

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 13 oktober 2025
No. 2025.03616
Portefeuillehouder: Pas
Team: Wonen en Leefkwaliteit**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 10-10-2025

Betreft: Schriftelijke vragen van PvdD inzake Toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor middeninkomens in Maastricht.

Geacht college,

Onderstaande vragen zijn aanvullend op de vragen die de Partij voor de Dieren stelde in juni 2025.¹ Deze vragen hadden voornamelijk betrekking op de betaalbaarheid van de huurmarkt. Met deze aanvullende vragen richten wij ons op de koopwoningmarkt voor middeninkomens.

De koopwoningmarkt in Maastricht blijft voor middeninkomens structureel onbereikbaar. Ondanks goede bedoelingen en beleidsinitiatieven vallen juist deze groepen tussen wal en schip: zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een koopwoning te financieren.

Het Nibud adviseert voor 2025² dat woonlasten niet meer dan 30–33% van het bruto-inkomen mogen bedragen. Voor middeninkomens (met een inkomen van € 60.000) betekent dit een maximale koopprijs van circa €280.000–€325.000.

De gemiddelde transactieprijs (nieuwbouw en bestaande woningen) in Maastricht ligt echter rond de €357.000, terwijl minder dan 20% van het aanbod aan koopwoningen onder de €300.000 valt.³

De gemeente hanteert in beleidsstukken een grens van €402.000 als “betaalbaar”, terwijl deze koopsom volgens het Nibud alleen bereikbaar is voor hoge inkomens boven de €75.000. Door het hanteren van deze definitie, voor betaalbaarheid, maakt de gemeente het mogelijk dat in Maastricht voornamelijk woningen voor hoge inkomens worden gebouwd. De middeninkomens worden verbannen naar een woning in de vrije- of middenhuur.

De Partij voor de Dieren vindt dat wonen een recht is, geen privilege. Daarom moeten we de werkelijke betaalbaarheid van koopwoningen inzichtelijk maken en beleid ontwikkelen dat

¹ <https://maastricht.parlaeus.nl/app/council/question/88200800a82a288802802228fd7f1035>

² <https://www.nibud.nl/onderzoeksrapporten/rapport-advies-hypotheeknormen-2025-nibud-2024/>

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/36/huizenprijzen-hoger-in-alle-gemeenten>

middeninkomens perspectief biedt op een duurzame, betaalbare koopwoning. We hebben daar de volgende vragen over.

Betaalbaarheid en definities

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

Bereikbaarheid koopmarkt voor middeninkomens

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

Alternatieve woonvormen en samenwerking

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?
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?

Beleggers en prijsopdrijving

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

Financiële herinvestering

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

Met vriendelijke groet,

Jules Vaessen

Harold Dello

Partij voor de Dieren

Partij voor de Dieren