



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fracties van
SP, mevrouw S. Blom
CDA, mevrouw G. Heine
Partij voor de Dieren, de heer J. Vaessen
LPM, mevrouw K. Nuyts

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake over de
zorgwekkende positie van starters op de
Maastrichtse woningmarkt en het instrument
van de sociale koopwoning

DATUM
22 augustus 2025
Verzonden: 22-08-2025

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

TELEFOONNUMMER
043 350 4374

ONZE REFERENTIE
2025.02561

E-MAILADRES
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte dames Blom, Heine, Nuyts en heer Vaessen,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fracties gesteld hebben.

Vraag 1:

Is uw college bekend met het feit dat Maastricht, buiten de Randstad, slechts acht woningen onder de €405.000 per 10.000 inwoners heeft, zoals gerapporteerd door NRC op 10 juli 2025? Hoe verklaart het college deze afwijking binnen de provinciale en landelijke context?

Antwoord 1:

Wij hebben kennisgenomen van het artikel dat o.a. ingaat op het aantal koopwoningen onder de €405.000,- per 10.000 huishoudens in het 2^{de} kwartaal van 2025. Als er echter over een langere periode (3,5 jaar) wordt gekeken naar het woningaanbod dan zijn er per kwartaal gemiddeld 11 koopwoningen onder de €405.000,- aangeboden per 10.000 huishoudens in Maastricht (Bron: funda.nl (NVM), berekening gemeente Maastricht). Ter vergelijking, uit het artikel van de NRC, Amsterdam en Eindhoven 9, Wageningen en Utrecht 10, Amersfoort en Zeist 11. Los van het getal, is het een feit dat er steeds minder woningen onder de betaalbaarheidsgrens vallen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad. Die ontwikkeling zien wij in alle gemeenten in Nederland. Daarom heeft de gemeente er in 2021 voor gekozen om betaalbaarheidsgrenzen voor nieuwbouw te stellen. Op het prijsniveau van bestaande woningen heeft de gemeente geen invloed. Hooguit indirect, omdat de prijzen van nieuwbouwwoningen het prijsniveau van bestaande woningen beïnvloeden.

Daarnaast is de woningvoorraad tussen gemeenten onderling lastig met elkaar te vergelijken. Dit omdat elke gemeente vanuit de historie een ander woningmarktprofiel heeft, en vraag en aanbod daardoor sterk kan verschillen. De vraag en aanbod situatie van Maastricht is voor het laatst onder de loep genomen in de [Woonprogrammering Maastricht 2021-2030](#). In 2025 start het woningmarktonderzoek om vraag en aanbod in de stad te analyseren. Dit als aanzet voor een in 2026 door het college vast te stellen volkshuisvestingsprogramma welke, samen met de [Omgevingsvisie 2040](#), de Woonprogrammering 2021-2030 zal vervangen.

Schriftelijke vragen



DATUM
22 augustus 2025

Vraag 2:

Hoe verhoudt het huidige woningaanbod in onze stad - financieel én qua oppervlakte – zich volgens uw college tot de ambitie in de Omgevingsvisie om 10.000–15.000 nieuwe inwoners van 25–45 jaar aan te trekken en te behouden?

Antwoord 2:

Deze analyse heeft nog niet plaatsgevonden, maar wordt opgepakt in het Volkshuisvestingsprogramma (in 2026). Ter voorbereiding op het Volkshuisvestingsprogramma wordt in 2025 een woningmarktonderzoek uitgezet om de huidige woningvoorraad en de verwachte vraag bij inwoners van alle doelgroepen (waaronder 25-45 jarigen) tegen elkaar af te zetten.

Vraag 3:

Welke inkomensprofielen betreft de doelgroep van deze nieuw aan te trekken inwoners (25–45 jaar)? Heeft het college daarbij (kwantitatieve) gegevens over huidige startsalarissen in Maastricht, uitgesplitst naar MBO-, HBO-, en WO-starters?

Antwoord 3:

We hebben geen inkomensprofielen van de doelgroep.

Vraag 4:

Kan uw college de gemeenteraad voorzien van een onafhankelijke analyse van de voor- en nadelen van de introductie van het instrument van de sociale koopwoning en daarbij de randvoorwaarden voor een succesvolle introductie schetsen, bij voorkeur op basis van de ervaringen van andere gemeenten met dit instrument?

Antwoord 4:

De gemeente Maastricht maakt reeds gebruik van het instrument van de sociale koopwoning. Dit is opgenomen in het raadsvoorstel van 16 november 2021. In het voorstel kunt u de argumenten en alternatieven lezen ([Raadsvoorstel 77-2021 - Vaststellen Verordening betaalbare woningbouw Maastricht](#)).

Voor wat betreft onafhankelijke analyses, bij voorkeur op basis van de ervaringen van andere gemeenten:

1. De [Instrumentenkoffer betaalbare voorraad – Overzicht van oplossingsrichtingen, doelen en instrumenten](#) van onafhankelijk adviesbureau RIGO, geeft een overzicht van de instrumenten en oplossingsrichtingen in de Metropoolregio Amsterdam en in de provincie Zuid-Holland (zie onderstaand kader voor wat er wordt geschreven over sociale koop).

Indien aanpassing van het bestemmingsplan/omgevingsplan nodig is, kan de gemeente op basis van het Besluit ruimtelijke ordening 'sociale huur', 'middeldure huur' en/of 'sociale koop/betaalbare koop' ook als categorie opnemen in het bestemmingsplan/omgevingsplan en zo een gewenst programma afdwingen. De definities van deze categorieën woningen worden in de voorstellen in het kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting aangepast.

Om één of meer categorieën woningen op te kunnen nemen in een bestemmingsplan was er tot voor kort een gemeentelijke doelgroepenverordening nodig. Daarin dient tenminste de exploitatieduur en de omschrijving van de doelgroep vastgelegd te worden voor de betreffende categorie(ën). Onder de nieuwe Omgevingswet dienen de voorwaarden opgenomen te worden in het omgevingsplan.

De gemeente kan de bouw niet afdwingen indien het programma voor de marktpartij niet acceptabel is (een bouwplicht kan wel worden overeengekomen in een anterieure overeenkomst).



DATUM
22 augustus 2025

2. Daarnaast is er een rapport uit 2019 door Platform 31 over de [bestemming sociale koopwoning](#) wat een aantal aanbevelingen aan gemeenten meegeeft (zie kader):

- Bij de overweging om met de bestemming Sociale koopwoning te gaan werken, kan het helpen om de vragen te beantwoorden uit het stappenplan:
 - Hebben (lage) middeninkomens en koopstarters moeite om een koopwoning te vinden, of zijn er voldoende goedkope woningen? Neem de gemeentelijke Woonprogrammering als basis.
 - Zijn er nieuwbouwplannen? Anders heeft een bestemming 'Sociale koopwoning' weinig zin.
 - Speelt in de regio bij andere gemeenten dezelfde problematiek? Werk dan samen en deel kennis.
 - Ben ik bereid om er capaciteit in te steken? Het opnemen van de bestemming 'Sociale koopwoning' kost tijd en capaciteit.
- Maak enkele principiële keuzes: Is het ruimtelijk beleid meer faciliterend en uitnodigend ingesteld, of stuurt een gemeente vooraf op zelf geformuleerde doelen? En een andere: Voeg je woningen toe van een bepaalde kwaliteit (bijvoorbeeld ruime eengezinswoningen), en handhaaf je vervolgens het beoogde gebruik ervan, of bied je producten aan die meer marktconform zijn (kleinere huizen, smallere beukmaten, gestapeld)? Het opnemen van eisen en randvoorwaarden maakt het noodzakelijk om van tevoren al na te denken over handhaving en controle
- Wissel ervaringen uit over goed werkende kettingbedingen.
- Bied geen woningen aan die ver onder de marktprijs liggen. Hier heeft de eerste koper wel profijt van maar het lastig is om de betaalbare woning in stand te houden voor de tweede/derde/vierde koper. Dat creëert problemen met handhaving en kettingbedingen.

Vraag 5:

Welke belemmeringen (juridisch, financieel, planologisch, marktgerelateerd) ziet het college nu bij het toepassen van sociale koop in Maastricht? Wat zijn daar mogelijke oplossingsrichtingen voor?

Antwoord 5:

Geen. Zie antwoord 6.

Vraag 6:

Is uw college bereid om een haalbaarheidsonderzoek te starten voor de (her)introduktie van de sociale koopwoning in Maastricht? Zo ja, wanneer mag de gemeenteraad de uitkomsten daarvan tegenmoeten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6:

Het college gaat geen haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar het introduceren van een bestaand instrument (de sociale koopwoning). De gemeente Maastricht heeft de sociale koopwoning opgenomen in de [Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021](#). De prijsgrens van de sociale koopwoning wordt [jaarlijks geïndexeerd](#) op basis van de door de [raad vastgestelde methodiek](#). Deze prijsgrens wordt gebruikt bij de opkoopbescherming en het vastleggen van de 60% betaalbaarheidseis (inclusief instandhoudingstermijn) in Omgevingsplannen.

Vraag 7:

Beschikt het college over gegevens over het aandeel woningen in Maastricht dat binnen de prijsklasse van €280.000 valt, en wat gebeurt er met woningen net boven deze grens (bijv. 280–350 k)? Worden deze effectief onbereikbaar voor starters met de huidige inkomensniveaus?

Antwoord 7:

Maastricht heeft in 2025 circa 20.629 woningen (44%) met een WOZ waarde tot €280.000,-. Dit zijn panden in het bezit van woningcorporaties, particuliere verhuurders en particuliere woningbezitters.



DATUM
22 augustus 2025

De WOZ waarde is een indicatie van de marktwaarde, maar kan afhankelijk van hoe de woning door de markt wordt gewaardeerd hoger of lager uitvallen.

Gekeken naar de woningen die de afgelopen +/- 3,5 jaar (2021 tot juli 2025) op de markt zijn gekomen dan zijn dat 604 woningen (35%) met een vraagprijs tot €280.000,-. De woningen zijn mogelijk niet voor deze vraagprijs verkocht (door overbieden/onderbieden).

Vraagprijs	Aantal woningen te koop aangeboden in Maastricht in de afgelopen 3,5 jaar (periode januari 2021- juli 2025)*	%	Benodigd bruto jaarinkomen**
≤ €280.000,-	604	35%	≤ € 65.000,-
€280.000 – €350.000,-	371	22%	€ 65.000 - € 78.000,-
€350.000-€402.000,-	203	12%	€ 78.000 - € 88.000,-
€402.000,- >	530	31%	€ 88.000,- >
Totaal	1708	100%	

* Bron: funda.nl (NVM) de vraagprijs gegevens van de te koop aangeboden woningen in Maastricht van afmelddatum 01-01-2022 t/m 17-07-2025, woningen die meer dan eens in die periode zijn aangeboden en woningen met een vraagprijs van €0,- zijn niet meegenomen.

** Afgerond naar boven op 1.000-tallen, o.b.v. eenpersoonshuishouden, geen inleg eigen geld, geen overige kredieten/leningen, annuïteiten hypotheekrente van 3.21% 5 jaar vast en kosten notaris, hypotheekakte, taxatie en hypotheekadvies niet meegefinancierd. Bron: hypothekeer.nl (11 juli 2025).

Starters met een jaarinkomen van maximaal €38.400,- vallen onder de doelgroep voor sociale huur ([€49.669 voor eenpersoonshuishoudens in 2025](#)). Voor eenpersoonshuishoudens die net niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, zijn er 257 koopwoningen op de markt gekomen (16% van het totale aanbod). Een deel van de starters zal echter geen sociale huurwoning of koopwoning kunnen vinden. Zij zijn aangewezen op de particuliere huurvoorraad. Deze is met de [Wet Goed Verhuurderschap](#) en [Wet Betaalbare Huur](#) beter gereguleerd dan voorheen.

Vraag 8:

Hoe reflecteert het college op het risico dat zonder prijsregulering of doelgroepenbestemming van woningen, de sociale en demografische ambities in de Omgevingsvisie 2040 op gespannen voet komen te staan met de harde realiteit van betaalbaarheid en ruimte voor gezinnen?

Antwoord 8:

Er is reeds sprake van prijsregulering. De gemeente oefent haar invloed op betaalbaarheid uit door:

1. De bouw van betaalbare woningen te stimuleren aan de hand van diverse subsidieregelingen (o.a. [Startbouwimpuls](#), [Volkshuisvestingsfonds T1](#), [Volkshuisvestingsfonds T2](#), [Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen](#)). Verder stellen we eisen voor percentages betaalbare woningbouw in gemeentelijk beleid (zie 2). Dit aangezien de gemeente zelf geen woningen bouwt.
2. [Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw](#). De eis voor sociale huur en betaalbare koop (60% betaalbaarheid bij nieuwbouw eisen indien dit juridisch mogelijk is), die we als gemeente hanteren is bedoeld om:
 - a. nieuwe sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen te creëren (bescherming betaalbare woningvoorraad en behouden doelgroepen in de stad);
 - b. doorstroom te creëren, zodat huishoudens die nu een bestaande (starters) huur of koopwoning bewonen kunnen doorstromen naar een voor hen betaalbare meer passende nieuwbouwwoning en een woning achterlaten voor starters / andere doorstromers;
 - c. differentiatie van woningbouwtypes in nieuwbouw en herstructureringsprojecten voor elkaar te krijgen.



DATUM
22 augustus 2025

3. De [Wet betaalbare huur](#). Deze wet beschermt huurders beter tegen te hoge huren of onterechte huurprijsverhogingen. Vanaf 1 januari 2025 kunnen huurders zich [bij de gemeente melden](#) als zij denken dat hun verhuurder een te hoge huurprijs vraagt.
4. Het beschermen van woningen met een WOZ waarde tot €402.000,- tegen opkopers voor verhuur met de [Opkoopbescherming](#).

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen