

Woonwagenbeleid Oldenzaal 2023

Geldend van 06-04-2023 t/m heden

Intitulé

Woonwagenbeleid Oldenzaal 2023

1. Inleiding

De afgelopen jaren is er veel verandering rond de woonwagencultuur. In het verleden ging het woonwagenbeleid van lokale overheden uit van integreren van woonwagenbewoners met de overige inwoners. Een uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens veranderde dit beleid. Het Hof stelde dat overheden de woonwagencultuur moeten beschermen. Dit woonwagenbeleid geeft aan hoe wij de woonwagencultuur een plek bieden in de gemeente Oldenzaal. En is de basis bij nieuw te ontwikkelen woonwagenlocaties.

1.1 Achtergrond

In 1999 trok de landelijke overheid de Woonwagenwet in. Daarmee hadden gemeenten niet langer de wettelijke taak om een woonwagencentrum in stand te houden. Oldenzaal hield 2 woonwagenlocaties over in de wijken de Thij en de Essen. Beide woonwagenlocaties bestaan uit vijf woonwagenstandplaatsen. Een groot deel van de Oldenzaalse woonwagenbewoners is geboren op 1 van deze woonwagenlocaties of woont hier nog.

In 2014 plaatste het Kenniscentrum Immaterieel Erfgoed Nederland de woonwagencultuur op de lijst van Immaterieel Cultuur Erfgoed. Daarna bepaalde het Europees Hof voor de Rechten van de Mens in 2018 dat overheden de woonwagencultuur moeten beschermen:

- gemeenten hebben een inspanningsverplichting om te zorgen voor adequate huisvesting. Waarbij gemeenten moeten denken aan en rekening moeten houden met de (erkende) specifieke wooncultuur van woonwagenbewoners;

- gemeenten mogen het aantal woonwagenstandplaatsen niet zomaar minder maken. En gemeenten moeten woonwagenstandplaatsen uitbreiden wanneer woonwagenbewoners een duidelijke vraag naar woonwagenstandplaatsen hebben;
- gemeenten moeten de vraag en wens naar woonwagenstandplaatsen en woonwagens in beeld brengen. Wanneer een aantoonbare vraag aanwezig is, moeten gemeenten het woonwagen- en standplaatsenbeleid daarop aanpassen. Ze moeten het beleid dan zo vormgeven dat het voor een woonwagenbewoner binnen afzienbare tijd mogelijk is om voor een woonwagenstandplaats in aanmerking te komen.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie (BZK) nam deze ontwikkelingen op in een beleidskader gemeentelijk Woonwagen- en standplaatsenbeleid (juli 2018). Het ministerie vraagt van alle gemeenten om het woonwagenleven mogelijk te maken.

1.2 Visie op het wonen en omgevingsvisie

De gemeente stelt het woonwagenbeleid vast als onderdeel van haar woonbeleid. Dit woonwagenbeleid neemt de gemeente op in haar omgevingsvisie. In deze visie geeft de gemeente voor alle doelgroepen aan waar zij naartoe wil op het gebied van 'wonen' in Oldenzaal.

2. De visie van WBO Wonen en de gemeente Oldenzaal

WBO Wonen en de gemeente gaan uit van:

- erkenning van woonwagenbewoners als doelgroep. WBO Wonen en de gemeente willen een betere bescherming van de positie van woonwagenbewoners;
- erkenning van de woonwagenidentiteit en cultuur: een woonwagen is niet alleen een woning. Het woonwagenleven is onderdeel van de identiteit en cultuur van de woonwagenbewoner. Het woonwagenleven is meer dan een wens naar het leven in een woonwagen.
- gelijke behandeling van inwoners met een woonbehoefte;
- bescherming en ondersteuning van de woonwagenlevensstijl.

2.1 Mogelijk maken van het woonwagenleven voor woonwagenbewoners

Is de lokale vraag naar woonwagenstandplaatsen groter dan het aantal woonwagenstandplaatsen, dan spannen gemeente en WBO Wonen zich in om het aantal woonwagenstandplaatsen uit te breiden. We kiezen de "lokale vraag" als vertrekpunt om een aanzuigende werking op niet-lokale woonwagenbewoners te voorkomen.

Het "lokale" vertrekpunt valt weg wanneer landelijk uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen plaats vindt en wanneer ook op andere plekken aan de lokale behoefte tegemoet is gekomen. Landelijk monitort het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) de ontwikkeling van het aantal standplaatsen in Nederland. De gemeente laat het "lokale" vertrekpunt los op het moment dat:

- het ministerie van BZK monitoring niet meer noodzakelijk acht omdat gemeenten beleid hebben opgesteld voor woonwagens en standplaatsen dat voldoet aan het mensenrechtelijk kader;
- en gemeenten overeenkomstig dit beleid ook de benodigde standplaatsen realiseerden.

WBO Wonen en de gemeente halen de vraag naar woonwagens en woonwagenstandplaatsen op bij lokale woonwagenbewoners. Daarbij gaan WBO Wonen en de gemeente uit van het lokale afstammingsbeginsel:

- de geïnteresseerde (of zijn of haar voorouder) is geboren of woonde in een woonwagen op een wettelijke woonwagenlocatie.
- en geboorte van de betrokkene in een woonwagen in Oldenzaal. Of familieleden in de 1e of 2e graad wonen of hebben gewoond op een woonwagenlocatie in Oldenzaal.

Een woningzoekende woonwagenbewoner die een woonwagen wenst heeft binnen een redelijke periode kans op een woonwagenstandplaats. Een eerste stap zetten WBO Wonen en de gemeente met een nieuwe woonwagenlocatie met 6 woonwagenstandplaatsen in de Gravenbeek. Vervolgens kijkt de gemeente bij elke vrijkomende of te ontwikkelen locatie waar vraag naar is, wat de ruimtelijke en financiële mogelijkheden zijn en wat het beste op die plek kan komen. Dit kan betekenen dat niet iedereen die het wil ook echt in een woonwagen kan wonen. Er zijn op dit moment meer ruimtelijke opgaven dan er plekken beschikbaar zijn.

2.2 Mogelijk maken van het wonen in familieverband

Het bij elkaar wonen van meer generaties uit één familie is belangrijk voor de woonwagencultuur. Dit kwam ook naar voren uit het behoefteonderzoek onder woonwagenbewoners (zie ook bijlage 1). Zo kan de oudere generatie zorgen voor jongere generaties en andersom. 3 Generaties bij elkaar is het uitgangspunt. Daarom ontwerpt de gemeente samen met WBO Wonen nieuwe woonwagenlocaties in een meervoud van 3 woonwagenstandplaatsen met een minimum van 6 woonwagenstandplaatsen op een woonwagenlocatie, waarbij de gemeente wel elke keer de afweging maakt, zoals in de vorige alinea beschreven.

2.3 Rekening houden met de ruimtelijke inpassing van woonwagenlocaties

Om het woonwagenleven te ondersteunen en te beschermen hoort de ligging en inrichting van de woonomgeving bij woonwagenlocaties aan te sluiten bij de woonwagencultuur. Het gaat om een bijzondere manier van wonen qua uitstraling, gebouwen en gebruik.

Een gevoel van vrijheid (niet omgeven worden door bijvoorbeeld schuttingen, bouwblokken of hoog opgaand groen) is belangrijk bij het ontwerpen van een woonwagenlocatie in haar omgeving. En een woonwagenlocatie moet ook onderdeel zijn van de wijk.

2.4 Vervullen van de grotere woningbouwopgave en ruimtelijke opgaven

De gemeente moet naast de woningbouwopgave voor woonwagenbewoners ook andere woningbouwopgaven en ruimtelijke opgaven vervullen voor haar inwoners. Er zijn weinig ruimtelijke mogelijkheden om deze opgaven uit te voeren. Voor elke plek weegt de gemeente af waar vraag naar is, wat de ruimtelijke en financiële mogelijkheden zijn en wat het beste op die plek kan komen. Er zijn op dit moment meer opgaven dan er plekken beschikbaar zijn.

3. Uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen

Het onderzoek naar wensen en behoeften van lokale woonwagenbewoners (zie bijlage 1) is voor WBO Wonen en gemeente aanleiding om het aantal woonwagenstandplaatsen uit te breiden. Een eerste uitbreiding staat gepland in de nieuwbouwwijk Gravenbeek. Het gaat daarbij om 6 woonwagen-standplaatsen voor bewoners uit verschillende inkomenscategorieën (sociale verhuur en geliberaliseerd). Ook voor geïnteresseerden die (vanwege een hoger inkomen) niet tot de eerste doelgroep van WBO Wonen horen. Dit maakt het leven in familieverband mogelijk.

4. Rollen WBO Wonen en gemeente

WBO Wonen en de gemeente zijn samen verantwoordelijk voor de huisvesting van woonwagenbewoners. Hierbij hebben beiden een eigen verantwoordelijkheid:

De gemeente:

- maakt het voorliggende woonwagenbeleid voor woonwagenstandplaatsen en woonwagens. Dit beleid houdt voldoende rekening met het woonwagenleven van de woonwagenbewoners;
- past als dat nodig is het bestemmingsplan van gemeentelijke gronden aan om woonwagenlocaties mogelijk te maken;
- maakt die gemeentelijke locaties bouwrijp en de openbare ruimte woonrijp vergelijkbaar met andere woningbouwlocaties;
- houdt de belangstelling voor woonwagenstandplaatsen in de koopsector bij. Geïnteresseerden kunnen zich tegen de gebruikelijke vergoeding inschrijven op de gemeentelijke bouwkavellijst.

WBO Wonen:

- is verantwoordelijk voor de verdere inrichting van noodzakelijke voorzieningen voor huur woonwagenstandplaatsen;
- verhuurt woonwagenstandplaatsen met huurwoonwagens en woonwagenstandplaatsen voor een eigen (koop)woonwagen;
- houdt de belangstelling voor huur woonwagenstandplaatsen bij met een belangstellendenlijst. Nieuwe aanvragen bespreekt WBO Wonen periodiek met de uit de doelgroep aangewezen commissieleden voor de belangstellendenlijst (zie hiervoor bijlage 1);

- stelt voor een eerlijke en heldere verdeling van (vrijkomende) woonwagenstandplaatsen regels op. Op die manier ontstaat duidelijkheid voor de volgorde van toewijzing. Het gaat om regels over de afweging van belangen van gegadigden voor een standplaats. WBO Wonen houdt daarbij rekening met dit woonwagenbeleid.

4.1 Toewijzing huur woonwagenstandplaatsen en huur woonwagens

WBO Wonen biedt haar woonwagenstandplaatsen als eerste aan woonwagenbewoners aan die voldoen aan het lokale afstammingsbeginsel. Bij gebrek aan belangstelling komen daarna niet-lokale woonwagenbewoners aan bod. Deze tweede groep voldoet aan het afstammingsbeginsel maar niet aan het lokale aspect. Pas daarna biedt WBO Wonen een woonwagenstandplaats aan niet-woonwagenbewoners aan.

4.2 De koop van een woonwagenstandplaats

De gemeente biedt bouwgrond aan waarop kopers een woning kunnen (laten) ontwerpen en bouwen. De gemeente heeft geen bouwgrond waarop geïnteresseerden een woonwagen kunnen plaatsen. De bestemmingsplanregels en welstandsregels op woningbouwlocaties laten dat op dit moment niet toe.

Uit onderzoek bleek de vraag naar koop van bouwgrond voor het plaatsen van een eigen woonwagen erg klein (zie bijlage 1).

Geïnteresseerden voor bouwgrond voor een woonwagen kunnen zich wel inschrijven op de bouwkavellijst van de gemeente. Kopers kunnen een woonwagen op bouwgrond plaatsen als een bestemmingsplan en de welstandsvereisten deze mogelijkheid in de toekomst wel bieden. De bouwkavellijst geeft op die manier een beeld van de belangstelling voor dit soort bouwgrond. Bij een nieuwe woonwagenlocatie houdt de gemeente naast de belangstellendenlijst voor huur woonwagenstandplaatsen rekening met deze belangstelling.

4.3 Samenwerking bij het ontwerpen en realiseren van nieuwe woonwagenlocaties

Bij het ontwerpen en realiseren van een nieuwe woonwagenlocatie stellen WBO Wonen en de gemeente een plan op. Het Woonwagenbeleid vormt de basis van zo'n plan. In elk plan leggen WBO Wonen en de gemeente als dat nodig is afspraken vast over:

- het ontwerp en het realiseren van de woonwagenlocatie;
- de verdeling van financiële kosten;
- risico's;
- beheer, onderhoud en handhaving.

WBO Wonen en de gemeente helpen elkaar waar nodig in de wettelijke taken.

Ondertekening

Bijlage 1: Samenvatting onderzoek naar wensen en behoeften

Bestaande woonwagenlocaties

Op dit moment zijn er twee woonwagenlocaties in de gemeente Oldenzaal. Deze woonwagenlocaties bieden ieder plaats aan vijf woonwagens. De woonwagenlocaties en de meeste woonwagens zijn in bezit van WBO Wonen. Een paar woonwagens zijn van de bewoners zelf. De gemeente bezit geen woonwagenlocaties of woonwagens.

Woningbehoefteonderzoek

WBO Wonen en de gemeente hielden in 2021 een onderzoek onder mensen die geïnteresseerd zijn in een woonwagen. Daarnaast houdt WBO Wonen het aantal ingeschreven geïnteresseerden bij. Uit het onderzoek en de inschrijvingslijst blijkt dat de vraag naar woonwagenstandplaatsen groter is dan het aantal woonwagenstandplaatsen op dit moment. Uit het onderzoek komt verder naar voren dat:

- 25 personen die aan het afstammingsbeginsel voldoen belangstelling hebben voor een woonwagenstandplaats met een huur- of een koopwoonwagen;
- 92% van de geïnteresseerden op een woonwagenlocatie in Oldenzaal wil wonen. De andere geïnteresseerden willen ook wel naar een woonwagenlocatie in een andere plaats verhuizen;
- Het merendeel van de geïnteresseerden jonger is dan 50 jaar;
- 22 geïnteresseerden binnen 5 jaar in een woonwagen willen wonen.

WBO Wonen heeft ruim 10.000 ingeschreven woningzoekenden. Jaarlijks komen ca. 300 huurwoningen beschikbaar voor verhuur.

Daarnaast heeft WBO Wonen een belangstellendenlijst voor de huur van woonwagenstandplaatsen. Hierop staan 16 belangstellenden die voldoen aan het lokaal afstammingsbeginsel en 9 belangstellenden die op basis van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) niet kunnen aantonen of zij voldoen aan het lokaal afstammingsbeginsel.

Woonwensenonderzoek

Op dinsdag 25 oktober en dinsdag 6 december 2022 waren er twee avonden voor geïnteresseerden in de woonwagencultuur. Aanwezigen bespraken de toekomst van en aanpak rond woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Op de eerste avond waren 24 geïnteresseerden aanwezig en op de tweede avond 11 geïnteresseerden.

Op beide avonden haalden gemeente en WBO Wonen informatie op in kleine groepen. Daarna bespraken ze samen wat er in de groepen naar voren kwam. De tweede avond hebben de aanwezigen een formulier met vragen ingevuld. De geïnteresseerden die alleen op de eerste avond aanwezig waren hebben via e-mail hetzelfde formulier ontvangen. Hieronder staan de resultaten van de gesprekken met geïnteresseerden voor woonwagens op drie onderwerpen:

1. hoe om te gaan met het lokaal afstammingsbeginsel;
2. het komen tot een belangstellendenlijst;
3. de wensen die geïnteresseerden hebben voor hun woonwagen en de directe omgeving van de woonwagenlocatie.

1. Lokaal afstammingsbeginsel

In Oldenzaal gaan we uit van het lokaal afstammingsbeginsel. Geïnteresseerden die wonen in een woonwagen op een wettelijke woonwagenlocatie in Oldenzaal of waarvan de (voor)ouders zijn geboren of ooit gewoond hebben in een woonwagen op een wettelijke woonwagenlocatie in Oldenzaal komen als eerste aan de beurt voor vrijkomende woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen. Daarna geïnteresseerden die voldoen aan het afstammingsbeginsel (zonder het 'lokale'). En als laatsten geïnteresseerden die niet voldoen aan dit afstammingsbeginsel.

De eerste avond kwam de wens naar voren om het afstammingsbeginsel toe te passen. En het 'lokale' los te laten. Deze keuze heeft gevolgen. Een grotere groep geïnteresseerden doet direct mee voor de woonwagenstandplaatsen in Oldenzaal. Hiermee wordt de kans voor geïnteresseerden die wel voldoen aan het lokaal afstammingsbeginsel op een woonwagenstandplaats kleiner. Dit werd besproken tijdens die avond, maar het leidde niet tot een andere keuze van de geïnteresseerden.

Tijdens de tweede avond bespraken de geïnteresseerden het afstammingsbeginsel nog een keer. Gemeente en WBO Wonen brachten de gevolgen van de keuze voor het loslaten van het lokale afstammingsbeginsel in beeld. De aanwezigen konden hun keuze op een formulier aangeven. De antwoorden waren nu anders dan op de eerste avond:

- 15 personen willen het liefst gebruik maken van het lokaal afstammingsbeginsel;
- 4 personen willen gebruik maken van het algemene afstammingsbeginsel (lokaal loslaten);
- 2 personen hebben deze vraag niet beantwoord.

2. Commissie om een geïnteresseerdenlijst op te stellen

Het is door de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) steeds lastiger geworden voor geïnteresseerden om te bewijzen dat zij voldoen aan het (lokaal) afstammingsbeginsel.

WBO Wonen en de gemeente hebben voorgesteld om een commissie samen te stellen. Hierin nemen medewerkers van WBO Wonen samen met mensen van de verschillende families die de geïnteresseerden vertegenwoordigen plaats. Deze commissie geeft aan of iemand voldoet aan het (lokaal) afstammingsbeginsel.

Tijdens de tweede avond droegen de geïnteresseerden 9 mensen voor om deel uit te maken van de commissie. WBO Wonen gaat met hen in gesprek. Het liefst komt WBO Wonen tot een commissie waarin alle families evenredig vertegenwoordigd worden. De commissie komt periodiek bij elkaar en bespreekt of geïnteresseerden voldoen aan het afstammingsbeginsel en of de lijst met geïnteresseerde nog actueel is.

Bijna alle geïnteresseerden geven de commissie toestemming om de geïnteresseerdenlijst te bespreken. Het gaat dan over namen en geboortedata en alleen wanneer dit nodig is voor het afstammingsbeginsel (2 mensen hebben niet gereageerd op deze vraag).

3. Wensen voor de woonwagen en het gebied rondom de woonwagenlocatie

Met meer generaties bij elkaar wonen

Het bij elkaar wonen met meer generaties uit één familie is belangrijk voor de woonwagencultuur. Een wens was minimaal 3 families met ieder 3 generaties op 1 woonwagenlocatie. Ook wilden geïnteresseerden in meer wijken of in iedere wijk een woonwagenlocatie. Een gemiddelde woonwagenstandplaats is ca. 240 m² groot. Als 2 families met drie generaties een woonwagenlocatie zoeken gaat dat om een plek van ongeveer 1.500 m². Wanneer 3 families met drie generaties bij elkaar willen wonen vraagt dat een ruimte van ca. 2.200 m².

De gemeente gaf aan dat er maar weinig plekken in Oldenzaal zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Veel mensen zijn voor verschillende manieren van wonen opzoek naar een plek om te wonen.

In het Woonwagenebeleid stellen we voor uit te gaan van minimaal 6 woonwagenestandplaatsen bij een nieuwe woonwagene locatie. Hiermee is de kans om een geschikte nieuwe plek te vinden groter. Er was begrip voor de hele woonopgave waar de gemeente aan moet voldoen. Maar de aanwezigen wilden liever grotere woonwagene locaties.

Loting of met meer generaties bij elkaar wonen

Tijdens de eerste avond noemde een geïnteresseerde loting als een eerlijke manier van toewijzing. Loting maakt het met meer generaties van één familie bij elkaar te wonen niet mogelijk.

De tweede avond kozen/koos:

- 5 geïnteresseerden voor toewijzing van de woonwagens via loting;
- 15 personen voor met meer generaties binnen één familie bij elkaar wonen;
- 1 persoon om geen mening te geven en gaf aan beide opties goed te vinden.

WBO Wonen bepaalt het toewijzingsbeleid. Zij werkt toewijzingscriteria uit.

Meepraten over de indeling van woonwagens

De geïnteresseerden gaven aan dat zij graag mee willen praten over de inrichting van de woonwagens. WBO Wonen gaf aan dat veel al vastligt voor de woonwagens, maar dat ook keuzes mogelijk zijn. 14 personen willen graag meepraten over deze keuzes rondom de inrichting van woonwagens.

In december stelde WBO Wonen de nieuw geplaatste woonwagene aan de Thijweg open. Geïnteresseerden konden de inrichting en indeling van de woonwagene bekijken.

WBO Wonen nodigt een vertegenwoordiging uit van alle families. WBO Wonen wil samen met hen komen tot een programma van eisen. Hierbij houden zij rekening met de keuzes die mogelijk zijn voor de woonwagens.

Wonen in een zelfbouw of koop woonwagene

Tijdens de tweede avond gaven 10 personen aan interesse te hebben in een koopwoonwagene of een zelfbouw woonwagene. Zij kregen een uitnodiging om op 17 januari 2023 op het stadhuis over dit onderwerp door te praten. Besproken zijn de verschillen bij huur en koop woonwagene standplaatsen en huur en koop woonwagens. Zoals:

- de mogelijkheid van huurtoeslag bij huurwoonwagens;
- hoe lastig het is om een lening te krijgen om een woonwagene standplaats of woonwagene te kunnen kopen;
- de geïnteresseerdenlijst voor een huur woonwagene standplaats bij WBO (in combinatie met een huurwoonwagene of een eigen woonwagene);
- de bouwkvellijst voor een koopkavel door de gemeente.

De gemeente gaf aan dat geïnteresseerden rekening moeten houden met een lange doorlooptijd. Het duurt soms jaren van de start van een plan tot dat een woonwagen op de plek staat. De plekken waar we bouwen liggen steeds vaker binnen bestaande bebouwing. Het kost (soms veel) tijd om:

- plannen te maken;
- onderzoeken uit te voeren;
- de buurt te laten participeren;
- de bestemmingsplanprocedure te doorlopen;
- de plek rijp te maken voor het bouwen.

Daarnaast gaf de gemeente aan waar geïnteresseerden rekening mee moeten houden qua kosten in het geval van:

- huur van een woonwagenstandplaats in combinatie met een huur woonwagen;
- huur van een woonwagenstandplaats in combinatie van een koop woonwagen;
- koop van een woonwagenstandplaats in combinatie met een koop woonwagen.

Aan het einde van de avond was de belangstelling voor koop-koop en huur-koop minimaal. Als koop van een woonwagenstandplaats mogelijk wordt, dan het liefst op een woonwagenlocatie. De grootste belangstelling ging uit naar huur-huur.

Op de website van WBO Wonen staat informatie over het inschrijven als geïnteresseerde voor een huur woonwagenstandplaats.

Op de website van de gemeente staat informatie over het inschrijven als geïnteresseerde voor een stuk bouwgrond. Geïnteresseerden kunnen zelf een woonwagen (laten) ontwerpen en plaatsen (op dit moment heeft Oldenzaal geen bouwgrond waarop kopers een woonwagen kunnen plaatsen. De bestemmingsplanregels en welstandsregels laten dat niet toe).

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: organisaties.overheid.nl.

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl