



> 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 'Groeï' van
Maastricht, het gebrek aan betaalbare
woningen en de culturele verschraling
BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

DATUM
16 december 2025
Verzonden: 16-12-2025

BIJLAGEN
--

TELEFOONNUMMER
043 350 4374

ONZE REFERENTIE
2025.03951

E-MAILADRES
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Blom,

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

Vraag 1:

Deelt het college de analyse dat de geconstateerde 'groeï' in combinatie met het historisch lage geboortecijfer geen onverdeeld succesverhaal is...?

Antwoord 1:

Bevolkingsgroeï op zich is geen eenduidige indicator voor brede welvaart. De groei door studenten en internationale kenniswerkers draagt bij aan de economische dynamiek, maar stelt ook eisen aan de woningmarkt en leefomgeving. Het lage geboortecijfer is een bredere maatschappelijke trend, maar het college ziet het belang in dat er aandacht is voor het toekomstperspectief voor jonge gezinnen in Maastricht. De nieuwe Omgevingsvisie richt zich daarom op het faciliteren van de groei van deze doelgroep (25-45 jarigen) in de stad.

Vraag 2:

Kan het college een concrete, financieel onderbouwde inschatting geven van het aantal structurele banen dat Brightlands en de Einstein Telescope op korte termijn opleveren voor Maastrichtse starters?

Antwoord 2:

De Brightlands Maastricht Health Campus telt nu circa 11.600 arbeidsplaatsen, verdeeld over het Maastricht UMC+, Universiteit Maastricht en de aanwezige bedrijven ([Brightlands | Maastricht Health Campus](#)). Bij volledige uitvoering van het integrale businessplan wordt ingeschat dat binnen tien jaar 2.500 nieuwe arbeidsplaatsen zouden kunnen ontstaan op de campus, inclusief de te verwachten werkgelegenheid met de komst van de Einstein Telescoop. De opdrachtgevende partijen (Maastricht UMC+, Universiteit Maastricht, Provincie Limburg en Gemeente Maastricht) onderzoeken momenteel op welke wijze het businessplan tot uitvoering gebracht zou kunnen worden. Deze vervolgfase dient te zijn afgerond in maart 2026.



DATUM
16 december 2025

Vraag 3:

Hoe verhoudt het gemiddelde startsalaris zich tot een huurprijs van 1200 euro?

Antwoord 3:

U vraag verwijst naar een gemiddeld startsalaris, dit exacte cijfer is ons onbekend, maar zal voor veel starters onder de €49.669,- bruto per jaar liggen. Deze starters horen tot de doelgroep van sociale huur en kunnen gebruik maken van het aanbod van sociale huurwoningen, met een lager prijspeil en verkrijgen huurtoeslag. De gemeente zet zich ervoor in om meer sociale huurwoningen te bouwen in Maastricht. Dit doen we door het stellen van eisen voor percentages (60%) betaalbare woningbouw bij nieuwbouw. Dit is vastgelegd in de [Woonprogrammering Maastricht](#) en uitgewerkt in de [Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw](#). Als iemand net buiten deze doelgroep valt, is het inkomen weliswaar niet veel hoger, maar de huurtoeslag valt dan weg en valt die persoon buiten de doelgroep voor sociale huur. Bijvoorbeeld: een inkomen van €50.000,- bruto per jaar betekent dat een huur van €1200,-, circa 48% van iemands netto maandsalaris. Er is een salaris van €4.000,- netto per maand nodig om met een huur van €1200,- op de door voor budgetcoaches geadviseerd 30% woonlasten uit te komen.

Vraag 4:

Hoeveel woningen in het segment 'middeldure huur' zijn netto toegevoegd in de afgelopen vier jaar?

Antwoord 4:

Het segment middenhuur wordt niet door de gemeente gemonitord. Wel wordt gemonitord of woningen in het bezit zijn van woningcorporaties of particulieren en of dit koopwoningen zijn of huurwoningen. De reden dat middenhuur nog niet wordt gemonitord is tweedelig. Enerzijds is pas sinds 2024 de middenhuur gereguleerd. Hiervoor viel een middenhuurwoning onder het 'vrije huursegment' en stond het een verhuurder vrij om de markthuurprijs hiervoor vast te stellen. Anderzijds stelt de gemeente Maastricht geen eisen aan de hoeveelheid middenhuurwoningen bij nieuwe bouwprojecten (wij stellen eisen aan betaalbare koop en sociale huur), waardoor dit segment nog niet wordt vastgelegd in vergunningen. Door het nieuwe woningbehoefteonderzoek (verwachte oplevering Q1 2026) verwachten we een actueel beeld van de vraag en het aanbod van dit segment te verkrijgen.

Vraag 5:

Hoeveel betaalbare koopwoningen (tot NHG-grens) zijn netto toegevoegd en verkocht aan starters uit Maastricht en regio?

Antwoord 5:

Deze data monitoren we niet als gemeente. Circa 1.300 woningen met een vraagprijs tot €450.000 (NHG 2025) zijn te koop aangeboden via funda in de periode 2021 tot juli 2025 in Maastricht. Het is ons niet bekend of er meer is geboden dan de vraagprijs en of deze woningen zijn gekocht door starters (uit Maastricht of de regio).

Vraag 6:

Hoeveel procent van de nieuwbouw viel buiten het sociale of middeldure segment en was gericht op expats of hogere segmenten?



DATUM
16 december 2025

Antwoord 6:

Zie antwoord 4 en 5. Dit weten we niet. Door het nieuwe woningbehoefteonderzoek (verwachte oplevering Q1 2026) verwachten we een actueel beeld van de vraag en het aanbod van dit segment te verkrijgen. In de periode 2021 tot januari 2025 zijn er 939 koopwoningen (26%), 352 huurwoningen in het bezit van woningcorporaties (10%) en 2.291 huurwoningen in het bezit van overige verhuurders (64%) toegevoegd (Bron: [CBS, oktober 2025](#)).

Vraag 7:

Erkent het college dat de huidige woonlasten voor starters zonder eigen vermogen nagenoeg onhaalbaar zijn?

Antwoord 7:

Het is in de huidige woningmarkt lastig voor starters om een betaalbare koopwoning te verkrijgen, zeker als zij niet over spaargeld beschikken. De gemiddelde maandelijkse woonlasten in Maastricht zijn het hoogst voor eenpersoonshuishoudens tot 35 jaar (€860 voor kopers, €547 voor huurders van een woningcorporatie en €871 per maand voor huurders van niet-woningcorporatie woningen) (Bron: [CBS, november 2025](#)). Een groot deel van de starters komen in aanmerking voor een sociale huurwoning (zie antwoord 3), maar de verschillen tussen wat deze doelgroep gemiddeld betaalt en degene die kopen of particulier huren zijn groot.

Vraag 8:

Waarom kiest het college ervoor om culturele vrijplaatsen zoals het Landbouwbelang in onzekerheid te laten?

Antwoord 8:

In overstemming met uw raadsbesluit is het college overgegaan tot verkoop van het Landbouwbelang. De gemeente is al enige jaren in gesprek met de gebruikers van het Landbouwbelang. Dat heeft er onder meer toe geleid dat het college heeft besloten om het voormalige pand van drankenhandel Bessems, Timmerfabriek-zuid en de begane grond van het Kunstfront in te zetten als locaties waar op laagdrempelige manier cultuurmakers een plek kunnen krijgen. Uiteraard is het aan de cultuurmakers zelf om hun plannen en initiatieven verder uit werken en tot uitvoer te brengen.

Vraag 9:

Is het college bereid te investeren in industrieel erfgoed voor culturele en sociale functies, zoals in Tilburg en Eindhoven?

Antwoord 9:

In de gebiedsontwikkeling Belvédère en de herontwikkeling van de Sphinx-locatie zijn al voorbeelden zichtbaar van eerdere investeringen in industrieel erfgoed voor culturele / sociale functies (Muziekgieterij, Radiumplein, Lumière, Gedeelde Weelde). Als onderdeel van de ontwikkeling van The M, wordt 1000m2 bestemd voor cultuur. Dit is een voorbeeld waarbij wij als gemeente in een gebieds-/vastgoedontwikkeling de meerwaarde van culturele functies in de stad onderkennen. Met de betreffende ontwikkelaar zijn concrete afspraken gemaakt over een passend huurprijsniveau, een langjarige instandhouding en wordt er afgestemd over de aard van de culturele invulling zodat deze past bij de behoefte vanuit de stad en de mogelijkheden van de plek zelf.



DATUM
16 december 2025

Daarnaast werkt de gemeente mee bij de ontwikkeling van de ENCI aan tijdelijke en permanente mogelijkheden voor cultureel(maatschappelijke) activiteiten. Zo maken de Kunstacademie en de Architectuur Academie reeds gebruik van de locatie.

Tot slot zetten we binnen het leegstandsbeheer van gemeentelijk vastgoed actief in op het tijdelijk gebruik van locaties als vrijplaats-, broedplaats en/of ateliers waar mogelijk. Dit doen wij in overleg met de leegstandbeheerder, waarbij de leegstandbeheerder een rol vervult in het meedenken en stimuleren van mogelijkheden voor deze functies.

Vraag 10:

Erkent het college dat het gebrek aan een ruw cultureel aanbod Maastricht onaantrekkelijk maakt voor creatief talent?

Antwoord 10:

Een volledig en divers cultureel klimaat is essentieel voor het aantrekken en behouden van creatief talent. Van gevestigde organisaties tot alternatieve broedplekken. Momenteel zitten we in een proces met het veld waarbij we ondersteuning en medewerking verlenen aan (maatschappelijk-)culturele initiatieven middels het beschikbaar stellen van verschillende gemeentelijke panden onder minimale voorwaarden. De signalen die we ontvangen uit het veld en de ervaringen die we opdoen in het proces dat we doorlopen met verschillende initiatieven bij het realiseren van nieuwe vrij- en broedplaatsen wordt meegenomen in de herijking van het brede cultuurbeleid en de nieuwe Cultuurvisie die voor tweede helft 2026 is ingepland. Ruimte voor experiment en alternatieve cultuurvormen maken hier expliciet deel van uit.

Vraag 11:

Hoe weegt het college de negatieve neveneffecten van het 'internationale kennisstad'-beleid af tegen de economische voordelen?

Antwoord 11:

In de [Ontwerp Omgevingsvisie Maastricht 2040](#), kunt u teruglezen dat we een evenwichtige bevolkingsopbouw als voorwaarde voor brede welvaart zien. Daarom zetten we, mede als internationale kennisstad, in op kwalitatieve groei: een groei van de beroepsbevolking waarmee de verhouding tussen werkende mensen en gepensioneerden verbetert. Met een evenwichtigere bevolkingsopbouw worden zowel de Maastrichtse samenleving als de economie vitaler en meer toekomstvast. De negatieve gevolgen van de vergrijzing zwakken af en dit kan het tekort op de arbeidsmarkt verminderen. Hierdoor kunnen het verdienvermogen en de economische draagkracht groeien waarmee we noodzakelijke investeringen in de stad kunnen financieren. Bovendien lukt het beter om voorzieningen, zoals zorgfuncties, scholen, winkels en verenigingen, maar ook het culturele aanbod, in stand te houden.

De negatieve neveneffecten die u benoemt, zoals de betaalbaarheid van woningen, zijn nationale problemen, en zeker niet een 1-op-1 gevolg van de Maastrichtse focus op de doorontwikkeling van de kenniseconomie. De transitie van maakindustrie naar kenniseconomie is al decennia bezig. Het succes van deze transitie is sterk bepalend voor het welvaartsniveau en daarmee van levensbelang voor onze stad en regio. Ook het internationale karakter van de kenniseconomie is logisch gelet op de geografische ligging van onze stad en het gegeven dat kennis steeds specialistischer en daarmee globaler is.



DATUM
16 december 2025

Vraag 12:

Is het college bereid haar focus op de 'internationale kenniswerker' te heroverwegen ten gunste van bestaanszekerheid van huidige inwoners?

Antwoord 12:

Zoals ook al bij het antwoord op vraag 11 aangegeven is de focus op de internationale kennis economie geen keuze uit luxe, maar van cruciaal belang voor onze brede welvaart, dus juist ook voor de huidige bewoner. De stuwende kracht van bijvoorbeeld de campus zorgt ten eerste voor vraag naar theoretisch en praktisch opgeleid personeel. Daarnaast zal ook de verzorgende economie (winkels, onderwijs, voorzieningen, dienstverlening, etc.) meegroeien. Daarmee worden de carrièrekansen voor iedere inwoner vergroot. Het college streeft, zoals ook te lezen is in de Ontwerp Omgevingsvisie, naar een inclusieve stad waarin zowel internationale kenniswerkers als lokale inwoners zich thuis voelen. En daarvoor zijn een geschikte woning, werkgelegenheid, een aantrekkelijke leefomgeving en een sociaal vangnet randvoorwaardelijk.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas

Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand

en

Frans Bastiaens

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

en

Hubert Mackus

Wethouder Economie, Sport, Jeugdzorg, Water, Natuur en Landschap

Schriftelijke vragen