



**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 13-10-2025
No. 2025.03621
Portefeuillehouder: Aarts
Team: Wonen & Leefkwaliteit**

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

Maastricht, 13 oktober 2025

Betreft: Schriftelijke vragen van SP inzake winstmargemaximalisatie bij projectontwikkeling en de gemeentelijke regie op daadwerkelijk betaalbare volkshuisvesting

Geacht college,

De wooncrisis in Nederland, maar Maastricht in het bijzonder, is wat de SP betreft geen natuurverschijnsel, maar het gevolg van jarenlange politieke keuzes waarbij de regie op volkshuisvesting steeds verder is losgelaten. Het idee dat 'de markt' vanzelf zou zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor iedereen, is (helaas) een illusie gebleken. In plaats daarvan zien we een stad waarin starters, jonge gezinnen, senioren, en mensen met een bescheiden inkomen steeds moeilijker een passende woning kunnen vinden. De focus op het maximaliseren van rendementen door commerciële ontwikkelaars staat daarom op gespannen voet met het fundamentele publieke belang van betaalbaar wonen.

Recentelijk lazen wij in het Algemeen Dagblad over een inspirerend, en wat onze fractie betreft moedig, voorbeeld uit de gemeente Heemskerk. Daar heeft de wethouder Volkshuisvesting de gedurfde stap gezet om bij de ontwikkeling van 90 nieuwe betaalbare huur- en koopwoningen en een basisschool de winstmarge van de projectontwikkelaar te maximaliseren op 2 procent. Een dergelijke ingreep getuigt van een bestuurlijke visie waarin het maatschappelijk rendement – namelijk veel meer betaalbare woningen – zwaarder weegt dan het private financiële rendement van ontwikkelaars. Dit voorbeeld laat wat onze fractie betreft zien dat de gemeente wel degelijk instrumenten in handen heeft om sturing te geven aan de woningmarkt, in plaats van zich louter als een passieve facilitator voor marktpartijen op te stellen.

Uiteraard begrijpen ook wij dat projectontwikkeling risico's met zich meebrengt en dat een gezonde winstmarge voor een onderneming noodzakelijk is. Echter, de vraag die wij ons als volksvertegenwoordigers moeten stellen, is wat een 'redelijke' winst is wanneer het gaat om de realisatie van een basisrecht als wonen, zeker op gronden die eigendom zijn van de gemeenschap. De cijfers tonen aan dat, hoewel de marges kunnen schommelen, er aanzienlijke winsten worden gemaakt in de sector. Vooral in een oververhitte markt, waar de verkoopprijzen van nieuwbouw de afgelopen jaren veel harder zijn gestegen dan de bouwkosten, hebben met name projectontwikkelaars en grondeigenaren hiervan geprofiteerd. Dit roept de vraag op in hoeverre publieke middelen (zoals de inzet van gemeenteground) direct bijdragen aan private winstmaximalisatie, in plaats van aan het maximaliseren van het aantal betaalbare woningen. In het licht van de enorme opgave waar Maastricht voor staat op het gebied van écht betaalbare woningbouw, en met het inspirerende voorbeeld uit Heemskerk in het achterhoofd, heeft de SP de volgende vragen voor uw college:

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?
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?
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?
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?
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?
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?
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?

Met vriendelijke groet,

Stephanie Blom

SP