



> 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
winstmargemaximalisatie bij
projectontwikkeling en de gemeentelijke regie
op daadwerkelijk betaalbare volkshuisvesting
BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

DATUM
2 december 2025
Verzonden: 02-12-2025

BIJLAGEN
--

TELEFOONNUMMER
043 350 4374

ONZE REFERENTIE
2025.03621

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.

Ter introductie op de beantwoording wordt ingaan op de aanpak van de gemeente Heemskerk, waar men een winstmaximalisatie van 2% heeft geëist. Naast dat dit de enige casus in Nederland is waar een wethouder een dergelijke eis heeft gesteld moet er, voordat er wordt gestart met de bouw in Heemskerk, nog een haalbaarheidsonderzoek plaatsvinden. Het is dus nog maar de vraag of de aanpak haalbaar blijkt. Een rendement van circa 4% tot 5% is namelijk gebruikelijk in de bouwsector. Bij 2% zou een investering beter renderen op een beleggingsrekening, en wordt de kans nihil dat een ontwikkelaar zal bouwen. De minister van VRO heeft tot slot ten aanzien van deze casus aangegeven dat het "afwijken van gangbare normen onwenselijk is voor het investeringsklimaat" en dat zij met Heemskerk in gesprek gaat over de gevolgen van het stellen van dergelijke voorwaarden bij gebiedsontwikkelingen ([Brief aan Parlement - Beantwoording Kamervraag lid Wijen-Nass](#)).

Vraag 1:

Heeft het college kennisgenomen van het bericht 'Wethouder eist dat ontwikkelaar niet meer dan 2 procent winst maakt: 'Vroegen of we gek waren geworden'', en de daarin beschreven aanpak van de gemeente Wageningen?

Antwoord 1:

Ja, hoewel het artikel de gemeente Heemskerk betreft en niet de gemeente Wageningen.

Vraag 2:

Deelt het college de analyse dat het streven naar maximale private winsten door projectontwikkelaars op gespannen voet kan staan met het publieke belang van het realiseren van voldoende betaalbare woningen, met name in een krappe woningmarkt als de onze? Zo ja, welke gevolgen dient dat volgens uw college te hebben voor het gemeentelijk grondbeleid en de huisvestingsprogrammering? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2:

Ja, hoewel dit niet het enige streven is van projectontwikkelaars én dit niet geldt voor alle projectontwikkelaars.

Schriftelijke vragen



DATUM
2 december 2025

De gevolgen die dit volgens het college dient te hebben voor het gemeentelijke grondbeleid: Het gemeentelijk grondprijnsbeleid hanteert reeds normgrondprijzen die lager zijn voor sociale huurwoningen. De grondwaarde voor overige woningbouw wordt bepaald door een onafhankelijke, externe deskundige, waarbij de normprijs voor een sociale huurwoning als ondergrens wordt gehanteerd. De uiteindelijke verkoop- / verhuurprijs van de woning wordt meegewogen in de taxatie. Dit onder andere om marktconformiteit te waarborgen en staatssteun te voorkomen. Voor een projectontwikkelaar die een lagere verhuur- of verkoopprijs vraagt en laat vastleggen in het omgevingsplan valt deze taxatie normaliter lager uit dan bij een projectontwikkelaar die voor 'maximale private winsten' gaat (Bron: [Nota Grondprijzen 2025 Gemeente Maastricht](#)).

De gevolgen die dit volgens het college dient te hebben voor de huisvestingsprogrammering: De beoogde nieuwe huisvestingsprogrammering / het volkshuisvestingsprogramma wil de huidige 60% betaalbaarheidseisen in lijn brengen met de landelijke eis van 2/3 (66%) betaalbaar die gaat gelden na de inwerkingtreding van de [Wet meer regie op de Volkshuisvesting](#). Net zoals de huidige regels dat doen zorgt dit ervoor dat projectontwikkelaars die niet reeds rechtstreeks kunnen bouwen een verplicht deel van hun nieuwbouw woningbouwprogramma (66%) moeten bouwen in het betaalbare segment. Zaken zoals gewijzigde definities en instandhoudingstermijnen zullen vervolgens moeten landen in nieuwe vergunningen en de nieuwe Omgevingsplannen.

Vraag 3:

Is het college bekend met de hierboven genoemde (zie link) gemiddelde winstmarges in de projectontwikkeling en erkent het college dat, met name bij projecten op gemeentegrond, een deel van de gerealiseerde winst feitelijk voortkomt uit de inzet van gemeenschappelijk bezit? Zo ja, welke gevolgen dient dat volgens uw college te hebben voor het gemeentelijk grondbeleid en de huisvestingsprogrammering? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3:

Ja.

De gevolgen die dit volgens het college dient te hebben voor het gemeentelijke grondbeleid: In ons grondprijnsbeleid wordt de huurprijs/verkoopprijs meegenomen in de taxatie van de grond en niet de mogelijke winst. Die winst is deels afhankelijk van de prijs van de huurprijs/verkoopprijs, maar ook afhankelijk van andere keuzes die een ontwikkelaar kan maken, zoals de inkoop van materiaal, arbeidskosten en afwerking van de woning. Zie ook antwoord 2.

De gevolgen die dit volgens het college dient te hebben voor de huisvestingsprogrammering: Het volkshuisvestingsprogramma wordt naar verwachting aangescherpt om deze in lijn te brengen met de nieuwe landelijke regels. Het is nog niet duidelijk of er aanvullende eisen worden gesteld bovenop de landelijke regels. Naast de vraag of meer eisen juridisch mag, kan het stellen van veel meer eisen dan andere steden erin resulteren dat projectontwikkelaars uitwijken naar andere steden (of andere landen) om woningbouw te realiseren. Het nieuwe volkshuisvestingsprogramma, maar ook nieuwe regels in Omgevingsplannen, dienen een balans te vinden tussen de borging van de betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid van voldoende woningen in de stad.

Vraag 4:

Is het college bereid om, in navolging van Heemskerk, serieus te onderzoeken of en hoe de gemeente Maastricht een maximumpercentage voor de winst van projectontwikkelaars kan hanteren bij toekomstige aanbestedingen en gronduitgiftes voor (betaalbare) woningbouw? Zo ja, wanneer mag de gemeenteraad de uitkomsten van dat onderzoek tegemoet zien?



DATUM
2 december 2025

Antwoord 4:

We zullen met interesse de ervaringen van de inzet van dit instrument in Heemskerk volgen, maar achten de uitvoerbaarheid van een dergelijk instrument zeer laag (zie ook de introductie). Het college gaat dus geen onderzoek uitvoeren of en hoe de gemeente Maastricht een maximumpercentage voor de winst van projectontwikkelaars kan hanteren bij toekomstige aanbestedingen en gronduitgiftes voor (betaalbare) woningbouw.

Vraag 5:

Is het college bereid dit onderzoek specifiek te richten op strategische locaties waar de gemeente een sterke grondpositie heeft en dus maximale sturingsmogelijkheden, zoals in het te ontwikkelen gebied in Limmel?

Antwoord 5:

Nee, we zijn niet bereid dit te onderzoeken. Daarnaast worden de gemeentelijke sturingsinstrumenten maximaal benut, waarbij extra aandacht is voor het bewaken van marktconformiteit.

Vraag 6:

Indien het college niet bereid is een dergelijk onderzoek uit te voeren, kan het dan gedetailleerd en onderbouwd motiveren waarom het dit instrument, dat elders in het land succesvol wordt ingezet om de betaalbaarheid te borgen, voor Maastricht bij voorbaat uitsluit?

Antwoord 6:

Uw stelling dat dit instrument elders in het land succesvol wordt ingezet kunnen wij niet onderschrijven op basis van het door u aangehaalde krantenartikel. Voordat er gebouwd wordt in Heemskerk geven ze aan dat er nog een haalbaarheidsonderzoek moet plaatsvinden om te achterhalen of het lukt om een kwalitatief goed en financieel haalbaar plan te realiseren. Zie verder antwoord 4.

Vraag 7:

Welke andere concrete en afdwingbare instrumenten, naast de reeds bestaande (en vaak vrijblijvende) afspraken, ziet het college om de winsten van projectontwikkelaars te beperken ten gunste van een groter aandeel betaalbare woningen en een lagere kostprijs voor kopers en huurders?

Antwoord 7:

Het college zet de volgende instrumenten in om zorg te dragen dat bestaande betaalbare woningbouw beschikbaar blijft en nieuw wordt gebouwd voor kopers en huurders:

- 1. We stellen eisen voor percentages (60%) betaalbare woningbouw voor nieuwbouw. Dit is vastgelegd in de [Woonprogrammering Maastricht](#) en uitgewerkt in de [Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw](#).*
- 2. De [Wet betaalbare huur](#) beschermt huurders beter tegen te hoge huren of onterechte huurprijsverhogingen. De gemeente voert deze wet uit.*
- 3. Het beschermen van woningen met een WOZ waarde tot €402.000,- tegen opkopers voor verhuur met de Opkoopbescherming, vastgelegd in de [Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022](#).*



DATUM
2 december 2025

4. *We hebben normgrondprijzen voor sociale huurwoningen en taxeren de grond voor overige woningbouw door externe deskundige, zoals vastgelegd in de [Nota Grondprijzen 2025 Gemeente Maastricht](#).*

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

John Aarts
Wethouder Mobiliteit, Stadsbeheer, Vastgoed, Duurzaamheid en Hospitality

en

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

Schriftelijke vragen