Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

Aan de fractie van PvdA
de heer Henri Borgignons

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Woningbouwambities, bevolkingsprognoses en zorgvuldig ruimtegebruik

DATUM
17 november 2026
Verzonden: 18-11-2026

BIJLAGEN
--

PORTEFEUILLEHOUDER
Wethouder Mackus

ONZE REFERENTIE
2026.02513

Schriftelijke vragen

Geachte heer Borgignons,

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

Vraag 1:
Heeft het college kennisgenomen van de provinciale zorgen over de omvang van de gemeentelijke woningbouwambities in verhouding tot de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei?

Antwoord 1:
Het college is op de hoogte van de artikelen in onder andere de Limburger als gevolg op een publieke presentatie van gedeputeerde Theuns eerder die week. De provincie en gemeenten maken hier in de Woondeal afspraken over op Limburgs niveau en aanvullend via de Woningbouwregio's op het niveau van Zuid, Midden en Noord.

Vraag 2:
Hoeveel extra woningen zijn volgens het college nodig om deze groeiambitie te realiseren en hoe verhoudt dit aantal zich tot de huidige harde en zachte plancapaciteit van Maastricht?

Antwoord 2:
Stec geeft aan dat er voor het realiseren van het ambitiescenario om met 10.000 – 15.000 inwoners te groeien ongeveer 6.700 woningen netto nodig zijn (en 8.200 bruto) tot 2040. Daarbij is inwonersgroei geen doel op zich, maar een middel om de brede welvaart te versterken (zie ook RIB 18-09 - Groeiambities, woonbehoefte en nieuw woonbeleid in Maastricht – terugkoppeling domeinvergadering Fysiek van 1 september). Het benodigde aantal woningen blijft een inschatting; afhankelijk van de ontwikkeling van de huishoudensgrootte kan dit getal hoger of lager uitpakken. Meer grote huishoudens betekent immers minder woningen en meer een- of tweepersoonshuishoudens vereisen meer woningen.

Momenteel heeft Maastricht ongeveer 12.000 woningen (bruto) in plancapaciteit zitten. Daarvan zijn er ongeveer 3.000 hard (met vergunning). In de praktijk zien we dat ongeveer 30% van de plancapaciteit afvalt. Daarnaast worden er ook nog woningen gesloopt.

Vraag 3:
Kan het college aangeven welk gedeelte van de woningbouwplanning is gebaseerd op de autonome woningbehoefte van Maastricht en welk gedeelte op de ambitie om nieuwe inwoners, studenten en werknemers aan de stad te binden?

Antwoord 3:
We starten met een programma van ongeveer 5.000 no-regret woningen in de spoorzone en de bestaande wijken ('kloppende harten') tot 2035. Hierbij kijken we voornamelijk naar de bouw van nultredenwoningen voor meerdere doelgroepen die in alle scenario's vanwege vergrijzing nodig zijn. Zo spelen we, binnen onze invloedssfeer, in op het huidige woningtekort, bevorderen we de doorstroming en werken we aan het behouden en aantrekken van jongeren en gezinnen mede via vrijkomende bestaande woningen. Als de demografische ontwikkeling daar aanleiding toe geef en we erin slagen om de beroepsbevolking te versterken, kunnen we ruimte bieden aan een totaal van 8.250 woningen tot 2040. Blijft de bevolkingsgroei achter, dan kunnen we de plannen bijstellen. De ontwikkelmogelijkheden in de spoorzone bieden daarbij de ruimte om mee te bewegen met toekomstige ontwikkelingen.

Het onderzoek van Stec is daar een belangrijke onderlegger voor dit woningbouwprogramma en werkt met scenario's om de onzekerheid qua huishoudensontwikkeling te duiden. Hierbij kan gesteld worden dat scenario 2, het trendscenario het dichts bij de huidige werkelijkheid zit met + 5760 woningen (bruto). Dit scenario gaat uit van de huidige binnenlandse- en buitenlandse migratietrends van na 2021.

Het is belangrijk om op te merken dat de aantallen uit het woonbehoefteonderzoek een cijfermatig model zijn, uitgaande van optimale doorstroming. Daarom monitoren we de huishoudensontwikkeling en blijft het college in gesprek met partners zoals de woningcorporaties en ontwikkelaars om de woningmarkt ook in de praktijk te duiden. De sloopopgave (verschil tussen bruto en netto) is in theorie afhankelijk van de huishoudensontwikkeling in combinatie met de veranderende woonbehoefte door vergrijzing. In de praktijk is uiteindelijke sloopopgave ook sterk gekoppeld aan de mogelijkheden die woningcorporaties hebben. Denk aan de technische en financiële haalbaarheid van renovatie of vervangende nieuwbouw, evenals de mogelijkheden die woningcorporaties hebben om op bestaande of nieuwe locaties passende (nultreden) woningen te realiseren.

Vraag 4:
Hoe voorkomt het college dat een ruime plancapaciteit op termijn leidt tot een overschot aan bepaalde woningtypen, terwijl tegelijkertijd tekorten blijven bestaan aan sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en geschikte woningen voor ouderen en starters?

Antwoord 4:
Dat doen we via gemeentelijke betaalbaarheidseisen, een adaptief woningbouwprogramma en het stimuleren van betaalbare koop en huur.

In het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma sturen we op betaalbaarheid bij nieuwbouw op projectniveau (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Plannen moeten hieraan voldoen om een vergunning te krijgen. Zoals in het peilvoorstel te lezen is denkt het college aan:

1. *30% sociale huur*
2. *40% betaalbaar of middensegment (sociale huur / middenhuur / betaalbare koop)*
3. *30% vrij in te delen*
   Daarbij stelt het college wel voor om te differentiëren met andere betaalbaarheidseisen voor buurten met een hoog aandeel sociale huurwoningen. In kwetsbare buurten verplichten we geen sociale huur maar wel 70% betaalbaar (vrij invulbaar met sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).

Ten tweede richten we het woningbouwprogramma adaptief in en starten we met een basisprogramma van 5.000 no-regret woningen tot 2035. We blijven de huishoudensontwikkeling en bijbehorende woningbehoefte monitoren en het college blijft hierover ook in gesprek met woningcorporaties en ontwikkelaars. Geen van de partijen wil immers bouwen voor leegstand.

Tot slot onderzoekt het college of het mogelijk is om het toevoegen van meer sociale huur te stimuleren in buurten met een beperkt aandeel sociale huur. Hierbij kijken we voornamelijk naar nultredenwoningen en zorgwoningen zodat doorstroming op gang komt. Als duidelijk is wat dit vraagt aan investeringen (in bijvoorbeeld proactief grond- en vastgoedbeleid) komen we hiervoor terug bij de gemeenteraad in Q2 2027. Hierdoor kunnen we bij buurten met veel sociale huur, waar sloop-nieuwbouw is voorzien omdat complexen niet (zorg)geschikt te maken zijn, ook alternatieven verkennen zoals verduurzaming in combinatie met (betaalbare) verkoop of middenhuur.

Vraag 5:
Welke criteria gebruikt het college om woningbouwprojecten te prioriteren wanneer de provincie strakker gaat sturen op aantallen, locaties en regionale behoefte?

Antwoord 5:
De provincie heeft in haar verordening verschillende sturingsinstrumenten opgenomen voor de ontwikkeling van woningbouw. Daarmee stuurt de provincie op een passende afweging van locatie en aantallen. Daarnaast worden er momenteel afspraken gemaakt tussen de Limburgse overheden over woningbouwaantallen in de Woondeal en op woningbouwregio-niveau. De gemeente stuurt op passende plannen op basis van onze omgevingsvisie en het toekomstige volkshuisvestingsprogramma (+ juridische vertaling in o.a. het omgevingsplan) dat we ook met de regio en provincie afstemmen. Hierbij is het belangrijk om op te merken dat de gemeente zelf geen woningen bouwt. De gemeente stuurt door middel van regels en vergunningen, en door een actieve regisserende rol op locaties die goed aansluiten bij de gewenste ruimtelijke en sociale ontwikkelingen.

Vraag 6:
Kan het college bevestigen dat eerst wordt ingezet op bouwen binnen de bestaande stad, transformatie van leegstaande gebouwen, woningsplitsing en verdichting voordat groene of agrarische gronden worden ingezet?

Antwoord 6:
Dat klopt. Zie hiervoor ook hoofdstuk 5.1 in de Omgevingsvisie Maastricht 2040. Het college acht dit overigens ook verstandig voor de rest van Zuid-Limburg.

Vraag 7:
Zijn er momenteel Maastrichtse woningbouwplannen die geheel of gedeeltelijk buiten het bestaande stedelijke gebied liggen? Zo ja, om welke locaties en aantallen woningen gaat het?

Antwoord 7:
Op dit moment vinden er nog overleggen met de provincie plaats over welke woningbouwlocaties als ‘’buiten het bestaande stedelijk gebied’’ worden aangemerkt volgens de definities en de omgevingsverordening van de provincie. Daarom weten we ook nog niet voor welke ontwikkelingen mogelijk aanvullende onderbouwing (Samenhangende Integrale Onderbouwing (SIO)) nodig is. Vanuit onze eigen omgevingsvisie kan er gesteld worden dat bijna alle woningbouwplannen binnen het stedelijke gebied vallen.

Vraag 8:
Welke gevolgen verwacht het college van strengere provinciale regie voor de Maastrichtse woningbouwambities en voor concrete projecten die momenteel in voorbereiding zijn?

Antwoord 8:
De provincie heeft in haar verordening sturingsinstrumenten opgenomen voor de woningbouwopgave in Limburg (Zie ook vragen 1 en 5). *De provincie heeft op basis van de wet versterking regie op de volkshuisvesting inderdaad een regierol en ziet toe op een passende woningbouwprogrammering mede in relatie tot de buitengebieden. De provincie is niet voornemens om strengere provinciale regie te nemen buiten haar verordening en de afspraken die we samen maken in de Woondeal en woningbouwregio. De woningbouwprogrammering (onderdeel van de Limburgse Woondeal) wordt op dit moment uitgewerkt. Het college ziet een belangrijke plek voor Maastricht in de brede Zuid-Limburgse woningbouwopgave en de schaalsprong die we willen bereiken als initieerregio binnen de nationale Nota Ruimte. Dit wordt versterkt door de recente aanwijzing van Maastricht tot Nationale grootschalige woningbouwlocatie. Voor lopende projecten verwacht het college geen risico's. Ook onze ambities sluiten goed aan bij de richting die we als provincie en gemeenten samen op willen.*

Vraag 9:
Is het college bereid de raad periodiek te informeren over de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens, woningbehoefte, plancapaciteit en daadwerkelijk gerealiseerde woningen, uitgesplitst naar sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en overige woningen?

Antwoord 9:
Ja, het college is voornemens om het Volkshuisvestingsprogramma jaarlijks te monitoren en de gemeenteraad hierover te informeren.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i., De Burgemeester,

G.G.H.M. Haanen W.A.G. Hillenaar

Schriftelijke vragen