groepen woningzoekenden steeds meer tegenover elkaar te staan: starters, gezinnen, studenten, ouderen en andere woningzoekenden concurreren uiteindelijk om dezelfde te kleine voorraad. Regels over een eerlijke verdeling kunnen nodig zijn, maar daarmee vergroten we het aanbod niet.

Juist daarom willen D66 en CDA ook kijken naar manieren om sneller woningen toe te voegen binnen de bestaande stad. Maastricht heeft daarvoor al ambities rond splitsen, optoppen en wonen boven winkels. Het nieuwe coalitieakkoord kiest bovendien expliciet voor minder onnodige gemeentelijke regels bij bouwen en wonen.

We hoeven daarbij niet te pionieren om het pionieren. Auckland verruimde op grote schaal vooraf de bouwmogelijkheden en zag daarna aantoonbaar meer woningbouw. Seattle en Portland hebben vergelijkbare stappen gezet voor kleinschalige verdichting. Dichter bij huis maakt Rotterdam optoppen systematisch eenvoudiger en wil Utrecht in bepaalde wijken zelfs de 140 m²-grens voor woningsplitsing loslaten.

Daarom leggen wij het college de volgende vragen voor.

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

2. De Omgevingsvisie maakt al gebiedsgericht onderscheid tussen instrumenten als splitsen, optoppen en hoger bouwen. Kan het college op basis van de bestaande kennis aangeven voor welke Maastrichtse gebiedstypen of gebouwtypen een dergelijk 'ja, mits'-regime het meest kansrijk zou zijn? Wat zou dit betekenen voor de woningmix en betaalbaarheid?
3. Voor woningsplitsing geldt nu onder meer een minimale oppervlakte van 140 m² en een omgevingsvergunning. Toen Maastricht deze grens verhoogde van 110 naar 140 m², daalde volgens de gemeentelijke analyse het aandeel woningen dat alleen op basis van deze oppervlakte-eis voor splitsing of omzetting in aanmerking kwam van 38% naar 21%. Past zo'n generieke grens volgens het college nog bij de huidige woningbouwopgave, of kan woonkwaliteit ook met gerichtere voorwaarden worden beschermd?
4. Welke onderdelen van de huidige toets zijn volgens het college echt locatieafhankelijk en welke zouden vooraf in duidelijke regels kunnen worden vastgelegd? Denk aan minimale woninggrootte, fietsparkeren, groen, erfgoed, parkeerdruk en woonkwaliteit. Kan daarmee in geschikte gevallen een afzonderlijke planologische afweging of vergunning worden voorkomen?
5. Rotterdam werkt inmiddels met een specifiek optopkader, duidelijkere regels en een optopregisseur; Utrecht wil woningsplitsing in aangewezen gebieden verruimen. Welke concrete elementen uit deze Nederlandse voorbeelden zou Maastricht op korte termijn kunnen overnemen, zonder daarvoor eerst een nieuw omvangrijk onderzoek of beleidsprogramma te starten?
6. Internationale ervaringen laten tegelijkertijd zien dat ruimere bouw mogelijkheden niet zonder risico's zijn. Waar ziet het college voor Maastricht de grens? Op welke plekken of bij welke gebouwtypen zouden erfgoed, leefbaarheid, verlies van gezinswoningen of andere effecten juist reden zijn om individuele beoordeling te behouden?
7. Is het college bereid deze feiten concreet uit te werken in het lopende Omgevingsprogramma Zorgvuldige Verdichting, bijvoorbeeld door één of enkele categorieën of gebieden aan te wijzen waar 'ja, mits' kan worden toegepast, en de raad daarover een voorstel voor te leggen?

We zien uit naar de beantwoording van bovengenoemde vragen binnen de daarvoor geldende termijn.

Namens de fracties van D66 en CDA,

Thomas Gardien
Fractievoorzitter D66

Gabrielle Heine
Fractievoorzitter CDA