

## Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2046879  
Steller: J.E.A. Arjaans  
Datum commissie: 10 oktober 2023  
Datum raadsvergadering: 17 oktober 2023

Team: RO  
Teammanager: Tom Plat  
Portefeuillehouder: M. van der Ven en K. Hakhoff  
E-mail: f.bruinsma@hoorn.nl

### Onderwerp

Scenario's voor de mogelijke uitbreiding van woonwagenlocatie Bobeldijk - Zomervaat.

### Agendering

Ter besluitvorming

### Bijlagen

|   |                                                                                     |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Kaart scenario 1                                                                    |
| 2 | Kaart scenario 2                                                                    |
| 3 | Financiële gevolgen scenario 1 en 2 uitbreiding woonwagenlocatie Zomervaat (geheim) |
| 4 | Financiële onderbouwing scenario 1 (geheim)                                         |
| 5 | Financiële onderbouwing scenario 2 (geheim)                                         |

---

### De raad besluit

1. De geheimhouding volgens artikel 87 Gemeentewet op te leggen op de volgende stukken: bijlagen 3, 4 en 5 op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b van de Woo, waarbij de geheimhouding geldt tot 17 oktober 2033.
2. Af te zien van een kostenneutraal plan voor de uitbreiding Zomervaat.
3. Akkoord te gaan met een verdere uitwerking van scenario 1, een uitbreiding van de Zomervaat met 13 standplaatsen voor woonwagenbewoners.
4. Op voorhand een verlies te accepteren voor de uitbreiding Zomervaat, te dekken uit de ABR Grondzaken.

### Samenvatting

De gemeenteraad heeft als ambitie om de woonwagenlocatie Bobeldijk – Zomervaat uit te breiden aan de kant van de Zomervaat. Sinds 2018 wordt gewerkt aan een uitbreiding van de woonwagenlocatie. Er zijn nu twee scenario's uitgewerkt voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie. Het belang van de uitbreiding voor de doelgroep, de woonwagenbewoners, is groot. Er staan zeventien woonwagenbewoners op de wachtlijst. Het wonen bij elkaar en wonen in een woonwagen is een essentieel onderdeel van de culturele identiteit van de woonwagenbewoners. Dit is een Europees en landelijk erkende bijzondere woonvorm. Financieel gezien is deze businesscase niet kostenneutraal. Voorgesteld wordt om verder te gaan met de uitwerking van scenario 1 en dit tekort te dekken uit de ABR grondzaken.

## **1. Inleiding: reden van het voorstel**

### **Aanleiding**

Er wordt sinds 2018 gesproken over een uitbreiding van de woonwagenlocatie, aan de kant van de Zomervaart achter het Keern. In het Coalitieakkoord 2022-2026 staat de uitbreiding als één van de ambities. Voorwaarde is dat er een nieuwe brugverbinding komt tussen het oude deel en een eerdere uitbreiding. De voorbereiding voor de aanleg van de verkeersbrug is gestart. De raad heeft het college gevraagd het raadsvoorstel voor het vrijgeven van het krediet voor de brug in dezelfde vergadering te behandelen als dit voorstel. De scenario's voor een mogelijke uitbreiding zijn uitgewerkt, zodat duidelijk is wat er mogelijk is op de beoogde locatie aan de Zomervaart. De mogelijkheden worden behandeld op basis van financiën, stedenbouw en woonbeleid.

### **Belang**

Het belang is het invullen van de woonbehoefte van woonwagenbewoners op de locatie Bobeldijk - Zomervaart. De raad heeft in 2021 besloten om uitbreiding van de woonwagenlocatie kostenneutraal mogelijk te maken. Het realiseren van een kostenneutrale uitbreiding blijkt niet mogelijk, door financiële en stedenbouwkundige uitgangspunten. Er is daarom een nieuw besluit nodig. De vraag is of de raad hier geld voor beschikbaar wil stellen en of het financieel tekort te verantwoorden is richting de Hoornse bevolking. Dit voorstel helpt bij de besluitvorming en belangenafweging.

### **Centrale vraag**

Wil de raad verdergaan met de uitbreiding Zomervaart, ondanks dat deze niet kostenneutraal gerealiseerd kan worden? Zo ja, welke van de twee scenario's met bijbehorende financiële consequenties heeft de voorkeur van de raad?

## **2. Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met dit raadsvoorstel wordt een stap verder gezet in de verkenning van de uitbreiding van de woonwagenlocatie. Het doel is om extra standplaatsen te realiseren, voor mensen die nu nog geen standplaats kunnen bemachtigen en op de wachtlijst staan. Het gaat om zeventien ingeschreven woonwagenbewoners.

## **3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie**

Het doel is om energieneutraal te bouwen en BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen), oftewel gasloze woonwagens, neer te zetten op de uitbreiding van de woonwagenlocatie. Dit is een verplichting richting kopers en richting Intermaris voor de sociale huurders. Ook vanuit Intermaris is hier consensus over. Dit voorstel draagt in de categorie *People* ook bij aan de duurzaamheidsambitie. Een uitbreiding met standplaatsen zorgt ervoor dat woonwagenbewoners kunnen leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit: het wonen in familieverband en in een 'woonwagen' (chalet/ houtskeletbouwwoning).

## **4. Kaders**

*Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (BZK, juli 2018).*

De kern van het lokale standplaatsenbeleid is dat het woonwagenleven mogelijk is en voldoende wordt ondersteund. Dit past binnen het mensenrechtelijk kader. Uitgangspunt hierbij blijft dat huisvestingsbeleid een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is.

*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.

*Woonvisie Hoorn 2020-2025 Een nieuwe koers (oktober 2020).*

In de woonvisie staat: "Een specifieke woonvorm binnen Hoorn vormen de woonwagens...de gemeente werkt samen met de corporatie aan het aanbieden van voldoende standplaatsen en huurwoonwagens voor de woonwagenbewoners".

*Nota grondbeleid (2016).*

Bij een exploitatieperiode van 0–5 jaar dient minimaal een positief resultaat van 15% ten opzichte van de te maken kosten te worden behaald. Bij een exploitatieperiode langer dan 5 jaar dient minimaal een positief resultaat van 25% ten opzichte van de te maken kosten te worden behaald.

Raadsbesluiten

- Bestemmingsplan *Uitbreiding woonwagencentrum Bobeldijkerweg*, vastgesteld door de raad 15 maart 2011. In dit raadsbesluit wordt onder andere een besluit genomen over de aanleg van een brug op de woonwagenlocatie.
- *Uitbreiding woonwagenlocatie Zomervaat*, vastgesteld door de raad 6 juli 2021. Waarin besloten wordt tot uitbreiding van het aantal standplaatsen op de woonwagenlocatie. Met als uitgangspunt een sluitende grondexploitatie.

## **5. Argumenten**

Er zijn twee scenario's uitgewerkt. Er zijn dus twee varianten om uit te kiezen als de raad wil doorgaan met de uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de Zomervaat. De scenario's zijn niet in detail uitgewerkt en de concrete invulling kan daarom nog wijzigen. De scenario's bespreken we hieronder vanuit financiën, woonbeleid en stedenbouw.

Woonbeleid

Het belang van de uitbreiding voor de doelgroep, de woonwagenbewoners, is groot. Er staan zeventien woonwagenbewoners op de wachtlijst. Het wonen bij elkaar en wonen in een woonwagen is een essentieel onderdeel van de culturele identiteit van de woonwagenbewoners. Dit is een Europees en landelijk erkende bijzondere woonvorm.

Na een eerste inventarisatie in februari/maart 2020, is er in februari 2022 opnieuw uitgebreid onderzoek gedaan naar de woonbehoefte onder de woonwagenbewoners. Dit keer door individuele gesprekken met de standplaatszoekenden. Daaruit komt het volgende naar voren:

- Er stonden in totaal 51 mensen op een belangstellendenlijst. 26 personen stonden op een lijst van geïnteresseerden bij de gemeente (uit de inventarisatie februari/maart 2020) en 25 personen stonden op een lijst vanuit Woonmatch West-Friesland bij woningcorporatie Intermaris;
- Meerdere mensen die op de lijst stonden, bleken al een standplaats te hebben;
- 51 mensen zijn persoonlijk één of meerdere keren telefonisch benaderd;
- 26 personen hebben aangegeven een afspraak te willen maken. Er zijn uiteindelijk 23 persoonlijke gesprekken gevoerd met mensen die interesse toonden in een standplaats;
- Alle personen die een gesprek hebben gevoerd, hebben een registratieformulier ingeleverd;
- Iedereen heeft een ondertekende kopie van het interview ontvangen.

Er bleven 23 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 meestal inwonen bij

(groot)ouders. Juli 2020 is de toewijzingsverordening door de raad vastgesteld en vanaf dat moment kunnen woonwagenzoekers die een standplaats willen zich inschrijven op de wachtlijst bij de gemeente, zowel voor een huur- als voor een koopstandplaats. Op deze wachtlijst hebben zich op dit moment 17 woonwagenbewoners ingeschreven.

Op het moment van het raadsbesluit tot uitbreiding van de woonwagenlocatie (juli 2021) is uitgegaan van circa 10 standplaatsen. Uit overleggen voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie is gebleken dat het bij 13 woonwagenbewoners gaat om (klein)kinderen van woonwagenbewoners op de woonwagenlocatie zelf. Vanuit die wens is gekeken hoe we zoveel mogelijk (klein)kinderen van de woonwagenlocatie aan een standplaats kunnen helpen. Vanuit wonen is scenario 1 met dertien standplaatsen het meest gewenst.

#### Algemeen

De eventuele kosten bij uitvoering van een uitbreiding, wegen niet op tegen de eventuele opbrengsten. Aan de kostenkant heeft dit te maken met de oppervlakte van het plangebied: die is klein waardoor algemene kosten, zoals plankosten, op relatief weinig standplaatsen drukken. Aan de opbrengstenkant blijkt optimalisatie lastig. Woonwagenbewoners kunnen een hypotheek afsluiten ter hoogte van maximaal € 54.000 voor een standplaats en maximaal € 160.060 voor een woonwagen met energiebesparende maatregelen (NHG-normen 2023). Er is op dit moment slechts één hypotheekverstrekker die alleen onder NHG-normen een hypotheek wil verstrekken. Hier mag geen eigen geld bij worden ingebracht. Dit dekt niet de kosten voor een BENG woonwagen (welke gemiddeld meer dan € 200.000 kost). Recent zijn VNG-moties ingebracht over startersleningen door de gemeente Hoorn en over verhoging van de NHG-normen voor woonwagenbewoners door de gemeente Land van Cuijk en ondersteund door de gemeente Hoorn. Deze moties zijn unaniem aangenomen. Hierover is overleg opgestart met de Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG), ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (SvN). Het is niet bekend of en wanneer de veranderingen doorgevoerd gaan worden.

In dit voorstel wordt uitgegaan van een grondprijs van € 152 per m<sup>2</sup>, exclusief btw (prijsspeil 1-1-2023), zoals in de grondprijzenbrief 2023 vastgesteld. Deze grondprijs wordt gerekend voor zowel standplaatsen die worden verkocht aan woonwagenbewoners, als voor standplaatsen die verkocht worden aan Intermaris om te gaan verhuren. Het is dus een 'sociale' grondprijs. Al met al kan er aan de opbrengstenkant dus niet worden geoptimaliseerd om de kosten voor een uitbreiding van de woonwagenlocatie te dragen. De businesscase is voor deze te openen grondexploitatie niet sluitend te krijgen. De twee overgebleven scenario's zijn als volgt:



Conclusie: Scenario 1 & 2 zijn beide in financieel opzicht nadelig. Omdat het doel van de uitbreiding is om de woonwagenbewoners te faciliteren én omdat er meer gegadigden dan plekken zijn, is het logisch om te kiezen voor scenario 1. In het coalitieakkoord 2022-2026 staat dat in deze bestuursperiode het woonwagencentrum aan de Bobeldijkerweg uitgebreid wordt. Vanuit wonen is scenario 1 met dertien standplaatsen het meest gewenst omdat hiermee zoveel mogelijk (klein)kinderen van de woonwagenlocatie aan een standplaats geholpen kunnen worden. Dertien standplaatsen is het hoogste aantal standplaatsen dat gerealiseerd kan worden. Daarnaast maakt de keuze voor scenario 1 of 2 in financieel opzicht relatief weinig uit. Het is belangrijk om te besluiten of de uitbreiding al dan niet kan doorgaan met een financieel tekort. Dit wijkt namelijk af van het eerder genomen besluit van de raad voor een kostenneutraal project.

#### **6. Maatschappelijk draagvlak**

Er is uitgebreide participatie geweest in het voortraject voor een uitbreiding met de woonwagenbewoners. Er is in februari/maart 2020 een inventarisatie gehouden. In februari 2022 is er opnieuw uitgebreid onderzoek gedaan naar de woonbehoefte onder de woonwagenbewoners. Dit keer door individuele gesprekken met de standplaatszoekenden. Er bleven 23 personen over die in aanmerking komen voor een standplaats. Door de bewonersvertegenwoordiging is in oktober 2020 ook aangegeven dat standplaatsen wat hun betreft 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 deze 23 belangstellenden hebben zich tot op heden 17 woonwagenbewoners ingeschreven op de wachtlijst. Bijna alle woonwagenbewoners die op de bestaande woonwagenlocatie wonen, zijn voorstander van de uitbreiding.

Op 1 augustus 2023 zijn scenario 1 en 2 met de bewonersvertegenwoordiging van de woonwagenlocatie (de vertegenwoordigers van de zeven families) gedeeld. De meerderheid van alle vertegenwoordigers geeft de voorkeur aan het scenario met de meeste standplaatsen, te weten scenario 1 met dertien standplaatsen. Met dit scenario kunnen alle (klein)kinderen van de woonwagenlocatie die in categorie 1 van de Toewijzingsverordening staan een standplaats bemachtigen.

Er is nog geen onderzoek gedaan naar draagvlak voor een uitbreiding in de directe omgeving. Zoals de bewoners en bedrijven aan het Keern en omwonenden. Het grasveld achter restaurant Pejo wordt gezien als geschikte locatie voor de uitbreiding. Echter, omdat de uitbreiding en de scenario's zo'n grote financiële impact hebben en de impact voor de gehele gemeente is, worden deze eerst aan de raad voorgelegd middels dit voorstel.

#### **7. Financiële consequenties**

Dit raadsvoorstel heeft financiële gevolgen. De hoogte is afhankelijk van de keuze die de raad maakt. De uitvoering van de uitbreiding van de Zomervaart heeft namelijk negatieve financiële consequenties. In afwijking op het eerder genomen besluit uit 2021 (zaaknummer 1869039) met betrekking tot een sluitende businesscase wordt nu voorgesteld om dit tekort te dekken uit de ABR grondzaken. Daarnaast zal er bij het openen van een grondexploitatie vooraf een extra risicobuffer moeten worden gereserveerd in de ABR. Dit heeft impact op het weerstandsvermogen. Wel zijn het voorlopige cijfers, op basis van de stand van zaken per 1-1-2023. Het uiteindelijke financiële beeld zal bij het voorstel tot openen van de grondexploitatie expliciet aan de raad worden voorgelegd. Het nemen van een verlies betekent dat dit geld niet gebruikt kan worden voor andere projecten in de gemeente Hoorn.

#### **8. Communicatie**

Het raadsbesluit zal op de gebruikelijke manieren gecommuniceerd worden. De woonwagenbewoners worden ook via de vertegenwoordiging van de woonwagenlocatie en via een nieuwsbrief op de hoogte gesteld van de besluitvorming in de raad.

## 9. Realisatie

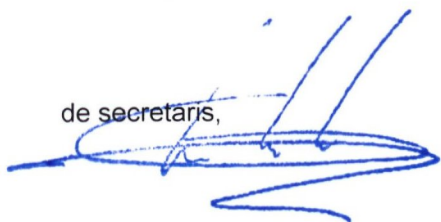
Als het uitvoeringskrediet voor de aanleg van een brug beschikbaar wordt gesteld in oktober 2023, dan wordt de omgevingsvergunning hiervoor aangevraagd. De planning is dat na het verlenen van de omgevingsvergunning, in 2024 gestart wordt met de aanleg van de brug. Verdere voorbereiding en uitvoering van de uitbreiding (o.a. het maken van een definitief ontwerp, communicatie en het starten van procedures en onderzoeken) zijn afhankelijk van besluitvorming door de raad.

Hoorn,

19 SEP. 2023

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris,



de burgemeester

