



## Samenvatting

Het college besluit om bij het plan voor de transformatie van het kantoorgebouw aan de Adelbert van Scharnlaan 170-180 naar 117 wooneenheden voor de 33 studio's die gerealiseerd worden voor de Jan van Eyckacademie af te wijken van de minimumeisen voor de oppervlakte van woningen. Dit gebeurt op basis van de bevoegdheid van het college om af te wijken van beleid die is opgenomen in 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 in kaart gebracht.

## Beslispunten

1. Instemmen met het afwijken van bestaand beleid op grond van artikel 4:84 van de Algemene Wet Bestuursrecht, waarmee er voor de eenheden voor de Jan van Eyckacademie gemotiveerd wordt afgeweken van de minimum grootte eisen.
2. De raad met bijgaande RIB over het besluit te informeren.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 juli

**2024:** Conform.



## 1. Aanleiding

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 117 eenheden, onderverdeeld in 34 studentenstudio's, 33 studio's voor de Jan van Eyck Academie en 50 sociale huur appartementen. Alle eenheden krijgen een huurprijs onder de maximumgrens voor sociale huur (€ 879,66; prijspeil 2024). Het plan bestaat daarmee uit 100% betaalbare huurwoningen.

Een aantal eenheden voldoet niet aan de in het woonbeleid gestelde minimumgrootte van de wooneenheden. Via het toepassen van artikel 4:84 van de Algemene Wet Bestuursrecht kan het college afwijken van bestaand beleid. Het college loopt daarmee vooruit op een nog door het college vast te stellen specifieke maatwerkregeling bij het woonbeleid met betrekking tot woninggrootte en betaalbaarheid.

Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

*a. 34 Studentenstudio's*

De studenteneenheden zijn 18-22 m<sup>2</sup> groot. De huren voldoen aan de maximumhuur zoals opgenomen in de eisen voor grootschalige (= vanaf 26 eenheden) studentenhuisvesting. De huren voldoen daarbij aan de eisen uit de woonprogrammering studentenhuisvesting (€ 564,- incl. servicekosten). Voor de realisatie van deze studenteneenheden is een subsidie verkregen op basis van de landelijke Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA).

*b. 33 studio's voor de Jan van Eyck Academie*

De studio's voor de Jan van Eyck Academie zijn bedoeld voor de huisvesting van deelnemers van de academie. Dit zijn 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. Achtergrond hiervan is dat het in de regel gaat om alleenstaanden die het grootste deel van de dag elders aan het werk zijn.

De grootte van deze appartementen eenheden varieert van 24-35 m<sup>2</sup>. De afmetingen van deze studio's zijn gebaseerd op de eerdergenoemde inventarisatie van de behoefte en zijn op verzoek van de Jan van Eyck in het plan verwerkt. De minimumeis voor reguliere sociale huurappartementen op deze locatie is 45 m<sup>2</sup>.



De huur voor deze appartementen ligt nog niet vast, maar zal in ieder geval onder de maximumgrens voor sociale huur liggen. De kunstenaars ontvangen tijdens hun verblijf een financiële tegemoetkoming van de Jan van Eyck. Hiermee betalen zij (onder meer) de huur.

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 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.

*c. 50 sociale huurappartementen*

In het plan zitten 50 reguliere zelfstandige sociale huurappartementen met eigen keukens en sanitaire voorzieningen. Alle eenheden worden verhuurd onder de maximumgrens voor sociale huurwoningen (in 2024 € 879,66) en voldoen daarmee aan de betaalbaarheidseisen. Alle appartementen voldoen ook aan minimumnorm van 45 m<sup>2</sup>.

## 2. Context

- Woonvisie Maastricht; goed stedelijk wonen voor iedereen (vastgesteld 30 januari 2018)
- Raadsbesluit Woonprogrammering 2021-2030 (incl. studentenhuysvesting) (vastgesteld 9 februari 2021)
- Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw (juni 2022)

## 3. Gewenste situatie

### Minimale woninggrootte

Geen van de eenheden van de Jan van Eyck voldoen aan de minimeisen voor de woninggrootte. Voorgesteld wordt om op dit punt af te wijken van het bestaand beleid, omdat de doelgroep van de Jan van Eyck in dit beleid niet was voorzien. Dit kan gebeuren met de algemene bevoegdheid hiertoe zoals opgenomen in de Algemene Wet Bestuursrecht.

De belangrijkste reden om af te wijken van bestaand beleid ten aanzien van de minimale vierkante meters 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 in kaart gebracht. Daarnaast zijn er aanvullende redenen:

- 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 betekenen dat er bezuinigd moet worden 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 waarin de doelgroepen studenten en reguliere sociale huur worden gemengd.
- Voor de stad is het van belang dat dit plan bijdraagt aan het verder verbeteren van de aantrekkelijkheid van de Jan van Eyck Academie. Zij zoeken al jarenlang naar een geschikte locatie en dit plan geeft daar invulling aan. Hun behoefte kan hiermee volledig worden gedekt.

In de door het college vastgestelde notitie “Gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw” zijn een aantal bijzondere doelgroepen benoemd waarvoor de minimumgrootte eisen niet gelden. Dit zijn: verstandelijk beperkten, beschermd wonen, maatschappelijke opvang, kwetsbare jeugd, statushouders en de 50-gezinnenaanpak. De doelgroep voor de Jan van Eyck eenheden hoort hier niet bij.

Het afwijken van de norm leidt niet tot ongewenste precedentwerking. Het gaat hier om woningen voor een specifieke doelgroep die -zoals contractueel is vastgelegd- alleen aan deze doelgroep worden aangeboden. Deze woningen worden dus niet op de reguliere woningmarkt aangeboden.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Aanpassen van een bestaand gebouw levert een bijdrage aan hergebruik en het beperken van het gebruik van schaarse grondstoffen.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

#### **6. Personeel en organisatie**

Het voorstel heeft geen personele consequenties.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.



## **8. Financiën**

Niet van toepassing.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

De ontwikkelaar heeft met omwonenden overleg gevoerd. Dit heeft tot gevolg gehad dat het plan op onderdelen is aangepast, met name met betrekking tot de opbouw en de situering van het dakterras. De grondgebonden woning in de “oksel” van het kantoorpand is door de ontwikkelaar aangekocht en zal door hen worden verhuurd. Verder zijn met direct omwonenden privacy maatregelen overeengekomen (hoge, groene afscheiding).

## **11. Voorstel**

1. Instemmen met het afwijken van bestaand beleid op grond van artikel 4:84 van de Algemene Wet Bestuursrecht, waarmee er voor de eenheden voor de Jan van Eyckacademie gemotiveerd wordt afgeweken van de minimum grootte eisen.
2. De raad met bijgaande RIB over het besluit te informeren.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Na dit collegebesluit kan de omgevingsvergunning worden afgegeven.