



**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 6 mei 2025
No. 2025.01577
Portefeuillehouder: Pas
Team: Wonen en Leefkwaliteit**

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

Maastricht, 1 mei 2025

Betreft: Schriftelijke vragen SP over het afwijken van het gemeentelijk betaalbaarheidsbeleid en de inzet van gelden uit de Startbouwimpuls bij de transformatie van het voormalig V&D-pand.

Geacht college,

De gemeenteraad van Maastricht heeft zich de afgelopen jaren meermaals en in kraakheldere bewoordingen uitgesproken voor het structureel borgen van de betaalbaarheid bij nieuwe woningbouwprojecten in onze stad. In diverse beleidsdocumenten, waaronder de [Woonvisie Maastricht 2018](#), de [Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw 2022](#), en in de [Woonprogrammering 2021 - 2030](#), is vastgelegd dat bij nieuwbouwprojecten een substantieel aandeel van de woningen in de categorie 'betaalbaar' moet vallen, dat wat betreft de verhuur betekent dat het voor een deel sociale en midden huurwoningen moet betreffen. Deze normatieve lijn, die door de gemeenteraad met een grote meerderheid is uitgezet en omarmd, is wat de SP betreft niet vrijblijvend, maar volgt uit de dringende noodzaak om wonen voor brede groepen Maastrichtenaren bereikbaar te houden. Of er op zijn minst met man en macht voor proberen te zorgen dat dat weer het geval wordt.

Tegen die achtergrond is het moeilijk te begrijpen – en voor de SP eerlijk gezegd ronduit onacceptabel – dat het college kennelijk *wederom* besloot af te wijken van dit uitgangspunt, ditmaal bij de transformatie van het voormalige V&D-gebouw (zie daarover het volgende [artikel](#) uit dagblad *De Limburger* d.d. 30 april 2025). Daarbij was niet alleen sprake van beleidsmatige afwijking, maar ook van het niet vastleggen van betaalbaarheidseisen in de omgevingsvergunning, *contra* het door de raad vastgestelde beleid. Deze gang van zaken roept bij onze fractie serieuze vragen op over de wijze waarop het college omgaat met door de raad vastgestelde kaders, en met de rol van de raad als hoogste orgaan binnen het lokaal bestuur. Mocht uw college de mening toegedaan zijn dat u niet uit de voeten kunt met het door de raad vastgestelde beleid, of dat u daar in middels een andere opvatting over heeft, dan zou het uw college sieren als u de gemeenteraad een alternatief voorlegt, en niet uitzondering op uitzondering blijft maken.

Daar komt bij dat het college kennelijk heeft ingestemd met het aanbieden van rijksmiddelen uit de Startbouwimpuls - een regeling uit 2023 die bedoeld was voor nieuwbouwprojecten die stagneerden of dreigden te stagneren door financiële tekorten weer op gang te helpen - aan een grootschalige commerciële ontwikkelaar (met een omzet die in de miljarden per jaar loopt) die geen aanwijsbare belemmeringen lijkt te ondervinden bij de voortgang van het project. Dat roept niet alleen politieke, maar ook ethische en juridische vragen op over de doelmatigheid van de voorgenomen besteding



van deze gelden, over de rechtvaardigheid daarvan, en over de risico's van ongeoorloofde staatssteun.

De SP heeft daarom een aantal vragen voor uw college, die in het navolgende uiteengezet en nader toegelicht zullen worden.

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.

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?
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?

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.

4. 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?

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.

5. 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?
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.

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?
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?

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

9. 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.

Hoogachtend,

Stephanie Blom
Raadslid SP