

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 4 mei 2026
No. 2026.01490
Portefeuillehouder: Bastiaens
Team: Wonen en Leefkwaliteit**

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

Maastricht, 4 mei 2026

Betreft: Schriftelijke vragen van SAB - Huurbeleid en prijzen zoals Pottenberg

Geacht college,

Aanleiding

Naar aanleiding van signalen van burgers, die vergeefs op zoek zijn naar betaalbare huurwoningen in een buurt met voldoende faciliteiten alsook de laatste publicaties in de pers “Onbegrip over huurprijzen Woonpunt in Pottenberg” hebben wij de volgende vragen en opmerkingen.

Inleiding

De betaalbaarheid van huurprijzen staat nog steeds onder druk. De Wet Betaalbare Huur (ingegaan in 2024) lijkt hierin, ondanks sterkere overheidsregie hierin geen verlichting te kunnen brengen. De huidige bovengrens voor sociale huur ligt per 1 januari 2026 op € 932,93 per maand, en de bovengrens voor de zogenoemde midden-huur is € 1.228,07. Deze worden per 1 juli 2026 respectievelijk met 4, 1 en 6.1 % verhoogd.

Een veilige inkomensnorm, waarbij er voldoende overblijft voor levensonderhoud, onvoorziene uitgaven en reserveringen is gesteld op 30%. Daarboven brengt het aanzienlijke financiële risico's met zich mee, waaronder het ontstaan van (stille) armoede. De huidige krappe woningmarkt zorgt daarbij voor extra druk en draagt amper bij aan betaalbaar wonen.

Als we deze veilige norm toepassen dan zou bij een midden huur op 1.7.2026 van maximaal € 1302,98 (exclusief service- en andere bijkomende kosten) een NETTO maandsalaris van ruim € 4300,- nodig zijn om binnen de veilige grens te blijven.

Dat geldt ook, qua hoogte in mindere mate, voor de sociale huur (vanaf 1.7.2026) van € 971,18 (exclusief servicekosten etc.), NETTO inkomsten van ruim €3200,-. Uiteraard zijn er mogelijkheden voor huursubsidie, afhankelijk van de persoonlijke situatie.

Wij vinden diversiteit, mix van populatie, jeugd en ouderen erg belangrijk en zien ook voordelen in het integraal huisvesten van verschillende inkomstengroepen en verschillende huursegmenten (en zelfs combinaties van huur- en koopwoningen). Echter daarnaast zien we ook dat in diverse buurten de leefbaarheid qua faciliteiten (buurtwinkels, gezondheidszorg, openbaar vervoer enzovoorts) onder druk staat.

Sociaal Actieve Burgerpartij heeft daarom aan u de volgende vragen.

1. Door de exorbitant stijgende koopprijzen 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?
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)?
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?
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?
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?
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?
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?
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?

Jos Gorren
Peter Paul Muijres MBA
Paul van de Kandelaar
SAB