

Rapportage

Woonwagencentaties



Beleidskader

In Nederland zijn er meer dan 8.000 standplaatsen verspreid over ruim 250 woonwagenlocaties. Het uitsterfbeleid van woonwagenlocaties is sinds juli 2018 niet meer toegestaan. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft een nieuw beleidskader uitgewerkt dat gemeenten handvatten biedt voor beleidsvorming rondom woonwagenlocaties. Dit nieuwe beleidskader verduidelijkt dat recht dient te worden gedaan aan de culturele identiteit die samenhangt met deze woonvorm. Gemeenten dienen beleid voor woonwagenlocaties en standplaatsen vast te stellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven aan het woonwagenleven van woonwagenbewoners. Dit betekent dat de gemeente Noordoostpolder en woningcorporatie Mercatus in overleg met woonwagenbewoners de woonbehoefte moeten inventariseren en vastleggen in de uitvoeringsagenda wonen en zorg dat gerelateerd is aan het programma volkshuisvesting.

Inventarisatie uitbreidingsbehoefte

Binnen de gemeente Noordoostpolder zijn er vijftien standplaatsen voor woonwagens verdeeld over vier woonwagenlocaties. Het betreft de woonwagenlocaties in Emmeloord, Marknesse, Nagele en Luttelgeest. Er hebben (verdiepende) gesprekken plaatsgevonden met het merendeel van de (huidige en potentiële toekomstige) woonwagenbewoners over hun wensen en behoeften. Er is telefonisch contact opgenomen met de bewoners om een afspraak bij hen thuis te maken. Vervolgens heeft er bij de bewoners die hiermee hebben ingestemd een huisbezoek plaatsgevonden. Tijdens het huisbezoek is met de bewoners ondermeer een gesprek gevoerd over hun woon- en leefsituatie, de woonomgeving, voorzieningen, openbare ruimte, leefbaarheid en veiligheid. De huidige woonwagenbevolking in de Noordoostpolder kenmerkt zich door haar relatief jonge bevolkingsopbouw. Hierdoor is de verwachting dat er op korte termijn door natuurlijk verloop geen tot weinig standplaatsen vrijkomen. Uit de gesprekken met (huidige en potentiële toekomstige) woonwagenbewoners kwam een uitbreidingsbehoefte naar voren van 2 tot 4 standplaatsen in de komende 5 jaar. De voorkeur van (potentiële toekomstige) bewoners gaat hierbij uit naar de woonwagenlocaties Emmeloord en Marknesse.

Woonwagenlocatie Marknesse

In het verleden waren er vier standplaatsen op de woonwagenlocatie in Marknesse. Dat zijn nu twee standplaatsen. Dit betekent dat er ruimte is om deze woonwagenlocatie desgewenst weer uit te breiden met 2 (extra) standplaatsen naar in totaal 4 standplaatsen waarmee aan de behoefte onder (huidige en potentiële toekomstige) woonwagenbewoners kan worden voldaan. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de braakliggende grond waar eerder de twee standplaatsen zijn verwijderd door de gemeente Noordoostpolder. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de mogelijke uitbreiding van de nabij gelegen onderwijsinstelling.



Foto van braakliggend terrein bij woonwagenlocatie Marknesse.

Woonwagenlocatie Luttelgeest

Op de standplaats op de woonwagenlocatie in Luttelgeest is een huishouden gevestigd. Hier wordt ook een bed en breakfast uitgebaat. De bewoners op deze locatie lijken niet onder de doelgroep (die normaliter in aanmerking komt voor sociale huurwoningen) van woningcorporatie Mercatus te vallen. De bewoners hebben bij de gemeente Noordoostpolder al enkele keren geïnformeerd naar de mogelijkheid om de grond te kopen (waardoor zij de standplaats niet langer hoeven te huren). Wanneer hiermee wordt ingestemd door de gemeente Noordoostpolder kan zij het aantal woonwagenlocaties terugbrengen. Eventueel (extra) standplaatsen kunnen desgewenst dan elders (bijvoorbeeld op de woonwagenlocaties in Emmeloord en/of Marknesse) worden gerealiseerd. Wat hierbij in overweging moet worden genomen is dat andere bewoners op andere woonwagenlocaties dan wellicht ook in gesprek willen om de grond over te nemen (waardoor zij deze niet meer te hoeven huren) waarbij het de vraag is of dit wenselijk is omdat de gemeente Noordoostpolder (en in een later stadium mogelijk woningcorporatie Mercatus) hiermee minder invloed heeft op de betreffende woonwagenlocaties.

Woonwagenlocatie Emmeloord

Op de woonwagenlocatie in Emmeloord vindt bedrijvigheid plaats die tot (vermeende) overlast leidt bij (een deel van) de (woonwagen)bewoners. De grond van het terrein waarop dit bedrijf is gevestigd is verontreinigd blijkt uit recent grondonderzoek in opdracht van de gemeente Noordoostpolder. De eigenaars van het bedrijf en de huurders van dit terrein hebben in een gesprek in het kader van dit plan van aanpak aangegeven ervoor open te staan om het bedrijf elders in de gemeente Noordoostpolder te vestigen. Dit heeft mede te maken met het achterstallig onderhoud van de bestrating van het terrein waardoor zij hun werkzaamheden moeilijker kunnen uitvoeren, met name bij regenval door overtollig water dat moeilijk weggaat. Er kan met de eigenaars van dit bedrijf die tevens woonachtig zijn op de woonwagenlocatie in Emmeloord (verder) in gesprek worden gegaan om hun bedrijvigheid elders voort te zetten. De vrijgekomen grond kan (nadat deze is gesaneerd) desgewenst worden gebruikt om (ongeveer twee extra) standplaatsen te creëren waarmee aan de behoefte onder (huidige en potentiële toekomstige) woonwagenbewoners kan worden voldaan.



Foto van bedrijvigheid bij woonwagenlocatie Emmeloord.

Woonwagenlocatie Nagele

Op de standplaats op de woonwagenlocatie in Luttelgeest is een huishouden gevestigd. De bewoners op deze locatie lijken niet onder de doelgroep (die normaliter in aanmerking komt voor sociale huurwoningen) van woningcorporatie Mercatus te vallen. Dit huishouden maakt gebruik van voorheen twee standplaatsen op deze woonwagenlocatie. Deze twee standplaatsen vormen samen nu één standplaats.



Foto woonwagenlocatie Nagele.

Toekomstperspectief

Voordat een definitief besluit wordt genomen wat betreft het wel/niet honoreren van de uitbreidingsbehoefte kunnen gesprekken worden ingepland met potentiële toekomstige woonwagenbewoners om na te gaan of ze het betrekken van een standplaats op de betreffende woonwagenlocatie(s) daadwerkelijk willen doorzetten. Het creëren van (extra) standplaatsen op een nieuwe (woonwagen)locatie is met het oog op verdere versnippering, de extra kosten die hiermee gemoeid zijn en de tijd die hierover heen gaat (omdat de omgeving hierbij moet worden betrokken) niet voor de hand liggend. Ook aangezien er nu al vier woonwagenlocaties zijn met relatief een beperkt aantal standplaatsen, waarvan twee woonwagenlocaties (Marknesse en Emmeloord) desgewenst met (extra) standplaatsen zijn uit te breiden. De afbouw van standplaatsen is niet meer toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen. Wel kan ervoor worden gekozen om bij het vertrek van de huidige bewoners ervoor te kiezen om een standplaats op bijvoorbeeld de woonwagenlocatie in Nagele te verwijderen en er elders een standplaats voor terug te laten komen (zoals op de woonwagenlocaties in Emmeloord en/of Marknesse). Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, moet binnen redelijke termijn kans maken op een standplaats (zoals ook het geval is bij woningzoekenden die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning). Hiermee kan desgewenst worden volstaan met (extra) standplaatsen op de woonwagenlocaties in Emmeloord en/of Marknesse.

Rolverdeling beheer woonwagenlocaties

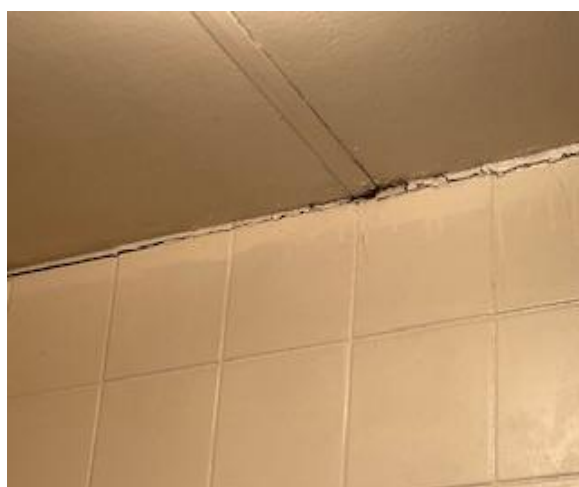
De gemeente Noordoostpolder is momenteel verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid (woonvisie), ruimtelijke ordening standplaatsen, beheer openbare ruimte en handhaving. In de toekomst kan woningcorporatie Mercatus voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren. Het betreft de realisatie en exploitatie van standplaatsen en (in de toekomst) mogelijk woonwagens. Dit maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken tussen de gemeente Noordoostpolder en woningcorporatie Mercatus. Wanneer woningcorporatie Mercatus verantwoordelijkheid draagt voor de huisvesting van woonwagenbewoners door de verhuur van standplaatsen, dient zij eigenaar te worden van de grond. Een alternatief is dat de gemeente Noordoostpolder eigenaar blijft van de grond en deze verhuurd aan woningcorporatie Mercatus die de standplaatsen op deze grond op haar beurt weer (onder)verhuurd aan de woonwagenbewoners. Deze laatste optie verdient niet de voorkeur omdat de gemeente Noordoostpolder hiermee als eigenaar in beginsel de (eind)verantwoordelijkheid voor de grond blijft dragen.

Overname door Mercatus

Woningcorporatie Mercatus staat in beginsel welwillend tegenover een overname van de grond waarop de standplaatsen zijn gevestigd om deze te (kunnen) exploiteren. Dit betekent dat er een overeenkomst moet worden opgesteld voor de overdracht van de grond. Een belangrijke voorwaarde voor woningcorporatie Mercatus om het beheer van de standplaatsen en daarmee de huisvesting van de woonwagenbewoners over te nemen is dat de woonwagenlocaties op orde zijn.

Renovatie sanitaire voorzieningen

Op korte termijn betekent dit dat de sanitaire voorzieningen bij de woonwagenlocaties in Marknesse en Nagele in verband met achterstallig onderhoud (klachten van bewoners over onder andere lekkage en schimmel) moeten worden gerenoveerd. De sanitaire voorzieningen bij de standplaatsen op de woonwagenlocatie in Emmeloord zijn enige tijd geleden reeds gerenoveerd (op uitzondering van een standplaats omdat de betreffende bewoner hier geen toestemming voor verleende). Dit betekent dat met een relatief geringe investering alle voorzieningen op orde kunnen gebracht aangezien het merendeel van de standplaatsen en daarmee sanitaire voorzieningen zich op de woonwagenlocatie in Emmeloord bevinden die reeds zijn gerenoveerd. Ondanks dat de woonwagens over eigen sanitaire voorzieningen beschikken, worden de sanitaire voorzieningen bij de standplaats nog wel gebruikt voor verschillende doeleinden.



Foto's sanitaire voorzieningen woonwagenlocatie.

Snoeien begroeiing

Daarnaast moet de begroeiing rondom de standplaatsen op de woonwagenlocatie in Emmeloord worden gesnoeid. De verwachte investering hiervoor bedraagt ongeveer 3.000,- euro. Om dit nu en in de toekomst te waarborgen kan er een overeenkomst worden opgesteld tussen woningcorporatie Mercatus en de gemeente Noordoostpolder over de rol van Mercatus (als beheerder en verhuurder van de standplaatsen) en de rol van de gemeente Noordoostpolder (als beheerder van de openbare ruimte op en rond de woonwagenlocaties).



Foto begroeiing rond standplaatsen woonwagenlocatie Emmeloord.

Overdracht

Aangezien de exploitatie van standplaatsen en (in de toekomst) mogelijk woonwagens doorgaans een grotere financiële investering vergt, dan deze oplevert aan financiële baten is de verwachting dat de opbrengst van de overdracht van de grond minimaal zal zijn. Bij de overdracht van de grond en daarmee ook de exploitatie van de standplaatsen aan woningcorporatie Mercatus kan worden afgesproken dat de huidige huurprijzen die zijn overeengekomen met woonwagenbewoners het uitgangspunt vormen. Wanneer woningcorporatie Mercatus (extra) standplaatsen gaat exploiteren staat het haar vrij om hiervoor de huurprijs opnieuw vast te stellen. Dit is ook het geval wanneer een huurder van een huidige standplaats besluit om te vertrekken en andere bewoners deze standplaats betrekken. Dit is nodig om het verschil tussen de huuropbrengsten en de benodigde investeringen van woningcorporatie Mercatus niet te veel uit te pas te laten lopen. Voor de huurprijzen van de standplaatsen geldt dat deze jaarlijks minimaal kunnen worden geïndexeerd (zoals ook het geval is bij de huurprijzen van sociale huurwoningen).

Overname standplaatsen door bewoners

Een aantal woonwagenbewoners heeft in de gesprekken aangegeven dat zij mogelijk interesse hebben om de standplaatsen over te nemen (zodat zij deze niet meer hoeven te huren). Om invloed te hebben en te houden op de woonwagenlocaties (in Emmeloord en Marknesse) kan voorafgaand, tijdens en na afloop van de overdracht van de gemeente Noordoostpolder naar Mercatus worden afgezien van een (tussentijdse) verkoop van de standplaatsen aan bewoners.

Animo voor huren van woonwagens

Enkele (potentiële toekomstige) woonwagenbewoners hebben tijdens de huisbezoeken laten weten dat zij mogelijk openstaan voor het huren van woonwagens (naast het huren van de standplaats). Dit komt omdat enkele potentiële toekomstige woonwagenbewoners de aanschaf van een woonwagen financieel niet of nauwelijks kunnen opbrengen. Daarnaast zijn er huidige woonwagenbewoners die naar eigen zeggen verblijven in een verouderde / gedateerde woonwagen die aan vervanging toe is. Zij kunnen dit zelf niet of nauwelijks bekostigen en staan zodoende open om deze te huren (in plaats van zelf aan te schaffen). Na de overdracht is het aan woningcorporatie Mercatus om hier een standpunt over in te nemen.

Bedrijvigheid op woonwagenlocatie

Woningcorporatie Mercatus zal naar verwachting enkel de grond met standplaatsen van de gemeente Noordoostpolder willen overnemen en niet de kavels waarop bedrijvigheid plaatsvindt op de woonwagenlocatie in Emmeloord die ook tot (vermeende) overlast leidt bij (een deel van) de (woonwagen)bewoners. Daarnaast is de grond van het terrein waarop dit bedrijf is gevestigd verontreinigd blijkt uit recent grondonderzoek in opdracht van de gemeente Noordoostpolder. De eigenaars van het bedrijf en de huurders van dit terrein hebben in een gesprek in het kader van dit plan van aanpak aangegeven ervoor open te staan om het bedrijf elders in de gemeente Noordoostpolder te vestigen. Wanneer zij besluiten om hun bedrijvigheid elders voor te zetten kan de vrijgekomen grond (nadat deze is gesaneerd) desgewenst worden gebruikt om (ongeveer twee extra) standplaatsen te creëren waarmee aan de behoefte onder (huidige en potentiële toekomstige) woonwagenbewoners kan worden voldaan. In dat geval kan ook deze grond (in navolging op de eerdere overdracht van standplaatsen) worden overgedragen door de gemeente Noordoostpolder aan woningcorporatie Mercatus.

Verantwoordelijkheden inzake woonwagenlocaties

Wanneer de grond en de standplaatsen worden overgedragen aan woningcorporatie Mercatus wordt zij verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de standplaatsen en de bijbehorende sanitaire voorzieningen. De bewoners zijn en blijven verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van hun woonwagen op een standplaats. Tot slot is en blijft de gemeente Noordoostpolder verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Dit betekent dat woningcorporatie Mercatus optreedt wanneer er zich misstanden voordoen op haar standplaatsen, bijvoorbeeld bij het oneigenlijk gebruik van de ruimte of betalingsachterstanden bij de huur. In dat geval moet zij erop toe zien dat de ongewenste situatie wordt beëindigd. Wanneer dit niet het gewenste effect sorteert kan worden toegewerkt naar ontbinding van de huurovereenkomst van de standplaats. De gemeente Noordoostpolder treedt op wanneer er zich misstanden voordoen in de openbare ruimte. In dat geval kan zij handhavend optreden. Hiervoor kan desgewenst haar bestuurlijk instrumentarium worden ingezet.

Informeren van bewoners

Voor aanvang van de beoogde overdracht van de standplaatsen van de gemeente Noordoostpolder naar woningcorporatie Mercatus kunnen er op iedere woonwagenlocatie huisbezoeken worden afgelegd waarbij bewoners worden geïnformeerd over de overgang en hierover desgewenst vragen kunnen stellen. Het verdient de voorkeur dat er door woningcorporatie Mercatus een contactpersoon wordt aangesteld die affiniteit heeft met (de cultuur en levensgewoonten van) woonwagenbewoners waar zij terecht kunnen met vragen en/of klachten.

Waargenomen problematiek op de woonwagenlocaties

Op de woonwagenlocaties in Emmeloord en Marknesse is afval aanwezig op (een deel van) de standplaatsen en in de openbare ruimte. Daarnaast hebben verschillende woonwagenbewoners te maken met ratten en/of muizen rond hun woonwagen. Dit heeft waarschijnlijk (deels) te maken met de ligging van hun standplaats nabij het water en/of bebossing. Daarnaast heeft dit waarschijnlijk ook (deels) te maken met afval rondom hun standplaats en woonwagen en/of andere omliggende standplaatsen en woonwagens wat ongedierte kan aantrekken. Verschillende sanitaire voorzieningen bij standplaatsen moeten (nog) worden gerenoveerd (op de woonwagenlocatie in Marknesse). Bewoners ondervinden hier last van lekkage en/of schimmel. Er zijn ook enkele bewoners met betalingsachterstanden wat betreft de huur van de standplaatsen. Tot slot vindt er op de woonwagenlocatie in Emmeloord bedrijvigheid plaats. Het terrein in Emmeloord waar de bedrijvigheid plaatsvindt dient te worden gerenoveerd / gesaneerd in verband met achterstallig onderhoud van de bestrating en de verontreiniging van de grond.



Foto afval rond standplaatsen woonwagenlocatie Emmeloord.

Voorgenomen aanpak

Er hebben gesprekken plaatsgevonden met de bewoners op de woonwagenlocaties over de situatie ter plekke. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met functionarissen van woningcorporatie Mercatus, de politie en afdelingen binnen de gemeentelijke organisatie over hun taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden inzake de woonwagenlocaties. Op basis van de verkregen informatiepositie is dit plan van aanpak opgesteld. De voorgenomen aanpak van de woonwagenlocaties is tweeledig. Er wordt een tweetal kerngroepen geformeerd bestaande uit relevante stakeholders die aan de slag gaan met voorgenomen aanpak.

Kerngroep normalisatie woonwagenlocaties

Een kerngroep richt zich op (de korte en middellange termijn op) de normalisatie van de woonwagenlocaties. Hierbij ruimen de bewoners het afval op hun standplaats op en gaat de kerngroep aan de slag met de openbare ruimte (waaronder het snoeien van begroeiing rondom de woonwagenlocaties). Het uitgangspunt is hierbij wederkerigheid waarbij de gemeente Noordoostpolder en de bewoners gezamenlijk hun verantwoordelijkheid nemen inzake de leefbaarheid op de woonwagenlocaties. De normalisatie van de woonwagenlocaties is een voorwaarde om (het eigenaarschap en het verhuurderschap van) de standplaatsen vanuit de gemeente Noordoostpolder over te dragen aan woningcorporatie Mercatus.

Kerngroep ontwikkeling woonwagenlocaties

De andere kerngroep richt zich op (de lange termijn) op de ontwikkeling van de woonwagenlocaties. Het betreft ondermeer de mogelijke uitbreiding van standplaatsen en het toekomstperspectief voor de bedrijvigheid van ondernemende woonwagenbewoners. De (mede) eigenaar van het bedrijf op de locatie in Emmeloord heeft reeds (onder voorbehoud) aangegeven onder de juiste voorwaarden open te staan om zijn bedrijf op een andere locatie voort te zetten (buiten de woonwagenlocatie). Daarnaast kan er ook worden gekeken naar de bereikbaarheid van woonwagenlocatie Emmeloord (die wat meer afgelegen ligt), bijvoorbeeld door het fietspad door te trekken.

Regie op aanpak

Het voornemen is om beide kerngroepen periodiek bij elkaar te laten komen. Op deze manier kan gezamenlijk met alle relevante stakeholders invulling worden gegeven aan de voorgenomen aanpak en kunnen afzonderlijke inspanningen onderling met elkaar worden afgestemd. Hierbij is het van belang dat er regie wordt gevoerd op de aanpak. De gebiedsregisseur bij de gemeente Noordoostpolder, kan deze regierol desgewenst op zich nemen om de aanpak te coördineren en de inspanningen van beide kerngroepen op elkaar af te stemmen. Door de aanpak te organiseren en regisseren wordt (waar nodig en mogelijk) voorkomen dat werkzaamheden ongecoördineerd plaatsvinden en hierdoor mogelijk niet het gewenste effect sorteren. Daarnaast kan de gebiedsregisseur terugvallen op de leden van beide kerngroepen wanneer de situatie daarom vraagt.

Monitoring

Om de leefbaarheidssituatie op de woonwagenlocaties op het gewenste niveau te krijgen en te houden dient er monitoring te worden verricht. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het tweetal kerngroepen waar de betrokken stakeholders periodiek verschillende indicatoren bespreken. Het betreft ondermeer het aantal huishoudens met betalingsachterstanden en de omvang daarvan, het aantal overlastmeldingen, de hoeveelheid afval op het terrein, de mate van begroeiing, de populatie ongedierte (ratten en/of muizen) en het aantal klachten over het beheer en onderhoud van de standplaatsen en bijbehorende sanitaire voorzieningen. Daarnaast kan de gebiedsregisseur frequent met de bewoners in gesprek over de huidige stand van zaken, voortgang van initiatieven en (beoogde) resultaten. Wanneer er zich ongewenste situaties dreigen voor te doen kunnen bewoners hierop worden aangesproken en desgewenst op worden bijgestuurd door de gebiedsregisseur en/of (afzonderlijke leden van) de operationele kerngroep.