



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van Partij voor de Dieren
de heer J.E. Vaessen
de heer H. Dello

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Toegankelijkheid
van de koopwoningmarkt voor
middeninkomens in Maastricht

DATUM
12 november 2025
Verzonden: 14-11-2025

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

TELEFOONNUMMER
043 350 4374

ONZE REFERENTIE
2025.03616

E-MAILADRES
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heren Vaessen en Dello,

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

Vraag 1:

Waarom blijft de gemeente koopwoningen van €402.000 "betaalbaar" noemen, terwijl deze aantoonbaar buiten bereik liggen van lage- en middeninkomens? Erkent het college dat dit misleidend is? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 1:

Het college hanteert de definitie sociale koop, zoals deze is vastgesteld door uw raad in de [Verordening betaalbare woningbouw Maastricht](#) en wordt gehanteerd in [Artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving](#): sociale koopwoningen, zijnde koopwoningen met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie. Het Rijk heeft het daarnaast over '[betaalbare koopwoningen](#)' als men het heeft over de Wet meer regie op de Volkshuisvesting. Ook deze 'betaalbare koopwoning' is in Maastricht gedefinieerd als koopwoningen tot €402.000,-.

We willen uiteraard verwarring voorkomen, en gaan daarom in onze communicatie het prijspeil van sociale / betaalbare koopwoningen (€402.000,-, prijspeil 2025), zoals dit is vastgesteld door uw raad, benoemen.

Vraag 2:

Is het college het eens met de stelling dat in Maastricht voornamelijk koopwoningen voor hoge inkomens worden gebouwd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2:

Nee, wij zijn het hier niet mee eens. In Maastricht wordt gebouwd voor diverse doelgroepen (zie ook antwoord 5).



DATUM
12 november 2025

Vraag 3:

Wil het college de aanduiding “betaalbare koopwoningen” vervangen door “betaalbare koopwoningen voor middeninkomens” en daarbij de Nibud-grens van €280.000–€325.000 hanteren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3:

Dit is geen bevoegdheid van het college, maar een van de raad die de aanduiding ten tijde van het vaststellen van een nieuw Omgevingsplan kan wijzigingen.

Vraag 4:

Erkent het college dat middeninkomens (tot circa €60.000) nauwelijks toegang hebben tot koopwoningen in Maastricht, omdat de gemiddelde koopprijs ver boven hun Nibud-grens ligt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4:

Het college erkent dit niet. De beneden grens die het Nibud hanteert voor deze inkomens ligt op €280.000,-. Er zijn 604 (35% van het totale aantal) woningen te koop aangeboden in Maastricht voor een vraagprijs onder de €280.000,- in de periode 2021 tot juli 2025 (zie ons eerder [antwoord op uw vragen over de positie van starters](#)). De woningen zijn mogelijk niet voor deze vraagprijs verkocht (door overbieden/onderbieden).

Vraag 5:

Welke concrete en meetbare doelstellingen hanteert het college om het aandeel écht betaalbare koopwoningen voor middeninkomens te vergroten, en welke resultaten zijn tot nu toe aantoonbaar geboekt?

Antwoord 5:

We stellen eisen voor percentages (60%) betaalbare woningbouw voor nieuwbouw. Dit is vastgelegd in de [Woonprogrammering Maastricht](#) en uitgewerkt in de [Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw](#). We monitoren de woningbouwaantallen en wie deze in bezit heeft (koop particulier, particuliere verhuur, corporatie). Ook monitoren we de vergunningaanvragen uitgesplitst naar huur of koop, in opdracht van markt, particulier of woningcorporatie.

In de periode 2021 tot januari 2025 zijn er 939 koopwoningen, 352 huurwoningen in het bezit van woningcorporaties (sociale huur) en 2.291 huurwoningen in het bezit van overige verhuurders toegevoegd (Bron: [CBS, oktober 2025](#)). Het is lastig te zeggen in welke mate het huidige beleid deze resultaten boekt, omdat woningbouwprojecten van start tot oplevering circa 10 jaar tijd kosten en er veel zaken zijn die de woningbouwproductie beïnvloeden (zoals stikstof en bouwkosten).

Vraag 6:

Op welke wijze toetst de gemeente nieuwbouwprojecten op daadwerkelijke betaalbaarheid voor middeninkomens, en welke objectieve normen worden daarbij gehanteerd?

Antwoord 6:

We stellen eisen voor percentages (60%) betaalbare woningbouw (zie antwoord 5). Deze eisen aan woningbouwcategorieën worden getoetst wanneer initiatiefnemers een principeverzoek of vergunningaanvraag indienen bij de gemeente. De objectieve normen die in 2025 worden



DATUM
12 november 2025

gehanteerd voor betaalbare woningbouw zijn die van € 900,07 per maand voor sociale huur en € 402.000,- voor betaalbare koop ([Raadsinformatiebrief prijsgrenzen](#)).

Vraag 7:

In hoeverre voert de gemeente actief beleid om alternatieve woonvormen zoals starterscollectieven, wooncoöperaties en zelfbouw projecten(CPO) te faciliteren, en welke resultaten zijn tot nu toe geboekt?

Antwoord 7:

Voor zelfbouw / CPO heeft de gemeente een [Regeling Stimulering Vraaggericht Bouwen 2021](#). De subsidie draagt maximaal 50%/ €20.000,- bij aan proceskosten. Te denken valt aan: opzetten van een overleg- en besluitvormingsstructuur, onafhankelijke procesbegeleiding, etc. Deze subsidieregeling is ontstaan na ervaring met twee zelfbouwprojecten die de gemeente heeft gefaciliteerd bij de wijkontwikkeling Belvedere ([Sphinxtuin](#) en [Les Mouleurs](#)). Er zijn na invoering van deze subsidie geen initiatieven geweest die deze hebben aangevraagd. Mogelijk wordt dit veroorzaakt door de (toegenomen) complexiteit van projectontwikkeling landelijk en de lokale schaarste aan bouwgrond.

Vraag 8:

Hoe wordt samengewerkt met woningcorporaties, projectontwikkelaars en beleggers om daadwerkelijk aanbod in het betaalbare koopsegment voor middeninkomens te realiseren, en hoe wordt hierop gestuurd?

Antwoord 8:

Zie antwoord 5 ten aanzien van sturing. Aanvullend faciliteren we partijen door landelijke subsidies zoals de startbouwimpuls aan te vragen.

Vraag 9:

Welke aanvullende maatregelen neemt de gemeente om prijsopdrijving door beleggers te beperken, gezien de landelijke signalen dat beleggers nieuwe routes zoeken om de opkoopbescherming voor koopwoningen te omzeilen?

Antwoord 9:

We zijn blij met partijen die willen investeren in Maastricht. Het college zet de volgende instrumenten in om ervoor te zorgen dat betaalbare woningbouw voor diverse doelgroepen beschikbaar blijft:

1. We stellen eisen voor percentages (60%) betaalbare woningbouw voor nieuwbouw. Dit is vastgelegd in de [Woonprogrammering Maastricht](#) en uitgewerkt in de [Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw](#).
2. De [Wet betaalbare huur](#) beschermt huurders beter tegen te hoge huren of onterechte huurprijsverhogingen. De gemeente voert deze wet proactief uit
3. Het beschermen van woningen met een WOZ waarde tot €402.000,- tegen opkopers voor verhuur met de Opkoopbescherming, vastgelegd in de [Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022](#).
4. We hebben normgrondprijzen voor sociale huurwoningen en taxeren de grond voor overige woningbouw, zoals vastgelegd in de [Nota Grondprijzen 2025 Gemeente Maastricht](#).



DATUM
12 november 2025

Vraag 10:

Heeft het college zicht op de effectiviteit van de huidige maatregelen tegen beleggers in Maastricht?

Antwoord 10:

1. Zie antwoord 5 voor de woningbouwaantallen.
2. Sinds medio Q3 2025 doen wij proactief onderzoek naar te hoge huurprijzen in Maastricht. Indien de huurprijs te hoog blijkt dan schrijft de gemeente de verhuurder aan om de huurprijs aan te passen. Indien de verhuurder dit niet doet kan de gemeente overgaan tot het opleggen van een last onder dwangsom. Daar waar wij een te hoge huurprijs hebben geconstateerd is die overtreding hersteld voordat een last onder dwangsom is opgelegd.
3. Er is in 2023 een [tussenevaluatie van de opkoopbescherming](#) geweest. Uit [data van het Kadaster](#) bleek dat sinds de opkoopbescherming is ingevoerd het aandeel van koopstarters in de van eigenaar-bewoners gekochte woningen toegenomen van 43% naar 48%. Het aandeel van de woningen die door eigenaar-bewoners verkocht zijn aan investeerders is na invoering van de opkoopbescherming gezakt tot net iets boven de 4% (voorheen circa 10%). Ook de strengere regels (hogere overdrachtsbelasting, de aangekondigde regulering van de middenhuur) en de situatie op de woningmarkt spelen hierbij een rol.
4. Inmiddels zijn de volgende gronden verkocht / overgedragen: Mosa Porselein en Ambyerveld.

Vraag 11:

In hoeverre worden opbrengsten uit gemeentelijke grond, erfpacht of projectontwikkeling opnieuw geïnvesteerd in betaalbare koopwoningen voor middeninkomens?

Antwoord 11:

De opbrengsten uit grond, erfpacht of projectontwikkeling komen voor wat betreft reguliere verhuringen, verpachtingen of erfpachtcanons ten goede aan de algemene middelen van de gemeente en worden dus niet gekoppeld aan een specifiek doel.

Resultaten uit gronduitgiften gerelateerd aan grondexploitatie, kunnen voor betreffende grondexploitatie ingebracht worden ter dekking. Hierover beslist uw raad via het raadsvoorstel dat bij grondexploitatie wordt voorgelegd. Indien er aan het einde van de looptijd bij afsluiting van de grondexploitatie resultaat overblijft, vloeit dit, als er geen andere afspraken gemaakt zijn in het raadsvoorstel, terug naar de algemene middelen.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas

Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen