



Samenvatting

De gemeente heeft op 13 april 2022 met Woningstichting Maasvallei een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van een studentencomplex met maximaal 265 zelfstandige sociale (DAEB) wooneenheden op het gemeentelijk perceel aan de Universiteitssingel. Begin 2023 heeft Maasvallei geconstateerd dat het initiatief financieel niet haalbaar is. De initiële fase eindigde na de eenmalige verlenging van de intentieovereenkomst op 13 april 2023 en daarmee is de samenwerking met Maasvallei aan de Universiteitssingel geëindigd. In verband met de gebiedsontwikkeling Brightlands Maastricht Health Campus wordt met een marktconsultatie een Europese aanbesteding voorbereid voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van in hoofdzaak een studentencomplex aan de Universiteitssingel, in combinatie met kleinschalige horeca- /winkelvoorzieningen in de plint die bijdragen aan de leefbaarheid in de campus en bij voorkeur een maatschappelijke functie die gelieerd is aan MUMC+. Een Europese aanbesteding voldoet ook aan alle krachtens “arrest Didam” gestelde eisen bij gronduitgifte.

Beslispunten

1. Nu de intentieovereenkomst met Maasvallei geëindigd is, middels een marktconsultatie de Europese aanbesteding voor te bereiden voor de verkoop en ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een complex met in hoofdzaak studentenwoningen en kleinschalige horeca- /winkelvoorzieningen in de plint, op het gemeentelijk perceel aan de Universiteitssingel.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 9 april 2024:

Conform.



1. Aanleiding

De gemeente heeft op 13 april 2022 met Woningstichting Maasvallei een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van een studentencomplex met maximaal 265 zelfstandige sociale (DAEB) wooneenheden inclusief parkeren, een mandjessupermarkt en kleinschalige horeca (bv een koffiebar) op het gemeentelijk perceel aan de Universiteitssingel, dat momenteel dient als parkeerlocatie P0. Het gemeentelijk perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Maastricht sectie F nummer 5508 ged.

Na de haalbaarheidsfase is gebleken dat voor Maasvallei het initiatief financieel niet haalbaar is. De initiële fase eindigde 6 maanden na het inwerking treden van de intentieovereenkomst en was (eenmalig) verlengd tot 13 april 2023. De samenwerking met Maasvallei is daarmee geëindigd.

Ontwikkeling van de betreffende locatie blijft echter wenselijk, zowel vanuit de behoefte aan studentenhuysvesting, als vanuit de doorontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus. Immers, een hybride complex met woningen voor met name studenten, en mogelijk ook starters en expats en (kleinschalige) horeca- en winkelvoorzieningen in de plint en bij voorkeur een maatschappelijke functie die gelieerd is aan MUMC+ (zie ook hierna onder **3. Gewenste situatie**), draagt bij aan het versterken van de gewenste ontmoeting en verlevendiging op de campus.

Op grond van het Didam-arrest is een nieuwe een-op-een gronduitgifte aan een andere woningcorporatie ten behoeve van de realisatie van DAEB-woningen zonder onderliggende prestatieafspraken (zoals bedoeld in de Woningwet) niet mogelijk. Er kunnen immers meerdere (ook landelijk opererende) corporaties geïnteresseerd zijn.

Daarom dient de gemeente nu een Europese aanbestedingsprocedure te volgen voor de beoogde ontwikkeling van het beoogde programma, door middel van een Europese aanbesteding van het gemeentelijk perceel met bijbehorende randvoorwaarden.

In dit geval laten we die procedure voorafgaan door een schriftelijke marktconsultatie waarbij we bij in onze ogen mogelijk geschikte partijen polsen of dit plan met beoogde uitgangspunten interessant voor die partijen kan zijn, waarmee de kans op een succesvolle Europese aanbesteding wordt vergroot.

2. Context

Het initiatief voor de realisatie van studentenhuysvesting op de betreffende locatie past in de tussen de gemeente en de Maastrichtse Woningcorporaties gesloten Meerjarige prestatieafspraken 2022-2026, de Structuurvisie Maastricht 2030, de in november 2014 vastgestelde structuurvisie



Brightlands Maastricht Health Campus en de door de raad vastgestelde Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2026-2030 waarin Randwyck is aangewezen als een gebied voor grootschalige huisvesting voor studenten.

Ook in het coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen dat de gemeente voornemens is te sturen op en faciliteren van grootschalige, volwaardige en betaalbare studentencampussen en in te zetten op studentencampussen met aantrekkelijke voorzieningen.

In de Omgevingsvisie Maastricht 2040 is het gebied Randwyck aangemerkt 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 Maastricht 2021-2030 inclusief de Woonprogrammering Studentenhuisvesting is opgenomen om vooral in te zetten op grootschalige ontwikkelingen. Daarbij zijn de volgende voorkeursgebieden aangegeven: 1) binnenstad en omliggende wijken, 2) nabij clusters van onderwijs en 3) nabij knooppunt van openbaar vervoer. Daarbij is een bijzonder positie weggelegd voor de campus Randwyck. De beoogde locatie voldoet aan de punten 2) en 3).

Het collegebesluit d.d. 5 april 2022 “Intentieovereenkomst studentenhuisvesting Universiteitssingel”, waarmee tot samenwerking met Maasvallei is besloten.

3. Gewenste situatie

Een Europese aanbesteding voor de verkoop en ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een complex met onder andere studentenwoningen op het gemeentelijk perceel Gemeente Maastricht aan de Universiteitssingel voor te bereiden door middel van een marktconsultatie.

Op dit moment blijkt steeds meer dat er behoefte is aan (short-stay) woonruimte voor afgestudeerden en expats (huishoudens bestaande uit 1 of 2 personen), die door studie of werk verbonden zijn aan de campus. Middels de marktconsultatie willen we de markt ook op dat punt consulteren.

Met gebiedspartner MUMC+ wordt daarnaast nog onderzocht of het mogelijk is om functies die gekoppeld of gelieerd zijn aan de medische en maatschappelijke functie van MUMC+ op deze locatie ingebed kunnen worden. In de Europese aanbesteding kan naast de verkoop en ontwikkeling realisatie en exploitatie van een complex met onder andere studentenwoningen, de afname (huur/koop of erfpacht) tegen marktconforme condities voor een medische/maatschappelijke functie verbonden aan MUMC+ namelijk als voorwaarde voor de kopende ontwikkelaar opgenomen worden.



Een maatschappelijke functie draagt niet alleen bij aan de leefbaarheid in het gebied en de plannen die voor de campus ontwikkeld worden. De betreffende bouwmassa zorgt daarnaast naar verwachting voor een afscherming van geluid van het MUMC+ richting de geluidsgevoelige woonfunctie (zie ook 10. **Participatie tot heden**).

Aan de hand van de reactie op de marktconsultatie, zal onder meer bepaald worden wat de uiteindelijke randvoorwaarden en uitgangspunten bij de aanbesteding zullen zijn, onder andere programmatisch. Deze zullen eerst aan uw College ter accordering worden voorgelegd, waarna de daadwerkelijke Europese aanbesteding gestart zal worden.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Als onderdeel van de uitvraag zal ook duurzaamheid als aandachtspunt worden meegenomen.

5. Effect op de openbare ruimte

Een goede aansluiting van het bouwplan op de bestaande openbare ruimte kan in de Europese aanbesteding meegenomen worden.

6. Personeel en organisatie

nvt

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

nvt

8. Financiën

Alle kosten en opbrengsten in verband met de verkoop worden gedekt vanuit de grondexploitatie Randwyck Noord die door de gemeenteraad is vastgesteld. De plankosten worden dus opgevangen binnen de grondexploitatie en verrekend met de gronduitgifte.

Voorts zij opgemerkt dat er zowel eind 2021 als eind 2022 subsidies ingevolge de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) zijn aangevraagd en toegekend. Omdat het plan voor Maasvallei financieel niet haalbaar is gebleken werd geen verkoopovereenkomst gesloten, en was het niet mogelijk aan de subsidievoorwaarde van de 1^e RHA-subsidie te voldoen om binnen twee jaar na toekenning van de subsidie onomkeerbare stappen te hebben genomen (dus voor eind 2023). Voor de 2^e RHA-subsidie geldt de voorwaarde dat het project uiterlijk 31-12-2026 is gerealiseerd. Ook dat wordt krap.



We zijn in overleg met de subsidieverlener RVO met als doel om de einddatum voor oplevering met minimaal 1 jaar te verschuiven en daarmee deze subsidie veilig te stellen. De subsidieverlener staat in beginsel positief om de termijn te verlengen tot eind 2028. Zoals gebruikelijk bij subsidieaanvragen zijn er op voorhand maatregelen getroffen om aan de gestelde randvoorwaarden te voldoen. Indien de reeds toegekende subsidies toch zouden vervallen, ondanks de getroffen maatregelen, zullen we in overleg treden met de nog te contracteren marktpartij om passende maatregelen te treffen. Op dit moment kunnen we de financiële gevolgen niet kwantificeren.

9. Aanbestedingen

Zie beslispunt.

10. Participatie tot heden

In het kader van de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus is het initiatief voor studentenhuysvesting c.a. op de P0-locatie al eerder met de gebiedspartners MUMC+ en UM besproken, zowel in de Regiegroep, als in de Stuurgroep. De partners hebben zich daar al veelvuldig positief over uitgelaten, waarbij wel (met name door MUMC+) aandacht is gevraagd voor mogelijke geluidshinder voor de beoogde woonfunctie vanuit het in de directe nabijheid gelegen ziekenhuiscomplex (zie ook onder **3. Gewenste situatie**).

Daarnaast is de beoogde invulling van de P0-locatie tijdens de twee Campus-bijeenkomsten van respectievelijk 1 maart 2023 en 1 maart 2024 op hoofdlijnen aan de orde geweest, alsook bij eerdere gebiedsbijeenkomsten met stakeholders. Dat zal ook weer gebeuren tijdens de geplande informatiebijeenkomst van 24 april a.s., waarbij de buurtbewoners in het bijzonder op de hoogte worden gebracht van de gemeentelijke ambities met de onderhavige locatie. Vanzelfsprekend zal dat tenslotte opnieuw gebeuren in het kader van de planologische procedure welke gevolgd zal moeten worden om de beoogde bestemming juridisch mogelijk te maken.

11. Voorstel

1. Nu de intentieovereenkomst met Maasvallei geëindigd is, middels een marktconsultatie de Europese aanbesteding voor te bereiden voor de verkoop en ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een complex met in hoofdzaak studentenwoningen en kleinschalige horeca-/winkelvoorzieningen in de plint, op het gemeentelijk perceel aan de Universiteitssingel.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

In afstemming met het team Inkoop zal de marktconsultatie worden voorbereid, waarna marktpartijen worden uitgenodigd om deel te nemen de marktconsultatie.

Op basis van de inzichten die voortkomen uit de marktconsultatie zullen de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de Europese aanbesteding aan uw College ter accordering worden voorgelegd, waarna de aanbesteding daadwerkelijk gestart zal worden.

Collegevoorstel