



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van PvdA
de heer H.T.H. Borgignons

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake teruglopende
voorraad huurwoningen in Maastricht
BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

DATUM
8 december 2025
Verzonden: 08-12-2025
TELEFOONNUMMER
043 350 4374

BIJLAGEN
1
ONZE REFERENTIE
2025.04293

E-MAILADRES
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heer Borgignons,

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

Vraag 1:

Is het college becesd met de Kadastercijfers waaruit blijkt dat Maastricht de sterkste daling in huurwoningen kent binnen Limburg?

Antwoord 1:

Nee, deze specifieke data van het Kadaster zijn ons niet bekend. Wel is ons het nieuwsbericht bekend dat Kences heeft laten uitgaan inzake de verkoop van studentenwoningen door particuliere verhuurders (zie bijlage aan deze beantwoording). Daarnaast zijn we bekend met de data van het CBS ([CBS Statline – woningenaantallen](#)). Met deze data hebben we de ontwikkeling per Limburgse gemeente berekent over de afgelopen 3 jaar en het afgelopen jaar (2024-2025).

	Ontwikkeling periode 2022 - 2025			Ontwikkeling periode 2024-2025		
Limburgse Gemeente	Koop	Huur – corporatie	Huur - overig	Koop	Huur – corporatie	Huur - overig
Maastricht	828	689	1698	441	60	-152
Beek (L.)	78	-6	-3	44	-2	-21
Beekdaelen	93	48	58	41	41	12
Beesel	68	48	35	32	65	14
Bergen (L.)	78	-14	22	23	-7	5
Brunssum	97	15	-65	33	6	-19
Echt-Susteren	305	58	33	82	-6	-6
Eijsden-Margraten	138	26	151	78	28	4
Gennep	175	43	37	49	22	-10
Gulpen-Wittem	49	-7	9	14	-9	8
Heerlen	482	117	-44	302	-48	-151
Horst aan de Maas	572	40	196	317	28	71
Kerkrade	87	-44	29	90	-47	24
Landgraaf	99	42	13	46	57	-30
Leudal	137	62	9	43	22	-9
Maasgouw	198	46	19	63	18	-53
Meerssen	50	4	-8	34	0	-11
Mook en Middelaar	54	9	26	20	-3	-8



DATUM
8 december 2025

Nederweert	85	-11	33	44	-21	-4
Peel en Maas	265	63	137	65	23	117
Roerdalen	172	38	42	57	51	-13
Roermond	504	160	208	280	109	68
Simpelveld	45	-46	-47	17	-34	-10
Sittard-Geleen	434	-111	389	225	-42	-26
Stein (L.)	53	20	6	39	6	-11
Vaals	45	1	7	24	0	1
Valkenburg a.d. Geul	36	-6	0	26	14	-27
Venlo	729	131	95	372	4	-219
Venray	395	-35	124	109	-27	19
Voerendaal	32	19	12	26	-1	-13
Weert	448	90	91	127	-8	-3

* De woningaantallen waarbij de eigenaar onbekend is zijn niet opgenomen in de tabel .

Uit deze getallen blijkt dat tussen 2024 en 2025 Maastricht inderdaad een sterke daling in het aantal huurwoningen in eigendom van overige verhuurders heeft gehad. Tussen 2022 en 2025 heeft Maastricht de sterkste stijging gehad (op alle vlakken van woningtoenames, incl. het aantal huurwoningen in eigendom van overige verhuurders).

Vraag 2:

Beschikt het college over eigen data die deze afname bevestigen of verder duiden?

Antwoord 2:

Ja, zie antwoord 1. De data van het CBS bevestigen een afname in de periode 2024-2025 bij 'overige verhuurders'. Door over een langere periode te kijken kunnen we deze data verder duiden (op lange termijn toename, op korte termijn afname). Daarnaast zorgt het kwartaalbericht voor investeerders van het Kadaster voor aanvullende informatie over de landelijke trends. Investeerders (vooral particuliere investeerders) verkochten meer woningen aan eigenaar-bewoners dan dat zij aankochten. De gemiddelde verkoopprijs van deze woningen is lager dan die van andere woningen op de markt. Dit komt naar verwachting doordat investeerders kleinere woningen of woningen met een minder goed energielabel verkochten.

Vraag 3:

Klopt het dat er sinds begin 2023 in totaal ongeveer 500 particuliere huurwoningen zijn verkocht?

Antwoord 3:

Dit kunnen we niet ontkennen of bevestigen. Overige huur in Maastricht stand van zaken 2023 was 17.095 en 2025 17.944 – een plus van 849 (Bron: <https://opendata.cbs.nl>). Maar, overige verhuur kan ook worden verhuurd door institutionele beleggers (zoals pensioenfondsen) dus deze toename zijn niet perse particuliere huurwoningen. Het is dus mogelijk dat er 500 particuliere huurwoningen zijn verkocht én dat gelijktijdig het aandeel overige verhuur is gestegen omdat de type verhuurder (particulier / institutioneel) is veranderd.

Vraag 4:

Welke analyse heeft het college over de redenen waarom particuliere verhuurders hun huurwoningen momenteel in grote aantallen verkopen?



DATUM
8 december 2025

Antwoord 4:

De landelijke regelgeving rondom particuliere huur is op een aantal aspecten veranderd die mogelijk bijdragen aan het besluit om te verkopen:

- a. *Wijzigingen (in het verleden en toekomstige) aan het 'box 3 stelsel' maken het voor enkele particuliere verhuurders minder interessant om te verhuren omdat zij meer belasting moeten gaan betalen dan voorheen. Dit komt door lagere heffingsvrije vermogens, hogere fictieve rendementen en (in de toekomst) belasting betalen over het daadwerkelijk behaalde rendement. Een uitgebreide uitleg kunt u terugvinden ([Box 3: rechtsherstel en overbruggingswetgeving](#) | [Inkomstenbelasting](#) | [Rijksoverheid.nl](#)).*
 - b. *Het btw-tarief voor short-stay verhuur wordt in 2026 verhoogd van 9% naar 21%. Dit kan resulteren in hogere kosten voor verhuurders in deze sector, die mogelijk hun prijzen moeten verhogen om de extra belasting door te berekenen aan huurders.*
 - c. *De regelgeving rondom de verduurzaming van verhuurde panden wordt aangescherpt. Verhuurders van woningen met energielabel E, F of G moeten vóór 2029 verduurzamen naar minimaal label D, hierna kan de gemeente de verhuurder aanspreken en boetes opleggen. De nieuwe regels voor energieprestatie van huurwoningen komen vanaf 2026 in het Bouwbesluit (Bbl). Ook zijn monumenten uitgezonderd van de regel. Deze nieuwe regelgeving kan voor verhuurders hogere kosten betekenen dan zij hadden voorzien.*
 - d. *Wet betaalbare huur (sinds 1 juli 2024). Met deze wet zijn meer huurwoningen onder de huurprijsregulering komen te vallen en zijn ook de huurprijzen in het middensegment gereguleerd. Voor particuliere verhuurders betekent dit mogelijk minder inkomsten. Dit beïnvloedt de kosten/baten van verhuur waardoor sommige verhuurders kunnen kiezen om verhuurpanden te verkopen.*
 - e. *Wet Vaste Huurcontracten (sinds juli 2024) Deze wet beperkt de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten. De biedt meer zekerheid voor huurders, maar kan voor verhuurders worden gezien als een risico dat zij niet willen nemen waardoor zij overgaan tot verkoop.*
- Andere ontwikkelingen die naar verwachting meespelen:*
- f. *De woningprijzen zijn sterk gestegen. Verkoop van een verhuurpand levert daarmee op dit moment veel op.*
 - g. *Geld lenen is duurder geworden, waardoor de investeringskosten voor een particuliere verhuurder zijn gestegen tegenover een aantal jaar geleden.*

Vraag 5:

Heeft het college signalen dat specifieke makelaarskantoren, vastgoedbeheerders of andere commerciële partijen actief adviseren of stimuleren om huurwoningen te verkopen?

Antwoord 5:

Ja, er zijn signalen, hoewel wij deze signalen ontvangen via derden partijen (belangenvereniging verhuurders) en niet van de verkopende partijen/makelaarskantoren/vastgoedbeheerders zelf.

Vraag 6:

Kan het college inzicht geven in hoeveel woningen via deze commerciële partijen uit de huurvoorraad zijn verdwenen?

Antwoord 6:

Nee, hier hebben we helaas geen inzicht in.



DATUM
8 december 2025

Vraag 7:

Welke gevolgen heeft de daling van 500 huurwoningen voor de beschikbaarheid van betaalbare woonruimte in de stad?

Antwoord 7:

Er zijn veel factoren die invloed hebben op de woningvraag en het woningaanbod, maar verkoop van verhuurpanden draagt daar uiteraard aan bij (toename koop, afname huur, nog onbekend met welke huurprijzen de verkochte huurwoningen werden verhuurd). We houden de balans tussen woningvraag en woningaanbod niet dynamisch bij – maar peilen deze om de paar jaar. De actuele vraag naar woningen voor middeninkomens, lage inkomens en bijzondere doelgroepen verwachten we in beeld te krijgen met het nieuwe woningbehoefteonderzoek dat wordt opgeleverd in 2026.

Vraag 8:

Wat betekent dit specifiek voor starters, middeninkomens, studenten en woningzoekenden met een urgente behoefte?

Antwoord 8:

Zie antwoord 7.

Vraag 9:

Is het college bereid aanvullende maatregelen te onderzoeken om de particuliere huurvoorraad te beschermen, zoals uitbreiding van de zelfbewoningsplicht, aanscherping van de opkoopbescherming of gemeentelijke aankoop van woningen?

Antwoord 9:

Nee, op dit moment niet omdat ons op dit moment niet duidelijk is of deze ontwikkeling positief is gelet op de balans tussen woningvraag en aanbod of negatief. Gelet op landelijke trends (Kadaster) zou de verkoop van particuliere huur kunnen leiden tot een toename van koop starterswoningen. We verwachten dat het woningbehoefteonderzoek hier meer duidelijkheid in biedt (zie ook antwoord 7 en 8).

Voor wat betreft de voorbeelden die u benoemd: De zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming zijn instrumenten die zijn bedoeld om koopwoningen te beschermen tegen het kopen om te verhuren (buy-to-let) en niet om de particuliere huurvoorraad te beschermen. Indien u met aanscherpen bedoelt of deze instrumenten op een andere manier worden ingezet naar aanleiding van een toename in de verkoop bij particuliere verhuurders, dan is op dit moment voor het instrument opkoopbescherming een evaluatie gepland in 2026. Een zelfbewoningsplicht kan de gemeente enkel opleggen indien zij eigenaar is van de grond en geldt dus niet voor de gehele stad. We zien niet hoe het aankopen door de gemeente van woningen ervoor kan zorgen dat de particuliere huurvoorraad wordt beschermd, tenzij wij zelf als verhuurder zouden optreden. De gemeente heeft echter geen expertise in het verhuren van woningen en ziet dit als een taak van de sociale woningcorporaties.

Vraag 10:

Ziet het college mogelijkheden voor woningcorporaties om huurwoningen op te kopen die dreigen te worden verkocht?



DATUM
8 december 2025

Antwoord 10:

We hebben deze vraag niet voorgelegd aan de woningcorporaties, maar de ervaring van de gemeente is dat dit afhankelijk is van de type verkoop. Complex-gewijze verkoop (gehele flat, rij van woningen) is mogelijk interessant voor een woningcorporatie om aan te kopen omdat men hier onderhoud en beheer seriematig kan uitvoeren. Maar bij losse woningverkoop is de verwachting dat dit minder interessant is voor woningcorporaties, omdat dergelijke aankopen meer onzekerheden en daarmee risico's met zich meebrengen (in beheer en onderhoud).

Vraag 11:

Welke maatregelen ziet het college om verdere uitstroom van betaalbare huurwoningen tegen te gaan?

Antwoord 11:

Voordat we ingaan op maatregelen, eerst het volgende: We weten niet of de huurwoningen die worden verkocht betaalbaar zijn. U geeft zelf aan dat de ontwikkeling van verkoop samen lijkt te hangen met het nieuwe landelijke huurplafond van het middensegment (€ 1.228,07 per maand in 2026). Dit wekt de suggestie dat de verhuurders die verkopen voorheen dus meer huur vroegen dan het huurplafond en mogelijk dus geen betaalbare maar dure huur verhuurden. Echter, ongeacht of het dure of betaalbare huur is die wordt verkocht kan dit nadelig zijn, indien hierdoor de woningvraag niet langer aansluit bij het woningaanbod.

Mocht uit het nieuwe woningbehoefteonderzoek blijken dat er meer behoefte is aan particuliere huur in een specifiek woonsegment dan kunnen de volgende maatregelen mogelijk bijdragen:

- 1. Verkoop bestaande huur tegen gaan door lobby richting Rijk. Een groot deel van de regelgeving waarvan we verwachten dat deze bijdraagt aan de verkoop is opgesteld door het Rijk (zie antwoord 4).*
- 2. Nieuwbouw van huur. We stellen reeds eisen voor percentages (60%) betaalbare woningbouw (goedkope koop en sociale huur) voor nieuwbouw. We mogen dit ook doen voor de categorie middenhuur.*

Vraag 12:

Voert het college overleg met makelaars en commerciële partijen die actief betrokken zijn bij de verkoop van huurwoningen, en worden daarbij afspraken gemaakt over rapportage of terughoudendheid?

Antwoord 12:

Er worden gesprekken gevoerd met makelaars / commerciële partijen waarbij ook inzichten worden gedeeld (over effecten van beleid / data), maar er zijn geen afspraken gemaakt over rapportage of terughoudendheid.

Vraag 13:

Is het college bereid om actief toezicht te houden op ontwikkelingen in de particuliere huurmarkt en commerciële verkoopstromen?



DATUM
8 december 2025

Antwoord 13:

Deels, op stadsniveau volgen we dit via de data van het CBS (zie antwoord 1 en 2) en op landelijk niveau de kaartrapportages van het Kadaster. We volgen daarmee niet alle commerciële verkoopstromen, maar houden wel zicht op de (ontwikkeling van) de aantallen particuliere huur, corporatie huur en koopwoningen en landelijke trends.

Vraag 14:

Is het college bereid om de gemeenteraad uiterlijk in het eerste kwartaal van 2026 te informeren over:

- de exacte omvang van de uitstroom van huurwoningen,
- de betrokken commerciële partijen,
- mogelijke maatregelen om deze trend te keren?

Antwoord 14:

Nee. Wij hebben deze data niet in ons bezit. Verder is het nog niet duidelijk of deze trend een positief of negatief effect heeft op de woningvraag en het woningaanbod.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

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

Schriftelijke vragen

Notitie

Betreft

Verkochte particuliere huurwoningen - verdiepende analyses

Kenmerk

n2025-0136SVZ

Plaats

Delft

Van

5.1.2e

Project

25321 Apollo 2026

Datum

22 oktober 2025

Voor

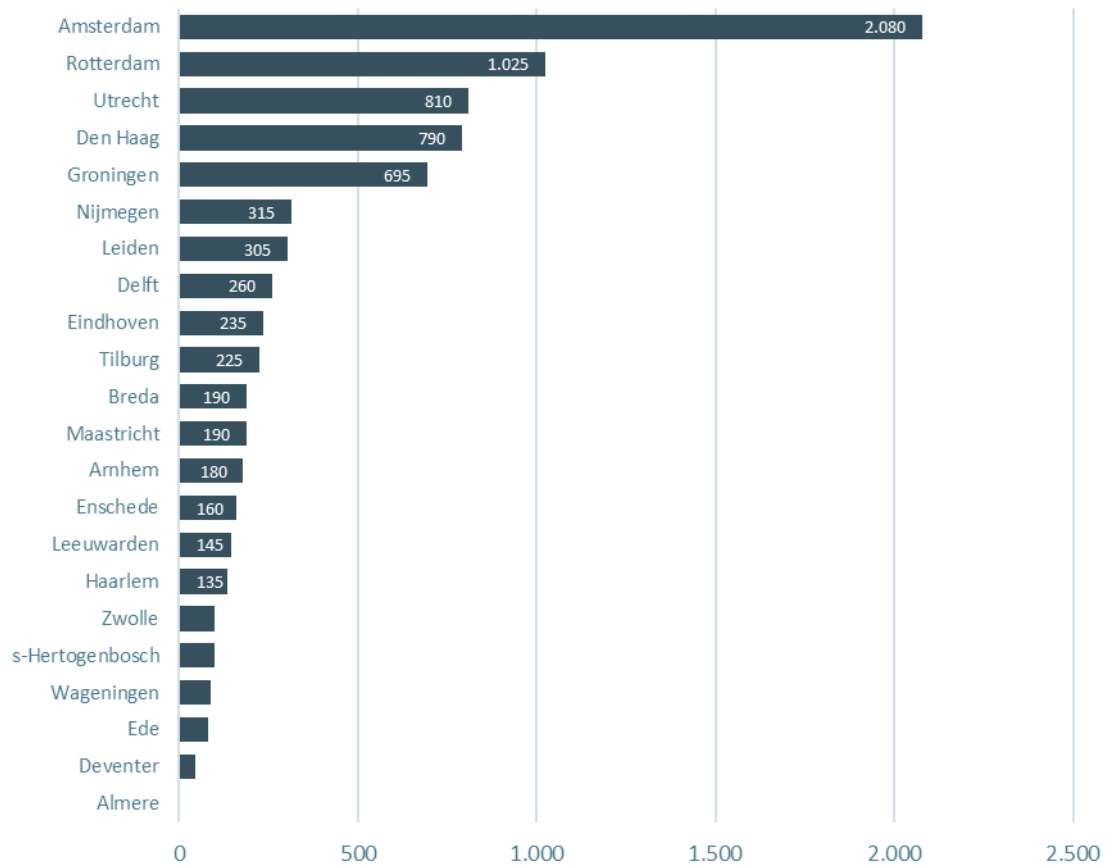
5.1.2e

Afgelopen augustus heeft ABF in opdracht van Kences en het ministerie van VRO een analyse gedaan naar verkopen door particuliere verhuurders van woningen die door studenten bewoond werden. Vanwege de beperkte beschikbare tijd zijn deze analyses alleen op nationaal niveau uitgevoerd. Kences heeft de wens uitgesproken om verdiepend onderzoek uit te voeren waarbij eerdere analyses verder toegespitst worden op lokaal niveau en op internationale studenten. De uitsplitsing van woningverkopen naar studiestad wordt tevens gebruikt om de aanname die in de aanbodprognose gemaakt is over de verdeling van woningverkopen te toetsen. In deze notitie worden de bevindingen van dit aanvullende onderzoek uiteengezet.

Verschillen tussen studiesteden

Het totaal aantal verkopen van studentenwoningen door particulieren kwam in de periode van het eerste kwartaal van 2024 tot en met het eerste kwartaal van 2025 op 5.430 woningen. Het gaat hierbij om ongeveer 10.000 studenteneenheden. In [Figuur 1](#) is dit aantal studenteneenheden uitgesplitst naar de grote studiesteden. Doordat er ook woningen zijn verkocht in kleine studiesteden en niet-studiesteden telt deze figuur niet op tot het totaal aantal van 10.000 verkochte studenteneenheden. Uit de figuur blijkt dat met 2.080 studenteneenheden in Amsterdam de meeste studenten geraakt zijn door particuliere woningverkopen. Dit is een logisch gevolg van het feit dat Amsterdam ook het grootste particuliere aanbod van studentenwoningen kent. De overige steden volgen op gepaste afstand.

Figuur 1: Verkochte studenteneenheden van particuliere verhuurders naar studiestad; kwartaal 1 2024 tot en met kwartaal 1 2025



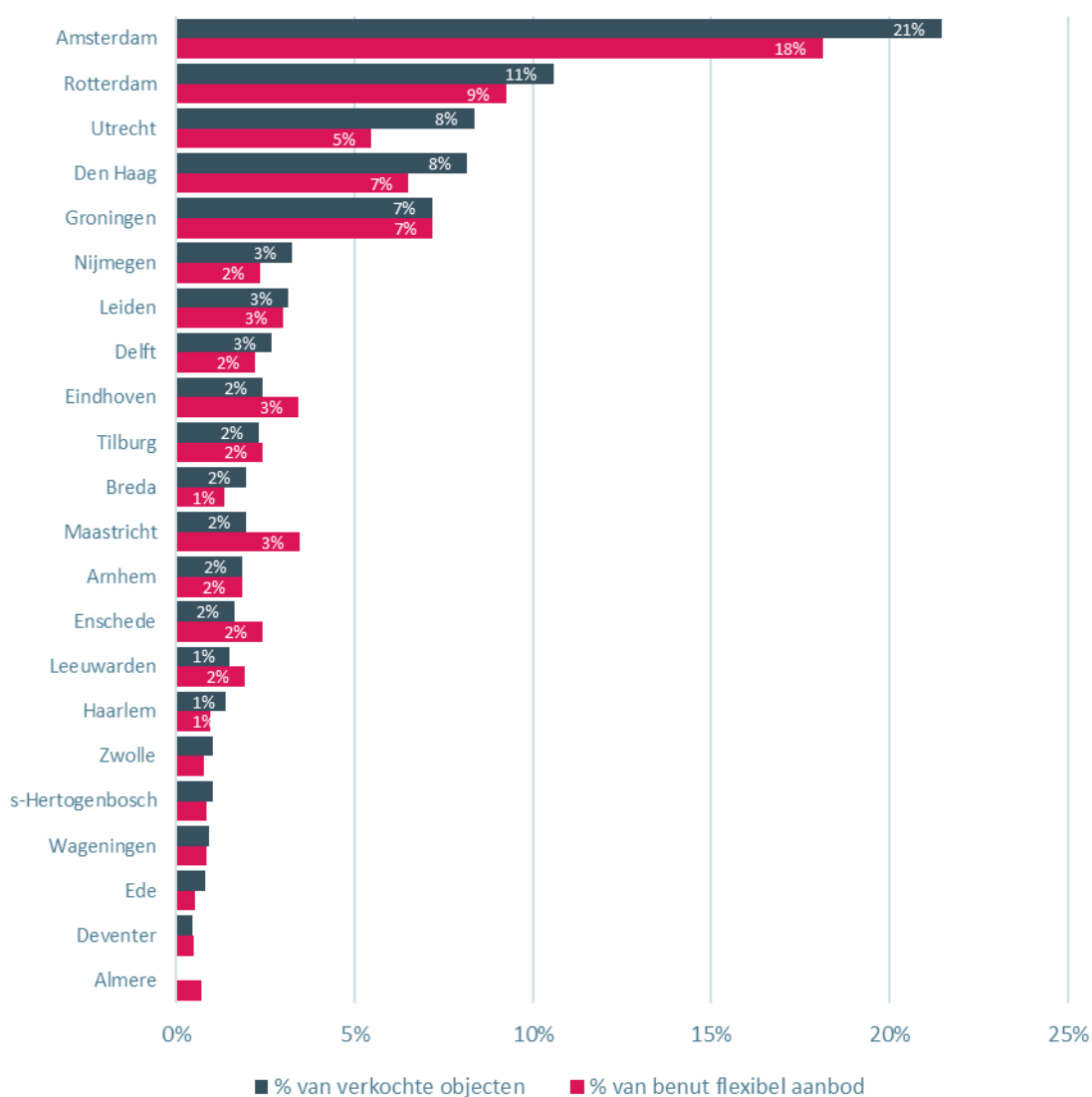
Voor de monitor studentenhuusvesting 2025 was alleen het nationale cijfer beschikbaar over het aantal verkochte particuliere huurwoningen waarin een student woonde. Op basis van dit cijfer zijn aanbodprognoses opgesteld, waarbij het nationale cijfer naar rato over de studiesteden is verdeeld volgens de verdeling van het flexibele aanbod¹. In [Figuur 2](#) is de procentuele verdeling te zien van zowel het aantal verkochte particuliere huurwoningen als van het flexibele aanbod in het collegejaar '24-'25.

In de grootste studiesteden zijn relatief meer woningen verkocht dan op basis van het aandeel flexibele woningen in deze steden verwacht zou worden. Zo vond 21 procent van alle verkopen plaats in Amsterdam, terwijl 18 procent van het flexibele aanbod zich daar bevindt. Utrecht en Rotterdam zijn twee andere steden waar relatief veel particuliere huurwoningen werden verkocht. In Maastricht, Eindhoven, Enschede en Leeuwarden zijn juist relatief weinig particuliere huurwoningen verkocht ten opzichte van het aandeel flexibele aanbod in deze steden.

¹ Alle woonruimten die in de afgelopen acht jaar voor maximaal 75% van de tijd zijn bewoond door mbo-, hbo- of wo-studenten en op het peilmoment nog bestaan.

Ten aanzien van de aanbodprognose die is opgesteld voor de monitor studentenhuysvesting, waar de verdeling van het flexibele aanbod is gebruikt, kan gesteld worden dat er kleine verschillen zijn met de werkelijke spreiding van woningverkoop. Echter is het verschil minimaal en zal dit op de prognose van het uiteindelijke aantal beschikbare studentenwoningen weinig invloed hebben. Daarmee kan gesteld worden dat de aanbodprognose, zoals deze voor de monitor studentenhuysvesting berekend is, een goed beeld op lokaal niveau geeft.

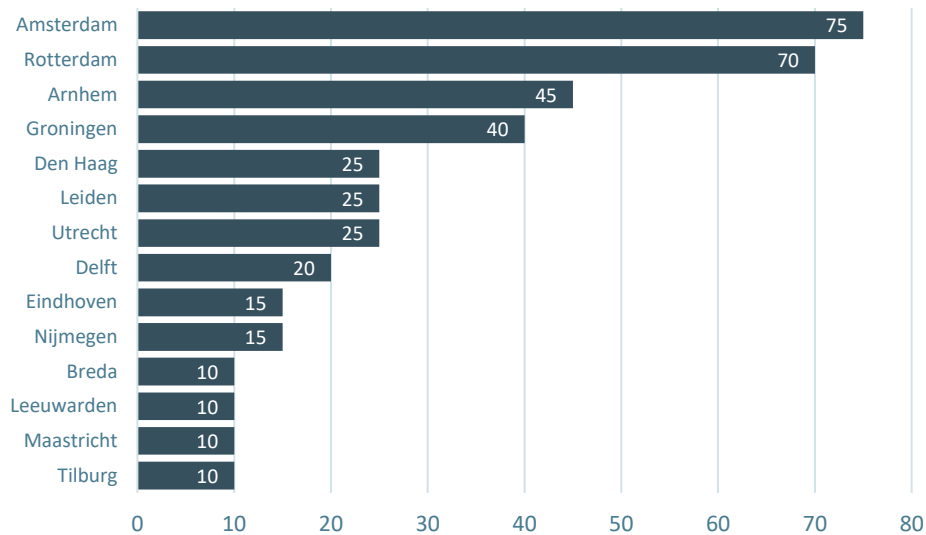
Figuur 2: Procentuele verdeling van het flexibele aanbod en het aantal verkochte particuliere huurwoningen naar studiestad; kwartaal 1 2024 tot en met kwartaal 1 2025



Om de verkopen door particulieren in perspectief te plaatsen, is ook gekeken naar het aantal woningen dat door een particuliere verhuurder werd aangekocht in 2023 en waar in december 2024 een student woonde. Het aantal aangekochte woningen is zowel nationaal als lokaal een klein deel van het aantal verkochte woningen. In **Figuur 3** is het aantal aangekochte studentenwoningen naar

studiesstad weergegeven. In de studiesteden die niet in de figuur staan, zijn minder dan tien woningen aangekocht.

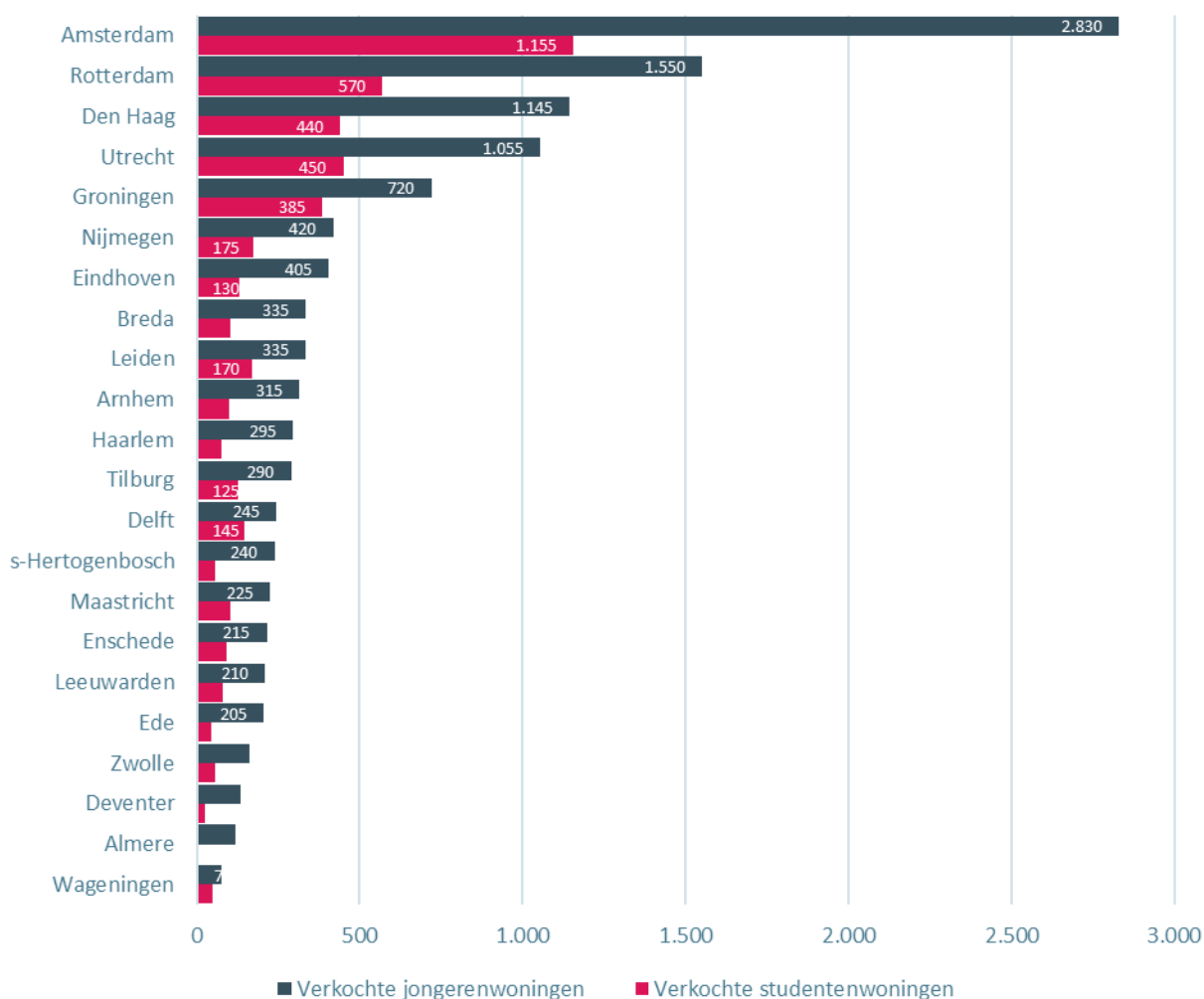
Figuur 3: Aangekochte woningen door particuliere verhuurders naar studiesstad; kalenderjaar 2023



Naast het studentenaanbod word ook aandacht besteed aan alle woningen die bereikbaar zijn voor jongeren. Ondanks dat deze woningen niet allemaal recent bewoond zijn door studenten, behoren zij wel tot het potentiële aanbod voor studenten. Verkoop van deze woningen leidt dus tot een afname van de woningkeuze voor studenten. De definitie die is aangehouden voor jongerenwoningen is dat er in de periode van 2018 tot en met 2023 op ten minste één peilmoment een jongere (van maximaal 27 jaar) moet hebben gewoond.

In totaal werden in de periode van het eerste kwartaal van 2024 tot en met het eerste kwartaal van 2025 18.370 jongerenwoningen verkocht. Voor het tweede kwartaal van 2025 geldt dat het aantal verkopen zo'n 1,5 keer hoger ligt dan hetzelfde kwartaal een jaar eerder. In [Figuur 4](#) wordt het aantal verkochte jongerenwoningen naar studiesstad uitgesplitst, met ter referentie het aantal verkochte studentenwoningen erbij. Opnieuw komt Amsterdam hierin naar boven met het grootste aantal verkopen, gevolgd door de overige G4. In Groningen, Leiden en Delft werden in verhouding tot het aantal verkochte studentenwoningen relatief weinig jongerenwoningen verkocht. Mogelijk wordt in deze steden een groot deel van het particuliere huuraanbod bewoond door studenten.

Figuur 4: Aantal verkopen van jongerenwoningen en studentenwoningen naar studiestad; kwartaal 1 2024 tot en met kwartaal 1 2025



Internationale studenten

Naast de regionale spreiding is het voor de corporaties ook van belang om inzicht te krijgen in hoeverre internationale studenten geraakt worden door de particuliere woningverkoop. Wanneer internationale studenten relatief vaker woningen moeten verlaten vanwege verkoop, kan dit zorgen voor extra druk op het aanbod van de studentenhuysvesters. Van alle studenten die in een verkochte woning woonden, was 30 procent een internationale student. Dit is waarschijnlijk een onderschatting omdat niet van alle internationale studenten het woonadres beschikbaar is. Wanneer we corrigeren voor deze onderschatting, komt het aandeel verkochte woningen waar een internationale student woonde uit op 33 procent. Ter vergelijking: van alle uitwonende studenten is 33 procent een internationale student. Dit wijst erop dat internationale en Nederlandse studenten evenredig getroffen worden door de verkoop van particuliere huurwoningen.

Methodiek

De analyses zijn gelijk gehouden aan het vorige onderzoek. Hierbij is gebruikt gemaakt van CBS Microdata waarmee op recordniveau analyses gedaan kunnen worden. Enerzijds is op het niveau van studenten informatie beschikbaar over de woonsituatie, bijvoorbeeld of zij thuis- of uitwonend zijn en op welk object zij staan ingeschreven. Anderzijds heeft het Kadaster een bestand beschikbaar gesteld met alle woningtransacties over de periode van 2009 tot en met het tweede kwartaal van 2025. Voor deze transacties zijn onder meer het type verkoper en type koper beschikbaar. Door deze bestanden te combineren kunnen verkopen van studentenwoningen in kaart gebracht worden. Om studentenwoningen af te bakenen is gekeken naar objecten waar per december 2022 of december 2023 een uitwonende student woonde. Voor het aantal studenten dat in een object woont is gekeken naar het maximum van deze twee peilmomenten. Er is gekozen om de data van december 2022 en december 2023 te combineren omdat woningen die in 2024 zijn verkocht vaak al leeg stonden per december 2023. Daarom is ook het maximum aantal studenten dat in het object woonde gebruikt. Voor deze objecten zijn de transacties in 2024 en het eerste kwartaal van 2025 vanuit het Kadasterbestand gekoppeld.

Naast studentenwoningen wordt ook breder gekeken naar woningen die potentieel door studenten bewoond zouden kunnen worden, zogenaamde jongerenwoningen. We spreken van een jongerenwoning als er in de periode van 2018 tot en met 2023 op minstens één peilmoment een jongere heeft gewoond (oudste bewoner is 27 jaar of jonger). Ook dit bestand is gekoppeld aan het kadasterbestand. In dit geval zijn de transacties over de volledig beschikbare periode gekoppeld. Hierbij kan het dus zo zijn dat de woning alleen na transactie door een jongere bewoond werd.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1