



> 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 het afwijken van het
gemeentelijk betaalbaarheidsbeleid en de
inzet van gelden uit de Startbouwimpuls bij de
transformatie van het voormalig V&D-pand
BEHANDELD DOOR
NHM (Norbert) Thijssen

DATUM
5 juni 2025
Verzonden: 05-06-2025

BIJLAGEN

ONZE REFERENTIE
2025.01577

E-MAILADRES
Norbert.Thijssen@maastricht.nl

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Blom,

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

Vraag 1:

Op basis van welke beleidsmatige of juridische afweging heeft uw college besloten om bij dit project af te wijken van de geldende betaalbaarheidsnormen zoals door de gemeenteraad vastgesteld? Een uitgebreide uiteenzetting zou ontzettend gewaardeerd worden.

Zoals bekend, is de gemeenteraad is het hoogste orgaan in een gemeente. Structurele afwijkingen van vastgesteld beleid zonder voorafgaande besluitvorming of heroverweging door de raad raken dan ook aan het primaat van de volksvertegenwoordiging binnen ons democratisch bestel.

Antwoord 1:

Woningbouw op deze locatie is volgens het omgevingsplan rechtstreeks mogelijk. Voor een uitgebreidere uiteenzetting verwijs ik u naar de [Raadsinformatiebrief - Definitieve reader, stroomschema en kaart](#) welke met uw raad in 2023 is gedeeld. Hierin is uitgewerkt wanneer er geen beleidseisen kunnen worden gesteld aan plannen.

Vraag 2:

Is het college het met de SP eens dat structurele beleidsafwijkingen zonder voorafgaande besluitvorming in de raad, of zonder herziening van het betreffende beleid, afbreuk doen aan de rechtsstatelijke rol en positie van de gemeenteraad? Zo ja, blijft dit dan herhaaldelijk gebeuren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2:

Wij zijn het niet met u eens dat wij afbreuk doen aan de rechtstatelijke rol en positie van de gemeenteraad. Omdat we een betrouwbare overheid zijn, die ook de door u eerder vastgestelde bestemmingsplannen / omgevingsplannen hebben te handhaven, kunnen we niet één besluit alle vorige besluiten laten vervangen.

Schriftelijke vragen



DATUM
5 juni 2025

We voeren de door de raad vastgestelde kaders integraal (dus inclusief de reeds eerder vastgestelde omgevingsplannen) uit binnen de mogelijkheden van de landelijke wet en regelgeving. Specifiek voor het woonbeleid is meermaals gecommuniceerd met de raad dat er situaties zijn waar wij geen eisen kunnen stellen – omdat wonen rechtstreeks mogelijk is in het omgevingsplan of omdat de raad een uitzondering heeft gegeven aan het specifieke plangebied. Zo zijn de strategische projecten Belvedere en Groene Loper uitgezonderd en is er een aangepaste betaalbaarheidsnorm door de raad vastgesteld voor Trega –Zinkwit (50% betaalbaarheid i.p.v. 60%).

Enkele stukken waarin wij hebben gecommuniceerd over het al dan niet kunnen stellen van betaalbaarheidseisen:

- 2022 [Raadsinformatiebrief - Gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw](#) - Hoofdstuk 5 (pagina 13 van het PDF) legt uit wanneer we eisen kunnen stellen aan betaalbaarheid.
- 2023 [Raadsinformatiebrief - Definitieve reader, stroomschema en kaart](#) – Hier wordt in een stroomschema (pagina 2 van het PDF) uitgelegd dat wanneer het initiatief in het bestemmingsplan past, en voldoet aan bouwverordening, bouwbesluit en/of welstand er niet wordt getoetst aan beleid (waaronder woonbeleid).
- 2023 [Antwoord raadsragen - Liberale Partij Maastricht - Resultaat motie betaalbare woningen](#) Bij de beantwoording van vraag 1 worden de uitzonderingen vermeld waar geen betaalbaarheidseisen voor worden gesteld.

Vraag 3:

Is uw college bereid om, indien u inderdaad van mening bent dat het huidige betaalbaarheidsbeleid niet werkbaar of wenselijk is, hierover een voorstel tot heroverweging aan de raad voor te leggen in plaats van stelselmatig uitzonderingen toe te staan? Zo ja, wanneer mogen wij de behandeling van dat voorstel tegemoet zien? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3:

Wij staan achter het huidige betaalbaarheidsbeleid. Door de vastgestelde kaders van de raad integraal uit te voeren kan het voorkomen dat wonen rechtstreeks mogelijk is en we hierdoor geen (betaalbaarheids)beleidseisen kunnen stellen (zie ook antwoord 1 en 2). In de nieuwe Omgevingsvisie die wordt voorgelegd aan uw raad staat wederom opgenomen dat een verplicht aandeel van de woningen in nieuwe projecten betaalbaar moet zijn. De (buurt) specifieke eisen op het vlak van betaalbaarheid en het woningoppervlak zijn uitgewerkt in de [Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw](#).

Vraag 4:

Uit het reeds aangehaalde artikel uit dagblad De Limburger valt op te maken dat de betaalbaarheidsafspraken die oorspronkelijk wél onderdeel uitmaakten van de plannen, uiteindelijk niet zijn vastgelegd in de omgevingsvergunning. Daarmee ontbreekt elke juridische borging van die betaalbaarheidsafspraken.

Kan uw college toelichten waarom de betaalbaarheidseisen uit het gemeentelijk beleid zoals dat door de raad is vastgesteld, en die eerder met de ontwikkelaar besproken zijn, niet zijn opgenomen als voorschrift in de verleende omgevingsvergunning?



DATUM
5 juni 2025

Antwoord 4:

Omdat wonen op deze locatie rechtstreeks mogelijk is (volgens het [bestemmingsplan Centrum](#) vastgesteld door de [raad in 2013](#)), konden er geen eisen worden gesteld aan de betaalbaarheid van de woningen. De door de raad vastgestelde betaalbaarheidseisen konden dus niet worden afgedwongen, maar zijn wel gecommuniceerd met de ontwikkelaar.

Vraag 5:

De Startbouwimpuls (SBI) is door het Rijk in 2023 in het leven geroepen om woningbouwprojecten vlot te trekken die financieel niet van de grond kwamen, met name door de gestegen prijzen van arbeid en grondstoffen. In het geval van Inde Lanscroon lijkt daarvan echter totaal geen sprake: het project is kennelijk nog steeds rendabel, en de ontwikkelaar is een grote internationale speler met een miljardenomzet.

Kan het college toelichten waarom een bedrag van €625.000 is aangevraagd voor dit betreffende project, waarop deze berekening is gebaseerd, en waarom dit bedrag achteraf kennelijk niet strikt noodzakelijk bleek voor de voortgang van het project?

Antwoord 5:

De Startbouwimpuls is door de Rijksoverheid ontwikkeld en opengesteld. Er was een korte periode waarbij men projecten kon indienen. Ook was duidelijk dat het Rijk ieder project afzonderlijk zou beoordelen.

We hebben ontwikkelaars, corporaties en uw raad via een raadsinformatiebrief laten weten dat zij, via de gemeente, een subsidieaanvraag konden indienen bij het Rijk ([Raadsinformatiebrief Aanvragen Startbouwimpuls Maastricht](#)). Hier hebben we u en de ontwikkelaars ook bij geïnformeerd dat een onderschrijving van het college om een subsidie voor een plan aan te vragen geen inhoudelijk oordeel is over het plan en dat het besluit over wie wel en wie niet een subsidie gaat verkrijgen op projectniveau wordt besloten door het Rijk en niet door de gemeente.

Via een [raadsinformatiebrief](#) hebben wij vervolgens aan uw raad gecommuniceerd welke projecten een aanvraag hebben gedaan. Op 21 november 2023 hebben wij u via een derde [raadsinformatiebrief](#) laten weten welke projecten van het Rijk subsidie ontvangen en om welke bedragen het gaat.

CBRE heeft bij de aanvraag een bedrag van €625.000,- aangevraagd op basis van het maximale bedrag dat de Rijkssubsidie toestond om aan te vragen per netto toegevoegde woning €12.500,- (€12.500,- x 50 = €625.000,-). Ze hebben een berekening toegevoegd van hun businesscase (opbrengsten en kosten) die een verwacht verlies van meer dan dit bedrag liet zien. De berekening van deze verwachte opbrengsten en kosten zijn vertrouwelijke bedrijfsgegevens die wij niet openbaar mogen delen.

Of het subsidiebedrag noodzakelijk is voor dit project hangt af van het aantal woningen die in het middensegment worden gerealiseerd of niet. Hier is nog geen definitief besluit over genomen door de ontwikkelaar. Indien de 25 woningen in het middenhuursegment worden verhuurd dan zijn de opbrengsten lager dan wanneer deze in het hogere segment worden verhuurd. Worden de 50 woningen allemaal in het dure segment gerealiseerd dan verkrijgt het project geen subsidie en wordt deze door ons terugbetaald aan het Rijk.



DATUM
5 juni 2025

Vraag 6:

Op welke gronden acht het college de inzet van deze Startbouwimpulsgelden als verleidingsinstrument om de ontwikkelaar alsnog tot 25 kleine middenhuurappartementen te bewegen doelmatig en in overeenstemming met de rijksvoorwaarden, met name gelet op de oorspronkelijke doelstelling om vastgelopen woningbouwprojecten financieel haalbaar te maken? De inzet van publieke middelen voor projecten met overwegend private baten kan onder omstandigheden worden aangemerkt als ongeoorloofde staatssteun in de zin van de Europese wet- en regelgeving.

Antwoord 6:

Het college heeft geen onderscheid gemaakt in de projecten en heeft alle aanvragen doorgestuurd naar het Rijk om te beoordelen. Dit met een tweeledig doel:

- 1. Om Maastrichtse woningbouwprojecten die konden voldoen aan de eisen van het Rijk te faciliteren en daarmee de voortgang van deze bouwprojecten te stimuleren;*
- 2. Woningbouwprojecten die nog niet konden voldoen aan de Rijkseisen te stimuleren om het project aan te passen door de bouw te versnellen of in een ander segment (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop) te realiseren.*

Het Rijk heeft bij het verlenen van de subsidiegelden aan de gemeente voor specifieke woningbouwprojecten geen [aanwijzingsbesluit tot het uitvoeren van DAEB-taken](#) vastgesteld voor de uitvoerders van die projecten. Een dergelijk aanwijzingsbesluit zorgt ervoor dat er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun, omdat de gelden dan vallen onder het [DAEB Vrijstellingsbesluit](#). Om van het DAEB-vrijstellingsbesluit gebruik te kunnen maken moet er sprake zijn van een algemeen economisch belang en marktfalen. Wanneer woningen niet snel en niet betaalbaar worden gebouwd door marktpartijen kan er sprake zijn van marktfalen en een algemeen economisch belang.

Aangezien het Rijk geen aanwijzingsbesluit tot DAEB-taken heeft vastgesteld wordt dit nu op gemeenteniveau opgepakt. Zo hebben de gemeenten [Den Haag](#), [Purmerend](#), [Stichtse Vecht](#), [Breda](#), [Papendrecht](#), [Rijswijk](#), [Ede](#) en [Tilburg](#) reeds een aanwijzingsbesluit tot DAEB-taken vastgesteld om Startbouwimpuls-gelden te verstrekken. Het college van Maastricht neemt in juli 2025 een besluit over het al dan niet vaststellen van een aanwijzingsbesluit tot DAEB-taken. Voor een deel van de verleende gelden is er geen aanwijzingsbesluit nodig, omdat deze kunnen worden verstrekt op basis van een [de-minimisverordening](#).

Vraag 7:

Heeft het college voorafgaand aan het indienen van de aanvraag of het bestemmen van de middelen als verleidingsinstrument een staatssteuntoets uitgevoerd of laten uitvoeren? Zo ja, wat was het resultaat daarvan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7:

Dit is niet gebeurd voor het doorsturen van de aanvragen richting het Rijk. Nadat het Rijk de middelen voor de specifieke projecten beschikbaar heeft gesteld voor de gemeente, zonder het nemen van een aanwijzingsbesluit tot het uitvoeren van DAEB-taken, hebben we onderzocht hoe het zit met staatssteun. Zie antwoord 6.

Vraag 8:

Kan uw college onderbouwen waarom deze subsidie geen sprake vormt van ongeoorloofde staatssteun, mede gelet op de omvang van de begunstigde partij en het ontbreken van, bijvoorbeeld, marktfalen?



DATUM
5 juni 2025

Antwoord 8:

Zie antwoord 6.

Vraag 9:

Kennelijk zijn er in Maastricht voor zeven bouwprojecten SBI-gelden aangevraagd en toegekend, waaronder €992.200 voor de herontwikkeling van het Calvarieklooster.

Mag de gemeenteraad van uw college een overzicht ontvangen van de stand van zaken rondom de besteding van de gelden die in 2023 uitgekeerd zijn ten behoeve van deze zeven projecten, met name ten aanzien van de vraag van hoe en waarom die gelden inmiddels besteed zijn? Het zou fijn zijn als de raad dat uitgesplitst per project zou mogen ontvangen.

Antwoord 9:

Het klopt dat er voor zeven bouwprojecten aanvragen zijn toegekend door het Rijk. U bent hierover geïnformeerd op 21 november 2023 via een [raadsinformatiebrief](#). Hieronder een update van de destijds gedeelde tabel.

T.a.v. de besteding (hoe en waarom) geldt voor alle projecten dat zij hun businesscase hebben gedeeld waaruit blijkt dat de verwachte kosten hoger zijn dan de verwachte opbrengsten. De subsidie zou daarmee bijdragen aan het compenseren van de kosten waar deze hoger zijn dan de opbrengsten. Kosten waar u dan aan kunt denken zijn: kosten vastgoed/grond, plan- en rentekosten, gemeentelijk kostenverhaal en de bouwkosten vastgoedontwikkeling.

Aanvrager	Project	Locatie	Aantal woningen	Bedrag in €	Uitgekeerd?
CBRE Investment Management	In de Landschoon (V/D HudsonBay)	Grote Staat 5-15	50, waarvan 25 middenhuur en 25 vrije sector	€625.000 (incl BTW)	Nee
Tenzin Vastgoed en Wonen Limburg	Calvarie	Calvariestraat 11 / Abtstraat 2	123 woningen sociaal/betaalbare huur	€992.200 (incl BTW)	Nee
Vennootschap Vigour HK21 B.V.	Heukelstraat	Heukelstraat	sloop bestaande loods, nieuwbouw 21 woningen (8 sociale huur, 8 middenhuur en 5 betaalbare koop)	€100.000 (incl BTW)	Ja, o.b.v. een de-minimisverordening in 2025.
Wonen Limburg	Adelbert van Scharnlaan	Adelbert van Scharnlaan 170	123 sociale huur	€244.800 (incl BTW)	Nee
Wonen Limburg	Dokter Bakstraat	Dokter Bakstraat 82	65 sociale huur	€484.250 (incl BTW)	Nee
Servatius	Tillystraat fase 2	Wittevrouwenveld	14 middenhuur woningen, sloop 16 woningen	€175.000 (incl BTW)	Ja, o.b.v. een de-minimisverordening in 2025.

Schriftelijke vragen



DATUM
5 juni 2025

Woonpunt	Malpertuisplein	Malpertuisplein	59 sociale en middenhuur appartementen	€287.500 (incl BTW)	Nee
----------	-----------------	-----------------	--	---------------------------	-----

Voor de 5 projecten waar de gemeente de Rijksgelden nog niet heeft uitgekeerd kan er niet gebruik worden gemaakt van de [de-minimisverordening](#) en moet er nog een besluit worden genomen door het college over het al dan niet verstrekken van een aanwijzingsbesluit tot het uitvoeren van DAEB-taken (zie antwoord 6).

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

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

en

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

Schriftelijke vragen