Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

Aan de fractie van
SP, de heer Muun Ubbink

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake de informatievoorziening aan de gemeenteraad rondom het Stec-woningbehoefteonderzoek en de conclusies over woning schaarste

DATUM
3 november 2026
Verzonden: 03-11-2026

BIJLAGEN
-

PORTEFEUILLEHOUDER
Wethouder Mackus

ONZE REFERENTIE
2026.03132

Schriftelijke vragen

Geachte heer Ubbink,

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

Vraag 1:
Deelt het college de mening dat het presenteren van het Stec-woningbehoefteonderzoek aan de formerende partijen op 8 mei 2026, terwijl de raad het pas op 24 juni 2026 ontving, in strijd is met de inlichtingenplicht van artikel 169 van de Gemeentewet, en dat de raad daardoor bij de beoordeling van het coalitieakkoord een structurele informatieachterstand had ten opzichte van de partijen die het akkoord hebben gesloten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 1:
Nee, die mening deelt het college niet. Tijdens het formatieproces zijn zoals gebruikelijk op diverse thema's informatieve presentaties verzorgd, zo ook op het vlak van wonen. Zoals wij op 8 oktober hebben laten weten in de beantwoording van de schriftelijke vragen inzake Ontstaansgeschiedenis, onderbouwing en informatievoorziening rondom de groeiambitie naar 'méér dan 140.000 inwoners in 2040' zijn de hoofdlijnen en belangrijkste aantallen uit het woonbehoefteonderzoek ambtelijk toegelicht tijdens de formatiesessie over wonen op 8 mei. De presentaties die gebruikt zijn tijdens de formatie zijn recent openbaar gemaakt.

Op 24 juni is het STEC rapport toegezonden aan de raad en nadien uitvoerig in een informatiesessie op 1 september 2026 toegelicht.

Voor meer toelichting over waarom het woonbehoefteonderzoek later naar de raad verstuurd is en over de presentatie van het onderzoek tijdens de formatie:

- *Beantwoording schriftelijke vragen inzake uitblijven Stec woningbehoefteonderzoek, tegenstrijdige demografische prognoses en de klimaatrisico's voor het Maastrichtse ruimtelijk beleid – 23 juni 2026*

- *Beantwoording schriftelijke vragen inzake Ontstaansgeschiedenis, onderbouwing en informatievoorziening rondom de groeiambitie naar 'méér dan 140.000 inwoners in 2040' - 8 oktober 2026*

Vraag 2:
Waarom heeft het college de raad niet gelijktijdig met de formerende partijen geïnformeerd, en waarom heeft het college, toen er meermaals mondeling naar de stand van zaken rondom dit rapport werd gevraagd, niet aangegeven dat het onderzoek al beschikbaar was en aan de formerende partijen was gepresenteerd?

Antwoord 2:
Zie antwoord 1. Het college is niet bekend met mondeling gestelde vragen.

Vraag 3:
Waarom is de technische vraag van onze fractie van 8 mei 2026 door de afdeling Post niet als technische vraag in procedure gebracht, en hoe verklaart het college dat een vraag die met een kort 'ja' of 'nee' te beantwoorden was bijna zeven weken onbeantwoord is gebleven, tot het moment waarop het onderzoek openbaar werd?

Antwoord 3:
Na verzending van de RIB, waarmee het STEC-onderzoek aan de raad is aangeboden, de beantwoording van de gestelde schriftelijke vragen en de presentatie voor de gemeenteraad op 1 september is de vraag vanuit uw fractie als afgehandeld beschouwd. Daarom is er geen afzonderlijke beantwoording meer verstrekt. De vraag van uw fractie op 8 mei 2026 had betrekking op de beschikbaarheid van het Woonbehoefteonderzoek van Stec en of de Raad dit behoefteonderzoek kon ontvangen. Op 24 juni is met de Raadsinformatiebrief - Woonbehoefteonderzoek Maastricht het woningbehoefteonderzoek van Stec gedeeld met de Raad. De tijd tussen uw vraag en het verstrekken van het woningbehoefteonderzoek aan de Raad is verklaard in de beantwoording van eerder door uw fractie gestelde schriftelijke vragen (antwoord 1). We kunnen hierop aanvullen dat er voor conceptrapporten (status van het rapport ten tijde van uw vraag omdat het college het rapport pas op 12 mei heeft kunnen bespreken) geen actieve informatieplicht is van het college.

Vraag 4:
Het college hield bij de behandeling van het raadsvoorstel over de opkoopbescherming bij hoog en bij laag vol dat de schaarste zich beperkt tot woningen tot € 330.000. Hoe verhoudt die stelligheid zich tot de presentatie van 8 mei 2026, waarin de ambtelijke top zelf concludeerde dat woning schaarste zich voordoet in het volledige betaalbare huur- en koopsegment, en was het college ten tijde van die behandeling bekend met deze conclusie?

Antwoord 4:
Dit betreft geen nieuwe informatie. Het woonbehoefteonderzoek concludeert dat er schaarste is in het volledige betaalbare huur- en koopsegment. Deze conclusie is ook toegelicht tijdens de presentatie voor de formatie op 8 mei 2026 en tijdens de informatiesessie tijdens de domeinvergadering fysiek op 1 september.

Het vaststellen van een schaarstegrens voor het instrument opkoopbescherming is echter iets anders. Zoals ook toegelicht in de beantwoording van de schriftelijke vragen inzake de onderbouwing van de nieuwe opkoopbeschermingsgrens van 330.000 euro en het schaarste begrip (17 september 2026) onderbouwt Stec specifiek dat de ***onevenwichtige effecten van schaarste voor de doelgroep starters en middeninkomens*** *(de doelgroep die beschermd wordt door een opkoopbescherming) zich concentreren in het segment tot € 330.000,-.*

Vraag 5:
Deelt het college de mening dat de raad bij de behandeling van het raadsvoorstel over de opkoopbescherming een onvolledig beeld heeft gekregen van de conclusies van het Stec onderzoek en dat de raad haar besluit daardoor heeft genomen op basis van informatie die de eigen ambtelijke top op dat moment al als te beperkt beschouwde? Zo nee, hoe duidt het college dan de eigen stelligheid waarmee de grens van € 330.000 als de grens van de schaarste is gepresenteerd?

Antwoord 5:
Nee het college deelt deze mening niet met u. Zie antwoord 3 en 4.

Vraag 6:
Is het college, gelet op het voorgaande, bereid het besluit over de grens van de opkoopbescherming te heroverwegen en de raad uiterlijk eind Q3 voorstel voor te leggen dat recht doet aan de schaarste in het gehele betaalbare segment? Zo nee, hoe verantwoordt het college dan tegenover de raad en de Maastrichtse woningzoekenden dat het vasthoudt aan een grens waarvan ook de eigen ambtelijke top de onderbouwing te beperkt acht?

Antwoord 6:
Nee het college is hier niet toe bereid. Eind 2027 komt de huisvestingsverordening, met onder andere de module opkoopbescherming, opnieuw naar u raad.

Na aanleiding van de landelijke evaluatie van de opkoopbescherming is het overigens de verwachting dat het Rijk de onderbouwing van prijsgrenzen verder standaardiseert indien het instrument opkoopbescherming blijft voortbestaan. Op 16 oktober heeft de minister via een kamerbrief aangegeven dat de doelstelling van de opkoopbescherming, bijbehorende motivatieplicht met betrekking tot leefbaarheid en de methodiek achter de schaarstegrens gaan veranderen.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i., De Burgemeester,

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