

AMENDEMENT

Indiener:	Muun Ubbink (SP)
Raadsvergadering:	22 september 2026
Agendapunt:	Huisvestingsverordening gemeente Maastricht 2026
Onderwerp:	Het handhaven van de huidige prijsgrens voor opkoopbescherming in Maastricht
*Besluit:	Verworpen
	*de griffier, *de voorzitter,

* In te vullen door de griffier/voorzitter.

De gemeenteraad van Maastricht, in vergadering bijeen op 22 september 2026, behandelende het raadsvoorstel 67-2026,

Constaterende dat:

- De door het college voorgestelde keuze om de opkoopbeschermingsgrens te verlagen naar €330.000 het aantal woningen dat onder deze regeling beschermd wordt tegen opkoop door investeerders drastisch verkleint;
- Het aandeel woningen dat beschermd wordt tegen opkoop (30,5% in 2025) als gevolg van het gebrek aan indexering elk jaar zal dalen;
- De Stec Groep schaarste baseert op een combinatie van actuele verhuishbewegingen en de woonwens van huishoudens;
- De Stec Groep in haar Woningbehoefteonderzoek gemeente Maastricht van 14 april jl. zelf constateert dat “Woonwensen van huishoudens zijn sterk gekoppeld aan hun mogelijkheden op de woningmarkt.” ;
- De Stec Groep in haar Woningbehoefteonderzoek aantoonst dat de transactieprijzen zijn gestegen met circa 39% tussen 2019 en 2024;

Overwegende dat:

- Het constateren van schaarste op basis van actuele verhuishbewegingen en de woonwens, waarvan de Stec Groep zelf aangeeft dat deze sterk is gekoppeld aan mogelijkheden op de markt, een inherent vertekend beeld geeft van de woonsituatie door zich te baseren op welke huizen reëel zijn in tijden van een wooncrisis;
- Woningen in Maastricht met een WOZ-waarde onder de €330.000 grotendeels appartementen zijn, terwijl voor een gebalanceerd aanbod ook betaalbare grondgebonden woningen een vereiste zijn;
- De afdeling bestuursrecht van de Raad van State in een hoger beroep over een vergelijkbare casus in Rotterdam¹ heeft gesteld oplopende transactieprijzen toereikend zijn om schaarste aan te tonen;
- Oplopende transactieprijzen niet zijn meegenomen in de schaarstebepaling van de Stec-Groep, terwijl hier in Maastricht wel sprake van is;
- Het door het college in de beantwoording van de schriftelijke vragen van de SP aangehaalde gebrek aan “een specifieke onderbouwing waaruit blijkt dat ook voor woningen tussen € 330.000 en € 418.000 sprake is van een zodanige schaarste voor de doelgroep van de opkoopbescherming”² dus het gevolg is van de gebruikte methodiek waarin oplopende transactieprijzen niet zijn meegenomen;

¹ [ECLI:NL:RVS:2023:484, Raad van State, 202202741/1/A3](#) Zie 6.3: “Oplopende transactieprijzen en een dalend aantal transacties zijn ongewenste effecten die worden veroorzaakt door onder meer schaarste. Deze gegevens zijn volgens de Afdeling toereikend om schaarste aan te tonen.”

- Uit de beantwoording van de schriftelijke vragen blijkt dat “Het schaarsteonderzoek wel aantoont dat er druk op de gehele woningmarkt bestaat”³;
- Er dus wel degelijk geconcludeerd kan worden dat er bij woningen tussen € 330.000 en € 418.000 sprake is van schaarste;
- Andere gemeentes zoals Amersfoort³, Leiden⁴, Delft⁵, Hengelo⁶, en Breda⁷ allen hun betaalbaarheidsgrens aanhouden als grens voor de opkoopbescherming;
- Het wenselijk is om zoveel mogelijk relatief betaalbare koopwoningen te beschermen tegen opkoop door investeerders en speculanten;

BESLUIT:

- Beslispunt toe te voegen, dat luidt:

Artikel 3.1.1a van de huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2026 te wijzigen:

Oorspronkelijke tekst, Artikel 3.1.1a:

“de woning of wooneenheid heeft op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar(s) een WOZ-waarde lager dan (€ 330.000,- in 2026);”

Te vervangen door:

- Nieuwe tekst Artikel 3.1.1a:
“de woning of wooneenheid heeft op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar(s) een WOZ-waarde lager dan (€ 418.000,- in 2026); Deze prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd met de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht”.
- En dit cf. voorstel tot wijziging consequent in de toelichting en de onderbouwing aan te passen.

Muun Ubbink	Romy Frijters	Jules Vaessen	Jo Smeets	Jos Gorren
SP	Volt	PvdD	MAASTRICHT van NU	SAB

[See/pdc=02a08aa2022202a208aa8a849c84cff3/Antwoord -](#)

[SP Partij voor de Dieren Volt en M OED De onderbouwing van de nieuwe opkoopbeschermingsgrens van 330.000 euro en het schaarste begrip onder de Huisvestingswet 2014 - 18 september 2026.pdf](#)

³ <https://www.amersfoort.nl/verhuurvergunning-opkoopbescherming>

⁴ <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/wonen-en-bouwen/wonen/verhuurvergunning-opkoopbescherming/>

⁵ <https://www.delft.nl/vergunning-woning-verhuren>

⁶ <https://www.hengelo.nl/Welkom-in-Hengelo/GPDC-Producten-catalogus-1/Burger-en-Bedrijven/Koopwoning-verhuren.html>

⁷ <https://www.breda.nl/verhuurvergunning-opkoopbescherming>

Amendement SP - Het handhaven van de huidige prijsgrens voor opkoopbescherming in Maastricht:
Verworpen

BESLUIT:

~~• Beslispunt toe te voegen, dat luidt:~~

~~Artikel 3.1.1a van de huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2026 te wijzigen:~~

~~Oorspronkelijke tekst, Artikel 3.1.1a:~~

~~“de woning of wooneenheid heeft op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar(s) een WOZ-waarde lager dan (€ 330.000,- in 2026);”~~

~~Te vervangen door:~~

~~Nieuwe tekst Artikel 3.1.1a:~~

- ~~— “de woning of wooneenheid heeft op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar(s) een WOZ-waarde lager dan (€ 418.000,- in 2026); Deze prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd met de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht”.~~
- ~~— En dit cf. voorstel tot wijziging consequent in de toelichting en de onderbouwing aan te passen.~~

Stemming: 33

Voor: 14 GroenLinks (4) (L.J.D. Callemeyn (GroenLinks), M.E.E. de Graaf (GroenLinks), A.N. Lucas (GroenLinks), L. Smeijsters (GroenLinks)), Volt (2) (R.M.J. Frijters (Volt), J.R.A. Ortjens (Volt)), MAASTRICHT van NU (2) (H.A.J. Garnier (MAASTRICHT van NU), J.G.M. Smeets (MAASTRICHT van NU)), SP (2) (J.M. van Gelooven (SP), M. Ubbink (SP)), 50PLUS (1) (A.M.B. van Est (50PLUS)), PVV (1) (N.A.M.M. Abeling (PVV)), Partij voor de Dieren (1) (J.E. Vaessen (Partij voor de Dieren)), SAB (1) (J.E.M. Gorren (SAB))

Tegen: 19 D66 (5) (M. Elfassih (D66), T.R. Gardien (D66), M.G.J.P. op den Oordt (D66), J.H. Pas (D66), M. Pascaud (D66)), CDA (3) (G. Heine (CDA), D.H.H. Ploemen (CDA), P. Veugen (CDA)), SPM (2) (J.J.M. Meertens (SPM), J.M.A.F. Steijns (SPM)), VVD (3) (S.H.M. Kamm (VVD), S.W.M. Verkoijen (VVD), J.P.E.M.L. van Wissem (VVD)), PvdA (3) (H.T.H. Borgignons (PvdA), B. Ouayah (PvdA), J.H.M. Pellaers (PvdA)), Forum voor Democratie (2) (D.H. Janssen (Forum voor Democratie), B. Nab (Forum voor Democratie)), Partij Veilig Maastricht (1) (H.A.M. Meese-van der Venne (Partij Veilig Maastricht))