



Schaarsteonderzoek gemeente Maastricht

Stec Groep aan gemeente Maastricht

14 april 2026

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Onze aanpak	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Conclusies en advies	4
2.1 Overall in gemeente woningschaarste in goedkope huur- en koopsegment	4
2.2 Schaarste koopsegment: in alle wijken tot € 330.000 (prijspeil 2025)	5
2.3 Urgente doelgroepen spelen rol in schaarste voor reguliere woningzoekenden	5
3. Analyse schaarste	6
3.1 Passende woningvoorraad	6
3.2 Dynamiek koopwoningmarkt	14
3.3 Dynamiek huurwoningmarkt	16
Bijlage A: Analyses op wijkniveau	20
A2. Inkomensgroepen per wijk	20
A3. Koopprijssegmenten per wijk naar passend bij inkomensgroepen	21
A3. Koopprijssegmenten per wijk passend bij woonbeleid	21
A4. Corporatiehuurwoningen naar prijsklassen per wijk	22
A5. Particuliere huurwoningen naar prijsklassen per wijk	22
A6. Passende woningvoorraad per wijk	23
A7. Aanbod en verkochte woningen per wijk	23
A8. Aantal reacties per verhuurde corporatiewoning per wijk	24
A9. Verhuizingen tussen wijken in Maastricht	24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Maastricht onderzoekt de mogelijkheden waarover zij beschikt om betaalbare woningen beter beschikbaar te maken en betaalbaar te houden. Dit kan onder meer door als gemeente woningmarktinstrumenten in te zetten via een huisvestingsverordening. Denk aan een opkoopbescherming (het tegengaan van het opkopen van betaalbare woningen door investeerders), het geven van voorrang bij de toewijzing van betaalbare (nieuwbouw)woningen aan personen met een lokale binding of het reguleren van toeristische verhuur van reguliere woningen¹.

Schaarste is een grond om deze instrumenten mee in te stellen. Dit betekent dat aangetoond moet worden dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige schaarste-effecten op de woningmarkt. Ook moet (onderbouwd) besloten worden voor welke gebieden in de gemeente en voor welke prijssegmenten instrumenten van toepassing kunnen zijn.

Om deze reden wenst de gemeente Maastricht te beschikken over een onderzoek naar de woningschaarste in de gemeente, die antwoord geeft op de volgende vragen:

- Is er op dit moment schaarste op de woningmarkt in de gemeente Maastricht? En zo ja, hoe ziet deze schaarste eruit, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypen en prijssegmenten)?
- Zijn er verschillen in de mate van schaarste tussen de verschillende wijken? En betekent dit dat er tussen deze wijken een verschil in prijsgrens is tot waar deze schaarste zich voordoet?
- Op basis van bovenstaande: welke doelgroepen ervaren op dit moment krapte op de woningmarkt? (zoals koopstarters en middeninkomens).

Dit onderzoek geeft nog geen antwoord op vragen over de effectiviteit van de instrumenten die bij het aantonen van schaarste ingezet kunnen worden. Een dergelijk onderzoek is noodzakelijk om de proportionaliteit van deze maatregelen aan te kunnen tonen.

1.2 Onze aanpak

Dit rapport beschrijft het onderzoek naar of er schaarste is, en zo ja in welke mate deze schaarste zich voordoet in de gemeente Maastricht op gemeente- en wijkniveau. Dit onderzoek bevat een grondige analyse van de huidige inkomensverdeling, woningvoorraad, marktdynamiek en demografische ontwikkelingen binnen de gemeente en haar wijken. Hiervoor is gebruik gemaakt van Microdata gegevens van het CBS. Zo kunnen uitkomsten op wijkniveau verkregen worden. Daarbij wordt ook regelmatig de vergelijking gemaakt met regionale en landelijke cijfers.

Op basis van actuele marktgegevens wordt vervolgens geanalyseerd in welke prijsklassen er aantoonbaar sprake is van deze schaarste. Indien er sprake is van schaarste in de gemeente Maastricht dan kan dit onderzoek dienen als grondslag voor het opnemen van aanvullende regels in de huisvestingsverordening voor desbetreffende prijssegmenten.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de belangrijkste conclusies die voortkomen uit de onderzoeksresultaten. De volledige analyse wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. In bijlage A zijn aanvullende analyses per wijk in te zien.

¹ In dit onderzoek richten we ons op de effectiviteit van het instellen van voorrang bij de toewijzing van betaalbare woningen aan personen met een lokale binding. Betaalbare woningen zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen of koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (€ 390.000 in 2024 en € 405.000 in 2025).

2. Conclusies en advies

In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste conclusies van ons schaarsteonderzoek samen, zowel op gemeente- als wijkniveau.

2.1 Overall in gemeente woningschaarste in goedkope huur- en koopsegment

De woningmarktdynamiek in de gemeente Maastricht duidt in ieder geval op woningschaarste in het goedkope huur- en koopsegment voor huishoudens met een laag inkomen. Dit blijkt uit de beperkte passende woningvoorraad voor lage inkomens², sterk gestegen transactieprizen op de koopwoningmarkt en toegenomen wachttijd en aantal reacties op de sociale huurwoningmarkt. Ook zien we dat huishoudens met een middeninkomen moeilijk de woningmarkt kunnen betreden of kunnen doorstromen naar een voor hen passende woning. Dat zien we met name terug tot een bepaalde prijs (zie hiervoor 2.2).

In onderstaand overzicht geven we per aspect een beoordeling door middel van een stoplicht. Een rood stoplicht duidt erop dat dit specifieke aspect een grote bijdrage levert aan woningschaarste in de gemeente Maastricht.

Tabel 1: Conclusies woningschaarste gemeente Maastricht

Aspect	Bevindingen	Beoordeling
Passende woningvoorraad (3.1)	- De groep lage inkomens is in de gemeente Maastricht (56%) groter dan in Nederland als geheel (49%). - De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan op de mogelijkheden voor huishoudens met een laag inkomen. Rekening houdend met passende huurprijzen en WOZ-waarden voor deze doelgroep, zijn er onvoldoende passende woningen voor hen. Dit zorgt ook voor de nodige concurrentie op woningen voor middeninkomens. De passende woningvoorraad voor lage inkomens is 79% van de omvang van deze inkomensgroep (primaire en secundaire doelgroep van sociale huur)³. Dit komt door recente woningmarktontwikkelingen (zie hieronder). Met name startende huishoudens en doorstromers vanuit de huurwoningmarkt hebben hier last van.	
Dynamiek koopwoningmarkt (3.2)	29% van de woningvoorraad had per 1 januari 2025 een geïndexeerde WOZ-waarde tot € 280.000 ten opzichte van 57% op 1 januari 2021. 22% van de huidige te koop staande of verkochte woningen in het afgelopen jaar had een vraagprijs tot € 330.000 (Funda). De koopwoningmarkt voor huishoudens met een middeninkomen is dus krappere geworden gedurende 2025. - De gemiddelde transactieprijs in de gehele gemeente lag in 2024 op € 395.000 Dit is een stijging van 39% ten opzichte van 2019.	

² Tot inkomensgrens sociale huur. In dit onderzoek op basis van inkomensgrenzen in 2024: Tot € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 52.672 voor meerpersoonshuishoudens.

³ Voor elke 100 huishoudens met een laag inkomen zijn er dus 60 passende betaalbare koop- en huurwoningen aanwezig in de voorraad.

**Dynamiek
huurwoningmarkt
(3.3)**

- De zoekduur per corporatiehuurwoning is sterk toegenomen met 76% in de periode 2021-2025.
- Het aantal reacties per corporatiehuurwoning is sterk toegenomen met 59% in de periode 2021-2025.
- De particuliere huurprijs per vierkante meter is toegenomen met 35% in de periode 2021-2025.



Bron: Stec Groep (2026).

2.2 Schaarste koopsegment: in alle wijken tot € 330.000 (prijspeil 2025)

Op basis van de analyses blijkt dat woningschaarste aangetoond kan worden in het betaalbare koopsegment. Vervolgens is het echter ook van belang te bepalen tot welke prijsgrens deze schaarste aanwezig is. Hiervoor maken we onderscheid tussen de wijken en dan wel op basis van dezelfde indicatoren als die we in de vorige tabel schetsten. Met name de dynamiek op de koopwoningmarkt is hiervoor een goede indicator.

In alle wijken schaarste getaxeerd tot € 330.000, verhuisdynamiek speelt belangrijke rol

Op basis van de woningmarktanalyses schatten we in dat in alle wijken in de gemeente Maastricht op dit moment schaarste is tot een koopprijs van € 330.000 (prijspeil 2025). Dit is in 2025 het prijspeil waarvoor startende of doorstromende middeninkomens met enig vermogen nog een woning kunnen kopen. Huishoudens met een laag of middeninkomen merken op de woningmarkt in Maastricht het sterkst de gevolgen van de sterk gestegen woningprijzen. Dit is voor huishoudens met een inkomen van meer dan 1,5 keer modaal minder het geval. We zien dat er verschillen zijn in de betaalbaarheid van de woningvoorraad in de diverse wijken, maar dat de verhuisdynamiek tussen de wijken ervoor zorgt dat we deze gebieden niet als aparte woningmarktgebieden kunnen afbakenen (zie bijlage A9). We nemen daarmee aan dat huishoudens met een laag of middeninkomen in de gemeente Maastricht onafhankelijk van hun huidige woonwijk een zelfde mate van schaarste ervaren.

2.3 Urgente doelgroepen spelen rol in schaarste voor reguliere woningzoekenden

De gemeente Maastricht is bij inwerkingtreding van de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht om urgentiecategorieën op te nemen in haar huisvestingsverordening. Deze aandachtsgroepen hebben dan voorrang bij het toewijzen van vrijkomende sociale huurwoningen. Ook heeft de gemeente Maastricht de mogelijkheid om zelf doelgroepen aan te wijzen die onderbouwd voorrang verdienen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Een voorbeeld daarvan zijn bijvoorbeeld personen die een cruciaal beroep uitvoeren in de gemeente Maastricht, zoals personeel van de politie en de brandweer of leraren en zorgpersoneel. Personen die werken in deze cruciale beroepen zoeken soms⁴ ook een woning in de sociale huur. Het verlenen van urgentie aan hen, naast urgentiecategorieën, vergroot daarmee de schaarste voor andere reguliere woningzoekenden. Zij kunnen dan immers in een beperkter deel van de sociale huurwoningvoorraad nog terecht, wat bijvoorbeeld het aantal reacties en de zoektijd kan doen toenemen op deze vrijkomende woningen. De totale woningschaarste wordt overigens niet of nauwelijks vergroot, immers heeft een dergelijke regeling enkel invloed op de volgorde waarin woningzoekenden een woning toegewezen krijgen. Wel kan deze regeling enige invloed hebben op de omvang van doelgroep woningzoekenden die in deze cruciale beroepen werkt. Wellicht zullen zij bij invoering van een dergelijke voorrang zich namelijk eerder in Maastricht vestigen dan in een andere gemeente.

⁴ Op basis van woon-werkgegevens hebben we in beeld gebracht wel deel van de werknemers in Maastricht in deze cruciale beroepen op dit moment in een corporatiewoning woont. Dit is 5% van de werknemers bij de Politie, 3% van de werknemers bij de Brandweer, 7% van de leraren in het basisonderwijs en 14% van al het zorgpersoneel.

3. Analyse schaarste

In dit hoofdstuk staat de uitwerking van de meest relevante woningschaarste-indicatoren. Dit zijn onder andere:

- Het aantal huishoudens per inkomensgroep en hun huur- en koopmogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad.
- De recente marktdynamiek op de koopwoningmarkt van de gemeente Maastricht.
- De recente dynamiek op de sociale huurwoningmarkt van de gemeente Maastricht.
- De recente dynamiek op de particuliere huurwoningmarkt van de gemeente Maastricht.

De analyses in dit hoofdstuk worden op gemeenteniveau gepresenteerd en regelmatig vergeleken met regionale, provinciale en landelijke cijfers. Wel worden verschillen binnen de gemeente benoemd. Deze uitkomsten zijn in te zien in bijlage A.

3.1 Passende woningvoorraad

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

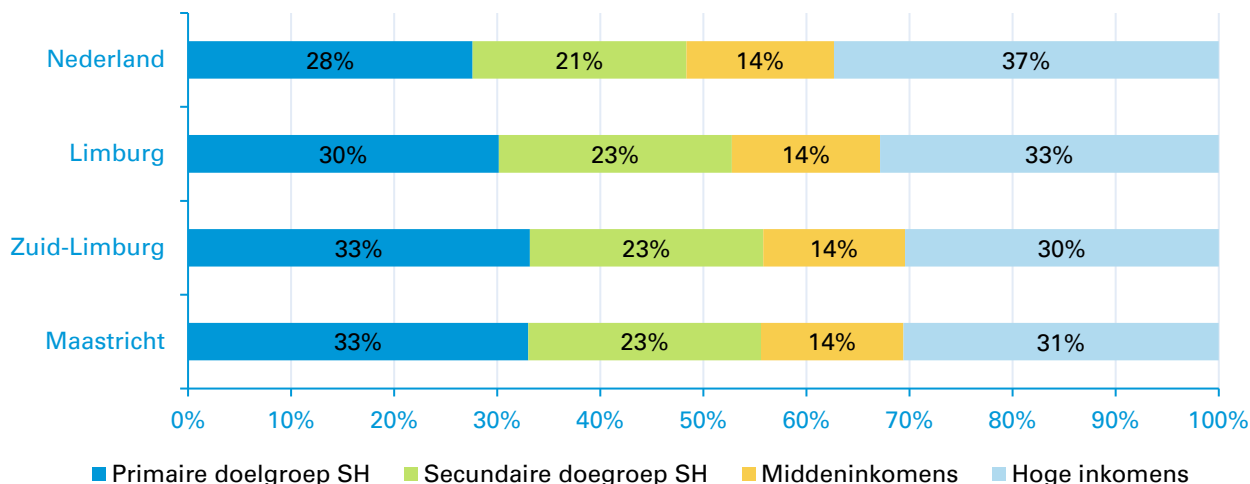
De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaande opsomming zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2026 gegeven. Wanneer we werken met historische gegevens indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep sociale huur):** bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van € 29.400 en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van € 39.925.
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep sociale huur):** ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep lage inkomens. 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie, mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van € 51.537 hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal € 56.910. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens:** we hanteren in dit onderzoek voor middeninkomens een maximaal inkomen van € 72.000 per huishouden. Dit is in 2026 gelijk aan een huishoudensinkomen van 1,5 keer modaal.
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens die meer dan 1,5x modaal verdienen. Dit zijn huishoudens met een inkomen van € 72.000 of hoger in 2026.

Relatief veel Maastrichtse huishoudens hebben een laag inkomen

In de gemeente Maastricht heeft 56% van de huishoudens een laag inkomen; 33% behoort tot de primaire doelgroep voor sociale huur en 23% behoort tot de secundaire doelgroep. In heel Nederland heeft 49% een laag inkomen en in Limburg is dit als geheel 53%. Er wonen dus relatief veel huishoudens met een laag inkomen in de gemeente Maastricht. Onderscheid makend naar de wijken (zie bijlage A2) zien we dat huishoudens met een laag inkomen relatief veel wonen in de wijk Buitenwijk West; daar heeft 64% van de huishoudens een laag inkomen. Dat sluit aan op de woningvoorraad daar, welke uit relatief veel corporatiehuurwoningen en goedkope koopwoningen bestaat.

Figuur 1: Huishoudens naar inkomensgroep in Maastricht, 2023*



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). *Teruggerekend naar inkomensgrenzen in peiljaar 2023.

Hypotheekmogelijkheden per inkomensgroep

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de hypotheekmogelijkheden voor een meerpersoonshuishouden per rentecategorie.

Hypotheek rente	Modaal (€ 48.000)	Modaal en half modaal (€ 48.000 + € 24.000)	2x modaal (€ 48.000 + € 48.000)
1%	€ 220.000	€ 355.000	€ 520.000
2%	€ 205.000	€ 325.000	€ 475.000
3%	€ 200.000	€ 315.000	€ 455.000
4%	€ 195.000	€ 305.000	€ 435.000
5%	€ 190.000	€ 290.000	€ 415.000

Bepaling betaalbare woningvoorraad op basis van huurprijzen en WOZ-waarden

Om te beoordelen voor welke inkomensgroepen het aanbod in de gemeente Maastricht mogelijk beperkt is, zijn eerst de betaalbare prijscategorieën in de huur en koop vastgesteld. Er wordt wat betreft koopwoningen met de geïndexeerde WOZ-waarde van 2025 gerekend. Daarmee is de waarde op peilmoment 1-1-2025 ingeschat. We bepalen daarom de passendheid van de woningvoorraad ook wat betreft inkomen en huurprijs per 1-1-2025 en dus met de inkomens- en prijsgrenzen die op dat moment golden.

Voor **lage inkomens met passend toewijzen** zonder eigen middelen (anders dan voor de kosten koper) zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 165.000 betaalbaar (prijspeil 1-1-2025) en heeft deze doelgroep recht op toewijzing van een sociale huurwoning tot de aftoppingsgrens (€ 682,96 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 731,93 voor meerpersoonshuishoudens).

Voor **lage inkomens zonder passend toewijzen** zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 230.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden en kunnen zij op basis van toewijzingsregels van sociale

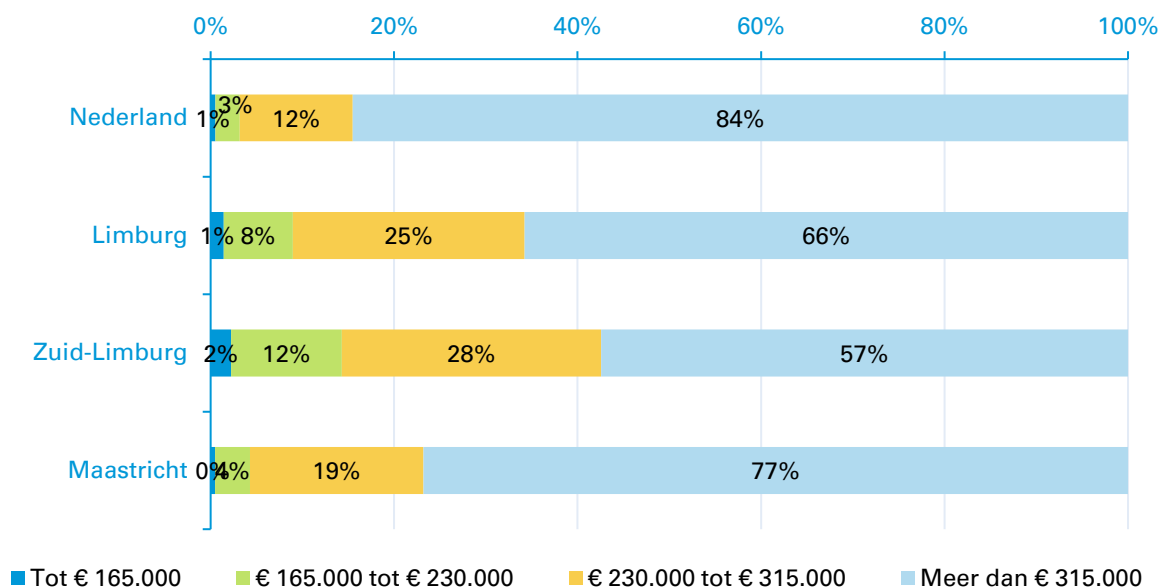
huurwoningen een woning uit het hoogste sociale huursegment van de aftoppingsgrens (€ 682,96 / € 731,93) tot de sociale huurgrens (€ 900,07) toegewezen krijgen.

Voor **middeninkomens** met een inkomen tot maximaal € 72.000 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 315.000 bereikbaar en kunnen zij via de Wet betaalbare huur middenhuurwoningen toegewezen krijgen vanaf de sociale huurgrens (€ 900,07) tot de middenhuurgrens (€ 1.184,82).

77% koopwoningvoorraad niet bereikbaar voor startende middeninkomens zonder eigen vermogen

We hebben op basis van bovenstaande kooprijsgrenzen een indeling gemaakt van de woningvoorraad van de gemeente Maastricht. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de WOZ-waarden uit 2025, geïndexeerd naar een jaar later (peildatum 1 januari 2025). Daaruit blijkt dat de woningvoorraad niet bereikbaar is voor startende huishoudens met een laag inkomen behorend tot de primaire doelgroep van de sociale huur zonder eigen vermogen. Voor de huishoudens behorend tot de secundaire doelgroep is dit aandeel zeer beperkt (4%). Huishoudens met een middeninkomen hebben al wat meer mogelijkheden op de koopwoningmarkt. In totaal is 23% van de woningmarkt voor hen bereikbaar. In vergelijking met Nederland zien we dat met name de mogelijkheden voor middeninkomens in Maastricht groter zijn op de koopwoningmarkt. Landelijk is namelijk slechts 16% van de woningmarkt bereikbaar voor hen. In vergelijking met Limburg en Zuid-Limburg zijn de mogelijkheden voor huishoudens met een middeninkomen juist beperkter in de gemeente Maastricht op de koopwoningmarkt. Onderscheid makend naar wijken (bijlage A3) valt op dat met name in Buitenwijk West en Buitenwijk Noordoost nog relatief veel kansen zijn voor huishoudens met een middeninkomen op de koopwoningmarkt. In het Centrum en Buitenwijk Zuidwest zijn deze kansen juist zeer beperkt.

Figuur 2: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in de gemeente Maastricht passend bij inkomensgroepen, 2023

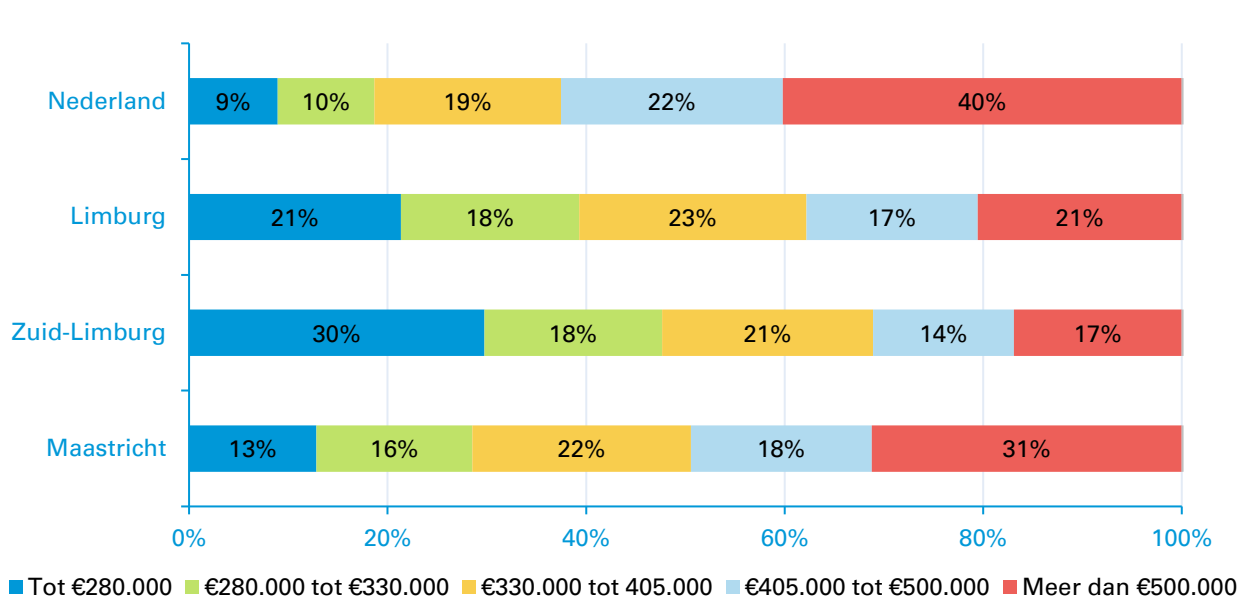


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *WOZ-waarde 2025 geïndexeerd naar 1-1-2025.

Met name koopwoningvoorraad boven betaalbaarheidsgrens is relatief groot ten opzichte van de rest van Limburg

We hebben de koopwoningvoorraad ook nog ingedeeld naar prijssegmenten die door de gemeente Maastricht in haar woonbeleid hanteert. Deze wijken af van de passende prijscategorieën van specifieke inkomensgroepen en deze biedt met name meer differentiering in duurdere koopsegmenten. Hieruit valt op dat juist het duurste koopsegment boven een waarde van € 500.000 sterk vertegenwoordigd is in de gemeente Maastricht in vergelijking met de rest van Limburg. In bijlage A4 is te zien dat deze woningen met name sterk aanwezig zijn in de wijken Centrum en Buitenwijk Zuidwest.

Figuur 3: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in de gemeente Maastricht passend bij woonbeleid gemeente Maastricht, 2023

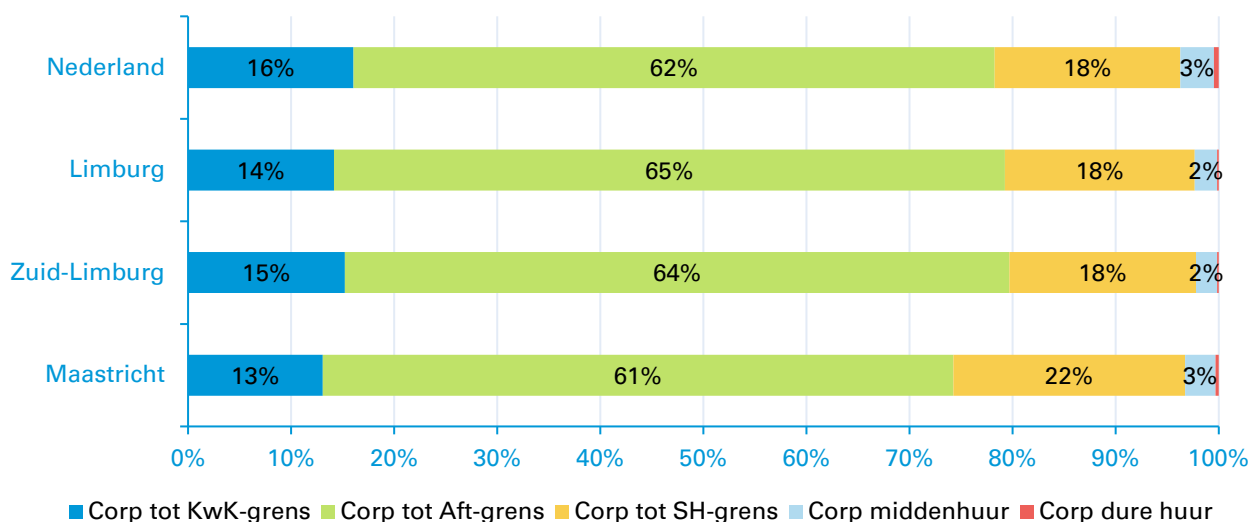


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *WOZ-waarde 2025 geïndexeerd naar 1-1-2025.

Relatief groot deel van huurwoningvoorraad tot de aftoppingsgrens

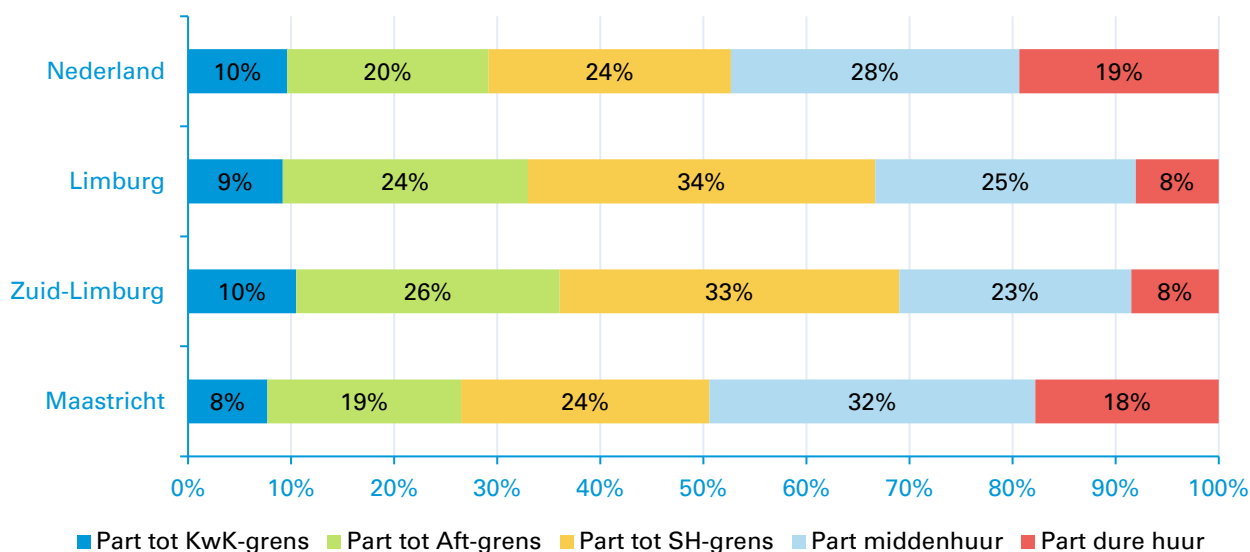
Op basis van bepaalde en ingeschatte huurprijzen door het CBS is een indeling van de huurwoningvoorraad van de gemeente Maastricht gemaakt en een vergelijking met Nederland, Limburg en Zuid-Limburg. Hieruit valt op dat bijna alle corporatiehuurwoningen onder de sociale huurgrens worden verhuurd. Een relatief groot deel van deze woningen heeft een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de sociale huurgrens in vergelijking met Nederland, Limburg en Zuid-Limburg. In de particuliere huur is ten opzichte van met name Limburg en Zuid-Limburg het aantal verhuurde middenhuurwoningen groot. De voorraad tot de sociale huurgrens is juist relatief klein. Belangrijke kanttekening daarbij is dat er in de gemeente Maastricht in totaal wel relatief veel particuliere huurwoningen zijn in vergelijking met andere delen van Limburg (waar meer koopwoningen staan). Dit zorgt ervoor dat het aanbod voor huishoudens met een laag inkomen in de particuliere huurwoningvoorraad alsnog relatief groot is. In bijlage A5 en A6 zijn de huurprijssegmenten verder uitgesplitst naar de wijken in Maastricht. Hieruit blijkt dat de goedkope particuliere huurwoningvoorraad sterk verdeeld is over de diverse wijken. In absolute aantallen zijn de meeste goedkope huurwoningen aanwezig in het Centrum.

Figuur 4: Corporatiehuurwoningvoorraad naar prijsklassen in de gemeente Maastricht, 2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 5: Particuliere huurwoningvoorraad naar prijsklassen in de gemeente Maastricht, 2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Te weinig passende woningen voor huishoudens met laag inkomen, ook middeninkomens merken gevolgen

We zien dat er op dit moment onvoldoende passende woningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen in de gemeente Maastricht. De huurwoningvoorraad voor deze doelgroep is ruim, maar er zijn daarnaast bijna geen koopwoningen meer die wat betreft WOZ-waarde passend zijn voor deze doelgroep. De secundaire doelgroep van corporaties ervaart de sterkste krapte. Er zijn namelijk relatief weinig woningen tussen de aftoppingsgrens en de sociale huurgrens. Dit woningtype is voor hen nodig, omdat zij ook de koopwoningvoorraad slecht kunnen betreden. Waar zij in het verleden nog een koopwoning konden betalen, is dat nu veel minder het geval. Ook voor middeninkomens ontstaat er hierdoor krapte. In principe is de woningvoorraad voor hen voldoende ruim, maar doordat zij concurrentie ervaren van huishoudens

die een lager inkomen hebben (maar meer gespaard hebben), zullen zij ook moeilijker aan een passende woning kunnen komen. Ook een verdere prijsstijging in het koopsegment zal met name deze doelgroep verder onder druk zetten. Zeker omdat hun uitwijkmogelijkheden in het huursegment op dit moment nog beperkt zijn. In bijlage A7 is de omvang van de woningvoorraad per inkomensgroep ook op wijkniveau uitgesplitst. In alle wijken is terug te zien dat het aanbod voor huishoudens met een laag inkomen, en met nadruk op de secundaire doelgroep van corporaties, te beperkt is. Ook middeninkomens staan hierdoor onder druk en dan met name in de wijken waar de koopwoningvoorraad voor hen onvoldoende passend is (geworden). Dat is met name in Buitenwijk Zuidwest het geval.

Tabel 2: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad per inkomensgroep in Maastricht, prijspeil 1-1-2025*

Inkomensgroep	Passende koop- en huurklassen	Aantal huis- houdens	Passende huur- woningen**	Passende koop- woningen	Aandeel passend
Primaire doelgroep sociale huur (tot € 28.375 / € 38.500)	Koop: tot € 165.000 Huur: tot € 731,93	18.050 (25%)	16.505	115	92%
Secundaire doelgroep sociale huur (€ 28.375 / € 38.500 tot € 49.669 / € 54.847)	Koop: € 165.000 - € 230.000 Huur: € 731,93 - € 900,07	12.335 (20%)	6.375	945	59%
Middeninkomens (€ 49.669 / € 54.847 tot € 69.750)	Koop: € 230.000 – € 315.000 Huur: € 900,07 - € 1.184,82	7.545 (17%)	3.335	4.740	107%
Hoge inkomens (> € 69.750)	Koop: > € 315.000 Huur: > € 1.184	16.730 (38%)	1.645	19.225	125%

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *De getoonde prijs- en inkomensgrenzen gelden per 1 januari 2025 en wijken dus af van de actuele prijsgrenzen. Dit doen we omdat de woningprijzen ook nog niet per 1 januari 2026 bekend waren ten tijde van dit onderzoek. **Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

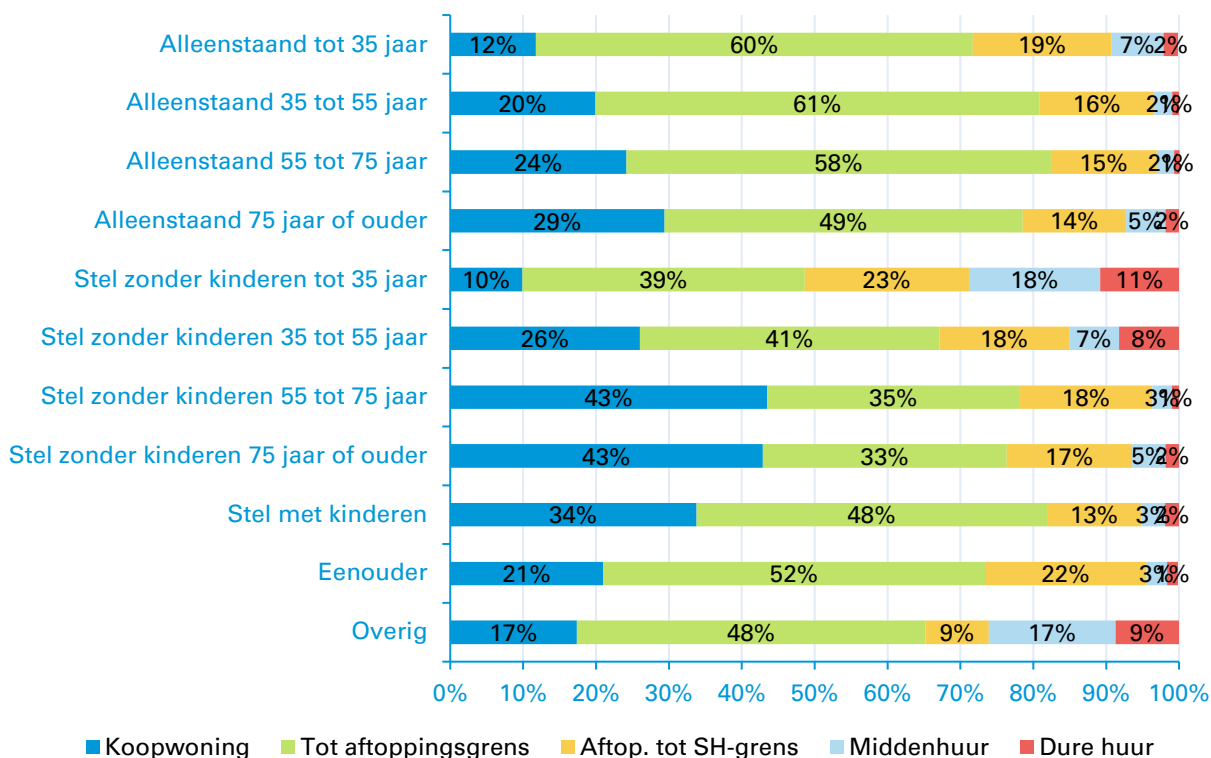
Met name jongeren tot 35 jaar met laag inkomen hebben koopwoningmarkt nog niet betreden

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin huishoudens met een laag inkomen (doelgroep van corporaties) al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor in een ander prijssegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen. In totaal woont 26% van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning. Een groot deel van hen woont waarschijnlijk al langer in hun koopwoning en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken.

We zien dat met name oudere huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning wonen. Dit komt bijvoorbeeld doordat zij de koopwoningmarkt hebben kunnen betreden in een tijd dat de prijzen veel lager lagen en de koopwoningmarkt dus bereikbaarder was. Ook een afname van inkomen na hun pensioen kan een factor spelen. Jongere huishoudens wonen daarentegen vaker in een huurwoning. Circa 12% van de alleenstaanden en 10% van de stellen jonger dan 35 jaar met een laag inkomen woont in een koopwoning. Dit aandeel ligt bij alleenstaanden (29%) en stellen (43%) ouder dan 75 jaar fors hoger (29%). Jongeren

profiteren daarmee op dit moment minder van een stijging van koopwoningprijzen en kunnen daardoor in de toekomst ook moeilijker de stap naar een koopwoning maken. Dit zorgt ervoor dat ook de doorstroming van huur- naar koopwoningen verder stopt.

Figuur 6: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (primaire en secundaire doelgroep sociale huur*) per huishoudenstype in de gemeente Maastricht

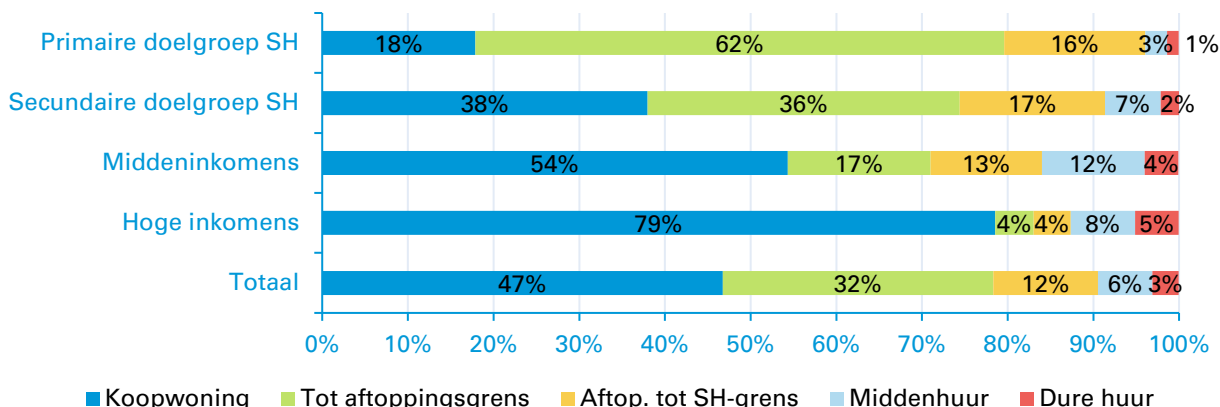


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Inkomen voor eenpersoonshuishoudens tot € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens tot € 54.847.

Deel midden- en hoge inkomens woont scheef in sociale huurwoningen

We zien dat een deel van de huishoudens met een midden- dan wel hoog inkomen scheef woont in een woning tot de sociale huurgrens woont. Dat zijn woningen die eigenlijk bedoeld zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Met name huishoudens met een middeninkomen wonen nog veel in een sociale huurwoning (30%). Beperkte doorstroombmogelijkheden en relatief lage huurprijzen in de sociale huur voor deze inkomensgroep kunnen redenen zijn voor het langer bewonen van deze woning. Dit zorgt voor krapte in het sociale huursegment.

Figuur 7: Woonsituatie naar inkomensgroepen in de gemeente Maastricht, 2023

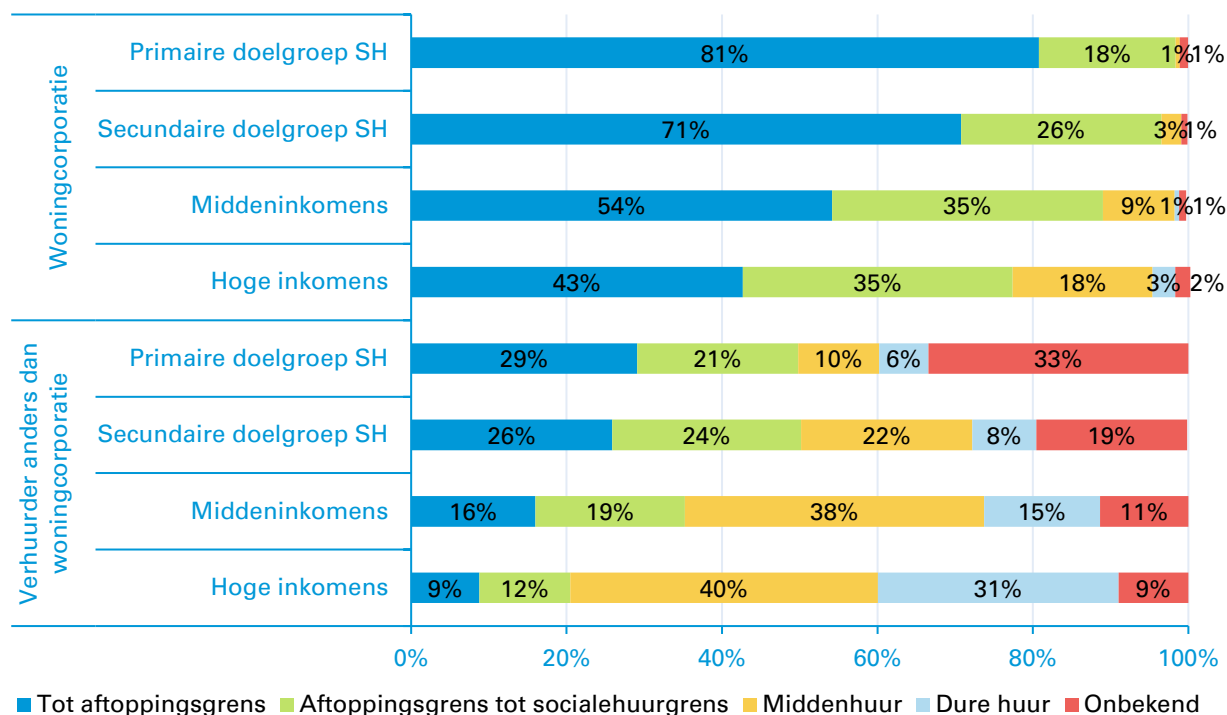


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

15% van sociale huurders in corporatiewoningen heeft midden- of hoog inkomen

Met name in de corporatievoorraad zien we terug dat relatief veel huishoudens met een midden- of hoog inkomen in woningen wonen onder de sociale huurgrens. In totaal heeft 15% van de huurders in het DAEB-segment (tot sociale huurgrens) een midden- of een hoog inkomen. Zij bezetten daarmee passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen. De beperkte doorstroombelangen voor deze doelgroep zal het vrijspelen van deze woningen belemmeren.

Figuur 8: Woonsituatie naar inkomensgroepen in de huurwoningvoorraad in de gemeente Maastricht, 2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

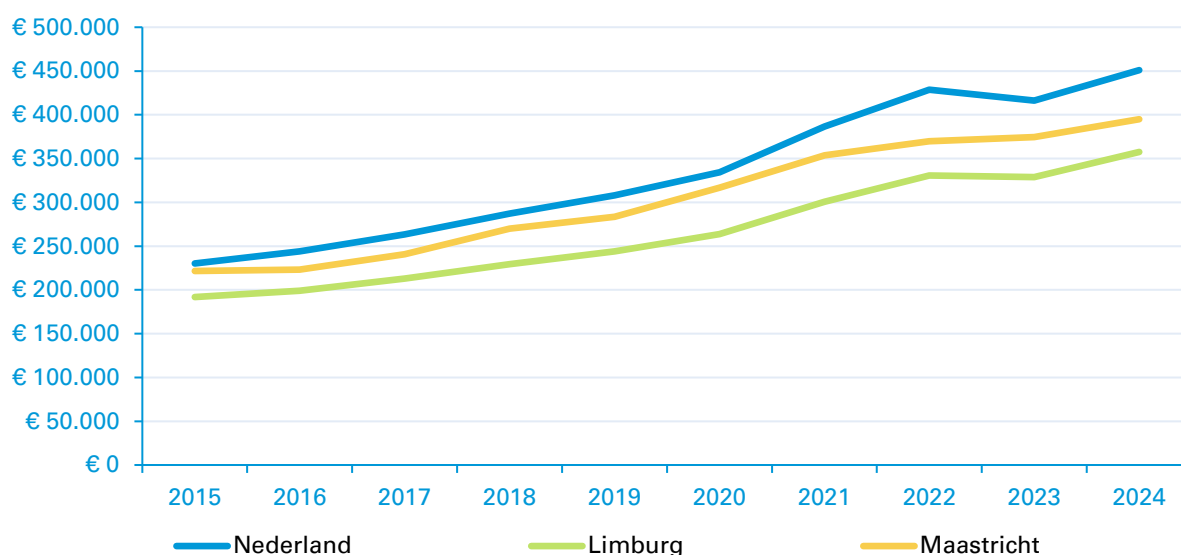
3.2 Dynamiek koopwoningmarkt

Gemiddelde transactieprijs koopwoningen met circa 39% gestegen in de afgelopen vijf jaar

De woningmarkt is in Nederland de afgelopen jaren sterk onderhevig geweest aan prijsstijgingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de gemeente Maastricht. In de afgelopen vijf jaar (2019-2024) zijn de transactieprizen van koopwoningen in de gemeente met circa 39% toegenomen. Dat is iets minder sterk dan gemiddeld in Nederland (46%) en Limburg (47%). Alsnog heeft dit grote gevolgen voor de bereikbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters en doorstromers vanuit huurwoningen. Zij kunnen minder vaak dan in het verleden een stap naar een koopwoning maken. Daarbij geldt dat de koopwoningvoorraad in Maastricht ook relatief duur is ten opzichte van het provinciaal gemiddelde; in 2024 werd gemiddeld circa € 395.000 per woning betaald.

Op basis van NVM-cijfers weten we dat de koopwoningprizen in Zuid-Limburg tot en met het derde kwartaal van 2025 nog verder zijn doorgestegen. Regionaal liggen de prijzen in het derde kwartaal van 2025 6,4% hoger dan een jaar eerder.

Figuur 9: Ontwikkeling transactieprijs in Maastricht ten opzichte van de provincie Limburg en Nederland, 2015-2024

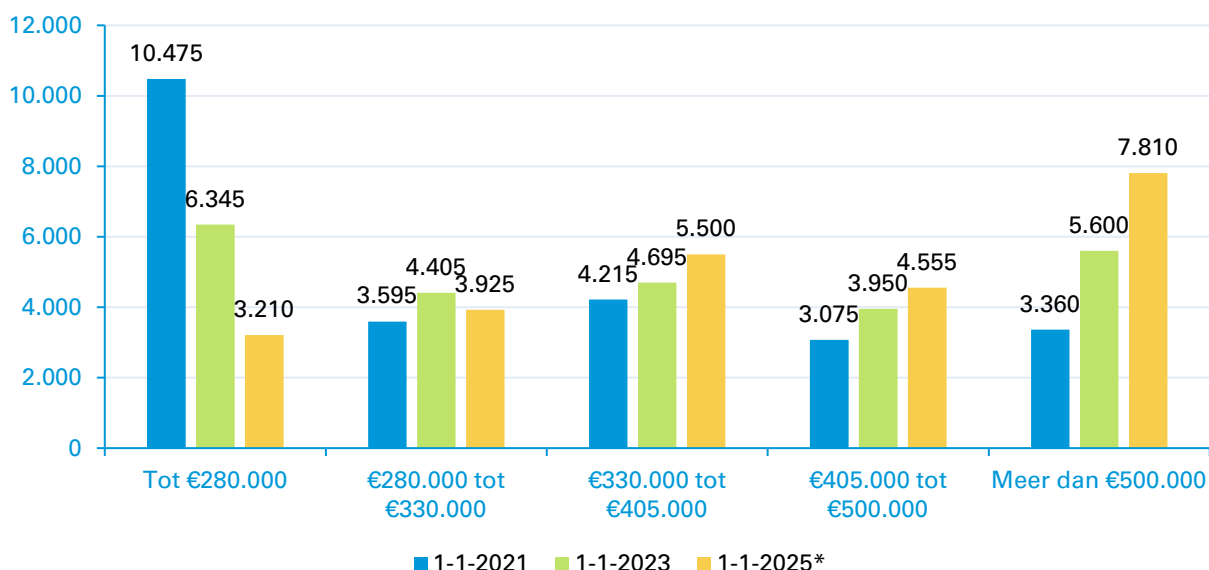


Bron: CBS (2025, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Met name koopwoningvoorraad tot € 280.000 sterk teruggelopen in afgelopen vier jaar

Op basis van de WOZ-waarden van koopwoningen zien we dat met name voor startende huishoudens met een laag of middeninkomen de markt steeds krappere is geworden. Huishoudens met een laag inkomen kunnen een hypotheek afsluiten tot maximaal € 230.000 (december 2025) en huishoudens met een middeninkomen kunnen dit tot maximaal € 315.000. We zien dat de voorraad tot € 330.000 (tot waar de starterslening geldt) sterk is afgenomen in de periode 2021-2025. Dat betreft dan met name een afname in het goedkoopste segment tot € 280.000. In 2021 had nog 42% van de koopwoningvoorraad een waarde tot € 280.000 en in 2025 is dit slechts nog 13%. De voorraad tussen de € 280.000 en € 330.000 is wel iets toegenomen, maar deze toename is zeer beperkt. Dat komt doordat alle woningen zijn doorgeschoven naar duurdere prijssegmenten. De totale koopwoningvoorraad voor huishoudens met een laag of middeninkomen is daardoor afgenomen.

Figuur 10: Ontwikkeling WOZ-waarde koopwoningvoorraad naar waardeklassen in Maastricht, 1-1-2021 t/m 1-1-2025*



Bron: CBS Microdata (2025). Bewerking Stec Groep (2025). *De WOZ-waarde uit 2025 is geïndexeerd naar peildatum 1-1-2025.

38% van huidig aanbod aangeboden onder betaalbaarheidsgrens, minder dan gemiddeld in Limburg

We zien dat op dit moment 38% van de te koop staande woningen wordt aangeboden onder de betaalbaarheidsgrens. Dit terwijl 54% van de verkochte woningen een dergelijke vraagprijs had. Dat was minder dan gemiddeld in Limburg, waar 63% een vraagprijs had onder de betaalbaarheidsgrens. Dat het huidige aanbod duurder is komt door de verder opgelopen woningprijzen en doordat betaalbare woningen sneller verkocht worden.

Op basis van NVM-gegevens zien we overigens ook dat een deel van de woningen verkocht wordt boven de vraagprijs in de regio Zuid-Limburg. Gemiddeld gezien lag de verkoopprijs in het derde kwartaal van 2025 3,4% hoger dan de vraagprijs en werden 67% van de woningen boven de vraagprijs verkocht. Dit was met name het geval bij goedkopere woningtypen, namelijk tussenwoningen (74%) en appartementen (75%).

Tabel 3: Huidig aanbod (november 2025) en verkochte woningen (nov 2024 – nov 2025)

Prijsklassen	Te koop nov '25	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop + verkocht	Aandeel te koop / verkocht (%)		
						Maastricht	Limburg	Nederland
Tot € 280.000	81	12%	394	29%	475	23%	25%	12%
€ 280.000 tot € 330.000	71	10%	25	15%	276	13%	16%	11%
€ 330.000 tot € 405.000	106	16%	28	20%	374	18%	22%	20%
€ 405.000 tot € 500.000	164	24%	196	14%	360	17%	16%	21%
Vanaf € 500.000	261	38%	308	22%	569	27%	20%	36%
Totaal	683	100%	1.371	100%	2.054	100%	100%	100%

Bron: Funda (november 2025). Bewerking: Stec Groep (2025). Verkoop afgelopen jaar. Afgerond op vijftallen.

3.3 Dynamiek huurwoningmarkt

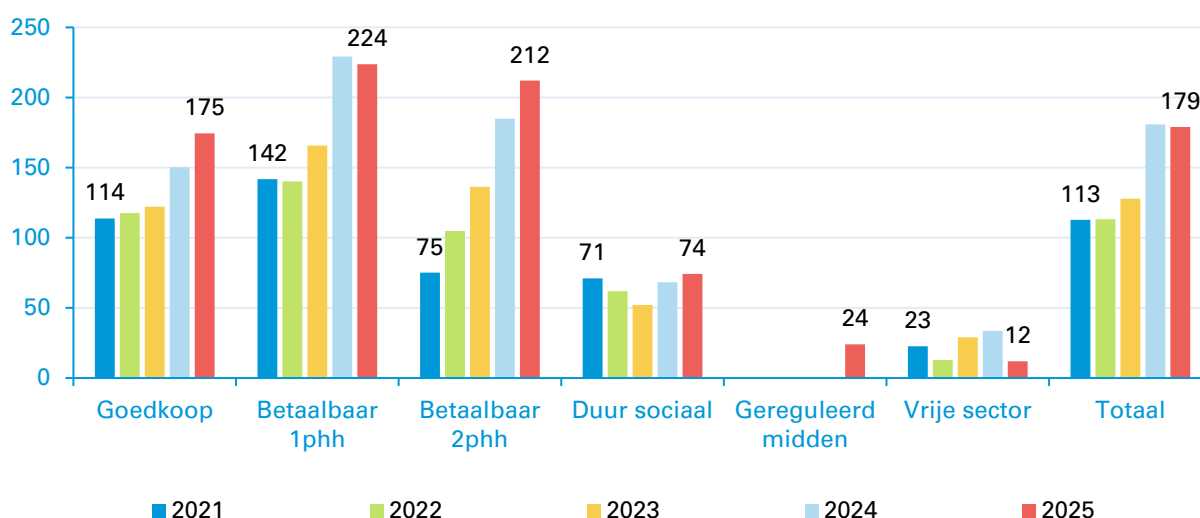
Voor inzicht in de dynamiek op de huurwoningmarkt van de gemeente Maastricht hebben we voor het corporatiebezit gegevens opgevraagd bij Thuis in Limburg. Thuis in Limburg is een samenwerkingsverband en woonruimteverdeelsysteem van de meeste in de provincie Limburg actieve woningcorporaties. Alle corporaties in Maastricht zijn hierop aangesloten. Via dit systeem hebben we inzicht in de ontwikkeling van de druk op het sociale huursegment in de afgelopen jaren.

Voor de particuliere huur is het lastiger om de actuele druk in beeld te brengen. Hiervoor hebben we wel gegevens ontvangen van de gemeente Maastricht. Deze geven inzicht in actuele verhuringen en de ontwikkeling van de huurprijs per vierkante meter.

Aantal reacties per woning⁵ met 59% toegenomen sinds 2021

We zien via Thuis in Limburg dat het aantal reacties per woning in de periode 2021-2025⁶ in de gemeente Maastricht met circa 59% is toegenomen sinds 2021. In 2021 kwamen er gemiddeld genomen 113 reacties op een woning; in 2025 is dit aantal gestegen naar 179. De sterk gestegen koopwoningprijzen spelen hier een grote rol in. Waar in 2021 huishoudens met een lager inkomen ook nog een groot deel van de koopwoningen konden kopen, is dit nu veel minder het geval. De woningprijzen zijn namelijk sterker gestegen dan het gemiddelde inkomen. Onderscheid makend naar prijssegmenten zien we dat met name het aantal reacties op sociale huurwoningen (tot de aftoppingsgrens) sterk is toegenomen. Dat komt doordat een bredere doelgroep daarop kan reageren. Tussen 2024 en 2025 is er sprake geweest van een lichte daling van het aantal reacties. Dat komt ook doordat er weinig woningen zijn aangeboden via het lotingmodel in 2025. Daar komen over het algemeen meer reacties op doordat een grotere groep woningzoekenden kans maakt. Ook de afname van het vrijkomend aanbod dat via het aanbodmodel en lotingmodel wordt toegewezen kan een rol spelen bij het toenemend aantal reacties. In 2023 waren er bijvoorbeeld 734 woningen die op een van deze twee manieren zijn toegewezen, maar in 2024 waren dit er bijvoorbeeld slechts 646. In bijlage A8 is het aantal reacties per verhuurde corporatiewoning per wijk opgenomen. We zien in elke wijk een sterke stijging van het aantal reacties terug.

Figuur 11: Gemiddeld aantal reacties op aangeboden* corporatiebezit via Thuis in Limburg in Maastricht, 2021-2025



⁵ Enkel corporatiebezit dat is aangeboden via het aanbod- of lotingmodel.

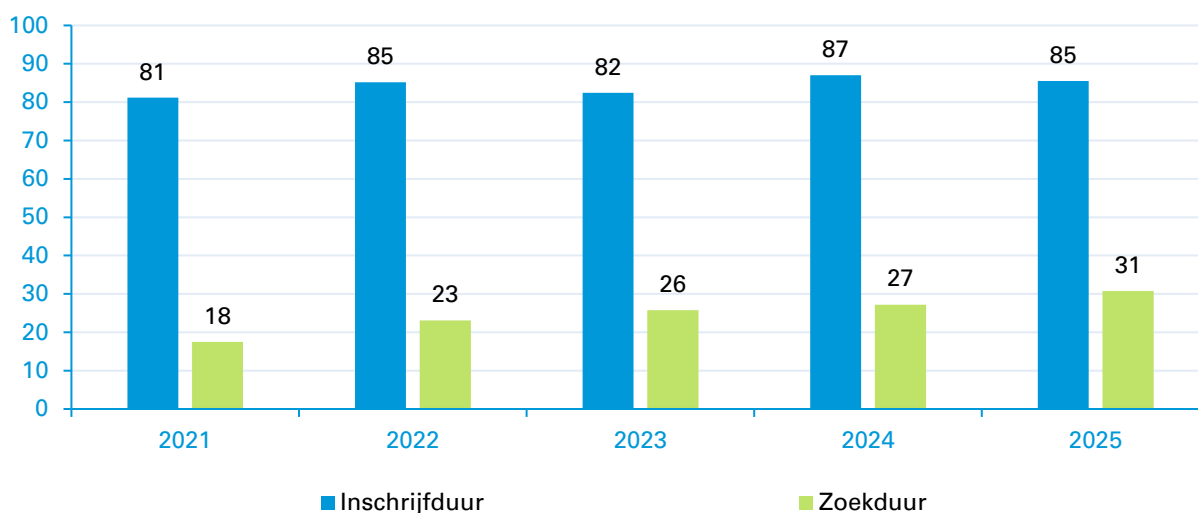
⁶ De gegevens over het jaar 2025 zijn ontvangen per 16 september 2025. Het volledige jaar was ten tijde van de uitvoering van dit onderzoek nog niet bekend.

Bron: Thuis in Limburg (2025, cijfers 2021-2025). Bewerking Stec Groep (2025). *Via aanbodmodel en lotingmodel. **Goedkoop = kwaliteitskortingsgrens, betaalbaar 1phh = eerste aftoppingsgrens, betaalbaar 2phh = tweede aftoppingsgrens en duur sociaal = sociale huurgrens.

Zoektijd sinds 2021 met meer dan één jaar toegenomen sinds 2021 (+76%)

Op basis van de verhuringen via het aanbodmodel hebben we ook geanalyseerd op welke manier de inschrijftijd en zoektijd zich hebben ontwikkeld. We gebruiken daarvoor het aanbodmodel omdat dit model voorrang geeft aan huishoudens die langer ingeschreven staan en de inschrijftijd en zoektijd dus niet op toeval berusten (zoals bij het lotingmodel). Uit deze analyse blijkt dat de inschrijftijd licht is toegenomen sinds 2021. Gemiddeld was deze in 2025 85 maanden (circa zeven jaar), terwijl dit in 2021 81 maanden was. De zoektijd is sterker gestegen. Dat is de tijd tussen het moment van eerste reactie tot aan het moment dat dit huishouden een woning toegewezen heeft gekregen. Deze tijd is opgelopen van 18 maanden in 2021 naar 31 maanden in 2025, oftewel een toename van 76%.

Figuur 12: Ontwikkeling van inschrijftijd en zoektijd tot toewijzing corporatiewoning via Thuis in Limburg in de gemeente Maastricht, 2021-2025

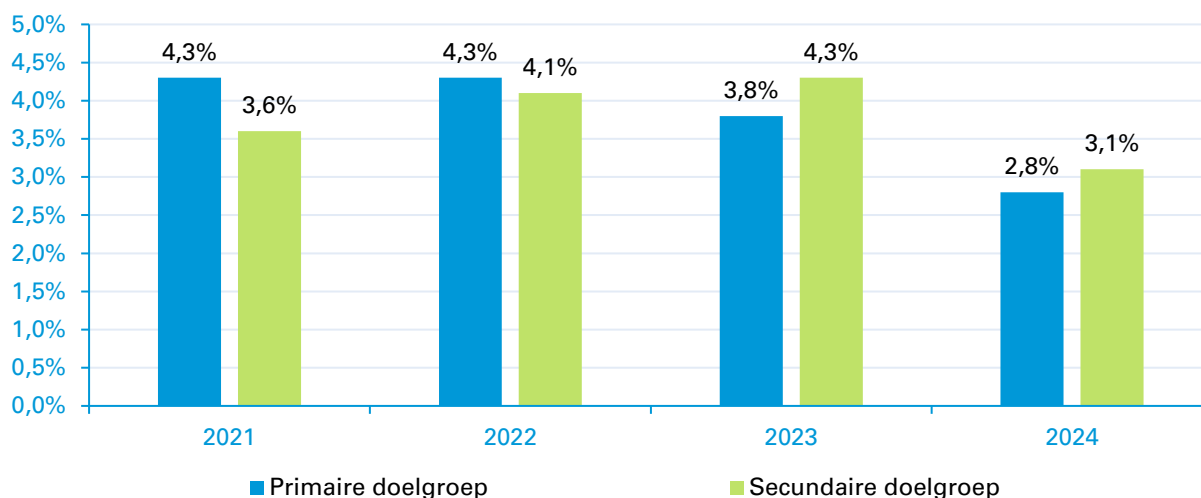


Bron: Thuis in Limburg (2025, cijfers 2021-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Zowel primaire als secundaire doelgroep van corporaties hebben lagere slagingskansen

De toegenomen druk op het sociale huursegment is ook terug te zien in de slagingskansen van huishoudens. De slagingskans is de verhouding tussen het aantal actief woningzoekenden en het aantal toegewezen woningen. Deze hebben we naar de primaire en secundaire doelgroep van corporaties ingedeeld. Daaruit blijkt dat in de periode 2021 tot en met 2024 de slagingskansen voor zowel de primaire als secundaire doelgroep van corporaties sterk is afgenomen. In 2021 was deze slagingskans voor de primaire doelgroep nog 4,3% en voor de secundaire doelgroep 3,6%. In 2024 is dit afgenomen naar respectievelijk 2,8% en 3,1%.

Figuur 13: Ontwikkeling van de slagingskans van actief woningzoekenden naar inkomensgroep via Thuis in Limburg in de gemeente Maastricht, 2021-2024

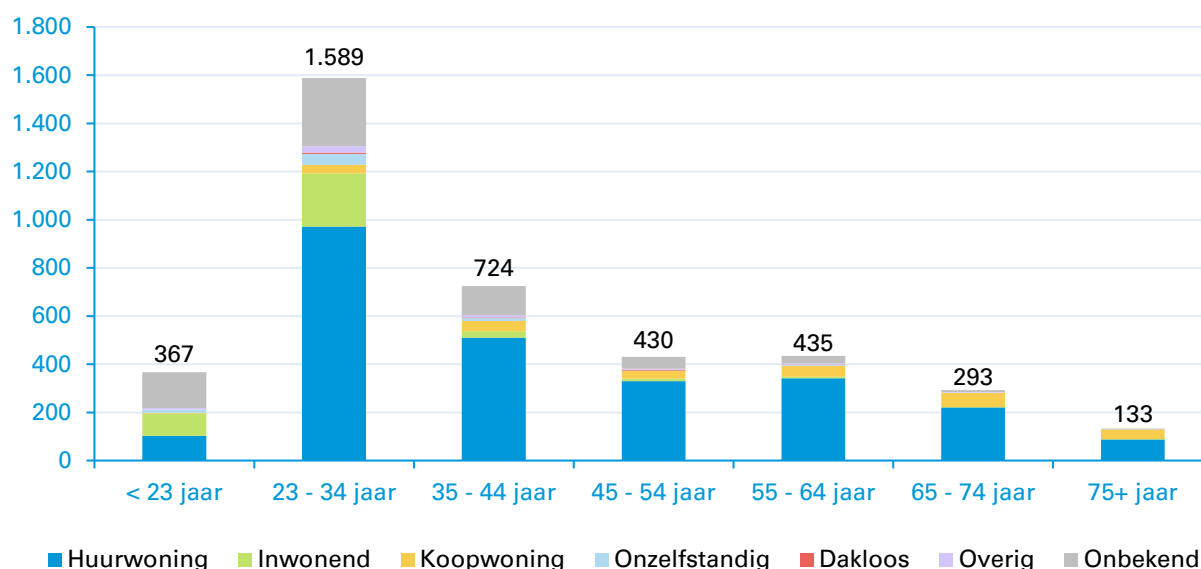


Bron: Thuis in Limburg (2025, cijfers 2021-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Actief woningzoekenden naar corporatiewoningen zijn veelal tussen de 23 en 34 jaar

Er zijn 3.971 huishoudens die actief naar een woning hebben gezocht in de gemeente Maastricht in het jaar voorafgaand aan 16 september 2025 (moment van uitvraag bij Thuis in Limburg). Dit betekent dat ze in die periode gereageerd hebben op een vrijgekomen woning. 40% van de actief woningzoekenden is tussen de 23 en 34 jaar. 61% van hen woont als zoekende nu ook in een huurwoning; deels bij een particuliere verhuurder en deels al bij een corporatie. Ook zijn veel jongeren nog inwonend, bijvoorbeeld bij hun ouders thuis. Ouderen zoeken relatief weinig actief naar een corporatiewoning. Een groter deel van hen woont nu in een koopwoning. Van de 65-minners woont 4% nu in een koopwoning; van de 65- tot 75-jarigen is dat 20% en van de 75-plussers zelfs 30%.

Figuur 14: Actief woningzoekenden in Maastricht naar leeftijd en huidige woonsituatie, 2025

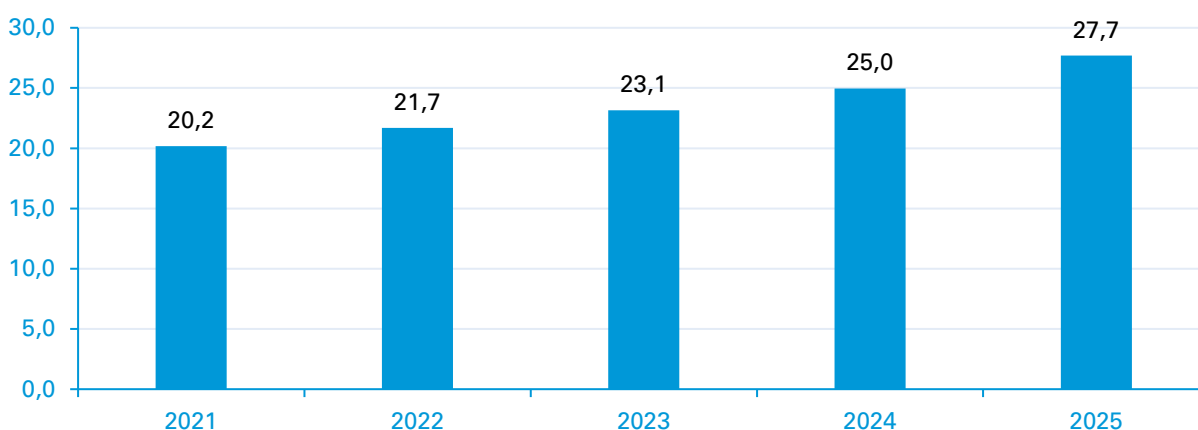


Bron: Thuis in Limburg (2025, cijfers 2021-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Particuliere huurprijzen met 35% per vierkante meter toegenomen in vijf jaar tijd

Voor de particuliere huurwoningmarkt is het lastiger de actuele druk te bepalen. Wel hebben we via de gemeente Maastricht inzicht in recente verhuringen en betaalde huurprijzen. Met name de prijs per vierkante meter is over de jaren heen een goede indicator voor de krapte op de particuliere huurwoningmarkt. Uit een analyse daarvan blijkt dat deze ook sterk is toegenomen sinds 2021. In totaal zien we een prijsstijging terug in deze periode van 35%. Dat komt neer op een maandelijkse huurprijs per vierkante meter van € 20,20 in 2021 naar € 27,70 in 2025. Ter vergelijking, het mediane inkomen in de periode 2020-2024 is met 28% toegenomen. De huurprijzen lijken daarmee iets sterker gestegen dan het inkomen van personen.

Figuur 15: Ontwikkeling particuliere huurprijs per vierkante meter in Maastricht, 2021-2025

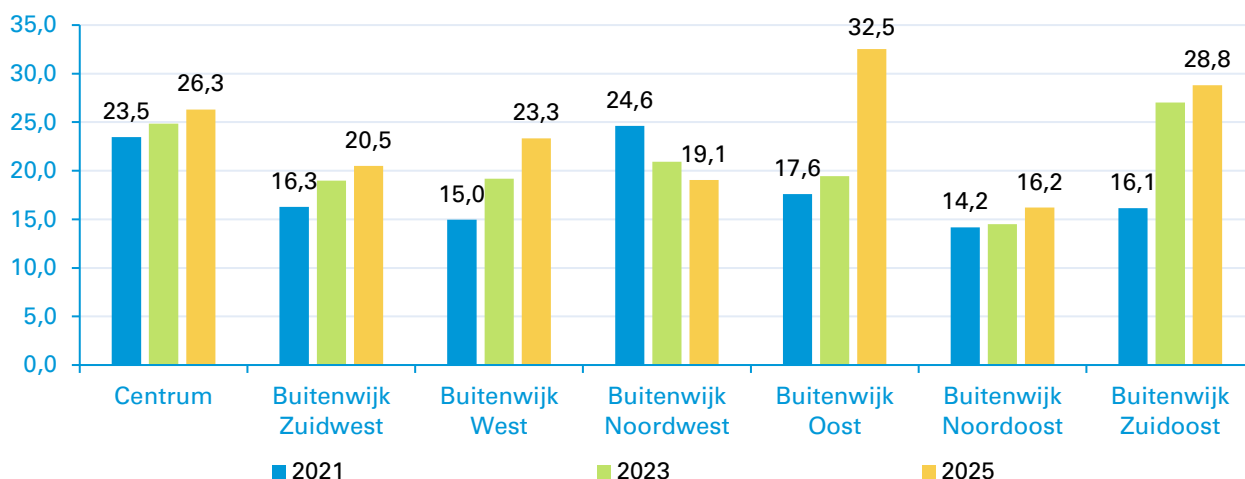


Bron: gemeente Maastricht (28 november 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Particuliere huurprijs per vierkante meter verschilt sterk per wijk, relatief hoog in Centrum

We hebben ook de particuliere huurprijzen per wijk in beeld gebracht. Zeker in wijken met relatief weinig verhuringen kan dit tot uitschieters leiden. We hebben daarom ook de ontwikkeling ten opzichte van 2021 en 2023 opgenomen in de analyse. Hierin valt terug te zien dat met name de verhuringen in Centrum constant relatief duur zijn geweest, maar dat in 2025 in Buitenwijk Oost de prijzen relatief hoog lagen. Dit kwam doordat in 2025 relatief veel woningen met een bouwjaar vanaf 2020 verhuurd zijn. Dat betrof 36% van alle verhuringen in deze wijk. In Centrum was dit bij 19% van de woningen het geval.

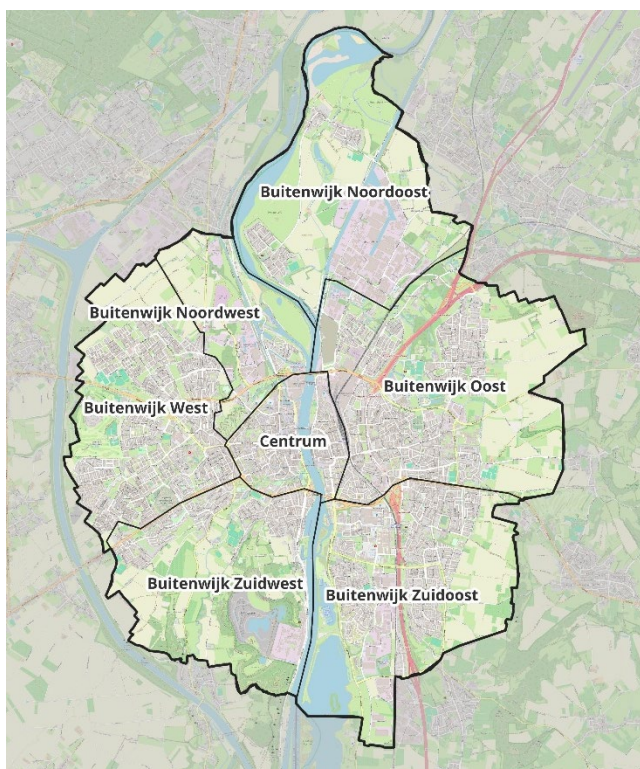
Figuur 16: Ontwikkeling particuliere huurprijs per vierkante meter per wijk in Maastricht, 2021-2025



Bron: gemeente Maastricht (28 november 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

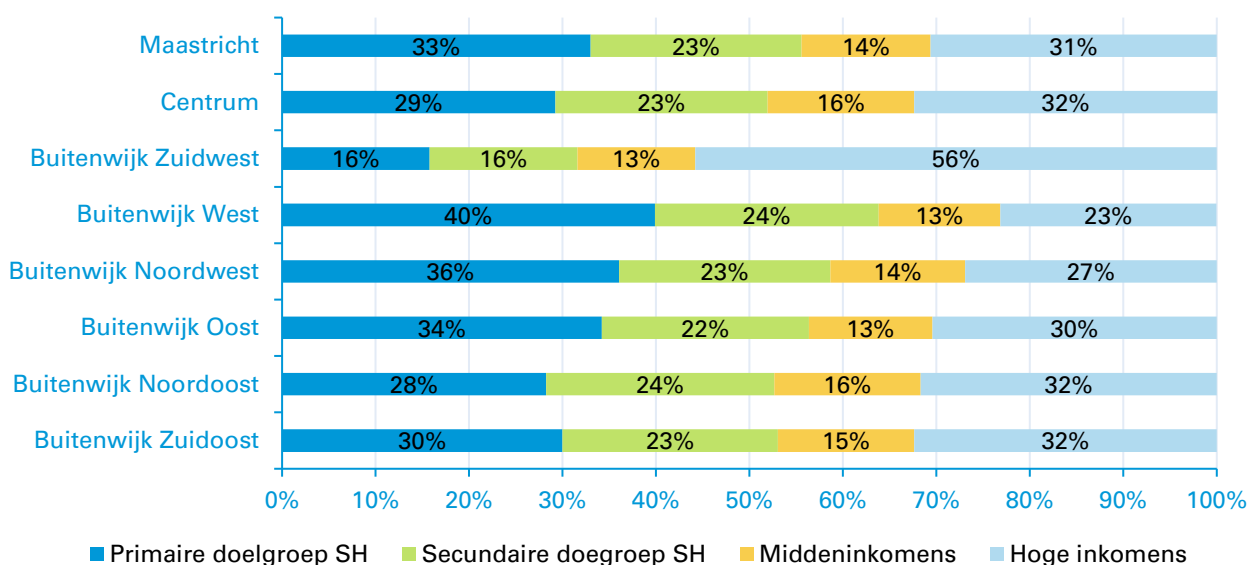
Bijlage A: Analyses op wijkniveau

A1. Gehanteerde indeling naar wijken



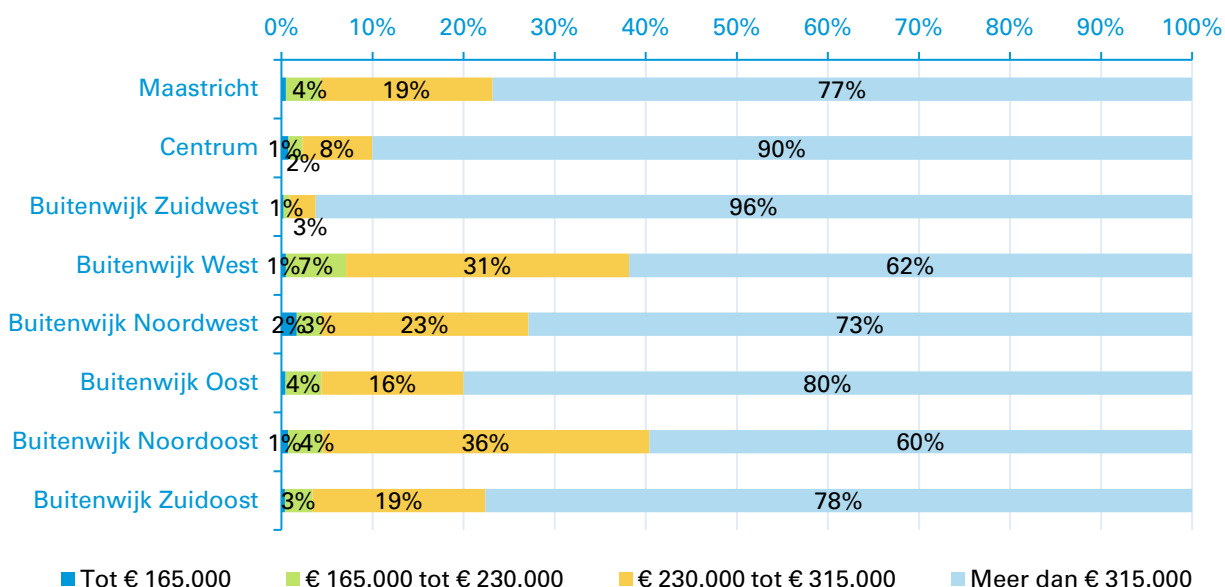
Bron: Stec Groep (2026).

A2. Inkomensgroepen per wijk



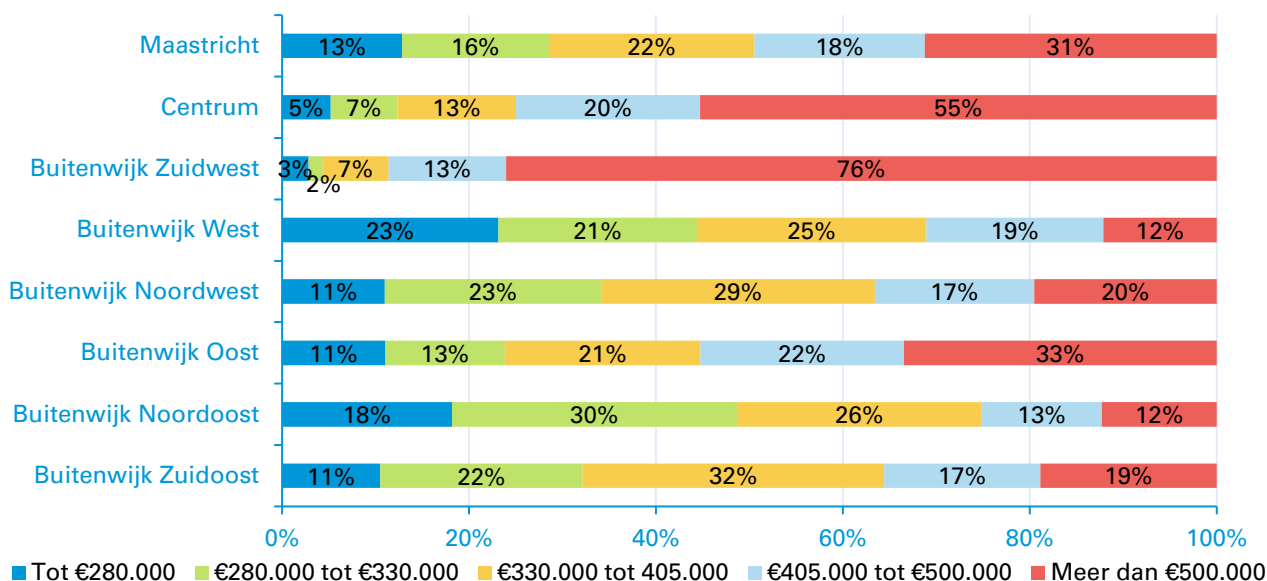
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). *Teruggerekend naar inkomensgrenzen in peiljaar 2023.

A3. Koopprijssegmenten per wijk naar passend bij inkomensgroepen



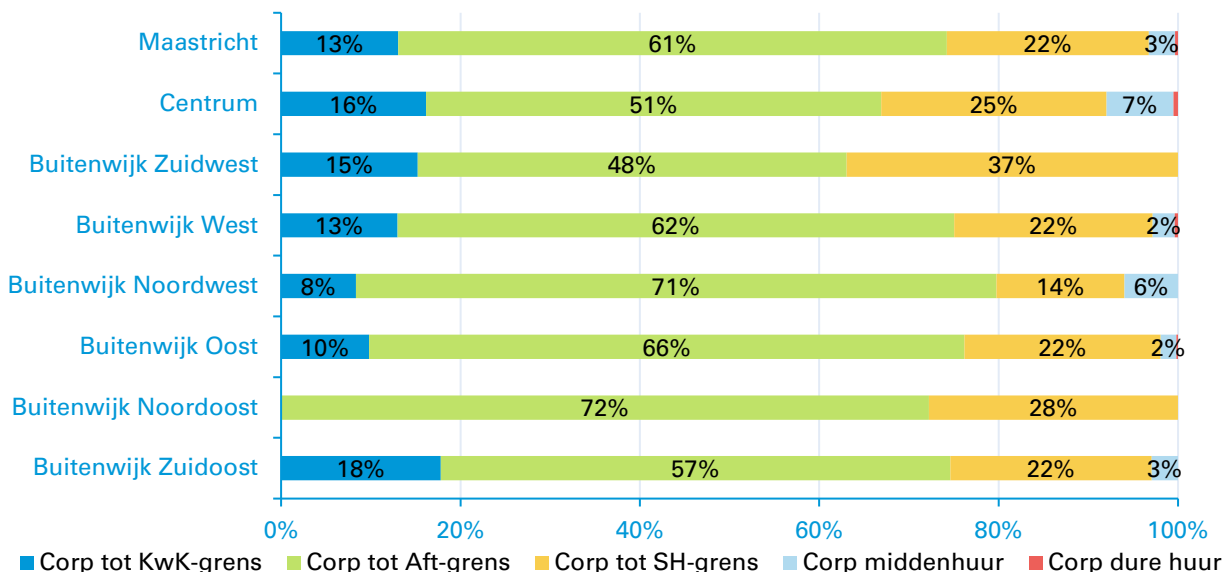
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *WOZ-waarde 2025 geïndexeerd naar 1-1-2025.

A3. Koopprijssegmenten per wijk passend bij woonbeleid



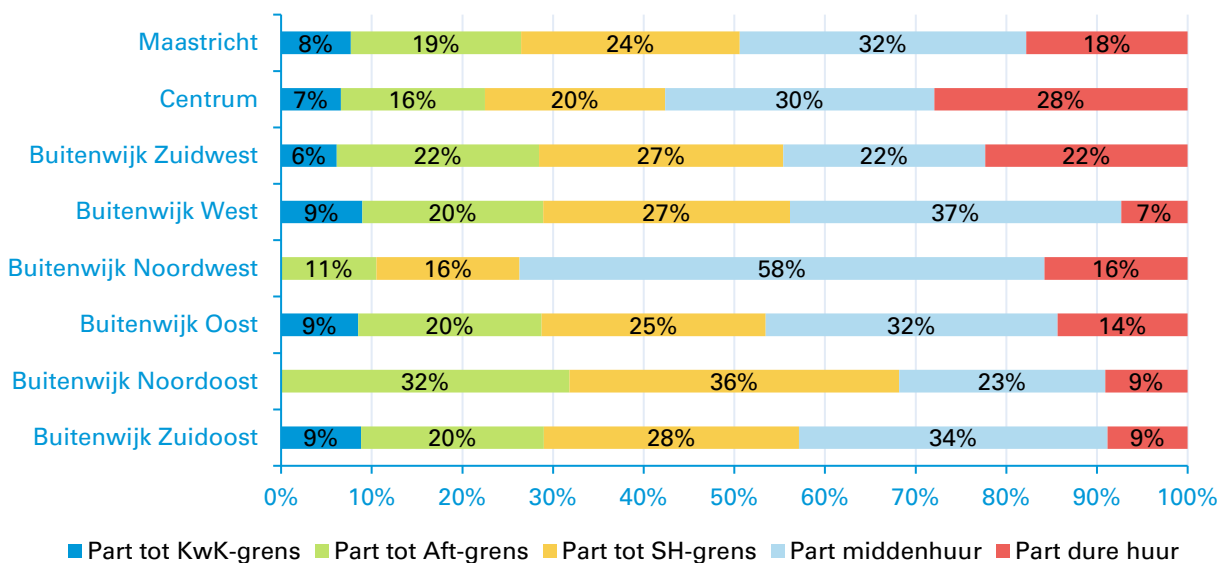
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *WOZ-waarde 2025 geïndexeerd naar 1-1-2025.

A4. Corporatiehuurwoningen naar prijsklassen per wijk



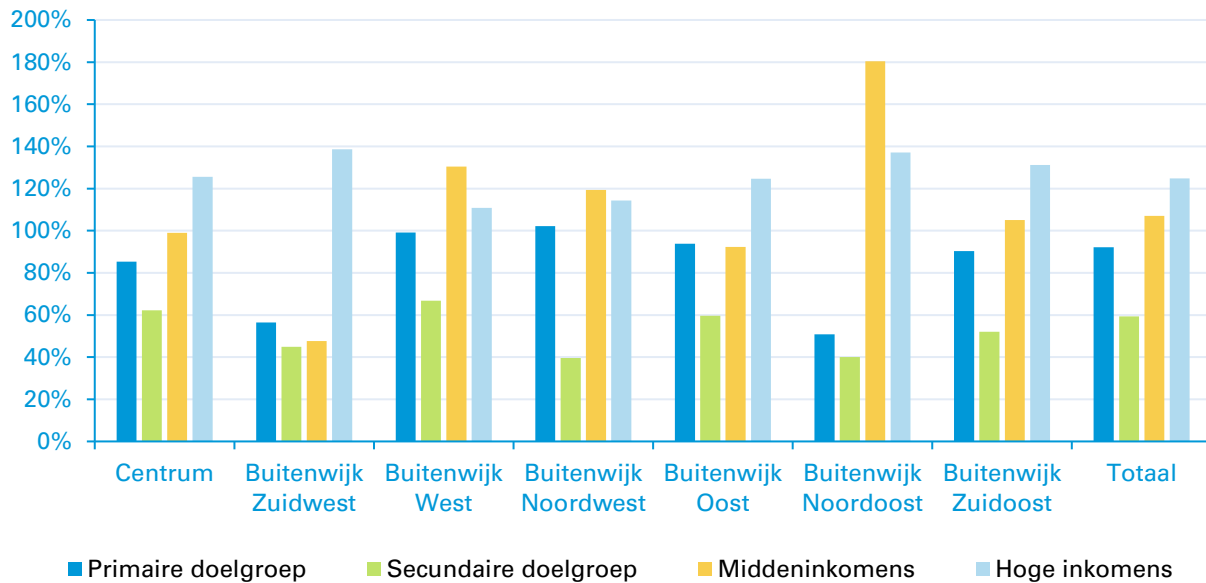
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

A5. Particuliere huurwoningen naar prijsklassen per wijk



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

A6. Passende woningvoorraad per wijk



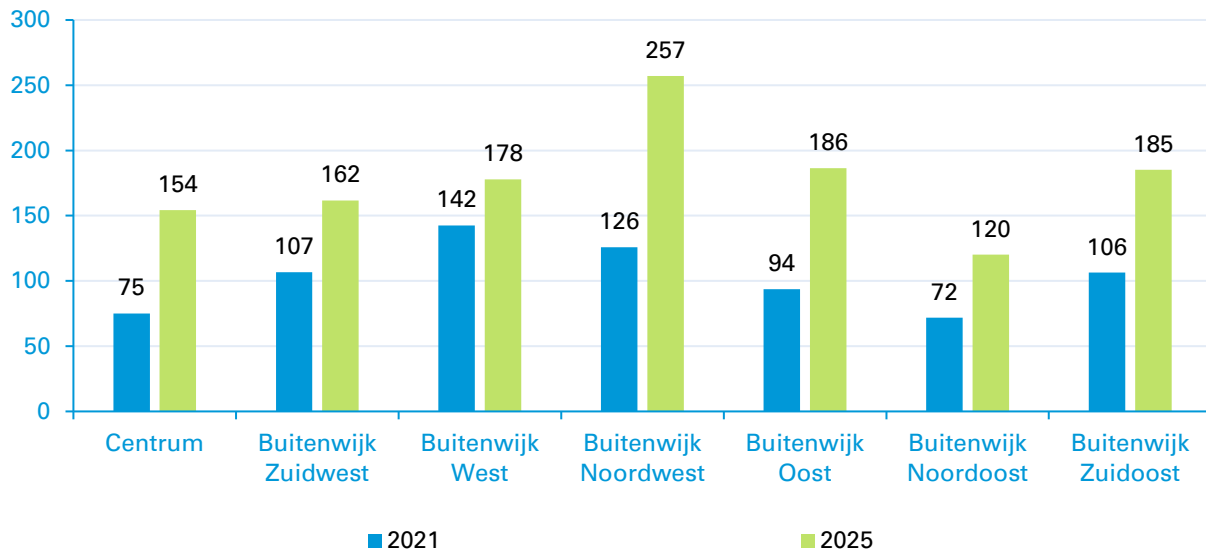
Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

A7. Aanbod en verkochte woningen per wijk

Wijk	Te koop / verkocht tot € 330.000	Te koop / verkocht tot € 405.000
Centrum	26%	42%
Buitenwijk Zuidwest	18%	25%
Buitenwijk West	61%	78%
Buitenwijk Noordwest	39%	61%
Buitenwijk Oost	24%	41%
Buitenwijk Noordoost	46%	71%
Buitenwijk Zuidoost	42%	72%
Totaal Maastricht	36%	53%

Bron: Funda.nl (februari 2026). Bewerking Stec Groep (2026).

A8. Aantal reacties per verhuurde corporatiewoning per wijk



Bron: Thuis in Limburg (2025). Bewerking Stec Groep (2026).

A9. Verhuizingen tussen wijken in Maastricht

Herkomstwijk	Vestigingswijk 1	Vestigingswijk 2	Vestigingswijk 3
Centrum	Centrum (47%)	Buitenwijk West (18%)	Buitenwijk Oost (18%)
Buitenwijk Zuidwest	Centrum (30%)	Buitenwijk Zuidwest (29%)	Buitenwijk West (20%)
Buitenwijk West	Buitenwijk West (56%)	Centrum (17%)	Buitenwijk Oost (13%)
Buitenwijk Noordwest	Buitenwijk West (32%)	Centrum (23%)	Buitenwijk Oost (19%)
Buitenwijk Oost	Buitenwijk Oost (45%)	Centrum (19%)	Buitenwijk West (16%)
Buitenwijk Noordoost	Buitenwijk Noordoost (39%)	Buitenwijk Oost (20%)	Buitenwijk West (15%)
Buitenwijk Zuidoost	Buitenwijk Zuidoost (38%)	Buitenwijk Oost (25%)	Buitenwijk West (17%)

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Colofon

Datum: 14 april 2026

Projectnummer: 25.093

Opdrachtgever: Stec Groep

Opdrachtnemer: Gemeente Maastricht

Adviseur: Luuk Lentferink, Stijn Mars en Job Wevers

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl