



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van CDA

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake woonwagens

DATUM
22 september 2026
Verz: 25 september 2026

BIJLAGEN
--

PORTEFEUILLEHOUDER
Wethouder Mackus

ONZE REFERENTIE
2026.02496

Geachte ,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Is het college bekend met het feit dat banken en andere hypotheekverstrekkers terughoudend zijn of weigeren hypotheek te verstrekken voor woonwagens op De Karosseer?

Antwoord 1:

Ja, naast Woonwagen Overleg van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) waar Maastricht aan deelneemt is dit signaal ook door de Stichting Woonwagenbelang Zuid en de klankbordgroep van woonwagenebewoners met ons gedeeld.

Vraag 2:

Heeft het college onderzocht welke gemeentelijke beleidsregels, erfpachtvoorwaarden, of andere juridische constructies hierbij een rol spelen?

Antwoord 2:

Ja. We hebben bureauonderzoek gedaan naar de landelijke onderzoeken over moeizame hypotheekverstrekking voor woonwagenebewoners. Hieruit blijkt:

- a) Dat momenteel er één bank is die hypotheek specifiek voor woonwagens verstrekt.*
- b) De huidige NHG-grenzen van 172.000 euro voor woonwagens en 61.000 euro voor standplaatsen zijn in 2025 samengevoegd tot een gezamenlijk maximum van 470.000 euro. De hogere NHG-grens en het daarmee verlaagde risico zal hopelijk meer banken overtuigen om leningen te verstrekken en daarmee de financieringskansen van woonwagenebewoners te vergroten.*
- c) Veel kredietverstrekkers beschouwen woonwagens als roerende goederen, waardoor een hypotheek niet mogelijk is. De VNG heeft daarom juridisch laten onderzoeken of woonwagens als 'registregoed' kunnen worden aangemerkt, vergelijkbaar met onroerend goed. Uit [dit advies uit 2024](#) blijkt dat dit onder voorwaarden inderdaad mogelijk is.*

We hebben hierna, vanwege punt a, contact gelegd met deze bank om na te gaan welke aspecten van gemeentelijk beleid / juridische inrichting van standplaatsen belemmerend zouden zijn voor financiering. Uit dit contact (10-08-2026) blijkt:



DATUM
22 september 2026

Informatie die van belang is bij het financieren van een woonwagen, waarbij het beleid van de bank ook onderhevig is aan veranderingen waardoor uitgangspunten kunnen veranderen. Voor woonwagens hanteert men een toeslag van (op dit moment) 0,8% op de hypotheekrente. Tevens zijn onderstaande zaken relevant;

- a) Nieuwbouw is mogelijk.
- b) Er is sprake van een koop- en aanneemovereenkomst.
- c) Een afbouwgarantie is verplicht. De garantie- en waarborgregeling onder het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is opgenomen in de koop-/aanneemovereenkomst. De waarborgende instellingen zijn te vinden op www.stichtinggarantiewoning.nl.
Is de verkoper een woningcorporatie volgens de Woningwet? Dan is de afbouwgarantie van de woningcorporatie voldoende als deze in de koop-/aanneemovereenkomst is opgenomen.
- d) Omgevingsvergunning. Bij passeren is sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning. De notaris voert deze controle uit op moment van passeren.
- e) Als uit de aanneemovereenkomst blijkt dat hogere bouwkosten kunnen worden doorbelast aan de aanvrager, dan wordt dit alleen geaccepteerd als:
 - de hoogte van het bedrag van risicoverrekening uit de overeenkomst blijkt; en
 - dit bedrag beschikbaar is uit eigen middelen van de klant of er is nog ruimte om dit bedrag mee te financieren.
- f) Alleen met NHG mogelijk.
- g) Er is sprake van een onroerende woonwagen, getoetst wordt aan de definitie die in het omgevingsplan staat.
- h) De woonwagen heeft een vaste standplaats en staat vast aan de grond met als doel hierop te blijven staan. De grond is in eigendom of er is sprake van het recht van erfpacht.
- i) De grond heeft de bestemming woonwagenstandplaats volgens het omgevingsplan.
- j) De totale lening is niet hoger dan de NHG-kostengrens voor de woonwagen.
- k) Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

Hieruit blijkt dat erfpacht geen belemmering vormt voor de financiering bij deze bank. We hebben specifiek (o.a. ten aanzien van zaken g) en h)) ook nagevraagd of onze definitie van een (bedrijfs)woonwagen, zoals die in ons Omgevingsplan is opgenomen, belemmerend is voor deze bank. Men heeft op 24-08-2026 aangegeven dat dit wel het geval is.

De definitie van een woonwagen, die in het Omgevingsplan is opgenomen als: "een voor wonen bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst" is een afwijzingsgrond voor een financiering. De financierbaarheid is in beginsel geen verantwoordelijkheid van de gemeente en we hebben ook geen invloed op het acceptatiebeleid van een hypotheekvertrekker. Maar om het verkrijgen van een hypotheek niet af te laten hangen van de definitie in het Omgevingsplan moet de definitie in het Omgevingsplan worden aangepast ten tijden van de actualisatie van het Omgevingsplan¹. Het college is bereid om bij een volgende Omgevingsplanwijziging een andere definitie voor een Woonwagen voor te leggen aan de raad. (vaststellen Omgevingsplan is bevoegdheid Raad).

Vraag 3:

Klopt het dat gemeentelijk beleid of de juridische inrichting van de standplaatsen ertoe leidt dat hypotheekverstrekkers onvoldoende zekerheid hebben om financiering te verstrekken? Kunt u aangeven welke punten in het gemeentelijk beleid dit belemmert?

¹ Zie: [RIB - Transitie Omgevingsplan: bijgestelde planning](#), 23 juni 2026



DATUM
22 september 2026

Antwoord 3:

Ja, zie vraag 2: de definitie van 'Woonwagen' die in het Maastrichtse omgevingsplan wordt gebruikt is voor de bij ons bekende hypotheekverstrekker een belemmering. Want wanneer deze definitie omschrijft dat een woonwagen een verplaatsbaar gebouw is dan wordt er geen hypotheek verstrekt.

Vraag 4:

Heeft het college overleg gevoerd met hypotheekverstrekkers, de Nederlandse Vereniging van Banken of het Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) over de financierbaarheid van woonwagens op De Karosseer? Zo ja, wat waren de uitkomsten?

Antwoord 4:

We hebben in het kader van de beantwoording van vraag 2 en 3 contact gehad met de bank die hypotheek verstrekt aan woonwagengebouwers. Dit overleg heeft ambtelijk plaatsgevonden en ging niet specifiek over de financierbaarheid van woonwagens op De Karosseer – maar in het algemeen over de financierbaarheid van woonwagens en bedrijfswoonwagens en mogelijke belemmeringen. De uitkomsten hiervan leest u terug in de beantwoording van vraag 2 en 3.

Vraag 5:

Is het college het met de CDA-fractie eens dat een uitbreiding van circa 50 standplaatsen alleen succesvol kan zijn wanneer bewoners ook daadwerkelijk toegang hebben tot passende financiering? Zo nee, hoe denkt u dan dat de 50 plaatsen doorgang kunnen vinden?

Antwoord 5:

We zijn het met u eens dat passende financiering noodzakelijk is om een nieuwe koop-bedrijfswoonwagen te realiseren.

Vraag 6:

Welke concrete maatregelen gaat het college nemen om ervoor te zorgen dat toekomstige bewoners wél een hypotheek kunnen verkrijgen?

Antwoord 6:

We hebben in beeld aan welke randvoorwaarden de standplaats moet voldoen om een hypotheek te kunnen verkrijgen (zie antwoord 2 en 3). Ons primaire doel met woonwagengebeleid is het langjarig borgen dat woonwagengebouwers kunnen wonen in familieverband en in een woonwagen. Of dit via een sociale huurwoonwagen, koopwoonwagen of midden huur woonwagen wordt gerealiseerd is afhankelijk van de (beheerder van de) locatie en de financieringsmogelijkheden. Om het verkrijgen van een hypotheek niet af te laten hangen van de definitie in het Omgevingsplan moet de definitie in het Omgevingsplan worden aangepast ten tijden van de actualisatie van het Omgevingsplan². Het college is bereid om bij een volgende Omgevingsplanwijziging een andere definitie voor een Woonwagen voor te leggen aan de raad. (vaststellen Omgevingsplan is bevoegdheid Raad).

Vraag 7:

Is het college bereid het gemeentelijk beleid of de voorwaarden aan te passen wanneer blijkt dat deze een belemmering vormen voor hypotheekverstrekking?

² Zie: [RIB - Transitie Omgevingsplan: bijgestelde planning](#), 23 juni 2026



DATUM
22 september 2026

Antwoord 7:

Financierbaarheid is in beginsel geen verantwoordelijkheid van de gemeente maar het college is bereid de definitie van een woonwagen aan te passen in de actualisatie van het Omgevingsplan.

Vraag 8:

Kan het college een onafhankelijk juridisch en financieel onderzoek laten uitvoeren naar de oorzaken van de problemen rondom hypotheekverstrekking en de raad hierover informeren?

Antwoord 8:

Hier zijn landelijk onderzoeken over gedaan en lokaal is de hypotheekverstrekker benaderd (zie ook antwoord 2). Het college schat in dat onafhankelijk juridisch en financieel onderzoek niet tot nieuwe inzichten zal leiden terwijl het inkopen van dergelijke expertise naar verwachting wel kostbaar is.

Vraag 9:

Op welke termijn verwacht het college duidelijkheid te kunnen geven over een oplossing voor dit probleem?

Antwoord 9:

Zie antwoord 2, 3 en 6.

Vraag 10:

Bent u bekend met de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) en de financiële middelen waarop gemeenten, ook ten behoeve van woonwagenbewoners, aanspraak kunnen maken? Heeft de gemeente reeds gebruikgemaakt van deze regeling? Zo ja, voor welke projecten of doeleinden? Zo nee, bent u bereid dit alsnog te doen ten behoeve van deze doelgroep?

Antwoord 10:

Ja, wij zijn hier mee bekend. We hebben deze subsidie aangevraagd en verkregen voor 18 woonwagens (zie ook [Raadsinformatiebrief - 23 december 2022 – Regeling huisvesting aandachtsgroepen](#)). We zijn voornemens een aanvullende subsidieaanvraag te doen wanneer blijkt dat er op de beoogde zoeklocaties uit de Omgevingsvisie meer dan 18 woonwagens gerealiseerd kunnen worden.

Vraag 11:

Wat zijn de gemiddelde kosten voor de realisatie van een huurstandplaats inclusief huurwoonwagen? Aan welke technische, bouwkundige en overige eisen dient een dergelijke woonwagen te voldoen?

Antwoord 11:

Woonwagens dienen te voldoen aan de eisen die zijn opgenomen in het landelijk geldende [Besluit bouwen werken leefomgeving](#). Overige eisen kunnen verschillen afhankelijk van het Omgevingsplan op de locatie waar men wilt bouwen. Wordt de woonwagen gebouwd op de bestemming 'woonwagenstandplaats' dan gelden andere eisen dan de bestemming 'bedrijventerrein' of 'wonen'. Op basis van de woonwagen uitbreidingslocaties is in 2023 concreet gekeken naar wat er moest gebeuren aan bouwrijp maken en inrichting (denk dan aan graven, aanleggen kabels / leidingen, verlichting, berging en bestrating). Dat kwam gemiddeld uit op €125.000,- per nieuwe standplaats. Deze kosten zijn exclusief de grondkosten.



DATUM
22 september 2026

De kosten van een te plaatsen huurwoonwagen liggen op €220.000,- (offertes uit 2025) en met plaatsing en aanleg van de plek worden de kosten ongeveer €345.000,-.

Vraag 12:

Is de gemeente verantwoordelijk voor de aanbesteding van de bouw of levering van een huurwoonwagen, of ligt deze verantwoordelijkheid bij de woningcorporatie?

Antwoord 12:

In Maastricht wordt de bouw of levering van huurwoonwagens aanbesteed door de woningcorporaties.

Vraag 13:

Wij hebben overleg gevoerd met een woningcorporatie die ook in Maastricht actief is en daarbij informatie opgevraagd over de kosten en eisen voor een huurwoonwagen. Vervolgens hebben wij onderzoek gedaan naar andere aanbieders in Nederland en daarbij een leverancier gevonden die een vergelijkbare huurwoonwagen voor circa € 90.000 minder kan realiseren. Bent u bereid hierover in overleg te treden met de betrokken woningcorporaties om te bezien hoe de aanbesteding van huurwoonwagens zo doelmatig en kostenefficiënt mogelijk kan plaatsvinden, zodat de beschikbare middelen optimaal worden benut? Kunt u de raad informeren over de uitkomsten van dit overleg.

Antwoord 13:

We hebben de betreffende leverancier doorgegeven aan Pim-Zuid en deze heeft een afspraak ingepland in oktober 2026 om te verkennen of deze leverancier in de toekomst mee kan doen in de aanbesteding om woonwagens te leveren voor de huurstandplaatsen.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,

De Burgemeester,

G.G.H.M. Haanen

W.A.G. Hillenaar

Schriftelijke vragen