



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van SP
mevrouw S. Blom

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Achterhoekse
aanpak betaalbare koopwoningen
BEHANDELD DOOR
R (Renee) Ranieri

DATUM
15 juni 2026
Verzonden: 15-06-2026
TELEFOONNUMMER

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2026.01125

E-MAILADRES
Renee.Ranieri@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Blom,

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

Vraag 1:

Is het college bekend met het in het AD beschreven voorbeeld van Doetinchem en de samenwerking van Doetinchem met de zeven andere Achterhoekse gemeenten op het gebied van betaalbare koopwoningen, of bereid zich daarmee bekend te maken?

Antwoord 1:

Het college is bekend met deze (regionale) samenwerkingsconstructie die stuurt op betaalbare woningbouw.

Vraag 2:

Herkent het college het beeld dat huren in Maastricht voor steeds meer mensen onbereikbaar wordt en dat ook betaalbare koop voor starters en middeninkomens steeds verder uit beeld raakt? Zo ja, op welke wijze betreft het college dit beeld bij het huidige woonbeleid? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2:

Het college herkent dat de betaalbaarheid onder druk staat. Betaalbaarheid is daarmee een van de belangrijkste opgaven in het nieuw op te stellen Volkshuisvestingsprogramma. Hierin wordt bekeken hoe te sturen op betaalbaarheid vanuit een inkomensafhankelijke benadering.

Vraag 3:

Deelt het college de opvatting dat een woning niet alleen op papier betaalbaar moet zijn, maar ook in de praktijk bereikbaar moet zijn voor starters en middeninkomens in Maastricht? Zo ja, hoe beoordeelt het college in dat licht de huidige grens die voor betaalbare koop wordt gehanteerd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3:

Als betaalbaarheidsgrens wordt de praktische grens voor betaalbare koop van € 18.000 gebruikt (prijsspeil 2026), conform de door uw raad vastgestelde indexatie op 28 november 2023. Dit als uitwerking van de NHG-gebaseerde definitie uit de Verordening.

Schriftelijke vragen



DATUM
15 juni 2026

*Wanneer deze afgezet wordt tegen feitelijke inkomens en woonlasten, is deze voor lage inkomens niet betaalbaar en voor middeninkomens geen reële betaalbaarheidsnorm.
Zie ook de RIB¹ van 18 december 2025 voor nadere informatie over de meest recente indexeringen.*

Vraag 4:

Is het college bereid te onderzoeken of ook in Maastricht gewerkt zou kunnen worden met een beter op de lokale woningmarkt en inkomenspositie aansluitende grens voor betaalbare koopwoningen? Zo ja, op welke wijze wil het college dat onderzoek vormgeven? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4:

Ja, een denkrichting hierbij is het hanteren van andere definities voor betaalbaarheid. Om zo te voorkomen dat woningen beleidsmatig betaalbaar zijn, maar maatschappelijk niet bijdragen aan de opgave.

Vraag 5:

Is het college bereid te onderzoeken of Maastricht, naar voorbeeld van Doetinchem, aanvullende voorwaarden kan verbinden aan betaalbare nieuwboukoopwoningen, zodat deze woningen ook daadwerkelijk terechtkomen bij de doelgroep waarvoor zij bedoeld zijn en daar niet te snel aan verloren gaan? Zo ja, aan welke instrumenten denkt het college dan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5:

In het Volkshuisvestingsprogramma zullen voor doelgroepen die klem zitten (sociale huur onbereikbaar of wachttijden te lang, koopwoningen NHG grens buiten bereik), maatregelen uitwerkt worden, gekoppeld aan de woningbouwprogrammering, instrumentkeuze (sturing) en prestatieafspraken.

Vraag 6:

Op welke wijze beschermt Maastricht op dit moment betaalbare koopwoningen tegen opkoop voor verhuur, snelle doorverkoop of het wegvallen van betaalbaarheid? Aant het college deze bescherming op dit moment voldoende? Zo ja, waar blijkt dat uit? Zo nee, welke verbeteringen acht het college nodig?

Antwoord 6:

Op dit moment wordt een van de sturingsinstrumenten geëvalueerd, namelijk de opkoopbescherming. In de domeinvergadering van 1 september worden de resultaten met uw raad gedeeld in het licht van de update van de Huisvestingsverordening. Van belang is niet alleen om vast te stellen of het instrument effectief is (geweest), maar ook of verdere sturing noodzakelijk is in het licht van alle (toegepaste) sturingsinstrumenten.

Dit ook in het kader van een gewenste sturingswijziging. Gemeenten moeten ondanks een gereguleerde woningmarkt blijven sturen. Het sturen dient alleen bewuster en doelgerichter te zijn. De sturingswijziging wordt verder uitgewerkt in het Volkshuisvestingsprogramma.

¹<https://maastricht.parlaeus.nl/vji/public/bestuursdocument/action=showdoc/gd=208a02228820a80802a2202a4967c9d4/RIB - Indexeren prijsgrenzen 2026.pdf>



DATUM
15 juni 2026

Vraag 7:

Ziet ook het college meerwaarde in het actief ophalen van ervaringen uit Doetinchem en de bredere Achterhoekse samenwerking, juist om te bezien welke lessen daarvan bruikbaar kunnen zijn voor Maastricht? Zo ja, is het college bereid hierover in gesprek te gaan en de raad over de uitkomsten te informeren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7:

In de uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma wordt gekeken naar ervaringen van andere gemeenten met sturing op betaalbaarheid. Waarbij een keuze wordt gemaakt om te vergelijken met vergelijkbare centrumgemeenten, kleinere gemeenten in Zuid-Nederland en/of grotere steden. De woningmarktcontext is belangrijk bij het maken van de vergelijkingskeuze. Denk bij de context aan de instroomdruk vanuit welke doelgroepen, prijsniveaus en krapte in segmenten. Het afzetten tegenover de Maastrichtse context is hierbij van belang.

Vraag 8:

Is het college bereid te onderzoeken of ook in Zuid-Limburg of in ander regionaal verband meer gezamenlijk kan worden opgetrokken bij het bepalen van wat in deze regio echt betaalbare koop is? Zo ja, met welke partners ziet het college daarvoor mogelijkheden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8:

In de subregio Maastricht-Heuvelland wordt regelmatig overleg gevoerd over de definitie van betaalbare koopwoningen. Dit onderwerp speelt ook op de Zuid-Limburgse tafel. In het Volkshuisvestingsprogramma zal regionale samenwerking een steeds grotere rol gaan spelen. Er moeten regionale afspraken worden gemaakt over de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen (sociale huur, betaalbare koop, middenhuur). Daarbij zal ook moeten worden aangegeven wat de gemeenten zien als feitelijk betaalbare koop. Het is echter wel mogelijk dat hierin verschillen bestaan per Zuid-Limburgse subregio, gelet op de gemiddelde inkomensverdeling en kooprijzen.

Vraag 9:

Is het college bereid de raad te informeren over de juridische, beleidsmatige en praktische mogelijkheden om voor Maastricht een aanpak uit te werken die aansluit bij de lijn die in Doetinchem en de Achterhoek wordt gevolgd? Zo ja, op welke termijn kan de raad die informatie tegemoetzien? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 9:

Zie antwoord 7.



DATUM
15 juni 2026

Vraag 10:

Is het college bereid om, indien uit dat onderzoek blijkt dat een dergelijke aanpak ook voor Maastricht meerwaarde heeft, met een concreet voorstel naar de raad te komen? Zo ja, op welke termijn? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 10:

Zie antwoord 7.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas

Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen