Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

Aan de fractie van SP
mevrouw Stephanie Blom

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake kloof tussen het Stec-woningbehoefteonderzoek en de (groei)ambities van het coalitieakkoord

DATUM
17 november 2026
Verzonden: 18-11-2026

BIJLAGEN
--

PORTEFEUILLEHOUDER
Wethouder Mackus

ONZE REFERENTIE
2026.02656

Schriftelijke vragen

Geachte fractie van de SP,

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

Vraag 1:
De onderzoekers van Stec adviseren met zoveel woorden om het trendscenario met een marge van 130 procent als uitgangspunt te nemen, en het ambitiescenario uitdrukkelijk níet, aangezien daaraan ook de grootste risico's en onzekerheden kleven. Kan uw college voor de raad uiteenzetten op welke onderbouwde gronden het dit advies naast zich heeft neergelegd, of erkent het dat de keuze voor het hoge groeipad niet uit het onderzoek voortvloeit maar louter een politieke keuze is? In dat laatste geval verneemt onze fractie graag welke belangen daarbij de doorslag hebben gegeven.

Antwoord 1:
We vinden het belangrijk om de brede welvaart, economische vitaliteit en het voorzieningenniveau in Maastricht op peil te houden. Een evenwichtigere bevolkingsopbouw en versterking van de beroepsbevolking is daarvoor nodig. Het realiseren van voldoende passende woningen is hiervoor randvoorwaardelijk. Deze ontwikkeling gebeurd niet vanzelf. Daarom geven we adaptief uitvoering aan dit woningbouwprogramma.

Het college geeft invulling aan het woonbehoefteonderzoek door in te zetten op een programma van ongeveer 5.000 no-regret woningen in de spoorzone en de bestaande wijken ('kloppende harten'). Hierbij kijken we voornamelijk naar de bouw van nultredenwoningen voor meerdere doelgroepen die in alle scenario's van het woningbehoefteonderzoek nodig zijn vanwege vergrijzing. Zo spelen we, binnen onze invloedssfeer, in op het huidige woningtekort, bevorderen we doorstroming en werken we aan het behouden en aantrekken van jongeren en gezinnen mede via vrijkomende bestaande woningen.

Als de demografische ontwikkeling daar aanleiding toe geef en we erin slagen om de beroepsbevolking ten behoeve van brede welvaart te versterken, kunnen we ruimte bieden aan een totaal van 8.250 woningen tot 2040. Blijft de bevolkingsgroei achter, dan kunnen we de plannen bijstellen. De ontwikkelmogelijkheden in de spoorzone bieden daarbij de ruimte om mee te bewegen met toekomstige ontwikkelingen.

Vraag 2:
Stec kwalificeert het door uw college gekozen groeipad als het scenario met de grootste onzekerheid en het grootste risico op overaanbod, parkeerdruk en verlies aan klimaatadaptatie. Aanvaardt uw college deze risicoanalyse uit het door hemzelf bestelde onderzoek? Zo ja, wie draait er volgens uw college op voor de gevolgen wanneer het overaanbod zich daadwerkelijk voordoet?

Antwoord 2:
Onderzoeksbureau Stec schetst in haar adviesnotitie bij ieder van de vier doorgerekende scenario's risico's die kunnen optreden. In het Ambitie scenario is het aantal huishoudens in Maastricht het grootst, is de behoefte aan woningen het grootst en daarmee ook de ruimtedruk als gevolg van autoparkeren het grootst. Stec redeneert vervolgens dat daarmee de ruimte voor klimaatadaptatie minder groot wordt. Deze redenering volgt het college. Het is daarmee niet gezegd dat er onvoldoende ruimte overblijft voor klimaatadaptatie. Die analyse heeft Stec niet uitgevoerd. Ten behoeve van de Omgevingsvisie 'Stad van Dichtbij' is veel breder dan alleen de woningbehoefte onderzoek gedaan toekomstige ruimteclaims in Maastricht en hieruit is geconcludeerd dat de stad dient worden vergroend en is gekozen voor het werken met een groennorm per buurt en per bouwinitiatief. In het inmiddels opgestarte omgevingsprogramma wordt dit in meer detail uitgewerkt. Ook met de uitvoering van de omgevingsprogramma's Zorgvuldige Verdichting, Actieplan Geluid en Bereikbaarheid zet het college in op het voorkomen van ongewenste effecten zoals benoemd in de Omgevingseffectrapportage, en daarmee ook de genoemde risico's in het rapport van Stec.

Vraag 3:
Het coalitieakkoord motiveert de groei onder meer met de stelling dat zij nodig is om de tweedeling te verkleinen. Hoe verhoudt die redenering zich tot de conclusie uit het onderzoek dat de verwachte instroom juist bestaat uit theoretisch opgeleide, kapitaalkrachtige huishoudens rond de campus – een instroom die, zonder stevige publieke sturing, de prijzen eerder opdrijft dan dempt en de tweedeling dus eerder verscherpt dan verzacht?

Antwoord 3:
Hiervoor verwijst het college naar de Omgevingsvisie 'Stad van Dichtbij'. Het doel is om een evenwichtigere bevolkingsopbouw in Maastricht te krijgen. Een opbouw waarin de verhouding tussen personen in de leeftijdsgroep tussen 25 en 45 jaar en andere groter wordt dan nu het geval is. Op die manier kan de vervangingsvraag die is ontstaan door vergrijzing beter ingevuld worden. Het gaat daarbij nadrukkelijk om praktisch en theoretisch opgeleiden, omdat ook voor de eerste groep de vervangingsvraag groot is. Door te investeren in woningen, economie en de leefomgeving wil het college zorgdragen voor de juiste randvoorwaarden om deze leeftijdsgroep aan te trekken. Nieuwe woningen zorgen voor een beter passend aanbod, meer doorstroming en dat het prijsopdrijvend effect als gevolg van groei beperkt blijft. Met gerichte investeringen in woningen en de leefomgeving kan de tweedeling in Maastricht worden aangepakt. Nieuwe stadsbuurten, bijvoorbeeld in de spoorzone, krijgen voldoende sociale huur en betaalbare woningen. Investeringen in ontmoetingsplekken, wandel en fietsinfrastructuur en groen dragen bij aan betere fysieke en mentale verbindingen tussen nieuwe en bestaande stadsbuurten. Investeringen in de economische structuur, zoals die gedaan worden in de Brightlands Health Campus, zorgen voor een groter verdienvermogen van de stad en daarmee ook de mogelijkheden om verder te investeren in de stad en de mensen, rechtstreeks doordat meer banen binnen het bereik van de inwoners komen en indirect via de genoemde investeringen van de overheid.

Tot slot werkt het college ook direct aan het tegengaan van tweedeling, onder ander door de continuering van de veerkrachtige wijkenaanpak, de ontwikkeling van het Sociaal Ontwikkelbedrijf en extra middelen voor maatschappelijke participatie, preventie en jeugd en onderwijs.

Vraag 4:
Is uw college bereid, alvorens onomkeerbare stappen te zetten richting uitbreiding buiten de randen van de bestaande stad, de raad een geactualiseerde en onafhankelijke doorrekening van de noodzaak daartoe voor te leggen op basis van de meest recente cijfers? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4:
Het college zet met haar woningbouwprogramma niet in op uitbreiding buiten de randen van de bestaande stad. Het grootste gedeelte van de woningen landen in de spoorzone. Een kleiner aandeel binnen de bestaande wijken, nabij kloppende harten en woonzorgzones.

Indien we in een groeipad naar méér dan 140.000 inwoners in 2040 terecht komen en de gewenste stedelijke ontwikkeling niet meer in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden, kunnen locaties buiten het stedelijke gebied worden onderzocht. Een goede onderbouwing is daarvoor noodzakelijk.

Vraag 5:
Van de 12.230 geplande woningen hebben er slechts 1.610 een harde planstatus; de realisatie van de overige ruim 10.000 berust grotendeels bij marktpartijen. Kan uw college aangeven welk deel van deze zachte plannen in handen is van commerciële ontwikkelaars en beleggers en welk deel in handen van toegelaten instellingen? Erkent uw college dat de haalbaarheid van de groeiambitie daarmee in belangrijke mate afhangt van de vraag of bouwen voor déze partijen op enig moment winstgevend genoeg is?

Antwoord 5:
De woningbouwopgave wordt gerealiseerd door een combinatie van woningcorporaties, marktpartijen en andere initiatiefnemers. De haalbaarheid van woningbouw is altijd mede afhankelijk van economische omstandigheden en investeringsbereidheid van betrokken partijen. Dit geldt zowel voor commerciële ontwikkelaars als voor woningcorporaties.

Het college ziet dat de investeringsmogelijkheden van de woningcorporaties beperkt zijn. Daarom stimuleren we betaalbaar wonen via met een investeringsimpuls van 20 miljoen euro. Dit budget is primair om de nieuwbouw van sociale huur in samenwerking met de corporaties te stimuleren. Aanvullend kijken we actief hoe we ons eigen bezit van grond en vastgoed kunnen benutten voor de woonopgave. Zie hiervoor ook peilpunt 2 uit het peilvoorstel Volkshuisvestingsprogramma dat de gemeenteraad op 1 december bespreekt tijdens de domeinvergadering Fysiek. In Q2 2027 wordt er een raadsvoorstel aan de raad voorgelegd met de financiële uitwerking van het Volkshuisvestingsprogrammama, waarin bovenstaande staat verwerkt.

Vraag 6:
Stec noemt het bouwtempo de doorslaggevende factor voor het waarmaken van de ambitie. Is uw college bereid, waar marktpartijen vertragen of afhaken, zelf de regie te nemen door verwerving van grond en desnoods door zelf te (laten) bouwen, bijvoorbeeld via een gemeentelijk woonbedrijf zonder winstoogmerk? Zo nee, met welke instrumenten denkt uw college het bouwtempo dan wél af te dwingen?

Antwoord 6:
Het college is niet bereid om een gemeentelijk woonbedrijf op te zetten. Een dergelijk woonbedrijf vraagt aanzienlijke publieke investeringen en brengt voor een gemeente grote financiële risico's met zich mee. Gemeenten kunnen immers geen gebruikmaken van de financiële achtervang die woningcorporaties wel hebben. Daarnaast leidt een gemeentelijk woningbedrijf niet automatisch tot een hoger bouwtempo.

Wel stimuleert het college het bouwtempo door een actieve rol te nemen op locaties om woningbouw aan te jagen (denk aan de spoorzone en zie antwoord 5). Daarnaast werkt het college aan vereenvoudiging en versoepeling van gemeentelijke regels rondom wonen. Zie hiervoor ook peilpunt 3, 4 5, 6, 9 en 10 uit het peilvoorstel Volkshuisvestingsprogramma.

Vraag 7:
Uit het onderzoek van Stec blijkt dat de geregistreerde sloopopgave voor de komende jaren (355 woningen) in geen verhouding staat tot de daadwerkelijke onttrekkingen van de afgelopen jaren (gemiddeld 290 per jaar), die zich bovendien vrijwel uitsluitend in het betaalbare en sociale segment voltrekken. Onderkent uw college dat de confrontatie tussen plancapaciteit en behoefte daarmee op een te rooskleurige aanname berust?

Antwoord 7:
De sloopopgave (verschil tussen bruto en netto) is in theorie afhankelijk van de huishoudensontwikkeling in combinatie met de veranderende woonbehoefte door vergrijzing. In de praktijk is uiteindelijke sloopopgave ook sterk gekoppeld aan de mogelijkheden die woningcorporaties hebben. Denk aan de technische en financiële haalbaarheid van renovatie of vervangende nieuwbouw, evenals de mogelijkheden die woningcorporaties hebben om op bestaande of nieuwe locaties passende (nultreden) woningen te realiseren.

Het college werkt daarom met een adaptief woningbouwprogramma en we monitoren de huishoudensontwikkeling. Tot slot blijft het college in gesprek met partners zoals de woningcorporaties en ontwikkelaars om de woningmarkt ook in de praktijk te duiden. Niemand wil immers voor leegstand bouwen.

Vraag 8:
Blijkens het coalitieakkoord laat uw college de lokale eis van 60 procent sociale huur of betaalbare koop per project los. Onze fractie beschouwt dit als het vrijwillig prijsgeven van juist dat instrument waarmee de gemeente kan afdwingen dat er voor ménsen in plaats van voor de markt wordt gebouwd, en bovendien waar dat gebeurt. Deelt uw college die kwalificatie? Zo nee, kan het dan uiteenzetten met welk instrument van vergelijkbare hardheid het deze eis vervangt – dus niet zijnde de norm van 67 procent betaalbaar over de gehele stad bezien, daar die niet van vergelijkbare hardheid is?

Antwoord 8:
Zie peilpunt 3 in het peilvoorstel Volkshuisvestingsprogramma

Vraag 9:
Het realiseren van woningen in het middensegment, waarvoor wettelijk een nieuwe norm van 40 procent geldt, blijft in de huidige plannen volgens Stec steken op 28 procent. Hoe verklaart uw college dat het de ene norm (60 procent betaalbaar per project) loslaat als ‘lokale kop’, terwijl het over het gat van twaalf procentpunt in de wél verplichte middensegmentnorm in het akkoord met geen woord rept?

Antwoord 9:
Zie peilpunt 3 in het peilvoorstel Volkshuisvestingsprogramma. Het college stelt voor om betaalbaarheidseisen op projectniveau stellen, waar 40% sociale huur of middensegment (naast 30% sociale huur) een onderdeel van is. Uitzonderingen zijn studenten- en jongerenhuisvesting (alles sociale huur) en buurten met een hoog aandeel sociale huurwoningen (70% betaalbaar, vrij invulbaar met sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).

Vraag 10:
Hoe voorkomt uw college dat de verschuiving van een eis per project naar een norm op stedelijk niveau ertoe leidt dat betaalbare bouw geconcentreerd wordt in de wijken waar die zich nu al ophoopt, terwijl wijken als Villapark, Sint Pieter en de Groene Loper opnieuw buiten schot blijven? Onze fractie constateert dat de ‘magic mix’ tot dusver vooral selectief in kwetsbare buurten wordt toegepast.

Antwoord 10:
Het college is niet van plan betaalbaarheidseisen per project los te laten. Zie hiervoor peilpunt 3 uit het peilvoorstel Volkshuisvestingsprogramma.

Vraag 11:
Is uw college bereid, in aanvulling op of ter vervanging van de losgelaten eis, harde en meetbare prestatieafspraken met de corporaties te maken – waaronder een netto groei van de sociale- en middenhuurvoorraad waarbij voor elke gesloopte woning ten minste anderhalve woning terugkomt, een definitieve stop op uitponding, en een jaarlijkse, per wijk uitgesplitste openbare verantwoording? Zo nee, hoe verhoudt zich dat tot de in het akkoord uitgesproken wens om de tweedeling te bestrijden?

Antwoord 11:
Zie antwoord 10. Het college is niet bereid om een dergelijke afspraak met de woningcorporaties te maken. Wel wil het college de woningcorporaties ondersteunen om meer betaalbare woningen op nieuwe locaties te realiseren (zie antwoord 5 en peilpunt 2 van het peilvoorstel). Tegelijkertijd ziet het college ook dat verkoop een noodzakelijk onderdeel is van het financiële- en technische beheer van woningcorporaties.

Het college maakt hier afspraken over met de woningcorporaties die samenvallen in zowel de meerjarige prestatieafspraken als in het volkshuisvestingsprogramma.

Vraag 12:
Uit het onderzoek van Stec blijkt dat het aantal huishoudens van alleenstaanden en stellen jonger dan 35 jaar in alle vier de scenario's daalt of hooguit stabiliseert – van -1.945 in het basisscenario tot slechts -5 in het ambitiescenario, telkens over de periode tot 2040. Kan uw college uitleggen hoe een groeiambitie die zich naar eigen zeggen richt op het behouden en aantrekken van juist deze groep, er volgens de modellen van Stec niettemin niet in slaagt de krimp om te buigen naar een reële toename? Onderschrijft uw college de conclusie dat de beoogde groei dus vooral instroom van buitenaf betreft, en niet het vasthouden van jonge Maastrichtenaren die de stad dreigen te verlaten?

Antwoord 12:
Deze demografische trend is aanleiding geweest om zoals beschreven in de Omgevingsvisie in te zetten op een evenwichtigere bevolkingsopbouw. De genoemde cijfers geven geeft juist aan dat het belangrijk is om te investeren in economische ontwikkeling, fijne woonmilieus met voldoende betaalbare en passende woningen, sterke voorzieningen en een toekomstbestendige openbare ruimte, zodat huidige en toekomstige inwoners hier hun toekomst kunnen en willen opbouwen. Zie hiervoor ook de raadsinformatiebrief van 18 september en pagina 17 van de Omgevingsvisie Maastricht 2040.

Daarnaast zet het college, naast het reguliere woningbouwprogramma, ook in op specifieke betaalbare woonproducten voor studenten en jongeren (zie peilpunt 9 en 10 van het peilvoorstel Volkshuisvestingsprogramma).

Vraag 13:
Diezelfde cijfers laten zien dat het aantal huishoudens van 55 tot 75 jaar in het ambitiescenario met 2.785 tot 3.430 afneemt – een daling van 17 tot 21 procent. Kan uw college aangeven of deze daling verklaard wordt doordat deze Maastrichtenaren de stad verlaten, bijvoorbeeld omdat passende, betaalbare doorstroomwoningen ontbreken? Zo ja, hoe verhoudt het faciliteren van een omvangrijke externe instroom zich tot de verantwoordelijkheid om eerst deze bestaande inwoners een fatsoenlijk perspectief op doorstroming binnen hun eigen stad te bieden?

Antwoord 13:
Deze afname ontstaat voornamelijk door vergrijzing, maar voor een beperkt deel inderdaad door uitstroming. Betaalbare en passende huisvesting kan één van de onderliggende redenen zijn (zie ook antwoord 12). Daarom werkt het college hard aan meer passende en betaalbare woningen. Doorstroming en het behouden van jongeren en gezinnen is daarin een van de uitgangspunten.

Vraag 14:
Het werkgelegenheidsscenario, waarop de groeiambitie mede is gebaseerd, leidt volgens Stec vooral tot instroom en behoud van theoretisch opgeleid personeel, gekoppeld aan de Brightlands Health Campus, de Chemelot Campus en de Einstein Telescope. Kan uw college aangeven welke voorzieningen het treft om te voorkomen dat deze specifieke, kapitaalkrachtige instroom – bijvoorbeeld via hogere biedingen op een toch al krappe koopmarkt met een prijsstijging van 39 procent sinds 2019 – de bestaande, minder kapitaalkrachtige Maastrichtenaar wegconcurreert? Is uw college bereid verdringing als apart te monitoren effect te onderscheiden van de totale bevolkingsgroei, zodat de raad niet enkel de omvang maar ook de sociale samenstelling van de groei kan beoordelen?

Antwoord 14:
Het college onderkent het risico dat extra vraag op de woningmarkt de druk op betaalbare woningen vergroot. Daarom zetten wij met het Volkshuisvestingsprogramma in op een gedifferentieerd woningbouwprogramma met voldoende sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen (zie peilpunt 2, 3 en 4). Het college is bereid om hier een actieve rol in te nemen (zie antwoord 1).

Monitoring van de ontwikkeling van huishoudens en woningen (ook gekoppeld aan betaalbaarheid en inkomens) is een onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma. Het college is bereid om de raad hier jaarlijks over te informeren.

Vraag 15:
Stec constateert dat de secundaire doelgroep van de corporaties – huishoudens die voorheen nog een koopwoning konden bemachtigen – daartoe op de huidige markt niet langer in staat is en daardoor is aangewezen op een toch al overspannen huurmarkt, met 59 procent meer reacties op corporatiewoningen en een met 76 procent opgelopen zoektijd tot gevolg. Erkent uw college dat deze groep, die in geen enkel scenario als doelgroep van de groeiambitie wordt benoemd, feitelijk de partij is die de gevolgen van de gekozen koers het eerst en het hardst voelt? Welke concrete maatregelen verbindt uw college hieraan om te voorkomen dat deze Maastrichtenaren nog verder tussen wal en schip raken?

Antwoord 15:
Het college herkent zich niet in het beeld dat inwoners met een lager inkomen geen onderdeel zouden zijn van de groeiambitie. De overkoepelende ambitie voor groei van brede welvaart bedoeld voor alle Maastrichtenaren. Betaalbaar wonen, juist voor deze doelgroep, is daarom een belangrijk onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma. Daarbij stelt het college in het peilvoorstel voor om bij nieuwbouwontwikkelingen minimaal 30% sociale huur te eisen. Een hoger aandeel is mogelijk.

Vraag 16:
Stec wijst erop dat particuliere huurwoningen, mede door aangescherpte huurprijsregels en fiscale wijzigingen, op grote schaal zijn verkocht, waardoor de woningmarkt voor studenten, arbeidsmigranten en starters juist krapper is geworden. Onvoldoende specifieke studentenhuisvesting leidt ertoe dat een groter deel van deze groep noodgedwongen uitwijkt naar de reguliere woningmarkt, ten koste van andere woningzoekenden. Nu uw college tegelijkertijd de 40-40-40-regel loslaat: welke garantie kan het de raad geven dat deze verdringing niet verder toeneemt? Is uw college bereid de realisatie van voldoende specifieke, grootschalige studentenhuisvesting als harde randvoorwaarde aan de deregulering te verbinden, in plaats van als vrijblijvend uitgangspunt?

Antwoord 16:
Zie peilpunt 9 en 10 van het peilvoorstel Volkshuisvestingsprogramma. Het college blijft inzetten op grootschalige studentenhuisvesting en neemt daar onder andere via de Spoorzone gebiedsontwikkeling een actieve rol in. Daarnaast worden de betaalbaarheidseisen voor studenten- en jongerenwoningen herijkt om de woningbouwplannen voor studenten- en jongerenhuisvesting van de grond te krijgen.

Tot slot ziet het college inderdaad dat veel kamerverhuurpanden worden verkocht. We laten de 40/40/40 regeling los om het om het afnemende kameraanbod op te vangen. We borgen leefbaarheid door vast te houden aan maximale straatpercentages en afstandscriteria.

Vraag 17:
Kan uw college nader (dus verdergaand dan de uitleg die Stec daar zelf voor geeft) toelichten waarom een groep die 19 procent van alle huishoudens uitmaakt en die voor 39 procent zelfstandig op de reguliere woningmarkt woont – en daar dus rechtstreeks concurreert met andere betaalbaar-woningzoekenden – volledig buiten de behoefteberekening is gehouden, en acht uw college het verantwoord een woningbouwprogrammering op te stellen op basis van een onderzoek dat bijna een vijfde van de eigen huishoudens niet meerekent?

Antwoord 17:
De woonbehoefte voor studenten is buiten het woningbehoefteonderzoek gehouden omdat deze woningbehoefte er anders uitziet dat de ''reguliere'' doelgroepen. Daarnaast is de woonbehoefte van deze doelgroep tijdelijker (na afstuderen veranderen woonwensen en financiële mogelijkheden) en onzekerder (vanwege landelijke en internationale politieke ontwikkelingen). De woonbehoefte voor studenten wordt bijgehouden middels de Landelijke Studenten Monitor. Daarnaast voer het college hierover apart ook het gesprek met de UM en andere onderwijsinstellingen. De inschatting is dat er tot 2040 minimaal 1.500 aaextra studentenwoningen nodig zijn. Deze inschatting is gebaseerd op de prognoses van de UM, verwachte uitponding van kamerpanden en vervallen van tijdelijke studentenhuisvesting aan de Sorbonnelaan in 2035.

Zie peilpunt 9 en 10 van het peilvoorstel voor de maatregelen die het college neemt om de realisatie van deze woningen te stimuleren.

Vraag 18:
De adviesnotitie stelt dat de ontwikkeling van de studentenpopulatie grote gevolgen heeft voor de vraag naar betaalbare woningen. Tegelijkertijd is deze groep buiten de behoefteberekening gehouden vanwege de ‘zeer onzekere’ prognose. Hoe verhoudt deze methodologische keuze zich tot het feit dat juist het coalitieakkoord de regels voor studentenhuisvesting verder wil versoepelen, zonder te beschikken over een doorrekening van de gevolgen voor de reguliere woningmarkt?

Antwoord 18:
Zie antwoord 17

Vraag 19:
Is uw college bereid een aanvullende behoefteberekening te laten uitvoeren waarin de zelfstandig wonende studentenpopulatie wél wordt meegenomen, zodat de raad een volledig beeld krijgt van de daadwerkelijke druk op de betaalbare woningvoorraad, in plaats van een beeld waaruit bijna een vijfde van de woningzoekenden vooraf is weggelaten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 19:
Zie antwoord 17

Vraag 20:
Deelt uw college de zorg van onze fractie dat de methodologische uitsluiting van studenten het risico meebrengt dat de aangekondigde deregulering van de studentenhuisvesting – waaronder het loslaten van de 40-40-40-regel en het vergemakkelijken van kamerbewoning en Friendscontracten – wordt doorgevoerd op basis van een woningbehoefteonderzoek dat de concurrentie-effecten van deze doelgroep op de reguliere markt niet in kaart heeft gebracht? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 20:
Zie antwoord 17.

Vraag 21:
Verschillende fracties stelden eerder vragen over grootschalige studentenhuisvesting die, via omzetting en splitsing van bestaande woningen, de facto buiten de bedoeling van het beleid om tot stand kwam. Nu uw college de 40-40-40-regel loslaat, ligt herhaling van dat patroon voor de hand. Kan uw college precies aangeven welke wijzigingen het in deze regel voorziet, en welke waarborg het biedt dat het resultaat niet opnieuw méér belasting van de leefbaarheid oplevert dan de regel beoogt te voorkomen? Wat is er gebeurd met het voornemen om studentenhuisvesting bij voorkeur in campusachtige constructies te realiseren en niet in de bestaande wijken?

Antwoord 21:
Zie peilpunt 9 (en bijbehorende argumenten) in het peilvoorstel. We borgen leefbaarheid door vast te houden aan maximale straatpercentages en afstandscriteria. Het loslaten van de 40-40-40-regel en het verlagen van de oppervlaktegrens voor verkamering (peilpunt 4 en 5) is bedoeld om het afnemende kameraanbod op te vangen. Vanwege de landelijke regels rondom box 3, de wet betaalbare huur en het huurtoeslagsysteem dat alleen voor zelfstandige woningen geldt verwachten we niet dat er op te grote schaal extra kamerverhuurpanden worden toegevoegd.

Vraag 22:
Is uw college bereid vergunningen te weigeren voor projecten die overwegend bestaan uit te kleine, te dure studio's die primair via de huurtoeslag rendabel worden gemaakt, zodat gemeenschapsgeld niet langer via de band van de student in de zak van de ontwikkelaar verdwijnt? Is het bereid in plaats daarvan in te zetten op de door studenten zelf gewenste collectieve woonvormen?

Antwoord 22:
Nee het college is hier niet toe bereid. Het college ziet dat zelfstandige studentenhuisvesting (studio's) veelal financieel aantrekkelijker is voor zowel student als ontwikkelaar vanwege het landelijke huurtoeslagsysteem en de veranderende huur- en belastingregels. Dit is een realiteit waartoe we ons momenteel moeten verhouden.

Wel ziet het college dat vereenzaming onder studenten een groeiend probleem is, mede door deze woonvorm. Daarom is het college voornemens om ontmoetingsruimten bij zelfstandige studenteneenheden verplicht te stellen.

Vraag 23:
In het coalitieakkoord wordt ten aanzien van nieuw lokaal beleid op het gebied van de volkshuisvesting het adagium 'nee, tenzij' gehanteerd. Kan uw college concreet benoemen welke lokale regels die de belangen van huurders, omwonenden of de betaalbaarheid beschermen hierdoor op de tocht komen te staan, en welke afweging het daarbij maakt tussen bouwsnelheid en bescherming?

Antwoord 23:
Het college ziet dat publieke waarden rondom betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid (voor de bestaande buurt) soms op gespannen voet staan. Het uitgangspunt 'nee, tenzij' betekent daarom niet dat deze belangen minder zwaar gaan wegen.

Het betekent wel dat zorgvuldig wordt afgewogen of aanvullende lokale regels noodzakelijk, effectief en proportioneel zijn ten opzichte van het beoogde doel. Daarbij streeft het college ernaar om in het Volkshuisvestingsprogramma een evenwicht te zoeken in het beschermen van deze publieke belangen.

Vraag 24:
Is uw college bereid om bewoners, in plaats van hen via deregulering verder op afstand te zetten, juist een bindende stem te geven door vóórdat een ontwikkelaar aan tafel zit een zeggenschapstraject te organiseren, met een juridisch bindend buurtcontract over woonmix, bouwhoogte en groen als onderdeel van de vergunning? Zo nee, hoe verhoudt dat zich tot de in het akkoord beleden ambitie van meer participatie?

Antwoord 24:
Nee het college is niet bereid om juridisch bindende buurtcontracten een verplicht onderdeel van de vergunningverlening te maken. Participatie is een belangrijk uitgangspunt, maar dit maakt de procedures rondom woningbouw te complex en onvoorspelbaar.

Vraag 25:
Stec berekent tot 2040 een behoefte aan 2.345 reguliere nultredenwoningen, 1.585 geclusterde woningen en 555 zorggeschikte woningen, terwijl het coalitieakkoord bij de vage toezegging van ‘meer ruimte’ voor senioren blijft. Is uw college bereid deze concrete aantallen als afdwingbare doelstelling in de programmering op te nemen en bij alle nieuwbouwplannen verplicht te toetsen op geschiktheid voor ouderen, in plaats van dit aan de vrije keuze van ontwikkelaars over te laten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 25:
Zie peilpunt 1 en 2 in het peilvoorstel. Het college is bereid om een actieve rol te pakken om meer nultredenwoningen en zorggeschikte woningen in zowel de spoorzone als de bestaande wijken te laten landen. Dat doen we enerzijds door middel van afspraken met maatschappelijke partners zoals woningcorporaties en zorgpartijen. En anderzijds kan dit via tenders wanneer we zelf grondposities hebben. Het is overigens de verwachting dat de meeste woningen die de komende jaren gebouwd worden bestaan uit nultreden appartementen.

Vraag 26:
Het is inmiddels algemeen bekend dat het voor ouderen die hun koopwoning afbetaald hebben, en daardoor bijna geen maandelijkse woonlasten meer dragen, hoogst onaantrekkelijk is om te verhuizen naar een nieuwe koop- of huurwoning die kleiner van omvang is, vaak geen tuin heeft, en tot hernieuwde woonlasten leidt. Het is dan vaak aantrekkelijker om de eigen, afbetaalde woning zodanig te verbouwen of opnieuw in te richten, dat deze levensloopbestendig is en ouderen daar tot hun overlijden zelfstandig kunnen blijven wonen. Welke maatregelen is uw college voornemens te nemen om voor deze groep ouderen alsnog een prikkel tot verhuizen in het leven te roepen en zo de doorstroming te bevorderen?

Antwoord 26:
We zien inderdaad dat doorstroming erg moeilijk van de grond de krijgen is, en dan financiële redenen daar een van de achterliggende oorzaken van zijn. Via het volkshuisvestingsprogramma en de meerjarige prestatieafspraken proberen we doorstroming enerzijds op gang te helpen door het realiseren van verschillende aantrekkelijke woonproducten voor ouderen verspreid over de stad en in diverse vormen en prijssegmenten. En anderzijds door doorstroming te stimuleren en te ontzorgen via bijvoorbeeld een doorstroommakelaar.

Vraag 27:
Stec noemt de doorstroming van ouderen bepalend voor het al dan niet ontstaan van overschotten in de bestaande voorraad. Welke concrete maatregelen verbindt uw college aan de aangekondigde uitbreiding van woonzorgzones om die doorstroming daadwerkelijk op gang te brengen? Is uw college bereid financiële prikkels zoals een lagere grondprijs uitsluitend beschikbaar te stellen aan corporaties, wooncoöperaties en andere partijen zonder winstoogmerk, zodat de publieke investering niet wegvloeit naar private rendementen?

Antwoord 27:
Zie antwoord 5. Het college is inderdaad voornemens om hier een actieve rol in te pakken en financiële middelen in te zetten. De achterliggende gedachte is dat nieuwe locaties voor betaalbaar wonen en zorg een bredere doorstroomketen op gang kunnen helpen. Het college kijkt hierbij primair naar woningcorporaties zoals ook omschreven in het coalitieakkoord (p.12), maar wil hierin ook nauw samenwerken met zorgpartijen. Daarbij acht het college het niet wenselijk om marktpartijen uit te sluiten in deze maatschappelijke opgave.

Vraag 28:
Stec beveelt met nadruk aan om, vooruitlopend op de Wet versterking regie volkshuisvesting, regionale afspraken te maken over een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen – een aanbeveling die in het coalitieakkoord ontbreekt. Is uw college voornemens deze afspraken op korte termijn te initiëren en, zo ja, wanneer mogen wij de eerste resultaten daarvan tegemoetzien?

Antwoord 28:
De nieuwe afspraken rondom de huisvesting en evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen en wettelijk verplichte urgente doelgroepen worden momenteel voorbereid. Bij de uitwerking van de urgentieregeling wordt gestreefd naar een evenwichtige balans tussen de verschillende doelgroepen. Immers, wanneer iedereen urgent is dan is niemand urgent. Tot slot moeten de regels uit de Huisvestingsverordening geïmplementeerd worden in Thuis in Limburg, het systeem waarin woningzoekenden reageren op woningen.

Dit gaan we zo goed als mogelijk regionaal af te stemmen met onze Zuid-Limburgse buurgemeenten. Daarnaast werken we hierin nauw samen met de Maastrichtse woningcorporaties. Een uniform regionaal woningverdeelsysteem is in het belang van de woningzoekende.

Een groot deel van deze afspraken landt juridisch in de Huisvestingsverordening. Een raadsvoorstel voor de huisvestingsverordening wordt in Q4 2027 aan de gemeenteraad voorgelegd. Versnelling is gelet op de voorbereidingstijd en de benodigde afstemming niet realistisch.

Vraag 29:
235 van de 325 huishoudens met een Oekraïense referentiepersoon worden op één locatie in Buitenwijk Oost opgevangen. Welke concrete plannen heeft uw college om deze groep, voor zover zij hier wenst te blijven, gespreid en in reguliere woonruimte te huisvesten, zodat deze inwoners van Maastricht aan de rest van hun leven in Nederland kunnen beginnen?

Antwoord 29:
Het college vindt het belangrijk dat Oekraïense ontheemden die duurzaam in Maastricht willen blijven, perspectief krijgen op een passende plek in onze samenleving. Vanuit het Rijk wordt hier ook op ingezet, echter is nog onduidelijk hoe dit exact vorm krijgt. Ook geeft het rijk aan dat gezien de huidige schaarste op de woningmarkt daarvoor voornamelijk wordt gekeken naar het omklappen van opvanglocaties naar reguliere woningen. De opvanglocatie in Maastricht biedt hier helaas weinig mogelijkheden voor. Op dit moment ligt de prioriteit daarom bij het in stand houden van voldoende opvangplaatsen. Indien de landelijke regelgeving en de individuele situatie daartoe aanleiding geven, worden de mogelijkheden voor doorstroming naar reguliere huisvesting bezien binnen de beschikbare woningvoorraad en in afstemming met regionale partners.

Vraag 30:
De woonambitie van deze coalitie leunt op eenmalige onttrekkingen aan de algemene reserve – €20 miljoen voor betaalbaar wonen en €6 miljoen voor woonwagenstandplaatsen, tegenover slechts €1,4 miljoen structureel voor uitvoeringscapaciteit – terwijl het akkoord zelf negatieve begrotingssaldi voorziet in 2028 en 2029. Onderkent uw college dat een incidentele impuls binnen een verder ongewijzigd marktmodel geen structureel antwoord vormt op een structurele crisis? Is uw college bereid te onderzoeken of een deel van deze middelen structureel kan worden aangewend? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 30:
Het college onderkent dat de woningmarktopgave een structureel karakter heeft. De gemeente bouwt zelf geen woningen. De voorgestelde investeringsimpuls is een aanvullend instrument om als gemeente een actieve rol te nemen in het stimuleren van voldoende betaalbare woningen en woonwagenstandplaatsen op de gewenste locaties. Het structureel inzetten van deze middelen lijkt financieel niet haalbaar, hoewel het effect van de ingezette middelen natuurlijk wel structureel is.

Vraag 31:
Kan uw college garanderen dat, mocht de reserve sneller worden aangesproken dan voorzien, niet als eerste op de post betaalbaar wonen wordt bezuinigd? Is uw college bereid, in plaats van verdere uitverkoop van gemeentelijke grond, een actief grondbeleid te voeren waarbij grond primair wordt ingezet voor sociale huur, betaalbare koop, CPO’s en wooncoöperaties?

Antwoord 31:
De post betaalbaar wonen is opgenomen in de begroting 2027 waardoor het een eigen door de raad aangewezen bestemming heeft gekregen. Zoals in de eerdere antwoorden en in het coalitieakkoord (p.12) kijken we actief hoe we ons eigen bezit van grond en vastgoed kunnen benutten voor de woonopgave.

Vraag 32:
Stec reikt zes concrete kantelpuntindicatoren aan voor jaarlijkse monitoring. Is uw college bereid deze over te nemen én de resultaten jaarlijks, per wijk uitgesplitst, openbaar te maken, zodat niet alleen het college maar ook de raad en de stad tijdig kunnen bijsturen? Wie krijgt bij een geconstateerde trendbreuk het laatste woord over koerswijziging: de raad of het college?

Antwoord 32:
Momenteel wordt de monitoringssystematiek verder uitgewerkt, parallel aan de uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma. De kantelpunten van Stec worden daarin meegenomen. Het (bijsturen van) het Volkshuisvestingsprogramma is een collegebevoegdheid.

Vraag 33:
Uw akkoord sluit een uitbreidingswijk buiten de bestaande stad niet uit, terwijl het onderzoek laat zien dat Maastricht met vrijwel alle buurgemeenten al een negatief verhuissaldo kent. Deelt uw college de analyse van onze fractie dat de eigen groeiambitie daarmee eerder ten koste kan gaan van de regionale woningmarkt dan dat zij deze versterkt? Is uw college bereid vóór enig onomkeerbaar besluit een onafhankelijke analyse naar de gevolgen voor landschap, natuur en klimaatadaptatie met de raad en de stad te delen?

Antwoord 33:
Zie antwoord 4.

Vraag 34:
Ten slotte stelt onze fractie vast dat de aanpak van de netcongestie in het akkoord tot prioriteit is verheven, aangezien het net nauwelijks ruimte biedt voor nieuwe aansluitingen. Kan uw college garanderen dat bij de verdeling van de schaarse netcapaciteit de woningbouw voor gewone Maastrichtenaren voorrang krijgt boven de bedrijvigheid rond de campus, en dat vertraging door netcongestie niet onevenredig neerslaat op juist de sociale en betaalbare nieuwbouwprojecten?

Antwoord 34:
Woningbouw valt onder de categorie ''basisbehoeften'' en krijgt daarmee voorrang op de wachtlijst voor elektriciteitsaansluitingen ten opzichte van reguliere commerciële projecten. Zie hiervoor ook: https://www.gemeentemaastricht.nl/een-overbelast-elektriciteitsnetwerk

Het college kan echter geen garantie geven over de verdeling van netcapaciteit. De netbeheerder Enexis verdeelt de beschikbare ruimte op het elektriciteitsnet. We blijven hierover in gesprek met de betrokken partijen waaronder de woningcorporaties.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i., De Burgemeester,

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