

Advies aan gemeenteraad		
Datum advies: 26 mei 2020	Afdeling: Beheer openbare ruimte Zaaknummer: 122575	
Financiële consequenties: De raming bedraagt € 256.520,- inclusief niet compensabele BTW. Dekking uit MJP gebouwen: € 73.545,- Dekking uit Algemene Reserve: € 182.975,-.	Behandelend ambtenaar: E. Moonen	
	Afdelingsmanager: P.A.M.J. Cremers	
	Portefeuillehouder: De heer W. Schleijpen	

Onderwerp: Renovatie woonwagenlocaties Vingweg en Biesweg

Beslispunt:

1. Kennis nemen van de in maart 2016 uitgevoerde en in april 2020 geactualiseerde inventarisatie inzake de onderhoudstoestand van de bergingen, sanitaire units en de woonwagenstandplaatsen.
2. Instemmen met bijgaand raadsvoorstel, waarin de raad wordt voorgesteld:
 - een krediet ter hoogte van € 256.520,- incl. niet compensabele BTW beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de noodzakelijke en niet uitstelbare renovatiewerkzaamheden woonwagenstandplaatsen en aanhorigheden (inclusief Vingweg 1);
 - een huurbedrag van 75% van de maximaal redelijke huurprijs te hanteren met een ingroei- / gewenningsperiode van 4 jaar vanaf huidige huur;
 - een deel van het benodigde budget te dekken uit het budget "meerjarenonderhoudsplan gebouwen".
Voor de renovatie is een budget beschikbaar van € 73.545,-;
 - het resterende deel van het benodigde budget te dekken uit de Algemene Reserve: € 182.975,-;
3. locatie Vingweg 1 weer (fysiek en bestemmingsplan technisch) opnemen als woonwagenstandplaats;
4. in de Omgevingsvisie, onderdeel wonen, de visie t.a.v. de doelgroep Woonwagenbewoners opnemen.

Toelichting:**Inleiding**

In 2016 is een uitgebreide en in 2019 een kleine inventarisatie van de woonwagenstandplaatsen in de gemeente Simpelveld uitgevoerd. Er wordt geconstateerd dat de onderhoudstoestand van de woonwagenstandplaatsen aan de Vingweg erg slecht is. Ook de situatie rondom de standplaats aan de Biesweg laat te wensen over. Ter compensatie is voor vier van de zes bewoners de standplaatsuur verlaagd naar € 45,- per maand. In maart 2020 heeft een actualisatie van de inventarisatienota plaatsgevonden in samenwerking met de beheerder Nijbod.

Op grond hiervan kan een start gemaakt worden met de voorbereiding van de uit te voeren werkzaamheden inclusief het overleg met de betreffende bewoners.

Speciaal punt van aandacht is enerzijds het recht volgens het College voor de Rechten van de Mens in onder meer de uitspraak van 19 december 2014 dat bewoners behorende tot deze doelgroep hun specifieke woonvorm (woonwagen) mogen blijven hebben en met recht een beroep kunnen doen op een woongelegenheden hiervoor en anderzijds het feit dat in de vergadering van 26 maart 2015 de gemeenteraad heeft besloten om een aantal woonwagenstandplaatsen te schrappen en te bestemmen tot agrarisch gebied met archeologische waarde (Biesweg) en tot groen (Vingweg 1), welke wegbestemming in diverse vergelijkbare situaties in het kader van geschillen beslechting, door voornoemde Commissie (indirect) als een verboden discriminatie op grond van ras wordt bestempeld.

Wet- en regelgeving

- Grondwet;
- Wet College voor de Rechten van de Mens (WCRM);
- Algemene wet gelijke behandeling (AWGB);
- Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (juli 2018);
- Woningwet.

Strategische visie / beleidsprogramma

- Wonen en Ruimtelijke Kwaliteit;
- Regionale Woonvisie.

Relatie met bestaand beleid / eerdere voorstellen

- Zaak 55785 Inventarisatie woonwagenstandplaatsen Biesweg en Vingweg, collegebesluit d.d. 15-12-2015;.
- Bestemmingsplan "Kernen Simpelveld" 26 maart 2015 (raadsbesluit);
- Bestemmingsplan Buitengebied 2016 (raadsbesluit).

Overwegingen

Nijbod, de door de gemeente ingeschakelde voor deze bijzondere doelgroep gespecialiseerde adviseur en beheerder van de woonwagenstandplaatsen, heeft in 2016 een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd van de onderhoudstoestand van de woonwagenstandplaatsen in de gemeente Simpelveld. Met deze inventarisatie zijn alle gebreken in/aan de woonwagenlocaties geïnventariseerd en hiermee is een totaaloverzicht opgesteld van de schades/gebreken/etc. aan de standplaatsen, dienstengebouwen, verhardingen en andere zaken.

In het inventarisatierapport is eveneens vermeld waar wij als verhuurder verantwoordelijk voor zijn en waar de huurder zelf voor aansprakelijk is. Daarnaast zijn er, zo blijkt uit de gesprekken van de beheerder met de bewoners, ook nog uiteenlopende wensen/voorkeuren van de bewoners betreffende de inrichting van de dienstengebouwen (bergingen).

Woonwagengeleid

Zoals in de inleiding reeds is aangestipt, zijn in het vorige decennium de rechten van de doelgroep woonwagengebonders nadrukkelijk in een ander perspectief komen te staan door de uitspraken van de Commissie voor de Rechten van de Mens en de daarop volgende aanpassingen van regelgeving (Woningwet, juli 2015) en het door het ministerie vastgestelde Beleidskader gemeentelijk-woonwagen-en-standplaatsenbeleid (12-juli-2018).

De visie die ten grondslag ligt aan dit nieuwe beleidskader heeft als kern inzake huisvesting het beschermen van woonwagengebonders 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 woonwagengebonders;
- hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is;
- corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagengebonders 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 woonwagengeboder die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.

Momenteel ligt ter verdere besluitvorming voor het “Eindrapport behoeftepeiling woonwagenstandplaatsen provincie Limburg (17 maart 2020)”. Hoewel, vanwege de AVG, niet concreet bekend is welke personen de behoefte hebben kenbaar gemaakt om in aanmerking te komen voor een woonwagenstandplaats in de gemeente Simpelveld, kan gesteld worden dat dit er in ieder geval een (klein) aantal is.

Gelet op het vorenstaande mag redelijkerwijs gesteld worden dat de beslissing die door de gemeenteraad op 26 maart 2015 is genomen met het vaststellen van het bestemmingsplan “Kernen Simpelveld” niet in lijn met deze kaders is.

Om in ieder geval de “sterfhuis-gedachte” los te laten, wordt voorgesteld om Vingweg 1 weer (fysiek en bestemmingsplan technisch) op te nemen als woonwagenstandplaats. In de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie kan dit thema zowel inhoudelijk als procesmatig ondergebracht worden. Dit geldt ook voor de Structuurvisie wonen Zuid Limburg die momenteel geëvalueerd wordt.

Voorts heeft de bewoner van Vingweg 7 kenbaar gemaakt te willen verhuizen naar elders. Om tegemoet te komen aan de latente wens vanuit de doelgroep om in Simpelveld te willen wonen op één van de standplaatsen ware het voor de hand liggend dat de betreffende bewoner de woonwagen in eerste instantie te koop aanbiedt aan de personen die hun woonbehoefte hebben kenbaar gemaakt. De persoonsgegevens zijn bekend bij de opsteller van het behoeftepeiling-rapport. In het kader van de AVG mag de opsteller de gegevens echter zonder toestemming van de betreffende persoon niet verstrekken. Het mag vanzelfsprekend worden geacht dat de verhuurder van de standplaats betrokken wordt ingeval sprake is van verlaten van de standplaats (en dus beëindiging van de huurovereenkomst) en het innemen van de standplaats (dus aangaan van een nieuwe huurovereenkomst van de standplaats), ook indien sprake is van koop/verkoop van de woonwagen. In de nieuwe huurovereenkomsten moet dit nadrukkelijk worden opgenomen.

Onderhoudsgebreken

Uit de technische inventarisatie is naar voren gekomen dat de standplaatsen met de bestaande bergingen de volgende onderhoudsgebreken hebben:

❖ Standplaats

- het straatwerk van de standplaatsen is verzakt en dient her bestraat te worden;
- de erfafscheidingen dienen vervangen te worden;
- de 8-meterpunten dienen vervangen te worden.

(Ter verduidelijking: het 8-meterpunt is de “put” onder de woonwagen waar alle ondergrondse leidingen naar boven komen (gas/water/elektra/vuilwaterafvoer). Deze zijn vanuit de meterkast ondergronds richting standplaats getrokken en deze komen in de put weer naar boven. Gemiddeld ligt de afstand op 8 meter van de voorzieningen in de meterkast; vandaar de benaming 8-meterpunt.)

❖ Verzorgingsgebouw

- het metselwerk dient hersteld te worden;
- de buitendeuren en kozijnen dienen vervangen te worden;
- het dakwerk dient hersteld te worden;
- het tegelwerk en de inwendige deuren dienen vervangen te worden;
- de cv-installaties en gaskachels moeten aangepast worden;
- het sanitair dient aangepast te worden;
- de elektrische installatie moet aangepast worden.

De standplaatsen aan zowel de Vingweg als de Biesweg zijn 36 jaar oud. De normale levensduur, indien er planmatig onderhoud wordt uitgevoerd, is 40 jaar. Over een lange termijn is door de gemeente Simpelveld echter slechts beperkt onderhoud uitgevoerd op basis van ontvangen klachten. Het is van belang om het achterstallige onderhoud nu weg te werken op basis van het door Nijbod in 2016 opgesteld (nog vast te stellen) Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) voor de periode van 2016-2026, het onderhoud te monitoren en planmatig onderhoud uit te voeren. Na de renovatie zal het door Nijbod opgestelde MJOP worden vastgesteld.

Scenario's

Bij de aanpak van het achterstallige onderhoud van de standplaatsen met de bergingen zijn drie scenario's bekeken en geraamd.

1. Het slopen van de bestaande berging en het bouwen van een nieuwe berging, het herstellen van de bestrating en het 8-meterpunt.
De kosten voor dit scenario zijn geraamd op € 350.000,- excl. Btw en exclusief post onvoorzien, begeleidingskosten en opruimen en afvoeren spullen Vingweg 1.. De levensduur van de bergingen wordt dan weer met minimaal 40 jaar verlengd.
Aangezien hier deels sprake is van een investering kan een deel worden geactiveerd en afgeschreven gedurende de levensduur.
2. Het slopen van de bestaande berging, het plaatsen van een nieuwe prefab-berging, het herstellen van de standplaats en het 8-meterpunt.
De kosten voor dit scenario zijn geraamd op € 250.000,- excl. Btw. en exclusief post onvoorzien, begeleidingskosten en opruimen en afvoeren spullen Vingweg 1.
Aangezien hier deels sprake is van een investering kan een deel worden geactiveerd en afgeschreven gedurende de levensduur.
3. Het renoveren van de bestaande bergingen aan de Vingweg en Biesweg, herstellen van het straatwerk en het 8-meterpunt.
De kosten voor deze renovatie zijn geraamd op € 170.000,- excl. Btw en inclusief € 15.000,- voor de begeleidingskosten voor het gehele project (dit zijn kosten die gemaakt worden door Nijbod voor de aanbesteding, toezicht, communicatie, etc.), doch exclusief:
 - € 10.000,- als stelpost voor het opruimen en afvoeren van de spullen op Vingweg 1;
 - € 32.000,- als onvoorziene kosten (± 18%).

De totale geraamde kosten voor scenario 3, het renoveren van alle standplaatsen in de gemeente Simpelveld bedragen daarmee € 212.000,- excl. BTW. Hierbij is reeds rekening gehouden met maatwerk per berging, niet alles dient in elke berging vervangen te worden. Op alle plaatsen kan gerenoveerd worden zonder vervanging van het sanitair, omdat de bewoners geen sanitair (los van een kraan met wasbakje met afvoerputje) meer behoeven in de bergingen. Ze hebben dit zelf in de woonwagen.

Het betreft duidelijk onderhoud bij dit scenario. Activering is dan niet toegestaan. Mogelijk kunnen de nieuwe cv-ketels wel geactiveerd worden wanneer ze niet gehuurd worden, maar dat zijn slechts geringe investeringen.

Aangezien het voornemen is om het eigendom van de woonwagenstandplaatsen over te dragen aan de Woningstichting Simpelveld (WSS), gaat financieel gezien de voorkeur uit naar scenario 3. Overigens is de overname van de standplaatsen wel besproken doch nog niet overeengekomen met de WSS.

Kijkend naar het aspect duurzaamheid kan gesteld worden dat optie 3 ook de voorkeur geniet. Zoveel mogelijk worden bestaande materialen gebruikt en opgeknapt en alleen de noodzakelijke zaken (waaronder elektriciteitsvoorziening) worden vervangen, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de wensen van de bewoners.

Huur

In het voortraject zal met de huurders van de standplaatsen gecommuniceerd moeten worden over de huurbedragen. Op grond van de voorgestane renovatie kunnen de huren namelijk weer conform het puntenwaarderingssysteem worden bepaald.

Vanwege het achterstallige onderhoud is met meerdere huurders een lager huurbedrag overeengekomen. Voor 3 (was 4) van de 6 standplaatsen geldt een huurbedrag van €. 45,= per maand, terwijl een redelijk huurbedrag (gebaseerd op een standplaats die in een goede staat verkeert) rond de € 200,= ligt.

Voorgesteld wordt:

- voor de huurders met een standplaats met berging zonder sanitair een maandhuur van €. 190,97 (prijspeil per juli 2020) te bepalen (dit is 75% van de maximaal redelijke huur conform het puntensysteem);
- via een ingroei- /gewenningsperiode van 4 jaar de huur van de huidige naar 75% van de maximaal redelijke huurprijs te laten stijgen.

Uiteindelijk zullen de huuropbrengsten van de 6 standplaatsen (verhuur Vingweg 1 nog even buiten beschouwing latend), circa € 13.750,= op jaarbasis bedragen (uitgaande van huur € 190,97 x 6 standplaatsen x 12 maanden). De huidige huuropbrengsten bedragen € 5.618,= per jaar. (prijspeil 2020). Dit zal verwerkt worden in de begroting 2021 er van uitgaande dat deze baten niet overgaan naar de WSS bij overname van de locaties.

Samenwerking Voerendaal

N.v.t.

Opties

Aangezien het voornemen is om het verhuur en beheer van de woonwagenstandplaatsen over te dragen aan WSS, wordt voorgesteld om te kiezen voor het financieel aantrekkelijkste scenario 3. De andere scenario's zijn beschreven en zijn alternatieve (duurdere) opties.

De keuze om Vingweg 1 niet terug te bestemmen als woonwagenstandplaats is eveneens een optie.

Overigens is de overname van de standplaatsen nog niet overeengekomen, doch dit is wel bespreekbaar. Dit wordt separaat aan u voorgelegd door taakveld Wonen. De gemeente kan ook los van de WSS het beheer en onderhoud blijven doen.

Personele aspecten

De personele inzet zal in de 2e helft van 2020 vanuit de afdeling Openbare Ruimte moeten komen om dit project op te starten en te begeleiden in samenwerking met Nijbod. Gelet op de recente ontwikkelingen aangaande personele wisselingen/invulling vacatures moet op dit moment een voorbehoud worden gemaakt voor wat betreft beschikbare capaciteit resp. tijdplanning.

Financiële aspecten

De kosten voor de renovatie, zoals beschreven bij "Overwegingen" zijn geraamd op € 256.520,= inclusief (€ 44.520,=) BTW.

Hierbij dient opgemerkt dat de BTW voor de werkzaamheden aan de woonwagenstandplaatsen niet compensabel is. Dit omdat deze werkzaamheden ten behoeve van verhuur aan particulieren zijn.

In het MJOP (meerjarenonderhoudsplan) voor de gemeentelijke gebouwen was een bedrag van € 73.545,= opgenomen voor het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan de woonwagenstandplaatsen. Dit bedrag is echter gebaseerd op de inventarisatie uit 2012 en inmiddels is de onderhoudstoestand van de standplaatsen verder verslechterd.

De kosten voortvloeiende uit de maart 2016 uitgevoerde inventarisatie waren deels gedekt uit het in het MJOP opgenomen budget. Van het oorspronkelijk beschikbare budget is momenteel nog €. 73.545,= beschikbaar voor de in dit voorstel genoemde renovatiewerkzaamheden.

Dit betekent dat voor het uitvoeren van de voorgestelde renovatie een dekkingstekort is van € 256.520,= minus € 73.545,= maakt: € 182.975,=. Voor dit bedrag is geen dekking beschikbaar binnen de overige posten van Beheer Openbare Ruimte. Het voorstel is om dit tekort ad € 182.975,= te dekken uit de Algemene Reserve.

Kortom een kredietvotering is aan de orde van € 256.520,= (inclusief BTW) voor het grootschalige onderhoud van de woonwagenstandplaatsen (Vingweg en Biesweg), het opruimen en herinrichten van Vingweg 1 en de begeleidingskosten.

De beoogde stijging van de huurbaten zullen verwerkt worden in de begroting 2021.

Aanbesteding

De geraamde kosten voor de renovatiewerkzaamheden bedragen €.256.520,=. Dit is lager dan het drempelbedrag voor een openbare aanbesteding (€.500.000,=) en daarom kunnen deze werkzaamheden meervoudig onderhands worden aanbesteed waarbij meerdere offertes c.q. offertes bij meerdere aannemers opgevraagd worden. Dit proces begeleidt Nijbod.

Communicatie

Nijbod verzorgt de communicatie met de bewoners van de standplaatsen, de aannemers en andere eventuele belanghebbenden vóór, tijdens en na de renovatiewerkzaamheden.

De te vervolgen stappen in het kader van de renovatie worden voorafgaand aan deze renovatie besproken met de bewoners waarbij ook de wijziging qua huur zal worden kenbaar gemaakt.

Nijbod legt ook de afspraken met de bewoners schriftelijk vast, zodat zoveel mogelijk onduidelijkheden kunnen worden voorkomen ten tijde van de uitvoering van renovatie.

Afdeling Leefomgeving/ Bedrijfsvoering verzorgt samen met Nijbod de aanbesteding van deze werkzaamheden.

Evaluatie

Met betrokken partijen zal na de oplevering het procesverloop geëvalueerd worden en bezien worden of het eindresultaat aan de verwachting heeft voldaan.

Vervolg / planning

Indien de benodigde financiën voor het uitvoeren van de renovatie ter beschikking worden gesteld, zijn start, uitvoering en afronding van de werkzaamheden vanaf eind 2020 aan de orde. De medewerking van de betreffende bewoners dient wel constructief en voorspoedig te verlopen.

Bijlagen

- Inventarisatierapport maart 2016, geactualiseerd april 2020 van Nijbod Consultancy Beheer & Onderhoud BV te Eindhoven
- <https://woonwagenwijzer.nl/download/beleidskader-gemeentelijk-woonwagen-en-standplaatsenbeleid-12-juli-2018.pdf>
- Eindrapport behoeftepeiling woonwagenstandplaatsen provincie Limburg (17 maart 2020).

Beslispunt:

1. Kennis nemen van de in maart 2016 uitgevoerde en in april 2020 geactualiseerde inventarisatie inzake de onderhoudstoestand van de bergingen, sanitaire units en de woonwagenstandplaatsen.
2. Instemmen met dit voorstel, waarin uw raad wordt voorgesteld:
 - een krediet ter hoogte van € 256.520,= incl. niet compensabele BTW beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de noodzakelijke en niet uitstelbare renovatiewerkzaamheden woonwagenstandplaatsen en aanhorigheden (inclusief Vingweg 1);
 - een huurbedrag van 75% van de maximaal redelijke huurprijs te hanteren met een ingroei- / gewenningsperiode van 4 jaar vanaf huidige huur;
 - een deel van het benodigde budget te dekken uit het budget "meerjarenonderhoudsplan gebouwen". Voor de renovatie is een budget beschikbaar van € 73.545,=;
 - het resterende deel van het benodigde budget te dekken uit de Algemene Reserve: € 182.975,=;
3. locatie Vingweg 1 weer (fysiek en bestemmingsplan technisch) opnemen als woonwagenstandplaats;
4. in de Omgevingsvisie, onderdeel wonen, de visie t.a.v. de doelgroep Woonwagenbewoners opnemen.

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De secretaris,

De burgemeester,

Mw. mr. M. Liu

mr. R de Boer

In de raadscommissie vergadering van 17 september 2020 hebben de fracties als volgt geadviseerd:

De fractie	BurgerBelangen	:	voor / tegen
	Leefbaar Simpelveld	:	voor / tegen
	Lokaal Actief	:	voor / tegen / onthouding
	CDA	:	voor / tegen / onthouding
	SAMEN 1	:	voor / tegen / onthouding

De commissiegriffier

Aanbieding aan de Raad

Aan de raad wordt voorgesteld om het raadsvoorstel inzake renovatie woonwagenlocaties Vingweg en Biesweg inclusief de daarmee gemoeide kredietvoting vast te stellen.

Simpelveld, 1 oktober 2020

Het presidium van Simpelveld,
De griffier,

De voorzitter,

Mw. mr. G.G.J. Dupont

mr. R. de Boer