



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van SP  
mevrouw S. Blom

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ

ONDERWERP  
Schriftelijke vragen inzake sterke stijging vrije-  
sector huurprijzen en verdwijnen betaalbaar  
huuraanbod in Maastricht

BEHANDELD DOOR  
REC (Rens) Lagerweij

E-MAILADRES  
Rens.Lagerweij@maastricht.nl

DATUM  
19 maart 2026  
Verz. 23 maart 2026

TELEFOONNUMMER  
043 350 4291

FAXNUMMER

BIJLAGEN  
--

ONZE REFERENTIE  
2026.00277

UW REFERENTIE  
---

Geachte mevrouw Blom,

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

## Vraag 1:

Herkent het college conclusie van Pararius dat de vrije-sector huurprijzen in Maastricht in een jaar tijd met ruim 12.9% zijn gestegen, en kan het college daarbij de ontwikkeling over de periode Q1 2022 t/m Q4 2025) voor Maastricht geven in €/m<sup>2</sup> én gemiddelde maandhuur, voor zover deze gegevens bij de gemeente beschikbaar zijn of via partners te verkrijgen zijn?

## Antwoord 1:

*Het college heeft geen specifieke cijfers over de vrije sector huurprijzen (vanaf € 1.184,82 per maand) ter beschikking. Hierdoor herkennen we de gestelde cijfers niet 1 op 1. De tendens herkennen we echter wel.*

*De gemeente Maastricht koopt data in via Realstats over het aantal advertenties in de **particuliere huursector** die op openbare huursites te vinden zijn. Dat is breder dan alleen de vrije sector huurprijzen. Het geeft een beeld van de huurprijs waarop niet-corporatie huurwoningen die in de periode 2022-2025 vrijkwamen op de markt verhuurd werden.*

*Op basis van 9.477 online advertenties is de stijging van de gemiddelde huurprijs van het openbaar inzichtelijke huuraanbod in de periode 2022-2025 in de particuliere huursector 8,9%.*

| Jaar | Gemiddelde huurprijs | Oppervlakte woning      | Gemiddelde huurprijs per m <sup>2</sup> |
|------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 2022 | € 1.095,36           | <25m <sup>2</sup>       | € 32,46                                 |
|      |                      | 25 - 49m <sup>2</sup>   | € 23,51                                 |
|      |                      | 50 - 74m <sup>2</sup>   | € 18,13                                 |
|      |                      | 75 - 99m <sup>2</sup>   | € 14,32                                 |
|      |                      | 100 - 149m <sup>2</sup> | € 13,41                                 |
|      |                      | >150m <sup>2</sup>      | € 11,28                                 |
| 2023 | € 1.100,96           | <25m <sup>2</sup>       | € 32,28                                 |
|      |                      | 25 - 49m <sup>2</sup>   | € 24,86                                 |



DATUM  
19 maart 2026

|      |            |                         |         |
|------|------------|-------------------------|---------|
|      |            | 50 - 74m <sup>2</sup>   | € 18,39 |
|      |            | 75 - 99m <sup>2</sup>   | € 15,50 |
|      |            | 100 - 149m <sup>2</sup> | € 13,37 |
|      |            | >150m <sup>2</sup>      | € 12,53 |
| 2024 | € 1.149,52 | <25m <sup>2</sup>       | € 34,66 |
|      |            | 25 - 49m <sup>2</sup>   | € 27,-  |
|      |            | 50 - 74m <sup>2</sup>   | € 19,77 |
|      |            | 75 - 99m <sup>2</sup>   | € 16,54 |
|      |            | 100 - 149m <sup>2</sup> | € 14,37 |
|      |            | >150m <sup>2</sup>      | € 13,15 |
| 2025 | € 1.193,01 | <25m <sup>2</sup>       | € 42,74 |
|      |            | 25 - 49m <sup>2</sup>   | € 27,86 |
|      |            | 50 - 74m <sup>2</sup>   | € 21,94 |
|      |            | 75 - 99m <sup>2</sup>   | € 16,73 |
|      |            | 100 - 149m <sup>2</sup> | € 14,81 |
|      |            | >150m <sup>2</sup>      | € 13,38 |

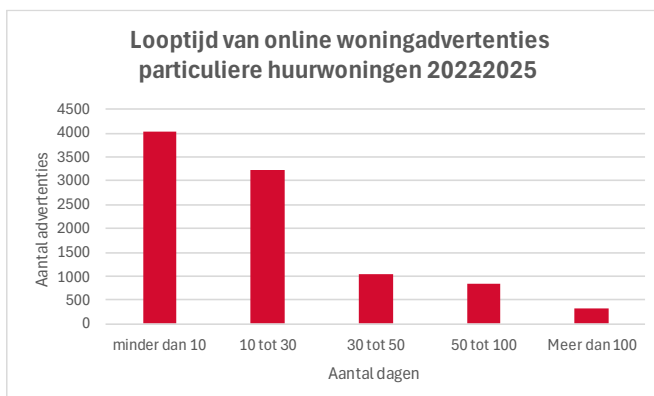
Tabel 1 – Bron: Reastats – Gemeente Maastricht

## Vraag 2:

Pararius stelt dat de vrije huursector ‘structureel krap’ is, met gemiddeld veel reacties per woning en een korte advertentieduur. Kan het college aangeven welke signalen en gegevens er in Maastricht zijn over deze krapte (zoals aantal reacties/bezichtigingen per advertentie, gemiddelde advertentieduur, en het aantal woningzoekenden dat reageert op vrije-sector aanbod), en wat dit volgens het college zegt over de feitelijke toegankelijkheid van de vrije sector in Maastricht? Zo nee, waarom niet?

## Antwoord 2:

Het college heeft geen cijfers over het aantal reacties, advertentieduur, bezichtigingen en woningzoekenden in het vrije sector aanbod. Wel heeft het college een overzicht van de looptijd van online woningadvertenties van **particuliere huurwoningen** (dus breder dan enkel vrije sector) in de periode 2022-2025. Daaruit blijkt dat het grootste deel van de particuliere huurwoningen minder dan 30 dagen online staat, zoals te zien is in onderstaande grafiek (figuur 1).



Figuur 1 – Bron: Realstats



DATUM  
19 maart 2026

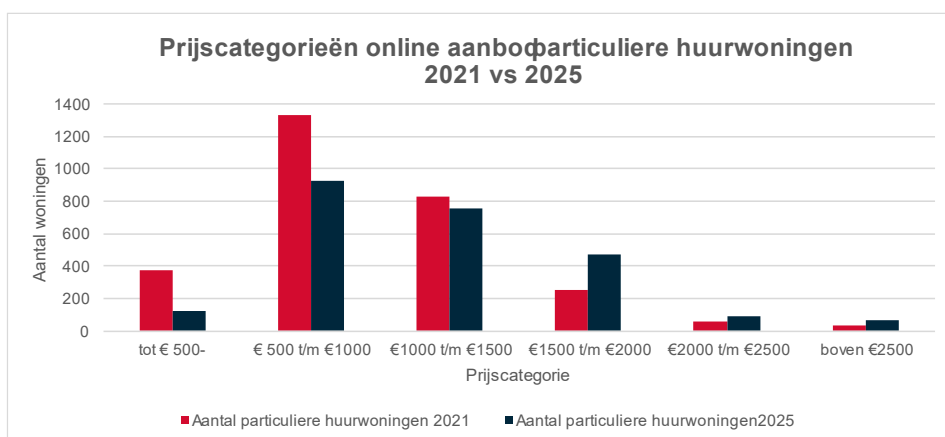
### Vraag 3:

Pararius concludeert dat betaalbare huurwoningen onder de €1.500 sinds 2021 sterk uit het aanbod zijn verdwenen, terwijl het duurdere segment juist groeit. Kan het college aangeven hoe het aanbod in Maastricht zich ontwikkelt binnen de prijsklassen tot €1.000, €1.000–€1.250, €1.250–€1.500, €1.500–€2.000 en boven €2.000?

### Antwoord 3:

*Het college heeft informatie over het online huuraanbod van particuliere huurwoningen in de volgende categorieën: tot € 500,-, € 500 - €1000, €1000 - €1500, €1500 - €2000, €2000 - €2500, boven €2500.*

*Op basis van deze data is het aantal vrijgekomen particuliere huurwoningen onder de € 1000,- per maand sinds 2021 sterk afgenomen, terwijl het duurdere aanbod is toegenomen. Deze ontwikkeling is te zien in figuur 3. De totale hoeveelheid advertenties van particuliere huurwoningen is met 15% afgenomen in de periode 2021-2025.*



**Figuur 2** – Bron: Realstats – Gemeente Maastricht

### Vraag 4:

In de Pararius-monitor wordt genoemd dat er vaak inkomenseisen gelden (zoals 'drie keer de huur' moeten verdienen), hetgeen met de huidige huren voor veel huurders onhaalbaar is. Is het college de mening toegedaan dat dergelijke eisen in Maastricht woningzoekenden uitsluiten, en kan het college aangeven welke gevolgen dit in haar beleving heeft voor de druk op sociale huur, tijdelijke huisvesting en (dreigende) dakloosheid in Maastricht?

### Antwoord 4:

*Het college is de mening toegedaan dat dergelijke eisen woningzoekenden uitsluiten en daarmee de druk op andere woonvormen wordt verhoogd. De invloed die het college heeft op dergelijke eisen is echter beperkt.*

### Vraag 5:

Pararius beschrijft tevens dat er per saldo aanbod verdwijnt (hetgeen betekent dat er meer woningen worden afgemeld dan nieuw worden aangeboden) en dat de markt 'op slot' raakt. Kan het college aangeven of in Maastricht in 2024 en 2025 het vrije-sector aanbod per saldo is gekrompen, en hoeveel woningen er in die periode zijn bijgekomen en verdwenen (verhuurd, ingetrokken of verkocht), en wat het college ziet als de belangrijkste oorzaak? Zo niet, waar kunnen wij die data wél verkrijgen?

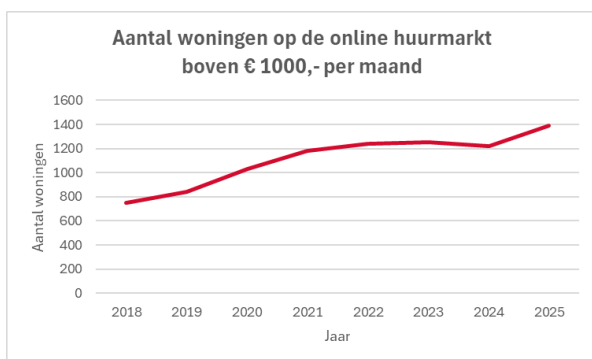


DATUM  
19 maart 2026

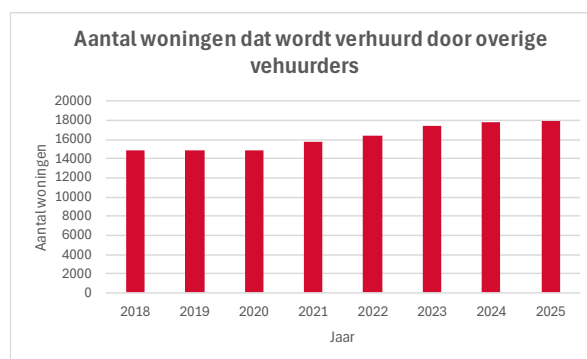
#### Antwoord 5:

Het college heeft geen exacte informatie over het vrije sector aanbod in Maastricht. De trend van een afname van het aantal vrijesectorwoningen wordt echter niet herkend op basis van de data die de gemeente Maastricht wél beschikbaar heeft.

Kijkende naar de informatie over het online huuraanbod van de particuliere huursector dan is een stijging te zien van de hoeveelheid woningen die in de particuliere huurmarkt boven de € 1000,- per maand zijn aangeboden (zie: figuur 4). Gegevens van het CBS over de gehele particuliere huursector in Maastricht (zie: figuur 5) bevestigen deze tendens.



Figuur 3 - Bron: Realstats – Gemeente Maastricht



Figuur 5 - Bron: CBS-kerncijfers wijken en buurten – Gemeente Maastricht

#### Vraag 6:

In het onderzoek wordt uitponding ook als structureel fenomeen genoemd, en Pararius geeft daarbij aan dat een deel van het koopaanbod bestaat uit woningen die eerder als vrijesector huurwoning werden aangeboden. Kan uw college aangeven wat de omvang van uitponding in Maastricht is in 2024 en 2025, welke wijken het meest worden geraakt, en welk type woningen het betreft (grootte/prijsklasse), zodat zichtbaar wordt welke groepen inwoners hierdoor het hardst worden geraakt? Zo nee, waarom niet, en waar kunnen wij die data wél vinden?

#### Antwoord 6:

De gemeente Maastricht heeft geen data over de omvang van uitponding van vrije sector huurwoningen in Maastricht uitgesplitst naar wijken en typen woningen.

Zoals in figuur 5 (zie: antwoord 5) te zien is, is de totale particuliere huursector in Maastricht sinds 2023 constant in verhouding met koopwoningen en woningcorporatie woningen. De tendens dat, met name verouderde, particuliere huurwoningen verkocht worden is wel bekend bij het college.

Landelijke media bevestigen dit recentelijk en leggen uit waarom:

- <https://nos.nl/artikel/2604048-investeerdere-verkopen-ruim-65-000-huurhuizen-in-2025>
- <https://nos.nl/artikel/2592171-aantal-verkochte-huurwoningen-blijft-stijgen-goed-voor-starters>

Daarnaast geeft het [CBS aan dat de private huursector de afgelopen jaren vooral groeide door nieuwe woningen](#). Deze nieuwbouw is mogelijk de oorzaak dat de totale omvang van de particuliere verhuursector constant blijft ondanks verkoop.



DATUM  
19 maart 2026

**Vraag 7:**

Pararius waarschuwt dat prijsstijgingen in €/m<sup>2</sup> in sommige steden (deels) kunnen samenhangen met een verschuiving naar kleinere woningen. Kan het college aangeven of in Maastricht sprake is van zo'n samenstellingseffect (meer kleine appartementen, studio's en kamerverhuur in het vrije-segment), en wat dit betekent voor de beschikbaarheid van gezinswoningen en betaalbare doorstroommogelijkheden binnen de stad? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord 7:**

*Het college monitort de beschikbaarheid van gezinswoningen en betaalbare doorstroomwoningen niet anders dan die van sociale huurwoningen, waardoor deze informatie niet toegankelijk is.*

*Kijkend naar [CBS-data over de gemiddelde woninggrootte](#) zien we inderdaad dat de gemiddelde woninggrootte in Maastricht afneemt. De tendens dat prijsstijgingen in €/m<sup>2</sup> kunnen leiden tot een verschuiving naar kleinere woningen is bekend en voorstelbaar. Schaarse en dure bouwlocaties in de stad, stijgende bouwkosten, tekort aan vakmensen, regelgeving en rechtelijke procedures kunnen prijsopdrijvend werken. Het college stuurt aan op betaalbare woningen door middel van een maximale koop of huurprijs. Ook zijn er regels over afmetingen van kamers en woningen.*

**Vraag 8:**

Uit het aangehaalde onderzoek doemt het beeld op dat de vrije huursector voor steeds meer mensen onbereikbaar wordt en tegelijk het betaalbare aanbod verdwijnt. Kan uw college concreet aangeven welk risico het ziet dat dit in Maastricht leidt tot verdringing (mensen moeten de stad uit), langere wooncarrières 'op kamers', of overbewoning, en welke signalen het college hierover heeft?

**Antwoord 8:**

*Het college voert momenteel een woonbehoefteonderzoek uit waarin de huidige en toekomstige woningvoorraad per type en prijsklasse wordt vergeleken met de behoefte van verschillende doelgroepen. Het college heeft geen cijfers beschikbaar over verdringing, langere wooncarrières 'op kamers', of overbewoning, maar blijft zich inzetten voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaars.*

**Vraag 9:**

Kan het college aangeven welke concrete stappen het op korte termijn zet om de raad en de stad zicht te geven op de feitelijke ontwikkeling in Maastricht (huurprijzen, aanbod, prijsklassen en uitponding), en of het college bereid is om hierover periodiek te rapporteren zodat beleid niet achteraf reageert maar vooruit kan sturen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer mogen wij de eerste periodieke rapportage tegemoet zien?

**Antwoord 9:**

*Momenteel wordt er voor de gemeente Maastricht een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt onderzocht hoeveel en welke woningen er de komende jaren toegevoegd moeten worden in Maastricht uitgesplitst naar verschillende doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en locaties. De gemeenteraad wordt op 12 mei geïnformeerd over het woonbehoefteonderzoek in de domeinvergadering fysiek.*

*In Q2 dit jaar gaat de nieuwe raad het proces in om te komen tot een volkshuisvestingsprogramma. Het woonbehoefteonderzoek levert daar belangrijke input voor. Het college is voornemens om in het volkshuisvestingsprogramma toe te werken naar een adaptieve woonprogrammering die tussentijds kan worden bijgestuurd als dit nodig is.*



DATUM  
19 maart 2026

*Daarbij hoort ook een monitoringssystematiek om op tijd te kunnen reageren op ontwikkelingen. Dit wordt in het proces richting het volkshuisvestingprogramma verder uitgewerkt.*

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas  
Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen