



Partij voor
de Dieren
Maastricht



**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 09-09-2026
No. 2026.02796
Portefeuillehouder: Mackus
Team: Wonen & Leefkwaliteit**

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

Maastricht, 9 september 2025

Betreft: Schriftelijke vragen SP, Partij voor de Dieren, Volt en M:OED over de onderbouwing van de nieuwe opkoopbeschermingsgrens van 330.000 euro en het schaarse begrip onder de Huisvestingswet 2014.

Geacht college,

De gemeente Maastricht kent op dit moment een [opkoopbescherming](#) tot een bovengrens van een WOZ-waarde van €418.000,-, waarmee betaalbare koopwoningen worden beschermd tegen opkoop door investeerders die deze vervolgens verhuren. Blijkens raadsvoorstel [67-2026](#) (Huisvestingsverordening gemeente Maastricht 2026) dat voor de raadsvergadering van 22 september a.s. is geagendeerd, is uw college voornemens om deze grens aanzienlijk te verlagen naar € 330.000,-, waarbij het door de Stec Groep opgestelde [Schaarsteonderzoek](#) (2026) als onderbouwing zou dienen. Dat voornemen baart onze fracties zorgen, omdat een dergelijke verlaging ertoe zou leiden dat een groot deel van de betaalbare koopwoningvoorraad niet langer onder de bescherming valt, en dat juist in een markt waarin de schaarste aan betaalbare woningen onverminderd groot is en waarin het Stec-rapport die schaarste nadrukkelijk vaststelt voor het gehele betaalbare koopsegment.

In het rapport van Stec wordt immers geconcludeerd dat er in de gemeente Maastricht sprake is van aantoonbare woning schaarste in het *betaalbare koopsegment*. In het rapport wordt het begrip 'betaalbare woningen' als volgt gedefinieerd: '*Betalbare woningen zijn sociale huurwoningen, midden huurwoningen of koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (€ 390.000 in 2024 en € 405.000 in 2025).*' Voorts wordt in het rapport gesteld: '*Op basis van de analyses blijkt dat woning schaarste aangetoond kan worden in het betaalbare koopsegment.*' Het rapport onderbouwt dit onder meer met de constatering dat de koopwoningvoorraad tot € 280.000 in vier jaar tijd is gedaald van 10.475 woningen (2021) naar slechts 3.210 woningen (2025), en dat het totale betaalbare koopwoningaanbod onder de betaalbaarheidsgrens eveneens significant is afgenomen. Daarnaast stelt het rapport vast dat slechts 38 procent van het huidige aanbod wordt aangeboden onder de betaalbaarheidsgrens, terwijl 54 procent van de verkochte woningen een dergelijke vraagprijs had.

Dat is een duidelijk teken dat betaalbare woningen sneller van de markt gaan en dat de schaarste zich dus *niet* beperkt tot het allerlaagste segment.

Het Stec-onderzoek hanteert het prijspeil 2025 en komt daarbij uit op een betaalbaarheidsgrens van € 405.000,-. De gemeente Maastricht heeft deze grens voor 2026 na indexatie zelf bijgesteld naar €418.000,-, daarmee ook de grens die thans geldt voor de opkoopbescherming. Hoewel het rapport de scherpste schaarste vaststelt tot € 330.000,-, is dat niet hetzelfde als de conclusie dat er boven die grens géén schaarste zou bestaan. Het rapport concludeert dat de schaarste zich voordoet in het gehele *betaalbare koopsegment*, en dat segment reikt tot de betaalbaarheidsgrens van € 405.000 op prijspeil 2025, ofwel € 418.000,- op het actuele prijspeil. De data van de Stec Groep reiken weliswaar tot en met 2025, maar de dynamiek die daaruit spreekt (een steeds krupper wordende betaalbare koopwoningmarkt, stijgende prijzen en toenemende concurrentie) geeft geen enkele aanleiding om de huidige beschermingsgrens te verlagen. Het tegendeel ligt juist voor de hand.

In [artikel 40, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014](#) is bepaald dat de gemeenteraad van zijn bevoegdheden ten aanzien van de opkoopbescherming slechts gebruikmaakt indien dat '*noodzakelijk en geschikt*' is voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middel dure koopwoningen, óf voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. De wet spreekt daarbij expliciet van 'schaarste', niet van 'grote schaarste', 'ernstige schaarste' of 'substantiële schaarste'. De drempel die de wet stelt, is het bestaan van schaarste in enige vorm en de noodzaak en geschiktheid van het instrument om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten daarvan te bestrijden. Het Stec-rapport biedt naar het oordeel van onze fracties dan ook voldoende grondslag om de opkoopbescherming op de huidige grens van € 418.000 te handhaven.

In dit licht is de Rotterdamse jurisprudentie nog van belang. De rechtbank Rotterdam oordeelde op 14 maart 2022 ([ECLI:NL:RBROT:2022:1764](#)) dat de Huisvestingsverordening 2019 van de gemeente Rotterdam buiten toepassing diende te worden gelaten, omdat de schaarste onvoldoende op wijkniveau was onderbouwd. De gemeente Rotterdam ging tegen deze uitspraak in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In haar uitspraak van 8 februari 2023 ([ECLI:NL:RVS:2023:484](#)) vernietigde de Afdeling het oordeel van de rechtbank op dit punt en oordeelde dat een schaarste-onderbouwing op gemeenteniveau volstaat: een specificatie op wijkniveau is op grond van de Huisvestingswet 2014 niet vereist. De Afdeling oordeelde bovendien dat de door onderzoeksbureau RIGO gehanteerde methode 'toereikend' en 'voldoende' is voor het aantonen van schaarste. Rotterdam is in hoger beroep dus *niet* nat gegaan bij de rechter – zoals de wethouder ten onrechte beweerde tijdens de domeinvergadering – maar heeft de zaak juist gewonnen. Dit is volgens onze fracties een nuance die van wezenlijk belang is bij het beoordelen van de juridische houdbaarheid van de bestaande opkoopbescherming in de gemeente Maastricht.

Een en ander heeft bij onze fracties tot de volgende vragen geleid:

1. Wat is de precieze onderbouwing voor de verlaging van de opkoopbeschermingsgrens van €418.000 naar €330.000, en hoe verhoudt deze zich tot de conclusie van het Schaarst onderzoek van Stec dat de woning schaarste zich voordoet in het gehele '*betaalbare koopsegment*', dus een segment dat reikt tot de betaalbaarheidsgrens van € 405.000 (prijspeil 2025), ofwel €418.000 na de door de gemeente zelf doorgevoerde indexatie?
2. Deelt uw college de opvatting dat de Huisvestingswet 2014, en meer in het bijzonder artikel 40, eerste lid, geen *grote* schaarste vereist, maar dat enige vorm van aantoonbare schaarste aan goedkope en middel dure koopwoningen volstaat als grondslag voor het toepassen van de opkoopbescherming? Zo nee, op welke wettelijke bepaling of jurisprudentie baseert uw college dan de opvatting dat een hogere drempel zou gelden?

In het Stec-rapport wordt gesteld dat de scherpste schaarste weliswaar ten aanzien van woningen tot € 330.000 geldt, maar de onderzoekers concluderen tevens dat de woning schaarste zich voordoet in het betaalbare koopsegment als geheel, gedefinieerd als koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens van € 405.000 (prijspeil 2025). De onderliggende data laten bovendien zien dat de totale koopwoningvoorraad onder die betaalbaarheidsgrens in de periode 2021-2025 met bijna een derde is afgenomen.

3. Is uw college het met onze fracties eens dat deze bevindingen het bestaan van enige vorm van schaarste tot de betaalbaarheidsgrens onderbouwen, en dat het Stec-rapport derhalve geen exclusieve grondslag biedt voor het verlagen van de huidige opkoopbeschermingsgrens van € 418.000 naar € 330.000? Zo nee, waarom niet?
4. Is uw college bekend met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 februari 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:484), waarin de Afdeling – in tegenstelling tot de rechtbank Rotterdam – oordeelde dat de schaarste-onderbouwing van de gemeente Rotterdam wel degelijk afdoende was? Deelt uw college de opvatting dat de gemeente Rotterdam in deze procedure in hoger beroep dus *niet* heeft verloren, maar juist in het gelijk is gesteld? Zo nee, op grond waarvan komt uw college tot een andere lezing van deze uitspraak?
5. Is uw college, gelet op het voorgaande, bereid om de opkoopbescherming te handhaven op de huidige bovengrens van € 418.000, in plaats van deze te verlagen naar € 330.000, en dientengevolge het raadsvoorstel in gereviseerde vorm aan de raad voor te leggen op 22 september? Zo nee, waarom niet, en welke juridische of beleidsmatige argumenten rechtvaardigen volgens uw college het opgeven van de bescherming voor betaalbare koopwoningen in het segment tussen € 330.000 en € 418.000?

Hoogachtend,

Stephanie Blom
Raadslid SP

Jules Vaessen
Raadslid PvdD

Romy Frijters
Raadslid Volt

Aurele Boesten
Raadslid M:OED