

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Karin Scholten

Zaaknummer:

953834

Onderwerp:

Brandveilig maken woonwagencentrum De Meent

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. De woonwagenlocatie De Meent brandveilig maken.
2. Een krediet van €2 miljoen beschikbaar stellen voor de brandveiligheid van woonwagenlocatie De Meent, gedekt uit de reeds begrote middelen.
3. Afwijkend van de motie van 14 november 2024, instemmen met voorkeursvariant 2 keuze van het college, waarbij de gemeente enkele woonunits plaatst en verhuurt.



Samenvatting

Op 10 oktober 2024 zijn aan de gemeenteraad twee varianten gepresenteerd als oplossing. Beiden voldoen aan de opdracht om de woonwagen locatie brandveilig te maken. Zowel een extern bureau als de VRU (Veiligheidsregio Utrecht) hebben hun goedkeuring gegeven op de voorgestelde maatregelen en de uitvoering. Het gaat om geavanceerde en woonvriendelijke maatwerkoplossingen die ten goede komen aan de woonsituatie van de bewoners.

Het college van B&W heeft zijn voorkeur uitgesproken voor het uitvoeren van variant 2. Het college vraagt de raad instemming voor deze keuze en het benodigde krediet voor de uitvoering.

Aanleiding

Al langere tijd is duidelijk dat we de woonwagenlocatie De Meent brandveilig moeten maken. Op 10 oktober 2024 hebben we aan de raad de stand van zaken en mogelijke oplossingen gepresenteerd. Hierbij kwamen twee varianten naar voren. Variant 1 houdt in: het aanbrengen van brandvertragende maatregelen, renovatie van de bergingen en het verbeteren van de leefomgeving (groen, parkeren, infrastructuur). Variant 2 is in opzet gelijk aan variant 1, met de aanvulling dat de gemeente enkele woonunits plaatst, die door de gemeente worden verhuurd. Bewoners van woonunits in slechte staat zijn namelijk bereid te verhuizen naar vrije standplaatsen waar zij een huurwoonunit betrekken. Hierdoor hoeven er geen hoge kosten gemaakt te worden aan de slechte woonunits die zij nu bewonen. De achtergelaten woonunits worden verwijderd, waardoor deze standplaatsen vrijkomen. Nieuwe eigenaren kunnen hier woonunits plaatsen die aan alle eisen voldoen.

Voor beide varianten geldt dat:

- daarmee de woonwagenlocatie brandveilig wordt gemaakt;
- er geen uitbreiding nodig is van de locatie;
- op instemming kan worden gerekend van de VRU.

Vooruitlopend op de besluitvorming in het college heeft de raad op 14 november 2024 een motie aangenomen waarbij het college wordt opgeroepen:

Bij de keuze voor de herinrichtingsvariant van de woonwagenlocatie De Meent de taak van de gemeente te definiëren tot uitsluitend verhuur en beheer van de standplaatsen en bergingen en niet over te gaan tot uitbreiding, middels units in eigendom van de gemeente.

In dit voorstel geven we beargumenteerd aan waarom wij toch een voorkeur uitspreken voor de tweede variant.

Daarnaast heeft de raad in een amendement besloten de begrotingstekst aan te vullen; de raad geeft het college de opdracht een nieuw woonwagen- en standplaatsenbeleid te ontwikkelen waarin onder andere de brandveiligheid structureel wordt gewaarborgd.

Gelet op de noodzaak om de brandveiligheid nu aan te pakken, kunnen we niet wachten met maatregelen totdat dit nieuwe beleid klaar is.

Beoogd resultaat

Een brandveilige woonwagenlocatie waarbij ook de kwaliteit van de leef- en woonomgeving is verbeterd. En, huurovereenkomsten vaststellen waarin afspraken worden vastgelegd.

Argumenten

1.1 De noodzaak om de woonwagenlocatie brandveilig te maken volgt uit onderzoeken

In het coalitieakkoord wordt deze noodzaak onderschreven en in de begroting zijn dan ook middelen geraamd om de locatie brandveilig te maken.

2.1 Met het beschikbaar stellen van een krediet kan de woonwagenlocatie brandveilig worden gemaakt.

In de begroting zijn al middelen geraamd voor het brandveilig maken van de woonwagenlocatie. Omdat hier sprake is van een investering met meerjarig nut is het noodzakelijk dat de gemeenteraad hiervoor een formeel krediet beschikbaar stelt.

3. Voorkeursvariant 2 biedt voordelen ten opzichte van variant 1.

3.1 Het plaatsen van enkele nieuwe units is het meest duurzaam

Op dit moment zijn enkele standplaatsen bezet door woonwagens die in slechte tot zeer slechte staat zijn. Vervanging door nieuwe units biedt een aantal voordelen:

- De nieuwe units geven de woonwagenlocatie als geheel een betere uitstraling dan variant 1.
- De nieuwe units voldoen aan de meest recente brandveiligheidseisen. Daardoor krijgen zij ten opzichte van naastgelegen woonwagens een brandwerende functie. Dit heeft als bijkomend voordeel dat voor de naastgelegen woonwagens minder maatregelen nodig zijn om de locatie brandveilig te maken en te houden.
- Ook de leefomgeving en de kwaliteit van de openbare ruimte kunnen we verbeteren.
- Minder hoge kosten om deze “slechtere” woonwagens brandwerend te maken.

3.2 We sluiten aan bij de wensen van bewoners

Variant 2 sluit goed aan bij de wensen van bewoners. Vanuit het oogpunt van de inwoners heeft deze variant de voorkeur. Hoewel

we geen 'harde toezeggingen' hebben gedaan, zullen bewoners toch teleurgesteld zijn als we deze variant niet kiezen. Medewerking van de bewoners in de uitvoering van deze variant zal groter zijn. Het vertrouwen van bewoners in het optreden van de gemeente als betrouwbare overheid heeft een deuk gekregen. Door het grotere draagvlak van variant 2 verwachten we ook dat de kans op een snelle uitvoering groter is.

3.3 Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van woonwagenbewoners

Het landelijk Beleidskader Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid biedt de mogelijkheid voor het ontwikkelen van een eigen gemeentelijk beleid dat voldoet aan het mensenrechtelijk kader (waaronder het EVRM). Uit dit beleidskader blijkt dat gemeenten (onder meer) verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van woonwagenbewoners. Duidelijk is ook dat woonwagenlocaties en hun bewoners een bijzondere positie innemen, die anders is dan bijvoorbeeld reguliere sociale woningbouw.

3.4 Er zijn geen andere partijen die willen investeren in huurunits op deze locatie

Wij hebben diverse partijen (waaronder de huidige exploitant en woningcorporaties) benaderd. Zij geven alle aan dat zij geen partij willen en/of kunnen zijn bij het investeren in huurunits. Hoewel corporaties de meest logische partij zijn voor verhuur van sociale woonruimte, zien zij daar bij woonwagens geen mogelijkheid voor. Daarom treedt de gemeente op als vangnet.

3.5 De meerkosten van variant 2 worden grotendeels gecompenseerd door huurinkomsten

De kosten voor het brandveilig maken worden in basis geraamd op € 1,4 miljoen. De meerkosten voor variant 2 worden geraamd op circa € 650.000, met een jaarlijkse kapitaallast van € 32.000 en een p.m.-raming voor onderhoud -en verzekeringskosten. Tegenover deze kapitaallast staan echter jaarlijkse huuropbrengsten van circa € 29.500.

Kanttekeningen

3.1 Het verhuren van woonunits staat op gespannen voet met zowel de uitgangspunten van het integraal accommodatiebeleid, als de oproep in de motie van 14 november 2024

In de motie worden de volgende overwegingen genoemd:

- verhuur van woningen is geen primaire taak van de gemeente;
 - niet te voorzien is wat de verhuur van nieuwe units door de gemeente voor toekomstige vergelijkbare situaties betekent (precedentwerking);
 - niet te voorzien is welke extra beheerkosten dit in de toekomst met zich meebrengt.
-

Ook zijn wij van mening dat het verhuren van woningen geen primaire taak is van de gemeente. Maar als we de verschillende belangen tegen elkaar afwegen dan vinden we dit bezwaar minder zwaar wegen dan de argumenten die wij noemen om wel te verhuren. Hierbij wijzen we nogmaals op de specifieke positie van een woonwagenlocatie en haar bewoners.

Wij zijn ons er bovendien van bewust dat het verhuren van deze huurunits ook risico's met zich meebrengt. Wij streven ernaar om juist door het voeren van regie de risico's tot een minimum te beperken. Dit doen we onder meer door in de huurcontracten duidelijke afspraken op te nemen over het gebruik en onderhoud van de units.

3.2 Niet alle bewoners krijgen een huurunit toegewezen

Het voorstel om enkele woonwagens te vervangen door huurunits hebben we gebaseerd op een aantal criteria: de staat van de woonwagen, de medewerking en wensen van de huidige bewoners, de bereidheid tot het betalen van huur en de vraag of het bijdraagt aan een meer efficiënte wijze van brandveilig maken van de woonwagenlocatie. Op basis van deze criteria hebben we variant 2 ontwikkeld met huurunits als meest effectieve oplossing om de woonwagenlocatie brandveilig te maken.

Het voorstel betekent nadrukkelijk niet dat we in de toekomst meer huurunits gaan plaatsen. Vanuit het oogpunt van brandveiligheid is dat dan niet nodig. Van precedentwerking kan dan ook geen sprake zijn.

Kosten, baten, dekking

Kosten

De kostenraming voor variant twee is circa € 2 miljoen (incl. € 6,5 ton ton voor de huurunits). De investering voor de huurunits van ca. € 6,5 ton betekent een kapitaallast van ongeveer €32.000 op jaarbasis (onderhouds- en verzekeringskosten van huurunits: p.m.).

Overigens bedraagt de kostenraming voor variant 1 € 1,4 miljoen.

Baten

De baten bestaan met name uit verhuur van de woonunits en de standplaatsen, in totaal ca. € 29.500 op jaarbasis.

Dekking

In de begroting zijn lasten geraamd op basis van een investering van € 3,5 miljoen. Eerder heeft de raad al € 0,5 miljoen beschikbaar gesteld voor de planvorming en onderzoekskosten.

Aanpak

Voor de uitvoering van deze variant werken we het plan verder uit. We schatten in dat we tot midden 2025 bezig zijn met de uitwerking van het ontwerp en de voorbereiding van de bestektekeningen. Tegelijkertijd treffen we de voorbereidingen voor de maatregelen die nodig zijn in en rondom de woonunits. Voor de projectleiding en uitvoering is mogelijk externe deskundigheid nodig omdat het hier gaat om een specifieke aanpak. We streven ernaar om de uitwerking en de uitvoering af te ronden eind 2026.

Communicatie

Na besluit door de gemeenteraad worden de woonwageneigenaren per brief op de hoogte gesteld van de gekozen variant en daarin wordt aangegeven welke stappen we vervolgens zullen nemen.

(Uitkomsten) advies en inspraak

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag en/of kader:

Niet van toepassing.

Beleidsbeoordeling

Niet van toepassing.

Referendum

Niet van toepassing.

Ondertekening

Soest, 04-03-2025

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz