



Partij voor
de Dieren
Maastricht



**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 10 juli 2025
No. 2025.02561
Portefeuillehouder: Pas
Team: Wonen en Leefkwaliteit**

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

Maastricht, 10 juli 2025

Betreft: Schriftelijke (vervolg)vragen SP, CDA, PvdD en Liberale Partij Maastricht over de zorgwekkende positie van starters op de Maastrichtse woningmarkt en het instrument van de sociale koopwoning.

Geacht college,

Wie vandaag de [NRC](#) opensloeg, kon daar een verontrustend beeld lezen over de woningmarkt in Nederland. Niet zozeer omdat er geen woningen meer te koop zouden staan – integendeel, het aanbod groeit en was sinds 2008 niet meer zo hoog - maar omdat deze woningen steeds vaker volstrekt onbereikbaar zijn voor mensen met een modaal of lager inkomen. Starters, jonge gezinnen, mensen met een zorg- of onderwijsstaak: zij kunnen de koopmarkt amper nog betreden. En als het al lukt, gaat het vaak om piepkleine appartementen zonder enige ruimte om te wortelen of een gezin te starten.

In datzelfde artikel lezen we iets wat ons als Maastrichtse raadsleden ernstig aan het denken moet zetten: Maastricht is, buiten de Randstad, de gemeente met het *laagste* aantal woningen onder de €405.000 per 10.000 inwoners. Slechts acht van zulke woningen waren hier recent op de markt. Ter vergelijking: zelfs in steden als Schiedam of Vlaardingen ligt dat aantal twee tot drie keer hoger. Daarmee komt de gemeente Maastricht weer eens met stip op één te staan, maar dan in de verkeerde richting. Want tegelijkertijd stelt uw college in haar concept van de [Omgevingsvisie 2040](#) dat zij stevig inzet op het aantrekken en vasthouden van mensen in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar. Dat is de groep die economisch actief is, kinderen kan krijgen en daarmee bijdraagt aan het dempen van de snelle vergrijzing van onze stad. We willen jonge mensen hier houden, gezinnen hier laten groeien, maar vergeten daarbij keer op keer één essentiële voorwaarde: dat je dan wel een huis nodig hebt dat je kunt betalen, en waar je in kunt wonen als gezin. Er staan dus wel woningen te koop, maar ze zijn niet betaalbaar. En als ze dat wel zijn, dan gaat het vaak om woonoppervlaktes van nog geen 35 m², ongeschikt voor wie meer wil dan een opklapbed en een koelkast. Er zit een fundamentele mismatch tussen de ambities van dit college, de cijfers op de woningmarkt, en de werkelijke woonbehoeften van Maastrichtenaren.



Partij voor
de Dieren
Maastricht



Een belangrijke reden waarom veel jonge mensen in Maastricht geen toegang hebben tot de koopmarkt, ligt natuurlijk in hun inkomenspositie. Het zijn namelijk vaak starters op de arbeidsmarkt: mensen die net van school of van de universiteit komen, en hun eerste stappen zetten in de zorg, het onderwijs, de techniek of de creatieve sector. Maar dan moeten we ook reëel zijn over wat zo een starter daadwerkelijk verdient. Op basis van de meest recente cijfers van onder andere het CBS en andere betrouwbare bronnen zien we het volgende: een jonge afgestudeerde MBO'er verdient gemiddeld zo'n 3.080 euro bruto per maand, wat neerkomt op een jaarinkomen van ongeveer 36.930 euro. Een afgestudeerde HBO'er begint meestal met een startsalaris tussen de 2.200 en 2.650 euro per maand, dus tussen de 26.400 en 31.800 euro bruto op jaarbasis. WO-afgestudeerden starten iets hoger, meestal tussen de 2.350 en 3.200 euro per maand, oftewel tussen de 28.200 en 38.400 euro op jaarbasis.

Dat zijn volstrekt normale, degelijke inkomens, maar ze bieden simpelweg te weinig ruimte om een hypotheek af te sluiten voor een woning boven de 300.000 euro (laat staan van 402.000 euro dat in deze gemeente als 'betaalbaar' geldt), zeker niet als daar nog eigen geld of kosten koper bovenop komen. Een en ander wordt nóg nijpender als de betreffende starter zich tijdens dienst studie genoodzaakt zag om een studielening af te sluiten, waardoor het maximaal te lenen bedrag nóg lager uitvalt. Vooral voor alleenstaanden is de stap naar de koopmarkt nagenoeg onhaalbaar. En zelfs voor stellen met een dubbel inkomen blijft het ingewikkeld, zeker als het gaat om woningen die ook geschikt moeten zijn voor gezinsvorming. Want het gaat hier niet alleen om prijs, maar ook om woonoppervlakte, leefbaarheid en de mogelijkheid om ergens te wortelen.

Als gemeente moeten we ons dus de vraag stellen: welke groep denken we eigenlijk te bedienen met de woningen die er gebouwd of aangeboden worden? En hoe verhouden die woningen zich tot het reële bestedingsvermogen van jonge Maastrichtenaars, of van die jonge mensen die we zo graag naar onze stad willen halen? Zolang we op dat punt geen sluitend antwoord hebben, blijft er een fundamentele mismatch bestaan tussen onze woonambities en de economische realiteit van onze inwoners.

Een mogelijke oplossing die landelijk steeds meer aandacht krijgt, is het concept van de sociale koopwoning. Dit zijn woningen die onderhevig zijn aan een fikse prijsregulering (voor Maastricht bijvoorbeeld maximaal €280.000, een bedrag gelijk aan dat voor de starterslening), en soms gekoppeld zijn aan instrumenten zoals een lagere grondprijs voor grond die uitgegeven wordt door de gemeente, koopgarant, betalingsvrijstellingen, erfpacht of terugkoopregelingen. Door de prijs te verlagen en een vangnet te bieden, krijgen starters en middeninkomens een reëel perspectief op koop én gezinsvorming.

Tegen deze achtergrond, hebben onze fracties de volgende (vervolg)vragen voor uw college, aangezien uw antwoorden op de eerdere [vragen](#) van de ambtsgenoten van de Partij voor de Dieren die aan dit thema raakten, onzes inziens niet volledig beantwoord zijn en ook tijdens de behandeling van de motie van de Partij voor de Dieren over dezelfde kwestie, het debat niet volledig tot wasdom kwam:

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?



Partij voor
de Dieren
Maastricht



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

Hoogachtend,

Stephanie Blom
SP

Gabriëlle Heine
CDA

Jules Vaessen
PvdD

Kitty Nuyts
LPM



Partij voor
de Dieren
Maastricht

