

Memo

Aan	:	Leden van de gemeenteraad
Van	:	Wethouder Baali
Afdeling	:	WWB
Datum	:	8 februari 2023
Onderwerp	:	Gasloos bouwen op nieuwe woonwagendplaatsen

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de oordeelsvormende vergadering van 7 december 2022 hebt u uitgebreid gesproken over het besluit van het college om de verplichting tot gasloos bouwen te laten vervallen voor (eventueel) nieuw aan te leggen woonwagendplaatsen in de gemeente Steenbergen. Ik heb toegezegd u nader te informeren over dit besluit van het college en over de financiële consequenties daarvan voor de gemeente.

De gemeente Steenbergen verhuurt standplaatsen aan woonwagendwoners. Een standplaats bestaat uit een stuk grond, een berging en aansluiting voor nutsvoorzieningen. De woonwagen op de standplaats is in alle gevallen eigendom van de bewoners. De woonwagen is uitdrukkelijk geen eigendom van de gemeente Steenbergen.

In de voorbereiding van het traject naar het 'woonwagenbeleid 2019' is gebleken dat veel (zo niet alle) woonwagendwoners niet dezelfde toegang tot financiële dienstverlening hebben als overige bewoners. Het verkrijgen van een (hypothecaire) lening van een officiële financiële dienstverlener, ten bate van hun woning, is voor de meeste woonwagendwoners geen optie.

Een bestaande woonwagen is zelden gasloos gebouwd of ingericht en het ombouwen van een bestaande woonwagen is technisch (nagenoeg) onmogelijk of brengt onevenredig veel kosten met zich mee. Een reguliere woonwagen van tien tot twintig jaar oud met afmeting 5 x 15 meter heeft een gemiddelde marktwaarde van € 30.000,- tot € 35.000,-. Het ombouwen naar gasloos van dergelijke woonwagens kost minstens € 40.000,-. De (markt)waarde van de meeste woonwagens (in de gemeente Steenbergen) ligt onder dit bedrag.

Een nieuwe woonwagen die volgens de BENG eisen is gebouwd, en dus gasloos is, kost minimaal € 180.000,- inclusief BTW (enkellaags houtskeletbouw woonwagen met afmeting 5 x 15 meter). De Rabobank is op dit moment de enige bank die hypotheek verstrekt voor standplaatsen en woonwagens, maar alleen tot maximaal de NHG-grens. De actuele NHG-grens voor standplaatsen is € 52.000,- en voor woonwagens is deze € 145.000,-. Hogere eigen inleg is niet mogelijk om dat de NHG vervalt bij een hogere verkoopprijs dan de NHG-grens. Dit betekent dus dat een nieuwe woonwagen alleen voor die bewoners mogelijk is die deze volledig zelf kunnen financieren.

Het bovenstaande geeft aan dat het gasloos aanleggen van nieuwe standplaatsen niet (altijd) bijdraagt aan de opgelegde doelen ten aanzien van het bieden van passende woonmogelijkheden voor de woonwagendwoners. Daarom heeft het college van B&W besloten twee gebieden (in dit geval woonwagenlocaties) aan te wijzen waar gasloos bouwen niet verplicht is en die dus een uitzonderingspositie krijgen. Dit intentie van dit besluit is te vergelijken met die van uw besluit om

een koop-op-afbetalingsregeling voor de verkoop van woonwagenstandplaatsen in het leven te roepen.

Dit besluit betekent voor de bewoner die een nieuw te realiseren woonwagenstandplaats in Dinteloord of Nieuw-Vossemeer gaat gebruiken, de mogelijkheid krijgt om daarop een reguliere woonwagen (met gasaansluiting) te plaatsen. Logischerwijs heeft het besluit geen consequenties voor bestaande woonwagenstandplaatsen.

Dit besluit betekent voor de gemeente niet meer dan dat het bij de opwaardering van beide locaties, waaronder de vernieuwing van de nutsvoorzieningen, de ondergrondse infrastructuur op mogelijk toekomstig gasgebruik op de nieuwe standplaatsen laat aanpassen. Er zijn voor de gemeente geen kosten voor de aanpassing of aanschaf van woonwagens. Die zijn voor de bewoners zelf.