



## Samenvatting

Het college heeft besloten de normbedragen WMO woningaanpassingen aan te passen naar aanleiding van de stijging van materiaal- en loonkosten. Daarnaast is de vergoeding voor administratiekosten voor verhuurders aangepast. Ook is beschreven wie verantwoordelijk is voor het betalen en het realiseren van de woningaanpassing (gemeente, huurder of verhuurder). Het komende jaar worden de nieuwe normbedragen in relatie tot de feitelijke marktprijzen intensief gevolgd.

Met de woningcorporaties is afgesproken, dat het proces voor de aanvraag zo eenvoudig mogelijk gehouden wordt. Als het nodig wordt er met de corporaties achteraf verrekend. Huurders merken hier niets van. Ook heeft het college afgesproken dat corporaties waar mogelijk woningaanpassingen recyclen (bijvoorbeeld vlonders).

## Beslispunten

1. Instemmen met het wijzigingsbesluit Besluit maatschappelijke ondersteuning gemeente Maastricht 2019 - versie 1 inzake woonvoorzieningen
2. Vaststellen uitvoeringsafspraken rondom woningaanpassingen met de corporaties

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 januari 2023:

Conform.



## 1. Aanleiding

Door de prijsstijgingen van de afgelopen jaren zijn de huidige normbedragen voor de WMO woningaanpassingen niet langer passend. Dit leidt er in de praktijk toe dat er offertes opgevraagd en geaccordeerd moeten worden. Dit werkt vertragend. Een woningaanpassing wordt hierdoor op een later tijdstip gerealiseerd. Daarnaast waren er in de uitvoering soms onduidelijkheden over wie verantwoordelijk was voor realisatie of onderhoud van een woningaanpassing.

En corporaties gaven aan dat bij het werken met offertes de administratiekosten voor de woningaanpassingen niet overeenkomen met de vergoeding die zij als verhuurder hiervoor krijgen.

## 2. Context

- Wet Maatschappelijke Ondersteuning
- Verordening Maatschappelijke Ondersteuning
- Besluit Maatschappelijke Ondersteuning: in dit besluit zijn door het college de specifieke regels en normbedragen vastgelegd.

In het besluit zijn de spelregels ten behoeve van het toekennen van woonvoorzieningen opgenomen. In principe geldt dat indien de woning door een beperking niet meer passend is, een verhuisindicatie wordt afgegeven. Hiervan kan worden afgeweken als een woningaanpassing minder kost dan € 5000. Hierop zijn in het besluit nog een aantal uitzonderingen benoemd, waarbij een woningaanpassing ook bij een hoger bedrag mogelijk zou kunnen zijn.

Tot een bedrag van € 20.000 worden normbedragen toegepast. In de normbedragen zijn toezicht en administratiekosten inbegrepen. Daarboven wordt gewerkt met offertes. Er is een uitzonderingsclausule opgenomen, waarbij wordt aangegeven dat indien de normbedragen niet passend zijn, overgegaan kan worden op het werken met offertes.

- Bestuurlijk Overleg Wonen Wijken en Zorg (BOWWZ): De in deze nota genoemde afspraken met de woningcorporaties zijn akkoord bevonden in het Bestuurlijk Overleg Wonen, Wijken en Zorg (BOWWZ), onder voorbehoud van vaststelling door het College.



### 3. Gewenste situatie

Er zijn 4 punten van belang:

1. Actualiseren van de normbedragen met de mogelijkheid om tussentijdse (grote) prijsstijgingen op te vangen
2. Administratiekosten voor verhuurders
3. Duidelijke verantwoordelijkheidsverdeling met betrekking tot woningaanpassingen
4. Uitvoeringsproces zo eenvoudig mogelijk zonder dat de cliënt daar hinder van ervaart

#### **Ad. 1. Actualiseren van de normbedragen met de mogelijkheid om tussentijdse (grote) prijsstijgingen op te vangen**

De normbedragen zijn op basis van feitelijke woninguitgaven en het toepassen van de juiste index (index nieuwbouwwoningen) op prijspeil 2023 gebracht. Deze zijn uitgebreid beschreven in het wijzigingsbesluit.

Tevens zijn, op basis van de fors gestegen prijzen in 2022 een aantal clausules toegevoegd om dergelijke prijsstijgingen op te vangen, te weten:

- Jaarlijks per 1 januari op basis van de stand oktober van het voorafgaande jaar van de "index nieuwbouwwoningen; input prijsindex bouwkosten 2015=100 bouwkosten totaal":  
<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83887NED/table?ts=155910803364>
- Tussentijds:
  - Indien het verschil in indexering tussen stand okt en april meer dan 5 procentpunten bedraagt. De normbedragen worden dan tussentijds per 1 juli naar de stand van 1 april van dat jaar geïndexeerd.
  - Indien aan een begin van een kwartaal het verschil meer dan 10 procentpunten bedraagt dan het laatste ijkpunt wordt het bedrag het volgende kwartaal aangepast naar de stand van 3 maanden ervoor (1 januari stand okt, 1 april stand januari, 1 juli stand april, 1 oktober stand juli, zodra – eventueel voorlopige- indexcijfers bekend zijn. Er wordt gerekend met de index die op dat moment bekend is. Er vindt geen verrekening plaats met eventuele definitieve indexcijfers van dezelfde maand).



Opgemerkt dient te worden, dat dit zowel geldt voor stijging als daling van de index.

#### **Ad. 2 Administratiekosten voor verhuurders**

Bij de normbedragen zijn de administratiekosten in het normbedrag opgenomen. Hierin verandert niets. Wanneer toch offertes noodzakelijk zijn worden de administratiekosten voor woningaanpassingen onder de € 1000,- vergoed. Tevens wordt het maximum van € 350,- administratiekosten voor woningaanpassingen boven de € 20.000 verruimd losgelaten door de administratiekosten te berekenen op 2% van de aanneemsom. De hogere administratiekosten voor deze complexere woningaanpassingen komen voort uit bijvoorbeeld de grotere hoeveelheden overleg die gevoerd moeten worden, het aanvragen van vergunningen indien noodzakelijk en dergelijke.



Was	Wordt ( <u>onderstreept</u> =nieuw toegevoegd, <i>cursief</i> = gewijzigd)
<p><b>Artikel 11: kostensoorten</b> <b>WOONVOORZIENINGEN</b></p> <p>1. Bij het vaststellen van de hoogte van een woonvoorziening wordt rekening gehouden met de volgende kostensoorten:</p> <p>[a t/m i]</p> <p>j. De administratiekosten die verhuurder maakt ten behoeve van het treffen van een voorziening voor de ondersteuningsbehoevende, voor zover de kosten onder a. tot en met i. meer dan € 1.000,- bedragen, 10% van die kosten met een maximum van €350,00.</p>	<p><b>Artikel 11: kostensoorten</b> <b>WOONVOORZIENINGEN</b></p> <p>1. Bij het vaststellen van de hoogte van een woonvoorziening wordt rekening gehouden met de volgende kostensoorten:</p> <p>[a t/m i blijven ongewijzigd]</p> <p><i>Lid j. De administratiekosten die verhuurder maakt ten behoeve van het treffen van een voorziening tot en met € 20.000 voor de ondersteuningsbehoevende, ter hoogte van 10% van die kosten met een maximum van €350,00.</i></p> <p><u>Lid k. (NIEUW) De administratiekosten die verhuurder maakt ten behoeve van het treffen van een voorziening boven € 20.000 voor de ondersteuningsbehoevende 2% administratiekosten van de aanneemsom zonder maximum</u></p>

**Ad. 3 Duidelijke verantwoordelijkheidsverdeling met betrekking tot woningaanpassingen**

In het wijzigingsbesluit is een nieuwe tabel opgenomen, waarin per woningaanpassing is aangegeven welke partij (gemeente, woningcorporatie, eigenaar woning, huurder) verantwoordelijk is voor de bekostiging, plaatsing/realisatie, het onderhoud of de bekostiging van het onderhoud van de woningaanpassing. Hierover is overeenstemming met de



woningcorporaties. Daar waar de gemeente dit bekostigt dient dit binnen de kaders van geldende Aanbestedingswet- en regelgeving plaats te vinden.

#### **Ad. 4 Uitvoeringsproces zo eenvoudig mogelijk zonder dat de cliënt daar hinder van ervaart**

Bij toekenning van de woningaanpassing wordt het normbedrag in de beschikking worden opgenomen.

Met de woningcorporaties zijn in het Bestuurlijk Overleg Wonen, Wijken en Zorg, onder voorbehoud van dit collegebesluit, de volgende afspraken gemaakt om het proces te vereenvoudigen

#### **Uitvoeringsafspraken met corporaties:**

1. Gemeente betaalt de corporaties vooraf op basis van de normbedragen in de beschikking van de cliënt
2. Dit normbedrag blijft het definitieve beschikkingsbedrag voor de huurder/WMO-cliënt.
3. Indien er voor de corporaties een negatief verschil van meer dan 5% zit tussen de beschikkingsbedragen en de feitelijke getotaliseerde kosten woningaanpassingen, wordt bijbetaald door gemeente. Dit wordt per kalenderjaar berekend per corporatie.
4. In het kader van duurzaamheid worden corporaties verzocht zoveel mogelijk woningaanpassingen recylen. De kosten voor opslag mogen bij de totale kosten woningaanpassingen geteld worden. Dit geldt ook voor kosten van verwijdering van een hoog-laagkeuken en herplaatsen van de gewone keuken. Het is naar oordeel van de corporatie of een gebruikte woningaanpassing nog deugdelijk te gebruiken is voor een volgende huurder (o.a. scootmobielstallingen, vlonders etc.).
5. Daarnaast zullen gemeente en corporaties de woningaanpassingen goed monitoren.

In het wijzigingsbesluit wordt het achteraf verrekenen geborgd in artikel 10 lid 12 (NIEUW).

*Toelichting: de afspraak met betrekking tot de tegemoetkoming bij 5% negatief verschil voor de corporaties zal in principe niet nodig zijn, doordat de normbedragen bij grote prijsstijgingen nu ook tussentijds bijgesteld kunnen worden. Indien de feitelijke prijzen toch sneller zijn gestegen dan de normbedragen wordt bij een verschil groter dan 5% op jaarbasis (getotaliseerd) de corporatie financieel tegemoetgekomen. In feite wordt dan met de*



*corporaties achteraf bezien op offertebasis bekostigd. Door dit aan de achterkant te doen en zo te doen dat de huurder/WMO-cliënt er niets van merkt, kan sneller en efficiënter worden gewerkt.*

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

Zie afspraak met de woningcorporaties onder punt 3 met betrekking tot hergebruik van woningaanpassingen.

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

Niet van toepassing

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

Niet van toepassing

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

Niet van toepassing

#### **8. Financiën**

De bepalingen in het besluit maatschappelijke ondersteuning met betrekking tot de woonvoorzieningen betreft een open einde regeling. Deze kan grillig kan zijn in kosten doordat er wellicht enkele keren grote woningaanpassingen noodzakelijk zijn. Deze zijn niet meegenomen in de ramingen, omdat daar geen begroting op gemaakt kan worden. Benodigde middelen voor woningaanpassingen kunnen daardoor van jaar tot jaar wisselen.

Door de prijsstijgingen van de afgelopen jaren was de uitzonderingssituatie (het werken met offertes) de norm geworden. Het opnieuw gaan werken met normbedragen betreft een aanscherping ten opzichte van de huidige situatie. Normbedragen worden opnieuw de norm. Slechts wanneer aangetoond kan worden dat de normbedragen niet volstaan kan teruggegrepen worden op de reeds bestaande clausule om over te gaan naar het werken met offertes.<sup>1</sup>

In de meerjarenbegroting is vanaf 2023 het beschikbare budget opgehoogd met 90.000 euro.

<sup>1</sup> Staannd beleid, Besluit Maatschappelijke Ondersteuning, artikel 10 lid 3: "Indien de kosten van de woonaanpassing en/of roerende woonvoorziening meer bedragen dan €20.000 of indien toepassing van de normbedragen, genoemd in lid 1 van dit artikel, niet mogelijk is, wordt de hoogte hiervan, in afwijking van het in lid 1 van dit artikel gestelde, door het college vastgesteld op 100% van de kosten van de goedkoopst adequate voorziening, vast te stellen op basis van een offerte."



Onderstaande tabel is gebaseerd op de huidige financiële situatie. Vanwege onzekerheden met betrekking tot de marktprijzen, indexeringen en budgettaire ontwikkelingen binnen de gemeentelijke begroting is het nog niet mogelijk om een prognose te maken voor de jaren 2024-2026.

				Lasten x € 1.000					
				I/S	2022	2023	2024	2025	2026
		Omschrijving							
<b>College- voorstel</b>	A	Voortzetten huidige uitvoering Verordening en Besluit WMO	S	567	567	567	567	567	
	B	Invoeren aangepaste normbedragen: uitgaven gelijk als besluit A	S	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	
	<b>Totaal</b>				<b>567</b>	<b>567</b>	<b>567</b>	<b>567</b>	<b>567</b>
<b>Bestaande dekking*  (inclusief element 4 nummer begroting)</b>	C	Woonvoorzieningen on- roerend (570660305)	S	365	455	455	455	455	
	D	Woonvoorzieningen roerend (570660306)	S	404	484	484	484	484	
	E	Woonvoorzieningen roerend (570660306) af deel van het budget dat reeds is opgenomen voor trapliften	S	-300	-300	-300	-300	-300	
	<b>Totaal</b>				<b>469</b>	<b>639</b>	<b>639</b>	<b>639</b>	<b>639</b>
<b>Nieuwe dekking of tekortmeldin g</b>	F	Index 2023 5%	S		32	32	32	32	
	G	Berap gemeld (is een onderdeel van 520625 – woningaanpassingen)	I	98					
	H	Begroting 2023 e.v. (zie toelichting)	S		-104	-104	-104	-104	
	<b>Totaal</b>				<b>98</b>	<b>-72</b>	<b>-72</b>	<b>-72</b>	<b>-72</b>

Collegevoorstel

*Toelichting bij H:*

Het verwachte overschot is gebaseerd op de huidige inzichten met betrekking op de indexering van de woningaanpassingen die gelden over 2023. Daarbij is geen rekening gehouden met de





toekomstige indexeringen van woningaanpassingen en beschikbare budgetten. Dit heeft invloed op de nu geprognoseerde voordelen t.o.v. begroting.

## 9. Aanbestedingen

Bij particulieren, die een eigen uitvoerder kiezen, is wet- en regelgeving rondom aanbestedingen niet van toepassing.

Corporaties werken met eigen gecontracteerde partijen. Zij willen ook graag dat deze partijen blijven uitvoeren bij woningaanpassingen, zodat zij zelf zicht en sturing houden op de kwaliteit van de uitvoering. Er is daarom uitgezocht hoe dit zich verhoudt tot aanbestedingswet- en regelgeving:

- a) Bij de “werken” (alles wat een definitieve verandering van de woning betreft, zoals bijvoorbeeld een badkamer aanpassing) wordt de Europese drempel niet bereikt en kan volstaan worden met een meervoudig onderhandse aanbesteding. Indien corporaties aantonen zelf een aanbesteding te hebben gedaan, waarbij meerdere kandidaten konden inschrijven, kan worden volstaan met 1 offerte en kan een van de eigen gecontracteerde partijen ingezet worden. Dit kan d.m.v. een check elke 2 jaar door de gemeentelijke afdeling inkoop en aanbesteding. Indien dit enkele keren op orde is, kan overgegaan worden op een check elke 4 jaar.
- b) Met betrekking tot “leveringen” (alles wat los zit in een woning, zoals beugels en drempels e.d.) ligt de drempel lager. Getotaliseerd werd de drempel overschreden. Het lag voor de hand om dit gemeentelijk aan te besteden. Echter zijn hierbij de aantallen van de afzonderlijke onderdelen zo klein jaarbasis (te denken aan drempelhulpen, automatische deuropeners e.d.), dat onmogelijk een minimumaantal gegarandeerd kan worden. Aantallen variëren van 1 of 2 tot enkele tientallen per onderdeel. Derhalve wordt dit niet aanbesteed.
- c) Een uitzondering hierop zijn de trapliften. Doordat hier de aantallen veel groter zijn, worden deze al jaren aanbesteed door de Gemeente Maastricht. Hierin zal niets veranderen. Hierbij is de kostprijs vanuit de aanbesteding leidend en niet een normbedrag. Dit valt buiten de gevraagde besluitvorming van voorliggend collegevoorstel.



## 10. Participatie tot heden

Specifiek voor het onderdeel normbedragen en verantwoordelijkheidsverdeling heeft een intensief traject gelopen tussen woningcorporaties en gemeente (Beleid sociaal en SZMH).

De afspraken met de woningcorporaties zijn akkoord bevonden door het Bestuurlijk Overleg Wonen, Wijken en Zorg (BOWWZ), onder voorbehoud van vaststelling door het College.

## 11. Voorstel

1. Instemmen met het wijzigingsbesluit Besluit maatschappelijke ondersteuning gemeente Maastricht 2019 - versie 1 inzake woonvoorzieningen
2. Vaststellen uitvoeringsafspraken rondom woningaanpassingen met de corporaties

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Met de woningcorporaties zijn bestuurlijk aparte afspraken gemaakt om de uitvoering zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. Ook is afgesproken dat elk kwartaal de woningaanpassingen door gemeente en corporaties gezamenlijk gemonitord worden.

Indien geconstateerd wordt dat door autonome prijsstijgingen bepaalde woningaanpassingen sneller in prijs stijgen dan de indexering van het normbedrag hiervoor zal op basis van deze nieuw verkregen informatie een nieuw voorstel voor aanpassing worden voorgelegd aan het college.