



Partij voor
de Dieren
Maastricht

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 30 juli 2026
No. 2026.02493
Portefeuillehouder: Mackus
Team: Wonen en Leefkwaliteit**

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

Maastricht, 30 juli 2026

Betreft: Schriftelijke vragen SP, Volt en PvdD - 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.

Geacht college,

Op 29 juli 2026 berichtte [De Limburger](#) dat uw college voornemens is de maximale huur in verhouding tot de minimale oppervlakte ervan voor studentenstudio's te verhogen, naar aanleiding van een op 18 maart 2026 door consortium Elbeebie (RO Groep, Vestio en Group Machiels) aan het stadsbestuur verzonden brandbrief. In die brief stelt het consortium kennelijk dat de bouw van 113 studentenstudio's binnen het project The M – de drie woontorens die op de locatie van het huidige Landbouwbelang moeten verrijzen – financieel onhaalbaar is binnen de huidige betaalbaarheidscriteria, waarin de maximale huur voor een zelfstandige (studenten)woning van een (te) beperkte omvang vastgesteld is op circa €400,- à €500,- per maand. Uw college heeft de brandbrief kennelijk serieus genomen en inmiddels besloten dat de gemeenteraad een voorstel tot versoepeling van de betaalbaarheidseis zal ontvangen. De directeur van de RO Groep geeft in hetzelfde artikel te kennen dat hij reeds anticipeert op het nieuwe beleid en uitgaat van een huur van om en nabij de €700,- per maand.

Een en ander is eerder ook summier aan de orde gekomen in uw [raadsinformatiebrief](#) van 23 juni 2026, waarin het college de raad mededeelt dat de ontwikkelaar heeft aangegeven dat studentenhuisvesting binnen de huidige betaalbaarheidscriteria 'financieel ernstig onder druk staat,' en dat de voorbereidingen voor een 'herijking en mogelijk aanpassing van beleid omtrent studentenhuisvesting' zijn opgestart. Tevens wordt in de raadsinformatiebrief vermeld dat uw college de ontwikkelaar 'per brief geïnformeerd [heeft] over deze aanpak', dus nog vóórdat de raad als hoogste en beleidsbepalend orgaan hierover ook maar van gedachten heeft kunnen wisselen.

Onze fracties constateren dat zich hier een patroon aftekent dat wij de afgelopen jaren meermaals aan de orde hebben gesteld. Het project The M is in mei 2023 gegund op basis van een programma dat destijds voorzag in een stevige culturele invulling door de Toneelacademie en het Conservatorium van Zuyd Hogeschool, een substantieel aandeel betaalbare studentenhuisvesting, en circa 1.000 m² aan culturele functies in de plinten van het gebouw. Sindsdien is het plan stapsgewijs uitgekleeft, telkens op verzoek of initiatief van de ontwikkelaar, en telkens met instemming van uw college. Eerst trokken de Toneelacademie en het Conservatorium zich in mei

2024 terug, waarmee de culturele ruggengraat van het plan volledig verdween. Vervolgens is de beloofde stevige culturele invulling van de plinten feitelijk gereduceerd tot vijf commerciële horeconcepten. En nu dreigen ook de betaalbaarheidscriteria voor de studentenhuysvesting te worden geofferd op het altaar van het verdienmodel van de ontwikkelaars, waarmee ook het laatste onderdeel van het plan dat enigszins recht deed aan de publieke belangen van de stad, onder druk komt te staan.

Het betreffende consortium wist bij de inschrijving op de tender precies waar het op inschreef. De betaalbaarheidscriteria, de culturele ambities en de woningbouwweisen waren geen verborgen addenda bij het plan, maar vormden de kern van de aanbesteding. Wat heden nog resteert is een project dat in essentie bestaat uit 170 luxeappartementen – waarvan de goedkoopste (en de kleinste) bijna vier ton kosten – aangevuld met commerciële horeca en een studentenhuysvestingscomponent die alleen rendabel kan worden gemaakt als de belastingbetaler via de huurtoeslag het verschil bijlegt.

Dat is precies het mechanisme dat omschreven kan worden als de 'huurtoeslag-truc': projectontwikkelaars bouwen te dure studio's, wetende dat de huur kunstmatig wordt verlaagd met huurtoeslag, waardoor gemeenschapsgeld in de zakken van de ontwikkelaar vloeit zodat die niet hoeft in te leveren op de door hem gehanteerde winstmarges. Dat een van de ontwikkelaars in *De Limburger* openlijk uitlegt dat een huur van ruim €700,- het project rond maakt, omdat het Rijk via de verlaging van de huurtoeslagleeftijd ervoor zorgt dat de student 'netto ongeveer hetzelfde kwijt is,' bevestigt dit mechanisme op een wijze die aan duidelijkheid weinig te wensen overlaat. De ontwikkelaar int straks €700 per maand, de belastingbetaler betaalt het verschil, en de student – mits die 21 jaar of ouder is – mag zich verheugen op het voorrecht om in een studio van nog nader te bepalen omvang te wonen in een project dat werd aangekondigd als een verrijking voor heel Maastricht, maar waarvan de opbrengsten vooral in private zakken verdwijnen.

De timing van de brandbrief verdient eveneens aandacht. Het consortium verzond zijn brief op 18 maart 2026, de dag ná een bijeenkomst tijdens de kunstbeurs TEFAF, waar kopers van 110 luxeappartementen ervan verzekerd werden dat hun woningen begin 2029 opgeleverd zouden worden. Het consortium had er kennelijk het volste vertrouwen in dat het college zou meebewegen; een vertrouwen dat, gelet op de raadsinformatiebrief van 23 juni, gerechtvaardigd is gebleken.

Ondertussen worden de bewoners en gebruikers van het Landbouwbelang per persoonlijke brief gesommeerd het complex vóór 1 december 2026 te verlaten. Het Landbouwbelang wordt opgeofferd voor een project waarvan de financiële haalbaarheid van een wezenlijk onderdeel afhankelijk is van beleid dat de raad nog niet eens heeft gezien, laat staan vastgesteld.

Een en ander heeft bij onze fracties tot de volgende vragen geleid.

Over de betaalbaarheids- en omvangseisen van huysvesting in onze stad

1. Kan uw college de raad een afschrift doen toekomen van de op 18 maart 2026 door consortium Elbeebie 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?

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?
3. Kan uw college verduidelijken wat het precies verstaat onder 'herijking en mogelijk aanpassing van beleid omtrent studentenhuysvesting'? 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 studentenhuysvesting 2026–2030* – in de herziening betrokken?
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?
5. Is uw college van mening dat de betaalbaarheidscriteria voor (studenten)huysvesting, 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?
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?
7. Een van de ontwikkelaars verwijst in *De Limburger* naar de per 1 juli 2026 ingegane *Wet versterking regie volkshuysvesting* 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?
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?
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?

Over de oorspronkelijke tender

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?
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 horeconcepten. 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?
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 studentenhuusvesting wordt gereduceerd tot een door de huurtoeslag gesubsidieerd verdienmodel? Zo nee, is uw college bereid de tendercommissie alsnog om een oordeel te vragen?
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?
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 studentenhuusvesting, 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?

Over de huurtoeslag-truc

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?
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?

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

Over het vergunningstraject en de planning

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?
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?
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?

Over de 'fiscale optimalisatie van de eigendomsoverdracht' (ietwat off-topic)

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.



Partij voor
de Dieren
Maastricht

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?

Hoogachtend,

Stephanie Blom
Raadslid SP

Jules Ortjens
Raadslid Volt

Jules Vaessen
Raadslid PvdD