

Woonwagen- en standplaatsenprogramma Zevenaar 2025

INLEIDING

De gemeente Zevenaar telt vijf woonwagenlocaties met in totaal 17 (waarvan 4 gedoogde) standplaatsen met woonwagens. De standplaatsen op de Reisenaker (4) in Zevenaar worden verhuurd door de woningcorporatie Baston Wonen. De standplaatsen op de Oude Steeg (3) en de Engenveldweg (2) in Zevenaar en de Ganzepoelweg in Angerlo (1) wordt nog door de gemeente geëxploiteerd. De 4 officiële + 4 gedoogde standplaatsen aan de Handelstraat in Lobith zijn in eigendom van de residerende bewoners.

Het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft op 12 juli 2018 aan alle gemeenten het advies gegeven om te zorgen voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid wat recht doet aan de culturele identiteit van woonwagenbewoners. De VNG heeft hier in 2021 een wegwijzer voor opgesteld.

Ook onze gemeente wil recht doen aan de behoefte van de woonwagenbewoners als bijzondere doelgroep. Daarom leggen we u hierbij ons woonwagen- en standplaatsenprogramma voor.

Aan de hand van het door BZK geadviseerde beleidskader analyseren we de kaders en formuleren we ons gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenprogramma dat enerzijds aansluit bij de wensen van de woonwagenbewoners uit onze gemeente en anderzijds past bij onze identiteit als kleinere gemeente in Oost Gelderland.

In onderliggend document benoemen we de belangrijkste zaken voor het beleid.

In de [bijlage](#) 'Beleidskader woonwagenprogramma Zevenaar 2025' beschrijven we stapsgewijs de analysering, de daaropvolgend gestelde kaders en de toelichting op onderhavig woonwagenprogramma.

A. SAMENVATTING WOONWAGENPROGRAMMA IN VIJF BELEIDSKADERS

BELEIDSKADER 1 - BEHOEFTE EN REDELIJKE TERMIJN

Afstammingsbeginsel

- Gemeente Zevenaar maakt, met inachtneming van de culturele kenmerken van de woonwagenbewoner, wonen in een woonwagen in familieverband voor woonwagenbewoners (die voldoen aan het afstammingsbeginsel) mogelijk in de gemeente Zevenaar.

Toevoeging naar behoefte

- Gemeente Zevenaar voegt naar de huidige behoefte woonwagenstandplaatsen toe, welke is vastgesteld op 17 à 21 woonwagenstandplaatsen in de komende vijf jaar. (Peiljaar 2023)

Redelijke termijn

- Gemeente Zevenaar hanteert een redelijke termijn van tien jaar voor de realisatie van deze woonwagenstandplaatsen met als peiljaar 2023 (behoeftepeiling).

Nieuwe behoeftepeiling

- Gemeente Zevenaar voert in 2030 een nieuwe behoeftepeiling uit onder woonwagenbewoners.

BELEIDSKADER 2 - LOCATIE EN OMVANG

Locatie

- Gemeente Zevenaar neemt de opgave van de realisatie van 17-21 woonwagenstandplaatsen mee in de totale woningbouwopgave.
- Gemeente Zevenaar wijst de corporaties erop dat het toevoegen van woonwagenstandplaatsen in de gemeente deel uitmaakt van de bouwopgave.

Redelijke termijn clausule

- Indien blijkt dat niet binnen de redelijke termijn realisatie van deze woonwagenstandplaatsen voorzienbaar is, vindt locatieonderzoek plaats naar een andere passende locatie of passende locaties.

Maximale omvang

- Gemeente Zevenaar hanteert een maximale grootte van tien (10) woonwagenstandplaatsen per woningwagenlocatie.

BELEIDSKADER 3 - WOONWAGEN, DUURZAAMHEID EN KWALITEITSEISEN

Woonwagen

- Gemeente Zevenaar verstaat onder Woonwagen: 'Een voor bewoning bestemd gebouw dat op een standplaats is geplaatst en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst'. Dit betreft houtskeletbouw.
- Een huurwoonwagen heeft een maximale breedte van 5 meter en een maximale lengte van 15 meter (exclusief overstekken van 50 cm rondom) en bestaat uit een enkele bouwlaag en waarbij de fundering van staal is en de vloer minimaal 60 cm boven het maaiveld ligt;
- Een koopwoonwagen heeft een maximale breedte van 6 meter en een maximale lengte van 15 meter (exclusief overstekken van 50 cm rondom) en bestaat uit een bouwlaag met eventuele kapverdieping en waarbij de fundering van staal is en de vloer minimaal 60 cm boven het maaiveld ligt;
- Gemeente Zevenaar ziet erop toe dat woonwagens en/of woonwagenlocaties schoon, heel, veilig en legaal zijn (Koop en huur).

Verbod op afbouw

- Afbouw van woonwagenstandplaatsen is niet toegestaan zolang er behoefte is aan standplaatsen.

Energiezuinig/Duurzaam

- Huurwoonwagens zijn BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).
- Voor particuliere eigendomswoonwagens kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten tot een uitzondering op de wet VET.

BELEIDSKADER 4 - HUUR EN KOOP

Huur

- De woningcorporaties in de gemeente Zevenaar zijn verantwoordelijk voor de realisatie van woonwagenstandplaatsen met huurwoonwagen voor zover deze bestemd zijn voor woonwagengebwoners die in de huisvesting afhankelijk zijn van sociale huur.
- Gemeente en woningcorporatie stellen eventueel standplaatsen met huurwoonwagen beschikbaar voor woonwagengebwoners met een midden- of hoger inkomen. Hierover maken zij nadere afspraken.
- De woningcorporaties dragen zorg voor kwalitatief goede huurwoonwagens en;
- De woningcorporaties dragen zorg voor het beheer en onderhoud van huurwoonwagens en hun standplaatsen waarin deze zijn geplaatst en;
- De gemeente is primair verantwoordelijk voor de toewijzing van de huurwoonwagens in samenspraak met de corporatie.
- De woningbouwopgave voor woonwagens wordt vastgelegd in prestatieafspraken.

Koop

- Woonwagengebwoners kunnen in de gemeente Zevenaar een standplaats in eigendom of in erfpacht krijgen;
- De gemeente levert bouwrijpe kavels aan rechthebbende woonwagengebwoners die een inkomen hebben boven de DAEB-grens.

BELEIDSKADER 5 - GROND EN FINANCIERING

Grondverkoop / Grondaankoop

- Grondverkoop ten behoeve van woonwagengebewing vindt plaats op basis van de op dat moment geldende grondprijisbrief.
- De gemeente verkoopt grond aan woningcorporaties en aan woonwagengebwoners met een inkomen boven de DAEB grens.
- Verkoopvoorwaarden worden per transactie met partijen afgestemd en vastgelegd.
- De gemeente kan ervoor kiezen grond in erfpacht uit te geven, zodat de erfpachter meer kans heeft op het verkrijgen van een hypotheek voor een woonwagen.
- Gemeente Zevenaar is verantwoordelijk voor het omgevingsplan bij uitgifte van gemeentelijke grond. Als er geen sprake is van gronduitgifte is initiatiefnemer verantwoordelijk voor het omgevingsplan.
- Gemeente Zevenaar maakt voorafgaand aan de overdracht de grondverkoop openbaar bekend.
- Gemeente en woningcorporatie maken afspraken over de inrichting van de standplaats(en).

Financiering

- Gemeente Zevenaar maakt nadere afspraken over de financiering en verdeling van eventuele kosten met de corporatie(s) zodra er meer zicht is op uitbreiding van de bestaande woonwagenlocaties en/of een mogelijk nieuwe woonwagenlocatie.

B. DE BELANGRIJKSTE PUNTEN OP EEN RIJ

1. Geldende wet- en regelgeving

Specifieke wetgeving ten aanzien van woonwagendwoning bestaat sinds de intrekking van de Woonwagendwoning niet meer. De generieke regelingen als de Huisvestingswet 2014, de Woningwet en de Omgevingswet zijn, daar waar relevant, van toepassing. Gemeenten zijn primair, op grond van de Huisvestingswet 2014, verantwoordelijk voor het beleid ten aanzien van, en het toezicht op, woonruimteverdeling. De zorg voor verdeling en het voorzien in passende woonruimte behelst het treffen van de nodige maatregelen ten behoeve van een goede huisvesting voor de ingezetenen, ongeacht of zij in een woning of een woonwagendwoning willen wonen. De Woningwet schrijft voor dat gemeenten de taak hebben om te zorgen voor voldoende en passende woonruimte voor haar inwoners. De volkshuisvestelijke opgave binnen de gemeente wordt vastgelegd in de (meer)jaarlijkse prestatieafspraken met de in de gemeente aanwezige woningcorporatie(s).

Ten aanzien van het opstellen van woonwagend- en standplaatsenbeleid is het Rijk internationaalrechtelijk het aanspreekpunt voor de naleving van mensenrechten. Het is haar taak om de ontwikkeling van het aantal standplaatsen door de jaren heen te bewaken maar het opstellen van huisvestingsbeleid (in de vorm van een programma) is de primaire verantwoordelijkheid van de gemeente.

2. Landelijk beleidskader Woonwagend- en Standplaatsenbeleid vanuit BZK

In het beleidskader formuleert het Ministerie richtlijnen waartussen het te formuleren beleid volgens hen als passend kan worden gezien. BZK vraagt gemeenten om in haar beleid:

1. Rekening te houden met de specifieke woonbehoeften van woonwagendbewoners;
2. Te voorzien in voldoende en binnen een redelijke termijn aangelegde standplaatsen;
3. Aandacht te hebben voor de cultuur van woonwagendbewoners;
4. Woonwagendbewoners te beschermen tegen discriminatie;
5. Voldoende rechtszekerheid te bieden voor de doelgroep;
6. Ruimte te bieden om in familieverband samen te leven.

3. De Zevenaarse situatie – inventarisatie van de woonbehoefte

In Zevenaar zijn in totaal 17 standplaatsen en 18 woonwagend, verdeeld over 5 locaties. In de tabel zijn de huidige aantallen standplaatsen en woonwagend per locatie weergegeven. Daarnaast is aangegeven wie eigenaar is van de standplaatsen en woonwagend en hoeveel behoefte aan extra standplaatsen.

| | | Standplaatsen | | | Woonwagend | | | Behoeft | |
|---------------|------------------------|---------------|--------------|-----------------|---------------|-----------|-----------------|---------|---------------|
| | | totaal | Bewo- ner | Corpora- tie | Gemeen- te | Bewoner | Corpora- tie | | Ge- meente |
| 1) | Oude Steeg, Zevenaer | 3 | - | - | 3 | 3 | - | - | 1-3 |
| 2) | Reisenakker, Zevenaer | 4 | - | 4 | - | 4 | - | - | 10 |
| 3) | Engenveldweg, Zevenaer | 2 | - | - | 2 | 1 | 1 | - | 2 |
| 4) | Handelstraat, Lobith | 8 | 8 | - | - | 8 | - | - | 2-4 |
| 5) | Ganzepeelweg, Angerlo | 1 | - | - | 1 | 1 | - | - | 2 |
| Totaal | | 18 | 8 | 4 | 6 | 17 | 1 | | 17-21 |

Voor de woonwagendstandplaatsen wordt geadviseerd om te onderzoeken of bestaande woonwagendlocaties kunnen worden uitgebreid voor de standplaatszoekenden.

Het onderzoek is uitgevoerd in 2023 en vraagt nog wel om een verdiepingsslag naar de daadwerkelijke opgave. Wij zullen in 2030 een 2^e inventarisatie van de woonbehoefte houden.

| Vraag | Aantal |
|--------------------------------------|--------|
| Ingevuld en ondertekend interview | 32 |
| Woont in huis | 24 |
| Woont op standplaats: | 8 |
| <i>Oude Steeg in Zevenaar</i> | 0 |
| <i>Reisenakker in Zevenaar</i> | 2 |
| <i>Engenveldweg in Zevenaar</i> | 2 |
| <i>Handelstraat in Lobith</i> | 2 |
| <i>Ganzepoelweg in Angerlo</i> | 2 |
| Ingeschreven als standplaatszoekende | 19 |

Conclusie behoeftepeiling na analyse en beleidsuitgangspunten

Gemeente Zevenaar heeft naar aanleiding van de in Q3 2023 uitgevoerde behoeftepeiling een behoefte vastgesteld aan **17 à 21** nieuwe woonwagendstandplaatsen. Het College voor de Rechten van de Mens en het beleidskader BZK schrijft voor dat gemeenten de culturele kenmerken moeten eerbiedigen in hun beleid door wonen in een woonwagend, alsmede het wonen in familieverband voor woonwagendbewoners mogelijk te maken.

Alle belangstellenden kennen elkaar en hebben een familierelatie met diverse hoofdbewoners van de woonwagens in de gemeente Zevenaar. Veel van hen behoren tot de bijzondere doelgroep Sinti.

Redelijke termijn

Om vast te stellen binnen welk tijdsbestek deze woonwagendstandplaatsen gerealiseerd moeten worden, hanteert het beleidskader BZK de 'redelijke termijn'-norm. De definitie van deze redelijke termijn wordt gelijkgesteld met de wachttijd die een reguliere woningzoekende moet betrachten voor een grondgebonden woning. In de gemeente Zevenaar ligt deze wachttijd op circa 24,82 jaar (peildatum 2025). Uitgaande van het jaartal dat de woonwagendbewoners via BZK weer rechten kregen (12 juli 2018), zou realisatie plaatsvinden vanaf de periode 2042-2044. Omdat de afgelopen tientallen jaren geen standplaatsen zijn toegevoegd, voorzien wij de realisatie eerder, namelijk vanaf het jaar 2028-2030.

| leeftijdsofbouw | bewoners per 1-1-2025 |
|-----------------|-----------------------|
| 0-15 | 10 |
| 16-20 | 2 |
| 21-49 | 23 |
| 50-64 | 17 |
| 65-74 | 3 |
| 75+ | 0 |
| | 55 |

Herhaling behoeftepeiling

Gemeente Zevenaar zal in 2030 een hernieuwd onderzoek instellen naar de behoefte aan de toevoeging van standplaatsen in de gemeente Zevenaar.

4. Beleidsregels inschrijving en toewijzing

Om te bepalen wie in aanmerking kan komen voor een woonwagendstandplaats, hanteren we toewijzingsbeleid wat in overeenstemming is met de mensenrechtelijke kaders. In samenspraak met de leden van de doelgroep zijn 'Nadere beleidsregels inschrijvings- en toewijzing woonwagendstandplaatsen' opgesteld als addendum op de vigerende huisvestingsverordening.

onderkomen woning die niet of slecht onderhouden wordt. Het veiligheidsgevoel kent een subjectieve maatstaf en is afhankelijk van meerdere factoren. Doorgaans wordt een omgeving waar veel criminaliteit is als onveilig ervaren. Goede openbare verlichting kan er aan bijdragen dit veiligheidsgevoel te vergoten.

Met de bouwsteen 'legaal' wordt in dit verband bedoeld dat bouwwerken en bedrijvigheid in een gebied ook met toestemming gevestigd moeten zijn. Illegaal geplaatste woonwagens, caravans of andersoortige verblijfsobjecten dienen verwijderd te worden van de standplaatslocatie. Ook bedrijven die gevestigd zijn in een wijk of buurt dienen hiervoor toestemming te hebben om op die locatie handel te drijven. Gemeenten dienen hier actief op te controleren en te handhaven.

De Zevenaarse situatie

In Zevenaar staan 18 woonwagens op 17 standplaatsen. Deze zijn gesitueerd op vijf verschillende woonwagenlocaties. Tijdens de gesprekken met de belangstellenden voor een nieuwe standplaats met woonwagen, is de vorm van de woonwagen met hen besproken. Om vanuit hetzelfde perspectief te communiceren en gelet op de jurisprudentie over dit onderwerp, wordt onder de term 'huurwoonwagen' uitgegaan van de traditionele woonvorm met een afmeting van 5 x 15 m² (standplaatsgrootte = 11 x 22 meter = 242 m²).

Het beleidskader BZK schrijft voor dat afbouw van woonwagenstandplaatsen niet is toegestaan zolang er behoefte is aan standplaatsen.

Er zijn in Zevenaar vijf woonwagenlocaties met woonwagens. Op één van de vijf worden de thans aanwezige standplaatsen verhuurd door de woningcorporatie Baston. Drie locaties worden nog geëxploiteerd door de gemeente zelf. Ook deze zal de gemeente gaan vervreemden. De gemeente heeft geen taak om sociale woonruimte te verhuren. Aangezien de corporatie alleen huurstandplaatsen met huurwoonwagens wil, zullen de huur-koop standplaatsen (staat dus een eigendomswoonwagen op) te koop of in erfpacht worden aangeboden aan de huidige huurders of diens (klein)kind.

NB: Op de Handelsweg in Lobith zijn standplaatsen in eigendom van de bewoners.

Uit de behoeftepeiling 2023 is nog niet gebleken hoeveel belangstellenden in de realisatie van hun woonwens afhankelijk zijn van de woningcorporatie. Dit zijn de gegadigden die opteren voor een huurwoonwagen.

De belangstellenden die een midden tot hoog inkomen genieten, komen niet in aanmerking voor een huurwoonwagen in het sociale segment. Zij krijgen een bouwrijpe kavel te koop of in erfpacht aangeboden door de gemeente.

De optie huur-koop wordt als complex en risicovol omschreven en wordt derhalve niet geadviseerd.

Met de verantwoordelijke woningcorporatie, kan gekeken worden naar het beschikbaar stellen van kavels, met huurwoonwagen, voor het midden- en hoge segment onder de noemer 'middenhuur'.

9. Grondoverdracht, aankoop en verkoop

De verkoop van de gronden vindt plaats op basis van de op dat moment geldende grondprijisbrief. De gemeente verkoopt de grond aan een woningcorporatie en aan die woonwagenbewoners met een inkomen boven de DAEB-grens. De verkoopvoorwaarden worden per verkooptransactie besproken en vastgelegd met partijen. De gemeente kan er ook voor kiezen om de grond in erfpacht uit te geven waardoor de erfpachter meer kans heeft op het verkrijgen van een hypotheek voor een woonwagen.

De woningcorporatie kan de grond/standplaats vervolgens verhuren aan woonwagenbewoners met een huurwoonwagen. Het verkopen van huurstandplaatsen kan lokaal leiden tot uitdunning van het sociale huurbestand. We spreken met de corporaties af dat huurstandplaatsen met huurwoonwagens niet mogen worden vervreemd en tot de sociale kernvoorraad horen en blijven behoren.

Verkoop van gronden door de gemeente moet aan een aantal eisen voldoen:

- Voorafgaand aan de overdracht is de verkoop openbaar bekend gemaakt, zodat iedereen er kennis van kan nemen (= *Didam-arrest*).
- Alle belanghebbenden (gemeente, standplaatszoekenden, derden, etc.) zijn gebaat bij een transparant verdeelsysteem van schaarse woonwagenstandplaatsen.
- De private koper van gemeentegrond zal onderworpen worden aan een Bibobtoets.
- De gemeente regelt het omgevingsplan indien sprake is van grondverkoop.
- In overleg regelen partijen de inrichting van de standplaatsen.

10. Kosten en financiering

Het realiseren van woonwagendstandplaatsen met woonwagens is, in verhouding tot de realisatie van reguliere (huur) eengezinswoningen, duur. Zo heeft de specifieke woonvorm een relatief groot ruimtebeslag. Een kavel is twee tot drie keer zo groot als bij een reguliere sociale huurwoning. Daarnaast zorgt de lage bebouwingsdichtheid ervoor dat de kosten van o.a. civieltechnische werkzaamheden, aanleg van leidingwerk, riolering en afwatering, relatief hoog zijn, omdat deze kosten verdeeld worden over een lager aandeel eenheden. De BENG normeringen zorgen voor betere, maar ook veel duurdere woonwagens.

11. Slotwoord

Als gemeente willen we het beleid (in de vorm van een programma) op orde hebben om wonen voor iedereen mogelijk te kunnen maken. Het vaststellen van het woonwagen- en standplaatsenprogramma is een eerste stap om ook voor de doelgroep woonwagenbewoners het wonen in onze gemeente blijvend mogelijk te maken. Het beleid vormt de basis voor de toekomst. De voortgang wordt gemonitord en indien nodig, wordt het beleid bijgesteld of aangevuld.