



Samenvatting

Het college stelt aan de gemeenteraad voor om de Huisvestingsverordening gemeente Maastricht 2026 vast te laten stellen voor de duur van twee jaar en hiervoor de benodigde middelen (€95.000 in 2027 en €95.000 in 2028) toe te voegen aan de begroting. Deze middelen zijn nodig om de toezicht en handhaving van de huisvestingsverordening te kunnen blijven uitvoeren. De Huisvestingsverordening gemeente Maastricht 2022 (hierna te noemen: huisvestingsverordening), loopt af in 2026. Recente evaluaties en ontwikkelingen op de woningmarkt tonen aan dat aanpassing en de voortzetting van de huidige verordening noodzakelijk is. Een belangrijke aanpassing ziet toe op het prijspeil van de opkoopbescherming. De opkoopbescherming geldt voor woningen tot een WOZ-waarde van €330.000. Met de nieuwe verordening worden de bestaande instrumenten opkoopbescherming en toeristische verhuur als binnen de Huisvestingsverordening gecontinueerd. Dit is noodzakelijk om de schaarste aan betaalbare koopwoningen tegen te gaan, starters en middeninkomens te beschermen en de leefbaarheid in wijken te borgen.

1. Beslispunten

1. De gemeenteraad voor te stellen de nieuwe Huisvestingsverordening gemeente Maastricht 2026 vast te stellen voor een periode van 2 jaar, onder gelijktijdige intrekking van de Huisvestingsverordening gemeente Maastricht 2022.
2. Aan de gemeenteraad voor te stellen om in het P&C-product (begroting 2027) een bedrag van € 95.000 in 2027 en een bedrag van €95.000 voor 2028 toe te voegen aan het budget voor de uitvoering van (het toezicht op en handhaving van) de huisvestingsverordening.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 6 juli 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Gemeenten mogen een huisvestingsverordening inzetten om te sturen op het gebruik van schaarse woonruimte. Deze verordening kan verschillende modules bevatten. Twee van deze modules gebruikt de gemeente Maastricht via de Huisvestingsverordening Maastricht 2022: 1. Toeristische verhuur; en 2. Opkoopbescherming. Hiermee kan de gemeente de toeristische verhuur en het opkopen van woningen en het verhuren daarvan ("buy to let") reguleren. Beide modules zien toe op de leef- en woonomgeving. Hiermee ook op hoe mensen samenleven. Zie paragraaf 'Beoogd effect'. De module opkoopbescherming gaat ook in op de betaalbare koop. Echt betaalbare koop (woningen tot €330.000) bouwen is heel lastig. Bestaande koop moet dus uit de bestaande woningvoorraad worden behouden/gerealiseerd. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat betaalbare koop tot € 330.000 wordt behouden.

Door ontwikkelingen met betrekking tot woning schaarste in betaalbare koopwoningen, forse prijsstijgingen, verdringing van koopstarters en middeninkomens en negatieve beïnvloeding van de leefbaarheid in gemeenten, is de Huisvestingswet 2014 (hierna: Huisvestingswet) dit kader aangepast. De huisvestingsverordening maakt het mogelijk om de opkoopbescherming lokaal te mogen toepassen (artikel 4 Huisvestingswet). Voorwaarde is dat er sprake moet zijn van schaarste aan betaalbare koopwoningen en deze schaarste ten koste gaat van de kansen van woningzoekende. Momenteel wordt het instrument opkoopbescherming door het rijk geëvalueerd. Daarnaast heeft er dit jaar ook een lokale evaluatie plaatsgevonden.

Op 1 oktober 2026 loopt de huidige Huisvestingsverordening gemeente Maastricht 2022 (hierna: Huisvestingsverordening) af. Naar aanleiding van de lokale evaluatie van de opkoopbescherming en de tussentijdse interne evaluaties over toeristische verhuur is het wenselijk om beide modules voor twee jaar (tot 31-12-2028) opnieuw vast te laten stellen. Hierdoor moet de Huisvestingsverordening worden ingetrokken en een nieuwe Huisvestingsverordening worden vastgesteld. In 2027 zal de, mede in verband met de verplichting voortkomend uit Wet regie op de volkshuisvesting, een extra module in de huisvestingsverordening worden opgenomen, namelijk: de verplichte urgentieregeling.

3. Beoogd effect

Het behouden van betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens (opkoopbescherming), en het beschermen van de leefbaarheid in woonwijken (toeristische verhuur en opkoopbescherming).



4. Argumenten

1.1 De huisvestingsverordening 2022 loopt af en is niet meer geldig na oktober 2026 terwijl deze wel de gewenste effecten heeft op de woningmarkt in Maastricht.

Een huisvestingsverordening heeft een tijdelijk karakter en mag voor maximaal vier jaar worden vastgesteld. De huisvestingsverordening is op 1 oktober 2022 inwerking getreden voor vier jaar. Dit betekent dat de vastgestelde termijn van vier jaar bijna voorbij is. Na vier jaar moet er een nieuwe huisvestingsverordening worden vastgesteld. Zonder een nieuwe huisvestingsverordening kunnen de regels van de opkoopbescherming en de toeristische verhuur niet worden gecontinueerd. Dit terwijl deze instrumenten wel de gewenste effecten hebben (zie ook 1.3). Het is gebleken dat verlenging van de huidige vorm niet wenselijk is vanwege inhoudelijke wijzigingen met betrekking tot de prijsgrens van de opkoopbescherming en de combinatie tussen van woningen waar al een omgevingsvergunning voor kamerverhuur is maar ook opkoopbescherming van toepassing is. Hierdoor ligt het juridisch en bestuurlijk voor de hand voor een vernieuwde geactualiseerde verordening vast te stellen. Door expliciet te kiezen voor het vast stellen van een geactualiseerde huisvestingsverordening, is er meer aansluiting bij de actuele woningmarktsituatie. Hierdoor is de gemeente in staat om te blijven beschikken over een rechtmatig, actueel en adequaat beleidsinstrument voor de regulering van de woningmarkt.

1.2 Er is sprake van schaarste in betaalbare koopwoningen tot € 330.000 in Maastricht, waardoor het voorzetten en aanscherpen van de opkoopbescherming is te onderbouwen.

Middels de huisvestingsverordening kan de gemeente Maastricht maatregelen nemen om de woningmarkt te beschermen. De opkoopbescherming is zo een maatregel. De opkoopbescherming mag worden ingezet op het moment er sprake is van een schaarste van goedkope en middeldure koopwoningen. Uit recent schaarsteonderzoek (Stec, 2026) is geconcludeerd dat er een schaarste is m.b.t. woningen tot een prijsgrens van € 330.000. Op basis van het uitgevoerde schaarsteonderzoek wordt daarom de prijsgrens voor de opkoopbescherming aangescherpt naar een WOZ-waarde tot € 330.000. Hiermee wordt de maatregel gericht toegepast op het segment van de woningmarkt waar sprake is van schaarste en verdringing van koopstarters en andere woningzoekenden. Deze prijsgrens wordt daarmee losgekoppeld van de prijsgrens van betaalbare woningen die is opgenomen in de [Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021](#). Er is namelijk geen schaarste aangetoond voor koopwoningen tussen de €330.000 en €418.000.



1.3 Kadastercijfers duiden op marktverandering na invoering opkoopbescherming, maar omdat andere effecten niet zijn uit te sluiten geldt de verlenging van de opkoopbescherming voor twee jaar in plaats van vier jaar.

Het woningbehoefteonderzoek ([Raadsinformatiebrief - Woonbehoefteonderzoek Maastricht](#)) geeft aan dat er schaarste aan betaalbare koopwoningen tot € 330.000 zichtbaar is waardoor veel lagere en middeninkomens in de knel komen. Dat maakt het onwenselijk om meer woningen uit dit betaalbare koopsegment naar het huursegment te verplaatsen. De opkoopbescherming stuurt daarop.

Uit de evaluaties van de opkoopbescherming is er, afgaande data van het kadaster, een duidelijke marktverandering waarneembaar. Het aandeel investeerders in aankopen is sterk gedaald en het aandeel koopstarters is toegenomen.

Echter is het niet volledig aantoonbaar dat dit het enkel het effect van de invoering van de opkoopbescherming is. Er vonden in de periode van het instellen van opkoopbescherming ook landelijke beleidsinterventies plaats, namelijk: overdrachtsbelasting, overgang naar box 3 belasting, Wet betaalbare huur en Wet vaste huurcontracten. Deze landelijke beleidsinterventies kunnen ook allemaal effect hebben op de marktverandering.

Door de module opkoopbescherming nu, voor twee jaar vast te stellen, blijft de betaalbare koopvoorraad tot een WOZ-waarde prijsgrens van € 330.000 in ieder geval beschermd. Over een jaar wordt de huisvestingsverordening opnieuw aangepast, vanwege o.a. de wettelijk verplichte urgentiemodule. Op basis van de landelijke evaluatie kan de effectiviteit van de opkoopbescherming beter geduid worden waardoor basis van nieuwe inzichten een beter onderbouwd besluit genomen kan worden over de noodzaak van de opkoopbescherming op de lange termijn. Deze aanpak sluit aan bij zorgvuldig en evidence-based beleid: niet langer verlengen dan nodig, maar wel flexibiliteit behouden voor een toekomstbestendige keuze.

1.4 Module Toeristische Woningverhuur geeft beter inzicht in woningverhuur door particuliere verhuurders

In de huisvestingsverordening is ook het Toeristische Woningverhuur geregeld. Onderdeel van het toeristische Woningverhuur is een registratie- en meldplicht voor het verhuur van een hele woning. Door deze verplichtingen is er een beter overzicht waar er verhuuractiviteiten plaatsvinden. Dit zorgt ervoor dat er goed gecontroleerd kan worden waar legale toeristische



verhuuractiviteiten plaatsvinden maar ook waar illegale toeristische verhuuractiviteiten plaatsvinden. Aan de hand daarvan kan ook makkelijker handhavend worden opgetreden.

1.5 Met het vaststellen van deze huisvestingsverordening wordt er voorkomen dat, tijdens het opstellen van nieuw logiesbeleid, er geen hiaat ontstaat in de regelgeving.

In 2026 wordt een start gemaakt met de actualisatie van het hotelbeleid. De actualisatie zal een verbreding zijn van enkel hotelbeleid naar een breed logiesbeleid. Logiesverstrekking vanuit de woning zal hier onderdeel van uitmaken. Door de actualisatie van huisvestingsverordening zorgt de gemeente ervoor dat de registratie- en meldplicht blijft ingeregeld. Met het vaststellen van deze huisvestingsverordening wordt er dus voorkomen dat, tijdens het opstellen van nieuw beleid, er geen hiaat ontstaat in de regelgeving.

2.1 Er zijn vanaf 2027 geen middelen meer voor handhaving en toezicht.

Voor de uitvoering van de huisvestingsverordening zijn er tijdelijke middelen. Deze tijdelijke middelen worden ingezet voor handhaving en toezicht en zijn uitgeput op 31-12-2026. Dit betekent dat er vanaf 01-01-2027 tot 31-12-2028 geen middelen meer zijn om toezicht en handhaving van de huisvestingsverordening voort te zetten. De vaststelling van de huisvestingsverordening vraagt om een effectieve uitvoering. Toezicht en handhaving vormen hierin een belangrijke randvoorwaarde. Zonder voldoende capaciteit bestaat het risico dat regels niet (consequent) worden nageleefd, wat het beoogde effect van de verordening ondermijnt.

Met de inzet van 1fte voor een periode van twee jaar kan gericht worden gecontroleerd op naleving van de bepalingen uit de Huisvestingsverordening tot 31-12-2028. Dit draagt bij aan een gelijk speelveld voor woningzoekenden en vergroot het vertrouwen in gemeentelijk beleid.

Verder werkt zichtbare handhaving en toezicht ook preventief. De kans op overtredingen neemt af wanneer duidelijk is dat er wordt gecontroleerd. Dit voorkomt maatschappelijk onbegrip en versterkt de effectiviteit van het beoogd effect.



5. Kanttekeningen of risico's

1.1 *Opkoopbescherming heeft op een beperkt aantal woningen effect*

Als we kijken naar het aandeel verkochte woningen (in 2025) onder de prijsgrens van € 330.000 zijn dat er relatief weinig, namelijk: 419 van de 1.371 woningen¹. Dit lijkt een laag aantal woningen in vergelijking met het totaal aantal woningen in Maastricht. Echter zijn de 419 woningen een percentage van 44% van de 1.371 aantal verkochte woningen in de gemeente Maastricht over 2025. Dit betekent dat met het invoeren van de prijsgrens van €330.000 bijna de helft van de verkochte woningen in 2025 onder de opkoopbescherming zou gaan vallen.

1.2 *Het positieve effect van de opkoopbescherming op de marktontwikkeling kan ook door andere landelijke maatregelen komen*

Zoals al aangegeven (argument 1.3) is het niet zeker dat de opkoopbescherming heeft gezorgd voor de waargenomen effecten (minder buy-to-let) of dat landelijk beleidsinstrumentarium, of een combinatie van maatregelen, hiervoor zorgt. Echter is het ook niet uit te sluiten dat de opkoopbescherming wel een belangrijk onderdeel is geweest voor dit effect. Door de huisvestingsverordening voor twee jaar vast te stellen, kan de rijks beleidsevaluatie van de opkoopbescherming wellicht meer inzichten (in combinatie met de andere landelijke maatregelen) bieden waardoor we als gemeente over één jaar een meer overwogen beslissing kunnen maken.

1.3 *Rijksevaluatie opkoopbescherming kan leiden tot afschaffing van de opkoopbescherming*

Eerder in dit collegevoorstel en in de evaluatie van de opkoopbescherming is aangegeven dat het rijk de opkoopbescherming ook aan het evalueren is. De afronding van de evaluatie van het rijk is in Q3/Q4 2026. Het rijk kan aan de hand van de evaluatie beslissen dat de opkoopbescherming niet meer mag worden ingezet door de gemeenten. Op het moment dit scenario gaat plaatsvinden, is de huisvestingsverordening m.b.t. het onderdeel opkoopbescherming niet meer legitiem. Echter door nu de huisvestingsverordening met twee jaar vast te stellen kunnen we snel inspelen op een eventuele afschaffing van het onderdeel opkoopbescherming in de huisvestingsverordening en hoeven we niet lang gebruik te maken van het overgangsrecht. Op deze manier komen we niet voor verrassingen te staan en kunnen we er snel op inspelen.

¹ Bron: Realstats 2026



1.4 Twee prijsgrenzen bestaan naast elkaar

Geen risico maar wel een kanttekening is dat bij het vaststellen van een prijsgrens tot € 330.000 voor de opkoopbescherming er een extra prijsgrens koer verwarring kan ontstaan over de prijsgrenzen. Want er zijn dan twee prijsgrenzen die parallel naast elkaar bestaan, namelijk: prijsgrens betaalbare koop van € 418.000 (de [Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021](#), indexatie 2026) die elk jaar wordt geïndexeerd en de prijsgrens voor de opkoopbescherming van € 330.000 die bepaald is aan de hand van schaarste in koopwoningen.

6. Financiële gevolgen

De tijdelijk beschikbaar gestelde middelen voor uitvoering van de Huisvestingsverordening zijn uitgeput per 31 december 2026. Om het toezicht en de handhaving te kunnen blijven uitvoeren is 1 fte benodigd, in schaal 9.

Hiertoe is voor elk van de komende 2 jaren een bedrag van € 95.000, dus in totaal een budget van € 190.000, benodigd welk in de begroting 2027 opgenomen dient te worden ter vaststelling door de gemeenteraad. Er is dus geen sprake van bestaande dekking.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Wanneer de gemeenteraad de Huisvestingsverordening 2026 vaststelt, kunnen de reguliere werkzaamheden en uitvoering van de huisvestingsverordening worden opgepakt binnen de teams Wonen en VenL. De informatievoorziening op de website moet dan worden geactualiseerd.

In Q2 van 2027 moet worden gestart met het opstellen van een nieuwe Huisvestingsverordening waarin voorwaarden met betrekking tot toeristische verhuur wordt opgenomen. Daarbij zetten we de lokale evaluatie van Q3 2026 en de landelijke evaluatie van de opkoopbescherming tegen elkaar af om een goede overweging te maken over het continueren van de opkoopbescherming. Als laatste moet er een in 2027 een verplichte module aan de Huisvestingsverordening worden toegevoegd, namelijk: de urgentieregeling.



8. Communicatie

Bij invoering van de huisvestingsverordening en daarmee ook de opkoopbescherming is er een actieve communicatiecampagne gevoerd over de opkoopbescherming. Daarnaast spreken we als gemeente een keer per jaar bij met de NVM makelaars. Tijdens deze momenten bespreken we ook de opkoopbescherming. Op het moment de Huisvestingverordening 2026 door de gemeenteraad wordt is vastgesteld, moet dit gecommuniceerd worden. Belangrijkste onderwerpen ter communicatie is de verandering van de prijsgrens en is de periode waarvoor de huisvestingsverordening is vastgesteld. Naast de communicatie via de communicatiekanalen van de gemeente Maastricht (website, socials) en door rechtstreekse benadering van externe partners en koepelorganisaties. Tot slot wordt de nieuwe verordening ook gepubliceerd in de staatscourant.