



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van
SP, mevrouw Stephanie Blom
Partij voor de Dieren, meneer Vaessen
Volt, mevrouw Frijters
M:OED, mevrouw Boesten

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW
Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake de onderbouwing
van de nieuwe opkoopbeschermingsgrens van
330.000 euro en het schaarste begrip
PORTEFEUILLEHOUDER
Wethouder Mackus

DATUM
17 september 2026
Verzonden: 18-09-2026

BIJLAGEN
1

ONZE REFERENTIE
2026.02796

Geachte dames Blom, Frijters en Boesten en de heer Vaessen,

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

Vraag 1:

Wat is de precieze onderbouwing voor de verlaging van de opkoopbeschermingsgrens van €418.000 naar €330.000, en hoe verhoudt deze zich tot de conclusie van het Schaarst onderzoek van Stec dat de woning schaarste zich voordoet in het gehele 'betaalbare koopsegment', dus een segment dat reikt tot de betaalbaarheidsgrens van € 405.000 (prijspeil 2025), ofwel €418.000 na de door de gemeente zelf doorgevoerde indexatie?

Antwoord 1:

Schaarste ontstaat door een combinatie van vraag en aanbod. Allereerst de huur- en koopmogelijkheden die inwoners hebben (vraag). En ten tweede de recente marktdynamiek op de koopwoningmarkt (aanbod; hoeveel woningen er binnen bepaalde prijsklassen verkocht worden).

Uit het onderzoek blijkt dat starters en middeninkomens woningen tot ongeveer € 315.000 kunnen financieren. Stec kwalificeert deze groep als de belangrijkste doelgroep die hinder ondervindt van de sterk gestegen koopprijzen. Het schaarsteonderzoek laat daarnaast zien dat het aanbod onder € 330.000 sterk is afgenomen. In 2025 had slechts 22% van het actuele koopaanbod een vraagprijs tot € 330.000. Juist in dit segment vinden starters en middeninkomens hun zoekgebied en is de concurrentie het grootst. Daardoor is sprake van aantoonbare schaarste tot € 330.000.

Boven € 330.000 neemt de betaalbaarheid voor middeninkomens snel af en bevinden woningen zich steeds vaker buiten het bereik van starters en middeninkomens. Het schaarsteonderzoek toont wel aan dat er druk op de gehele woningmarkt bestaat, maar onderbouwt specifiek dat de onevenwichtige effecten van schaarste voor de doelgroep zich concentreren in het segment tot € 330.000.

Schriftelijke vragen



DATUM
17 september 2026

Vraag 2:

Deelt uw college de opvatting dat de Huisvestingswet 2014, en meer in het bijzonder artikel 40, eerste lid, geen grote schaarste vereist, maar dat enige vorm van aantoonbare schaarste aan goedkope en middel dure koopwoningen volstaat als grondslag voor het toepassen van de opkoopbescherming? Zo nee, op welke wettelijke bepaling of jurisprudentie baseert uw college dan de opvatting dat een hogere drempel zou gelden?

Antwoord 2:

In artikel 40 van de Huisvestingswet staat dat de gemeenteraad slechts gebruik mag maken van zijn bevoegdheden indien zij dat noodzakelijk en geschikt acht voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Het college is niet van mening dat hiermee wordt bedoeld dat iedere vorm van aantoonbare schaarste zonder nadere onderbouwing voldoende is. De toepassing van de opkoopbescherming vraagt om een zorgvuldige feitelijke en beleidsmatige onderbouwing waaruit blijkt dat sprake is van een volkshuisvestelijk probleem en dat de maatregel geschikt en noodzakelijk is om dit probleem aan te pakken.

Het college hecht hierbij waarde aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids-, motiverings- en evenredigheidsbeginsel. Deze vereisen dat een ingrijpende maatregel zoals de opkoopbescherming voldoende feitelijk wordt onderbouwd en proportioneel is in verhouding tot het beoogde doel.

Ook uit recente jurisprudentie volgt het belang van een duidelijke doelstelling. In een uitspraak overwoog de Rechtbank Midden-Nederland dat de opkoopbescherming een gerechtvaardigde beperking van het eigendomsrecht kan vormen, omdat deze gericht is op het beschikbaar houden van koopwoningen voor starters en middeninkomens ([ECLI:NL:RBMNE:2026:4275](#)). Daarmee bevestigt de rechtbank dat het doel van de regeling centraal staat bij de beoordeling van de rechtvaardiging van de maatregel.

Voor Maastricht betekent dit dat niet alleen de aanwezigheid van schaarste moet worden aangetoond, maar ook dat duidelijk moet worden onderbouwd welke woningzoekenden met de opkoopbescherming worden beschermd en waarom de gekozen afbakening, waaronder een eventuele WOZ-prijsgrens, noodzakelijk is om woningen beschikbaar te houden voor starters en middeninkomens.

Deze onderbouwing is van belang om te kunnen aantonen dat de maatregel geschikt, noodzakelijk en evenwichtig is in relatie tot het beoogde volkshuisvestelijke doel.

Vraag 3:

Is uw college het met onze fracties eens dat deze bevindingen het bestaan van enige vorm van schaarste tot de betaalbaarheidsgrens onderbouwen, en dat het Stec-rapport derhalve geen exclusieve grondslag biedt voor het verlagen van de huidige opkoopbeschermingsgrens van € 418.000 naar € 330.000? Zo nee, waarom niet?



DATUM
17 september 2026

Antwoord 3:

Nee. Het Stec-rapport biedt geen expliciete onderbouwing voor het hanteren van een prijsgrens hoger dan € 330.000. Integendeel, uit het rapport volgt dat de aangetoonde schaarste zich in alle wijken van Maastricht uitstrekt tot een koopprijs van € 330.000 (prijsspeil 2025). Daarbij concludeert Stec dat huishoudens met een laag of middeninkomen in de gemeente Maastricht tot deze prijsgrens in vergelijkbare mate schaarste ervaren. De verhuisdynamiek tussen wijken speelt hierbij een belangrijke rol, waardoor de wijken niet als afzonderlijke woningmarktgebieden kunnen worden beschouwd.

Het rapport laat daarnaast zien dat de gevolgen van de sterk gestegen woningprijzen het meest worden gevoeld door huishoudens met een laag of middeninkomen, terwijl dit voor huishoudens met een inkomen boven circa 1,5 keer modaal in mindere mate geldt. Op basis van deze analyses schat Stec in dat de schaarste in het betaalbare koopsegment aanwezig is tot € 330.000. Het rapport bevat geen afzonderlijke analyse waaruit blijkt dat een hogere prijsgrens noodzakelijk is om de schaarste voor deze doelgroep aan te pakken. Daarom biedt het Stec-rapport geen grondslag voor het verhogen van de opkoopbeschermingsgrens boven € 330.000.

Vraag 4:

Is uw college bekend met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 februari 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:484), waarin de Afdeling – in tegenstelling tot de rechtbank Rotterdam – oordeelde dat de schaarste-onderbouwing van de gemeente Rotterdam wel degelijk afdoende was? Deelt uw college de opvatting dat de gemeente Rotterdam in deze procedure in hoger beroep dus niet heeft verloren, maar juist in het gelijk is gesteld? Zo nee, op grond waarvan komt uw college tot een andere lezing van deze uitspraak?

Antwoord 4:

Ja, het college is bekend met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 februari 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:484).

Het college deelt de opvatting dat de gemeente Rotterdam op het voornaamste geschilpunt in hoger beroep door de Afdeling in het gelijk is gesteld. De rechtbank had geoordeeld dat de gemeente de schaarste aan woonruimte ook op wijkniveau had moeten onderbouwen. De Afdeling heeft dit oordeel vernietigd en uitdrukkelijk overwogen dat een specificatie van schaarste op wijkniveau geen wettelijke verplichting is. Indien voldoende is onderbouwd dat binnen de gehele gemeente sprake is van schaarste voor bepaalde woningtypen en prijssegmenten, hoeft deze onderbouwing niet nader per wijk te worden uitgewerkt.

Het college leest de uitspraak daarom aldus dat de gemeente Rotterdam in hoger beroep weliswaar gelijk heeft gekregen voor wat betreft de onderbouwing van schaarste en de juridische houdbaarheid van de huisvestingsverordening. De uitspraak bevat daarmee geen aanwijzing dat de Afdeling de schaarste-onderbouwing van Rotterdam ontoereikend achtte. Integendeel, op dat punt is de gemeente juist gevolgd en dit laat zien dat de rechter de motivering in acht neemt.

Vraag 5:

Is uw college, gelet op het voorgaande, bereid om de opkoopbescherming te handhaven op de huidige bovengrens van € 418.000, in plaats van deze te verlagen naar € 330.000, en dientengevolge het raadsvoorstel in gereviseerde vorm aan de raad voor te leggen op 22 september? Zo nee, waarom niet, en welke juridische of beleidsmatige argumenten rechtvaardigen volgens uw college het opgeven van de bescherming voor betaalbare koopwoningen in het segment tussen € 330.000 en € 418.000?



DATUM
17 september 2026

Antwoord 5:

Nee. Het college is niet voornemens de opkoopbescherming te handhaven op de huidige bovengrens van € 418.000 of het raadsvoorstel hierop aan te passen.

Aan de opkoopbescherming worden hoge eisen gesteld ten aanzien van de onderbouwing van de noodzaak, geschiktheid en proportionaliteit van de gekozen prijsgrens. Uit het door Stec uitgevoerde woningmarktonderzoek volgt dat de schaarste in Maastricht aantoonbaar aanwezig is in het betaalbare koopsegment tot € 330.000 (prijsspeil 2025). Stec concludeert dat huishoudens met een laag of middeninkomen tot deze prijsgrens in vergelijkbare mate schaarste ervaren en dat in alle wijken sprake is van schaarste tot dit prijsniveau.

Het rapport bevat geen 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 dat een beperking van het eigendomsrecht en de vrije vestiging van verhuuractiviteiten gerechtvaardigd is. Het handhaven van een prijsgrens van € 418.000 zou daarom onvoldoende aansluiten bij de actuele marktanalyse en brengt een groter juridisch risico met zich mee.

Het college is zich ervan bewust dat ook in hogere prijssegmenten druk op de woningmarkt kan bestaan. Voor de toepassing van de opkoopbescherming is echter niet bepalend óf er enige druk bestaat, maar of voldoende onderbouwd kan worden dat bescherming noodzakelijk en proportioneel is voor het segment waarop de maatregel van toepassing wordt verklaard. Op basis van het Stec-rapport is die onderbouwing aanwezig tot € 330.000 en niet voor het segment tussen € 330.000 en € 418.000. Om die reden stelt het college voor de prijsgrens vast te stellen op € 330.000.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Loco-Secretaris,

De Burgemeester,

K. Leonard

W.A.G. Hillenaar

Schriftelijke vragen