Raadsvoorstel

Aankoop grond tbv woonwagenstandplaatsen

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 19 augustus 2025
Portefeuillehouder: : Martijn Kortleven
Zaaknummer : 1069909

Publiekssamenvatting

Leven in een woonwagen is een essentieel onderdeel van de cultuur van Roma, Sinti en andere woonwagenbewoners. Deze cultuur wordt door mensenrechten beschermd, zo heeft onder meer het Europees Hof voor de Rechten van de Mens bepaald dat deze groep extra beschermd moet worden en hun leefwijze een beschermde cultuur is. In zijn advies wijst het Europees Hof erop dat het Rijk, lokale overheden en woningcorporaties verplicht zijn om deze cultuur van woonwagenbewoners niet alleen te beschermen, maar ook te faciliteren. In 2018 is het nieuwe “beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid” van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld. In dit beleidskader staat dat gemeenten bij vaststelling van het lokale woonbeleid rekening moeten houden met de vraag naar woonplekken voor woonwagenbewoners. Om uitvoering te geven aan dit landelijke beleidskader heeft de regio Holland Rijnland opdracht gegeven om een woonbehoefteonderzoek te laten uitvoeren. Op 20 juli 2021 heeft het college van B&W van Noordwijk kennisgenomen van het “advies uitkomst verkenning woonwagenlocaties”. Uit dit rapport blijkt dat het aantal standplaatsen in Holland Rijnland op dit moment vergelijkbaar is met het landelijk gemiddelde, namelijk 1,2 per 1000 woningen. In de toekomst is behoefte aan extra woonwagenstandplaatsen in de regio. Dat betekent dat binnen Holland Rijnland het streven is om op termijn ca. 36 nieuwe standplaatsen toe te voegen. Bij de uitbreiding van het aantal standplaatsen wordt rekening gehouden met de verdeling over de gemeenten, kijkend naar het huidige aantal standplaatsen in relatie tot de totale voorraad. Voor Noordwijk betekent het een toevoeging van tenminste 3 standplaatsen tot 2030.
Nu staat er naast de locatie met de bestaande woonwagens, waar een herinrichting plaats gaat vinden, een perceel met een woning te koop. Met de aankoop van de woning aan de Maandagsewetering 60 kan de gemeente uitvoering geven aan de opgave en de woonwagenlocatie uitbreiden. Op het ruime perceel kunnen we meer dan de benodigde 3 standplaatsen realiseren, zodat we ook voor de toekomst na 2030 voldoende ruimte hebben. De woning Maandagsewetering 60 heeft een woonbestemming. Het perceel (ondergrond) heeft een bedrijfsbestemming omdat het hier om een voormalige bedrijfswoning gaat.

Voorgesteld besluit

I) in te stemmen met de aankoop van het perceel aan de Maandagsewetering 60 te Noordwijkerhout, kadastraal bekend Noordwijkerhout, sectie C nummer 2153, groot 2250m²;
II) de gemeenteraad te verzoeken het benodigde krediet voor de aankoop ad. € 1.440.000,00 exclusief kosten koper, ad. € 10.000,00 en makelaarskosten ad € 14.400,00 samen groot € 1.464.400,00 voor de aankoop beschikbaar te stellen.
III) de waardevermindering door de sloop van de woning ad. € 698.145,00 af te boeken en dit ten laste brengen van de Algemene reserve.
IV) de gemeenteraad te verzoeken het benodigde krediet voor de sloop, bouw-, woonrijp maken en planontwikkeling ter hoogte van € 500.000,00 ten laste te brengen van de algemene reserve.
V) de jaarlijkse rente ad. € 8.429,00 behorende bij de grondwaarde van ad € 766.255,00 te dekken uit het budget onvoorzien structureel.

Inleiding

In 2018 is het nieuwe “beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid” vastgesteld. In dit beleidskader staat dat gemeenten bij vaststelling van het lokale woonbeleid rekening moeten houden met de vraag naar woonplekken voor woonwagenbewoners.
Op 20 juli 2021 heeft het college van B&W van Noordwijk kennisgenomen van het “advies uitkomst verkenning woonwagenlocaties”, dat in opdracht van Holland Rijnland naar aanleiding van dit beleidskader is uitgevoerd. Uit dit rapport blijkt dat het aantal standplaatsen in Holland Rijnland op dit moment vergelijkbaar is met het landelijk gemiddelde, namelijk 1,2 per 1000 woningen. Er blijkt eveneens uit dit rapport dat er in de toekomst behoefte is aan extra woonwagenstandplaatsen in de regio. In de regionale woonagenda zijn afspraken gemaakt over het aantal toe te voegen woonwagen-standplaatsen voor 2030. Dat betekent dat binnen Holland Rijnland het streven is om voor 2030, 36 nieuwe standplaatsen toe te voegen. Bij de uitbreiding van het aantal standplaatsen wordt rekening gehouden met de verdeling over de gemeenten, kijkend naar het huidige aantal standplaatsen in relatie tot de totale voorraad. Voor Noordwijk betekent het een toevoeging van 3 tot 2030. Naast de locatie met de bestaande woonwagens, waar een herinrichting plaats gaat vinden, staat nu een perceel met een woning te koop. Met de aankoop van de woning aan de Maandagsewetering 60 kan de gemeente uitvoering geven aan de opgave en de woonwagenlocatie uitbreiden. Op het ruime perceel kunnen we meer dan de benodigde 3 standplaatsen realiseren, zodat we ook na 2030 voldoende ruimte hebben. De woning Maandagsewetering 60 heeft een woonbestemming. Het perceel (ondergrond) heeft een bedrijfsbestemming omdat het hier om een voormalige bedrijfswoning gaat.

Beoogd effect

Met de aankoop van het perceel van 2250 m² en de sloop van de op het perceel aanwezige opstallen kunnen 6 standplaatsen voor woonwagens worden gerealiseerd. Dit perceel krijgt een eigen toegang, inclusief groen en parkeren op eigen terrein. Toekomstige woonwagenbewoners (afstammelingen) kunnen we een plek bieden waar men in familieverband in een woonwagen kan leven en daarmee hun culturele levenswijze in stand kan houden. Hiermee voldoet Noordwijk aan de opgave om voor 2030 3 nieuwe plekken te realiseren, maar is er genoeg ruimte voor na 2030. Het komt tevens tegemoet aan de actuele motie leden Van Dokkum (PvdA) en Koppel (GroenLinks) over Woonwagenstandplaatsen d.d. 27 september 2022; *“af te zien van de tijdelijke locatie voor woonwagens aan de Schippersvaartweg en in te zetten op een spoedige realisatie van een alternatieve locatie en bij de keuze van deze nieuwe locatie de volgende voorwaarden te hanteren: een permanente locatie; binnen een woongebied in een dorp óf op een locatie buiten de kern waar op afzienbare termijn een nieuwbouwwijk zal verrijzen, zodat de locatie op termijn deel uitmaakt van de nieuwe wijk.”*

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: in te stemmen met de aankoop van het perceel aan de Maandagsewetering 60 te Noordwijkerhout, kadastraal bekend Noordwijkerhout, sectie C nummer 2153, groot 2250m².

Argumenten

1.1 Door het aankopen van het perceel Maandagsewetering 60 kunnen we de woonwagenbewoners een permanente plek bieden binnen een woongebied met voldoende voorzieningen in de nabijheid. Hiermee voldoet de gemeente aan haar opgave volgens Holland Rijnland.

1.2 Met de aankoop van het perceel van 2250 m² kunnen 6 nieuwe woonwagenstandplaatsen worden gerealiseerd, inclusief natte ruimten, groen en parkeren.

1.3 De gemeente Noordwijk is sinds 2021 op zoek naar een geschikte locatie waar een uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen kan worden gerealiseerd. Naast de grote opgave van het vinden van locaties voor het realiseren van betaalbare woningen en de opvang voor diverse aandachtsgroepen, is het zoeken naar geschikte locaties voor woonwagens eveneens een extra uitdaging.

1.4 De huidige woonwagenlocatie aan de Maandagsewetering 44 t/m 58 voldoet niet aan de brandvoorschriften en daarom worden er tijdelijk brandwerende schotten geplaatst. Daarna moet er een herinrichting van het terrein plaatsvinden, in overeenstemming met het advies van de brandweer. Mocht tijdens de herinrichting van het naastgelegen woonwagenterrein blijken dat er toch een woonwagen verplaatst moet worden, kan deze woonwagen verplaatst worden naar de Maandagsewetering 60.

1.5 Sinds 2021 zijn we op zoek naar een geschikte permanente locatie waar we een aantal nieuwe woonwagenstandplaatsen kunnen realiseren. Gegeven onze grote woningbouwopgave voor betaalbare woningen voor onze inwoners, de opvangplekken voor ontheemden en andere aandachtsgroepen, is het een bijna onmogelijke opgave gebleken om een locatie te vinden die, groot genoeg is en recht doet aan de vereisten die bij een woonwagenterrein horen. Het perceel aan de Maandagsewetering 60 voldoet aan alle voorwaarden. Het perceel is gelegen naast het huidige terrein aan de Maandagsewetering (44-58).

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

1.1 Het perceel is niet braakliggend, de opstallen moeten worden gesloopt en het terrein bouwrijp worden gemaakt om ruimte te maken voor de standplaatsen, inclusief groen, water op eigen terrein en alle voorzieningen, zoals de natte ruimte en parkeren.

1.2 Om het beoogde doel te realiseren, is een omgevingsvergunning; een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. Dit kan vertraging in het proces van ontwikkeling betekenen., waar bezwaar en beroep tegen openstaat.

Beslispunt II: de gemeenteraad te verzoeken het benodigde krediet voor de aankoop ad. € 1.440.000 exclusief kosten koper, ad. €10.000 en

makelaarskosten ad € 14.400,-, samen groot € 1.464.400,- voor de aankoop beschikbaar te stellen.

Argumenten

2.1 Gelet op het budgetrecht van de gemeenteraad wordt verzocht aan de gemeenteraad het benodigde krediet voor de aankoop vast te stellen, groot € 1.464.400 euro.

2.2 De optelsom van € 1.440.000,00 voor de aankoop, €14.400,00 voor de makelaar en circa € 10.000,00 voor notaris en kadasterkosten vormen de totale aankoopkosten.

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

2.1 De woning op het aan te kopen perceel zal worden gesloopt, maar is wel onderdeel van de waardebepaling. Bij het slopen van de woning zal deze waarde in een keer moeten worden afgeboekt.

2.2 Als de gemeenteraad geen budget beschikbaar stelt kan de gemeente het perceel niet verwerven en moet er opnieuw gezocht worden naar een locatie voor de woonwagenopgave. Dit kan weer enige jaren duren, waardoor we niet voor 2030 aan onze opgave kunnen voldoen.

Beslispunt III: de waardevermindering door de sloop van de woning ad. € 698.145,00 af te boeken en dit ten laste brengen van de Algemene reserve.

Argumenten

3.1 Bij aanschaf van het perceel en pand komen deze tegen aankoopwaarde op de balans. Nadat het pand is afgebroken heeft deze geen waarde meer en moet geheel worden afgeschreven. De waarde van het pand is berekend conform de "Taxatie Bouwkostenkompas 2024" gebaseerd op een luxe vrijstaande woning 2-laags. GBO (Gebruiksoppervlak) 327m² maal de m² waarde uit de kompas ad € 2135,00 = € 698.145,00.

3.2 De kosten van deze gehele afschrijving komen, omdat hier geen ruimte voor is in de begroting, ten laste van de Algemene reserve

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

n.v.t.

Beslispunt IV: de gemeenteraad te verzoeken het benodigde krediet voor de sloop, bouw-, woonrijp maken en planontwikkeling ter hoogte van € 500.000,00 ten laste te brengen van de algemene reserve.

Argumenten

4.1 Na de aankoop moet de grond geschikt gemaakt worden voor het plaatsen van de woonwagens. Zowel fysiek (sloop van de huidige opstallen, bouw, en woonrijp maken) als juridisch (planologische wijziging van bedrijfsbestemming naar wonen). De geschatte kosten bedragen € 200 euro per m² bouw-, woonrijpmaken en plankosten (2250 m²), sloopkosten (300m² voor € 75 per m²) afronding €500.000,00.

4.2 *De kosten van ontwikkeling is marktafhankelijk. Het bedrag voor de ontwikkeling is gebaseerd op prijspeil 2025.*

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

n.v.t.

Beslispunt V: de jaarlijkse rente ad. € 8.429,00 behorende bij de grondwaarde van ad. € 766.255, 00 te dekken uit het budget onvoorzien structureel.

Argumenten

5.1 over grond mag niet worden afgeschreven. Voor de jaarlijkse rentelasten van 1,1% ad. € 8.429 ,00 wordt voorgesteld om hiervoor het budget Structureel Onvoorzien aan te wenden.

5.2 In de begroting is een budget opgenomen voor onvoorziene structurele uitgaven. De jaarlijkse rentelasten ca. € 8.429,00 kunnen hieruit structureel gedekt worden. Hiermee komt het restantbudget onvoorzien structureel op €117.221,00

Financiën

Financieel

Aankoopbedrag (exclusief bijkomende kosten)	€ 1.440.000
Verwervingskosten	€ 10.000 + €14.400 +/+
Totaal	€ 1.464.400
Afboeking sloop woning	€ 698.145 -/-
Waarde grond	€ 766.255,00
De jaarlijkse rentelasten van 1,1% bedraagt	€ 8.4299,00

Advies Financiën:

- Voor de beoogde ontwikkeling van de locatie dient de opstal te worden gesloopt.
- Als er vastgoed gesloopt wordt dan moet er een afwaardering plaatsvinden. Ook moeten er kosten gemaakt worden voor het bouw- en woonrijp maken.
- De grond die overblijft wordt opgenomen in onze Staat C (staat met investeringen en met bijbehorende rente/afschrijving). Er vindt op grond geen afschrijving, maar wel rente plaats. Dit wordt meegenomen in het totale renteverhaal van onze begroting.
- De geschatte kosten voor de sloop, het bouw- en woonrijp maken, de plankosten en bijkomende kosten bedragen in de voorlopige berekening ongeveer € 500.000,00. Deze komen ten laste van de Algemene Reserve. Hiervoor wordt een separaat voorstel voorgelegd.
- De huurinkomsten komen ten gunste van de begroting.

Maatschappelijke meerwaarde

Leven in een woonwagen is een essentieel onderdeel van de cultuur van Roma, Sinti en overige woonwagenbewoners. En juist deze cultuur wordt door mensenrechten beschermd, zo heeft onder meer het Europees Hof voor de Rechten van de Mens bepaald. Toekomstige woonwagenbewoners (afstammelingen) bieden we een eigen plek om in familieverband te leven in een woonwagen.

Vervolg

[Inclusief communicatie]

Actie	Planning
Sloop opstallen	Q1/Q2 2026
Woon- en bouwrijp maken	ntb
Bestemmingswijziging	Start aanvraag Q3 2025
Participatietraject starten	Na aankoop start plan van aanpak

Bijlage(n)

- Raadsbesluit Aankoop Maandagsewetering 60
- Versnellingsverzoek agendacommissie

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester