



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van PvdA  
de heer J. Pellaers

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ

ONDERWERP  
Schriftelijke vragen inzake prefab bouwen,  
betaalbaarheid en gemeentelijke procedures  
BEHANDELD DOOR  
REC (Rens) Lagerweij

DATUM  
22 juni 2026  
Verzonden: 23-06-2026  
TELEFOONNUMMER  
043 350 4291

BIJLAGEN  
--  
ONZE REFERENTIE  
2026.01840

E-MAILADRES  
Rens.Lagerweij@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE  
---

Geachte heer Pellaers,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

### Vraag 1:

Erkent het college dat prefab en conceptueel bouwen een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan:

- het versnellen van woningbouw;
- het betaalbaar houden van woningen;
- en het opvangen van personeelstekorten in de bouw?

### Antwoord 1:

*Ja, het college erkent dat prefab en conceptueel bouwen een belangrijke bijdrage kan leveren aan het versnellen van woningbouw, het betaalbaar houden van woningen, en het opvangen van personeelstekorten in de bouw.*

### Vraag 2:

Hoe beoordeelt het college de kritiek vanuit de bouwsector en woningcorporaties dat stedenbouwkundige eisen en welstandstoetsing prefab bouwen in Maastricht regelmatig bemoeilijken of vertragen?

Kan het college daarbij ook aangeven:

- of dit beeld herkend wordt;
- welke knelpunten bekend zijn;
- en of onderzocht is welke extra kosten en vertragingen hierdoor ontstaan?

### Antwoord 2:

*Het college heeft een positieve grondhouding ten opzichte van conceptueel bouwen, maar net zoals elders in Nederland zijn we in Maastricht nog zoekende naar hoe conceptueel bouwen het beste kan worden ingezet.*

*Niet de bouwmethodiek, maar het ruimtelijk ontwerp en de lange termijn kwaliteit van het gebouw behoren tot het beoordelingskader van een bouwplan.*



DATUM  
22 juni 2026

*Met conceptueel bouwen zijn dezelfde, dan wel gelijkwaardige resultaten te behalen als met traditioneel bouwen. De technische uitvoeringskwaliteit kan zelfs hoger zijn doordat de bouw grotendeels plaatsvindt in geconditioneerde omstandigheden in de fabriek. Een ander voordeel van conceptueel bouwen is de beperkte bouwtijd en beperkte overlast tijdens de plaatsing zelf.*

*In Maastricht zijn er bovendien ook voorbeelden van projecten waar conceptmatig bouwen succesvol toegepast wordt, zoals bijvoorbeeld het project Widelanken fase 2B en Mosa Porselein.*

*Het college ziet ook een aantal knelpunten waardoor extra kosten en vertraging ontstaan. Binnen het conceptueel bouwen en binnen de bouwstroom is er een diversiteit aan producten, plattegronden, gevelopeningen en materialen mogelijk. Het probleem zit echter in de beperkte mogelijkheden van het pakket dat ingekocht is.*

*Tijdens overleggen met de woningcorporaties is gebleken dat niet het conceptuele bouwen het probleem is, maar dat een van de producten dat door de corporaties is ingekocht niet past bij de beoogde locatie. Daarnaast heeft het college zorgen over de kwaliteit van een van de producten op de lange termijn .*

*Diverse gangbare architectonische oplossingen die toegepast worden voor een goede ruimtelijke inpassing, zoals bijvoorbeeld het omgaan met hoogteverschillen, bochten in de straat, en het om de hoek laten gaan van de verkaveling (kopwoningen) blijken niet binnen het contract te passen en zouden tot meerprijzen leiden die de beschikbare investeringsruimte overschrijdt. Omdat gekozen is voor een pakket met een beperkt aantal mogelijkheden is het product (zonder veel meerwerk) niet geschikt voor inpassing in complexe ruimtelijke situatie. Eén v/d corporaties heeft recent zelf besloten de pauzeknop voor de bouwstroom in te drukken.*

*Kortom: Niet de keuze voor conceptmatige bouw, maar de keuze voor een pakket met zeer beperkte mogelijkheden in combinatie met de keuze voor toepassing in een complexe stedenbouwkundige context heeft geleid tot een moeizaam proces, vertraging en meerkosten.*

*Momenteel worden er gesprekken met de woningcorporaties gevoerd over hoe en waar het ingekochte product wél kan worden ingezet. Daarnaast blikken we vooruit en kijken we samen hoe we elkaar in een eerder stadium kunnen betrekken bij volgende projecten. Dit sluit ook goed aan bij de visie van de partijen uit de Bouwstroom Limburg: Bouwstroom Limburg: samenwerken om woningbouw eindelijk te versnellen - MorgenWonen*

### **Vraag 3:**

Hoe verhoudt het Maastrichtse beleid rondom prefab bouwen zich tot gemeenten zoals Amsterdam, Utrecht, Almere, Kerkrade en Roermond, waar nadrukkelijker wordt ingezet op prefab en industrialisatie van woningbouw?

Welke lessen kan Maastricht volgens het college van deze gemeenten leren?

### **Antwoord 3:**

*Bij de beantwoording van de vragen zijn we ervan uitgegaan dat met 'prefab bouwen' eigenlijk 'conceptueel bouwen' bedoeld wordt. Prefab bouwen verwijst naar een methode waarbij onderdelen van een constructie, zoals wanden, vloeren, daken of complete modules, eerst in een fabriek worden geproduceerd en vervolgens naar de bouwplaats worden vervoerd om daar snel en efficiënt te worden geassembleerd.*



DATUM  
22 juni 2026

*Deze methode is inmiddels veel toegepast in de bouw. Conceptueel bouwen is een werkwijze waarbij wordt uitgegaan van vooraf ontworpen, gestandaardiseerde en herhaalbare bouwconcepten. Een korte ophaalronde bij verschillende gemeenten heeft geleid tot de volgende drie lessen die we in Maastricht kunnen meenemen:*

- 1. Maastricht is niet uniek. Overal in het land worstelen gemeenten, corporaties en bouwers met de introductie en opschaling van conceptueel bouwen. Dat is niet vreemd bij de introductie van een nieuwe bouwsystematiek in met name een bestaande binnenstedelijke context.*
- 2. Proactief samenwerken is de sleutel. Partijen moeten vroeger met elkaar in gesprek zodat bouwstroomproduct, context en sturing op omgevingskwaliteit beter op elkaar afgestemd is.*
- 3. Meer duidelijkheid geven over de mate van vrijheid met betrekking tot de omgang met bestaande stedenbouwkundige structuren en architectuur door helder onderscheid te maken in de waardering van gebouwen, ensembles en gebieden en het toe te passen welstands-/beleidsniveau, bijvoorbeeld zoals Utrecht of Amsterdam. Dit aspect kan meegenomen worden in het programma Zorgvuldige verdichting.*

#### **Vraag 4:**

Is het college bereid te onderzoeken:

- a. hoe prefab bouwen binnen Maastricht meer ruimte kan krijgen;
- b. of pilots mogelijk zijn waarbij procedures vereenvoudigd worden;
- c. en hoe betaalbaarheid nadrukkelijker kan meewegen binnen stedenbouwkundige en welstandsafwegingen?

#### **Antwoord 4:**

*Het College is bereid te onderzoeken hoe prefab bouwen binnen Maastricht meer ruimte kan krijgen, of pilots mogelijk zijn waarbij procedures vereenvoudigd worden en hoe betaalbaarheid nadrukkelijker kan meewegen binnen stedenbouwkundige en welstandsafwegingen.*

*Ambtelijk zijn er gesprekken ingepland met corporaties en ambtenaren van wonen, stedenbouw en een afgevaardigde van de WMC. In deze sessie wordt onderzocht wat geschikte locaties zijn om te starten met het huidige bouwstroompakket en welke aanpassingen aan het pakket ervoor kunnen zorgen dat bouwstroom en conceptuele bouw op meer locaties toegepast kan worden.*

*In overleg met corporaties wordt onderzocht of enkele locaties waar gestart wordt met de bouwstroom als pilotprojecten ingericht kunnen worden, waarbij in de praktijk geleerd en geëvalueerd wordt om het proces, het conceptmatige bouwpakket, maar ook de sturing op omgevingskwaliteit en de ruimtelijke randvoorwaarden te verbeteren. De geleerde lessen worden meegenomen in toekomstige stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitsplannen en de actualisatie van de welstandsnota.*

*De corporaties hebben ter voorbereiding al locaties aangeleverd en leveren voorafgaand aan de sessie nog informatie aan over het ingekochte Bouwstroompakket. Een eerste globale analyse van de locaties leert dat er meerdere locaties zijn waar naar alle waarschijnlijkheid met het ingekochte pakket gestart zou kunnen worden. Dit zijn veelal locaties in buurten die gekenmerkt worden door een seriematige industriële woningbouw.*



DATUM  
22 juni 2026

*Het college stelt voor in het kader van het programma Zorgvuldige verdichting te onderzoeken hoe betaalbaarheid nadrukkelijker kan worden meegewogen binnen stedenbouwkundige en welstandsafwegingen. Het voorstel is om begin 2027 een peilvoorstel voor de invulling van het omgevingsprogramma zorgvuldige verdichting aan de raad voor te leggen, met daarin o.a. het voorstel voor de transitie van de WMC naar een Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK). De corporaties worden als belangrijke stakeholders en partners aan de voorkant betrokken bij de ontwikkeling van het omgevingsprogramma en relevante beleidsontwikkeling (stedenbouw beleid en actualisatie Welstandsnota).*

*Een van de doelen daarin is om meer duidelijkheid te geven over de mate van vrijheid met betrekking tot de omgang met bestaande stedenbouwkundige structuren en architectuur. Dit kan door helder onderscheid te maken in de waardering van gebouwen, gebieden en door een meer gebiedsgerichte werkwijze waarbij in samenhang met de gebiedsopgaven gestuurd kan worden op waar de kwaliteit hoger is en waar lager, en welke specifieke aspecten van belang zijn voor omgevingskwaliteit. Op die manier kun je binnen het gebied slimme keuzes maken om te komen tot een haalbare ontwikkeling in het gebied met de gewenste omgevingskwaliteit, in tegenstelling tot een werkwijze waarbij elke casus afzonderlijk wordt beschouwd.*

**Vraag 5:**

Welke concrete maatregelen neemt het college de komende periode om:

- a. woningbouwprocedures te versnellen;
- b. prefab bouwen actiever te stimuleren;
- c. en meer betaalbare woningen voor Maastrichtse inwoners te realiseren?

**Antwoord 5:**

*Momenteel wordt er in het kader van een van de ambtelijke doorbraaktrajecten gekeken hoe het gemeentelijke vergunproces versnelt en verbeterd kan worden. Voorbeelden daarvan zijn intakegesprekken voorafgaand aan de vergunningaanvraag en een nieuwe systematiek waarbinnen een integrale afweging gemaakt wordt indien verschillende belangen en publieke waarden botsen.*

*Met betrekking tot conceptuele bouw worden er ook diverse acties uitgezet die zijn omschreven in antwoord 4.*

*Tot slot werkt het college dit jaar toe naar een volkshuisvestingsprogramma waarin het realiseren van voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen centraal staat. De gemeenteraad wordt daar in oktober bij betrokken door middel van een peilvoorstel.*

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas

Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand