



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van SAB
de heer J.E.M. Gorren

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Huurbeleid en
prijzen zoals Pottenberg
BEHANDELD DOOR
N. (Norbert) Thijssen

DATUM
22 juni 2026
Verzonden: 22-06-2026
TELEFOONNUMMER
043 350 5152

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2026.01490

E-MAILADRES
Norbert.Thijssen@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heer Gorren,

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

Vraag 1:

Door de exorbitant stijgende kooprijzen zijn steeds meer inwoners van Maastricht niet in staat om te kopen en noodzakelijk te blijven huren. De druk op betaalbare en beschikbare huurwoningen met voldoende (buurt-) faciliteiten neemt niet af. Welke middelen kan het college inzetten om de beschikbaarheid en toegankelijkheid te verbeteren?

Antwoord 1:

Het college hanteert betaalbaarheidseisen bij nieuwbouw van woningen. Nieuwe woningbouwprojecten moeten 60% betaalbaar zijn (sociale huur en betaalbare koop) en bij koop hanteert het college op basis van de Verordening betaalbare woningbouw instandhoudingstermijnen voor de betaalbaarheid (5 jaar bij betaalbare koop). De bestaande betaalbare koopvoorraad wordt beschermd met de opkoopbescherming. Daarnaast begrenst de Wet betaalbare huur de huurprijzen aan de hand van het Woningwaarderingssstelsel (WWS). Vanuit nieuwe landelijke wetgeving zullen gemeenten ook in de nabije toekomst betaalbare koop en huur moeten toevoegen aan de woningvoorraad. In het in voorbereiding zijnde Volkshuisvestingsprogramma zullen ook betaalbaarheidseisen (gebaseerd op het Wetvoorstel versterking regie volkshuisvesting) worden opgenomen voor betaalbare koop en huur bij het bouwprogramma voor de komende periode.

Vraag 2:

Hoe kunt u de huidige (en nieuwe) huurprijzen in de nieuw gebouwde of gerenoveerde complexen in Maastricht betaalbaar laten blijven zijn voor inwoners van Maastricht met een BRUTO modaal inkomen van € 3700 (ex vakantiegeld)?

Antwoord 2:

Het betaalbaar houden van huurprijzen is grotendeels landelijk beleid. De Wet betaalbare huur reguleert de huren van sociale huur en middenhuur woningen. De maximale huur wordt bepaald aan de hand van een puntentelling op basis van het Woningwaarderingssstelsel. Dat geldt voor huurcontracten die vanaf 1 juli 2024 zijn ingegaan.



DATUM
22 juni 2026

Daarnaast hebben we afspraken met de woningcorporaties over betaalbaarheid. Deze zijn gericht om de verhoging van de huren zo beperkt mogelijk te houden én de corporaties voldoende financiële ruimte te bieden om op langere termijn de gewenste investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van sociale huurwoningen te doen.

In de lopende meerjarige lokale prestatieafspraken 2022-2025 is vastgelegd dat we in Maastricht op dit punt de landelijke afspraken volgen. De financiële positie van de Maastrichtse corporaties is niet zodanig dat het financieel verantwoord is om de huren over de hele linie met minder dan het landelijke percentage te laten stijgen.

Bovendien wordt een groot gedeelte van de huurverhoging door huurtoeslag gecompenseerd voor huishoudens met de laagste inkomens. De huurtoeslageregels zijn met ingang van 2025 verruimd, waardoor ook gezinnen (3 en meer persoonshuishoudens) nog een deel boven de wettelijke huurgrenzen gecompenseerd krijgen. Dit was al het geval voor 1 en 2 persoonshuishoudens.

Vraag 3:

De huidige huurprijzen (ook in de sociale woningbouw) zijn dermate hoog zijn dat daardoor het gevaar bestaat op stille armoede (druk op besteedbare inkomen stijgt). Hoe kan het college hierin acteren?

Antwoord 3:

Het beleidskader armoede en schulden 'We zien je', is door de raad vastgesteld in september 2025. Het beleidskader geeft een aanpak van armoede en schulden langs vijf pijlers. Een van de pijlers is lastenbeperking: we willen de lasten van Maastrichtenaren in (energie)armoede beperken, voor zover wij daar invloed op hebben. We zetten daarom in op:

- **Kwijtschelding belastingen:** *via de BsGW schelden we gemeentelijke belastingen kwijt aan Maastrichtenaren in armoede. We benutten de maximale ruimte die de wet ons daarbij geeft.*
- **Betaalbaar energieverbruik:** *we agenderen de verduurzaming van woningen van Maastrichtenaren in (energie) armoede bij woningcorporaties. We ontzorgen Maastrichtenaren in (energie)armoede bij de verduurzaming van hun woningen, en financieren verschillende verduurzamingsmaatregelen. Daarnaast adviseren we Maastrichtenaren hoe ze efficiënt energie kunnen gebruiken.*
- **Betaalbare huur:** *we agenderen betaalbare huur voor Maastrichtenaren in armoede bij woningcorporaties, en bespreken financieel haalbare mogelijkheden met hen om de woonlasten te beperken.*
- **Gratis vervoer:** *we faciliteren Arriva bij het aanbieden van gratis openbaar vervoer in de daluren voor Maastrichtenaren in armoede, en organiseren, via Omnibuzz, kosteloos vervoer voor Maastrichtenaren met een beperking in armoede.*

Vraag 4:

Oud-bewoners van de gerenoveerde of nieuwgebouwde complexen verklaren tegen ons, dat zij niet in staat zijn om terug te keren naar hun oude (nu vernieuwde) woning. Dit vanwege de huurprijzen en daardoor overblijvende besteedbaar inkomen en ondanks de mogelijkheden van huursubsidie. Zij geven aan zelfs niet in staat zijn om in hun "eigen" buurt te blijven wonen. Hoe en met welke tools denkt het college onze eigen inwoners met een sterke terugkeerwens te kunnen helpen?



DATUM
22 juni 2026

Antwoord 4:

Zie het antwoord bij vraag 4 derde bullet.

Daarnaast zijn in het geval van Pottenberg in het nieuwe Poortgebouw naast 40 woningen in de sociale huur ook 16 appartementen in de middenhuur gerealiseerd. Deze zijn bestemd voor starters, gezinnen of ouderen die uit een koopwoning komen en willen doorstromen. Dat zorgt voor een gezonde mix aan bewoners. Woonpunt doet dit om de veerkracht van de wijk te vergroten.

Verschillende groepen burgers kunnen elkaar aanvullen en het contact daartussen zorgt voor een stabielere buurt.

De mix van sociale en middenhuur heeft nog een voordeel: bewoners kunnen binnen de wijk doorstromen van sociale naar middenhuur. Dat vergroot de binding met de buurt en voorkomt dat mensen uit de wijk moeten verhuizen als ze iets meer gaan verdienen.

Door sloop- en nieuwbouw proberen de corporaties en bewoners te laten terugkeren naar hun wijk maar ook andere bewoners binnen die wijk te laten doorstromen.

Vraag 5:

Kan het college aangeven in hoeverre zij met de woningcorporaties hierover regulier overleg hebben en welke regiefunctie en mogelijkheid het college heeft om het onder 4 genoemde te realiseren?

Antwoord 5:

We hebben hierover regulier ambtelijk en bestuurlijk overleg. Dit thema zal ook zeker terugkomen bij het maken van nieuwe Meerjarige Prestatieafspraken.

Vraag 6:

Het systeem van huursubsidie (door rondpompen van belasting- en subsidiegelden biedt geen structurele oplossing voor de almaar stijgende huurprijzen. Wat kan het college verbeteren aan dit systeem?

Antwoord 6:

Het college is niet in de positie om het belastingstelsel, inclusief huurtoeslagen, aan te passen. Het eventueel herzien van dit systeem is aan de Rijksoverheid. Daartoe hebben de G40- gemeenten het manifest 'Geen pleisters meer' aangeboden aan de Tweede Kamer. Het manifest roept het Rijk op om randvoorwaarden te realiseren voor het goed vervullen van onze gemeentelijke taak om bestaans- en inkomenszekerheid te garanderen. Een zo eenvoudig mogelijk belastingstelsel, waarin werken loont en toeslagen niet meer nodig zijn, is een van die randvoorwaarden.

Vraag 7:

Hoe kan het college maatregelen, zoals vermindering of vrijstelling van gemeentelijke heffingen, toepassen, zodat er wél verlichting ontstaat voor de onder 2. en 4. genoemde inwoners, zij wel toegang krijgen tot woningen in de midden huur en er geen armoedeval ontstaat?

Antwoord 7:

Zie voor het onderdeel verlichting het antwoord op vraag 3. Vanuit het armoedebestrijd hebben wij geen (extra) specifieke maatregelen om te garanderen dat inwoners toegang krijgen tot woningen in de middenhuur. Inkomensondersteuning is voorbehouden aan het Rijk.



DATUM
22 juni 2026

Vraag 8:

Wat gaat en kan het college doen aan het tegengaan van de leegloop van allerlei sociale, maatschappelijke en commerciële faciliteiten in de wijken, waar nu nieuwbouw of renovatie plaats vindt? En op welke wijze denkt het college te kunnen stimuleren dat er voldoende voorzieningen blijven of zich vestigen?

Antwoord 8:

Vanuit het perspectief van de buurt- en wijk economie is hierover in de Omgevingsvisie al een duidelijke richting gekozen:

- *Het college zet in op het versterken van de buurt- en wijk economie door kleinschalig ondernemerschap in woonwijken te ondersteunen.*
- *Het college stimuleert samenwerking tussen ondernemers, organisaties en bewoners om de sociaal-economische structuur te versterken.*
- *Het college faciliteert werken aan huis en passende kleinschalige bedrijfsruimten, met duidelijke regels in het Omgevingsplan.*
- *Het college bevordert levendige ontmoetingsplekken (zoals wijk- en winkelcentra) met een mix van functies zoals zorg, onderwijs, dienstverlening en cultuur.*
- *Het college zet in op herbestemming van leegstaand vastgoed, met prioriteit voor functies die bijdragen aan buurtgerichte dynamiek en leefbaarheid.*

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

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

Schriftelijke vragen