



**BINNENGEKOMEN  
TEAM POSTBEHANDELING EN  
ARCHIVERING  
D.D. 15-08-2024  
No. 2024.02773  
Portefeuillehouder: Pas  
Team: Wonen en Leefkwaliteit**

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

Maastricht, 15 augustus 2024

**Betreft:** Schriftelijke vragen SP - Stand van zaken t.a.v. de woningbouwopgave in Maastricht.

Geacht college,

Blijkens [Coalitieakkoord 2022 – 2026](#) is de kern van het woonbeleid van uw college dat er 'voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaren beschikbaar moeten zijn.' (p. 17) Op dezelfde pagina wordt bovendien gesteld dat 'wonen een universeel mensenrecht [is]' en dat uw college eraan wil werken dat 'ons Maastrichts woningaanbod betaalbaar is.' Tenslotte wordt aldaar de volgende ambitie voor de middellange termijn geschetst: 'betaalbare, toekomstbestendige en duurzame kamers, appartementen en huizen realiseren voor diverse doelgroepen in Maastricht door actief woonbeleid.'

Op 15 augustus plaatste *De Nieuwe Ster* een artikel met de titel '[Maastricht dichtst bevolkt, minste woningen in de pijplijn](#)'. Op basis van de op dezelfde dag gepubliceerde [cijfers](#) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) komt het medium tot de conclusie dat Maastricht met een inwoneraantal van 2246 per vierkante kilometer de meest dichtbevolkte stad van Limburg is. Bovendien werd in januari 2024, opnieuw op basis van cijfers van het CBS, reeds [bekend](#) dat Maastricht ook de sterkst groeiende gemeente is van heel Limburg.

De grote bevolkingsdichtheid en de blijvende groei van de Maastrichtse bevolking, maakt de woningbouwopgave in onze stad nog urgenter dan deze in de rest van Limburg is. Echter, het CBS komt ook tot de becijfering dat er in Maastricht slechts [1.2 procent](#) aan woningen op het punt staat om gebouwd te worden.

Een en ander heeft bij onze fractie tot de volgende vragen geleid:

1. Hoe groot is volgens uw college de woningbouwopgave in Maastricht om te voldoen aan de bestaande en toekomstige vraag naar (betaalbare) woningen, uitgesplitst naar doelgroepen, woonvormen, koop en huur, en categorieën van 'betaalbaarheid'?

- In hoeveel woningen vertaalt de '1.2 procent' waar het CBS het over heeft zich in exacte cijfers?
- Kan uw college nader reflecteren op de vraag hoe het volgens u gesteld is met de invulling van de in het voorgaande geschetste ambities uit uw coalitieakkoord ten aanzien van de aantallen woningbouw, en of uw college daarbij de mening toegedaan is dat we 'op schema' liggen?
- Welke hindernissen en obstakels ondervindt uw college bij het realiseren van meer koop- en (sociale) huurwoningen in Maastricht, en hoe zijn deze volgens u op korte en langere termijn het best te adresseren?

Volgens de zeer actuele [data](#) van Huispedia, het grootste onafhankelijke woningplatform van Nederland, is de gemiddelde vraagprijs voor een woning in Maastricht momenteel EUR 449.035,-. Om een hypotheek te kunnen krijgen van EUR 450.000,-, dienen kopers een bruto jaarinkomen van ongeveer [EUR 92.650,-](#) per jaar, of EUR 7720,83 per maand te verdienen. Bovendien zijn starterswoningen in Maastricht volgens het platform 'slechts beperkt te vinden', zijn woningen in het middensegment 'redelijk beschikbaar', en zijn woningen in het hogere segment in Maastricht 'goed beschikbaar'. Ten slotte is de gemiddelde vierkantemeterprijs van woningen in Maastricht momenteel EUR 3506,-, een forse stijging in vergelijking met vorig jaar, toen de gemiddelde vierkantemeterprijs nog EUR 3226,- was. Dit zijn natuurlijk cijfers die de huidige woningbezitters van Maastricht als muziek in de oren zullen klinken terwijl zij slapend rijk worden, maar die starters en woningzoekenden met (beneden)modale, of zelfs licht bovenmodale inkomens tot steeds meer wanhoop drijven.

- Kan uw college nader reflecteren op de invulling die u in deze collegeperiode gegeven heeft aan de ambitie om ervoor te zorgen ons Maastrichtse woningaanbod 'betaalbaar' is, met name voor starters en mensen met een (beneden)modaal inkomen? Een oprechte reflectie op wat volgens uw college voor deze specifieke doelgroepen dient te worden verstaan onder 'betaalbaar', zonder daarbij te vervallen in de mantra dat het om een eenvoudig indexatiecijfer gaat, zou daarbij erg op prijs gesteld worden

Maastricht kampt al jaren met het probleem dat de stad moeite heeft om recent afgestudeerden, dertigers en veertigers aan onze stad te binden. Dit leidt ertoe dat Maastricht een vrij scheve [bevolkingsopbouw](#) kent, waarbij er te weinig kinderen geboren worden, er veel studenten zijn, te weinig dertigers en veertigers, en veel vijftigplussers (zie afbeelding). Deze demografische samenstelling, die gekenmerkt wordt door een [driedubbele vergrijzing](#), heeft grote gevolgen op het gebied van – onder andere – de groeiende zorgvraag in onze stad, de onderwijshuisvesting, en het op peil houden van de publieke voorzieningen.



In de zoektocht naar het corrigeren van deze scheve verhoudingen, en om ervoor te zorgen dat de bevolkingsopbouw weer een wat natuurlijker verloop



kent, lijkt uw college haar heil vaak te zoeken in het faciliteren van *incubators*, *startups* en innovatie. Echter, de eerlijkheid gebiedt te zeggen dat Maastricht in dat opzicht een danig grote achterstand heeft ten opzichte van nabij gelegen steden als Aken en Eindhoven, dat al die inspanningen en investeringen tot op heden vrij [vruchteloos](#) lijken te zijn.

Een groter probleem voor *Millennials* en de opkomende Generatie Z, de huidige dertigers en twintigers, bij het starten van de volgende fase van hun leven en de wens om zich duurzaam ergens te vestigen, is echter de [onmogelijkheid](#) tot het vinden van een *daadwerkelijk* betaalbare koop- of huurwoning, en de toegenomen [studieschulden](#) door het tijdelijk afschaffen van de basisbeurs. Wat de SP betreft dient de oplossing van het probleem van de Maastrichtse bevolkingssamenstelling dan ook niet gezocht te worden in futuristische toekomstdromen, maar allereerst in de realisatie van daadwerkelijk betaalbare woningen voor die groepen die zich hier langdurig wensen te vestigen en een gezin willen stichten.

6. Is uw college bereid om de *daadwerkelijk* betaalbare woningbouw voor deze doelgroepen tot topprioriteit te verklaren, en daarbij verder te kijken dan het orthodoxe instrumentarium dat uw college daar tot op heden toe heeft ingezet (het laten doorstromen van ouderen uit hun woningen leidt er immers niet per se toe dat de woningen die zij achterlaten bereikbaar zijn voor starters)? Zo ja, hoe gaat u invulling geven aan die prioritering en welke instrumenten bent u voornemens daarbij in te zetten? Zo nee, waarom niet?

Hoogachtend,

Stephanie Blom  
*Raadslid SP*