

Nr.: 6040/1708288

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 2 juni 2026

Onderwerp: Maatwerkwonen

Portefeuillehouder: H.C. Bultman en M.G. Boere

Datum: 14 april 2026

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om de benodigde middelen beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond voor de Maatwerkwoningen, de aanleg van de toegangsweg naar de Maatwerkwonenlocatie en een bijdrage aan de woningcorporatie.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. Een investeringsbudget ad. € 558.000,- excl. BTW voor de aanleg van de toegangsweg beschikbaar te stellen;
2. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten te verwerken in de begroting en de afschrijvingslasten te dekken ten laste van de reserve Dekking kapitaallasten;
3. Hiertoe een bedrag van € 558.000,- over te hevelen vanuit de Algemene reserve vrij vermogen naar de reserve Dekking kapitaallasten. Op het moment dat de afgesproken vergoeding is ontvangen, dient deze weer terug te vloeien in de Algemene Reserve vrij vermogen;
4. Een bedrag ad. € 389.000,- incl. BTW voor de aankoop van de grond beschikbaar te stellen;
5. De hieruit voortvloeiende rentelasten te verwerken in de begroting;
6. Een bedrag ad. € 477.000,- beschikbaar te stellen voor de dekking van een deel van de onrendabele top van de woningcorporatie en deze te dekken uit de Algemene reserve vrij vermogen.
7. De subsidie vanuit de Realisatiestimulans, ad. € 42.000,-, toe te voegen aan het projectbudget Maatwerkwonen ten behoeve van de calamiteitenopvang door het Leger des Heils.
8. De begroting hierop aan te passen.

Inleiding

In 2024 heeft de raad ingestemd met het de locatie aan de Handelsweg ten behoeve van de realisatie van zes maatwerkwoningen en één beheerdersunit. Sindsdien is deze locatie nader onderzocht op haalbaarheid. Dit onderzoek heeft zich voornamelijk gericht op 1) de precieze locatie van de woningen en 2) de financiële haalbaarheid.

Het haalbaarheidsonderzoek

Ad. 1) Precieze locatie:

Uit nader onderzoek naar de precieze locatie voor de maatwerkwoningen blijkt dat de thans aanwezige bedrijven beperkende milieucirkels met zich meebrengen die van invloed zijn op de plek van de woningen. Daarnaast is het van belang dat rekening wordt gehouden met de reeds aanwezige ondernemers. Daarom is in de participatie toegezegd dat de reeds aanwezige ondernemers niet door Maatwerkwonen mogen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Door deze toezegging is bij de locatiebepaling van de maatwerkwoningen rekening gehouden met mogelijke wensen van ondernemers om hun bedrijf uit te breiden.

Hierdoor komt de locatiebepaling van de woningen erg nauw en zelfs de positionering van de woningen op de kavel is bepalend. Ook moeten er geluidswerende maatregelen aan de woonunits uitgevoerd worden, om deze locatie en het woonmilieu voor de bewoners geschikt te maken. Dit brengt extra kosten met zich mee. Omdat de



locatie op het tweede slag passend is, liggen de bouwkosten en kosten voor aanleg van de infrastructuur hoger dan verwacht.

Ook is gekeken naar het effect van Maatwerkwonen op de ontwikkeling van Bedrijventerrein Nieuwe Wetering fase V. Voor maatwerkwoningen heeft u een ruim perceel als zoekgebied aangewezen waarbinnen de maatwerkwonenlocatie nu precies is ingevuld. Na uw besluit op de maatwerkwonenlocatie in februari 2024 is ook een besluit genomen een haalbaarheidsonderzoek voor een nieuw bedrijventerrein in Krimpenerwaard te starten. Naar aanleiding van dit onderzoek is de locatie ten oosten van de Handelsweg in Bergambacht aangewezen. Op een klein deel (ca. 3.000 m²) van deze locatie zijn ook de maatwerkwoningen voorzien. Daarom is de realisatie van maatwerkwoningen als kader meegegeven bij de intentieovereenkomst voor het haalbaarheidsonderzoek van het nieuwe bedrijventerrein, te weten De Nieuwe Wetering V.

De nu voorgestelde precieze locatie voor maatwerkwoningen geeft duidelijkheid voor de verdere onderzoeken voor het bedrijventerrein. Hier kan nu rekening mee worden gehouden. Ten behoeve van de planologische procedure voor Maatwerkwonen wordt nog een voorbehoud gemaakt. Alle facetten die hiermee samenhangen worden met een verzoek om een bindend advies aan de raad voorgelegd.

Ad. 2) Financiële haalbaarheidsonderzoek:

Uit dit onderzoek is gebleken dat er een tekort is op de exploitatie die niet door de woningcorporatie te dekken is. De investering die de woningcorporatie kan doen waarmee zij nog voldoet aan de kaders van de Autoriteit Wonen (A.W.) is € 995.000,-. Bij deze investering voldoet de woningcorporatie nog aan de minimale norm van 1% ICR (Interest Coverage Ratio). Bij dit percentage kan de corporatie nog voldoen aan haar rentelasten. Elk percentage hierboven betekent dat zij haar rentelast niet meer kan voldoen en daarmee een onacceptabel risico neemt of andere woningbouwprojecten niet meer kan uitvoeren op de beoogde manier en met de beoogde aantallen.

Bij een ICR van 1% resteert een tekort van uiteindelijk € 1.424.000,- waarvoor een oplossing gezocht dient te worden. Deze oplossing ziet toe op het volgende:

- A. De Gemeente koopt de grond waarop de Maatwerkwoningen worden geplaatst en stelt deze grond voor de realisatie hiervan ter beschikking aan de woningcorporatie;
- B. De grond waarop de toegangsweg wordt aangelegd levert de grondeigenaar om niet aan de Gemeente, die vervolgens deze weg aanlegt;
- C. De Gemeente verstrekt een éénmalige subsidie aan de woningcorporatie.

Hieronder worden deze punten nader toegelicht:

Ad. A) De gemeente koopt de grond aan waarop de woningen worden gebouwd en QuaWonen is vervolgens verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de grond en realisatie van de woningen erop. De grond blijft in eigendom van de gemeente. Voor het ter beschikking stellen van de grond wordt een overeenkomst in het kader van een Huurafhankelijk recht van opstal opgesteld.

Ad. B) Ontsluiting Maatwerkwonenlocatie

De grond voor de weg wordt door de grondeigenaar (Immoned) om niet overgedragen aan de gemeente. De gemeente legt hierop vervolgens een toegangsweg aan. Indien in de toekomst Bedrijventerrein Nieuwe Wetering fase V wordt ontwikkeld, betaalt Immoned de aanlegkosten terug aan de gemeente en wordt het perceel om niet overgedragen aan de grondeigenaar (Immoned).

Om de Maatwerkwonenlocatie te kunnen ontsluiten, dient een weg te worden aangelegd. Omdat in de toekomst mogelijk Bedrijventerrein Nieuwe Wetering fase V wordt ontwikkeld, wordt er een daarvoor geschikte, bredere toegangsweg aangelegd. Alleen als deze ook voor dit gebruik geschikt is, betaalt de grondeigenaar bij realisatie van het nieuwe bedrijventerrein de aanlegkosten aan de gemeente terug. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in de koopovereenkomst.



Ad. C) Bijdrage aan de woningcorporatie

Binnen de totale financiën van het project Maatwerkwonen ad. € 672.750,- is ruimte beschikbaar om een subsidie van € 425.000,- te dekken. Vanuit de landelijke subsidie "Brede aanpak Dak- en Thuisloosheid" is een bedrag van € 450.000,- verkregen welke ingezet mag worden ten behoeve van o.a. de financiële haalbaarheid van de maatwerkwoningen. Dit zijn dus géén gemeentelijke middelen.

Zie voor een overzicht van het projectbudget het overzicht hieronder.

Beschikbaar projectbudget	Bron
€ 137.000,-	Investeringskrediet
€ 43.750,-	Vanuit de regio voor projectleiding
€ 450.000,-	Landelijke subsidie brede aanpak dak- en thuisloosheid
€ 42.000,-	Realisatiestimulans
€ 672.750,-	Totaal

Uitgaven	
€ 425.000,-	Subsidie QW, gedekt door de landelijke subsidie
€ 126.000,-	Extra inzet LdH eerste 6 maanden
€ 3.000,-	Inrichting unit beheerder
€ 554.000,-	Totaal
€ 118.750,-	Restant projectbudget calamiteitenopvang door Leger des Heils

Na inzet van hiervoor genoemde instrumenten resteert nog een tekort van € 477.000,- om realisatie van de woningen mogelijk te maken. Dit tekort kan worden gedekt door middel van verstrekking van een eenmalige subsidie aan QuaWonen. Dekking van deze subsidie kan ten laste van de Algemene reserve vrij vermogen.

Beoogd resultaat

Maatwerkwonen kan worden gerealiseerd wanneer de grond voor de maatwerkwonenlocatie wordt aangekocht, een toegangsweg wordt aangelegd en een bijdrage wordt gedaan in de kosten van de woningcorporatie om het project financieel haalbaar te maken.

Argumenten

1.1 Het voorstel maakt een essentieel onderdeel uit van de haalbaarheid van de realisatie van Maatwerkwonen.
De raad heeft aangegeven Maatwerkwoningen op deze plek te willen realiseren. Om dit daadwerkelijk te kunnen doen, is een ontsluiting nodig waarvoor een investeringsbudget van € 558.000 nodig is.

2.1 Op aanleg van een nieuwe weg wordt afgeschreven

Conform onze nota waardering en afschrijving wordt een nieuwe weg geactiveerd op de balans en in 40 jaar afgeschreven. Dit leidt tot jaarlijkse kapitaallasten van ca. € 21.800,-, waarvan € 13.950,- afschrijvingslasten. Door de afschrijvingslasten te dekken vanuit de reserve Dekking kapitaallasten leidt dit niet tot extra lasten voor de begroting.

3.1 Volledige bedrag moet beschikbaar zijn in de reserve.



Om de afschrijvingslasten volledig te mogen dekken uit de reserve Dekking kapitaallasten moet het volledige bedrag beschikbaar zijn binnen de reserve.

3.2 Bij de realisatie van Bedrijventerrein Nieuwe Wetering fase V vloeien de gemaakte kosten terug naar de gemeente.

Voor Bedrijventerrein Nieuwe Wetering fase V is een intentieovereenkomst afgesloten met Immoned. Uit onderzoek is gebleken dat een behoefte is aan ruimte voor een bedrijventerrein. Daarom zetten beide partijen zich actief in om realisatie hiervan te bewerkstelligen.

4.1 Zonder dat de grondkosten uit de investering van QuaWonen wordt gehaald, is Maatwerkwonen financieel niet haalbaar.

De aankoop van de grond door de gemeente betekent een directe min op de investering van QuaWonen. Voor de gemeente betekent dit geen extra lastenverzwaring, dus dit maakt deze constructie tot een passende oplossing om het tekort te reduceren. Tegenover deze aankoop staat voor de gemeente het (tijdelijk) bezit van een perceel grond.

4.2 De grondeigenaar koopt de grond voor het huidige aankoopbedrag terug wanneer de grond in de toekomst mogelijk niet meer gebruikt wordt.

Dan vloeit het nu beschikbaar gestelde bedrag voor de aankoop weer terug naar de gemeente.

5.1 De aangekochte grond wordt eigendom van de gemeente.

De grond wordt eigendom van de gemeente en staat derhalve op de balans. Op grond wordt niet afgeschreven. Wel worden er jaarlijkse rentelasten aan toegerekend.

5.2. De rentelasten vormen een last voor de begroting

Binnen de gemeentelijke begroting wordt op grond niet afgeschreven. Wel wordt er jaarlijks rente aan toegerekend. Op basis van het in de begroting van 2026 gehanteerde percentage bedraagt dit ca. € 5.400,-.

6.1 Zonder de in dit voorstel aangevraagde extra bijdrage van € 477.000,- kunnen de Maatwerkwoningen niet gerealiseerd worden.

Woningbouwprojecten van een woningcorporatie in de sociale sector zijn per definitie onrendabel. Echter, aan de hoogte van deze onrendabele top zitten grenzen. Het tekort op dit project past niet binnen de financiële kaders van de woningcorporatie, indien er vanuit de gemeente geen bedrage wordt geleverd. Dit betekent dat zonder bijdrage geen oplossing wordt gevonden voor de toekomstige bewoners van de Maatwerkwoningen en hun huidige woonomgeving.

7.1 Zonder de subsidie vanuit de Realisatiestimulans is er slechts een beperkt bedrag beschikbaar voor de opvolging van calamiteiten.

In de begroting is slechts een bedrag opgenomen voor het dagelijks beheer door het Leger des Heils. Om eerst goed in te kunnen schatten wat de begeleiding bij calamiteiten voor kosten met zich meebrengt, zijn deze kosten niet in de begroting opgenomen, maar worden deze door het projectbudget gedekt. Na uitputting van dit projectbudget is een goede inschatting van de kosten mogelijk en kan de begroting hier, indien nodig, op aangepast worden. Zonder de Realisatiestimulans is het budget voor de calamiteitenopvang erg beperkt.

8.1 Dit voorstel leidt tot aanpassing van de begroting

Alle beschikbaar gestelde middelen en de hiermee gepaard gaande lasten moeten worden verwerkt in de begroting. Voor de kapitaallasten geldt dat deze pas ingaan in het jaar na realisatie van het betreffende actief. Deze worden opgenomen bij het opstellen van de begroting 2027.



Kanttekeningen

1.1 De toegangsweg wordt breder en dus kostbaarder dan de weg die nodig is om de maatwerkwooning te ontsluiten.

Een onderzocht alternatief is het aanleggen van een lichtere toegangsweg van ca. 6 meter breed. Echter, deze kan in de toekomst niet als toegangsweg voor zwaar verkeer worden gebruikt, omdat daar een bredere weg van 9,3 mtr. voor nodig is. Door alleen een smallere weg voor te belasten, wordt het in de toekomst onmogelijk deze weg aan te passen naar een bredere weg in verband met zettingsverschillen. De smallere toegangsweg zou ca. € 150.000,- minder kosten, maar de aanlegkosten vloeien dan niet meer terug vanuit Immoned, omdat deze weg voor hen onbruikbaar is voor zwaar verkeer.

1.2 Het aanleggen van een toegangsweg is erg kostbaar.

Het genoemde bedrag ad. € 558.000,- excl. BTW is gecalculeerd door de woningcorporatie. Dit bedrag wordt nog ter beoordeling aan IBKW voorgelegd, zoals bij alle gemeentelijke projecten. Indien het daadwerkelijke bedrag afwijkt, informeren wij u conform de gebruikelijke route via de P&C-cyclus.

1.3 Een directe ontsluiting van de maatwerkwooninglocatie op de Handelsweg is goedkoper.

Een directe ontsluiting op de Handelsweg is niet veilig en wordt derhalve negatief beoordeeld door de Adviseur Verkeer. Daarnaast heeft de grondeigenaar aangegeven alleen grond te willen verkopen ten behoeve van de realisatie van Maatwerkwooning als er een toegangsweg naar het beoogde perceel voor de ontwikkeling van Nieuwe Wetering V wordt aangelegd.

Een ontsluiting vanaf de Handelsweg direct op de Maatwerkwooninglocatie kan in de toekomst niet als ontsluiting van het bedrijventerrein worden gebruikt. Dan zouden de aanlegkosten ook niet door de grondeigenaar aan de gemeente worden terugbetaald.

1.4 & 4.2 & 6.2 De investering van de woningcorporatie ligt lager dan de investering van de gemeente.

De gemeente investeert in de aanleg van de weg, echter deze kosten vloeien terug wanneer bedrijventerrein Nieuwe Wetering fase V wordt aangelegd. Door aankoop van de grond wordt de gemeente hier eigenaar van. Indien om welke reden dan ook de grond in de toekomst niet meer gebruikt wordt voor Maatwerkwooning koopt de huidige grondeigenaar de grond terug voor hetzelfde bedrag. De subsidie van € 425.000,- wordt gegeven vanuit een door de gemeente verkregen landelijke subsidie, waardoor het aan de raad voorgestelde subsidiebedrag ad. € 477.000,- het enige bedrag is waarvoor incidentele dekking nodig is. In de bijgevoegde memo over de financiën van de woningcorporatie leest u dat zij niet meer kunnen en mogen investeren in het project Maatwerkwooning. Indien Maatwerkwooning niet gerealiseerd wordt, zijn de structurele lasten van de alternatieven uiteindelijk hoger dan bij Maatwerkwooning.

3.1 & 6.1 Inzet Algemene reserve vrij vermogen beperkt structurele dekkingsmogelijkheid begroting

Sinds enkele jaren is het toegestaan om, onder bepaalde voorwaarden, 10% van het surplus van de Algemene reserve in te zetten als structureel dekkingsmiddel. Met dit voorstel wordt voor ruim € 1 miljoen een beroep gedaan op de ruimte binnen de Algemene reserve vrij vermogen. Dit leidt tot minder beschikbare ruimte die eventueel ingezet kan worden als structureel dekkingsmiddel. Te zijner tijd vloeien de kosten voor aanleg van de toegangsweg overigens weer terug in de Algemene reserve vrij vermogen.

4.1 De aankoop van de grond is in dit geval met BTW belast

In artikel 11, lid 6 van de Wet op de omzetbelasting is bepaald: "Onder een bouwterrein als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1°, wordt verstaan onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen". Volgens het Hof van Justitie EU kan een terrein als bouwterrein in de zin van de btw-richtlijn worden aangemerkt, wanneer uit een beoordeling van alle omstandigheden – met inbegrip van de intentie van partijen, mits deze wordt ondersteund door objectieve gegevens – blijkt dat op de datum van levering het betrokken terrein daadwerkelijk is bestemd om te worden bebouwd.

5.1 De rentelasten worden (voorlopig) niet doorbelast aan de woningcorporatie

Voor het ter beschikking stellen van de grond wordt een overeenkomst in het kader van een Huurafhankelijk recht van opstal gevestigd. Onderdeel van de overeenkomst is dat er geen vergoeding in rekening wordt gebracht. Het eventueel vragen van een vergoeding leidt ertoe dat de ICR van woningcorporatie alsnog onder de kritische waarde van 1% belandt. Hierdoor zou ze de benodigde investeringen ten behoeve van de maatwerkwooning niet meer kunnen doen zonder aanvullende eenmalige subsidie van de gemeente.



7.1 Eerder was de verwachting uitgesproken dat Maatwerkwonen binnen het projectbudget gerealiseerd kon worden.

Aanvankelijk leek dit ook het geval, echter de bouwkundige aanpassingen om de woningen voldoende geluidswerend uit te voeren zijn kostbaar en de enige manier om op deze locatie de woningen te kunnen plaatsen. Daarnaast zijn de kosten voor het aanleggen van de gehele infrastructuur naar het tweede slag hoger dan ingeschat. Eerder werd ervan uitgegaan de woningen op het eerste slag te plaatsen, echter vanwege omgevingsaspecten zoals milieucirkels en trilling is dit niet mogelijk.

8.1 Bij andere projecten vloeit de subsidie vanuit de Realisatiestimulans naar de bestemmingsreserve voor de verevening van sociale woningbouw of voor een bijdrage in ruimtelijke investeringen in infrastructuur.

Door de subsidie ten gunste te laten komen aan het project Maatwerkwonen, wordt deze gebruikt voor de realisatie van sociale huurwoningen. De bij dit project behorende randvoorwaarden, zoals de calamiteitenopvang, zorgen ervoor dat dit bijzondere woonproject zo goed mogelijk wordt vormgegeven.

Alternatieven

Voor deze beperkte, zeer bijzondere doelgroep is, zoals we eerder met elkaar hebben besproken en vastgesteld, geen goed alternatief. Dit was dan ook de reden dat wij met elkaar de noodzaak zagen deze woningen voor inwoners van Krimpenwaard te realiseren en u het college de opdracht gaf dit nader te onderzoeken.

Indien de maatwerkwoningen niet gerealiseerd worden, blijft de situatie zoals nu bestaan. Vinden de betreffende bewoners geen rust, blijven zij stress ervaren en zet de overlast zich voort of verergert zelfs. Voor hun directe woonomgeving wordt het probleem ook niet opgelost en wordt hun woongenot en mentale gezondheid ernstig aangetast. Ook in deze situatie kost dit de maatschappij aanzienlijk veel geld. De kosten liggen tussen de € 50.000,- tot € 150.000,- per persoon per jaar, afhankelijk van de mate van overlast en de inzet van hulpverlenende- en handhavende instanties.

Uiteindelijk kan de overlastgever ontruimd worden en belandt deze op straat of in de Maatschappelijke opvang. Maar ook daar is deze persoon niet passend, doordat deze persoon door multiproblematiek zich ook hier niet kan aanpassen. De Maatschappelijke opvang kost € 64.500,- per persoon per jaar.

Een alternatief kan de beschermd wonen-locatie Domus van het Leger des Heils zijn. Maar ook voor deze locatie geldt dat de betreffende doelgroep niet passend is. Dit niet passende alternatief kost € 79.000,- tot € 114.000,- per persoon per jaar.

De structurele lasten van de alternatieven zijn uiteindelijk hoger dan bij Maatwerk wonen.

Kwalitatieve impact van Maatwerkwoningen

Voor mensen met ernstige GGZ-problematiek en verslaving, die langdurig onaangepast gedrag vertonen en zeer weinig tot geen uitzicht hebben op re-integratie in werk of maatschappij, bieden Maatwerkwoningen een realistische, beschermende woonvorm. De meerwaarde ligt in het beperken van maatschappelijke schade en het verbeteren van de levenskwaliteit binnen de mogelijkheden van de doelgroep.

Effecten op bewoners

1. Structuur en rust in een chaotisch leven

Voor deze bewoners is continuïteit van zorg belangrijker dan vooruitgang. Maatwerkwoningen bieden een stabiele leefomgeving die helpt om hun leven beheersbaar te houden, ondanks blijvende problematiek. Dit voorkomt verslechtering en biedt een meer menswaardig bestaan.

2. Aansluiting op zorgbehoefte

De zorg is vooral gericht op stabiliseren en schadebeperking. Door intensief beheer en persoonlijke begeleiding kan snel worden ingegrepen bij escalatie, wat het welzijn van de bewoner en diens omgeving bevordert.

3. Beperking van overlast en zelfdestructie

In plaats van in de openbare ruimte of reguliere woonwijken overlast te veroorzaken, verblijven deze bewoners in een setting waar gedrag beter beheersbaar is. Dit helpt incidenten en escalaties voorkomen.



4. Behouden van menselijke waardigheid

Ook deze doelgroep verdient een respectvolle leefomgeving. Maatwerkwoningen voorkomen dat zij volledig afglijden of geïsoleerd raken in onmenswaardige omstandigheden.

Effecten op de samenleving

1. Structurele vermindering van overlast in wijken

Door bewoners uit reguliere woonwijken te halen, vermindert de druk op buurten, politie en zorgdiensten. De leefbaarheid in omliggende wijken verbetert aanzienlijk.

2. Voorkomen van crisissituaties en escalaties

Dankzij de intensieve begeleiding worden crisismomenten vroegtijdig opgevangen, wat dure interventies zoals spoedeisende hulp, acute opname of opsluiting voorkomt.

3. Verlaging van publieke kosten door beheersing van gedrag

Door de gecontroleerde leefomgeving wordt het aantal maatschappelijke incidenten en schade aanzienlijk beperkt. Daarnaast wordt verblijf in de Maatschappelijke opvang of een Beschermd Wonen- voorziening, die voor deze doelgroep eigenlijk niet passend zijn, voorkomen. De kosten hiervan zijn € 64.500.000,- resp. € 79.00,- tot € 114.000,- per persoon per jaar.

4. Humanere en efficiëntere vorm van langdurige opvang

In plaats van voortdurende ad-hocmaatregelen biedt Maatwerkwonen een duurzaam kader voor deze groep. Dit zorgt voor meer grip, minder verspilling van middelen en betere coördinatie van hulp.

Conclusie:

Maatwerkwoningen zijn een noodzakelijk vangnet voor mensen zonder perspectief op herstel. Ze vormen een realistische, humane oplossing voor het beheersbaar houden van complexe problematiek. Daarmee leveren ze zowel een kwalitatieve als economische winst op: minder overlast, lagere druk op publieke systemen, en meer stabiliteit voor alle betrokkenen. Omdat het inwoners van de gemeente Krimpenerwaard betreft

Financiën

Het totaal van investering en (nog) benodigde middelen leidt tot het volgende overzicht.

Totale raming	€ -2.844.000	
- Inzet landelijke subsidie	€ 425.000	
Investering		€ -2.419.000
Max te lenen QW binnen ICR norm (1,0)		€ 995.000
Tekort		€ -1.424.000
Bijdrage (via) gemeente:		
- Aanleg weg gemeente	€ 558.000	
- Grondaankoop	€ 389.000	
		€ 947.000
Resterend tekort		€ -477.000

Voor de nu aan de gemeenteraad te vragen middelen en jaarlijkse lasten betekent dat het volgende.

Onderdeel	Investerings- budget	Lasten		Middelen reeds beschikbaar?
		Incidenteel	Structureel	
Landelijke subsidie		€ 425.000		Ja
Aanleg weg	€ 558.000		€ 21.800	Nee
Aankoop grond	€ 389.000		€ 5.400	Nee
Bijdrage tekort		€ 477.000		Nee
Bijdrage Leger des Heils			€ 175.000	Ja



Totaal	€ 947.000	€ 902.000	€ 202.200	
---------------	------------------	------------------	------------------	--

Voor de bedragen waar in de laatste kolom "Nee" achterstaat, wordt u via voorliggend voorstel gevraagd om deze middelen beschikbaar te stellen. De subsidie past binnen het beschikbare projectbudget Maatwerkwonentotale. De bijdrage ad. € 175.000,- aan het Leger des Heils is reeds opgenomen in de begroting.

Juridische zaken

Staatssteun

Om te voorkomen dat er in het onderhavige geval sprake zou kunnen zijn van ongeoorloofde staatssteun dient QuaWonen te worden belast met een DAEB. Een DAEB is een dienst die economisch van aard is, maar wel een publiek belang dient en die zonder compensatiesteun vaak niet of niet voldoende tegen economisch aanvaardbare voorwaarden kan worden verricht. Een DAEB kan onder verschillende staatssteunrechtelijke regimes door de overheid worden gefinancierd.

Op grond van het Altmark-arrest van het Hof van Justitie dient aan vier criteria te worden voldaan om financiering voor een DAEB uit te zonderen van het staatssteunverbod. Als aan deze (strikte) criteria wordt voldaan, wordt de financiering van een DAEB niet als staatssteun in de zin van artikel 107 VWEU beschouwd, maar als financiële compensatie voor het verrichten van openbare dienstverplichtingen. Die compensatie hoeft niet aangemeld te worden bij de Europese Commissie.

De criteria waaraan moet worden voldaan zijn:

1. er moet sprake zijn van een duidelijk afgebakende DAEB;
2. vooraf moet bekend zijn welke kosten gecompenseerd worden en hoe deze objectief en transparant worden berekend;
3. de compensatie mag niet hoger zijn dan noodzakelijk, waarbij een redelijk rendement mag worden behaald; en
4. als de ondernemer die belast wordt met een DAEB niet via een aanbestedingsprocedure is geselecteerd, mag de compensatie ten hoogste bedragen wat een gemiddelde, goed beheerde ondernemer nodig zou hebben voor de uitvoering van de DAEB. Het bepalen daarvan geschiedt doorgaans door middel van benchmarking.

In de praktijk blijkt dat het met name lastig is om aan deze laatste voorwaarde te voldoen. Om die reden wordt vaak gebruik gemaakt van het DAEB-vrijstellingsbesluit. Bij gebruikmaking daarvan is er wél sprake van staatssteun in de zin van artikel 107 VWEU, maar is deze steun geoorloofd en vrijgesteld van aanmelding bij de Europese Commissie als voldaan wordt aan de volgende specifieke voorwaarden uit het DAEB-vrijstellingsbesluit:

1. Er is sprake van een duidelijk omschreven DAEB en de onderneming krijgt het beheer door middel van een besluit aangewezen (artikel 4);
2. Het steunbedrag is niet hoger dan nodig om de netto-kosten van de uitvoering van de DAEB te dekken. De onderneming die de DAEB beheert mag een redelijke winst ontvangen (artikel 5);
3. De overheidsinstantie houdt toezicht op overcompensatie en stelt een terugbetalingsregeling op om eventuele overcompensatie door de onderneming die de DAEB beheert, terug te laten betalen (artikel 6)

Kort samengevat houden deze voorwaarden in dat de gemeente die de DAEB financiert, gehouden is erop toe te zien dat de steun wordt besteed aan daadwerkelijk te maken kosten, en dat te veel verkregen steun wordt terugbetaald.

Overeenkomsten opgesteld

De afspraken die de gemeente heeft gemaakt met QuaWonen en het Leger des Heils zijn in gezamenlijkheid uitgewerkt in de volgende overeenkomsten:

- Hoofdlijnenakkoord: waarin de afspraken in het kader van de financiële haalbaarheid zijn vastgelegd met een voorbehoud voor een positief besluit van de raad;



- Anterieure Overeenkomst: In deze overeenkomsten worden afspraken over de realisatie van Maatwerkwonen vastgelegd;
- Beheerovereenkomst: hierin worden afspraken rondom de verhuur en het beheer van Maatwerkwonen vastgelegd.

Door deze overeenkomsten op te stellen is voor partijen vooraf helder wat de uitgangspunten voor en na realisatie van de woningen zijn.

Participatie en extern overleg

Ten behoeve van de participatie is een participatieplan opgesteld en deze wordt volgens plan uitgevoerd. Een aantal ondernemers van omliggende bedrijven en bewoners uit de directe omgeving hebben de begeleidingscommissie gevormd en met hen is het plan om Maatwerkwoningen te realiseren meermaals besproken.

De resultaten van de participatie worden u in een separaat participatieverslag aangeboden, zie hiervoor de bijlage. De thans belangrijkste opbrengst van de participatie met de begeleidingscommissie is de bescherming van de bestaande ondernemers om ook naar de toekomst dezelfde rechten te behouden als in de huidige situatie. Daarnaast is het plan rondom veiligheid en inzet van hulpdiensten met input van de begeleidingscommissie opgesteld.

Naast bovengenoemde direct belanghebbenden zijn meerdere gesprekken gevoerd met de grondeigenaar, de zorgpartij en de woningcorporatie teneinde tot overeenstemming te komen aangaande de grondverkoop, de ontwikkeling van de Maatwerkwoningen en de beheerdersunit en de inrichting van de openbare ruimte.

Vervoltraject en uitvoering

Na het raadsbesluit op 2 juni 2026 wordt de realisatie van de Maatwerkwoningen verder voorbereid. Hiertoe wordt u nog gevraagd een bindend advies uit te brengen op de aanvraag voor de omgevingsvergunning en dienen diverse overeenkomsten te worden afgesloten zoals een koopovereenkomst en het onafhankelijk recht van opstal. Ook dient de grond te worden voorbelast alvorens de units kunnen worden geplaatst.

In november is u een Raadsinformatiebrief toegezonden waarin u bent geïnformeerd over de intentieovereenkomst met QuaWonen en de ondertekeningsdatum. Echter, deze ondertekening heeft niet plaatsgevonden, omdat de situatie is gewijzigd door de aankoop van de grond door de gemeente en nieuwe afspraken gemaakt dienden te worden. Met QuaWonen is nu een Hoofdlijnenakkoord, een anterieure overeenkomst en een beheerovereenkomst opgesteld waarin gemaakte afspraken zijn vastgelegd.

Samenwerking met de raad

Met de voorgaande raad is een zeer intensief traject doorlopen om samen tot een passende oplossing voor een beperkt aantal inwoners van de gemeente Krimpenerwaard met zeer complexe problematiek te komen. Enkele raadsleden zijn op werkbezoek geweest bij een vergelijkbaar project in Dordrecht. De voorgaande raad heeft, mede hierdoor, een zeer helder beeld gekregen van de doelgroep en voelt de zorgplicht voor deze inwoners. Zij heeft ook haar zorgen, wensen en ideeën gedeeld en bij de uitwerking van het plan is hiermee rekening gehouden.

**Bijlagen**

- 1) Situatietekening locatie Maatwerkwonen;
- 2) Memo financiën QuaWonen;
- 3) Participatieverslag
- 4) Plan: Veiligheid en inzet van Hulpdiensten

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 april 2026 inzake Maatwerkwonon

Besluit:

1. Een investeringsbudget ad. € 558.000,- excl. BTW voor de aanleg van de toegangsweg beschikbaar te stellen;
2. De hieruit voorvloeiende kapitaallasten te verwerken in de begroting en de afschrijvingslasten te dekken ten laste van de reserve Dekking kapitaallasten;
3. Hiertoe een bedrag van € 558.000,- over te hevelen vanuit de Algemene reserve vrij vermogen naar de reserve Dekking kapitaallasten. Op het moment dat de afgesproken vergoeding is ontvangen, dient deze weer terug te vloeien in de Algemene Reserve vrij vermogen;
4. Een bedrag ad. € 389.000,- incl. BTW voor de aankoop van de grond beschikbaar te stellen;
5. De hieruit voorvloeiende rentelasten te verwerken in de begroting;
6. Een bedrag ad. € 477.000,- beschikbaar te stellen voor de dekking van een deel van de onrendabele top van de woningcorporatie en deze te dekken uit de Algemene reserve vrij vermogen.
7. De subsidie vanuit de Realisatiestimulans, ad. € 42.000,-, toe te voegen aan het projectbudget Maatwerkwonon ten behoeve van de calamiteitenopvang door het Leger des Heils.
8. De begroting hierop aan te passen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juni 2026,

de griffier,

de voorzitter,

S. van Dijk

ir. J. Beenakker