



**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 17-09-2025
No. 2025.03279
Portefeuillehouder: Pas
Team: Wonen en Leefkwaliteit**

Aan het college van B&W van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 17 september 2025

Betreft: Schriftelijke vragen - Criterium voor betaalbare woningen zoals bedoeld in onze motie “meer betaalbare woningen” moet een lokale realistische norm zijn die aansluit op het gemiddelde inkomen van de Maastrichtenaar

Geacht college,

Op 8 december 2020 werd de motie van de Liberale Partij Maastricht “ meer betaalbare woningen” unaniem aangenomen.

Toen naderhand bleek dat het college de motie wel uitvoerde, maar de term “betaalbare woningen”, aan de waarde van de NHG koppelde die veel te hoog is en deze waarde ook nog jaarlijks geïndexeerd, was al snel helder dat die prijzen niet onder de noemer “betaalbare woning” vielen omdat de gemiddelde (en ook de startende) Maastrichtenaar voor die prijs geen hypotheek krijgt omdat hij niet zo’n enorm salaris heeft. En we doen het toch voor onze Maastrichtenaars.

De grensprijs werd opgehoogd van € 355.000, -- naar € 365.000, -- en vervolgens naar € 420.000, -- later teruggebracht naar € 407.000, --. Voor dat laatste bedrag is edoch een salaris van € 84.000 nodig, en wie verdient dat? Overigens is de grensprijs van het NHG dit jaar opgekropen naar € 450.000, -- en daar is een salaris van € 91.000 bruto voor nodig! Over betaalbaarheid gesproken.

Kortom de NHG 2025 is € 450.000 daar is een salaris van € 91.000 bruto voor nodig.

Kortom de vereiste 60% betaalbare woningen zoals bedoeld in onze motie van 2020 zijn helemaal niet betaalbaar en dus wordt de motie niet goed uitgevoerd, niet zoals we die bedoelen. Dus ook die 60% van de nieuwe woningen vallen dus buiten het bereik van deze doelgroep die we willen helpen. Wij vinden dat onacceptabel.

Op 28 november 2023 werd de verordening “Betaalbare woningbouw 2021” behandeld en dienden we een amendement in om de komende 5 jaar *op zijn minst* niet te indexeren, vanwege het feit dat het doel van onze motie totaal voorbij werd gestreefd door de toch al veel te hoge grensprijs nog verder op te laten lopen. Maar zelfs voor dat minimale gebaar kregen we geen steun in de Raad: geen enkele partij begreep wat we op dat moment blootlegden en de verordening werd gewoon goedgekeurd.



We citeren uit het amendement: iemand moet bijna € 80.000, -- verdienen voor een hypotheek van €365.000, -- en de gemiddelde woonwaarde ligt in Nederland op € 310.000, --Dus in de rest van Nederland kan wel goedkoper gebouwd worden. Volgens ons is dat dus een keuze.

U heeft al eens aangegeven dat als de gemeente grond verkoopt, dat ze daar de maximale prijs voor wilt ontvangen en die keuze wordt doorvertaald in de verkoopprijs van de woningen.

Aan de andere kant hebben de beleggers/ projectontwikkelaars ook heel goed verdiend in Maastricht aan vastgoedontwikkelingen dat is ook een keuze geweest van het college. Het is echter onze Maastrichtenaar die het prijskaartje voor die keuzes heeft betaald en daardoor achter het net is blijven vissen als hij een woning wilde/wilt kopen.

Op die manier – door ons niet in de inkomsten van onze bewoners en de gemiddelde woonwaarden van de buurten te verdiepen, slaan we de plank mis, heeft de motie geen zin.

Wij willen een realistische definitie van het begrip “meer betaalbare woningen”, namelijk dat de 60% woningen ook echt in de betaalbare klasse voor de Maastrichtenaars worden gebouwd en een woning voor hun een bereikbaar doel is.

De Maastrichtenaars verdienen zeker t.o.v. de rest van Nederland stukken minder en moeten hier eerder passen en meten om in hun levensonderhoud te voorzien. Door de hoge koop- en huurprijzen wordt het de mensen in Maastricht moeilijker gemaakt dan in de rest van het land.

Wij willen dat tij keren en dat betekent dat we de NHGnorm los moeten laten en een realistisch lokale norm voor de betaalbare woning moeten hanteren.

Wat ons betreft zou dat een bedrag van € 300.000,-- zijn, waarbij een brutosalaris van € 65.000,-- – € 70.000,-- vereist is, hetgeen in een realistischere benadering van het begrip “betaalbare woning is, dan nu het geval is.

VRAAG

De vraag is dan ook of het mogelijk is om de grensprijs van de term “betaalbare woning” vast te stellen op € 300.000, -- en die prijs op dat niveau te houden? Omdat we dit een realistische prijs vinden: immers 23 buurten voldoen aan deze prijs en gezien de gemiddelde salarissen van de Maastrichtenaar komt een hypotheek eerder in zicht. Onderbouw s.v.p. uw antwoord en geef aan welke mogelijkheden u ziet om dit te realiseren.

Namens de Liberale Partij Maastricht,

Kitty Nuyts



Bijlage CBS tabel De gemiddelde woonwaarden per buurt (2024):

Sint Pieter	€ 832.000
Vroendaal	€ 579.000
Villapark	€ 564.000
Jekerdal	€ 501.000
Campagne	€ 462.000
Lanakerveld	€ 437.000
Jekerkwartier	€ 433.000
Dousberg	€ 412.000
Wyck	€ 392.000
Amby	€ 391.000
Biesland	€ 390.000
Wolder	€ 366.000
Scharn	€ 347.000
Itteren	€ 330.000
Frontenkwartier	€ 330.000
Kommelkwartier	€ 329.000
Binnenstad	€ 316.000
Statenkwartier	€ 309.000
Boscherveld	€ 295.000
Oud Caberg	€ 287.000
Brusselse Poort	€ 275.000
Heugem	€ 273.000
Borgharen	€ 271.000
Heer	€ 267.000
Belfort	€ 267.000
Wijckerpoort	€ 267.000
Sint Maartenspoort	€ 262.000
WVV	€ 261.000
Boschpoort	€ 259.000
Heugemerveld	€ 256.000
Limmel	€ 249.000



De Heeg	€ 246.000
Mariaberg	€ 244.000
Malberg	€ 241.000
Daalhof	€ 233.000
Boschstraatkw	€ 227.000
Caberg	€ 225.000
Malpertuis	€ 213.000
Nazareth	€207.000
Pottenberg	€ 204.000
Randwyck	€ 167.000

Kijken we naar de gemiddelde salarissen (CBS tabel 2023) dan is dat in geen verhouding met de hypotheek die nodig is voor een zogenaamde betaalbare woning. Want zelfs in de duurste wijken is het gemiddelde salaris in die context aan de lage kant.

Villapark	€51.800
Sint Pieter	€ 50.500
Vroendaal	€ 50.400
Campagne	€ 44.600
Wyck	€ 43.200
Jekerdal	€ 42.550
Biesland	€ 39.900
Jekerkwartier	€ 36.900
Scharn	€ 36.600
Amby	€ 35.700
Dousberg	€ 33.800
Oud caberg	€ 33.600
Wolder	€ 31.900
Heugem	€ 31.300
Randwyck	€ 31.200
Boschstraatkwartier	€30.700
Itteren	€ 30.300
Kommelkw	€ 30.300
Statenkw	€ 30.000
wyckerpoort	€ 29.900



Heer	€ 29.100
De heeg	€ 29.100
Belfort	€ 28.600
Frontenkw	€ 28.400
Daalhof	€ 28.300
Brusselse Poort	€ 28.200
Boschpoort	€ 27.600
Heugemerveld	€ 27.500
Borgharen	€ 26.900
Sint Maartensp	€ 26.700
Binnenstad	€ 26.400
WVV	€ 26.200
Malberg	€ 25.300
Mariaberg	€ 24.400
Caberg	€ 22.200
Nazareth	€ 22.000
Pottenberg	€ 20.700
Malpertuis	€ 19.500
Limmel	€ 19.200