

## Beantwoording technische vragen dhr. Tunders (D66) over actualisatie woonwagengebeleid

### Vraag 1:

*Het gesprek daarover met de corporaties is tot nu toe lastig geweest, in verband met de tussengeschoven Stichting. Tot nu toe neemt de Stichting het standpunt in dat de overname van woonwagengebeleid geen vastgoedtransactie, maar de overname van een exploitatie betreft. Die in beginsel - op basis van een contante waarde berekening - tot een voor de gemeente negatief resultaat leidt.*

- 1a.** Kan er worden toegelicht waarom het voor de gemeente tot een negatief resultaat leidt? Kan die berekening met ons worden gedeeld?

**Reactie:** de Stichting heeft alleen haar uitgangspunt met ons gedeeld. Er is nog geen concrete berekening opgesteld. Het model waarmee de Stichting werkt is die van exploitatie, niet van vastgoedtransacties. Daarin brengt zij de onderhoudskosten voor de komende 25 jaar in mindering op de grondwaarde van de standplaatsen. Op basis van ervaringen in veel andere gemeenten heeft zij aangegeven een voor de gemeente negatieve uitkomst te verwachten. Dit in combinatie met een jaarlijkse beheersvergoeding.

- 2a.** Hoe groot wordt de kans geacht dat de gemeente Steenbergen bij Scenario 2 wel de Stichting zover krijgt om hun rol op te pakken? Graag ook een toelichting

**Reactie:** de Stichting is een samenwerking tussen verschillende corporaties. Met de Stichting kunnen geen prestatieafspraken worden gemaakt. Daarom wordt het gesprek gevoerd met de corporaties. Het is op dit moment niet in te schatten hoe groot de kans is dat de corporaties een wezenlijke bijdrage aan de huisvestingsbehoefte van haar doelgroep op de woonwagengebeleid gaat leveren. Indien de gemeente investeert in nieuwe standplaatsen voordat het gesprek met de corporaties is afgerond, dan wordt ook bezien of de door de gemeente gedane investeringen tegen boekwaarde door de corporaties kunnen worden overgenomen.

- 3a.** Hoe groot wordt kans geacht dat de gemeente Steenbergen bij Scenario 3 wel de Stichting zover krijgt om hun rol op te pakken? Graag ook een toelichting

**Reactie:** zie antwoord op vraag 2a.

### Vraag 2:

*Om die reden wordt voorgesteld om, voordat een (definitief) besluit over de aanleg van nieuwe woonwagengebeleid wordt genomen, opnieuw het bestuurlijk gesprek met de corporaties aan te gaan. De gemeente Bergen op Zoom heeft aangegeven met dezelfde problemen te worstelen en trekt graag samen met de gemeente Steenbergen op (richting Stadlander). Het streven is om rond de zomervakantie 2023 duidelijkheid te hebben over depositie van de corporaties.*

- 2a.** Betekent dit dat ondanks welk scenario we uiteindelijk kiezen er hoe dan ook tot de zomervakantie van 2023 niks actiefs gaat gebeuren op de woonwagengebeleid?

**Reactie:** uitgaande van een raadsbesluit tot opwaardering van de beide locaties is 2023 een voorbereidingsjaar voor opwaardering. Dit betekent dat voorbereidingen voor verkoop (kadaster, vergunningen) en opwaardering (ontwerpen, bestek, aanbesteding) worden uitgevoerd. Met als doel dat in 2024 de schop in de grond kan.

- 2b.** Waarom wordt er in het raadsbesluit al wel voorgesorteerd op Scenario 3? Terwijl er wordt voorgesteld zoals in de teksten is terug te vinden om eigenlijk een pas op de plaats te maken?

**Reactie:** het college heeft verschillende belangen in dit dossier afgewogen. Het college wil tegemoet komen aan de woonbehoefte van huidige bewoners, maar tegelijkertijd ook organiseren dat partijen hun rol pakken. Om het eerste belang niet onnodig te laten lijden onder het tweede, is u scenario 3 voorgesteld.

**Vraag 3:**

*Gasloos bouwen:*

*Enexis heeft aangegeven dat uitbreiding van het aantal standplaatsen op zowel De Weel als Tolsedijk gasloos moet plaatsvinden. Dit is conform de gewijzigde Gaswet en wet Voortgang Energietransitie (wet VET) waarin is bepaald dat nieuwbouw met gasaansluiting na 1 juli 2018 is verboden. Dit betekent dat bij nieuwbouw van een standplaats daarop alleen een gasloze woonwagen mag/kan worden geplaatst. Het college mag om zwaarwegende redenen van deze plicht afwijken. Het college heeft op basis van de specifieke omstandigheden van beide locaties en hun bewoners besloten om beide locaties aan te wijzen tot gebieden waar gasloos bouwen niet verplicht is en dus een uitzonderingspositie krijgt. Dit is inmiddels gemeld bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM).*

- 3a.** Waarom is er al voorgesorteerd op niet gasloos bouwen? Kan een woonwagen of standplaats niet gasloos worden opgeleverd?

**Reactie:** het genomen besluit houdt in dat er de mogelijkheid is om een nieuwe gasaansluiting aan te leggen voor nieuw te realiseren standplaatsen in Dinteloord en Nieuw-Vossemeer. Van die mogelijkheid hoeft geen gebruik te worden gemaakt wanneer blijkt dat kopers/huurders een gasloze woonwagen op de standplaats plaatsen. Op dit moment staan de kosten van het ombouwen van een bestaande woonwagen naar gasloos niet in verhouding tot de marktwaarde van de wagen en is een nieuwe gasloze woonwagen (vanwege de beperkte leenmogelijkheden van de doelgroep) niet altijd een optie. Het besluit moet worden gezien als een optionele tegemoetkoming aan de doelgroep om betaalbare, passende huisvesting te kunnen realiseren op eventueel nieuw aan te leggen standplaatsen. Het is geen verplichting om daarvan gebruik te maken.

- 3b.** Is dit ook met de bewoners van de woonwagencentra besproken?

**Reactie:** Met het oog op hun uitbreidingswens is dit punt besproken met de bewoners van de Tolsedijk.

**Vraag 4:**

*Conclusie:*

*Op grond van bovengenoemde informatie wordt geadviseerd om scenario 2 te kiezen, waarbij beide locaties worden opgewaarderd en uitgebreid. Echter, met het oog op de kosten voor realisatie van uitbreiding van het aantal standplaatsen en op de rol die de corporaties hebben in de sociale woningbouw wordt voorgesteld om op dit moment slechts te besluiten tot het opwaarderen van beide locaties en tot het voorbereiden van de uitbreiding daarvan, scenario 3. Wanneer, na een stevig bestuurlijk gesprek, blijkt dat de corporaties onder geen (redelijk) beding bereid zijn om huisvesting voor deze doelgroep te realiseren, dan kunt u besluiten uw scenariokeuze te heroverwegen.*

- 4a** Betekent dit niet dat we beter kunnen wachten tot die uitkomst er daadwerkelijk is?

**Reactie:** uitgaande van een raadsbesluit tot opwaardering van de beide locaties is 2023 een voorbereidingsjaar voor opwaardering. Op enig moment moet worden besloten om in die

voorbereiding nieuwe standplaatsen wel/niet mee te nemen (i.v.m. ondergrondse infra en indeling openbare ruimte). Het is niet bekend of op dat moment een conclusie uit het gesprek met de corporaties is te verwachten.

**4b** Wat zijn de eventuele extra kosten etc. als we eerst kiezen voor Scenario 3 en daarna ineens voor Scenario 2 als de gesprekken niet goed uitpakken?

Reactie: de financiële gevolgen van die switch staan beschreven in het schema bovenaan pagina 6 van het raadsvoorstel.

**4c** Aan wat voor termijnen moeten we dan denken?

Reactie: het is de verwachting dat voor zomervakantie 2023 het standpunt van de corporaties duidelijk is.

**4d** Wat zijn de financiële gevolgen voor de gemeente Steenberg en bij het niet nemen van de taak die de Stichting eigenlijk heeft en het switchen van scenario 3 naar 2

Reactie: de financiële gevolgen van die switch staan beschreven in het schema bovenaan pagina 6 van het raadsvoorstel.

#### Vraag 5:

*Financieel:*

1. Er is van uitgegaan dat standplaatsen binnen een periode van 20-30 jaar allemaal worden verkocht. Wanneer dit niet het geval is, is er derving van verkoopopbrengsten wat kan leiden tot het ontbreken van volledige kostendekking;

**5a** Is hier een grens voor of met echt alles verkocht worden om volledig kostendekkend te kunnen draaien? Of is er een minimale X percentage nodig om nog net kostendekkend te draaien?

Reactie: de kostendekkendheid van dit project is afhankelijk de realisatiekosten van het gekozen scenario en van de verkoopopbrengst van de standplaatsen. De eerste is afhankelijk van de keuze van de raad en de marktomstandigheden, de tweede van marktomstandigheden (taxatie). Het antwoord op deze vraag is daarom op dit moment niet te geven.

#### Vraag 6:

*De bewoners zijn door het college schriftelijk geïnformeerd over de voorgestelde wijzigingen in het woonwagenebeleid en de opwaardering van de locaties De Weel en Nieuw-Vossemeer; na uw besluit worden alle bewoners daarover (schriftelijk) geïnformeerd;*

**6a** Wanneer en hoe zijn de bewoners op de hoogte gebracht? Graag een overzicht per woonwagenekamp met datum en wijze van communiceren.

Reactie: op 24 november 2022 is door het college een brief aan alle bewoners van de woonwageneplaatsen in Steenberg verzonden.