Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

Aan de fractie van
SP, mevrouw S. Blom
Volt, de heer J. Ortjens
Partij voor de Dieren, de heer J. Vaessen

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Voorgenomen versoepeling betaalbaarheidscriteria voor studentenhuisvesting i.v.m. herontwikkeling Landbouwbelang tot The M, en de bredere implicaties daarvan voor het door de raad vastgestelde woon- en studentenhuisvestingsbeleid

DATUM
16 november 2026
Verzonden: 16-11-2026

BIJLAGEN
2

PORTEFEUILLEHOUDER
Wethouder Mackus

ONZE REFERENTIE
2026.02493

Schriftelijke vragen

Geachte mevrouw Blom en heren Ortjens en Vaessen,

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

Vraag 1:
Kan uw college de raad een afschrift doen toekomen van de op 18 maart 2026 door consortium Elbeebee aan het stadsbestuur verzonden brief, alsmede van de brief waarmee uw college de ontwikkelaar heeft geïnformeerd over de voorgenomen beleidsaanpassing, zoals vermeld in de raadsinformatiebrief van 23 juni 2026? Zo nee, waarom niet, en hoe verhoudt die weigering zich tot het recht van de raad op volledige informatievoorziening door het college?

Antwoord 1:
Ja, de brief van Elbeebee en de reactie van de gemeente treft u als bijlage aan bij deze beantwoording. De namen en contactgegevens van betrokken personen zijn om privacyredenen geanonimiseerd.

In de brief vanuit het college wordt het voornemen van het college om beleid te herijken en mogelijk aan te passen gecommuniceerd. Het college werkt dit nader uit in het Volkshuisvestingsprogramma. Voordat het college dit volkshuisvestingsprogramma vaststelt (gepland: kwartaal 1 van 2027) wordt de raad betrokken doormiddel van een peilvoorstel in het vierde kwartaal van 2026.

Vraag 2:
Kan uw college uiteenzetten waarom het de ontwikkelaar per brief heeft geïnformeerd over zijn bereidheid tot beleidsaanpassing, vóórdat de gemeenteraad hierover is geconsulteerd, en hoe dit zich verhoudt tot de kaderstellende en controlerende rol van de raad?

Antwoord 2:
Zie antwoord vraag 1. De wethouder spreekt over de mogelijkheid van aanpassing en benoemt de rol van de raad hierin eind 2026. De gemeenteraad is over de wens om beleid te evalueren, nieuw beleid vast te stellen in het Volkshuisvestingsprogramma en de rol van de raad in deze (peilvoorstel) geïnformeerd tijdens de 'kijk op het domein Wonen' in de domeinvergadering fysiek in mei 2026 (Presentatie Wonen - 13 mei - Domeinvergadering Fysiek).

Vraag 3:
Kan uw college verduidelijken wat het precies verstaat onder 'herijking en mogelijk aanpassing van beleid omtrent studentenhuisvesting'? Betreft dit uitsluitend de maximale huurprijs, of worden ook andere onderdelen van het door de raad vastgestelde beleid, zoals de minimale woninggrootte, de betaalbaarheidscriteria uit de notitie Gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw en de Woonprogrammering studentenhuisvesting 2026–2030 – in de herziening betrokken?

Antwoord 3:
Het college ziet dat er momenteel weinig kamers en zelfstandige studentenwoningen worden gerealiseerd. Veel ontwikkelaars geven aan dat de gemeentelijke regels te streng zijn. Daarom kijkt het college integraal naar zowel kwaliteitseisen (zoals oppervlaktes), betaalbaarheid (zoals huurprijzen) en beschikbaarheid (tekorten/ bouwsnelheid). Het hoofddoel van deze herijking is dat er voldoende, betaalbare en kwalitatieve studentenwoningen komen. De nieuwe beleidspunten zijn uitgewerkt in het peilvoorstel die met de raad wordt besproken (zie Peilvoorstel).

Vraag 4:
Naar welk bedrag wordt de maximale huur naar verwachting verhoogd, en op basis van welke berekeningen en beleidsmatige overwegingen is die nieuwe grens bepaald, en klopt het dat de ontwikkelaar reeds anticipeert op een huur van ruim €700,- per maand, zoals een van de ontwikkelaars in De Limburger te kennen geeft?

Antwoord 4:
De maximale huurprijs voor studentenhuisvesting is in het huidige beleid, Studentenprogrammering 2026-2030, gekoppeld aan de landelijke kwaliteitskortingsgrens (€ 498,20, prijspeil 2026, tot deze grens telt de huur voor 100% mee voor de huurtoeslagberekening). Dit bedrag wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.

De aanpassing van de maximale huurprijs maakt onderdeel uit van het volkshuisvestingsprogramma, dat naar verwachting in het eerste kwartaal van 2027 door het college wordt vastgesteld. Voorafgaand hieraan ontvangt de gemeenteraad in het vierde kwartaal van 2026 een peilvoorstel. De aanpassing van de maximale huurprijs maakt onderdeel uit van deze integrale afweging tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.

In het peilvoorstel is nieuw beleid opgenomen. Voor zelfstandige studenten kamers is er een verdeling gemaakt van minimaal 25% tot de kwaliteitskortingsgrens (in 2026 € 498,20, bedoeld voor jongeren onder de 21 jaar) en 75% tot de sociale huurgrens (in 2026 € 932,93 per maand). Voor onzelfstandige kamers is een maximumhuur tot de kwaliteitskortingsgrens opgenomen.

Vraag 5:
Is uw college van mening dat de betaalbaarheidscriteria voor (studenten)huisvesting, die door de raad zijn vastgesteld om woningzoekenden tegen excessieve woonlasten en om te voorkomen dat gemeenschapsgeld via de huurtoeslag onevenredig naar projectontwikkelaars vloeit, ter discussie mogen worden gesteld op verzoek van een individuele ontwikkelaar die bij de inschrijving op de tender wist welke criteria golden? Zo ja, welk signaal zendt dat volgens uw college uit naar andere ontwikkelaars en naar de Maastrichtse bevolking?

Antwoord 5:
Nee, zie antwoord vraag 4. Het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma met nieuw woonbeleid is niet gedaan op verzoek van een individuele projectontwikkelaar maar onderdeel van een bredere actualisatie van het woonbeleid. Bij de actualisatie van beleid halen we wel signalen op uit de stad. Zo heeft er reeds een gesprek plaatsgevonden met diverse ontwikkelaars, waaronder Elbeebee maar ook woningcorporaties en de universiteit, over het huidige woonbeleid.

Vraag 6:
Kan uw college een financiële onderbouwing verstrekken van de stelling van de ontwikkelaar dat de bouw van 113 studentenstudio's bij een huur van circa €400 à €500 per maand financieel onhaalbaar is, mede in het licht van het feit dat het project tevens voorziet in 170 luxeappartementen waarvan de goedkoopste bijna vier ton kost, vijf commerciële horecagelegenheden en een sportschool? In hoeverre heeft uw college deze stelling onafhankelijk getoetst, en zo niet, is het daartoe bereid?

Antwoord 6:
Een financiële onderbouwing van de businesscase van de ontwikkelaar is niet bij het college bekend. Het college heeft daarom niet kunnen toetsen of de gestelde financiële onhaalbaarheid specifiek wordt veroorzaakt door de gehanteerde huurprijzen voor de studentenstudio's. Daarvoor zou inzicht nodig zijn in de integrale businesscase en in de financiële verhouding tussen de verschillende programmaonderdelen, waaronder wonen, studentenhuisvesting, onderwijs, cultuur, horeca en overige commerciële functies. De ontwikkelaar heeft er zelf voor gekozen om studentenwoningen aan het programma toe te voegen en draagt daarvoor de financiële verantwoordelijkheid.

Een bredere onafhankelijke analyse van de financiële haalbaarheid is onderdeel van de herijking van het studentenhuisvestingsbeleid. Dit zal als aanvulling op het peilvoorstel met de raad gedeeld worden.

Vraag 7:
Een van de ontwikkelaars verwijst in De Limburger naar de per 1 juli 2026 ingegane Wet versterking regie volkshuisvesting die minder lokale regels zou voorzien, en stelt dat ‘de nieuwe coalitie in Maastricht de landelijke lijn volgt.’ Kan uw college nader duiden wat met dat laatste bedoeld wordt, en of uw college de opvatting deelt dat de door de raad vastgestelde lokale betaalbaarheidscriteria ondergeschikt zijn aan de in de genoemde wet vervatte landelijke kaders?

Antwoord 7:
In het coalitieakkoord 2026-2030 is opgenomen dat de lokale regelgeving op het gebied van wonen waar mogelijk wordt vereenvoudigd. Daarbij is uitgesproken dat wordt onderzocht welke gemeentelijke regels kunnen worden verminderd of aangepast, binnen de geldende wettelijke kaders.

De wijze waarop deze ambitie wordt uitgewerkt in het woonbeleid is op dit moment nog niet vastgesteld. De actualisatie van het beleid voor studentenhuisvesting maakt onderdeel uit van het bredere volkshuisvestingsprogramma. Voor het verdere tijdpad wordt verwezen naar het antwoord op vraag 4.

Vraag 8:
Kan uw college uiteenzetten in hoeverre de verlaging van de minimumleeftijd voor huurtoeslag van 23 naar 21 jaar consequenties heeft voor de financiële doorrekening van het project, en in hoeverre de ontwikkelaar deze reeds lang aangekondigde wijziging in zijn oorspronkelijke exploitatieberekening had kunnen en moeten voorzien?

Antwoord 8:
De verlaging van de minimumleeftijd voor huurtoeslag van 23 naar 21 jaar is een beleidswijziging van het Rijk. Deze wijziging heeft gevolgen voor de betaalbaarheid van woningen voor jongeren die in aanmerking komen voor huurtoeslag. De maatregel heeft echter geen directe invloed op de bouw- of ontwikkelkosten van het project.

Het college beschikt niet over de interne exploitatie- en rendementsberekeningen van de ontwikkelaar en kan daarom niet beoordelen of deze verlaging invloed heeft op de financiële doorrekening.

Vraag 9:
Is uw college bereid zich, tot de gemeenteraad het aangekondigde beleidsvoorstel heeft besproken en daar al dan niet mee heeft ingestemd, te onthouden van handelingen die een voorschot nemen op de uitkomst van dat democratische proces, waaronder het doen van toezeggingen aan de ontwikkelaar die in strijd zouden kunnen zijn met het thans vigerende beleid? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 9:
Het nieuwe beleid voor studentenhuisvesting maakt onderdeel uit van het volkshuisvestingsprogramma.

De gemeenteraad behandeld op 1 december een peilvoorstel voor dit Volkshuisvestingsprogramma.. Met dit peilvoorstel wordt de raad in de gelegenheid gesteld zijn opvattingen mee te geven over de belangrijkste thema's en beleidskeuzes die in het volkshuisvestingsprogramma worden opgenomen.

Het college betrekt deze opvattingen bij de verdere uitwerking van het programma.

Vraag 10:
Niet aanwezig.

Vraag 11:
Kan uw college een chronologisch overzicht verstrekken van alle wijzigingen die sinds de gunning in mei 2023 zijn aangebracht in het programma van The M, met daarbij per wijziging een toelichting op de reden, het initiatief (consortium of gemeente) en de gevolgen voor de publieke belangen die in de tendercriteria waren verankerd?

Antwoord 11:
Het college heeft op 23 mei 2023 ingestemd met de gunning van de herontwikkeling van locatie Landbouwbelang aan de combinatie RO groep / Vestio / Group Machiels en daarmee met het sluiten van een koopovereenkomst tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) en RO groep / Vestio / Group Machiels. De gunning is toen gebaseerd op een herontwikkeling in hoofdlijn bestaande uit het grotendeels behoud van de gemeentelijke monumentale bebouwing met toevoeging van nieuwbouw waarin een gevarieerd programma van circa 200 woningen en de afdeling Podiumkunsten (Toneelacademie en Conservatorium) van ZUYD Hogeschool worden ondergebracht. De gunning is gebaseerd op de uitkomst van een tenderprocedure waarin een schetsontwerp werd gevraagd. Ná de gunning worden de plannen verder uitgewerkt tot definitieve ontwerpen en vervolgen een vergunningaanvraag. In de loop van 2024 werd duidelijk dat de inpassing van de afdeling Podiumkunsten van ZUYD om meerdere redenen niet haalbaar was. Binnen de contractuele mogelijkheden heeft de ontwikkelcombinatie op haar initiatief daarna gewerkt aan een bijstelling van de plannen. De nieuwe plannen zijn vervolgens juridisch getoetst aan de contractvoorwaarden en daarna door de externe beoordelingscommissie opnieuw beoordeeld aan de hand van de kwaliteitscriteria. Het college heeft op 8 april 2025 ingestemd met de bijgestelde plannen, Ten opzichte van het eerder gegunde plan werd het woonaanbod verder uitgebreid omdat het palet aan woningtypen en prijsklassen is verrijkt door onder andere de toevoeging van betaalbare koop- en huurwoningen, studentenwoningen en specifiek huurwoningen voor (startende) jongeren. Het totale woonprogramma omvat nu 284 woningen en is als volgt samengesteld:

- *80 huurwoningen voor jongeren, maandhuur volgens methodiek en criteria van het WWS*
- *26 zelfstandige studentenwoningen, maandhuur volgens gemeentelijke eisen (maximaal €583,- per maand, prijspeil 2025)*
- *26 betaalbare koopwoningen (koopsom volgens gemeentelijk eisen, maximaal € 402.000,- VON, prijspeil 2025)*
- *152 koopwoningen (volgens gemeentelijke criteria duur)*

Als alternatief voor het weggevallen van de afdeling podiumkunsten, voorzien de bijgestelde plannen in een brede mix van stedelijke functies op gebied van (hoger) onderwijs en voorzieningen in een campus opzet, sport en gezondheid (zowel inpandig als in de buitenruimte), horeca en publieksfuncties. Een prominente plek is voorzien voor de opleiding International Business & Communication van ZUYD Hogeschool (totaal circa 5000m2) en voor haar circa 1400 studenten en 130 docenten. Op alle strategische plekken zijn op de begane grond publieksgerichte functies voorzien (onder andere horeca, sport en kantoor, totaal circa 2600m2). De invulling met onder andere locatie-gebonden horeca zal het Bassin en omgeving verder verlevendigen. De passage door de bestaande bebouwing (totaal circa 500m2) draagt bij aan de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de publieksfuncties en de verbinding met de omgeving. Bovendien wordt er een cluster cultuurzalen van 1000m2 toegevoegd voor bijvoorbeeld dansgezelschappen. Deze cultuurzalen worden door de ontwikkelcombinatie langjarig en onder voor culturele instellingen realistische (huur)voorwaarden aangeboden.

In Q2 2026 heeft het college ingestemd met een nieuw programma:

- *22 huurwoningen voor jongeren, maandhuur volgens methodiek en criteria van het WWS en met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens (DAEB grens €900,07 prijspeil 2025);*
- *84 zelfstandige studentenwoningen, maandhuur volgens gemeentelijke eisen (maximaal €583,- per maand, prijspeil 2025);*
- *34 betaalbare koopwoningen (koopsom volgens gemeentelijk eisen, maximaal € 402.000,- VON, prijspeil 2025);*
- *144 koopwoningen (volgens gemeentelijke criteria duur).*

De tendercommissie is van oordeel dat het aangepaste plan nog steeds en opnieuw een waardevolle aanwinst voor Maastricht vormt. Ruimtelijk en programmatisch vormt het een "trait d'union tussen Maas en Bassin"; de routes door en rondom het gebouw brengen het Sphinxkwartier naar de rivier. Qua woningbouw vormt het met de studentencampus en de hoogwaardige woningen in de drie 'torenhuizen' een bijzondere toevoeging aan de woonmogelijkheden in de stad. De voorzieningen (Cultuurzalen, horeca) kunnen het Sphinxkwartier verder tot bloei brengen.

Vraag 12:
In mei 2023 werd het plan gegund mede op basis van een stevige culturele invulling, bestaande uit de huisvesting van de Toneelacademie en het Conservatorium van Zuyd Hogeschool en circa 1.000 m² aan culturele functies. In mei 2024 trokken de Toneelacademie en het Conservatorium zich terug, en is de culturele functie in de plinten feitelijk gereduceerd tot vijf commerciële horecaconcepten. Kan uw college uiteenzetten in hoeverre het oorspronkelijke tenderplan, dat mede op de culturele invulling is beoordeeld en geselecteerd door de tendercommissie, nog overeind staat?

Antwoord 12:
De aanvankelijk beoogde inpassing van Podiumkunsten van ZUYD behelst in essentie een onderwijsfunctie die deels een publiek karakter kan krijgen door een deel van haar activiteiten ook meer publiek zichtbaar te maken. De door u genoemde 1000m2 aan culturele functie maakte geen onderdeel uit van het aanvankelijk gegunde plan. Zoals in de beantwoording van vraag 11 aangegeven, maakt de 1000m2 voor culturele functies onderdeel uit van het bijgestelde plan. Voor de overige onderdelen van het bijgestelde plan verwijs ik graag de beantwoording van vraag 11.

Vraag 13:
De tendercommissie oordeelde dat het aangepaste plan 'nog steeds en opnieuw een waardevolle aanwinst voor Maastricht vormt.' Kan uw college aangeven of de tendercommissie ook opnieuw is geconsulteerd over de nu voorgenomen versoepeling van de betaalbaarheidscriteria en het daarmee samenhangende risico dat de studentenhuisvesting wordt gereduceerd tot een door de huurtoeslag gesubsidieerd verdienmodel? Zo nee, is uw college bereid de tendercommissie alsnog om een oordeel te vragen?

Antwoord 13:
De tendercommissie heeft aangegeven dat studentenhuisvesting combinatie met voorzieningen in een campus-achtige opzet een waardevol onderdeel is van de totale programmering. De rol van de tendercommissie spitst zich toe op het voeren van een dialoog met de ontwikkelaars tijdens de totstandkoming van de plannen en het achteraf beoordelen van die plannen aan de hand van de vooraf vastgestelde kwaliteitscriteria (i.c. ruimtelijke kwaliteit, programma, duurzaamheid en mobiliteit). De tendercommissie is niet gevraagd om adviseren over gemeentelijk beleid ten aanzien van betaalbaarheidscriteria omdat dit niet haar primaire expertise is.

Vraag 14:
Beschikt de gemeente over contractuele instrumenten – bijvoorbeeld in de koopovereenkomst met Belvédère WOM of in de tendervoorwaarden – om de ontwikkelaar te houden aan de publieke belangen die bij de gunning als beoordelingscriteria hebben gediend? Zo ja, welke, en is uw college voornemens deze in te zetten? Zo nee, hoe waarborgt uw college dan dat de tender niet (nóg verder) verwatert tot een carte blanche voor de ontwikkelaar?

Antwoord 14:
Zowel de tenderdocumenten als de gesloten koopovereenkomst leggen strikte kaders en afspraken vast omtrent de kwaliteit, de inhoud, planning en de formele, juridische en financiele aspecten van de te realiseren ontwikkeling. Hiermee wordt gemeente, c.q. Belvédère WOM BV, in staat gesteld om het publieke belang te bewaken. Tevens wordt hiermee voorkomen dat plannen tijdens de uitwerking op voor gemeente nadelige wijze afwijken van hetgeen gegund werd. Daarbij moet worden aangetekend dat gunning plaatsvindt op basis van een voorlopig ontwerp. Tijdens de uitwerking tot definitieve en vergunbare plannen, zal er als gevolg van bijvoorbeeld veranderde wet- en regelgeving, beter inzicht in de technische en monumentale staat van gebouwonderdelen en voortschrijdend inzicht, kan het voorkomen dat plannen op onderdelen niet exact volgens eerdere aannames kan worden gerealiseerd. Om die reden blijven gemeente en tendercommissie dan ook nauw betrokken bij de uitwerking waarbij steeds getoetst wordt aan de geldende kaders.

Vraag 15:
Is het college van mening dat een ontwikkelaar die een aanbesteding ‘wint’ (voor zover daar sprake is bij één inschrijving) op basis van een plan met een stevige culturele invulling en betaalbare studentenhuisvesting, en die vervolgens de culturele invulling laat vervallen en de betaalbaarheidscriteria bevecht, zich opstelt in overeenstemming met de geest van de tender? Zo ja, waarom?

Antwoord 15:
In de in 2023 gegunde plannen was geen primaire culturele functie en ook geen studentenhuisvesting voorzien. Beide onderdelen maken juist onderdeel uit van het bijgestelde plan waar het college op 8 april 2025 mee heeft ingestemd.

Vraag 16:
Kan uw college uiteenzetten welk bedrag aan huurtoeslag per studentenstudio per maand door het Rijk zal worden uitgekeerd bij een huur van ruim €700,-, en hoe zich dat verhoudt tot de huurtoeslag die bij een huur van €500,- zou worden uitgekeerd?

Antwoord 16:
Het is niet mogelijk om aan te geven welk bedrag aan huurtoeslag per studentenstudio per maand door het Rijk wordt uitgekeerd. De hoogte van de huurtoeslag is namelijk afhankelijk van de persoonlijke situatie van de huurder, waaronder het inkomen, vermogen, de leeftijd en de hoogte van de huur.

Per 1 januari 2026 zijn enkele belangrijke wijzigingen in de huurtoeslag doorgevoerd:
- *De maximale huurgrens voor huurtoeslag is vervallen.*
- *De minimumleeftijd voor jongeren die zelfstandig wonen is verlaagd van 23 naar 21 jaar.*
- *Servicekosten tellen niet langer mee bij de berekening van de huurtoeslag.*

Hierdoor kan niet in algemene zin worden vastgesteld hoe hoog de huurtoeslag zal zijn bij een huur van € 700 per maand of bij een huur van € 500 per maand. Dat verschilt per individuele huurder.

Het verstrekken van huurtoeslag is een verantwoordelijkheid van het Rijk. Het Rijk bepaalt de voorwaarden voor huurtoeslag en stelt hiervoor de benodigde middelen beschikbaar om de betaalbaarheid van wonen voor huurders te ondersteunen.

Vraag 17:
Wat is het totale jaarlijkse bedrag aan huurtoeslag dat naar verwachting naar de 113 studentenstudio's van The M zal vloeien bij een huur van ruim €700 per maand, en heeft uw college overwogen dat dit een aanzienlijke stroom gemeenschapsgeld betreft die rechtstreeks ten goede komt aan het rendement van de projectontwikkelaar?

Antwoord 17:
Zie het antwoord op vraag 16.

Vraag 18:
Deelt uw college de opvatting dat een verdienmodel waarbij een hogere huurprijs wordt gecompenseerd door een hogere rijksbijdrage via de huurtoeslag, feitelijk neerkomt op het subsidiëren van private winsten met publiek geld? Zo nee, hoe kwalificeert uw college dit mechanisme dan?

Antwoord 18:
Het college beschikt niet over de exploitatie- en rendementsberekeningen van individuele ontwikkelaars en kan daarom niet beoordelen in hoeverre ontwikkelaars in hun businesscase rekening houden met wijzigingen in de huurtoeslag of andere inkomensondersteunende maatregelen voor huurders. Daarmee kan het college ook geen uitspraken doen over eventuele effecten van dergelijke beleidswijzigingen op het rendement van individuele projecten.

Vraag 19:
Is het college bereid om, alvorens een voorstel tot versoepeling van de betaalbaarheidscriteria aan de raad voor te leggen, een onafhankelijke berekening te laten maken van de netto-exploitatiekosten van de 113 studentenstudio's, de verwachte rendementen voor de ontwikkelaar bij verschillende huurprijsniveaus, en de mate waarin de huurtoeslag het verdienmodel van de ontwikkelaar subsidieert? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 19:
Het college heeft nieuwe betaalbaarheids- en kwaliteitscriteria uit voor studentenhuisvesting uitgewerkt, deze worden aan de raad voorgelegd in het peilvoorstel (zie antwoord 3 en 4). Daarbij houdt het college zo goed als mogelijk rekening met de betaalbaarheid voor studenten en een haalbare businesscase voor ontwikkelaars zodat er voldoende studentenhuisvesting gebouwd wordt. Daarbij houdt het college ook rekening met huurtoeslag, WWS-punten, en gaat het college het gesprek aan met ontwikkelaars en maatschappelijke partners.

Vraag 20:
Wat is de beoogde gemiddelde woninggrootte (in m²) van de 113 studentenstudio's in The M, en wat is de kleinste en de grootste eenheid?

Antwoord 20:
Het betreft 84 zelfstandige studentenwoningen in het plan. Deze krijgen een omvang van 16-18m2 en voldoen daarmee aan de vierkante metereis van het gemeentelijke beleid voor grootschalige studentenhuisvesting en het besluit bouwwerken leefomgeving (minimaal 15m2).

Vraag 21:
Hoe verhoudt de beoogde woninggrootte van de studentenstudio's zich tot de eisen aan minimale woninggrootte zoals vastgelegd in ons gemeentelijke beleid?

Antwoord 21:
De studentenwoningen voldoen aan de minimale omvangseisen van het huidige gemeentelijke beleid voor grootschalige studentenhuisvesting (Woonprogrammering studentenhuisvesting 2026-2030).

Vraag 22:
Onze fracties hebben eerder, in onze schriftelijke vragen van 3 september 2024 over verscheidene (her)ontwikkelingen in de stad, aan de orde gesteld dat uw college ook bij de herontwikkeling van het kantoorpand aan de Adelbert van Scharnlaan bereid was af te wijken van de door de raad vastgestelde minimumomvang van zelfstandige wooneenheden. Ziet uw college een patroon in het feit dat de door de raad vastgestelde normen voor woninggrootte bij meerdere projecten niet worden nageleefd op verzoek van ontwikkelaars? Zo nee, hoe verklaart het dan de opeenstapeling van uitzonderingen?

Antwoord 22:
Er is geen sprake van 'opeenstapeling van uitzonderingen' of 'patroon'. Tot nu toe is het plan aan de Adelbert van Scharnlaan (Wonen Limburg) waar u naar verwijst het enige waar het college gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om af te wijken van beleid middels Artikel 4:84 van de Algemene Wet Bestuursrecht. Er is dus slechts één woningbouwplan voor studentenhuisvesting waarbij het college vanwege bijzondere omstandigheden het afwijken van de vierkante meternorm heeft toegestaan.

Vraag 23 tot en met 28:
Niet aanwezig

Vraag 29:
In de raadsinformatiebrief van 23 juni 2026 werd gesteld dat de ontwerpvergunning 'nog voor de zomer 2026' zou worden gepubliceerd. De zomer is inmiddels ruim een maand onderweg, en op 2 juli 2026 werd slechts de aanvraag van de vergunning gepubliceerd. Kan uw college aangeven wanneer de ontwerpvergunning exact gepubliceerd zal worden?

Antwoord 29:
De bekendmaking die op 2 juli jl. heeft plaatsgevonden, betreft de kennisgeving van de aanvraag omgevingsvergunning inzake de technische bouwactiviteit.

Op 4 april 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang, bestaande uit de volgende twee activiteiten:

- *het afwijken van de regels van het omgevingsplan*
- *het wijzigen, herstellen of slopen van een beschermd monument (slopen van een deel van de bestaande bebouwing)*

Bij raadsinformatiebrief d.d. 8 april 2025 bent u op de hoogte gesteld dat deze formele aanvraag is ingediend.
Bij raadsinformatiebrief d.d. 23 juni jl. hebben wij aangegeven dat naar verwachting nog voor de zomer 2026 de ontwerpvergunning voor de (her)ontwikkeling van het Landbouwbelang wordt gepubliceerd. Deze publicatie heeft ook plaatsgevonden voor de zomervakantie, d.d. 10 juli 2026. Het ontwerpbesluit heeft vervolgens van 11 juli 2026 tot en met 21 augustus 2026 ter inzage gelegen.

Vraag 30:
Acht uw college het realistisch dat de definitieve vergunning vóór eind 2026 kan worden verleend, gelet op de nog te doorlopen zienswijzeperiode, het recht van de raad om wensen en bedenkingen te uiten, en de nog niet vastgestelde beleidswijziging ten aanzien van de betaalbaarheidscriteria?

Antwoord 30:
De verwachting is dat de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit nog dit jaar kan worden verleend. Hiervoor geldt het verplicht adviesrecht van de raad. De vergunning wordt verleend op basis van o.a. het vastgestelde beleid ten aanzien van studentenhuisvesting. In het ontwerpbesluit is ten aanzien van de wooneenheden voor zelfstandige studentenwoningen het volgende voorschrift verbonden: "De huurprijsgrenzen voor zelfstandige wooneenheden voor studenten conform de Woonprogrammering studentenhuisvesting 2026-2030 dienen te worden gehanteerd. Indien op enig moment in de Woonprogrammering studentenhuisvesting 2026-20230 of diens rechtsopvolger een hogere huurprijsgrens voor zelfstandige studentenwoningen wordt toegestaan dan op het moment van vergunningverlening, dan mag deze hogere huurprijsgrens worden gehanteerd." Dit is niet alleen van toepassing in onderhavig geval, maar ook bij verhuur van studentenkamers op andere locaties.

Vraag 31:
Is uw college bereid om de vergunningprocedure op te schorten totdat de raad zich heeft uitgesproken over de voorgenomen wijziging van de betaalbaarheidscriteria, zodat de vergunning wordt verleend op basis van beleid dat daadwerkelijk door de raad is vastgesteld? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 31:
Het is niet mogelijk om een vergunning op te schorten in afwachting van nog vast te stellen beleid. Gelet op het antwoord op vraag 30 is daar ook geen aanleiding toe.

Vraag 32:
In de raadsinformatiebrief van 23 juni wordt ook vermeldt dat de sloop van de kleihallen en de bruggenwachterswoning plaatsvindt in opdracht van verkoper Belvédère WOM, als onderdeel van een 'fiscale optimalisatie van de eigendomsoverdracht,' vastgelegd in een addendum op de koopovereenkomst.
Kan uw college in detail uiteenzetten wat deze fiscale optimalisatie inhoudt, welk financieel voordeel deze oplevert voor respectievelijk de verkoper (de gemeentelijke BV) en de koper (het consortium), en of de gemeenteraad voorafgaand aan het sluiten van dit addendum is geïnformeerd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 32:
De fiscale optimalisatie houdt in dat wanneer sloop in opdracht van verkoper wordt uitgevoerd, de overdracht gedeeltelijk in BTW-sfeer kan plaatsvinden. BTW is voor de ontwikkelcombinatie verrekenbaar, waardoor dit niet leidt tot een aanvullende kostenpost zoals bijvoorbeeld het geval zou zijn als er deels zou worden overgedragen met overdrachtsbelasting. Voor gemeente (i.c. Belvédère WOM BV) heeft dit als voordeel dat een deel van de reeds afgedragen BTW over gemaakte plankosten alsnog kan worden teruggevorderd.

Bij grond- en vastgoedtransacties (ook bij die waarbij gemeente is betrokken) is het gebruikelijk dat partijen samenwerken - en veelal ook de Belastingdienst betrekken - om voor beide partijen een fiscaal zo optimaal mogelijke overdracht tot stand te laten komen. Hierdoor kunnen onnodige kosten worden vermeden waardoor er maximaal kan worden ingezet op de kwaliteit en de haalbaarheid van de plannen. De uitwerking van de financiële en fiscale aspecten van de eigendomsoverdracht is een bevoegdheid van het college en past geheel binnen de door uw raad vastgestelde kaders voor de GREX Belvédère en het deelgebied Landbouwbelang.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i., De Burgemeester,

G.G.H.M. Haanen W.A.G. Hillenaar

Schriftelijke vragen

College van B&W Maastricht
Postbus 1992
6201 BC MAASTRICHT

Betreft: The M betaalbaarheid studentenwoningen

Maastricht, 18 maart 2026

Geacht college,

Er wordt bikkelhard gewerkt aan het plan The M. 'Alle lichten staan op groen, we werken mét de Gemeente richting de vergunning', was de boodschap onlangs aan de kopers. Lang leken de betaalbaarheidsregels dat geluid in de weg te staan, maar ook daar hebben we in overleg een oplossingsrichting verkend en gevonden. Dit schrijven is erop gericht dat laatste te formaliseren c.q. status te geven.

Wat was/is de casus? Uw college heeft uw vergadering van 8 april 2025 een woningbouwprogramma vastgesteld, een programma waarvan wij in de aanloop naar uw vergadering hebben aangegeven dat wij daar financieel niet uitkwamen. Wij hebben er toen voor gepleit binnen de bestaande betaalbaarheidsregels te zoeken naar een wél haalbare variant, overigens zonder (qua producten) het woonprogramma te wijzigen. Met gebruikmaking van de vrijstelling uit de tender - 200 woningen zijn vrij van gemeentelijke regels – hebben we aantal varianten voorgesteld, die evenwel niet op steun vanuit uw college konden rekenen.

Waar lijken we elkaar wél te kunnen vinden? Dat zit in de hoek van de studentenhuisvesting. Studenten vormen een cruciale hoeksteen in het planconcept van The M. Niet alleen qua onderwijsaanbod van Zuyd Hogeschool, maar ook qua een eigentijdse mix van woonfuncties. De opname van een groot aantal (106) zelfstandige studentenkamers in het monumentale deel van Landbouwbelang kon ook op grote steun rekenen van de jury onder leiding van [redacted] en Zuyd hogeschool.

De betaalbaarheidsgrens die in Maastricht aan nieuwe woonruimte voor studenten gesteld wordt is geen realistische. Dit heeft ertoe geleid dat in Maastricht de afgelopen jaren geen nieuwbouwplannen voor zelfstandige studentenkamers zijn ingediend. Daarom heeft de wethouder Wonen in september 2025 aan ons en andere marktpartijen toegezegd te komen met enkele varianten voor de huurprijsregulering. Die varianten zijn ambtelijk door het cluster Wonen op 10 oktober 2025 met ons gedeeld.

Wij hebben aansluiting gezocht bij de variant uit de memo van cluster Wonen die het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (waarin o.a. het ministerie, de universiteiten, de hogescholen en de studentenvakbond LSVb deelnemen) als betaalbaar betitelt: voor huurders van zelfstandige woonruimte vanaf 21 jaar geldt de lage aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Voor 2026 ligt die grens op € 713,02 en jaarlijks wordt dat bedrag geïndexeerd door het rijk. Belangrijk daarbij is ook het gegeven dat ook jongeren onder 21 jaar vanaf 1 januari 2026 huurtoeslag krijgen.

Dit laatste hebben we besproken met projectwethouder Bastiaens en uit dat gesprek hebben we beiden afgeleid dat dit een bespreekbaar model kan zijn. Tegelijkertijd hebben we geconstateerd dat dit een aanpassing van het gemeentelijk beleid vraagt, en dus tijd. Terwijl wij nú een investeringsbeslissing moeten nemen, een beslissing die wij op basis van de huidige grenzen niet kúnnen nemen. Wij zijn bereid ons op voorhand bij oplevering te conformeren aan de betaalbaarheidsgrens van het Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting. Maar daarbij zoeken wij wel het comfort dat er een bestuurlijke wil is de gemeenteraad binnen een jaar voor te stellen het woonbeleid op dit punt dienovereenkomstig aan te passen.

Graag ontvangen we uw standpunt ter zake. Uiteraard zijn we altijd bereid een en ander collegebreed toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
ELBEEBEE B.V.





Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

ELBEEBEE BV
t.a.v. [redacted]
Wilhelminasingel 58
6221 BK MAASTRICHT

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

WWW.GEMEENTEMAASTRICHT.NL

ONDERWERP
Landbouwbelang

DATUM
23 juni 2026

VERZONDEN 25 JUNI 2026

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
[redacted]

DOORKIESNUMMER
043 - 35

ONZE REFERENTIE
2517224

E-MAILADRES
[redacted]@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte [redacted]

Uw brief van 18 maart 2026 in verband met het Landbouwbelang heb ik in goede orde ontvangen. U geeft daarin aan dat de huidige betaalbaarheidscriteria die gemeente hanteert voor studentenhuisvesting, de financiële haalbaarheid van de (her)ontwikkeling van het Landbouwbelang ernstig onder druk zet. Het aanpassen van betaalbaarheidscriteria is echter een bevoegdheid van de raad. Nieuw beleid op dit gebied is momenteel in ontwikkeling en besluitvorming is niet op dusdanig korte termijn voorzien dat bij aanvraag van de omgevingsvergunning hierop kan worden geanticipeerd. Tegelijkertijd onderkent het college dat de nu geldende betaalbaarheidscriteria spanning geven op de haalbaarheid van nieuwe studentenwoningen. Het ongewenste effect daarvan is dat er nauwelijks nieuwe studentenwoningen worden gerealiseerd.

Inmiddels zijn de voorbereidingen voor herijking en mogelijk aanpassing van beleid omtrent studentenwoningen en betaalbaarheid opgestart. Zo heeft er in september 2025 al een marktconsultatie plaatsgevonden en zijn voorstellen van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (waarin o.a. ministerie, universiteiten, hogescholen en studentenvakbond zijn vertegenwoordigd) verkend. Het doel is om einde 2026 een voorstel voor nieuw beleid aan de gemeenteraad voor te leggen. Het college zal het vraagstuk van haalbaarheid van studentenwoningen actief oppakken en dit betrekken in de totstandkoming van nieuw beleid voor studentenhuisvesting. Uiteraard hierbij rekening houdende met de wensen en uiteindelijk de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Indien en zodra er meer duidelijkheid is over de voortgang van de herijking en mogelijk aanpassing van beleid ten aanzien van studentenhuisvesting, zal ik u daarover informeren.

Hoogachtend,



Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen