



**BINNENGEKOMEN  
TEAM POSTBEHANDELING EN  
ARCHIVERING  
D.D. 18 december 2025  
No. 2025.04608  
Portefeuillehouder: Pas  
Team: Wonen en Leefkwaliteit**

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

Maastricht, 18 december 2025

**Betreft:** Schriftelijke vragen - Woonmonitor 2025 en de mismatch tussen woningbouw en woonbehoefte in Limburg en Maastricht.

Geacht college,

Wonen is een sociaal grondrecht en een basisvoorwaarde voor bestaanszekerheid en een florissante toekomst. Toch laat de onlangs gepubliceerde jaarlijkse provinciale [Woonmonitor](#) over de Limburgse volkshuisvesting wederom zien dat de werkelijkheid voor steeds meer mensen een andere is. De woningmarkt mag dan 'in beweging' zijn, zoals door de gedeputeerde ook in de [berichtgeving](#) wordt benadrukt, maar die beweging vertaalt zich voor grote groepen inwoners niet in een wenkend perspectief, maar in toenemende onzekerheid. De kern van het probleem is namelijk niet zozeer een gebrek aan dynamiek, maar een gebrek aan richting: er wordt weliswaar gebouwd, maar niet voor wie het het hardst nodig heeft.

Uit het rapport blijkt dat de woningbouw in Limburg zich de afgelopen jaren sterk heeft geconcentreerd in het duurdere koopsegment, terwijl de groei van betaalbare huurwoningen en woningen voor lagere en middeninkomens achterblijft. De analyse laat zien dat de mismatch tussen vraag en aanbod structureel is: de huishoudensgroei vindt vooral plaats bij één- en tweepersoonshuishoudens, starters en ouderen, terwijl het woningaanbod relatief groot, duur en koopgericht blijft. Deze ontwikkeling vergroot niet alleen de ongelijkheid op de woningmarkt, maar zet ook de zo gewenste doorstroming nóg verder onder druk.

Deze scheefgroei is geen toevallige uitkomst van de mysterieuze onzichtbare hand van de markt, maar het resultaat van bestuurlijke keuzes, en soms vooral ook van het uitblijven daarvan. Het rapport onderstreept dat marktpartijen zonder actieve publieke regie primair bouwen waar rendement te behalen is, en niet waar de grootste maatschappelijke behoefte bestaat. Juist in een provincie als Limburg, met vergrijzing, ontgroening in sommige regio's en betaalbaarheidsproblemen in stedelijke kernen, vraagt dit om duidelijke sturing en scherpe keuzes en prioritering van provincie en gemeenten.



Voor Maastricht zijn de bevindingen extra relevant. De stad kent, zoals ook in het rapport wordt benoemd, een bovengemiddelde druk op de woningmarkt door een combinatie van studentenhuisvesting, een relatief groot aandeel particuliere verhuur, grensoverschrijdende aantrekkingskracht en een sterke aanwezigheid van beleggers. Tegelijkertijd wordt vastgesteld dat het aandeel betaalbare woningen in nieuwbouwprojecten beperkt is en dat wachttijden voor sociale huur structureel hoog blijven. Dit roept fundamentele vragen op over de koers van het woonbeleid: voor wie bouwen we, wie profiteert daarvan, en wie valt er inmiddels structureel buiten de boot?

Tegen deze achtergrond heeft de fractie van de SP de volgende vragen voor uw college.

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?
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?
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?
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?
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?
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?
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?
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?
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?



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?
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?
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?
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 woonprogramming? Zo nee, waarom niet?
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?
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?

Hoogachtend,

Stephanie Blom  
SP