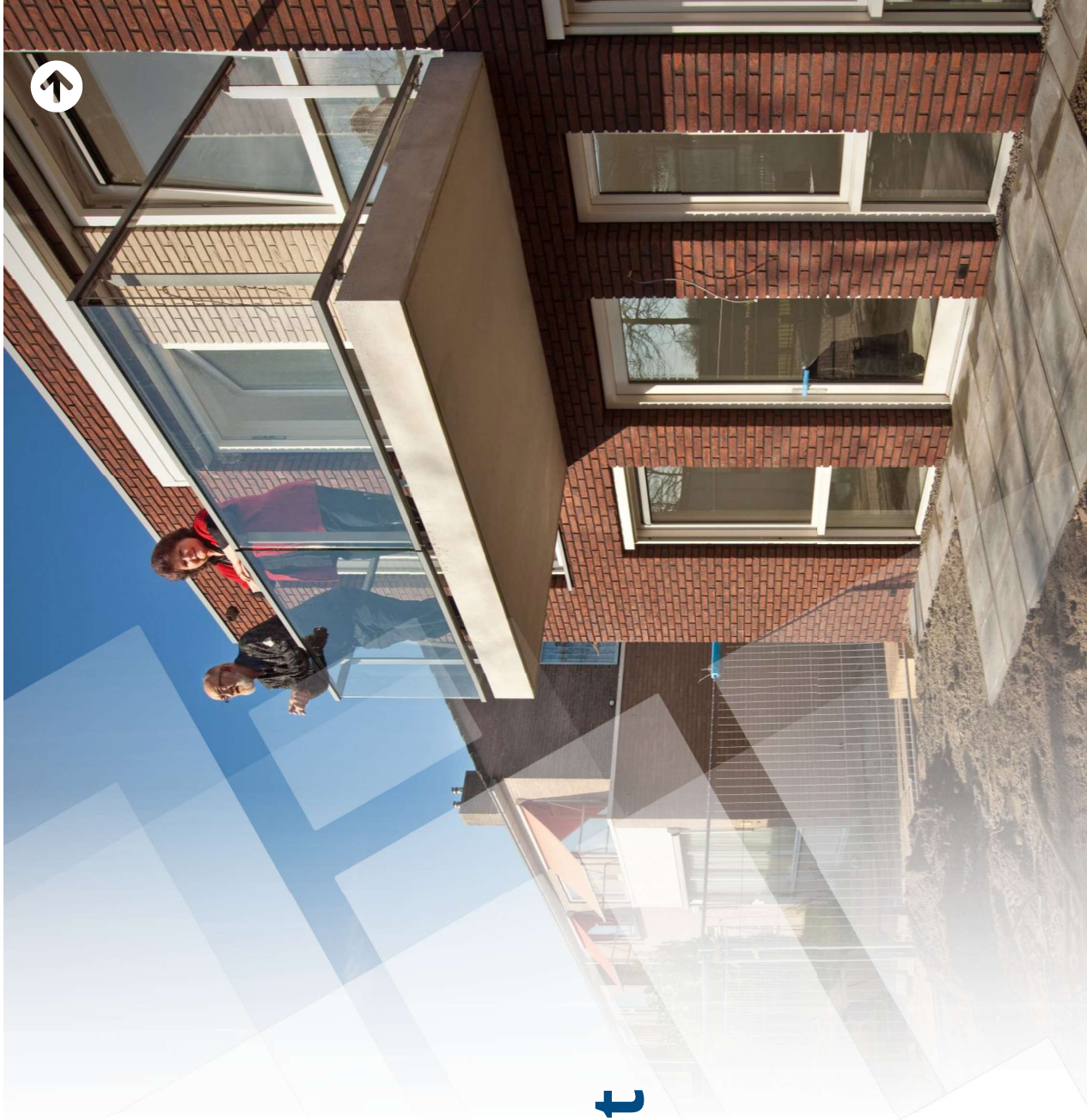


Evaluatie opkoopbescherming gemeente Maastricht

Definitief

Kadaster Research

Maart 2026





Evaluatie opkoopbescherming gemeente Maastricht

Dit rapport is geschreven door Kadaster Research
in opdracht van de gemeente Maastricht.

Maart 2026



Inhoudsopgave

Inleiding, samenvatting, conclusie en achtergrond

1. Hoe heeft het aantal verkopen in de gemeente Maastricht zich ontwikkeld?

2. Wat is de ontwikkeling van buy-to-let in aantallen (absoluut en relatief) na invoering van de opkoopbescherming per 1 oktober 2022 in vergelijking tot de jaren daarvoor?

3. Hoeveel woningen worden gekocht door koopstarters en doorstromers voor en sinds de invoering van de opkoopbescherming?

4. Hoe zijn de ontwikkelingen per type investeerder in de woningvoorraad met onderscheid naar grote en kleine investeerders, zowel bedrijfsmatig als particulier?

5. Wat zijn de overeenkomsten en verschillen met andere gemeenten (G4, G40, universiteitssteden en andere vergelijkbare gemeenten)?

6. Hoe zien de ontwikkelingen er op wijkniveau uit?



Inleiding, samenvatting, conclusie en achtergrond

Inleiding

De gemeente Maastricht heeft sinds 1 oktober 2022 opkoopbescherming ingevoerd. De opkoopbescherming is onderdeel van de Huisvestingsverordening, die op 29 september 2022 door de gemeente officieel werd uitgegeven. De looptijd van de opkoopbescherming is 4 jaar.

Koopwoningen in aangewezen buurten onder de door de gemeente vastgestelde prijsgrens voor de opkoopbescherming kunnen na aankoop niet zomaar verhuurd worden.

De gemeenteraad van Maastricht heeft afgesproken in 2026 de opkoopbescherming te evalueren.

De gemeente heeft het Kadaster daarom gevraagd inzicht te geven in de activiteiten van investeerders, koopstarters en doorstromers op de woningmarkt in de gemeente Maastricht. Daarbij is ook gevraagd om een vergelijking te maken met vergelijkbare gemeenten en om in te zoomen op de verschillende wijken binnen Maastricht.

De onderzoeksperiode betreft de periode 2015 tot en met 2025, met bijzondere aandacht voor de periode rondom de invoering van de opkoopbescherming op 1 oktober 2022.



Samenvatting

Woningmarktbeleid en marktontwikkelingen

Tussen 2016 en 2020 steeg het aantal woningaankopen van investeerders sterk. De overheid nam vervolgens verschillende maatregelen, van aanpassingen in de overdrachtsbelasting tot de invoering van de Wet Betaalbare huur. Verschillende (grote) gemeenten, waaronder Maastricht, voerden een opkoopbescherming in. Daarnaast steeg de hypotheekrente vanaf 2022 sterk, evenals de koopprijzen van woningen.

Totale woningmarkt

In 2025 hebben ruim 2.700 woningen in Maastricht een andere eigenaar gekregen. Dat is het hoogste aantal sinds 2020, toen bijna 3.000 van eigenaar wisselden. In de tussenliggende jaren was het aantal verkopen lager tussen de 1.700 en 2.000.

Transacties van investeerders naar eigenaar-bewoners

Investeerders verkochten tot 2023 zo'n 100-150 woningen op jaarbasis aan eigenaar-bewoners. Sinds 2024 is dit sterk gestegen tot bijna 400 woningen in 2025, waarvan zo'n twee derde aan koopstarters. Het aandeel van investeerders steeg vooral in de verkopen van woningen onder de geldende prijsgrens van de opkoopbescherming aan eigenaar-bewoners.

Woningaankopen door investeerders van eigenaar-bewoners

Investeerders kochten in de periode tot en met 2020 minimaal 11% van de woningen van eigenaar-bewoners, met een uitschieter van 13% in 2020. Maatregelen daarna zorgden ervoor dat het aandeel van investeerders begon te dalen. In 2022 met 2%-punt per kwartaal en met 3%-punt per kwartaal sinds de opkoopbescherming werd ingevoerd. Sinds het 1^e kwartaal 2023 blijft het aandeel stabiel rond de 3%. Het teruglopen van het aandeel van investeerders is nog sterker zichtbaar, wanneer alleen de woningaankopen onder de prijsgrens van de opkoopbescherming in de analyse worden betrokken.

Woningaankopen van koopstarters en doorstromers

In het eerste jaar na invoering van de opkoopbescherming is het aantal aankopen door eigenaar bewoners nog vergelijkbaar met de jaren ervoor, maar vervolgens stijgen deze in 2024 en 2025 sterk. Er werden in 2025 350 meer woningen verkocht aan koopstarters dan in 2022. Het zijn met name woningen onder de prijsgrens van de opkoopbescherming, veelal appartementen.

Aandeel investeerders in de woningvoorraad

Het aandeel van alle investeerders samen in de woningvoorraad bereikte in 2024 het hoogtepunt met 23,3% en daalde in de twee jaar daarna tot 22,0% begin 2026. Met name particuliere investeerders begonnen vanaf 2023 hun bezit af te stoten (1%-punt aandeel in drie jaar tijd).

Vergelijking met andere gemeenten

Het aandeel van investeerders in de aankopen van woningen verkocht door eigenaar-bewoners in Maastricht ligt in de gehele onderzoeksperiode hoger dan die in vergelijkbare gemeenten met opkoopbescherming. In de periode tot en met 2020 is het verschil nog klein, in 2021 en 2022 ligt het aandeel van investeerders in Maastricht duidelijk hoger (10% versus 6%). Nadat de opkoopbescherming zijn intrede heeft gedaan in Maastricht, zakt ook hier het aandeel van investeerders snel en wordt het verschil weer ongeveer 1%-punt, net als voor 2021.

Ontwikkelingen op wijkniveau

Het aandeel van investeerders bij woningen onder de prijsgrens van de opkoopbescherming was niet in alle wijken even hoog. Met name het Centrum, West, Oost en Zuidoost kenden hoge aandelen van 9-11%. In de overige wijken was het aandeel 4-6%. Na invoering van de opkoopbescherming daalde het aandeel in alle wijken tot maximaal 2%. Boven de prijsgrens was in bepaalde wijken juist een toename in het aandeel van investeerders te zien.

Conclusie

Effect van opkoopbescherming in relatie tot andere ontwikkelingen

Rondom de invoering van de opkoopbescherming op 1 oktober 2022 in de gemeente Maastricht vonden ook allerlei andere beleidsmaatregelen plaats, zoals omschreven in het onderdeel 'Ontwikkelingen op de woningmarkt'. Daarnaast was er sprake van stijgende hypotheekrentes en woningprijzen (met een dip in 2023). Het is daarom onmogelijk om op basis van de resultaten in dit rapport uitspraken te doen over de causaliteit van de opkoopbescherming op de resultaten. Wel biedt de analyse indicatieve inzichten in de effecten van de opkoopbeschermingsmaatregel op de woningmarkt van de gemeente Maastricht.

Wat hebben we kunnen vaststellen?

Na invoering van de opkoopbescherming in Maastricht hebben we het volgende vastgesteld:

- Het aandeel van investeerders in de aankopen van woningen van eigenaars-bewoners daalde van 10% in 2022 naar 3% in 2023.
- Er was een duidelijk verschil in de daling van het aandeel van investeerders tussen aankopen onder versus boven de opkoopbeschermingsgrens. Onder de opkoopbeschermingsgrens daalde het aandeel van 11% naar 1% in 2023 (in 2025 is het aandeel 2%). Boven de opkoopbeschermingsgrens daalde het aandeel van 7% naar 4% in 2023 (ook 4% in 2025).
- Het aandeel van koopstarters in de 1-woning-transacties is gestegen van 45% in 2022 naar boven de 50% in 2023.
- Maastricht kent over de gehele onderzoeksperiode een hoger aandeel investeerders in de aankopen van woningen in vergelijking met andere vergelijkbare gemeenten met opkoopbescherming. Tot en met 2020 was het verschil 1%-punt, in 2021 en 2022 steeg het tot 4%-punt en vanaf 2023 is het verschil weer 1%-punt.

Deze punten kunnen (deels) het gevolg zijn van de ingevoerde opkoopbescherming,

maar kunnen ook het gevolg zijn van andere maatregelen die genomen zijn en waar investeerders op geanticipeerd zouden kunnen hebben.

Daarnaast zien we dat in verschillende wijken investeerders na de invoering van de opkoopbescherming steeds vaker woningen aankopen boven de geldende prijsgrens. Dit is mogelijk een signaal dat investeerders hun aandacht verlegd hebben naar een ander segment.

Landelijke evaluatie en wetenschappelijk onderzoek

Het Rijk voert een landelijke evaluatie uit van de opkoopbescherming. Daarin worden met behulp van regressiemodellen wel analyses uitgevoerd, die meer kunnen zeggen over het causale effect van de opkoopbescherming. De resultaten van deze evaluatie zijn nog niet bekend.

Daarnaast heeft er de afgelopen jaren al het nodige [wetenschappelijk onderzoek](#) plaatsgevonden naar het effect van de opkoopbescherming op nationaal niveau.



Ontwikkelingen op de woningmarkt: beleid

Het aantal en aandeel aankopen door investeerders is in de periode 2016-2020 sterk toegenomen, terwijl de aankopen van koopstarters juist afnamen. Sindsdien zijn er verschillende beleidsinterventies geweest, die op de verschillende typen kopers een verschillend effect hebben gehad. In de ontwikkelingen die zichtbaar zijn in dit rapport, spelen de volgende beleidsinterventies (deze sheet) en marktontwikkelingen (volgende sheet) mogelijk een rol:

- Verandering van de **overdrachtsbelasting** van 2% naar 0% voor koopstarters jonger dan 35 jaar en van 2% naar 8% voor investeerders (1/1/21).
 - Anticipatie: Hierdoor zagen we eind 2020 relatief veel activiteit door investeerders en relatief weinig begin 2021. Bij koopstarters (tot 35 jaar) was het beeld omgekeerd: hier zagen we eind 2020 relatief weinig aankopen en relatief veel aan het begin van 2021.
 - Concurrentiepositie: doordat investeerders vergeleken met koopstarters (0%) en overige eigenaar bewoners (2%) sinds 2021 meer overdrachtsbelasting moeten betalen verminderde hun rendementsberekening en verslechterde hun concurrentiepositie ten opzichte van andere kopers. Dit zou mede kunnen verklaren waarom de aankopen door investeerders sinds de gewijzigde overdrachtsbelasting lager zijn komen te liggen.
 - Zie ook "[Kopen zonder heffen - SEO](#)".
- Mogelijkheid voor gemeenten tot het invoeren van **opkoopbescherming** (1/1/22)
 - In 2022 voerden 34 gemeenten deze opkoopbescherming in. Alle gemeenten met meer dan 200.000 inwoners hebben een opkoopbescherming ingevoerd in 2022. Hierdoor konden investeerders in deze gemeenten geen woningen meer kopen van eigenaar bewoners. Uit lopend onderzoek van [Francke et al. \(2025\)](#) blijkt dat in deze gemeenten/wijken met opkoopbescherming koopstarters relatief meer zijn gaan kopen.
 - De **gemeente Maastricht** voerde op **1 oktober 2022** opkoopbescherming in voor woningen met een WOZ-waarde tot €355.000 (deze prijsgrens is op 1 januari in 2024 en 2025 geïndexeerd naar €365.000 en €402.000, respectievelijk).
- Verdere verhoging van de **overdrachtsbelasting** voor investeerders van 8% naar 10,4% (1/1/23)
 - Dit heeft ook weer impact op het rendement en de concurrentiepositie van investeerders t.o.v. andere kopers (zie ook punt 1). De impact van de maatregel is voor investeerders wel beperkter dan de eerdere verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.
- Overgang **Box 3** belasting (1/1/23): In plaats van een vast fictief rendement, zal worden gekeken naar de werkelijke verdeling van het vermogen over spaargeld, beleggingen en schulden. Voor elk van deze categorieën wordt een apart rendement vastgesteld. Ook is het tarief verhoogd van 31% naar 32% naar 36%.
 - Het rendement op beleggingen in woningen wordt gebaseerd op een meerjarig gemiddelde van het rendement op aandelen en obligaties. Dit kan leiden tot een hoger of lager rendement dan het daadwerkelijke rendement op de beleggingswoning, afhankelijk van de exploitatie en marktomstandigheden.
- Wet Betaalbare Huur** (1/7/2024)
 - Deze wet beperkt de huur voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten (WWS: € 1184,83 in 2025). Mogelijk zullen investeerders voor woningen die in dit segment vallen hun huur moeten verlagen, waardoor hun rendement verandert. Vanaf 1-1-2025 is iedere verhuurder wettelijk verplicht om een puntentelling toe te voegen bij elk nieuw huurcontract.
- Wet vaste huurcontracten** (1/7/2024): Vanaf 1 juli 2024 mogen alleen vaste huurcontracten worden afgesloten, behalve voor specifieke groepen zoals studenten. Lopende tijdelijke contracten blijven geldig tot de afgesproken einddatum en worden bij verlenging van rechtswege omgezet naar onbepaalde tijd, tenzij tijdig wordt aangezegd.

2021

Verlaging overdrachtsbelasting koopstarters
Verhoging overdrachtsbelasting investeerders

2023

Verhoging overdrachtsbelasting investeerders
Aanpassing belastingen in box3

2022

Invoeren opkoopbescherming

2024

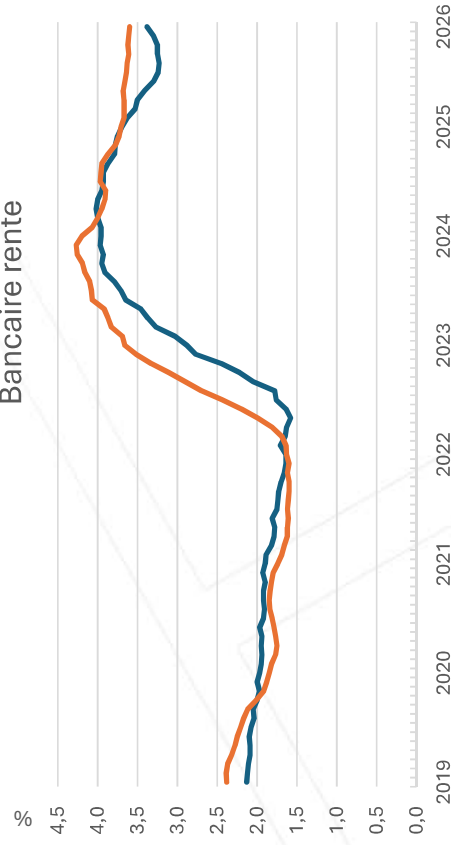
Wet Betaalbare Huur
Wet vaste huurcontracten

Ontwikkelingen op de woningmarkt: algemeen

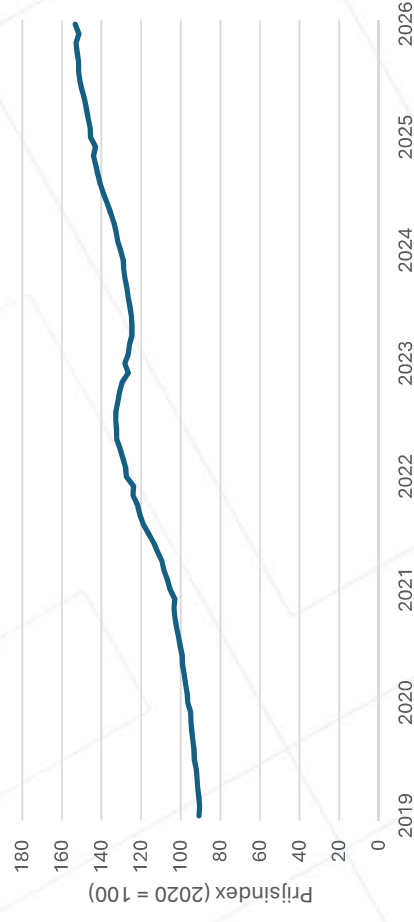
Daarnaast zijn er ook enkele algemene ontwikkelingen, die effect hebben gehad op de aan- en verkopen van investeerders:

1. Stijging hypotheekrente tussen 2022 en 2024
 - De hoge woningprijzen in combinatie met de gestegen financieringsrente hebben voor investeerders invloed op de betaalbaarheid van woningen. Als men dit niet doorberekent in de huurprijzen kan dit leiden tot een lager direct rendement.
 - Daar staat tegenover dat investeerders vaak minder financiering gebruiken en daarom mogelijk minder last hebben van de gestegen rente dan koopstarters en doorstromers.
2. Hoge woningprijzen / gestegen woningprijzen sinds 2019
 - Investeerders kunnen het extra vermogen door de waardestijging van de woning gebruiken om nieuwe aankopen mee te financieren.
 - Anderzijds kan men ervoor kiezen om het indirecte rendement vrij te maken door de woning te verkopen. Bijvoorbeeld als men verwacht dat de huizenprijzen weer gaan dalen (zoals in 2023 het geval was).
3. Stijging rente zakelijke kredieten tussen 2022 en 2024
 - Investeerders kunnen besluiten hun kapitaal elders te investeren, bijvoorbeeld in aandelen of obligaties, vooral als de rendementen op deze markten hoger zijn dan op de vastgoedmarkt.

Bancaire rente



Prijsindex Bestaande Koopwoningen



1. Hoe heeft het aantal verkopen in de gemeente Maastricht zich ontwikkeld?

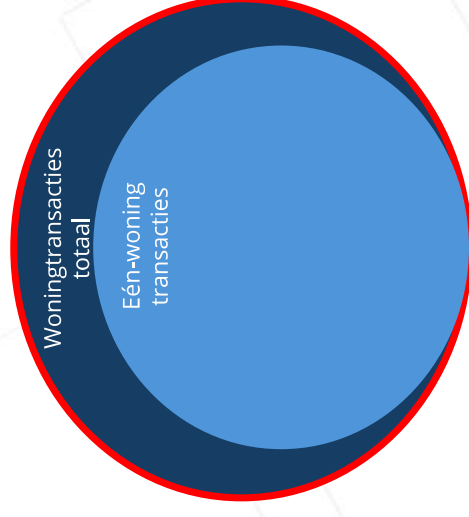
2021
Verlaging overdrachtsbelasting koopstarters
Verhoging overdrachtsbelasting investeerders

2023
Verhoging overdrachtsbelasting investeerders
Aanpassing belastingen in box3

2022
Invoeren opkoopbescherming

10

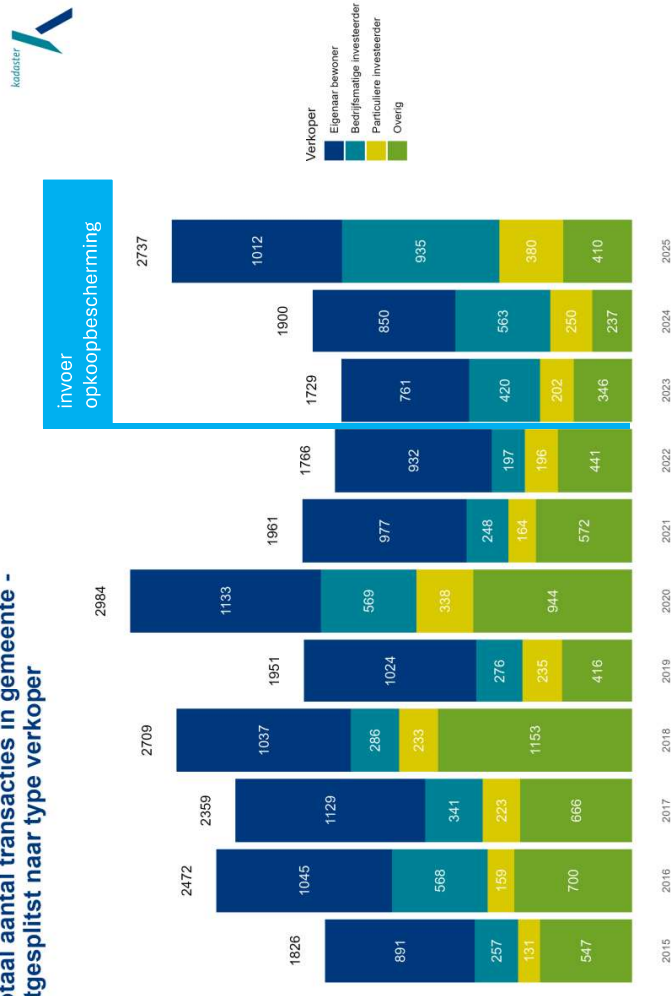
2024
Wet Betaalbare Huur
Wet vaste huurcontracten



1. Hoe heeft het aantal verkopen in Maastricht zich ontwikkeld?

- In dit hoofdstuk beschouwen we de totale woningmarkt in de gemeente Maastricht. We kijken niet alleen naar overdrachten van eigenaar-bewoners, maar naar alle partijen die woningen verkopen en/of kopen. Voorbeelden daarvan zijn woningverkopen van investeerders (zoals portefeuilles), maar ook die van woningcorporaties (uitpandingen).
- In 2025 hebben ruim 2.700 woningen in Maastricht een andere eigenaar gekregen. Dat is het hoogste aantal sinds 2020, toen bijna 3.000 van eigenaar wisselden. In de tussenliggende jaren was het aantal verkopen lager tussen de 1.700 en 2.000. De hoge aantallen in 2025 zijn deels veroorzaakt door één grote transactie van honderden studio's met een bedrijfsmatige investeerder als verkopende partij.
- Niet eerder was onder verkopers het aandeel van de investeerders zo groot (48%). Investeerders verkochten in 2025 totaal 1.315 woningen. Verschillende maatregelen van de afgelopen jaren, die invloed hebben op het rendement dat uit de huurexploitatie van woningen te halen is, hebben ertoe geleid dat investeerders een deel van hun bezit afgestoten hebben.

Totaal aantal transacties in gemeente -
uitgesplitst naar type verkoper

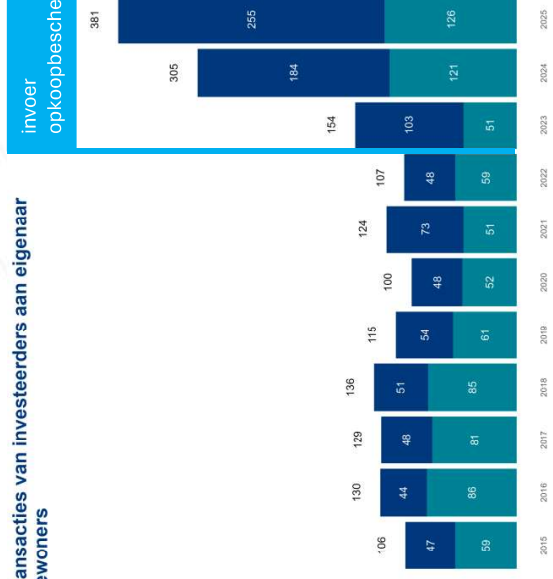


1. Hoe heeft het aantal verkopen in Maastricht zich ontwikkeld?

- Investeerders zien vastgoed steeds minder vaak als een interessante belegging. Dit komt onder andere door verschillende beleidsmaatregelen die in de afgelopen jaren zijn ingevoerd, maar ook door marktontwikkelingen (zoals eerder besproken). Werden eerder woningen door investeerders van o.a. eigenaar-bewoners gekocht om te gaan verhuren (buy-to-let), de afgelopen jaren gebeurt steeds meer het omgekeerde: investeerders stoten huurwoningen af aan eigenaar-bewoners.

- De figuur hieronder links laat zien hoeveel woningen investeerders per jaar verkochten aan eigenaar bewoners.

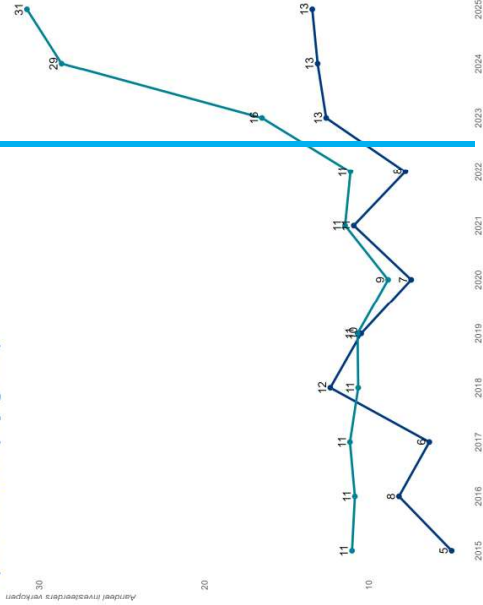
Transacties van investeerders aan eigenaar bewoners



Daarbij is onderscheid gemaakt tussen koopstarters en niet-koopstarters (doorstromers). Waar het tot 2023 ging om zo'n 100-150 woningen op jaarbasis, zien we dit vanaf 2024 sterk stijgen tot bijna 400 woningen in 2025, waarvan zo'n twee derde aan koopstarters.

- Het aandeel van investeerders steeg vooral in de verkopen van woningen onder de geldende prijsgrens van de opkoopbescherming aan eigenaar-bewoners. * Voordat de opkoopbescherming was ingevoerd, was ongeveer 11% van deze woningen afkomstig van een investeerder. Sindsdien is dit sterk gestegen tot

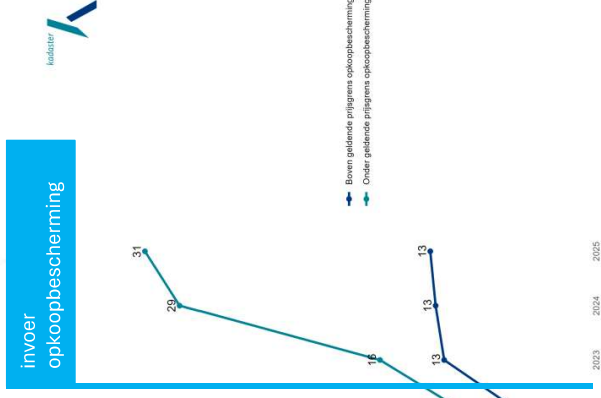
Aandeel investeerders verkopen t.o.v. totaal aantal woningen verkocht aan eigenaar-bewoners binnen prijsklasse (boven/onder prijsgrens)



31% in 2025. De oorzaak van deze stijging is niet zo zeer de invoering van de opkoopbescherming, deze woningen waren immers al in het bezit van investeerders, maar vooral de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur en de aanpassingen in box 3 (zie onderdeel Achtergrond).

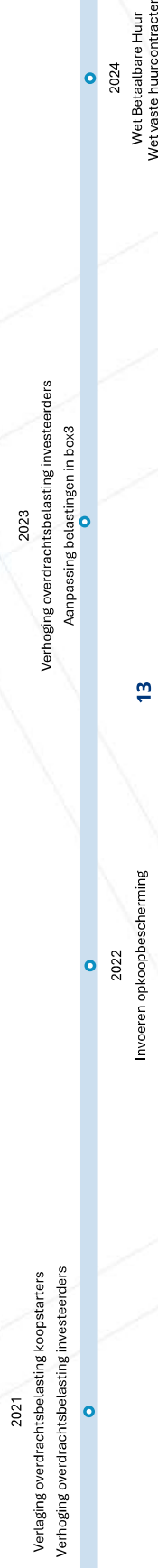
* Voor jaren waarin de opkoopbescherming nog niet is ingevoerd word de prijsgrens in het eerste jaar van de opkoopbescherming gebruikt: €355.000. Of een woningtransactie onder of boven de prijsgrens ligt is vastgesteld aan de hand van de koopsom.

invoer opkoopbescherming



2. Wat is de ontwikkeling van buy-to-let in aantallen (absoluut en relatief) na invoering van de opkoopbescherming per 1 oktober 2022 in vergelijking tot de jaren daarvoor?

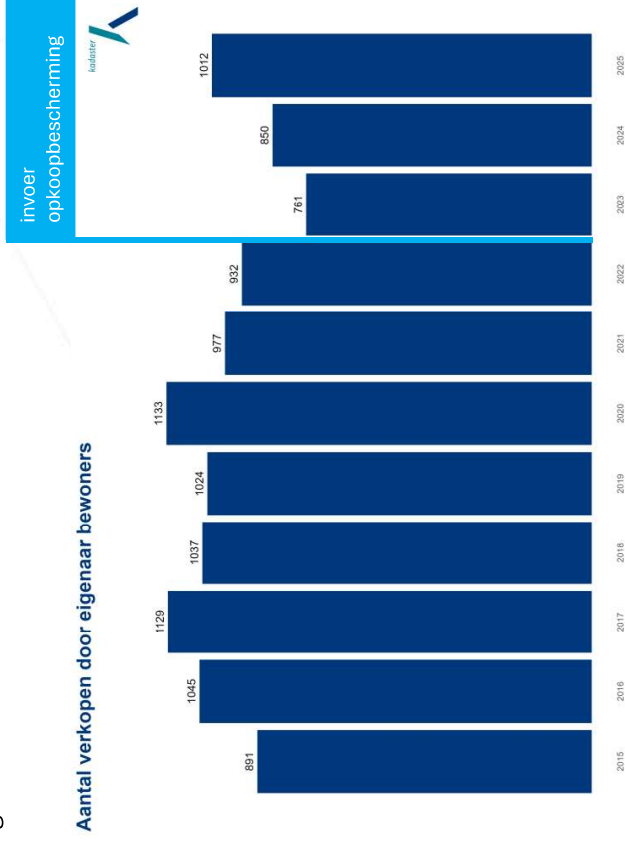
Prijsgrens opkoopbescherming gemeente Maastricht:
oktober 2022 – september 2023: € 355.000
oktober 2023 – december 2024: € 365.000
januari 2025 - heden: € 402.000



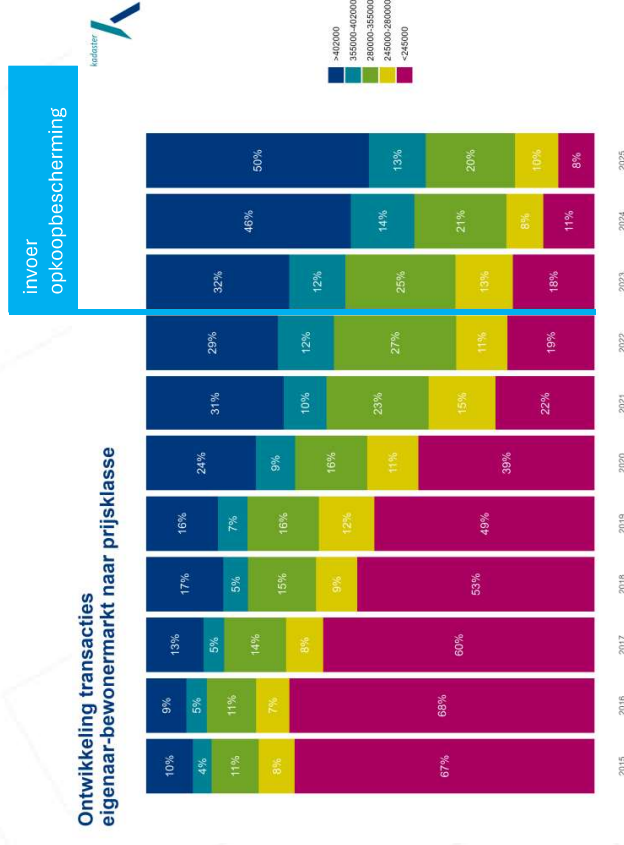


2. Wat is de ontwikkeling van buy-to-let?

- Voordat we specifiek inzoomen op de verkopen van eigenaar-bewoners aan investeerders (welke door de opkoopbescherming worden bemoeilijkt), kijken we eerst naar de ontwikkelingen in alle verkopen gedaan door eigenaar-bewoners.
- Eigenaar-bewoners verkochten sinds 2015 gemiddeld zo'n 1.000 woningen per jaar. Tot en met 2020 waren het er wat meer, in de jaren erna juist wat minder met een dieptepunt van minder dan 800 in 2023. Sinds 2023 stijgen de verkopen, in 2025 lag het weer rond het gemiddelde. Deze ontwikkeling is zichtbaar in de linker figuur.



- Tussen 2015 en 2025 zijn de prijzen van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners flink gestegen. In de rechter figuur, waarbij de aandelen verkopen naar prijsklasse worden gegeven is dit goed zichtbaar. Waar in 2015 nog 67% van deze woningen goedkoper was dan €245.000, zijn dat er tien jaar later nog maar 8%. En wisselde in 2015 1 op de 10 woningen van eigenaar voor €422.000 of hoger, in 2025 was dat de helft. De woningprijzen in Maastricht zijn in 10 jaar tijd dan ook meer dan verdubbeld.



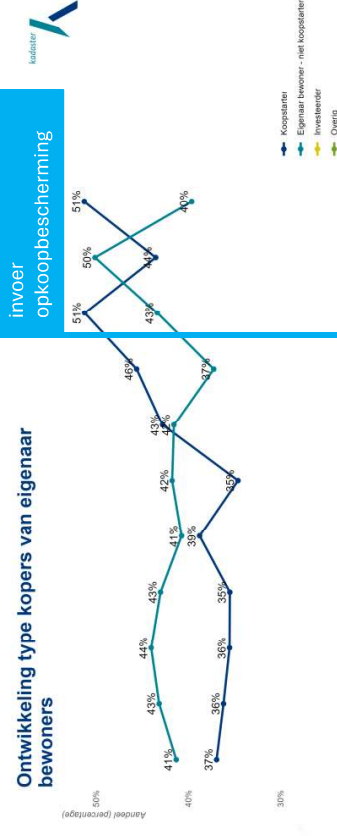
Prijsgrens opkoopbescherming gemeente Maastricht:
oktober 2022 – september 2023: € 355.000
oktober 2023 – december 2024: € 365.000
januari 2025 - heden: € 402.000



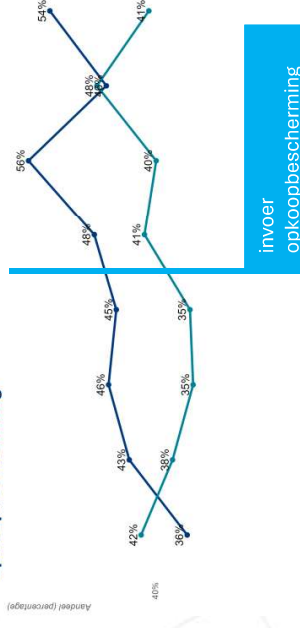
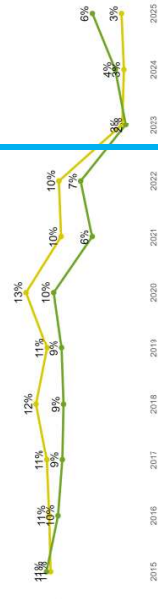
2. Wat is de ontwikkeling van buy-to-let?

- Nu kijken we naar wie de woningen van eigenaar-bewoners hebben gekocht. En heel specifiek naar de aankopen van investeerders om te gaan verhuren (buy-to-let). Daarbij zoomen we in de onderste figuur in op de periode rondom de invoering van de opkoopbescherming in Maastricht op 1 oktober 2022.
- De bovenste figuur laat duidelijk zien dat koopstarters en eigenaar-bewoners de belangrijkste kopers zijn van woningen die verkocht worden door eigenaar-bewoners. De laatste jaren zit hier ook een stijgende lijn in.
- Investeerders kochten in de periode tot en met 2020 minimaal 11% van de woningen met een uitschieter van 13% in 2020. Deze werd veroorzaakt door de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen in januari 2021, waardoor er eind 2020 een eindsprint was in de aankoop van woningen. In 2021 kwam het aandeel van investeerders vervolgens uit op 10%.
- Voor de aandelen van investeerders voor 2022 en 2023 kijken we naar de onderste figuur. Daar is het aandeel van investeerders te zien per kwartaal. In de kwartalen voorafgaand aan de invoering van de opkoopbescherming zien we al een daling in de aandelen van investeerdersaankopen van eigenaar-bewoners. Het aandeel gaat met 2%-punt per kwartaal naar beneden tot 9% in het 3^e kwartaal van 2022. Nadat de opkoopbescherming in gaat op 1 oktober 2022 daalt het aandeel nog harder met 3%-punt per kwartaal tot 3% in het 1^e kwartaal 2023. Sindsdien blijft het aandeel stabiel rond 3%.
- Investeerders kochten in 2020 totaal 151 woningen van eigenaar-bewoners. Dat daalde naar 22 in 2023. In 2025 kochten ze 30 woningen van eigenaar-bewoners.
- Het aandeel van investeerders is niet tot 0% gedaald sinds de opkoopbescherming. Dat komt omdat de opkoopbescherming alleen geldt tot een bepaalde prijsgrens en omdat onder de prijsgrens in bepaalde gevallen verhuur wel mogelijk is met een speciale vergunning.

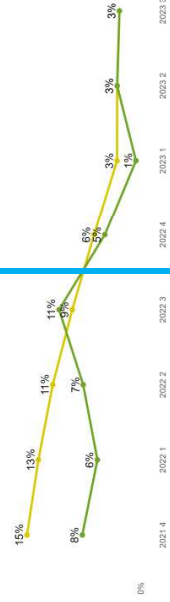
Ontwikkeling type kopers van eigenaar bewoners



Ontwikkeling type kopers van eigenaar bewoners - kwartalen rondom invoering opkoopbescherming



invoer opkoopbescherming

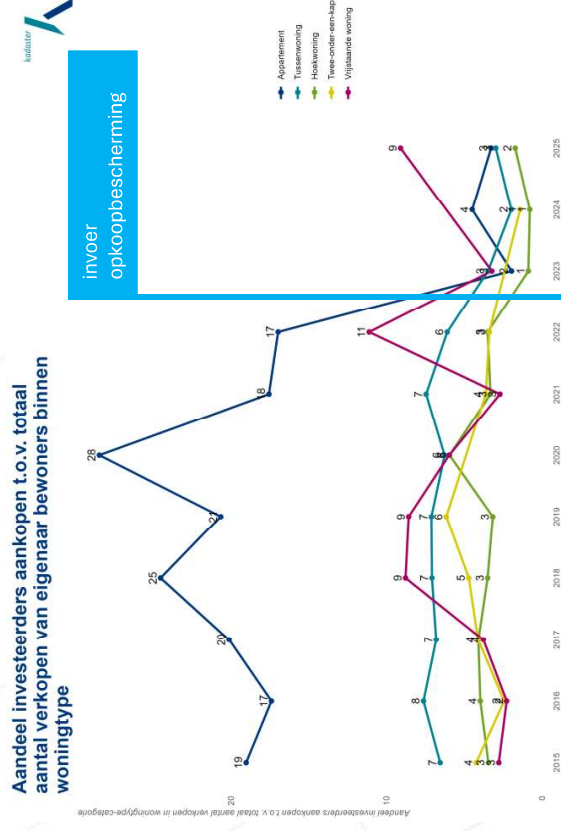
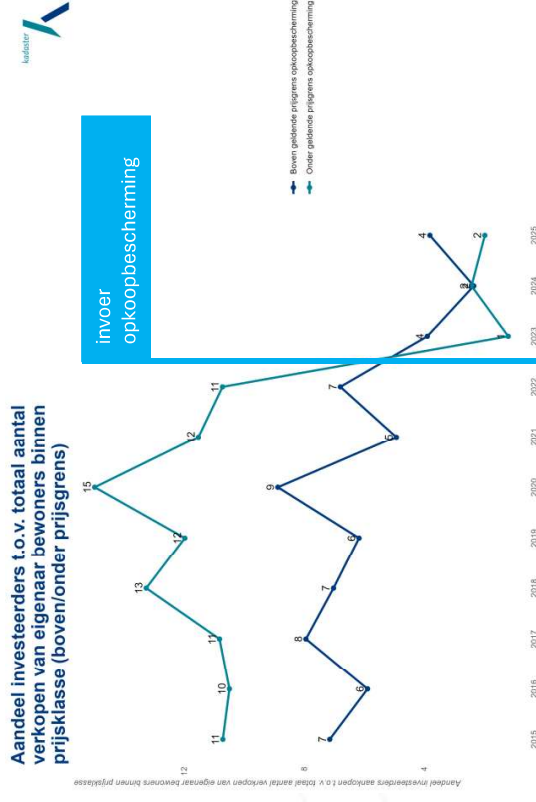




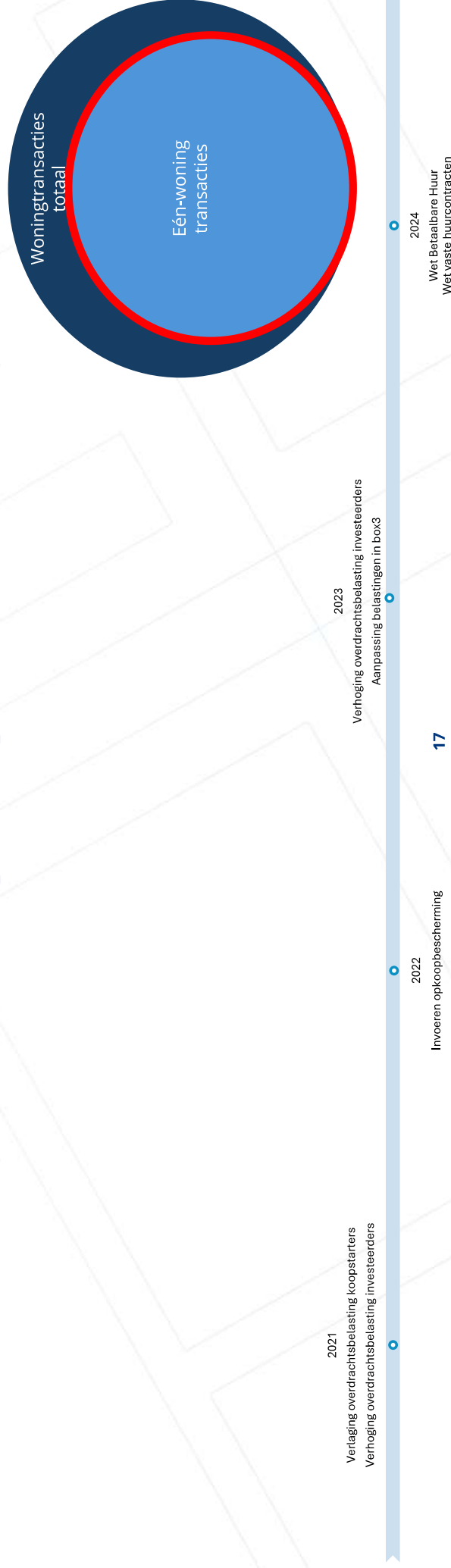
2. Wat is de ontwikkeling van buy-to-let?

- Kijken we puur naar het aandeel van investeerders in de van eigenaar-bewoners gekochte woningen met een prijs onder die van de grens van de opkoopbescherming, dan zien we dat dit aandeel in 2022 nog 11% was en in 2023 daalde tot 1%. Boven de opkoopbeschermingsgrens daalde het aandeel ook, maar veel minder van 7% naar 4%. Dit lijkt een duidelijk effect van de opkoopbescherming, maar dit is niet met zekerheid vast te stellen.
- Investeerders kochten vooral appartementen van eigenaar-bewoners. Tot de invoering van de opkoopbescherming ging minimaal 1 van de 6 door eigenaar-bewoners verkochte woningen naar een investeerder. Sinds invoering van de opkoopbescherming is het aandeel gezakt naar nog enkele procenten.

Prijsgrens opkoopbescherming gemeente Maastricht:
Prijsgrens voor oktober 2022: € 355.000
oktober 2022 – september 2023: € 355.000
oktober 2023 – december 2024: € 365.000
januari 2025 - heden: € 402.000



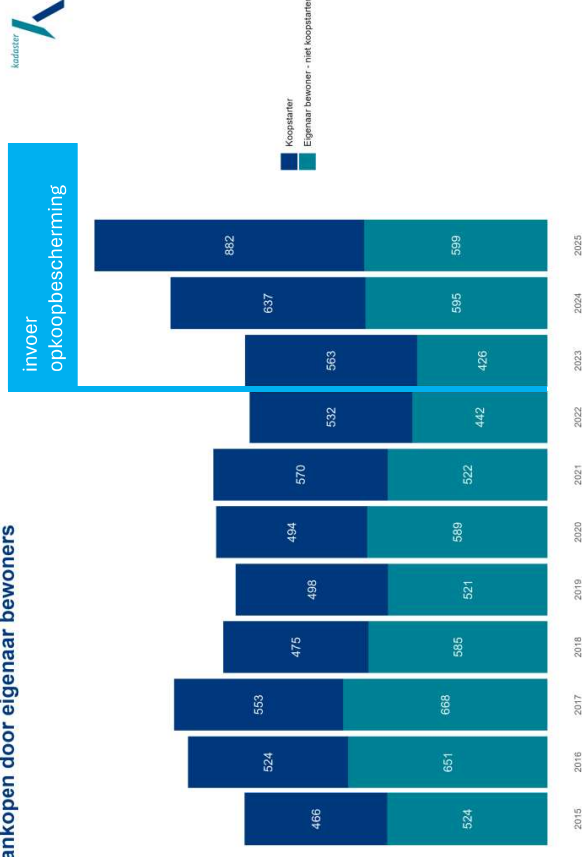
3. Hoeveel woningen worden gekocht door koopstarters en doorstromers voor en sinds de invoering van de opkoopbescherming?



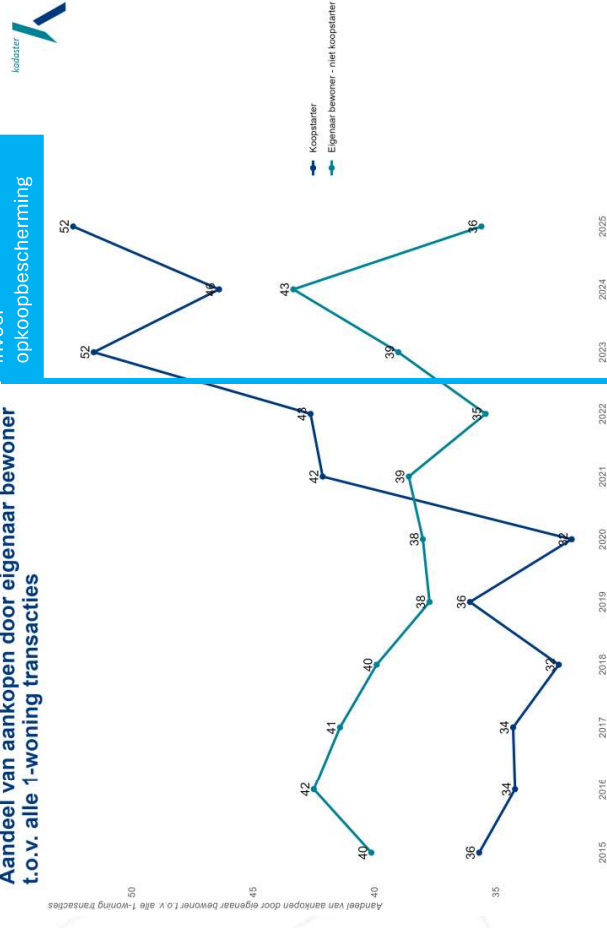
3. Hoeveel woningen gekocht door koopstarters en doorstromers?

- In het vorige hoofdstuk zagen we dat investeerders minder zijn gaan kopen om te verhuren, zeker na de invoering van de opkoopbescherming. We kijken nu of daardoor koopstarters meer kansen hebben gekregen op de woningmarkt. We gebruiken hier alle 1-woningtransacties.
- Uit de linker figuur blijkt dat in het eerste jaar na invoering van de opkoopbescherming het aantal aankopen door eigenaar bewoners nog vergelijkbaar is met de jaren ervoor, maar vervolgens in 2024 en 2025 sterk stijgt, zowel voor doorstromers als voor koopstarters. Er werden in 2025 350 meer woningen verkocht aan koopstarters dan in 2022.
- We zien dit ook terug in het aandeel dat koopstarters in de woningmarkt hebben. Sinds de invoering van de opkoopbescherming gaat ongeveer de helft van de woningen naar koopstarters, in de periode daarvoor kochten koopstarters 42 à 43% van de woningen die van eigenaar wisselden. In de jaren voor 2020, toen er nog niet ingegrepen was op de woningmarkt, lag het aandeel van koopstarters rondom de 35%.

Aankopen door eigenaar bewoners



Aandeel van aankopen door eigenaar bewoner t.o.v. alle 1-woning transacties



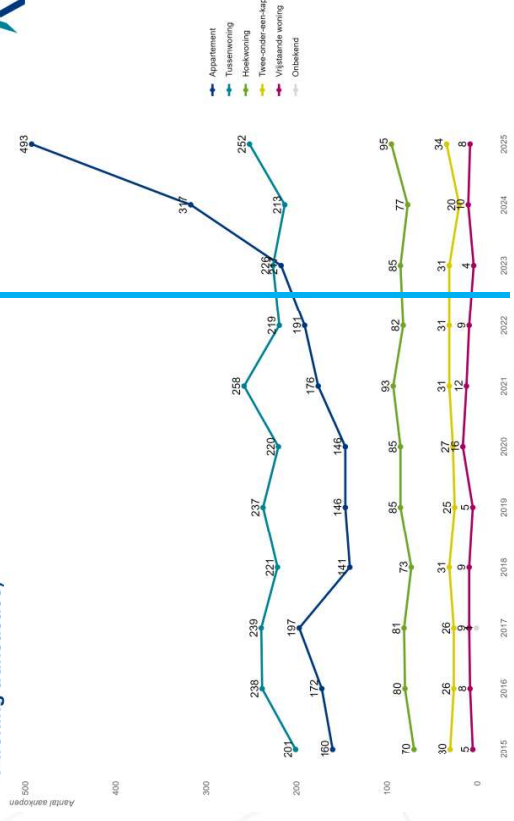
3. Hoeveel woningen gekocht door koopstarters en doorstromers?

- Van de woningen die gekocht worden door koopstarters had in 2025 drie kwart een koopsom onder de prijsgrens voor de opkoopbescherming. In de jaren ervoor lag het aandeel rond de 70%.
- Koopstarters kochten de laatste jaren dan ook in toenemende mate appartementen, voor een belangrijk deel afkomstig van investeerders, die hun bezit afstootten. In 2025 werden door koopstarters bijna 500 appartementen gekocht. Voor 2023 waren dat er maximaal 200 per jaar.

Ontwikkeling aankopen door koopstarters
boven/onder de prijsgrens opkoopbescherming



Aantal aankopen door koopstarters (enkel
1-woning transacties)



4. Hoe zijn de ontwikkelingen per type investeerder in de woningvoorraad met onderscheid naar grote en kleine investeerders, zowel bedrijfsmatig als particulier?

2021
Verlaging overdrachtsbelasting koopstarters
Verhoging overdrachtsbelasting investeerders

2023
Verhoging overdrachtsbelasting investeerders
Aanpassing belastingen in box3

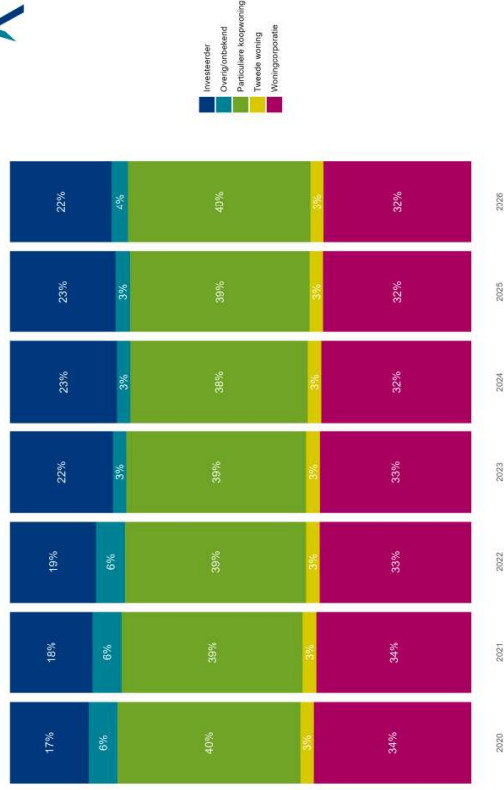
2022
Invoeren opkoopbescherming

2024
Wet Betaalbare Huur
Wet vaste huurcontracten

5. Hoe zijn de ontwikkelingen in de woningvoorraad?

- De ontwikkeling van het aandeel van investeerders in de woningvoorraad wordt niet alleen bepaald door wat ze aankopen binnen de bestaande koopwoningenmarkt, maar ook door de woningen die zij nieuw (laten) ontwikkelen, de nieuwbouwwoningen dus. Vooral bedrijfsmatige investeerders doen dat laatste.
- Eigenaar-bewoners (particuliere koopwoningen) bewonen in Maastricht 40% van de woningvoorraad. Sinds 2020 daalde eerst het aandeel licht, de laatste jaren stijgt het weer een beetje. Ongeveer 1 op de 3 woningen is het eigendom van een woningcorporatie, het aandeel is licht dalend.
- Het aandeel van alle investeerders samen bereikte in 2024 het hoogtepunt met 23,3% (15.297 woningen) en daalde in de twee jaar daarna tot 22,0% (14.672 woningen) begin 2026.*

Ontwikkeling eigendom in de woningvoorraad

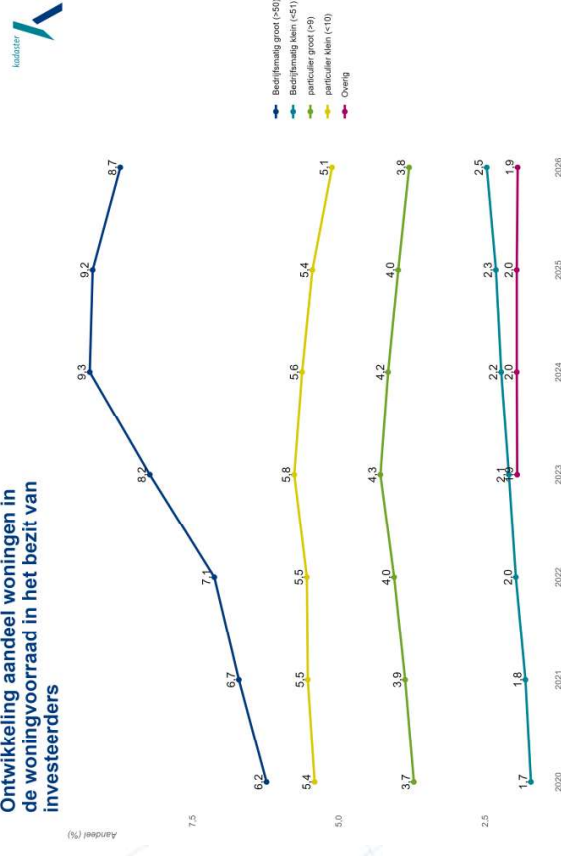


- Het aandeel van de grote bedrijfsmatige investeerders (met meer dan 50 woningen in het bezit) steeg tot en met 2024 behoorlijk sterk tot 9,3%, maar is inmiddels weer wat gedaald. Het aandeel van de kleine bedrijfsmatige investeerders is in de gehele periode gegroeid, maar is in 2026 nog altijd een bescheiden 2,5%.
- Particuliere investeerders begonnen vanaf 2023 hun bezit af te stoten (gele en groene lijn). Zowel bij de grote als bij de kleine investeerders daalde sindsdien het aandeel dat ze hadden. Gezamenlijk gaat het om 1%-punt aandeel in drie jaar tijd.

* De toename in het aandeel van de woningvoorraad in het bezit van investeerders tussen 2022 en 2023 ontstaat door verbeteringen in de data kwaliteit. Deze dynamiek wordt verder buiten beschouwing gelaten.

* Uitleg over verschillen tussen aandeel van investeerders in voorraad tussen Kadaster en CBS, zie bijlage.

Ontwikkeling aandeel woningen in de woningvoorraad in het bezit van investeerders



5. Wat zijn de overeenkomsten en verschillen met andere gemeenten (G4, G40, universiteitssteden en andere vergelijkbare gemeenten)?

2021
Verlaging overdrachtsbelasting koopstarters
Verhoging overdrachtsbelasting investeerders

2022

Invoeren opkoopbescherming

2023

Verhoging overdrachtsbelasting investeerders
Aanpassing belastingen in box3

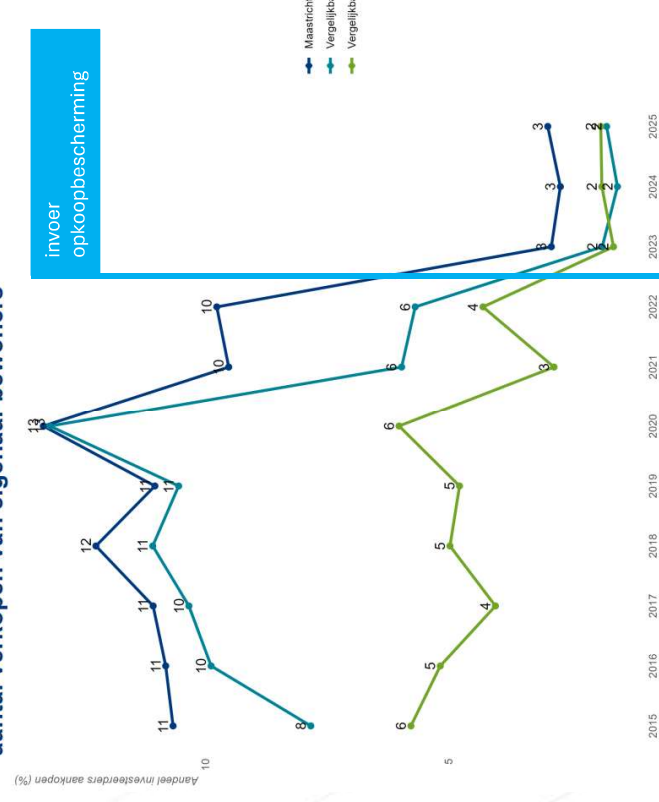
2024

Wet Betaalbare Huur
Wet vaste huurcontracten

Vergelijking investeerders met andere steden/gemeenten

- Om een beter beeld te krijgen van het effect van de opkoopbescherming in Maastricht vergelijken we Maastricht met andere gemeenten: een set vergelijkbare gemeenten, andere universiteitssteden, de G4 en de G40 (zie bijlage voor een overzicht van deze gemeenten). Binnen al deze gemeenten maken we onderscheid tussen buurten met en zonder opkoopbescherming. We kijken eerst naar de ontwikkeling van het aankopen om te verhuren (buy-to-let) en vervolgens naar de ontwikkelingen in de woningvoorraad.
- Het aandeel van investeerders in de aankopen van woningen verkocht door eigenaar-bewoners in Maastricht ligt in de gehele onderzoeksperiode hoger dan die in buurten met opkoopbescherming van vergelijkbare gemeenten. Niet alle vergelijkbare gemeenten hebben een universiteit. In de periode tot en met 2020 is het verschil nog klein, in 2021 en 2022 ligt het aandeel van investeerders in Maastricht duidelijk hoger (10% versus 6%). Nadat de opkoopbescherming zijn intrede heeft gedaan in Maastricht, zakt ook hier het aandeel van investeerders snel en wordt het verschil weer ongeveer 1%-punt, net als voor 2021. Het verschil in verloop, en de eerdere daling bij vergelijkbare gemeenten, komt mogelijk doordat in sommige gemeenten de opkoopbescherming al eerder in 2022 werd ingevoerd.
- Buurten in vergelijkbare gemeenten waar geen sprake is van opkoopbescherming hebben een veel lager aandeel investeerders in de woningaankopen gedurende gehele periode. Toch zien we ook hier een daling sinds 2021. Dit laat zien dat de mogelijk niet de gehele daling die we zien in Maastricht enkel te relateren is aan de invoering van de opkoopbescherming.

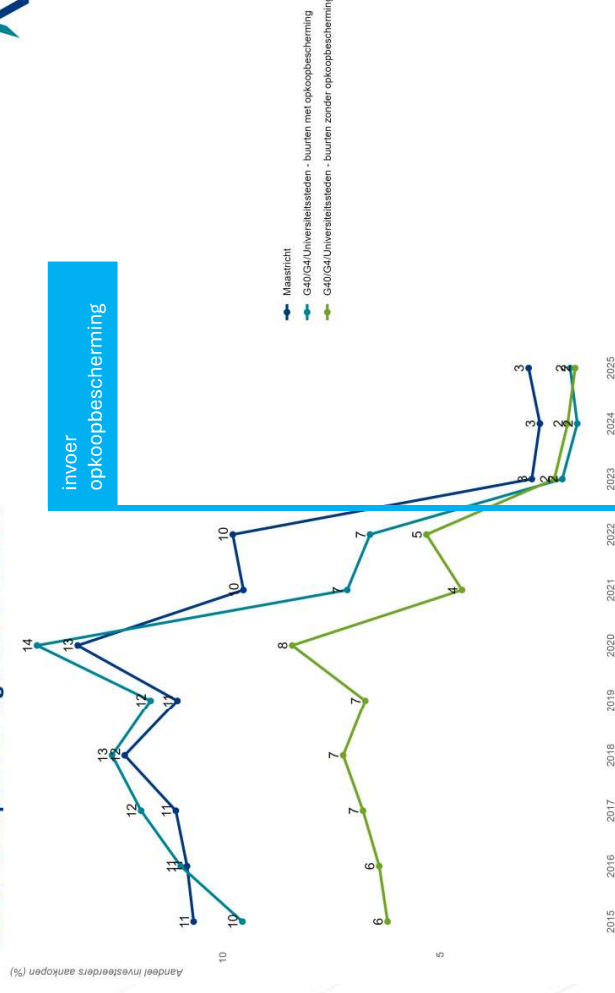
Aandeel investeerders aankopen t.o.v. totaal aantal verkopen van eigenaar bewoners



Vergelijking investeerders met andere steden/gemeenten

- Wanneer de vergelijking gemaakt wordt met andere indelingen, zoals de studentesteden of andere grote gemeenten (G4/G40), blijft het beeld grotendeels hetzelfde als die bij de vergelijkbare gemeenten. Behalve dan dat het aandeel in de buurten met opkoopbescherming nog een procentpunt hoger ligt tot en met 2022.
- Belangrijkste bevinding uit deze vergelijking is dat het aandeel aankopen van investeerders in 2021 en 2022 duidelijk hoger bleef dan in andere gemeenten, maar dat na de invoering van de opkoopbescherming deze gezakt is naar een niveau net boven dat van buurten met opkoopbescherming.

Aandeel investeerders aankopen t.o.v. totaal aantal verkopen van eigenaar bewoners



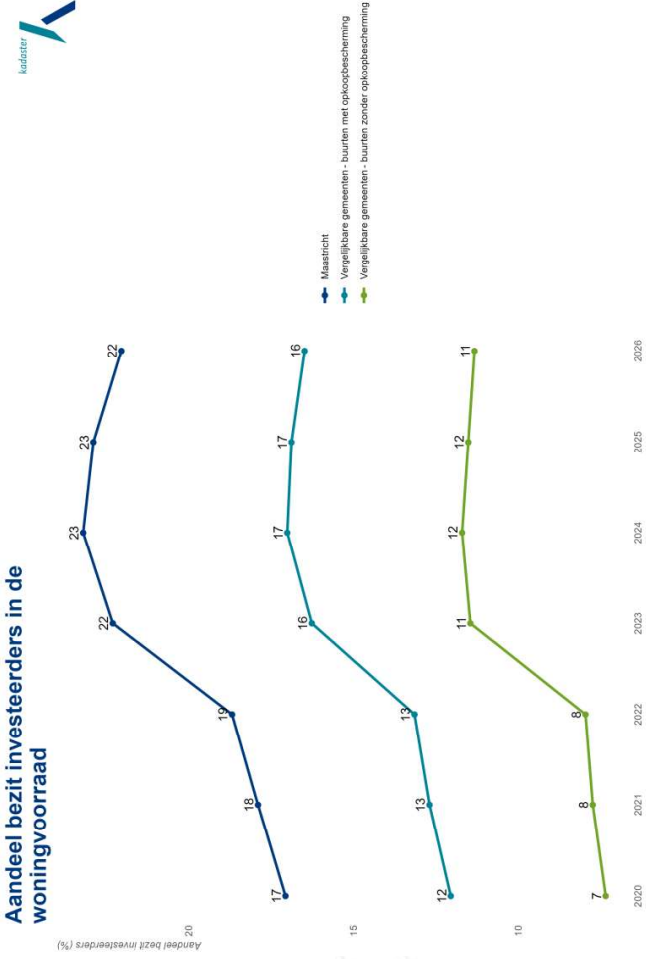
Vergelijking investeerders met andere steden/gemeenten

- Het aandeel van investeerders in de woningvoorraad* is in Maastricht flink hoger dan in vergelijkbare gemeenten en andere indelingen (universiteitssteden, G4, G40).
- Het verschil met buurten met opkoopbescherming in de grote en universiteitssteden liep op naar 5%-punt in 2022. In vergelijkbare gemeenten was het verschil in 2022 zelfs 6%-punt. Sindsdien is het verschil in aandeel nagenoeg gelijk gebleven.

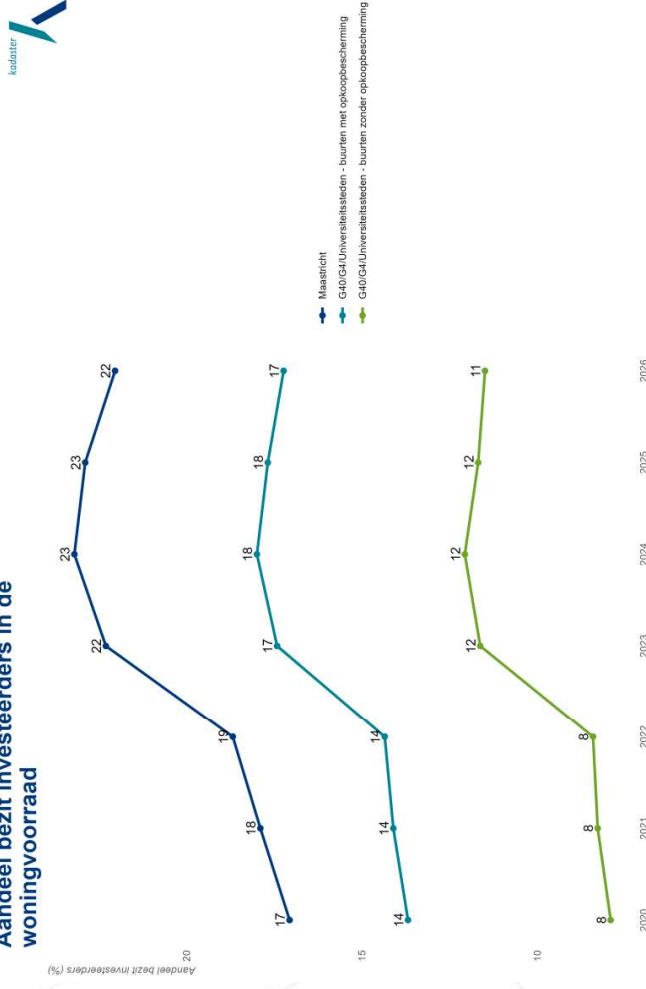
- We zien dat sinds een piek in de het aandeel op 1 januari 2024 het aandeel bezit van investeerders overal daalt. Deze daling is vooral sterk in buurten waar de opkoopbescherming is ingevoerd, en het sterkst in Maastricht.

* De toename in het aandeel van de woningvoorraad in het bezit van investeerders tussen 2022 en 2023 ontstaat door verbeteringen in de data kwaliteit. Dit zorgt voor een sprong in het aandeel van investeerders dat voor alle drie de groepen nagenoeg gelijk is. Deze dynamiek wordt verder buiten beschouwing gelaten.

Aandeel bezit investeerders in de woningvoorraad



Aandeel bezit investeerders in de woningvoorraad





6. Hoe zien de ontwikkelingen er op wijkniveau uit?

2021
Verlaging overdrachtsbelasting koopstarters
Verhoging overdrachtsbelasting investeerders

2022

Invoeren opkoopbescherming

2023

Verhoging overdrachtsbelasting investeerders
Aanpassing belastingen in box3

2024

Wet Betaalbare Huur
Wet vaste huurcontracten



Ontwikkelingen in de wijken

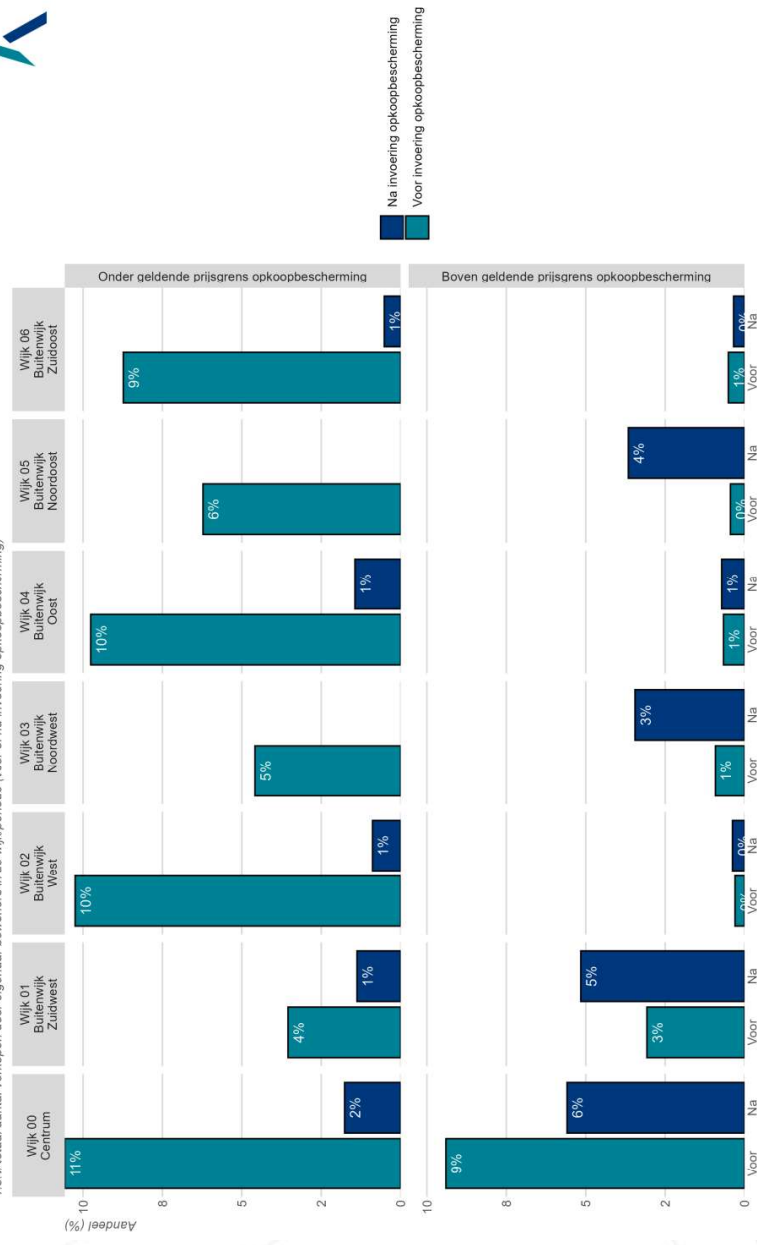
- In de volgende sheets kijken we naar de invloed van de opkoopbescherming op het aan- en verkoopgedrag van investeerders in de wijken van Maastricht.
- In de figuur zijn per wijk twee grafieken opgenomen met twee balkjes. De bovenste grafiek geeft de aandelen door investeerders aangekochte woningen met een prijs onder die van de opkoopbescherming, de onderste die met een prijs boven die van de opkoopbescherming. Het groenblauwe balkje geeft het aandeel voor invoering van de opkoopbescherming, het donkerblauwe dat van erna.
- Het aandeel van investeerders in de aankoop van door eigenaar-bewoners verkochte woningen onder de opkoopbeschermingsgrens, voordat de opkoopbescherming van kracht werd, was niet in alle wijken even hoog. Met name het Centrum, West, Oost en Zuidoost kenden hoge aandelen van 9-11%. In de overige wijken was het aandeel 4-6%. Na invoering van de opkoopbescherming daalde het aandeel in alle wijken tot maximaal 2%.

- Boven de prijsgrens voor de opkoopbescherming is het beeld anders. Voor de invoering van de opkoopbescherming kende alleen het Centrum een substantieel aandeel aankopen van investeerders (9%). Dat daalde na invoering naar 6%. Opvallend is echter dat na invoering van de opkoopbescherming het aandeel van investeerders bij aankopen van woningen boven de prijsgrens juist toegenomen is. In Zuidwest, Noordwest en Noordwest nam het aandeel juist toe. Hoewel dit mogelijk verklaard kan worden door algemene

prijsstijgingen is het ook een mogelijk signaal dat investeerders hun aandacht verlegd hebben naar een ander segment. Zeker omdat de prijsgrens van de opkoopbescherming jaarlijks wordt geïndexeerd.

Aandeel aankopen door investeerders

T.o.v. totaal aantal verkopen door eigenaar bewoners in de wijk/periode (voor of na invoering opkoopbescherming)

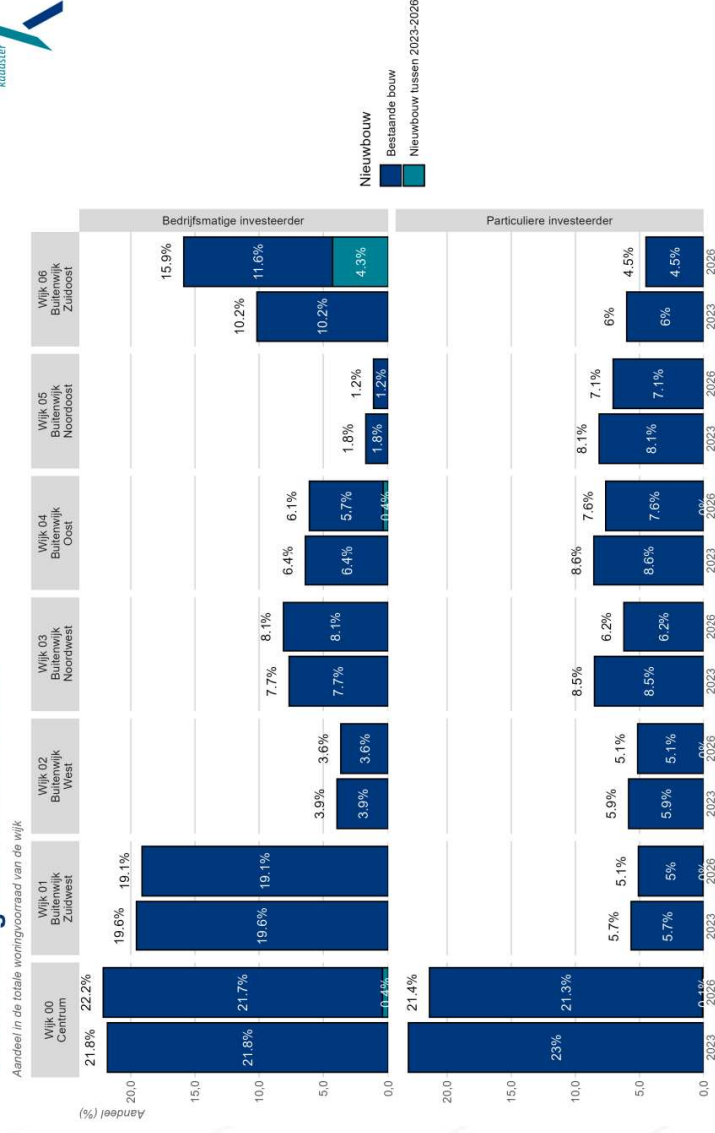




Ontwikkelingen in de wijken

- Op deze sheet kijken we naar de ontwikkeling van de woningvoorraad in de verschillende wijken van Maastricht. In de figuur staat boven het aandeel van bedrijfsmatige investeerders in de woningvoorraad, beneden staat die van de particuliere investeerders. In de balkjes staat het aandeel per 1 januari 2023 en 2026 gegeven. Daardoor geven de figuren een goed idee van de ontwikkelingen in de woningvoorraad sinds de opkoopbescherming is ingevoerd.
- Duidelijk zichtbaar is het grote aandeel van investeerders in het centrum. Bedrijfsmatige en private investeerders hebben ieder meer dan 20% van de woningen in het centrum in bezit. Bij bedrijfsmatige investeerders is dit aandeel stabiel gebleven, bij private investeerders tussen 2023 en 2026 licht gedaald.
- In het algemeen zien we in de wijken bij private investeerders een (lichte) daling in het bezit van woningen. De sterkste daling is zichtbaar in Noordwest, waar het aandeel van private investeerders daalde van 9% naar 6%.
- Bij de bedrijfsmatige investeerders is het aandeel in het woningbezit in het algemeen gelijk gebleven. Uitzondering is de wijk Zuidoost. Daar heeft de toevoeging van een groot nieuwbouwpand met meer dan 500 wooneenheden ervoor gezorgd dat het aandeel van bedrijfsmatige investeerders sterk is toegenomen van 10% naar 16%.
- De cijfers zijn in lijn met de ontwikkelingen die we op de woningmarkt zien: het aandeel in het woningbezit van bedrijfsmatige investeerders blijft op peil, de daling in het woningbezit tekent zich vooral af bij de particuliere investeerders. Dit is de groep die door de veranderende rendementsperspectieven woningen is gaan verkopen.

Ontwikkeling bezit investeerders





Bijlage: vergelijkbare gemeenten, G4, G40, universiteitssteden

Vergelijkbare gemeenten		G4				G40				Universiteitsstad	
Leiden		Amsterdam				Alkmaar	Deventer	Heerlen	Nijmegen	Maastricht	
Groningen		Rotterdam				Almelo	Dordrecht	Helmond	Oss	Amsterdam	
Tilburg		Utrecht				Almere	Ede	Hengelo	Roosendaal	Rotterdam	
Enschede		's-Gravenhage				Alphen aan den Rijn	Eindhoven	's-Hertogenbosch	Sittard-Geleen	Utrecht	
Arnhem						Amersfoort	Emmen	Hilversum	Schiedam	Eindhoven	
Delft						Amstelveen	Enschede	Hoorn	Tilburg	Tilburg	
Breda						Apeldoorn	Gouda	Leeuwarden	Venlo	Nijmegen	
Amersfoort						Arnhem	Groningen	Leiden	Zaanstad	Enschede	
Haarlem						Assen	Haarlem	Lelystad	Zoetermeer	Groningen	
						Breda	Haarlemmermeer	Maastricht	Zwolle	Wageningen	
						Delft				Delft	
										Leiden	

Bijlage: woningvoorraad Kadaster en CBS

- In de analyse van de woningvoorraad in het bezit van investeerders maakt het Kadaster gebruik van haar eigen woningvoorraadbestand. Dit bestand is tot stand gekomen door cijfers uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) te combineren met informatie uit de Basisregistratie Kadaster (BRK) met informatie over de eigenaren van deze gebouwen. Het bestand is erg actueel: ongeveer een maand nadat een nieuwe peildatum bereikt is, is het bestand beschikbaar.
- Het CBS heeft (samen met het Kadaster) gewerkt aan de verdere differentiatie van het eigendom, waarbij meerdere basisbestanden zijn gebruikt. Daarbij zijn naast de BAG meerdere bestanden gebruikt om het eigendom en type eigenaar af te leiden: de BRK, de LVWOZ en de WOZ-bezitzijde uit de dVi die het CBS jaarlijks ontvangt van de AW.
- Hierdoor zijn er verschillen in het percentage woningen dat in eigendom is van investeerders tussen de cijfers in deze rapportage en die te vinden zijn bij het CBS. Deze zijn voor het overgrote deel terug te voeren op informatie die in het gezamenlijke traject van CBS en Kadaster beter toe te wijzen is als in de cijfers van het Kadaster. Het gaat dan met name om de categorie 'Tweede woningen', waarvan uit gezamenlijk CBS en Kadaster onderzoek blijkt dat het hier grotendeels om woningen gaat van investeerders en de categorie overig/onbekend, waarvan het overgrote deel gerekend kan worden tot eigendom van investeerders (verhuurders).
- Kortom: het verschil tussen CBS en Kadaster wordt veroorzaakt doordat het grootste deel van de woningen die in deze Kadaster-analyse onder "Tweede woningen" en "Overig/onbekend" vallen, in de cijfers die het CBS presenteert onder de woningen in bezit van investeerders (verhuurders) vallen.