Samenvatting

Het college besluit aan Woningstichting Servatius voor 2026 een incidentele subsidie te verlenen van € 209.500,- om de wijkgerichte herstructurering in Malpertuis te ondersteunen door het compenseren van woningonttrekking (13 woningen) en het bevorderen van een toekomstbestendig en passend woonprogramma.

1. Beslispunten

1. Een incidentele subsidie van €209.500,- te verlenen aan Woningstichting Servatius voor het onttrekken van netto 13 woningen in de herstructurering van Malpertuis.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 6 juli 2026:

Conform.

2. Aanleiding

Woningstichting Servatius heeft een aanvraag ingediend voor een incidentele subsidie voor de sloop van 66 verouderde woningen en de realisatie van maximaal 53 nieuwe woningen in het project Widelanken fase 2. Deze onttrekking leidt tot netto 13 minder woningen. Het project is reeds vergund, is in lijn met de doelstellingen en afspraken uit de meerjarige prestatieafspraken en maakt onderdeel uit van de herstructurering van Malpertuis. Deze herstructurering betekent onder andere de bouw van een meer divers en toekomstbestendig woningaanbod en de aanleg van nieuwe openbare ruimte.

3. Beoogd effect

Het ondersteunen van de wijkgerichte herstructurering in Malpertuis door het compenseren van woningonttrekking en het bevorderen van een toekomstbestendig en passend woonprogramma.

4. Argumenten

1.1 *De activiteiten van Woningstichting Servatius sluiten nagenoeg aan op de doelen van het Transformatiefonds Maastricht en dragen bij aan de herstructurering van de wijk Malpertuis*. De activiteiten van Servatius sluiten nagenoeg aan op het regionaal vastgesteld bestedingsdoel 1a van de beleidsregel financiële compensatie kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg. Het verschil tussen het beoogde bestedingsdoel en het gerealiseerde bestedingsdoel is dat de onttrekking geen particuliere woningen betreft maar woningen in het bezit van een woningcorporatie.

1.2 De subsidieverkrijger, Woningstichting Servatius, is een stichting zonder winstoogmerk die gedurende vele jaren structureel investeert in de kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad van Maastricht. Woningstichting Servatius is al meer dan 100 jaar actief in Maastricht, gespecialiseerd in sociale woningbouw. In deze tijd hebben ze verschillende projecten en initiatieven gerealiseerd, waaronder de bouw van energiezuinige nieuwbouwappartementen en het herstructureren van verschillende wijken, waaronder Malpertuis. Woningstichting Servatius draagt daardoor aantoonbaar bij aan de transformatie van de stad Maastricht.

1.3 Op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria mag worden aangenomen dat Woningstichting Servatius de enige serieuze gegadigde is voor de uitvoering van deze bestedingsdoelen. Het Transformatiefonds is in 2020 opgericht en er is tot op heden nog geen aanvraag ingediend.

Alle woningcorporaties actief in Maastricht (Maasvallei, Woonpunt, Wonen Limburg en Servatius) zijn in 2025 benaderd om na te gaan of zij kunnen voldoen met een van hun recente projecten aan de vastgestelde bestedingsdoelen van de beleidsregel financiële compensatie kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg. Enkel Servatius heeft naar aanleiding van deze oproep een plan aangedragen.

1.4 Het is noodzakelijk de gelden uit het Transformatiefonds te gaan besteden om te voldoen aan de regionaal gemaakte afspraken. Er is regionaal afgesproken dat de gelden van het transformatiefonds 5 jaar na de eerste storting in het fonds moeten worden besteed. Omdat het fonds sinds eind 2020 openstaat, is het noodzakelijk de gelden van het fonds te besteden indien we willen voldoen aan de regionale afspraken.

1.5 Door langdurige gesprekken met de subsidieontvanger over de subsidie en randvoorwaarden is er sprake van het vertrouwensbeginsel. Het vertrouwensbeginsel in het bestuursrecht vormt een fundamenteel rechtsbeginsel dat ertoe strekt het gerechtvaardigd vertrouwen van burgers of organisaties in overheidsbesluiten te beschermen. In zijn kern betekent dit dat een bestuursorgaan niet abrupt mag afwijken van eerder gewekte verwachtingen wanneer iemand op basis van een besluit, toezegging of gedraging van het bestuursorgaan redelijkerwijs mocht vertrouwen dat (bijvoorbeeld) bepaalde subsidies zouden worden verleend. In de onderhavige casus zijn er sinds 2025 gesprekken gevoerd met de subsidieontvanger over de subsidie en randvoorwaarden, waardoor bij de subsidieontvanger het gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt dat de subsidie zou worden verleend. Bij de besluitvorming dient dit beginsel te worden betrokken.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Er bestaat risico op mogelijke andere gegadigden. Echter op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria mag worden aangenomen dat Woningstichting Servatius de enige serieuze gegadigde is voor de uitvoering van deze bestedingsdoelen (zie argumenten, 1.3 en 1.4).

6. Financiële gevolgen

De subsidie van € 209.500,- wordt gedekt uit de voorziening Afkoop Woningbouwactiviteiten. De bijdrage is incidenteel en past binnen de beschikbare middelen. De voorziening Afkoop Woningbouwactiviteiten is gevuld met compensatiegelden van initiatiefnemers in het Transformatiefonds Maastricht.

Deze initiatiefnemers voegde in het verleden een type woning toe die niet paste binnen de kaders van de regionale afspraken rondom woningbouw (de 'Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'). Feitelijk zou Servatius
€ 325.000,- kunnen aanvragen aan subsidiegelden (13 maal de maximale vergoeding van € 25.000,- per onttrokken woning) maar in de voorziening is nog € 209.500,- beschikbaar waardoor er in overleg met woningstichting Servatius niet meer dan dit bedrag is aangevraagd.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na besluitvorming wordt de subsidiebeschikking opgesteld. Uitbetaling en uiteindelijke vaststelling van de subsidie volgt conform de Algemene Subsidieverordening 2020.

8. Communicatie

Woningstichting Servatius wordt per brief geïnformeerd over het besluit.