



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van VVD
de heer J.C.R. van Heertum

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake starters,
doorstroming en de krapte op de woningmarkt
in Maastricht

BEHANDELD DOOR
C (Chris) Lamboo

E-MAILADRES
Chris.Lamboo@maastricht.nl

DATUM
10 oktober 2025
Verzonden: 13-10-2025

TELEFOONNUMMER

FAXNUMMER

BIJLAGEN
--

ONZE REFERENTIE
2025.03270

UW REFERENTIE

Geachte heer Van Heertum,

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

Vraag 1:

Hoeveel startersleningen zijn er de afgelopen drie jaar in Maastricht verstrekt, wat was de gemiddelde omvang en hoe beoordeelt het college het bereik van dit instrument?

Antwoord 1:

In de afgelopen 3 jaar (van augustus 2022 tot augustus 2025) zijn 99 startersleningen verstrekt met een gemiddeld leenbedrag van € 37.801,-. Het bereik van het instrument starterslening lijkt sinds april 2025 vergroot, omdat er per maand 1 á 2 leningen meer worden aangevraagd dan voorheen. Dit is een logisch gevolg van de uitbreiding van woningen waarvoor de lening geldt sinds april.

Vraag 2:

Zijn er signalen dat bepaalde groepen starters buiten de boot vallen bij de huidige regeling, en zo ja: welke verbeteringen ziet het college?

Antwoord 2:

Sinds het verhogen van de starterslening in april 2025 zijn geen signalen dat starters buiten de boot vallen.

Vraag 3:

Onderschrijft het college de zorg van de VVD-fractie dat door de verlaging van het maximale leenbedrag, de starterslening een significant minder effectief instrument wordt voor een deel van de doelgroep, met name voor starters die niet over substantieel eigen vermogen beschikken?

Antwoord 3:

De effecten van de (nog niet door Provinciale Staten vastgestelde) verlaging zijn nog niet bekend (zie ook antwoord 4).



DATUM
10 oktober 2025

Vraag 4:

Kan het college aangeven welk percentage van de starters in Maastricht in de afgelopen drie jaar een lening van meer dan €40.000 nodig had onder de oude regeling? Welk concreet plan heeft het college om deze specifieke groep, die nu onvoldoende geholpen kan worden, te ondersteunen?

Antwoord 4:

53% (44 van de 82) van de starters heeft in de afgelopen drie jaar een lening afgesloten van €40.000,- of meer. Het is niet bekend of deze 44 starters ook met een lening van €40.000,- de woning hadden kunnen kopen. Er zijn namelijk starters die een hogere starterslening afsluiten in plaats van hun eigen vermogen in te leggen, omdat de rente en voorwaarden van de starterslening gunstig zijn. Er is daarom nog geen concreet plan, omdat het geen gegeven is dat deze doelgroep onvoldoende wordt geholpen (indien Provinciale Staten besluit tot de verlaging).

Vraag 5:

Heeft het college een doorrekening gemaakt van de impact die de nieuwe 50/50-bijdrageregeling zal hebben op de levensvatbaarheid en de uitputtingsgraad van het revolverende fonds voor startersleningen? Zo ja, kan het college deze analyse met de raad delen?

Antwoord 5:

Ja. Op basis van de cijfers sinds april 2025 is een lening gemiddeld € 41.199,-, worden gemiddeld 5 leningen per maand afgesloten en de bijdrage van 50/50 vanaf 1 januari 2026 verwachten we dat het gemeentelijk budget in oktober 2026 is uitgeput. Daarin zijn de te verwachte aanvragen over het laatste kwartaal 2025 onder de huidige regeling ook meegenomen. In de oude regeling zouden er met het huidige budget nog ongeveer 121 leningen verstrekt kunnen worden. Met de nieuwe 50/50 regels komt dit neer op 67 leningen (20 in 2025, 47 in 2026).

Vraag 6:

Uitgaande van het gemiddelde aantal verstrekte startersleningen in Maastricht over de afgelopen drie jaar, met hoeveel maanden of jaren wordt de verwachte uitputting van het fonds vervroegd onder het nieuwe model in vergelijking met de oude 75/25-regeling?

Antwoord 6:

Deze wordt met 12 maanden / 1 jaar vervroegd. Met de oude 75/25 regeling en de gemiddelden over de laatste maanden sinds de verhoging van de starterslening 2025, verwachten we een uitgeput budget in oktober 2027. Met de nieuwe regeling, die de Provincie bepaalt, is dit oktober 2026 (zie ook antwoord 5).

Vraag 7:

Is het college bereid, samen met de Provincie, te onderzoeken hoe de starterslening aantrekkelijker of effectiever kan worden gemaakt?

Antwoord 7:

Ja, wij staan open om dit samen met de Provincie te onderzoeken of de starterslening op een andere manier aantrekkelijker of effectiever te maken is. Gelet op het ver gevorderde besluitvormingsproces bij de Provincie (deze wijzigingen staan geagendeerd begin november 2025) achten wij de kans klein dat de huidige uitgangspunten van de Provincie nog worden aangepast.



DATUM
10 oktober 2025

Vraag 8:

Welke aanvullende maatregelen neemt of overweegt het college om de positie van starters te versterken, bijvoorbeeld door versnelling van woningbouwprojecten of doorstroming?

Antwoord 8:

Wij nemen de volgende aanvullende maatregelen als gemeente:

- 1. Stimuleren van de bouw van betaalbare woningen door ontwikkelaars te faciliteren in de aanvraag van diverse Rijkssubsidieregelingen (o.a. Startbouwimpuls, Volkshuisvestingsfonds T1, Volkshuisvestingsfonds T2, Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen).*
- 2. We stellen eisen voor percentages betaalbare woningbouw in gemeentelijk beleid (Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw).*
- 3. De Wet betaalbare huur beschermt huurders beter tegen te hoge huren of onterechte huurprijsverhogingen. Dit zorgt ervoor dat meer huurwoningen betaalbaar (en daarmee voor een grotere doelgroep bereikbaar) blijven.*
- 4. Het beschermen van woningen met een WOZ waarde tot €402.000,- tegen opkopers voor verhuur met de Opkoopbescherming.*

Vraag 9:

Erkent het college de EIB-conclusie dat rigide quota (zoals de 60%-betaalbaarheidsnorm) averechts kunnen werken voor de totale woningbouwproductie?

Antwoord 9:

We herkennen de analyse dat eisen op kwaliteit en betaalbaarheid invloed kunnen hebben op de beschikbaarheid/productie van woningen. Er is een balans tussen deze nodig om te voorkomen dat marktpartijen uitwijken naar andere steden / de bouwproductie van Maastricht stilvalt. We zien de bouwproductie in Maastricht binnen de huidige context (marktomstandigheden, gemeentelijke eisen) echter niet volledig stilvallen. We blijven deze ontwikkelingen volgen.

Vraag 10:

Welke signalen ontvangt het college van ontwikkelaars over de haalbaarheid van projecten onder de huidige betaalbaarheidsnorm?

Antwoord 10:

We ontvangen gemengde signalen. De haalbaarheid wordt door enkele marktpartijen in twijfel getrokken met de huidige betaalbaarheidseisen, terwijl andere marktpartijen aangeven dat deze eisen wel haalbaar zijn.

Vraag 11:

Als het direct eisen van 'betaalbare' nieuwbouw averechts werkt, zoals het EIB betoogt, welke alternatieve, meer marktconforme strategieën overweegt uw college dan om de betaalbaarheid van wonen voor alle doelgroepen, inclusief starters en middeninkomens, op een duurzame en effectieve manier te vergroten?



DATUM
10 oktober 2025

Antwoord 11:

Zie antwoord 10. We gaan, voorafgaand aan het nieuwe volkshuisvestingsprogramma, met marktpartijen in gesprek over de betaalbaarheidseisen. We willen voorkomen dat er niet meer wordt gebouwd in Maastricht, maar willen ook voorkomen dat wat er wordt gebouwd niet meer betaalbaar is voor de doelgroep.

Vraag 12:

Welke concrete maatregelen neemt het college om de bouw van woningen voor doorstromers te stimuleren, zodat ook indirect meer betaalbare woningen vrijkomen voor starters?

Antwoord 12:

Zie antwoord 8.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas

Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen