



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Woningbouwplan Adelbert van Scharnlaan
170-180
BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DATUM
15 juli 2024
Verzonden: 15-07-2024
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN

ONZE REFERENTIE
2024.02272

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over ons besluit om bij het woningbouw Adelbert van Scharnlaan 170-180 af te wijken van de in het woonbeleid gestelde eisen aan de grootte van de woningen.

Het plan

Ontwikkelaar Wyckerveste en de toekomstige verhuurder, tevens eigenaar Wonen Limburg hebben een plan ontwikkeld voor de herbestemming van het kantoorpand aan de Adelbert van Scharnlaan 170-180. Het plan bestaat uit 121 eenheden, onderverdeeld in 34 studentenstudio's, 33 studio's voor de Jan van Eyck Academie en 50 sociale huur appartementen.

Betaalbaarheid

Alle eenheden voldoen aan de betaalbaarheidseisen zoals de gemeente deze stelt aan reguliere woningbouw en aan studentenhuisvesting.

Afwijking van de vereiste minimumgrootte

Alle studenteneenheden voldoen aan zowel de minimumgrootte als de maximumhuur zoals opgenomen in de eisen voor grootschalige (= vanaf 26 eenheden) studentenhuysvesting. Ook de sociale huurappartementen voldoen aan de eisen voor de betaalbaarheid en de woninggrootte. Voor de studio's van de Jan van Eyck geldt dat niet.

De studio's voor de Jan van Eyck zijn gemiddeld bijna 29 m² groot en variëren van tussen de 24 en 36 m². De minimeis voor reguliere sociale huurappartementen op deze locatie is 45m². De grootte van deze studio's is afgestemd op een specifieke doelgroep: geen reguliere studenten, maar mensen die al een studie achter de rug hebben en zich voor een korte periode aan de Jan van Eyck verbinden, bijvoorbeeld om onderzoek te doen. De Jan van Eyck heeft de behoefte van deze groep in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat deze behoefte heeft aan kleine appartementen. De afmetingen van de studio's zijn gebaseerd op dit onderzoek en zijn op verzoek van de Jan van Eyck in het plan verwerkt.

De Jan van Eyck verbindt zich om deze studio's de komende 10 jaar af te nemen en alleen aan te bieden aan deelnemers van de Jan van Eyck. Met het realiseren van deze studio's kan een lang gekoesterde wens van de Jan van Eyck in vervulling gaan om voor deze groep in Maastricht meer en beter passende huisvesting te kunnen bieden.



DATUM
15 juli 2024

Ontheffing verlenen

Het college heeft besloten om voor de studio's voor de Jan van Eyck ontheffing te verlenen van de eisen voor de minimum woninggrootte (op basis van artikel 4.84 van de Algemene Wet Bestuursrecht). De belangrijkste reden hiervoor is dat de eenheden voor de Jan van Eyck zijn afgestemd op een specifieke doelgroep met specifieke woonwensen. Deze woonwensen zijn door de Jan van Eyck onderzocht. De woningen worden alleen aan deze doelgroep verhuurd en komen niet op de reguliere huurmarkt.

Aanvullende redenen zijn:

- Het pand is gekocht door Wonen Limburg, een toegelaten instelling, en zal door hen worden verhuurd. Daarmee is er de garantie dat de eenheden meerjarig onder de liberalisatiegrens en niet in de vrije sector huur zullen worden verhuurd.
- De bouwkundige beperkingen die een bestaand gebouw nu eenmaal altijd oplevert. Hierdoor is het niet altijd mogelijk om de "ideale" woningplattegrond te realiseren (rekening houdend met bestaande constructie, dragende wanden, situering van trappenhuisen etc.).
- Op diverse plaatsen zijn gemeenschappelijke ruimten opgenomen. Deze voorzieningen zijn noodzakelijk om de gewenste gemeenschapsvorming letterlijk en figuurlijk voldoende ruimte te kunnen bieden. Het groter maken van de appartementen zou leiden tot bezuinigingen op de gemeenschappelijke ruimten. Dat is ongewenst met het oog op de gewenste sociale kwaliteit van dit plan.
- Dit is voor het Maastricht het eerste project met menging van de doelgroepen studenten en reguliere sociale huur. Met het realiseren van de studio's zou een lang gekoesterde wens van de Jan van Eyck in vervulling gaan om voor deze groep meer en beter passende huisvesting te kunnen bieden. Dit is van belang voor de aantrekkelijkheid van de Jan van Eyck Academie en het culturele klimaat in de stad. Zij zoeken al jarenlang naar een geschikte locatie en dit plan geeft daar invulling aan. Hun behoefte is hiermee volledig gedekt. Het bij deze categorie afwijken van de gestelde vierkante meternorm heeft geen negatieve precedentwerking door de voorwaarde dat Wonen Limburg de studio's alleen aanbiedt aan deze specifieke doelgroep. Deze voorwaarde is contractueel vastgelegd voor 10 jaar.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar