



Samenvatting

De gemeente huurt het doorstroomhuis aan de Hoogbrugstraat 42 van het Elisabeth Strouvenfonds en verhuurt dit aan The masters en haar bewoners. Hierdoor kan het Master Community Home doorgang vinden. De inwoners van The masters, zijnde een mix van studenten, anders ontwikkelden en statushouders (Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen), leren in dit huis zelfstandig wonen. Hierdoor blijven ze niet hangen' in de bestaande zorgsystemen en glijden ze niet af naar een omgeving die het perspectief op een goede toekomst verkleint.

1. Beslispunten

1. Besluiten tot huur van het pand gelegen aan de Hoogbrugstraat 42 met als doel het te gebruiken als doorstroomhuis van The Masters.
2. Hiertoe een huurovereenkomst aan te gaan met Elisabeth Strouvenfonds en onderhuurovereenkomsten te sluiten met Stichting The masters en de bewoners van The masters.
3. Een vastgoedbeheerder aan te stellen voor het gebouwbeheer en de onderhuur aan de individuele inwoners.
4. Besluiten tot een aanvangshuurprijs van € 130.000, -- per jaar excl. btw (kale huur), waarvan de dekking is voorzien binnen de bestaande budgetten Sociaal Domein.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 22 april 2025:

Conform.



2. Aanleiding

The masters is een doorstroomhuis aan de Hoogbrugstraat 42 in Wyck, een zogeheten 'Master Community Home'. Dit pand bestaat uit een woongedeelte waarin 21 onzelfstandige kamers zijn gehuisvest en een gemeenschappelijk gedeelte met een huiskamer en ruimtes die verhuurd worden voor initiatieven, organisaties, vergaderingen etc. Hier wonen 21 jongeren in een mix van studenten, anders ontwikkelenden en statushouders. Zij kunnen hier maximaal 2 jaar begeleid wonen en in die 2 jaar leren ze zelfstandig te wonen. Stichting The masters begeleidt de bewoners hierin in de vorm van community building. Het Elisabeth Strouven Fonds (ESF) is eigenaar van het pand. Zij verhuren de woonunits direct aan de huurders. Kreuwels Vastgoed zorgt in naam van ESF voor de verhuur, oplevering en alle andere technische zaken rondom het pand. De algemene ruimten verhuurt ESF aan de gemeente. The masters is verantwoordelijk voor het selecteren van de bewoners, de intakes en de dagdagelijkse begeleiding.

Vraagstuk

ESF wil niet meer rechtstreeks aan bewoners verhuren en wil haar betrokkenheid bij dit project beëindigen. Wel is ESF bereid het pand voor dit doel te verhuren, mits zij aan één partij kunnen verhuren. In eerste instantie is onderzocht of Servatius dit als corporatie kon doen. Zij mogen de gemeenschappelijke ruimte echter niet huren en weer verhuren vanuit de woningwet. Daarom is besloten te onderzoeken of de gemeente het hele pand kan huren. Het college heeft daartoe op dinsdag 17 december 2024 opdracht gegeven. Dit onderzoek is nu afgerond.

Uitkomst

Het voorstel is dat de afdeling Vastgoed het pand aan de Hoogbrugstraat 42 huurt van ESF en vervolgens de algemene ruimtes onderverhuurt aan The masters en de individuele kamers onderverhuurt aan bewoners van The masters.

3. Beoogd effect

Middels deze huurconstructie kan het doorstroomhuis The masters worden voorgezet in de vorm van een 'Master Community Home'. Zo kunnen anders ontwikkelenden, jonge statushouders en studenten maximaal twee jaar betaalbaar wonen en begeleiding krijgen van zogenaamde community facilitators, opdat zij na het verblijf zelfstandiger met een sociaal netwerk hun weg kunnen volgen in onze gemeenschap. In de community wordt gewerkt aan het afbouwen van reguliere zorg. Het alternatief voor deze jongeren is vaak blijven 'hangen' in de bestaande zorgsystemen of afglijden naar een omgeving die het perspectief op een goede toekomst verkleint. Daarnaast genereert een 'Master Community Home' verbinding in de wijk tussen haar bewoners, de inwoners van de wijk(en), ondernemers en instanties. Hier vindt in een stimulerende omgeving ontmoeting plaats en kunnen



hulpvragen van inwoners beantwoord worden of worden 'vrager en aanbieder' met elkaar in verbinding gebracht.

4. Argumenten

- 1.1. *Het 'Master Community Home' wordt voortgezet omdat dit concept een unieke kans biedt aan anders ontwikkelden en jonge statushouders (Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen) om zich voor te bereiden op zelfstandig wonen.* Deze doelgroep zou anders tussen wal en schip vallen. Deze statushouders (AMV) moeten op hun 18^e uitstromen uit de opvang maar zijn er vaak nog niet klaar voor om zelfstandig te wonen en werken vanwege een verschil in taal en cultuur en een gebrek aan een sociaal netwerk. Anders ontwikkelden kunnen vaak niet meer goed thuis wonen maar kunnen ook niet direct zelfstandig gaan wonen. Middels de mix met studenten, gerichte begeleiding en de betrokkenheid bij de buurt, worden ze geholpen om volwaardig deel uit te gaan maken van de samenleving.
- 1.2. *Volgens een berekening van de kosten van The masters in relatie tot de kosten van reguliere zorg blijkt dat dit woonconcept voordeliger is ten opzichte van reguliere zorg.* Daarnaast heeft The masters een preventieve werking. Middels dit doorstroomhuis wordt voorkomen dat deze groepen danwel blijven zitten danwel terecht komen in (duurdere) en zwaardere zorgsystemen of afglijden naar een onwenselijk milieu.
- 2.1 *Door het huren van het pand aan de Hoogbrugstraat 42 van ESF en het onderverhuren van de wooneenheden aan een mix van jonge statushouders, ander ontwikkelden en studenten kan het concept Master Community Home voortgezet worden.* Reden voor deze huurconstructie is dat ESF niet meer rechtstreeks aan bewoners wil verhuren en dit project enkel wil voortzetten als zij aan één partij kunnen verhuren. Na het onderzoeken van diverse scenario's is bestuurlijk de voorkeur uitgesproken dat de afdeling Vastgoed het pand aan de Hoogbrugstraat 42 huurt van ESF en vervolgens de algemene ruimtes onderverhuurt aan The masters en de individuele kamers onderverhuurt aan bewoners van The masters.
- 3.1 *Er wordt een vastgoedbeheerder aangesteld voor het gebouwbeheer en de onderverhuur aan bewoners om de gemeente capacitair te ontlasten.* De gemeente treedt in de regel niet op als woningverhuurder en de organisatie bij Vastgoed is daar niet capacitair op toegerust. Daarom wordt een vastgoedbeheerder voor het gebouwbeheer en de onderhuur aan bewoners meegenomen in de nieuwe aanbesteding 'tijdelijk beheer vastgoed specialistisch beheer' die per 1 januari 2026 in gaat. De beheerder is onder andere verantwoordelijk voor het afsluiten van huurovereenkomsten namens Gemeente Maastricht, het innen van huurpenningen en het periodiek afdragen hiervan, inclusief verhalen van huur bij wanbetaling, het afrekenen van de servicekosten, de gemeubileerde oplevering van de kamers en het fungeren als eerste aanspreekpunt van de huurders.



5. Kanttekeningen of risico's

1.1 *Sinds 1 juli 2024 mogen er in de basis geen tijdelijke huurcontracten meer worden afgegeven vanwege de wet 'vaste huurcontracten'.* Er is een aantal uitzonderingen. De doelgroep van The masters past echter (m.u.v. studenten) niet vanzelfsprekend in deze uitzonderingen. Dit betekent dat er geen tijdelijke huurcontracten mogen worden afgegeven voor deze groep en dat zij dus een vast huurcontract zouden moeten krijgen. Dit doet de functie als doorstroomhuis teniet. Daarbij genieten de huurders huurbescherming. De gemeente trekt het risico naar zich toe voor zowel leegstand als voor discussies omtrent het wel of niet hebben van huurbescherming. Dit betekent kort gezegd dat de verhuurder rekening moet houden met de opzegtermijn, de opzegwijze en opzeggronden. Om dit risico te mitigeren, volgen we meerdere sporen. Deze kunnen wel pas na onderzoek een oplossing vormen; tot die tijd blijft het risico van huurbescherming van de bewoners voortbestaan. Wanneer een huurovereenkomst afgesloten wordt, is de gemeente gehouden aan de verplichtingen die hieruit voortvloeien. Oplossingsrichtingen zijn:

- We verkennen of we een uitzondering rondom de doelgroep jongeren kunnen toepassen. Dan kan de huurovereenkomst eindigen als de jongere 28 jaar is. De mogelijkheid hiertoe moet onderzocht worden.
- Het toekennen van een lichte zorgindicatie aan deze groep, en het als zorgconcept neerzetten. Om dit te organiseren op een wijze die past in het concept van The masters en die niet leidt tot extra administratieve lasten voor Wmo-uitvoering en stichting The Masters is nader onderzoek nodig. Op korte termijn is dit onderzoek niet afgerond.
- Onderzoeken hoe andere gemeenten in Nederland het vraagstuk rondom tijdelijke huur binnen doorstroomlocaties aanpakken. Als blijkt dat tijdelijke verhuur mogelijk is voor de doelgroep van The Masters dan dient de termijn van twee jaar, zoals bepaald in artikel 7: 271 BW, heel strikt te worden toegepast met een opzegtermijn van 1 tot 3 maanden voor het einde van de huurovereenkomst. De gevolgen van niet juiste naleving van deze regels is dat er dan alsnog een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstaat. Dit betekent een extra inspanning en administratieve last voor Vastgoed, waarvoor er in principe geen voorzieningen zijn.
- Een lobby opstarten bij het rijk voor een passende uitbreiding van de uitzonderingsgronden van de wet.

1.2 *Door het verschil in huurregime tussen de hoofdhuur (van ESF naar Gemeente) en onderhuur (van Gemeente naar The Masters en bewoners) bestaat er een discrepantie in rechten, plichten en termijnen.* De hoofdhuur valt onder huurregime overige bedrijfsruimte en de onderhuur onder huurregime woonruimte. Beide huurregimes hebben andere rechten, plichten en termijnen. Dit betekent onder andere dat wanneer ESF bijvoorbeeld de huur opzegt, de gemeente schadeplichtig gesteld kan worden richting de bewoners. Andersom kan het ook voor ESF nadelig uitpakken en betekenen dat de bewoners mogen blijven wonen. Ook ten aanzien van onderhoud,



zoals brandveiligheid, kan de gemeente schadeplichtig gehouden worden (bijv. in het Bouwbesluit heeft een woonregime andere/strengere eisen dan een bedrijfsruimte regime).

- 1.3 *Wegens het arrest Didam moet er een publicatie gedaan worden voor elke individuele kamer wanneer deze verhuurd wordt, wat extra inspanning en administratieve last voor de gemeente en wachttijd voor de bewoners betekent.* Didam verplicht gemeenten om een te verhuren pand aan te bieden aan de markt. Wanneer er goede argumenten zijn (zoals in dit geval de maatschappelijke doelstelling van het project/bepaalde doelgroep) kan er 1 op 1 verhuurd worden. Hiervoor moet een publicatie gedaan worden waarop andere eventueel kunnen reageren/bezwaar maken. Een (gedeeltelijke) oplossing is om bij aanvang van de huur één keer een publicatie te doen van de 21 kamers obv onder andere de criteria die The masters hanteert en aan de gemeente aanlevert. Bij elke toekomstige mutatie is wel weer opnieuw een publicatie nodig omdat er dan sprake is van een nieuwe uitgifte.
- 1.4 *Wegens de nieuwe huurconstructie moeten er meer gemeentelijke middelen worden ingezet dan de huidige €110.000,-. Het is niet geheel zeker of we deze middelen ook structureel kunnen blijven inzetten. Een deel van de financiële dekking is daarnaast afkomstig van regionale middelen (Beschermd Wonen). Hiervoor moet afstemming plaatsvinden met de regio, daarnaast is het onzeker hoe de populatie van Beschermd Wonen zich ontwikkelt.* De middelen worden uit dit budget gehaald omdat het concept Master Community Home de toestroom richting Beschermd Wonen voorkomt. Per saldo is dit daarom een kosteneffectieve inzet van middelen, die bijdraagt aan het beheersbaar houden van de kosten in het 'beschermd thuis'-deel van het sociaal domein.
- 1.5 *Er bestaat een risico dat de aanbesteding voor vastgoedbeheerder niet leidt tot gegadigden.* Een oplossing is dat in dat geval het beheer door The masters uitgevoerd moet worden.

6. Financiële gevolgen

Er is een schatting gemaakt van de kosten per jaar, zijnde €410.000. Deze kosten worden gedekt uit de verhuur van de kamers en de algemene ruimten (incl. de servicekosten) á €170.400 en gemeentelijke dekking á €239.600 uit bestaande budgetten binnen Sociaal Domein. Deze dekking bestaat uit:

Budget	Structurele dekking
Budget Vluchtelingen	€ 62.500
Budget Vluchtelingenwerk	€ 90.000
Budget Algemene voorzieningen Wmo	€ 41.800
Beschermd Wonen/Maatschappelijke opvang	€ 45.300
Totaal Dekking	€ 239.600



7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Op basis van bovenstaande context, kanttekeningen en risico's wordt er besloten The masters voort te zetten middels de constructie dat de gemeente het pand huurt van het Elisabeth Strouvenfonds en vervolgens onderverhuurt aan The masters en de bewoners van The masters. Hiertoe zullen afspraken worden gemaakt met de betrokken partijen. Verdere stappen zijn:

1. Toets structurele financiering van de verschillende onderdelen (o.a. afstemming met regio rondom beschermd wonen budget)
2. Toets op praktische uitvoerbaarheid van alle aspecten van dit construct (rolverdeling betrokken partijen, etc).
3. Onderzoek naar genoemde oplossingsrichtingen uitvoeren, waaronder mogelijkheid tot WMO-indicering en uitzonderingsgrond doelgroep jongeren.
4. Rapport GBB over bouwkundige staat/veiligheid afwachten en hier afspraken over maken met Kreuwels Vastgoed;
5. Het concept huurcontract juridisch laten nakijken en vervolgens collegevoorstel opstellen voor tekenen hiervan;
6. Samenwerkingsovereenkomst/subsidie met The masters opstellen waarin naast de begeleiding ook hun rol ten aanzien van intake/verhuur etc. wordt beschreven;
7. Beheerder aanstellen om de verhuur aan bewoners en het onderhoud van de woonruimtes te regelen. Dit beheer wordt meegenomen in de aanbestedingsprocedure tijdelijk beheer vastgoed - specialistisch beheer die per 1 januari 2026 in gaat. Er moeten ook tijdelijke beheersmaatregelen worden getroffen tot 1 januari 2026.
8. Voorbereidingen voor Didam publicatie.

8. Communicatie

Besluit zal in eerste instantie worden gecommuniceerd richting betrokken partijen.