



Samenvatting

Het college gaat akkoord met de intentieovereenkomst studentenhuisvesting Universiteitssingel. De gemeente en Woningstichting Maasvallei onderzoeken de planologische en economische haalbaarheid van het plan voor realisatie en exploitatie van een complex met maximaal 265 DAEB woningen (sociale huur) voor studenten, met parkeren en bijhorende voorzieningen. Activiteiten die krachtens de Woningwet onder de kerntaak van een woningcorporatie vallen worden Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) genoemd. Gemeenten en woningcorporaties hebben ter uitvoering van deze kerntaak de Prestatieafspraken 2022-2026 ondertekend waarin de realisatie van woningen voor studenten op deze locatie door Maasvallei is opgenomen.

De verkoop van circa 4.000 vierkante-meter bouwgrond door de gemeente maakt tevens onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek. Wanneer de gemeente en Maasvallei beiden positief besluiten over de haalbaarheid, zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin tevens de grondverkoop aan Maasvallei wordt opgenomen.

Beslispunten

Akkoord te gaan met:

1. De intentieovereenkomst studentenhuisvesting Universiteitssingel.
2. Geheimhouding van de intentieovereenkomst als bedoeld in artikel 55 Gemeentewet op grond van art. 10 lid 2 sub f en g Wet openbaarheid van bestuur.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 5 april 2022:

Conform.



1. Aanleiding

Maasvallei heeft op het huidige parkeerterrein P0 in Randwyck, dat omsloten wordt door de Universiteitssingel, Walter Hallsteindomein, Joseph Bechlaan en Gaetano Martinolaan en eigendom is van de gemeente Maastricht, een plan ontwikkeld voor een studentencomplex. In de initiële fase wordt de haalbaarheid van realisatie en exploitatie van het complex voor eigen rekening en risico, door Maasvallei onderzocht. Het complex omvat maximaal 265 zelfstandige DAEB-wooneenheden voor studenten inclusief algemene voorzieningen ten behoeve van de wooneenheden en parkeren van auto's en fietsen conform Maastrichts parkeerbeleid. Daarnaast zijn voor de levendigheid in het gebied enkele ondergeschikte, kleinschalige voorzieningen op de begane grond voorzien zoals een "mandjessupermarkt" van maximaal 100 vierkante-meter WVO en een koffiebar van maximaal 225 vierkante-meter BVO. Mogelijk wordt maximaal 400 vierkante-meter BVO kantoorruimte toegevoegd; dit wordt in de haalbaarheidsfase onderzocht.

Volgens het vigerende bestemmingsplan Maastricht Zuidoost is het realiseren van studentenhuisvesting op deze locatie niet toegestaan. Tijdens de initiële fase onderzoekt de gemeente daarom de kansrijkheid van een planologische maatregel (waarbij vooralsnog wordt uitgegaan van een projectafwijkingbesluit met ruimtelijke onderbouwing) en geeft zij opdracht voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing met bijhorende onderzoeken. Ook wordt ten behoeve van de verkoop van circa 4.000 vierkante-meter bouwgrond aan Maasvallei de bodemkwaliteit onderzocht en opdracht gegeven voor een residuele taxatie overeenkomstig gemeentelijk Grondprijzenbeleid.

Het sluiten van de intentieovereenkomst wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Met het oog op het Hoge Raad arrest van 26-11-2021 ("arrest Didam") wordt aan deze bekendmaking toegevoegd, dat onderzoeken gericht op een voorgenomen grondverkoop aan een Woningcorporatie ten behoeve van de realisatie van DAEB-woningen voor studenten met voorzieningen, onderdeel uitmaken van de intentieovereenkomst. Maastrichts Grond- en Vastgoedbeleid (inclusief het Grondprijzenbeleid en de Algemene Verkoopvoorwaarden 2013), de Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2024 vormen de beleidskaders voor de voorgenomen grondverkoop aan Woningstichting Maasvallei. De voorgenomen grondverkoop in Randwyck ten behoeve van studentenwoningen aan Maasvallei is ook genoemd in de Meerjaren Prestatieafspraken 2022-2026 die de gemeente en de Woningcorporaties op 17 februari 2022 hebben ondertekend.

Wanneer naar aanleiding van deze bekendmaking een of meerdere reacties binnenkomen waarbij een beroep wordt gedaan op het gelijkheidsbeginsel, zal/zullen deze onderdeel uitmaken van het



onderzoek naar de haalbaarheid van de gronduitgifte aan Maasvallei. Omdat het plan specifiek gaat om de realisatie van DAEB-woningen, een activiteit die krachtens de Woningwet onder de kerntaak van een woningcorporatie valt, wordt de kans dat een beroep wordt gedaan op het gelijkheidsbeginsel klein maar niet uitgesloten geacht. In de intentieovereenkomst is derhalve in samenspraak met Maasvallei een voorbehoud opgenomen.

2. Context

De Omgevingsvisie Maastricht 2040 merkt het gebied Randwyck aan als de belangrijkste ontwikkelplek voor “Maastricht Kennisstad”, met een transformatie van Randwyck naar een levendige en aantrekkelijke campusomgeving (de Brightlands Maastricht Health Campus).

In de Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2024 is aangegeven dat een substantieel programma studentenhuisvesting in Randwyck naadloos past in het Gebiedsprofiel Maastricht Health Campus. Eveneens is in de Woonprogrammering aangegeven dat de huisvesting van studenten (m.u.v. short stay) gezien hun inkomenssituatie ook tot de kerntaak van de woningcorporaties hoort. Bij gebleken haalbaarheid van het plan past toewijzing van de bouwkael aan Woningstichting Maasvallei ten behoeve van de realisatie en exploitatie van maximaal 265 DAEB-studentenwoningen binnen de Woonprogrammering Studentenhuisvesting en de Meerjaren Prestatieafspraken 2022-2026.

3. Gewenste situatie

Wanneer de gemeente en Maasvallei in de zomer van 2022 na afloop van de initiële fase beiden positief besluiten over de haalbaarheid, zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin tevens de grondverkoop aan Maasvallei wordt opgenomen. Bij (of voor) het sluiten van de anterieure overeenkomst zal de Raad in de gelegenheid moeten worden gesteld wensen en bedenkingen te uiten over *de grondverkoop*, omdat een eerste verkenning uitwijst dat de marktconforme (residueel berekende) grondprijs de in de Financiële Verordening aangegeven grens van € 1.000.000,- (ruim) overschrijdt. De toewijzing van de grond aan Maasvallei, het vaststellen van de grondprijs op basis van de residuele taxatie en het besluit over het aangaan van de anterieure overeenkomst zijn verder bevoegdheden van uw college.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De intentieovereenkomst markeert de start van het haalbaarheidsonderzoek van het plan. De te realiseren duurzaamheidsambitie zal zodra het plan haalbaar blijkt, bij de planuitwerking worden betrokken en een plaats krijgen in de anterieure overeenkomst. Het complex zal Bijna Energieneutraal (BENG) en gasloos worden gerealiseerd.



5. Effect op de openbare ruimte

Het studentencomplex wordt wel omsloten door bestaande openbare ruimte, waarop een goede aansluiting noodzakelijk is. De gemeente zal na bouwplanrealisatie door Maasvallei, de openbare ruimte direct grenzend aan het bouwterrein woonrijp maken. In de anterieure overeenkomst zullen afspraken over het woonrijp maken worden opgenomen.

6. Personeel en organisatie

Nvt

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Nvt

8. Financiën

Maasvallei is bij ondertekening van deze intentieovereenkomst 50% van de plankosten (te weten € 42.115,-), alsmede de onderzoekskosten ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing ad € 37.510,- derhalve **in totaal € 79.625,-** als voorschot op de exploitatiebijdrage verschuldigd. Dit bedrag is een vergoeding voor diensten die door of in opdracht van de gemeente worden/zijn verricht en worden in het geval van het eindigen van de intentieovereenkomst zonder dat een anterieure overeenkomst tot stand komt, niet gerestitueerd. Een definitieve berekening van de exploitatiebijdrage kan worden uitgevoerd op basis van het definitief planontwerp en zal onderdeel uitmaken van de anterieure overeenkomst.

Ook zullen in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt worden over de recent door de RVO aan de gemeente Maastricht toegekende subsidie ad € 780.000,- voor het plan krachtens de [Regeling huisvesting aandachtsgroepen | RVO.nl | Rijksdienst](#). Daarbij zullen de voorwaarden waaronder de subsidie aan de gemeente is verleend, nauwlettend in het oog gehouden moeten worden in verband met de gemeentelijke verantwoordingsplicht naar de Rijksdienst. De subsidie kan onder andere besteed worden aan de openbare ruimte. De bouw dient onder andere uiterlijk in november 2023 te starten en binnen 5 jaar gereed te zijn.

9. Aanbestedingen

Wanneer na afloop van de initiële fase blijkt dat het plan economisch en planologisch haalbaar is wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarvan ook een grondverkoop onderdeel uitmaakt. De



verkoop van de grond vindt plaats tegen een marktconforme grondwaarde, met toepassing van het gemeentelijke grondprijzenbeleid. De uitgevoerde (residuele) taxatie op basis van het schetsontwerp voor de studentenwoningen van Maasvallei heeft uitgewezen dat er via de grondprijs geen aanbestedingsplicht van de opstalrealisatie ontstaat. De parkeergarage onder het gebouw dient uitsluitend om aan de parkeerbehoefte van in het gebouw voorziene functies te voldoen (en is dus niet openbaar). Er ontstaat dus ook geen aanbestedingsplicht voor de parkeergarage (en door de bouwkundige verbondenheid met het gebouw, voor het geheel).

De openbare ruimte rond het gebouw zal met toepassing van Maastrichts aanbestedingsbeleid, worden aanbesteed nadat een anterieure overeenkomst gesloten is.

10. Participatie tot heden

De gebiedspartner UM is als direct belanghebbende op het gebied van studentenhuisvesting vanaf het begin nauw betrokken bij de keuze van deze locatie en dit initiatief. Sinds het moment dat voor de onderhavige locatie potenties worden gezien als ontwikkellocatie voor studentenhuisvesting zijn voorts ook de andere gebiedspartners (MUMC+ en MECC Maastricht) met regelmaat op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen, zowel ambtelijk als bestuurlijk.

Allen zijn van mening dat de introductie van permanente studentenhuisvesting op de "P0-locatie" aan de Universiteitssingel een positieve impuls kan zijn voor de levendigheid op campus. Dat neemt overigens niet weg dat de planvorming in nauwe afstemming met vooral het MUMC+ zal moeten plaatsvinden. Evident is dat de huidige rechten van MUMC+ zoals verankerd in haar vergunningen, uitgangspunt vormen en dat eventuele maatregelen (mochten die inderdaad noodzakelijk zijn om de bouw van studentenwoningen mogelijk te maken) niet voor rekening van MUMC+ zullen komen.

11. Voorstel

Akkoord te gaan met:

1. De intentieovereenkomst studentenhuisvesting Universiteitssingel.
2. Geheimhouding van de intentieovereenkomst als bedoeld in artikel 55 Gemeentewet op grond van art. 10 lid 2 sub f en g Wet openbaarheid van bestuur.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De onderzoeksfase inzake de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het plan vangt aan bij ondertekening van de intentieovereenkomst en eindigt 6 maanden na ondertekening van deze intentieovereenkomst. Partijen zullen binnen de onderzoeksfase negatief of positief besluiten over de haalbaarheid van het initiatief.



Als de gemeente en Maasvallei positief besluiten over de haalbaarheid van het initiatief voor de realisatie van het studentencomplex en de verkoop van gemeente-eigendom aan Maasvallei kan plaatsvinden (dus geen andere woningcorporaties zich gemeld met een beroep op het gelijkheidsbeginsel, welk beroep gehonoreerd moet worden), zal de (anterieure) exploitatieovereenkomst met Maasvallei worden gesloten. Nadat een (anterieure) exploitatieovereenkomst is getekend, zal de gemeente het ontwerp planologisch besluit ter visie leggen. In verband met het invoeren van de nieuwe Omgevingswet is noodzakelijk, dat vóór 1 januari 2023 de anterieure overeenkomst wordt gesloten en het ontwerp-afwijkingsbesluit ter inzage wordt gelegd. Een en ander zodat de anterieure overeenkomst en het projectafwijkingsbesluit onder de huidige Wro-regelgeving vallen. Zodra het projectafwijkingsbesluit onherroepelijk wordt zal de grondlevering plaatsvinden en kan de bouw starten na de omgevingsvergunningverlening; ook hierover zullen nog nadere afspraken gemaakt worden in de anterieure overeenkomst die te zijner tijd aan u wordt voorgelegd.

Collegevoorstel