



Samenvatting

Het college neemt een besluit over het aangaan van een projectovereenkomst en erfpachtovereenkomst met Woningstichting Servatius voor het huisvesten van een groep kwetsbare burgers op een deel van de voormalige voetballocatie vv Standaard aan de Toustruwe in Malberg. Het betreft een aanpak voor de huisvesting van burgers die vanwege een complexe multiproblematiek niet in een reguliere woning kunnen wonen en daardoor moeilijk plaatsbaar zijn binnen het reguliere woningaanbod. Om voor deze groep burgers toch een adequate woonvoorziening te realiseren heeft de gemeente eerder besloten om een deel van genoemd terrein in Malberg hiervoor te reserveren (collegenota "Inrichten tijdelijke locatie voor moeilijk plaatsbare personen", 11 mei 2021) en samen met de corporatie, de politie en hulpverleningsorganisaties een adequate en veilige aanpak te ontwikkelen. Dit betreft een aanpak waarbij maximaal 8 van genoemde kwetsbare burgers permanent gehuisvest worden in een aangepaste, nieuwe woonvorm voor een periode van 10 jaar.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het aangaan van de "Projectovereenkomst "Skaeve Huse Toustruwe Malberg" tussen Woningstichting Servatius en de Gemeente Maastricht".
2. Wethouder Bastiaans te mandateren om de Projectovereenkomst te ondertekenen.
3. Akkoord te gaan met het aangaan van de Erfpachtovereenkomst tussen de Gemeente Maastricht en Woningstichting Servatius en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
4. Akkoord te gaan met het uitvoeren van een aanbestedingsprocedure ten behoeve van het inkopen van de begeleiding.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 28 november 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Samen met onze partners bouwen we aan een inclusieve stad voor al onze burgers, waarin iedereen een thuis kan hebben. Voor een kleine groep dak- en thuislozen waarvoor reguliere opvang, beschermd wonen of zelfstandig wonen in de wijk geen haalbare oplossing is hebben we in Maastricht momenteel geen verantwoorde voorziening. We hebben het dan over mensen met een complexe multiproblematiek veelal vanuit psychiatrische aandoeningen of een persoonlijkheidsstoornis, soms gecombineerd met een drank- en drugsverslaving. Mensen met vaak een lange voorgeschiedenis van afgebroken zorgtrajecten, huisuitzetting en door de omgeving ervaren hinderlijk gedrag. Burgers waarmee onze bestaande opvangvoorzieningen zich geen raad weten, omdat ze niet passen binnen onze huidige systemen.

Aanpak

Om te voorkomen dat bij gebrek aan passende woonplekken deze mensen op straat komen en/of blijven of onnodig lang zijn aangewezen op niet passende voorzieningen en wellicht deze voorzieningen te veel ontregelen, zijn we op zoek gegaan naar alternatieve woonoplossingen. Binnen de huidige ombouw van de Maatschappelijke Opvang, waarin we de opvang van daklozen willen organiseren in kleinschalige woonvoorzieningen, problematieken willen splitsen en het wonen en zorgen zo spoedig mogelijk willen scheiden, zijn alternatieve woonoplossingen voor de zorg mijddende daklozen een noodzakelijke (nieuwe) schakel in de totale keten. Hiertoe hebben we een passende aanpak ontwikkeld, die we in de vorm van een pilot voor de duur van 10 jaar willen uitvoeren.

2. Context

De noodzaak om huisvesting voor de zogenaamde 'Zeer moeilijk Plaatsbare' inwoners te realiseren is de afgelopen jaren reeds als volgt onder uw aandacht gebracht:

- *Woonvisie 2018*

Deze visie meldt dat de Gemeente in samenwerking met de woningcorporaties, justitie en zorg een structurele aanpak ontwikkelt voor het huisvesten van 'Zeer Moeilijk Plaatsbaren'.

- *Woonprogrammering Maastricht 2021-2030*

De nieuwe Woonprogramma besteedt aandacht aan de huisvesting van kwetsbare burgers, waaronder de burgers die een beroep doen op de maatschappelijke opvang/beschermd wonen en de geestelijke gezondheidszorg.

- *Prestatieafspraken Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken/ Wonen en Zorg*



In 2017 is door Gemeente en Corporaties in een bestuurlijk overleg afgesproken intensiever en ieder vanuit eigen verantwoordelijkheid te gaan samenwerken ten aanzien van de huisvesting van de zeer moeilijk plaatsbaren.

- De *collegememo “Huisvesting Zeer Moeilijk Plaatsbaren”*

Deze is ter informatie in januari 2019 aan U voorgelegd. Hierin zijn de uitvoeringskaders uiteengezet, nodig voor de ambtelijke werkgroep om aan de slag te kunnen gaan.

- De *collegenota “Inrichten tijdelijke locatie voor moeilijk plaatsbare personen”* met hierin een voorstel voor de reservering van een locatie is ter besluitvorming op 11 mei 2021 aan U voorgelegd.
- *Beleidsplan Zicht op Thuis*, door het College goedgekeurd op 11 mei 2021 en vervolgens voorgelegd aan de Raad. Dit plan behandelt de aanpak voor het organiseren van een passend thuis voor de kwetsbare inwoners van Maastricht en Heuvelland die een beroep moeten doen op de Maatschappelijke Opvang of Beschermd Wonen. De doelgroep die in aanmerking komt voor huisvesting op beoogde locatie in Malberg maakt onderdeel uit van deze groep kwetsbare inwoners.

3. Gewenste situatie

3.1 Fysiek: het terrein en de inrichting

Het terrein

De gemeente stelt een deel van de locatie aan de Toustruwe voor een bepaalde tijd (10 jaar) ter beschikking en maakt het terrein bouw- en woonrijp. Naast het plaatsen van huisjes op het terrein wordt de leefomgeving ingericht. Het terrein is ruim genoeg om de huisjes op voldoende afstand van elkaar te kunnen plaatsen.

Na afloop van het project dient het terrein waarop de Skaeve Huse geplaatst worden opgeleverd te worden als onbebouwd terrein (amovering).

Het andere deel van de voormalige voetballocatie aan de Toustruwe, namelijk de sportvelden, worden heringericht en maken onderdeel uit van de openbare ruimte. Deze velden worden omgevormd, door de groene wig van Malberg door te trekken naar het Zouwdal in de vorm van een natuurlijk voedselpark met kleine landschapselementen en bloemrijk grasland. Langs de Toustruwe ontstaat de Zouwdalrand in de vorm van een stadsrandzone met wandelpad, wateropvang en ecologie.

De Skaeve Huse

Woningcorporatie Servatius realiseert de 8 zelfstandige woonunits (Skaeve Huse) en zorgt voor de exploitatie en het fysieke beheer van de woonunits en de daarbij bijbehorende terrassen.

De huisvesting van een groep moeilijk plaatsbare burgers op een deel van de locatie aan de Toustruwe past vanwege de woonfunctie niet binnen het vigerende bestemmingsplan Maastricht



Noordwest (29-5-2018). Woningcorporatie Servatius heeft om die reden reeds een omgevingsvergunning aangevraagd om een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan mogelijk te maken. De vergunning is inmiddels verleend.

Bij de start van het project tekenen de bewoners een huurovereenkomst mét woonbegeleiding. Dat betekent dat de bewoners een woning krijgen toegewezen en bij het huren van deze woning verplicht zijn begeleiding te accepteren. De bewoners betalen de maandelijks huur aan woningcorporatie Servatius; dit wordt via bewindvoering georganiseerd.

3.2 Zorg en Veiligheid: het beheer en de begeleiding

De gemeente (Sociaal Domein) organiseert de noodzakelijke begeleiding en zorg aan de bewoners, regelt coördinatie op de locatie door het aanstellen van een locatiecoördinator en regelt een bereikbaarheid van 24/7.

Woonbegeleiding

Het duurzaam huisvesten van de betreffende groep zorg mijdende dak- en thuislozen vraagt om begeleiding die een ander karakter heeft dan de reguliere begeleiding van mensen met een psychische- en/of verslavingsproblematiek. Namelijk, de reguliere begeleiding richt zich op herstel, participatie, sociale inclusie of activatie. Voor de groep personen waar het in deze nota over gaat daarentegen richt de aandacht zich primair op de woonbegeleiding per individu, op stabilisatie, op het beheersbaar houden van de problematiek en het beperken van “hinderlijk”¹ gedrag. Dat betekent onder andere dat er voor de bewoners geen druk vanuit een zorgtraject is en dat de begeleiding vinger aan de pols houdt en de bewoners waar nodig aanspreekt op hun gedrag. Daarnaast onderhoudt de begeleiding ook een constructieve relatie met de buurt, niet alleen in geval van “hinderlijk” gedrag maar ook om de buurt te informeren, mee te nemen en te betrekken bij de doelgroep. Hiervoor werkt de begeleiding integraal samen met niet alleen de buurt maar ook met de gemeente (Politie, Handhaving, Veiligheid en Leefbaarheid) en de corporaties. Gezamenlijk wordt een 24-uurs bereikbaarheid gerealiseerd.

De hierboven beschreven aanpak is ontwikkeld door de in de voorbereiding betrokken zorgpartijen en zal gedurende de pilot uitgevoerd worden door Mondriaan. Ervaring zal uitwijzen of tussentijds bijstelling zal moeten plaatsvinden.

¹ Mogelijk kan het gedrag van betreffende groep bewoners van de Skaeve Huse door naasten, burens, voorbijgangers of wijkgenoten ervaren worden als hinderlijk of zelfs overlast gevend. Het gaat dan niet zozeer om gevaarlijk gedrag, maar om zogenaamd extranaliserend gedrag ofwel het op een extreme manier uiten van emoties door bijvoorbeeld te schreeuwen, te schelden, te dreigen of zelfdestructief gedrag.



Beheer

Regievoerder en eindverantwoordelijke voor het beheer op locatie en de hierboven geschetste (woon-) maatschappelijke begeleiding is de locatietoecoördinator die geleverd wordt door woningcorporatie Servatius. De locatietoecoördinator is 24/7 bereikbaar, is ter plaatse als de buurt of de bewoners van de Skaeve Huse hierom vragen en kan een beroep doen op zowel de betrokken zorgpartij als op Politie of Handhaven en een vertegenwoordiging van de buurtbewoners. Met name bij start en gedurende het eerste jaar van de pilot wordt rekening gehouden met een relatief intensieve inzet. Inzet onder andere om te werken aan de groepsvorming van de bewoners op het terrein en daarmee rust creërend voor de buurtbewoners. De locatietoecoördinator zal dit realiseren in samenwerking met de zorgbuddy die vanuit de betrokken zorgpartij geleverd wordt. Daarnaast heeft de locatietoecoördinator de mogelijkheid specifieke zorg in te vliegen na afstemming met betrokken zorgpartij als hier vanuit een bewoner behoefte aan is. Een en ander is uitgewerkt in het “Zorginhoudelijk Kader (Woon-)Maatschappelijke Begeleiding” In de Dienstverleningsovereenkomst (DVO) zullen de diverse afspraken vastgelegd worden. De locatietoecoördinator zal tot slot, bij voorkeur samen met de bewoners van het terrein, zorgdragen voor het onderhoud van het groen, het terrein, de hekwerken ed.

3.3 Samenwerking: rollen en taakverdeling

In de Projectovereenkomst Skaeve Huse Toustruwe Malberg zijn de verantwoordelijkheden van de gemeente en woningcorporatie Servatius ten aanzien van de ontwikkeling, realisatie, beheer, onderhoud en exploitatie van de tijdelijke huisvesting voor de moeilijk plaatsbare burgers in het kader van het project ‘Skaeve Huse Toustruwe Malberg’ vastgelegd.

3.4 Erfpachtovereenkomst

Het project Skaeve Huse Toustruwe te Malberg wordt gerealiseerd op een terrein van circa 3500 m². In de Projectovereenkomst is afgesproken dat het exploiteren, beheren en onderhouden van de 8 woonunits met bijbehorende terrassen een verantwoordelijkheid van Servatius is. Hiervoor maakt Servatius gebruik van 8 perceelgedeelten grond van elk circa 75 m² groot (totaal circa 650 m²). Deze grond is eigendom van de gemeente Maastricht en wordt voor de duur van het project (10 jaar) in erfpacht uit gegeven aan Servatius; hierbij wordt een canon gehanteerd van €3383,90 per jaar. Ten behoeve van de erfpacht is een Erfpachtovereenkomst opgesteld. Sinds arrest Didam (Hoge Raad, 26 november 2021) is de handelswijze rondom het uitgeven van onroerend goed aangescherpt. In onderhavig geval is sprake van een voorgenomen 1 op 1 uitgifte in erfpacht. Een 1 op 1 uitgifte is in dit geval mogelijk aangezien Servatius als enige serieuze



gegadigde kan worden aangemerkt. Conform de Woningwet (artikel 42 lid 1) heeft de gemeente namelijk prestatieafspraken gemaakt met de Maastrichtse woningcorporaties. Deze prestatieafspraken zijn thans vastgelegd in de Meerjarige Prestatieafspraken 2022-2026. Hierin zijn (bij het onderdeel Wonen en Zorg) ook afspraken gemaakt over de huisvesting en de begeleiding van de Zeer Moeilijk Plaatsbare burgers. In afstemming met de andere woningcorporaties is Servatius de uitvoerende partij voor het Project Skaeve Huse Malberg.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Dit project draagt bij aan duurzaamheid en gezondheid. Zorgmijdende daklozen uit het centrum verjagen en naar de opvang sturen is geen duurzame oplossing; het helpt misschien even maar de dakloze zal vanuit de opvang, veelal de dag- en nachtopvang (DNO) of justitiële opvang, al weer snel zijn/haar weg naar het centrum vinden. Het bieden van een eigen huis in een prikkelarme omgeving waar de dakloze zichzelf mag zijn, gecombineerd met de begeleiding en zorg die wenselijk is, blijkt uit ervaring elders te leiden tot rust en welbevinden bij de daklozen.

5. Effect op de openbare ruimte

Door de groep zorgmijdende daklozen een dak boven hun hoofd te geven zal de door burgers ervaren overlast van deze daklozen fors afnemen, zo blijkt uit ervaringen elders in Nederland.

6. Personeel en organisatie

De inzet vanuit Politie/Handhaven/Veiligheid en Leefbaarheid kan vanuit reguliere capaciteit georganiseerd worden. De inzet en coördinatie na 'oplevering' c.q. eigenaarschap van het project na 'oplevering' wordt conform de afspraken in de Projectovereenkomst Skaeve Huse Toustruwe Malberg geleverd. De inzet van begeleiding en zorg valt onder verantwoordelijkheid van de betrokken aanbieder van de (woon-)maatschappelijke begeleiding en wordt vanuit regulier account-schap Beschermd Wonen (Gemeente) geregisseerd. De inzet van de coördinatie op locatie wordt vanuit woningcorporatie Servatius geleverd.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.



8. Financiën

Het Project Skaeve Huse Toustruwe Malberg kent 2 soorten kosten:

- a) **Incidentele aanlegkosten (I).** Dit betreft éénmalige kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein.
- b) **Exploitatiekosten (s).** Dit betreft (structurele) jaarlijkse kosten voor de oplevering van het terrein na afloop van het project (na 10 jaar) (amoveringskosten), kosten voor de woonbegeleiding op locatie en de communicatie met de buurt én kosten voor klein onderhoud van het terrein (inclusief kosten voor onderhoud van het camerasysteem).

Deze kosten zijn voor de gehele looptijd van het project gedekt. In onderstaande schema staan de kosten én de dekking vanuit de begroting gespecificeerd.

		Omschrijving	I/ S	'23	'24	'25	'26	'27
College-voorstel	A	Bouw- en woonrijp maken terrein	I	564.800				
	B	Amoveringskosten terrein	S	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000
	C	Kosten klein onderhoud	S	34.913	34.913	34.913	34.913	34.913
	D	'Zorg'kosten Skeave huse	S	11.750	437.543	437.543	437.543	437.543
		Totaal		650.463	361.456	361.456	361.456	361.456
Bestaande dekking* (inclusief element 4 nummer begroting)	A	540681235 - Skaeve huse huisvesting lasten	I	564.800				
	B	500600065 - Mutaties res Amovering Skeave huse	S	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000
	C	540681234 - Skaeve huse	S	34.913	34.913	34.913	34.913	34.913

Collegevoorstel



	onderhouds- kosten							
D	540681215 - Skeave huse zorg	S	11.750	287.543	287.543	287.543	287.543	287.543
D	540681212 - MO met verblijf	S	0	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
	Totaal		650.463	361.456	361.456	361.456	361.456	361.456

Alle kosten zoals genoemd in het collegevoorstel (A t/m D in de tabel) zijn inclusief btw.

9. Aanbestedingen

De aanbesteding van de infrastructuur, het bouw- en woonrijp maken van het terrein, zijn uitgevoerd binnen de daarvoor geldende wet- en regelgeving. Voor de begeleiding moet nog een aanbesteding gedaan worden. Dit kan via een eenvoudige procedure waardoor dit voor 01-01-2024 kan worden afgerond.

10. Participatie tot heden

Van meet af aan is een vertegenwoordiging van de buurtbewoners mee genomen in de voorbereidingen van het project Skaeve Huse. Deze bewoners participeren in de zogenaamde Klankbordgroep. Tijdens bijeenkomsten van deze Klankbordgroep kunnen de bewoners hun wensen en zorgen kenbaar maken en deelt de projectgroep de stand van zaken. Verslagen van deze bijeenkomsten zijn te vinden op de website van de Gemeente Maastricht onder Zicht op Thuis. Daarnaast worden de bewoners op de hoogte gehouden van recente ontwikkelingen via de buurtkrant in Malberg De Ruwaard die zeer populair is onder de bewoners en goed gelezen wordt. Tot slot worden bewoners geïnformeerd over de recente stand van zaken via een nieuwsbrief, die regelmatig verstuurd wordt.

11. Voorstel

1. Akkoord te gaan met het aangaan van de "Projectovereenkomst "Skaeve Huse Toustruwe Malberg" tussen Woningstichting Servatius en de Gemeente Maastricht".
2. Wethouder Bastiaans te mandateren om de Projectovereenkomst te ondertekenen.



3. Akkoord te gaan met het aangaan van de Erfpachtovereenkomst tussen de Gemeente Maastricht en Woningstichting Servatius en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
4. Akkoord te gaan met het uitvoeren van een aanbestedingsprocedure ten behoeve van het inkopen van de begeleiding.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het bouw- en woonrijp maken van het terrein voor de Skaeve Huse is gestart en eind 2023 gereed. Daarna kan de inhuizing van de bewoners plaatsvinden.

De projectgroep Skaeve Huse, die bestaat uit professionals vanuit de Gemeente (Sociaal Domein, Veiligheid en Leefbaarheid, Handhaving, Politie) en Corporaties, zal de pilot volgen, evalueren en bijsturen zodat het wonen van de groep moeilijk plaatsbare burgers en de landing van deze nieuwe bewoners in de wijk goed verloopt.

Zoals in paragraaf 3.4 nader uitgewerkt is de gemeente voornemens in het kader van dit project een erfpachtovereenkomst te sluiten met woningcorporatie Servatius. Het voornemen tot deze onderhandse uitgifte in erfpacht wordt kenbaar gemaakt op onze gemeentelijke website (www.gemeentemaastricht.nl/vastgoed). Ondertekening van de erfpachtovereenkomst vindt op zijn vroegst plaats 20 dagen na publicatie van de kennisgeving, indien de kennisgeving niet heeft geleid tot een gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel door een andere partij.