



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van SP
mevrouw S. Blom

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Woonmonitor 2025
en de mismatch tussen woningbouw en
woonbehoefte in Limburg en Maastricht
BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

DATUM
23 januari 2026
Verzonden: 23-01-2026

BIJLAGEN
--

TELEFOONNUMMER

ONZE REFERENTIE
2025.04608

E-MAILADRES
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Blom,

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

Vraag 1:

Deelt uw college de conclusie uit het rapport dat de woningproductie in Limburg de afgelopen jaren voornamelijk heeft plaatsgevonden in het duurdere koopsegment, terwijl de grootste behoefte ligt bij betaalbare huur en betaalbare koop?

Antwoord 1:

Hoewel het rapport aangeeft dat tijdens de eerste periode van de Woondeal de voorraad groeide met vooral koopwoningen, geeft het niet aan dat dit met name gaat om woningen in het duurdere koopsegment. Dit blijkt ook niet uit de cijfers van 2024 (tabel 73 hieronder). Wel blijkt uit deze cijfers dat Zuid-Limburg meer betaalbaar bouwt dan Midden- en Noord- Limburg. Uit het rapport:

Tabel 73: Realisaties in het betaalbare segment 2024

Regio	Aantal betaalbare woningen	Totaal aantal woningen	Aandeel woningen dat betaalbaar is
Noord-Limburg	385	532	72%
Midden-Limburg	300	494	61%
Zuid-Limburg	891	966	92%
Limburg	1.576	1.992	79%

En:

"De belangrijkste conclusie, in lijn met de bevindingen van het rekenkamer- en woningbehoefte-onderzoek, is dat Limburg over voldoende plancapaciteit en relatief veel betaalbare woningen beschikt." Woonmonitor 2025, pagina 7

In het artikel van De Limburger wordt gesteld dat er vooral dure koop gebouwd zou zijn. Het artikel baseert dit op waarde van alle woningen in Limburg die fors is gestegen waardoor er in heel Limburg circa 90.000 minder woningen onder de 3 ton te koop staan. Deze conclusie is echter wat voorbarig, omdat enkel nieuwbouw niet kan zorgen voor een prijsstijging van 90.000 woningen: hier is sprake van een waardestijging van bestaande woningbouw.

Schriftelijke vragen



DATUM
23 januari 2026

Vraag 2:

Hoe beoordeelt uw college de constatering in het rapport dat de samenstelling van nieuwbouwwoningen onvoldoende aansluit bij de ontwikkeling van huishoudens, met name het groeiende aantal één- en tweepersoonshuishoudens?

Antwoord 2:

Uit het rapport (pagina 101) blijkt dat 77% van de nieuwbouw in Zuid-Limburg bestaat uit appartementen. Dit sluit ons inziens aan op de ontwikkeling van huishoudens (groei van één- en tweepersoonshuishoudens).

Vraag 3:

In het rapport wordt gewezen op het beperkte aandeel sociale en middeldure huurwoningen in de totale woningbouwproductie. Welke verantwoordelijkheid ziet het college hierin voor provinciale en gemeentelijke overheden?

Antwoord 3:

We verwachten dat de Provincie zijn wettelijk rol pakt en toeziet op voldoende betaalbare woningbouw die eerlijk wordt verdeeld over de regio. Dit principe wordt verankerd in de nieuwe Wetgeving ([Wet versterking regie volkshuisvesting | Tweede Kamer der Staten-Generaal](#)). Zo moeten gemeenten die onder het landelijk gemiddelde van 27% zitten qua woningvoorraad sociale huurwoningen meer realiseren. Als gemeenten de Wet niet voldoende uitvoeren, kan de provinciale overheid ingrijpen.

Vraag 4:

Deelt het college de analyse dat zonder stevigere publieke regie marktpartijen vooral bouwen op basis van rendement, en niet op basis van maatschappelijke woonbehoefte? Zo ja, wat zouden volgens u de gevolgen daarvan moeten zijn voor de lokale woonprogrammering? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4:

Het een hoeft het ander per definitie niet uit te sluiten. Ja, projectontwikkelaars willen rendement halen, maar vullen daarbij ook een maatschappelijke woonbehoefte in. Om te sturen op lokale woonprogrammering hebben we eisen ten aanzien van een minimaal percentage betaalbare woningbouw in ons woonbeleid opgenomen (60%). Zie ook antwoord 2, uit de vraagbeantwoording [Winstmargemaximalisatie bij projectontwikkeling](#).

Vraag 5:

Welke conclusies trekt het college, mede op basis van dit rapport, over de noodzaak om de sturing op betaalbare woningbouw in Limburg te versterken?

Antwoord 5:

Wij trekken uit het rapport geen nieuwe conclusies, maar zien het wel als een bevestiging van het al ingezette beleid waarmee we sturen op de betaalbaarheid van nieuwe woningbouwprojecten door het stellen van betaalbaarheidseisen.



DATUM
23 januari 2026

Vraag 6:

Herkent het college de in het rapport geschetste trends – zoals een relatief groot aandeel dure nieuwbouw en een achterblijvend aanbod van betaalbare woningen – specifiek voor de Maastrichtse woningmarkt?

Antwoord 6:

We erkennen dat er nog steeds een vraag is naar betaalbare woningbouw, maar herkennen niet het beeld / de trend dat er een relatief groot aandeel in het dure segment wordt gerealiseerd (op basis van het rapport is in 2024 92% van de woningbouw in Zuid-Limburg gerealiseerd in het betaalbare segment). Zie ook antwoord 1.

Vraag 7:

In het rapport wordt aangegeven dat de betaalbaarheid van wonen onder druk staat, met name voor starters en lagere inkomens. Hoe beoordeelt het college deze ontwikkeling voor Maastricht, gelet op de lokale inkomensverdeling?

Antwoord 7:

In de Woonprogrammering 2021 hebben wij op basis van behoefteonderzoeken geconstateerd dat er een vraag is naar meer betaalbare koop en sociale huur in Maastricht. Het nieuwe woonbehoefteonderzoek dat in 2026 wordt opgeleverd zal een geactualiseerd beeld laten zien.

Vraag 8:

Kan het college aangeven in hoeverre de Maastrichtse nieuwbouwproductie van de afgelopen jaren aansluit bij de woningbehoefte zoals die in het rapport wordt beschreven, met name voor sociale huur en middeldure huur?

Antwoord 8:

Zie antwoord 7, voor een actuele analyse zullen we het nieuwe woningbehoefteonderzoek voor Maastricht moeten afwachten.

Vraag 9:

Het rapport benoemt dat doorstroming stagneert wanneer betaalbare alternatieven ontbreken. Herkent het college dit effect in Maastricht, en welke gevolgen ziet het hiervan voor wachttijden in de sociale huursector?

Antwoord 9:

Wij kunnen niet terugvinden waar het rapport dit voor Limburg benoemt. Inschrijf- en zoekduur in de sociale huursector worden beïnvloed door de hoeveelheid woningen die vrijkomen (mutatiegraad), maar ook door het aantal actief woningzoekenden. Voor de doorstroom zien we dat deze redelijk stabiel is in Maastricht: al enige jaren op jaarbasis circa 1.200 sociale huurwoningen per jaar vrij voor verhuur. De zoekduur in de sociale huur zien we wel oplopen, wat indiceert dat de vraag naar sociale huur oploopt en het aanbod deze vraag niet bij kan houden.

Vraag 10:

In hoeverre draagt het huidige gemeentelijke grond- en woningbouwbeleid volgens het college bij aan het realiseren van daadwerkelijk betaalbare woningen, zoals in het rapport noodzakelijk wordt geacht?



DATUM
23 januari 2026

Antwoord 10:

Zie hiervoor antwoord 2, uit de vraagbeantwoording [Winstmargemaximalisatie bij projectontwikkeling](#).

Vraag 11:

Het rapport wijst op de invloed van particuliere beleggers op prijsontwikkeling en beschikbaarheid. Hoe beoordeelt het college de rol van beleggers op de Maastrichtse woningmarkt in het licht van deze analyse?

Antwoord 11:

Het rapport benoemt juist diverse onderzoeken waaruit blijkt dat beleggers huurwoningen zijn aan het uitponden (verkopen). Daarnaast is in Maastricht de Opkoopbescherming ingevoerd voor betaalbare koopwoningen om te voorkomen dat beleggers kopen om te verhuren.

Vraag 12:

Kan het college aangeven of en hoe bij nieuwbouwprojecten in Maastricht expliciet rekening wordt gehouden met de betaalbaarheidsproblemen die in het rapport worden gesignaleerd?

Antwoord 12:

Ja. Het woonbeleid heeft al verschillende instrumenten die de gemeente inzet om zorg te dragen dat bestaande betaalbare woningbouw beschikbaar blijft en nieuw wordt gebouwd. Zie antwoord 7 in de vraagbeantwoording [Winstmargemaximalisatie bij projectontwikkeling](#).

Vraag 13:

In het rapport wordt gewezen op het risico dat stedelijke kernen steeds minder toegankelijk worden voor mensen met een lager of middeninkomen. Deelt het college de zorg dat dit risico zich in Maastricht daadwerkelijk voordoet? Zo ja, wat zouden daarvan de gevolgen moeten zijn voor de gemeentelijke woonprogrammering? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 13:

Dit risico wordt niet benoemd in het rapport. Mogelijk dat u doelt op het volgende citaat, waaruit blijkt dat de Provincie verwacht dat de druk toeneemt:

“De Provincie Limburg zet in op een integrale aanpak van arbeidsmigratie waarbij goede, veilige en betaalbare huisvesting centraal staat. Statushouders en internationale studenten versterken de druk op met name stedelijke kernen.” Woonmonitor 2025, pagina 6.

Een toename in de druk op de woningmarkt (meer vraag dan aanbod) kan een prijsopdrijvend effect hebben met als mogelijk risico dat mensen met een lager of middeninkomen zich lastiger kunnen vestigen. Het woonbeleid heeft reeds verschillende instrumenten die de gemeente inzet om zorg te dragen dat bestaande betaalbare woningbouw beschikbaar blijft en nieuw wordt gebouwd. Zie antwoord 7 in de vraagbeantwoording [Winstmargemaximalisatie bij projectontwikkeling](#).

Vraag 14:

Welke concrete beleidsaanpassingen overweegt het college naar aanleiding van de bevindingen uit het rapport om het aandeel betaalbare woningen in Maastricht structureel te vergroten?



DATUM
23 januari 2026

Antwoord 14:

Bij het opstellen van het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma worden diverse bronnen meegewogen, waaronder de bevindingen uit dit rapport. Op basis hiervan kijken we of het nodig is om verdere aanpassingen te doen.

Vraag 15:

Is het college bereid, in lijn met de analyse uit het rapport, daadwerkelijke betaalbaarheid nadrukkelijker leidend te maken bij toekomstige woningbouwontwikkelingen, ook wanneer dit ten koste gaat van maximale grondopbrengsten?

Antwoord 15:

We hebben al grondbeleid dat ervoor zorgt dat er lagere grondprijzen worden gerekend voor grond waar sociale huurwoningen op worden gebouwd. Daarnaast wordt er al veel betaalbaar gebouwd. Zie ook antwoord 1 (92% van de woningbouw in Zuid-Limburg gerealiseerd in het betaalbare segment) en 2, uit de vraagbeantwoording [Winstmargemaximalisatie bij projectontwikkeling](#).

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

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

Schriftelijke vragen