

Memo strategie invulling woonbehoefte woonwagengewoners

Dit memo beschrijft de strategie over hoe invulling te geven aan de woonbehoefte van woonwagengewoners en het uitbreiden van het aantal woonwagenstandplaatsen in de gemeente Sittard-Geleen. Hierin worden de randvoorwaarden geschetst die van toepassing zijn bij het uitbreiden van woonwagenstandplaatsen, zoals de financiële consequenties en de rolverdeling van gemeente en woningcorporaties. Daarnaast bevat deze memo een ontwikkelstrategie voor tien jaar en een financiële doorvertaling voor de komende vier jaar, gekoppeld aan de Kadernota 2023.

1. Context

Huisvesting van woonwagengewoners is een primaire taak van de gemeente. In de Woningwet staat dat de gemeente verantwoordelijk is voor het woonbeleid en dient te zorgen voor geschikte woningen voor inwoners. Het daadwerkelijk bouwen, verhuren en beheren van betaalbare woningen behoort volgens de Woningwet tot de taak van woningcorporaties. Hieronder vallen ook standplaatsen en woonwagens voor woonwagengewoners die onder de doelgroep van de corporatie vallen. Woonwagengewoners die buiten deze doelgroep vallen zijn waarschijnlijk in staat om een standplaats en woonwagen te kopen. Dat neemt echter niet weg dat de gemeente ook voor deze doelgroep een zorgplicht heeft en met particuliere investeerders in gesprek moet voor geschikte standplaatsen in koop of erfpacht.

In de uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens in 2018 is bepaald dat wonen in een woonwagen op een standplaats in familieverband een beschermde woonvorm is die voldoende effectief gefaciliteerd dient te worden. In navolging daarvan is in maart 2020 door Companen in opdracht van de Provincie Limburg een behoefteonderzoek naar de behoefte aan standplaatsen in 29 Limburgse gemeenten opgeleverd. Zo ook in de gemeente Sittard-Geleen. Companen becijferde een behoefte van **44-52**. Na deze behoeftepeiling resteerden nog een aantal vragen bij de gemeente Sittard-Geleen en ZOwonen. Daarom is er nog een lokaal behoefteonderzoek gedaan waaruit een totale behoefte van **35-42** standplaatsen kwam. Verder is er ook een planologische verkenning van 14 woonwagenlocaties door Vandewall opgeleverd. Hieruit blijkt dat er bij deze locaties samen in totaal 26 extra standplaatsen gerealiseerd kunnen worden (16 door middel van inbreiding en 10 door uitbreiding).

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken heeft het college in januari 2022 in het niet-openbare deel van de agenda besloten het aantal woonwagenstandplaatsen uit te breiden door inbreiding op en uitbreiding bij bestaande locaties. Als vervolg op dit besluit wordt in dit memo nu de uitbreidingsstrategie geschetst om invulling te geven aan de woonbehoefte van woonwagengewoners. Met daarbij concreet een strategie voor de komende jaren, die is gekoppeld aan de Kadernota 2023.

2. Doelstelling

Het doel van dit memo is om een samenhangende strategie te geven op het uitbreiden van het aantal woonwagenstandplaatsen in de gemeente Sittard-Geleen voor de eerstvolgende 4 jaar, gekoppeld aan de Kadernota 2023. In lijn met het Rijksbeleidskader is het uiteindelijke doel ten aanzien van woonwagens en standplaatsen:

Het uitbreiden van het aantal woonwagenstandplaatsen in de gemeente Sittard-Geleen om gefaseerd te voldoen aan de aanvullende behoefte én te voldoen aan een redelijke wachttijd voor belangstellenden die een woonwagenstandplaats willen hebben

Het definitieve aantal extra woonwagenstandplaatsen dat gerealiseerd wordt, is afhankelijk van verschillende factoren. Denk aan ontwikkelingen in de woonwensen van jongeren, het aanbod van woonproducten, de inpasbaarheid, draagvlak en financiële haalbaarheid. Het is van belang om deze factoren in kaart te brengen, zodat inzichtelijk wordt welke stappen ondernomen moeten worden bij de uitbreiding van standplaatsen.

3. Globale processtappen

Dit memo zet uiteen welke processtappen noodzakelijk zijn om invulling te geven aan de doelstelling:

1. *Ontwikkelen van kaders ten behoeve van de uitbreidingsopgave*
Op korte termijn opstellen van fysiek-ruimtelijke beleidskaders voor de uitbreiding van woonwagenstandplaatsen, die uiteindelijk onderdeel worden van het woonbeleid bij de aanstaande herijking hiervan.
2. *Invulling geven aan de kwantitatieve uitbreidingsopgave als gevolg van het behoefteonderzoek*
Opstellen van een ontwikkelstrategie voor de realisatie van nieuwe standplaatsen door middel van inbreiding en uitbreiding met een perspectief van 10 jaar. Concreet betekent dit het realiseren van voldoende standplaatsen, zodat rechthebbenden binnen een redelijke termijn kans hebben op een standplaats of woonwagen met standplaats. Daarbij geldt een financiële doorvertaling van de eerste stappen voor de komende 4 jaar (Kadernota 2023).
3. *Keuze maken over de aanvullende opgave locatie Obbichterweg*
4. *Afspraken maken met corporaties over rolinvulling*

In de volgende hoofdstukken gaan we in op de ontwikkelstrategie, de randvoorwaarden en kanttekeningen van bovengenoemde processtappen en de rol van de corporatie en gemeente.

4. Strategie

4.1 Concept beleidskaders

Gelet op de gerechtelijke uitspraken, het Rijksbeleidskader en de resultaten van het behoefteonderzoek is het noodzakelijk het gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid te herzien. De **eerste processtap** die daarvoor nodig is om invulling te geven aan de uitbreidingsopgave voor woonwagenstandplaatsen, is het opstellen van fysiek-ruimtelijke beleidskaders voor de uitbreiding van woonwagenstandplaatsen.

Deze kaders voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woonwagens en standplaatsen. Het Rijksbeleidskader vormt een basis voor deze concept beleidskaders, waarbij het uitgangspunt is dat rekening gehouden wordt met de wensen van woonwagenbewoners en te voorzien in voldoende standplaatsen. De VNG heeft de 'Wegwijzer gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' opgesteld, hetgeen een nadere invulling van het Rijksbeleidskader is. Deze Wegwijzer dient samen met de 'Model Huisvestingsverordening 2021' als handvat voor het opstellen van de concept kaders. Van belang is dat de concept beleidskaders voldoen aan het mensenrechtelijk kader zoals geformuleerd in rechtspraak.

De overheid heeft een inspanningsverplichting om te voorzien in adequate huisvesting, waarbij rekening wordt gehouden met de (erkende) specifieke wooncultuur van woonwagenbewoners. Dit betekent dat de kaders rekening moeten houden met de specifieke woonwijze van woonwagenbewoners en dat de kaders daar ook voldoende ruimte voor moeten geven:

- Het is niet geoorloofd om het aantal standplaatsen af te bouwen of niet uit te breiden, terwijl er sprake is van een duidelijke behoefte vanuit de woonwagenbewoners (dit is in strijd is met de AWGB).
- De behoefte aan standplaatsen en woonwagens dient te worden geïnventariseerd. Als hieruit een aantoonbare behoefte naar voren komt, moet het woonwagen- en standplaatsenbeleid zodanig worden vormgegeven dat het voor een woonwagenbewoner binnen afzienbare tijd mogelijk is om voor een standplaats in aanmerking te komen.

Uit bovenstaande volgt dat in de kaders onder meer geregeld moet zijn dat de gemeente op basis van de uitkomsten van het behoefteonderzoek zorgt voor voldoende standplaatsen voor woonwagenbewoners, zowel huur als koop woonwagens en standplaatsen. Als het gaat om verhuur van standplaatsen en woonwagens zijn de woningcorporaties verantwoordelijk voor de huisvesting van woonwagenbewoners, voor zover zij (qua inkomen) tot hun doelgroep behoren. Een woonruimtezoekende die op basis van het inkomen in aanmerking komt voor een huurstandplaats, heeft immers niet de middelen om zelf een woonwagen te kopen. Woonwagenbewoners die (qua inkomen) niet tot de doelgroep van de woningbouwcorporaties behoren, zijn aangewezen op koopwoonwagens en -standplaatsen. Het realiseren van nieuwe koopstandplaatsen valt niet onder de verantwoordelijkheid van de woningbouwcorporaties, maar van de gemeente. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol (net als bij reguliere woningbouw).

Verder geldt als uitgangspunt voor een redelijke termijn dat de wachttijd voor een standplaats ongeveer hetzelfde is als de wachttijd voor een sociale huurwoning. Tot slot richten de kaders zich in eerste instantie op woonwagenbewoners met een sociale of maatschappelijke binding met de gemeente Sittard-Geleen en die op basis van het afstammingsbeginsel recht hebben op een standplaats. Het wonen in familieverband c.q. groepsverband maakt onderdeel uit van de cultuur van de woonwagenbewoners en is een erkend recht. Nieuwe of vrijkomende standplaatsen moeten daarom met voorrang worden toegewezen aan woonwagenbewoners met een sociale of maatschappelijke binding met Sittard-Geleen. In samenspraak met de corporatie moet het toewijzingsbeleid ingericht worden en worden vastgelegd in de prestatieafspraken.

Voor een verdere invulling en uitwerking van de concept beleidskaders wordt verwezen naar bijlage 6.

4.2 Uitbreidingsopgave

De **tweede processtap** om invulling te geven aan de uitbreidingsopgave, is een strategie opstellen om tot de realisatie van nieuwe standplaatsen te komen. Aan de basis van de ontwikkelstrategie ligt een behoefteonderzoek ten grondslag dat de uitbreidingsopgave bepaalt in de gemeente Sittard-Geleen, waarmee de gemeente uiteindelijk de beleidsmatige vertaling maakt op basis van die behoefte.

In het uitgevoerde behoefteonderzoek door Companen zijn de verhuishwensen van de drie doelgroepen (hoofdbewoners, inwonenden en belangstellenden) uitgesplitst in twee scenario's. Scenario 1 betreft de respondenten die zeker willen verhuizen. Scenario 2 is de behoefte die naar voren komt van alle respondenten die zeker willen verhuizen én de respondenten die misschien willen verhuizen. Voor de gemeente Sittard-Geleen heeft dit geresulteerd in een aanvullende behoefte aan standplaatsen van respectievelijk 44 en 52 plekken. Na deze behoeftepeiling resteerden nog een aantal vragen bij de gemeente Sittard-Geleen en ZOwonen, ten aanzien van de daadwerkelijke behoefte en ten aanzien van meer kwalitatieve vragen. Dit heeft geleid tot een verdiepend onderzoek op gemeentelijk niveau¹.

¹ 'Een woonbehoefteonderzoek onder de woonwagenbewoners van de gemeente Sittard-Geleen' (d.d. december 2020).

Aan dit onderzoek hebben 18 van de 24 woonwagenlocaties van de gemeente Sittard-Geleen deelgenomen. In het onderzoek is de woonbehoefte van de woonwagenbewoners bepaald op basis van nadere informatie over de verhuishwens, het woonplezier en vragen over de tevredenheid over onder andere de woonwagen, standplaats en de locatie. Uit dit lokale onderzoek komt een totale behoefte van **35-42** extra standplaatsen. Het onderzoek heeft er verder toe geleid dat inzichtelijk is wat de woonbehoefte van de bewoners is (de tevredenheid, verhuishwens etc.) en wat de behoefte aan extra standplaatsen per locatie is.

4.3 Planologische verkenning

Er is naast het behoefteonderzoek ook een planologische verkenning uitgevoerd. Hierin zijn de mogelijkheden onderzocht om op de bestaande woonwagenlocaties in de periode tot 2030 standplaatsen toe te voegen. Daartoe heeft een inventarisatie plaatsgevonden van 14 van de 24 locaties binnen de gemeentegrenzen. Per locatie is gekeken naar:

- a. De planologische situatie met eventuele (milieu-)planologische belemmeringen;
- b. De ruimtelijk-stedenbouwkundige en landschappelijke situatie en de (on)mogelijkheden die deze situaties bieden voor toevoeging van woonwagenstandplaatsen;
- c. Het mogelijk toe te voegen aantal standplaatsen op basis van de onder a. en b. genoemde randvoorwaarden.

De resultaten van de mogelijkheden tot inbreiding en/of uitbreiding van woonwagenstandplaatsen zijn per locatie in onderstaande tabel weergegeven. Uit dit overzicht blijkt dat er bij deze locaties samen in totaal 26 extra standplaatsen gerealiseerd kunnen worden, waarvan 16 door middel van inbreiding en 10 door uitbreiding kunnen worden gerealiseerd.

Locatie	Behoefte	Inbreiding ²	Uitbreiding	Bezit corporatie
1 Aan het Broek	1	2	2 (+ evt. grote uitbreiding van 8 door grondverwerving)	ZOwonen
2 Flemminghof	2-5	1	1	ZOwonen
3 Heerlenerweg	2	1	0	ZOwonen
4 Biesenweg	1	1	0	ZOwonen
5 Bosweg	1	1	2	Woonpunt
6 Hitsberg	0-1	0	1	ZOwonen
7 Schubertstraat	1	0	2	ZOwonen
8 Dalstraat	1	1	0	ZOwonen
9 Karenstraat	2	1	1	Zaam Wonen
10 Buchterweg	2	1	0	Zaam Wonen
11 Geleenbeeklaan	0-1	0	1 (+ evt. grote uitbreiding van 18 door herbestemming)	Wonnen Limburg
12 Tudderenderweg	9	7 tot 8	0	ZOwonen
13 Daniken	1-2	0	0	ZOwonen
14 Hazenpad	0-1	0	0	ZOwonen
Totaal	23-30	16	10	

² De cijfers onder het kopje 'inbreiding' en 'uitbreiding' wijken iets af van de cijfers uit het inventariserend onderzoek van Vandewall, omdat voor dit overzicht gebruik is gemaakt van meer actuele gegevens. Tudderenderweg wordt mogelijk in/uitgebreid met 11 standplaatsen

4.4 Vervangende nieuwbouw Obbichterweg

Sinds de totstandkoming van het behoefteonderzoek en de planologische verkenning is er nog een aanvullende opgave bijgekomen. Er is namelijk gebleken dat de locatie Obbichterweg op termijn volledig gesaneerd moet worden. Dit komt door meerdere factoren.

- De staat van onderhoud van de verhuurde standplaatsen en bergingen is slecht;
- De locatie bevindt zich in een wateroverloop gebied waardoor duurzame exploitatie geen optie is en de beoogde overdracht van de woonwagenlocatie naar ZOwonen evenmin mogelijk is;
- Onderlinge geschillen en bijgeplaatste woonwagens compliceren een oplossing voor alle bewoners;
- Riool ontbreekt op deze locatie en is evenmin te realiseren.

Om deze redenen moet er een oplossing gevonden worden voor de locatie Obbichterweg. Daarvoor is gekozen voor het scenario gefaseerde sanering van de locatie op (middel)lange termijn en een herontwikkeling van de locatie Obbichterweg op korte termijn. Dit betekent dat op korte termijn de volgens het bestemmingsplan 12 bestaande standplaatsen op de locatie gerenoveerd moeten worden. Voor de overige bijgeplaatste bewoners moet duidelijkheid komen over de rechtmatigheid van hun standplaats. Daarbij moet voor een deel van die bewoners in de eerste fase (van de 12 maximaal 8; 4 zouden tijdelijk in woningen willen verblijven) op korte termijn een vervangende locatie gevonden worden door middel van grondverwerving. Verder moet voor de 12 standplaatsen van de Obbichterweg op de (middel)lange termijn een nieuwe locatie gevonden worden om volledige sanering te realiseren. Hiervoor kan in de toekomst een onderzoeksopdracht opgesteld worden voor een nieuwe locatie.

4.5 Samenvatting van de kwantitatieve opgave:

1. Invulling geven aan de uitkomsten van het lokale onderzoek naar de woonbehoefte van de woonwagenbewoners, dat wil zeggen 35-42 standplaatsen binnen een redelijke termijn;
2. Invulling geven aan de aanvullende opgave van maximaal 8 standplaatsen op korte termijn, vanwege de herstructurering van de locatie Obbichterweg.

4.6 Uitbreidingsstrategie locatiekeuze

De eerste fase van projectmatig werken - de initiatiefase van een project - is afgerond met het collegebesluit van 11 januari 2022. Daartoe is de inventarisatie van de huidige behoefte onder de woonwagenbewoners en de eerste planologische inventarisatie in de eerste fase doorlopen. Hierdoor is inzichtelijk dat er ruimtelijke mogelijkheden zijn bij de bestaande locaties.

Met deze memo starten we met de tweede fase, namelijk de definitiefase van het project. In deze fase is het zaak om invulling te geven aan de uitbreidingsbehoefte door middel van een ontwikkelstrategie. Hierin worden de randvoorwaarden geschetst die van toepassing zijn bij het uitbreiden van woonwagenstandplaatsen, zoals de financiële consequenties die verbonden zijn aan de uitvoering van de strategie en de rolverdeling van gemeente en woningcorporaties. De ontwikkelstrategie wordt opgesteld voor een periode van tien jaar met een financiële doorvertaling voor de komende vier jaar, in verband met de koppeling met de Kadernota 2023.

Uit de uitgevoerde planologische verkenning blijkt dat:

- Voor de locatie Obbichterweg is de situatie dat deze locatie in fasen volledig gesaneerd moet worden. Daarvoor kan in de eerste fase een andere potentiële locatie als uitbreidingslocatie gelden. Voor een tweede uitbreidingslocatie moet in de toekomst een onderzoeksopdracht opgesteld worden.
- Voor de locatie Tudderenderweg 307 (oost) conform het geldende bestemmingsplan nog drie thans leegstaande woonwagenstandplaatsen in gebruik genomen kunnen

worden binnen de begrenzing van de bestaande woonwagenlocatie. Buiten de begrenzing van de bestaande woonwagenlocatie is uitbreiding alleen mogelijk indien landschappelijke en ecologische waarden niet worden aangetast. Omdat deze gronden zijn bestemd tot 'Natuur', is het doorlopen van een ruimtelijke procedure noodzakelijk om te komen tot een eventuele uitbreiding.

- Een derde uitbreidingslocatie is gericht op het realiseren van één of meerdere koopstandplaatsen op een woonwagenlocatie. Dit door verkoop van bouwrijpe grond aan particulieren die in eigen beheer een woonwagen ontwikkelen.

Op basis van het voorgaande wordt voorgesteld om in de periode 2023-2026 te starten om bij drie woonwagenlocaties in de eerste uitbreidingsbehoefte te voorzien:

1. Obbichterweg in combinatie met een andere uitbreidingslocatie
Deze keuze is gemaakt op basis van de noodzaak, omdat momenteel teveel bewoners zijn gehuisvest op deze locatie en dit voor een onveilige en onwenselijke situatie zorgt.
2. Tudderenderweg
We hebben deze keuze gemaakt vanwege de grote maatschappelijke nood van woningzoekende op deze locaties en de bereidheid van alle betrokkenen om het in de voorgestelde richting een oplossing te vinden.
3. Een derde uitbreidingsproject met koopstandplaatsen op een woonwagenlocatie
De keuze voor een derde uitbreidingsproject is gericht op koopstandplaatsen. Het huidige aanbod van alleen sociale huur standplaatsen voorziet niet volledig in de behoefte van woonwagenbewoners. Woningcorporaties kunnen slechts standplaatsen aanbieden aan bewoners die tot hun doelgroep behoren. Om vraag en aanbod in balans te brengen is het idee om het aanbod aan standplaatsen te differentiëren (naast huur ook koop aanbieden). Deze koopstandplaatsen worden dan tegen normale grondprijzen uitgegeven aan geïnteresseerden woonwagenbewoners die binding hebben met de locatie

Dit wordt in het volgende hoofdstuk verder uitgewerkt.

5. Uitvoering 2023-2026

Voorgestelde uitvoering

1. Obbichterweg: deze locatie wordt in de toekomst volledig gesaneerd. Dit betekent dat er een extra opgave van maximaal 24 standplaatsen elders gerealiseerd moet worden.

- a. De Obbichterweg voorziet officieel volgens het bestemmingsplan in 12 standplaatsen. Uit onderzoek blijkt dat er momenteel circa 24 standplaatsen bewoond worden. Een deel van de bewoners (8 maximaal) kan naar een andere potentiële locatie, waar uit een planologische verkenning zal blijken dat een uitbreiding van maximaal 8 standplaatsen mogelijk is door middel van grondverwerving. Die locatie moet dan aangekocht worden. Verder hebben een aantal bewoners van de Obbichterweg aangegeven in een reguliere huurwoning te willen wonen. De huidige locatie Obbichterweg zal dan vervolgens opgeknapt worden en ingericht worden met het aantal van 12 standplaatsen conform het bestemmingsplan.
- b. Voor alle standplaatsen geldt dat deze gerealiseerd worden voor de doelgroep die voor huisvesting is aangewezen op een woningcorporatie.
- c. Er moeten kosten gemaakt worden voor de herinrichting van de locatie Obbichterweg. Daarnaast zijn er kosten voor de grondverwerving van een potentiële uitbreidingslocatie. Voor een volledig overzicht van de kosten wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

2. Tudderenderweg: Op deze locatie kan ten opzichte van de huidige bezetting een uitbreiding plaatsvinden van ten minste tien standplaatsen. Er is eerder besloten dat er twee tot drie extra tijdelijke standplaatsen gerealiseerd moeten worden vanwege de ontruiming van de Tudderenderweg 250 (west). Daarnaast is voorgesteld om te onderzoeken of uitbreiding van de locatie Tudderenderweg oost met acht standplaatsen mogelijk is.

- a. In de huidige bezetting zijn 3 standplaatsen op Tudderenderweg 307 niet benut. Deze standplaatsen worden als eerste in gebruik genomen. Voor de realisatie van de overige standplaatsen dienen ruimtelijke verkenningen verder uitgewerkt te worden.
- b. Voor alle standplaatsen geldt dat deze gerealiseerd worden voor de doelgroep die voor huisvesting is aangewezen op een woningcorporatie.
- c. De kosten voor de realisatie van standplaatsen komen deels voor rekening van de gemeente en deels voor rekening van de eigenaar of woningcorporatie. Voor een volledig overzicht van de kosten wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

3. Een derde uitbreidingslocatie die gericht is op koopstandplaatsen, waarbij het uitgangspunt moet zijn dat dit budgetneutraal is. Een geschikte locatie wordt hiervoor onderzocht.

Planning en vervolgproces

De definitiefase wordt afgerond met vastgestelde projectopdrachten voor de uitbreiding op de voorgestelde locaties, het meenemen van de financiële vraag richting Kadernota en het geven van een opdracht voor uitvoering aan Team Projecten.

Deze uitbreidingsstrategie wordt de komende vier jaar gevolgd. Na twee jaar vindt een tussentijdse evaluatie plaats. Na deze periode wordt een nieuwe uitbreidingsstrategie opgesteld. Hieraan ligt een hernieuwd behoefteonderzoek en een evaluatie van de eerste uitbreidingsprojecten ten grondslag.

6. Rol corporatie en rol gemeente

De betrokken woningcorporaties worden vanaf de start nauw betrokken bij het proces. Het proces om te komen tot uitbreiding van standplaatsen kan op hoofdlijnen in de volgende algemene processtappen worden verdeeld:

Woningcorporaties zijn een belangrijke samenwerkingspartner van gemeenten. Als 'uitvoerende' partij zijn woningcorporaties primair verantwoordelijk voor het volkshuisvestelijke deel van woonwagencentrales, voor zover de woonwagencentrales qua inkomen, genoemd in artikel 48 van de Woningwet, tot de primaire doelgroep van de woningcorporaties behoren. De corporaties zijn daarmee ook verantwoordelijk voor het wachtlijstbeheer en het toewijzingsbeleid van standplaatsen en woonwagens die worden verhuurd door woningbouwcorporaties. De bijdrage van de woningbouwcorporaties wordt vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente.

De gemeente is verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid, neergelegd in een woonvisie. Daaronder valt ook het woonwagencentralesbeleid, te beginnen met de op te stellen concept-kaders. Hierbij dient voldoende rekening te worden gehouden met het woonwagencentralesleven van woonwagencentralesbewoners en de gemeente moet de toevoeging van woonwagencentralesstandplaatsen faciliteren. Daaronder valt onder meer het periodiek uitvoeren van behoefteonderzoeken en die behoefte meenemen in het beleid. De gemeente is verder verantwoordelijk voor ruimtelijke ordeningskant van het standplaatsenbeleid door het vaststellen van bestemmingsplannen. Via het bestemmingsplan wordt vastgelegd waar de kavels voor standplaatsen liggen en hoeveel dat er zijn. Tot slot is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte en voor handhaving van bijvoorbeeld bouwvoorschriften (brandveiligheid).

De gemeente en corporatie moeten gezamenlijk een programma van eisen opstellen voor de inrichting van standplaatsen. Wat betreft de kosten die voor rekening komen van de woningcorporatie dan wel de gemeente wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten per te ontwikkelen locatie.

Een volledig overzicht van de kosten wordt in het volgende hoofdstuk weergegeven.

7. Financiën

Voor de locaties Tudderenderweg en Obbichterweg (inclusief uitbreiding door grondverwerving) volgen hieronder (integrale) kostenoverzichten per uit te breiden standplaats. Hierbij is een bandbreedte gehanteerd. De financiële middelen zijn opgenomen in de Kadernota 2023.

1) Kostenoverzicht uitbreiding woonwagenlocatie Tudderenderweg Sittard

Omschrijving	Bandbreedte		Toelichting
	Min	Max	
Ambtelijke kosten e.d.	€ 123.720,00		Projectmanager, projectleider en -ondersteuning, coördinator woonwagenzaken, communicatie, juridische advisering
Vooronderzoeken e.d.	€ 93.965,00		Bestemmingsplanprocedure, onderzoeken flora, fauna, bodem
Bouw- en woonrijp maken	€1.450.125,00		Aansluitingen gas water licht, riool, herinrichting van het terrein, oprit, toerit, engineering.
Groen	€90.000,00		Groencompensatie
Sanering	€277.500,00		
Ontruiming	€112.786,00		
Verwervingskosten bij uitbreiding	N.v.t.		
Subtotaal	€2.341.596	€2.341.596	
Onvoorzien	€234.160,00	€702.479,00	Bandbreedte 10% - 30%
Totaal kosten	€2.575.755,00	€3.044.074,00	
Per standplaats	€234.160,00	€276.734,00	Uitgangspunt 11 standplaatsen

Kantttekeningen

- In het overzicht is geen rekening gehouden met de aanschaf/investering van de woonwagens (opstal);

- Uitgangspunt geen grond-verwervingskosten van de uitbreiding, wel is rekening gehouden met groencompensatie (stelpost);
- Er is geen rekening gehouden met de kosten areaaluitbreiding/onderhoud.

2) Kostenoverzicht nieuwe uitbreidingslocatie door grondvererving:

(deels als vervanging voor de locatie aan de Obbichterweg te Obbicht)

Omschrijving	Bandbreedte		Toelichting
	Min	Max	
Ambtelijke kosten e.d.	€ 83.320,00		Projectmanager, projectleider en -ondersteuning, coördinator woonwagenzaken, communicatie, juridische advisering
Vooronderzoeken e.d.	€ 93.965,00		Bestemmingsplanprocedure, onderzoeken flora, fauna, bodem
Verwervingskosten bij uitbreiding	€ 157.600,00		Uitgangspunt sociale kavelprijs (19.700 pp2022) + opslag per standplaats
Bouw- en woonrijp maken	€1.112.625,00		Aansluitingen gas water licht, riool, herinrichting van het terrein, oprit, toerit, engineering.
Groen	N.v.t.		Uitgangspunt: geen groencompensatie
Subtotaal	€1.447.510,00	€1.447.510,00	
Onvoorzien	€144.751,00	€434.253,00	Bandbreedte 10% - 30%
Totaal kosten	€1.592.261,00	€1.881.763,00	
Per standplaats	€199.033,00	€235.220,00	Uitgangspunt 8 standplaatsen

Kanttekeningen

- In het overzicht is geen rekening gehouden met de aanschaf/investering van de woonwagens (opstal);
- Bij de verwervingskosten van de grond onder een standplaats is een sociale kavelprijs gehanteerd, de marktwaarde van de grond kan derhalve afwijken;
- Er is geen rekening gehouden met de kosten areaaluitbreiding/onderhoud.

Totale kosten³

1) Tuddenderweg	€ 2.575.000 – € 3.050.000 miljoen	Saneren, ontruiming, realiseren tijdelijke plaatsen en realiseren 11 nieuwe plaatsen.
2) Nieuwe uitbreidingslocatie	€ 1.600.000 - €1.900.000 miljoen	Realiseren 8 nieuwe standplaatsen.

³ Bij een bandbreedte is het eerste bedrag met een risicoreservering van 10% en het tweede bedrag met een risicoreservering van 30%.

3) Obbichterweg	€ 1.230.000 miljoen	Kosten opgenomen in de begroting, niet onderbouwd met een plan.
-----------------	---------------------	---

De consequenties van deze areaalwijzigingen worden per uitbreiding inzichtelijk gemaakt. Hoewel de toekomstige beheerkosten van de standplaatsen door de corporatie worden gedragen, draagt de gemeente de verantwoordelijkheid voor de areaalkosten van de openbare ruimte.

8. Organisatie, communicatie en participatie

Organisatie

Er wordt, conform het Handboek projectmatig werken gewerkt met de driehoek bestuurlijk opdrachtgever, ambtelijk opdrachtgever en ambtelijk opdrachtnemer. Daarnaast wordt gewerkt met een stuurgroep en een ambtelijke werkgroep.

Bestuurlijk opdrachtgever:	Wethouder woonwagenzaken
Ambtelijk opdrachtgever:	Teammanager RO
Ambtelijk opdrachtnemer fase 1 en 2:	Beleidsmedewerker wonen en coördinator woonwagenzaken
Ambtelijk opdrachtnemer fase 3 e.v.:	Projectmanager team Projecten
Stuurgroep:	Bestuurder ZOwonen en bestuurlijk opdrachtgever Gemeente
Werkgroep:	ambtelijke vertegenwoordiging van relevante beleidsdisciplines ZOwonen en gemeente

Communicatie en participatie

De communicatie over het uitbreiden van het aantal woonwagenstandplaatsen in onze gemeente vraagt een zorgvuldige aanpak, waarin een belangrijke rol is weggelegd voor verwachtingenmanagement. Duidelijk moet zijn dat de uitbreiding gefaseerd plaatsvindt verspreid over een langere periode, en dus niet in één keer. Van belang is dat bewoners van de woonwagenlocaties en belangstellenden die op de wachtlijst staan voor een woonwagenstandplaats hierover goed worden geïnformeerd, in begrijpelijke taal.

In de komende vier jaar wordt gestart op een aantal locaties. Communicatie hierover vindt plaats aan de hand van een stakeholderanalyse, waarin alle direct en indirect betrokkenen (per locatie) worden opgenomen. Bewoners en belangstellenden van deze drie locaties worden actief, persoonlijk en tijdig geïnformeerd over en betrokken bij de plannen voor de betreffende locatie. Bewoners en belangstellenden van andere locaties, evenals andere betrokkenen worden eveneens geïnformeerd. Dit gebeurt persoonlijk en/of schriftelijk. Indien nodig (voor zover relevant) worden ook bewoners in de directe omgeving van uitbreidingslocaties geïnformeerd.

De keuze voor de uitbreidingslocaties Tudderenderweg en Obbichterweg ligt vast. Hierover vindt geen participatie plaats. Binnen deze kaders wordt gekeken naar onderwerpen waarover betrokkenen kunnen participeren. Denk bijvoorbeeld aan de inrichting van de groene ruimte. Communicatie en participatie vinden plaats in afstemming met betrokken woningcorporaties en andere partners. Tot slot wordt straks per projectopdracht per locatie met de betreffende corporatie in overleg getreden

Bovenstaande wordt na besluitvorming nader uitgewerkt in een concreet plan van aanpak.

9. Kanttekeningen

Het is belangrijk goed na te denken over de weerbaarheid van medewerkers en uitvoerders in het veld. Veel woonwagenbewoners zijn of voelen zich al jaren niet gehoord. Daarom

reageren zijn soms emotioneel. En kunnen medewerkers die niet goed zijn voorbereid in conflicten belanden. De gemeente Sittard-Geleen heeft een tijdelijke coördinator woonwagenzaken aangesteld als contactpersoon voor alle medewerkers die contact hebben met woonwagenbewoners. Hiermee wordt geïnvesteerd in het opbouwen van een relatie met bewoners en wordt er over en weer vertrouwen opgebouwd. Voor vragen, ondersteuning en kennis op het gebied van woonwagenzaken kunnen medewerkers contact opnemen met de coördinator woonwagenzaken. Tot slot wordt er vanaf fase 3 een interne projectleider aan de uitbreidingslocaties toegevoegd, die het proces stroomlijnt en de voortgang monitort.

Tot slot is gelet op het Didam-arrest van belang dat bij het vervreemden van onroerend goed de regels van het Didam-arrest van toepassing zijn.

Steller	:	Nora Ritzen / Jack van der Bent
Telefoon	:	06 15103669 / 06 38603694
E-mail	:	nora.ritzen@sittard-geleen.nl
Team	:	Ruimtelijke Ontwikkeling