Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1869039
Steller: J.E.A. Arjaans
Datum commissie:
Datum raadsvergadering: 6 juli 2021

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: M. van der Ven
E-mail: j.arjaans@hoorn.nl

Onderwerp
Uitbreiding woonwagenlocatie Zomervaart

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Verslag raadscommissie 17 november 2020
2	**Quickscan - GEHEIM**
3	
4	
5	

De raad besluit

1. de volgende kaders voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie Zomervaart vast te stellen:
    a. Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (BZK, juli 2018);
    b. Woonvisie Hoorn 2020-2025 Een nieuwe koers (oktober 2020).
2. een ruimtelijke procedure voor uitbreiding van kavels/standplaatsen aan de Zomervaart te starten;
3. een grondexploitatie te starten, met als uitgangspunt een sluitende exploitatie;
4. de geheimhouding volgens artikel 25 Gemeentewet die het college heeft opgelegd op de bijlage "Quickscan" van dit voorstel en het besluit op grond van artikel 10 lid 2 onder b Wob op grond van artikel 10 lid x sub y en sub z van de Wet openbaarheid bestuur, waarbij de geheimhouding geldt tot sluiting van de nog te openen grondexploitatie Zomervaart te bekrachtigen.

Samenvatting

Uit een in 2020 gehouden inventarisatie is gebleken dat er behoefte is aan uitbreiding van de woonwagenlocatie Bobeldijkerweg/Zomervaart met huurstandplaatsen met sociale huurwoningen of woonwagens en koopstandplaatsen met koopwoningen of koopwoonwagens. Er blijven circa tien personen over na het toetsen aan de voorwaarden die in aanmerking komen voor een standplaats. De gemeente werkt samen met woningcorporatie Intermaris aan het aanbieden van voldoende standplaatsen voor de woonwagenbewoners volgens de kaders vastgelegd in het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en in de gemeentelijke woonvisie. Uitbreiding van de woonwagenlocatie is na wijziging van het bestemmingsplan mogelijk aan de rand van de woonwagenlocatie. Uit de QuickScan voor uitbreiding van de standplaatsen aan de Zomervaart blijkt dat er plek is voor het toevoegen van ongeveer 10 standplaatsen. Dit is wel de laatste mogelijkheid tot uitbreiding van de woonwagenlocatie Bobeldijkerweg/Zomervaart.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Uit de behandeling van het meningvormende raadsvoorstel in de raadscommissie van 17 november 2020 is gebleken dat de raad unaniem positief is over een uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen op de woonwagenlocatie Bobeldijkerweg/Zomervaart. Uit de QuickScan is gebleken dat uitbreiding mogelijk is. De uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de Zomervaart wordt nu besluitvormend voorgelegd.

Belang
Voorzien in de behoefte aan woonwagenstandplaatsen waarbij het uitgangspunt is dat de woonwagenbewoners de mogelijkheid geboden wordt te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit.

Centrale vraag
Onder welke voorwaarden wil de gemeenteraad het aantal standplaatsen voor woonwagenbewoners op de locatie Bobeldijkerweg/Zomervaart uitbreiden?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het aanbieden van voldoende standplaatsen voor woonwagenbewoners op de woonwagenlocatie Bobeldijkerweg/Zomervaart, zodat woonwagenbewoners een wooncarrière op de woonwagenlocatie kunnen maken.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
Dit voorstel draagt niet direct bij aan de duurzaamheidsambitie.

4. Kaders
Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), juli 2018)
De kern van het lokale standplaatsenbeleid, dat past binnen het mensenrechtelijk kader, is dat het woonwagenleven mogelijk is en voldoende wordt ondersteund. Uitgangspunt hierbij blijft dat huisvestingsbeleid een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is. De gemeente is bij uitstek de bestuurslaag die lokaal afwegingen kan maken. Het beleidskader biedt bouwstenen die gemeenten kunnen gebruiken om invulling te geven aan het gemeentelijke huisvestingsbeleid voor woonwagenbewoners.
De visie die ten grondslag ligt aan dit nieuwe beleidskader heeft als kern inzake huisvesting het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid.

Motie beleid woonwagenbewoners (10 juli 2018)
Op 10 juli 2018 heeft de raad een motie aangenomen waarin het college de opdracht krijgt om:
"Zo spoedig mogelijk met een nieuw beleidsvoorstel te komen voor woonwagenbewoners, waarbij uitvoering gegeven wordt aan het rapport "Woonwagenbewoner zoekt standplaats" van de Nationale Ombudsman, de uitspraken van het Europese Hof en het college voor de Rechten van de Mens met betrekking tot de culturele identiteit van woonwagenbewoners".

Notitie Woonwagen en standplaatsen (april 2019)
In de gemeente Hoorn krijgen woonwagenbewoners mogelijkheden om te wonen volgens hun culturele identiteit. Het wonen bij elkaar is een essentieel onderdeel van de culturele identiteit van de woonwagenbewoners. Het wonen bij elkaar is een erkende bijzondere woonvorm, die in de gemeente Hoorn in principe beschikbaar blijft voor woonwagenbewoners. De gemeente Hoorn heeft gezorgd voor voldoende woonwagenstandplaatsen door een uitbreiding van 21 standplaatsen te realiseren. Met het

gevoerde beleid heeft de gemeente Hoorn hieraan invulling gegeven. Het is nu een voorbeeld voor het gewenste beleid volgens de uitleg van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.
Enkele conclusies uit de notitie, die voor het huidige voorstel van belang zijn:

- De gemeente voert het beleid om kavels waarop eigen opstallen staan zoveel mogelijk te verkopen aan woonwagenbewoners en verhuur van deze kavels te verminderen.
- Op papier kent de omvang van het terrein een klein tekort van standplaatsen om te voorzien in de woningbehoefte. De bewoners vragen om een uitbreiding op het grasveld achter restaurant Pejo (Het Keern 203 in Zwaag).
- Het verhuren van woningen en/of woonwagens is de taak van woningcorporaties.

Woonvisie Hoorn 2020-2025 Een nieuwe koers (oktober 2020)
In de woonvisie staat: "Een specifieke woonvorm binnen Hoorn vormen de woonwagens. Op basis van de uitspraak van het College van de Rechten van de Mens, het rapport 'Woonwagenbewoner zoekt standplaats' van de Nationale Ombudsman en de op 10 juli 2018 door de gemeenteraad aangenomen motie heeft de gemeente het bestaande beleid voor woonwagens samengevoegd. Uitgangspunt in het gevoerde beleid is dat we woonwagenbewoners van Hoorn de mogelijkheid bieden te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit. De gemeente werkt samen met de corporatie aan het aanbieden van voldoende standplaatsen en huurwoonwagens voor de woonwagenbewoners".

Raadsbesluiten

- Raadsbesluiten van april 2007 en april 2016 waarin de gemeente de wens heeft om de standplaatsen te verkopen en alleen de openbare ruimte te beheren;
- Raadsbesluit van 23 maart 2021 'Erfpachtuitgifte woonwagencentrum Bobeldijkerweg' waarbij besloten is in afwijking van het huidige erfpachtbeleid de verhuurde standplaatsen op het woonwagencentrum aan de Bobeldijkerweg, waarop een eigen woonwagen van de huurder staat, aan te wijzen als gebied waarvoor erfpacht is toegestaan.

Meningvormende raadscommissie 17 november 2020
De commissie spreekt complimenten uit over de inzet van de wethouder, ziet een verbetering in beleid t.o.v. de afgelopen jaren en is unaniem positief over de uitbreiding van het woonwagenkamp. Daarbij is een lichte voorkeur voor aansluitend uitbreiden gevolgd door inbreiden waar mogelijk. Fractie DRP wijst op de onwettigheid van het beleid, het uitsterfbeleid voor woonwagens en kondigt een wilde motie tijdens de raadsvergadering van 8 december aan. Verder worden over een aantal elementen vragen gesteld, waarbij een deel van de vragen geadresseerd zijn aan burgemeester Nieuwenburg.

5. Argumenten

De kaders die van belang zijn voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie Zomervaart zijn het Beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid van BZK en de Woonvisie van de gemeente Hoorn waar een paragraaf aan de woonwagenbewoners is gewijd. De visie die ten grondslag ligt aan het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid heeft als kern inzake huisvesting het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Concreet betekent dit:

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid.
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners.
- Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is.
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren.
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen.
- Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.

De hoofdlijnen van het woonwagenbeleid in de gemeentelijke woonvisie zijn:
• De gemeente is verantwoordelijk voor het algemene woonbeleid. De hoofdlijn van beleid wordt in deze woonvisie verwoord.
• Het algemene beleid van de gemeente Hoorn is in gelijke mate van toepassing op alle woonwijken in de gemeente. Hier valt onder meer onder: afvalstoffenbeleid, onderhoud openbaar gebied, veiligheid, handhaving en toezicht. In bijzondere situaties, bijvoorbeeld vanwege het handhaven of herstellen van de leefbaarheid, is maatwerk mogelijk.
• De woonwagenlocatie is onderdeel van één van de woonwijken in de gemeente Hoorn.
• De gemeente Hoorn voorziet zelf niet in huisvestingsmogelijkheden en treedt niet op als verhuurder van woonruimte. Dit geldt ook voor standplaatsen en/of woonwagens. In bestaande situaties is sprake van een overgangsbeleid, gericht op afname van gemeentelijk eigendom in vastgoed.
• De gemeente heeft een faciliterende rol.
• De gemeente voert het beleid om kavels waarop eigen opstallen staan, te verkopen aan de wettelijke eigenaar van deze opstallen. Bij overlijden van de eigenaar, wordt de kavel te koop aangeboden aan de erfgenaam/erfgenamen.
• Voor eigenaren van de opstallen (en indien van toepassing de erfgenaam/erfgenamen) die niet in staat zijn de eigendom ervan te verwerven, gaat een overgangsrecht gelden. De gemeente stelt dit beleid vast, nadat de eigenaren hierover zijn gehoord. Het beleid is zodanig dat de zittende huurder voor onbepaalde tijd op de kavel kan blijven wonen.
• Intermaris verhuurt standplaatsen met woonwagens en huurwoningen die gesitueerd zijn op de woonwagenlocatie Bobeldijkerweg/Zomervaart binnen de mogelijkheden die de wet haar biedt.
• Intermaris is bereid om op aanwijzing van de gemeente Hoorn nieuwe huurkavels over te nemen en huurwoonwagens te bouwen en te verhuren. Gemeente Hoorn is verantwoordelijk voor het bepalen van de aantallen en voor het leveren van de huurkavels.
• Verkoop van standplaatsen en huurwoonwagens door Intermaris is alleen mogelijk indien daarover vooraf in de jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeente Hoorn, Huurdersorganisatie de Boog en Intermaris afspraken zijn gemaakt.
• De gemeente Hoorn inventariseert de behoefte aan standplaatsen. Bij de inventarisatie wordt gebruik gemaakt van het afstammingsbeginsel. Woningzoekenden moet kunnen aantonen dat hun ouders en/of grootouders ten minste twee jaar aansluitend op de woonwagenlocatie aan de Bobeldijkerweg wonen of hebben gewoond.
• Na de inventarisatie wordt bepaald of uitbreiding van het aantal standplaatsen nodig is. Eén van de daarbij te gebruiken criteria is de gemiddelde wachttijd om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Daarnaast kunnen andere criteria worden gehanteerd.
• Voor de toewijzing van huurstandplaatsen met huurwoonwagens en huurwoningen die gesitueerd zijn op de woonwagenlocatie stelt de gemeente in overleg met Intermaris regels vast. Voorafgaand hieraan wordt aan een afvaardiging van de woonwagenbewoners advies gevraagd.

Inventarisatie
In totaal hebben in 2020 in een inventarisatie naar de behoefte aan huurstandplaatsen met sociale huurwoningen of woonwagens en koopstandplaatsen met koopwoningen of koopwoonwagens tweeëntwintig personen, soms met partner en/of kind(eren) gereageerd. Van de tweeëntwintig personen zijn nu de volgende personen niet meegerekend voor de behoeftebepaling:

- de personen van buiten de gemeente Hoorn, die niet eerder op de locatie Bobeldijkerweg/Zomervaart gewoond hebben;
- de personen die al een standplaats met woonwagen, een koopwoning, een huurstandplaats met huurwoonwagen of sociale huurwoning hebben op de woonwagenlocatie;
- de personen met een kortere wachttijd dan de gemiddelde wachttijd of de personen waarvan de datum van inschrijving niet bekend is omdat zij geen toestemming hebben gegeven die te raadplegen bij Intermaris. Met de gemiddelde wachttijd wordt de wachttijd bedoeld die op dit moment bij Intermaris geldt voor een woningzoekende om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen.

Er blijven dan op dit moment circa tien personen over die in aanmerking komen voor een standplaats. Door de bewonersvertegenwoordiging is in oktober 2020 ook aangegeven dat standplaatsen niet voor bewoners zijn die al een standplaats hebben op de woonwagenlocatie. Eventuele uitbreiding is vooral bedoeld voor (klein)kinderen die nu geen standplaats op de woonwagenlocatie hebben en nu meestal inwonen bij (groot)ouders. Van de tien personen die overblijven zijn er zes personen die de voorkeur geven aan koop en vier personen die de voorkeur geven aan huur. De meeste belangstellenden hebben overigens in eerste instantie aangegeven voor zowel huur als koop belangstelling te hebben, afhankelijk van de persoonlijke en financiële situatie op het moment van beschikbaar komen van standplaatsen.

Uitbreiding
Intermaris wil alleen de combinatie van huurstandplaatsen met een huurwoonwagen of sociale huurwoningen. Als daar behoefte aan is en de gemeente kavels beschikbaar heeft, dan wil Intermaris dat realiseren. Onder andere onder de voorwaarde dat de wachttijd vergelijkbaar is met de wachttijd voor reguliere woningzoekenden. Met de gemiddelde wachttijd wordt de wachttijd bedoeld die op dit moment bij Intermaris geldt voor een woningzoekende om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Intermaris wil alleen de combinatie van huurstandplaatsen met huurwoonwagens of sociale huurwoningen realiseren.

Woonwagenbewoners maken geen wooncarrière door van woning naar woning te verhuizen, maar maken een wooncarrière op de woonwagenlocatie. Door de woonwagenbewoners is in de overleggen van februari 2020 en oktober 2020 naar voren gebracht dat een wooncarrière idealiter op één en dezelfde standplaats zou moeten plaatsvinden. Dit zou dan in beginsel om huur moeten gaan, overgaand in een huur-koopconstructie, en uiteindelijk leidend tot koop van de standplaats en tot het plaatsen van een eigen woonwagen. Deze huur-koopconstructie is in de inventarisatie niet meegenomen, omdat Intermaris alleen de combinatie van huurstandplaatsen met huurwoonwagens of sociale huurwoningen wil realiseren en de gemeente de wens heeft om de standplaatsen te verkopen en alleen de openbare ruimte te beheren (besluiten april 2007 en april 2016). Verhuur is geen kerntaak van de gemeente en de gemeente is als verhuurder gebonden aan allerlei verplichtingen richting de huurder, die voortvloeien uit de wet en de huurovereenkomst. Dit is voor de gemeente niet wenselijk.

Uitbreiding van de woonwagenlocatie is na wijziging van het bestemmingsplan mogelijk aan de rand van de woonwagenlocatie. Dit is het grasland achter restaurant Pejo aan Het Keern 203 in Zwaag. Dit is wel de laatste mogelijkheid tot uitbreiding van de woonwagenlocatie Bobeldijkerweg/Zomervaart. Uit de QuickScan voor uitbreiding van de standplaatsen aan de Zomervaart blijkt dat er plek is voor het toevoegen van ongeveer tien standplaatsen. Zie op de onderstaande afbeelding de voorgestelde locatie voor de uitbreiding.

Uiteraard moet er op het moment van mogelijke uitbreiding van het aantal standplaatsen ook gekeken worden of er standplaatsen zijn die vrij komen, door natuurlijk verloop of door verhuizing. Momenteel is er ook nog een koopstandplaats in eigendom van de gemeente vrij, maar deze wordt binnenkort te koop aangeboden.



Om een beeld te krijgen van de financiële consequenties van een mogelijke uitbreiding aan de Zomervaart is een QuickScan uitgevoerd. Deze QuickScan is toegevoegd in de bijlage. Voor de QuickScan zijn de uitgangspunten genomen zoals die voor de eerdere uitbreiding aan de Zomervaart waren. Een globale planning laat zien dat we uitgaan van een ontwikkeling van vier jaar. Deze bestaat uit:

- 1ste jaar: de ruimtelijke procedure doorlopen om de bestemming aan te passen naar wonen
- 1ste jaar: een grondexploitatie openen,
- 1ste jaar: het gebied/ kavels worden bouwrijp gemaakt,
- 2de en 3de jaar: verkoop van nieuwe kavels/ standplaatsen in bouwrijpe vorm,
- 4de jaar: nadat de kavels zijn ingericht door de bewoners het openbaar gebied woonrijp maken.

De QuickScan komt uit op een tekort van ongeveer € 150.000,- Uitgaande van een worst case scenario zou dit tekort oplopen tot ongeveer € 360.000,-.

Bij het openen en vaststellen van een nieuwe grondexploitatie zal voor dit verlies meteen een voorziening getroffen moeten worden en een reservering om de risico's te kunnen dekken. Gezien de huidige stand van de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) en de reserve van de algemene dienst is het de vraag of het wenselijk is zo'n project met een geprognotiseerd verlies te openen. Een mogelijkheid om het tekort en de risico te dekken is door te optimaliseren. Door optimalisatie van de inkomsten, wat zou betekenen dat er een andere (hogere) grondprijs wordt gerekend, kan dit project sluitend worden gemaakt. Een kostendekkende grondprijs (incl. risico) komt uit op € 185,- per m². Op de bestaande woonwagenlocatie is voor 2021 een grondprijs van €135,- per m² vastgesteld.

Risico's:

- Inkomsten onzeker omdat nog niet duidelijk of geïnteresseerden ook kunnen kopen en bij huur nog geen afspraken over grondprijs met Intermaris;
- De bodem is nog niet onderzocht op vervuiling;
- Omwonenden en bedrijven buiten de woonwagenlocatie zijn nog niet betrokken bij de planvorming.

Geheimhouding
De QuickScan bijlage van dit voorstel bevat gevoelige en strategisch belangrijke informatie. Wanneer deze informatie bij derden belandt, kan dat de belangen van de gemeente schaden. Daarom wordt geadviseerd vertrouwelijk om te gaan met de informatie en geheimhouding op te leggen.

6. Maatschappelijk draagvlak

Er heeft in 2020 een inventarisatie plaatsgevonden waaruit blijkt dat er behoefte is aan standplaatsen en aan huurstandplaatsen met huurwoonwagens of sociale huurwoningen op de woonwagenlocatie. Daarnaast heeft er op 24 februari 2020 overleg plaatsgevonden met de bewonersvereniging aangevuld met vertegenwoordigers van de andere families op de woonwagenlocatie. Hier zijn onder andere de planning voor mogelijke uitbreiding van het aantal standplaatsen en de regels ten aanzien van de toewijzing van huurstandplaatsen met huurwoonwagens dan wel sociale huurwoningen en voor koopstandplaatsen met eigen woonwagens besproken. Op 20 oktober 2020 is het concept-meningvormende raadsvoorstel toegelicht aan een vertegenwoordiging van de woonwagenbewoners. De bewonersvertegenwoordiging heeft duidelijk aangegeven dat de mogelijkheid om op de woonwagenlocatie de bestaande grotere standplaatsen anders in te richten voor meer standplaatsen of een uitbreiding van het aantal standplaatsen op een andere locatie geen opties zijn. Daarnaast is duidelijk aangegeven dat een mogelijke uitbreiding bedoeld is voor (klein)kinderen die nu geen standplaats op de woonwagenlocatie hebben en nu meestal inwonen bij (groot)ouders. Het meningvormende raadsvoorstel is hierop aangepast. Het nu voorliggende raadsvoorstel is een vervolg op het meningvormende raadsvoorstel. De inhoud is toegelicht aan een vertegenwoordiger van de bewonersvereniging. Er is nog geen onderzoek gedaan naar draagvlak voor een uitbreiding in de omgeving (zoals bewoners en bedrijven aan het Keern of omwonenden).

7. Financiële consequenties

Uitgangspunt is een sluitende grondexploitatie.

8. Communicatie

Na de bespreking van dit raadsvoorstel in de raadscommissie vindt communicatie plaats richting de bewoners(vertegenwoordiging) van de woonwagenlocatie. Daarnaast zal communicatie richting om- en aanwonenden opgestart worden.

9. Realisatie

Als de raad instemt met dit voorstel, zal gestart worden met een ruimtelijke procedure en met het openen van een grondexploitatie. Na het vaststellen van deze stukken kan worden gestart met de realisatie van de uitbreiding.

Hoorn, 18 mei 2021

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester

GEMEENTE HOORN