



Samenvatting

Het college heeft besloten om voor de realisatie van 10 sociale huurwonenstandplaatsen een financiële bijdrage ten hoogste van €1.108.000,- te reserveren. Dit naar aanleiding van het raadsbesluit van 9 februari 2021 om 18 sociale huur wonenstandplaatsen in Maastricht bij te bouwen in de periode 2024-2030. De financiële bijdrage wordt ingezet voor het bouwrijp maken van de standplaatsen, de inrichting van de omringende openbare ruimte en voor een subsidie voor woningcorporaties die de eerste 10 sociale huurwonen realiseren.

Beslispunten

1. Akkoord gaan met het verwerken in de begroting 2024, 2025 en 2026 van de geraamde gemeentelijke bijdrage in de kosten voor de realisatie van 10 sociale huurwonen, a €370.000 per jaar gedurende 3 jaar en dit te dekken uit de middelen gereserveerd voor de uitvoering van de door de raad vastgestelde Woonprogrammering 2021 - 2030, wetende dat er op een later tijdstip aanvullende middelen moeten nodig zijn voor de resterende uitvoering van de Woonprogrammering.
2. Vaststellen van de Subsidieregeling Sociale Huur Wonenstandplaatsen.
3. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onderdeel f (de bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens) van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op V1_Investeringsprognose Wonenstandplaatsen_Geheim.
4. De geheimhouding op te leggen van 05-09-2023 tot het moment dat de oplevering van de laatste werkzaamheden aan de Openbare Ruimte en infra werkzaamheden voor de realisatie van de 10 sociale huurwonenstandplaatsen hebben plaatsgevonden.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 5 september 2023:

Conform.



1. Aanleiding

De overheid heeft een inspanningsverplichting om te voorzien in adequate huisvesting, waarbij rekening wordt gehouden met de (erkende) specifieke wooncultuur van woonwagenbewoners. De raad heeft daarom in februari 2021 besloten dat er 18 nieuwe sociale huur woonwagenstandplaatsen in Maastricht worden aangelegd in de periode 2024-2030. Dit is vastgelegd in de Woonprogrammering 2021-2030 en een addendum op de Woonvisie Maastricht 2018. In de meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties is deze afspraak eveneens opgenomen, met dien verstande dat gemeente en corporaties gezamenlijk een businesscase ontwikkelen en hier afspraken over maken. Voor de eerste 10 standplaatsen heeft de gemeente nu de kosten in beeld. Om uitvoering vanaf 2024 te kunnen garanderen is het reserveren van de benodigde budgetten en het vastleggen van de wijze waarop deze middelen worden toegewezen aan de uitvoerende partijen noodzakelijk.

2. Context

Relevante kader stellende documenten:

- [Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid](#) (2018, BZK)
Dit nieuwe beleidskader heeft als doelstelling het beschermen van woonwagenbewoners, Reizigers, Roma en Sinti tegen discriminatie, het waarborgen van hun (culturele) rechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Samenvattend betekent dit dat gemeenten (1) beleid voor woonwagens moet maken waarbij er ruimte wordt gegeven voor het woonwagenleven, (2) er geen afbouw van standplaatsen plaatsvindt zolang er behoefte is en (3) de behoefte aan standplaatsen in kaart wordt gebracht. Woningcorporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover zij tot de (inkomens) doelgroep behoren.
- [Wet op de huurtoeslag](#) (2023, BZK)
Met een woonwagen wordt in dit collegevoorstel bedoeld: Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst. Met een standplaats wordt in dit collegevoorstel bedoeld: Kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
- [Nota grondprijzen 2020](#) (2020, Gemeenteraad Maastricht) en de [Grondprijzenbrief 2023](#)
De uitgangspunten rondom de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente zijn vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota grondprijzen 2020. Voor sociale huurwoonwagens betekent dit de normprijs van € 19.000 excl. btw per woning.



- [Addendum woonvisie Maastricht: doelgroep woonwagengebouders](#) (2021, Gemeenteraad) en [Woonprogrammering Maastricht 2021-2030](#) (2021, Gemeenteraad)

De behoefte aan standplaatsen is in kaart gebracht. Om in balans te komen met het aanbod in de reguliere sociale huursector worden er in Maastricht 18 nieuwe standplaatsen met een huurwoonwagen gerealiseerd in de periode 2024 tot en met 2029.

- [Coalitieakkoord 2022-2026](#) (2022, Genoemde raadsfracties)

Een voor dit collegevoorstel relevante ambitie die is benoemd voor de middellange termijn is het realiseren van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame kamers, appartementen en huizen voor diverse doelgroepen in Maastricht door actief woonbeleid.

3. Gewenste situatie

De gemeente wil in de periode van 2024 tot 2027 het realiseren van 10 sociale huurwoonwagens ter plaatse van 4 bestaande woonwagengeboudes faciliteren, conform de door de raad vastgestelde Woonprogrammering en Woonvisie. Bij het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen is het gebruikelijk dat de corporaties de grondkosten, het woonrijp maken (inrichting van de kavels) en het bouwen van de woningen betalen. Ook zijn de woningcorporatie leges verschuldigd op basis van de 'Legesverordening fysieke diensten Maastricht'. De gemeente betaald bij het realiseren van sociale huurwoningen het bouwrijp maken indien er sprake is van verkoop van grond door de Gemeente. Ook hanteert de gemeente bij grondverkoop andere prijzen voor sociale woningbouw dan voor reguliere woningbouw Tot slot draagt de gemeente de kosten voor een bestemmingsplanwijziging (bij marktconforme prijs gemeentelijke bouwgronden).

De investering die een woningcorporatie moet doen om een standplaats met woonwagen te realiseren, onderhouden en verhuren voor sociale huurprijzen is echter sterk verliesgevend (circa €400.000 verlies per standplaats). De woningcorporaties geven aan dat een dergelijke desinvestering niet te dragen is zonder dat dit onevenredige effecten heeft op de nieuwbouw en renovatie van woningen voor de overige doelgroepen in Maastricht waaraan zij verhuren. Het faciliteren van deze ontwikkeling zal daarmee gepaard moeten gaan met een aanvullende financiële impuls. Hiertoe is de in Bijlage B1 opgenomen subsidieregeling opgesteld.

De dekking van de financiële middelen die vanuit de gemeente nodig zijn voor de realisatie van 4 woonwagengeboudes met 10 sociale huurstandplaatsen kan op twee manieren plaatsvinden:

1. Door dit bedrag van €1.108.000,- voor te leggen aan de raad als een nieuwe claim in het kader van de nadere uitwerking van de kosten gepaard gaand met de uitvoering van de Woonprogrammering 2021-2030. Hierdoor blijft er een budget van € 1.204.000,- beschikbaar



voor het uitvoeren van de Woonprogrammering 2021-2030, waardoor er snel kan worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen die bijdragen aan de realisatie van de Woonprogrammering (waaronder meer betaalbare grootschalige studentenhuysvesting, verbetering van de spreiding van de sociale huurwoningen in de stad en de realisatie van de resterende 8 sociale huurwoningens). Daar staat tegenover dat bij een nieuwe claim mogelijk de uitvoering van andere doelstellingen en ambities onder druk komt te staan.

2. Door dit bedrag van €1.108.000,- te verhalen op de gereserveerde middelen ten behoeve van de uitvoering van de Woonprogrammering 2021-2030, wetende dat deze middelen hierna ontoereikend zijn (slechts € 96.000 resteert) om andere doelstellingen uit de Woonprogrammering -waaronder de nog 8 te realiseren nieuwe sociale huur woonwagenstandplaatsen- te realiseren. Er zal dus alsnog een claim volgen voor de begroting van 2025 en verder.

Bovenstaande overwegende is het advies om te gaan voor optie 2. Dit is ook zo uitgewerkt in de beslispunten.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De nieuw te realiseren woonwagens zullen BENG (Bijna Energie Neutraal) zijn.

5. Effect op de openbare ruimte

Het realiseren van nieuwe woonwagenstandplaatsen heeft effect op de openbare ruimte. Dit behelst onder andere het aanleggen van wegen, kabels en leidingen, het realiseren van openbare verlichting en groen, de inpassing van de standplaatsen in de huidige openbare ruimte en het onderhoud van de openbare ruimte.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Er is reeds door de gemeente een subsidie aangevraagd en verkregen bij BZK voor het huisvesten van aandachtsgroepen, waartoe ook de doelgroep woonwagenbewoners behoort. Het verkregen subsidiebedrag is meegenomen in de verwachte opbrengsten. De totale verwachte inkomsten en



uitgaven zijn terug te vinden in de geheime bijlage V1 Investeringsprognose Woonwagendstandplaatsen.

	Kosten totaal (bedragen x €1.000)	Opbrengsten (bedragen x €1.000)	Dekking overig (bedragen x €1.000)
Structureel	0	0	n.v.t.
Incidenteel	1.337	229	1.108 Woonprogrammering (nu 1.204, straks 96)
Financiële risico's	Stijging materiaal en/of personeelskosten		

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

De gemeente informeert een klankbordgroep van woonwagendbewoners over de stand van zaken als het aankomt op de uitvoering van de 10 sociale huurwoonwagens. Daarnaast is er overleg met de woningcorporaties Servatius, Woonpunt, Maasvallei en Wonen Limburg over de realisatie, eisen die worden gesteld aan de huurwoonwagens en de uitvoeringskosten van de 10 sociale huurwoonwagens. Tot slot is de gemeente met PIM-Zuid in overleg over de toewijzing van de huurwoonwagens aan woonwagendbewoners. De gemeenteraad is periodiek geïnformeerd over de stand van zaken middels raadsinformatiebrieven en met een presentatie op 5 september 2023.

11. Voorstel

1. Akkoord gaan met het verwerken in de begroting 2024, 2025 en 2026 van de geraamde gemeentelijke bijdrage in de kosten voor de realisatie van 10 sociale huurwoonwagens, a €370.000 per jaar gedurende 3 jaar en dit te dekken uit de middelen gereserveerd voor de uitvoering van de door de raad vastgestelde Woonprogrammering 2021 - 2030, wetende dat er op een later tijdstip aanvullende middelen nodig zijn voor de resterende uitvoering van de Woonprogrammering.
2. Vaststellen van de Subsidieregeling Sociale Huur Woonwagendstandplaatsen.
3. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onderdeel f (de bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens) van de Wet



open overheid, geheimhouding op te leggen op V1_Investeringsprognose
Woonwagenstandplaatsen_Geheim.

4. De geheimhouding op te leggen van 05-09-2023 tot het moment dat de oplevering van de laatste werkzaamheden aan de Openbare Ruimte en infra werkzaamheden voor de realisatie van de 10 sociale huurwoonwagenstandplaatsen hebben plaatsgevonden.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na vaststelling van dit collegevoorstel worden de afspraken met de uitvoerende woningcorporaties afgerond. Bij overeenstemming wordt een communicatietraject richting de omwonenden van de uitbreidingslocaties en de woonwagenbewoners opgestart om hen te informeren over de uitbreidingen. De eerste van de vier uitbreidingslocaties kan naar verwachting begin 2024 worden gestart en opgeleverd omdat hier geen grondverkoop aan de orde is. Voor de overige drie locaties worden de verkoopvoorwaarden per uitbreidingslocatie nader uitgewerkt en voorgelegd aan het college. Indien akkoord wordt de voorgenomen verkoop bekend gemaakt, de grond verkocht en gefaseerd gestart met de inrichting van de woonwagenkavels en het plaatsen van de woonwagens op de overige drie uitbreidingslocaties. Tot slot werken we in samenwerking met de woningcorporaties en PIMZuid verder aan een businesscase en uitvoeringsafspraken voor de beoogde nieuwe locatie waar de resterende uitbreiding met 8 woonwagens gaat plaatsvinden. Wanneer deze bekend zijn worden de financiële consequenties hiervan als een nieuwe claim voor de begroting (naar verwachting voor 2025 en verder) aan uw college voorgelegd.