



**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 19 januari 2026
No. 2026.00277
Portefeuillehouder: Pas
Team: Wonen en Leefkwaliteit**

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

Maastricht, 19 januari 2026

Betreft: Schriftelijke vragen SP - Sterke stijging vrije-sector huurprijzen en verdwijnen betaalbaar huuraanbod in Maastricht.

Geacht college,

Zoals bekend, maakt onze fractie zich reeds geruime tijd zorgen over de betaalbaarheid van wonen en een leven opbouwen in Maastricht. Ook de afgelopen dagen zijn weer signalen naar buiten gekomen over de vrije huursector in Limburg, die niet alleen wijzen op het feit dat wonen in Maastricht weer forst duurder geworden is, maar een beeld laat zien van een 'markt' die in *nog* hoger tempo ontoegankelijker wordt voor gewone mensen die in Maastricht wonen, werken, zorgen en studeren, en die niet beschikken over een topinkomen of een vangnet, maar wél afhankelijk zijn van een huurwoning om hun leven op te bouwen, kinderen op te voeden, te herstellen na een scheiding.

In [*De Limburger*](#) d.d. 16 januari 2026 werd bericht dat de huurprijzen voor woningen in de vrije sector in Limburg in een jaar tijd met ruim 12% zijn gestegen, waarbij Limburg zelfs tot de sterkste stijgers van Nederland behoort. De onderliggende cijfers uit de [Pararius Huurmonitor](#) laten voor het vierde kwartaal van 2025 óók zien dat betaalbare huurwoningen in rap tempo van de markt verdwijnen, dat woningen gemiddeld razendsnel worden verhuurd met grote concurrentie. Bovendien blijven verhuurders en beleggers huurwoningen uitpenden, waardoor het aanbod niet alleen duurder wordt, maar ook kleiner, en dus de druk op alle andere segmenten in de stad verder oploopt.

Voor Maastricht is dit niet zomaar de zoveelste statistiek waaruit blijkt dat wonen steeds onbetaalbaarder wordt in onze stad. In de eerdergenoemde Pararius-monitor wordt Maastricht genoemd als stad waar de vierkantemeterprijs op jaarbasis stevig is gestegen (met maar liefst 12.9 procent), en tegelijk weten we dat juist hier de spanning tussen studenten, starters, middeninkomens en mensen met een lager inkomen al jaren groot is.

Dit lijkt al geruime tijd tot lange wachttijden in de sociale huur, een middenhuursegment dat te klein is en particuliere verhuur waarin bewoners steeds vaker te maken krijgen met hoge instapdrempels, inkomenseisen en onzekerheid. Daarom wil de SP graag opnieuw helderheid van het college over deze ontwikkelingen, én concrete actie om te voorkomen dat Maastricht langzaam verandert in een stad waar je alleen nog kunt wonen als je óf geluk hebt óf geld.

Tegen deze achtergrond, hebben wij de volgende vragen voor uw college:

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 €/m² én gemiddelde maandhuur, voor zover deze gegevens bij de gemeente beschikbaar zijn of via partners te verkrijgen zijn?
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?
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?
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?
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?
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 vrije-sector 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?
7. Pararius waarschuwt dat prijsstijgingen in €/m² 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 doorstroombmogelijkheden binnen de stad? Zo nee, waarom niet?

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?
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 uitponning), 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?

Hoogachtend,

Stephanie Blom
Raadslid SP