



Verslag

Project Marokkostraat/Amerikalaan

Zaaknummer : 3215134
Van : Frans van der Mark
Onderwerp : **Informatiemiddag bewoners Marokkostraat over Sociaal Plan**
Datum overleg : 5 oktober 2023

Aanwezig:

Namens gemeente: Hans Paquay, Murat Alkiliç, Marja de Loos, Frans van der Mark (notulen)

Bewoners: Ed en Diana Scheffers, Bob en Tiny Schouten, Raymon Scheffers, Kitty Lafeber, Johan Schouten

Afwezige bewoners: Rene en Tonia van der Ham

Nb. Ondanks uitnodiging en reminders per Whatsapp is de familie van der Ham niet aanwezig. Er is geen reactie bericht van hen ontvangen, ondanks dat familie eerder wel reageert via Whatsapp.

Voortraject

Geruime tijd geleden is het besluit genomen om de Marokkostraat te ontmantelen en een vervangende locatie te ontwikkelen aan de Amerikalaan. In de periode '21 - '22 is het proces vastgelopen als gevolg van de te hoge investeringskosten. In 2^e helft 2022 is het proces opnieuw opgestart, waarbij de uitgangspunten opnieuw zijn vastgesteld. Belangrijk element daarvan is de scheiding tussen de gebiedsontwikkeling (aanleg standplaatsen) en anderzijds begeleiden van het aanschafproces van huur- en koopwoningwagens.

Om de rechten en plichten van bewoners bij dit verhuisproces zorgvuldig vast te leggen is een Sociaal Plan opgesteld. Voor dit proces is een periode van maximaal twee jaar uitgetrokken, waarin de gemeente en de bewoners samenwerken om dit proces naar wens te laten verlopen.

In het traject zit wel een bepaalde volgordelijkheid. Daardoor is op dit moment (zoals door de bewoners gevraagd) nog niet mogelijk om een overzicht van de kosten te geven. Wel van de vergoedingen die bij de verhuizing beschikbaar zijn. De verhuiskostenvergoeding¹ en ongeriefsvergoeding bedragen samen maximaal €20.000.

In de maand november ontvangen de bewoners de eerste aanbieding voor een vervangende locatie. Dat zal de Amerikalaan zijn. Tevens wordt gevraagd inkomensgegevens door te geven, zodat kan worden bepaald welke bewoners voor een huurwoning in aanmerking komen. Het formulier dient binnen vier weken te worden teruggestuurd (gemaild). Afwijzing van de aanbieding voor een woonwagenstandplaats dient te worden gemotiveerd. (zie

¹ Bedraagt wettelijk €7.156 (per 1 juli 2023).

Sociaal Plan) De motivatie kan de locatie betreffen met de daarbij aanwezige voorzieningen. De hoogte van de vergoeding is geen grond voor afwijzing.

Als bewoners in deze periode nog met vragen zitten m.b.t. het invullen van het formulier dan kan contact op worden genomen met Murat Alkilic.

Een langer verblijf dan wel een terugkeer naar de Marokkostraat is niet mogelijk.

De gemeente wenst in onderling overleg te komen tot een oplossing. Als dit niet mogelijk blijkt, resteert de gang naar de rechter. In dat geval is de gemeente genoodzaakt ontbinding van de bestaande huurovereenkomst te vorderen. Dat betekent in dat geval een gedwongen ontruimingstraject.

Vragen en zorgen van bewoners naar aanleiding van het Sociaal Plan (met antwoorden)

- Bewoners zijn verbaasd dat ze in de media (naar aanleiding van commissievergadering van 28 september 2023) hebben moeten lezen dat zij eventueel op basis van een rechtelijke vonnis de Marokkostraat moeten ontruimen. Dat doet hen zeer; vooral omdat zij al sinds 2016 bij de gemeente aandringen op verbetering van hun huisvestingssituatie.
Gemeente was door deze berichtgeving ook verrast en achteraf had het overleg met de bewoners over het Sociaal Plan eerder moeten plaats vinden. De gemeente biedt daarvoor haar excuus aan.
Een eventuele ontbinding van de huurovereenkomst is echter pas de allerlaatste stap in een traject van **twee jaar**, waarin we met elkaar in overleg gaan over alternatieve locaties, samenstelling en prijsvorming van de woonwagens, huurwoonwagens beschikbaar stellen voor bewoners die daarvoor in aanmerking komen en vergoedingen beschikbaar stellen. En dan alleen voor de bewoner(s) die – na dit zorgvuldige proces – alsnog weigert de locatie aan de Marokkostraat te verlaten.
- Wie vallen er onder het Sociaal Plan en de daarbij behorende vergoedingen? –
De hoofdbewoner ontvangt de onkostenvergoeding van € 20.000 euro. Andere (volwassen) leden van het betreffende huishouden komen daarvoor niet in aanmerking. Wel zullen enkele medebewoners – op basis van hun hoge positie op de stedelijke wachtlijst en wens tot voortgezet wonen in familieverband – in aanmerking komen voor een standplaats aan de Amerikalaan.
- Waarom zijn in het Sociaal Plan niet (alle) afspraken overgenomen, die in het verleden – mondeling of schriftelijk – zijn gemaakt. In de periode '21 – '22 is intensief gewerkt om tot een uitvoerbaar plan te komen, maar het daarbij behorende kostenplaatje is door het College en gemeenteraad niet geaccepteerd. John Pierik heeft alle bewoners van de Marokkostraat over dit Raadsbesluit geïnformeerd. Daarna is een nieuw proces opgestart waarbij de uitgangspunten opnieuw zijn bepaald. Daarover zijn de bewoners door Murat Alkilic persoonlijk geïnformeerd. Bij deze andere aanpak horen ook andere afspraken en deze zijn in het Sociaal Plan beschreven.
- Vraag: Ik wil mijn huidige wagen verplaatsen naar de nieuwe locatie. Mag dat?
Dat kan, maar alleen als de woonwagen voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten (maatvoering/één bouwlaag), de BENG-eis en gasloos is. Ook

moet de woonwagen op een verantwoorde wijze vervoerd kunnen worden. – We gaan er vooralsnog vanuit dat vanwege het grote wooncomfort alle bewoners kiezen voor een nieuwe woonwagen; hetzij in huur of door eigen financiering;

- *Er wordt steeds onder voorbehoud gesproken² ("waarschijnlijk", "in principe"). Als bewoners krijgen we het gevoel dat er niets zeker is. Hoe zit dat?*

De realisatie van een woonwagenstandplaats is een reeks van afzonderlijke deelprocessen. Als het ene deelproces is afgerond volgt het volgende deelproces, waarvan niet bij voorbaat gezegd kan worden dat het met succes zal worden afgerond. Het is altijd mogelijk dat er ergens vertraging optreedt of dat een besluit wordt aangehouden. Binnenkort zal het plan voor de Amerikalaan 'ter visie worden gelegd'. Als er geen zienswijzen worden ingediend of een beroep bij de Raad van Staten wordt ingediend, is het 99% zeker dat het plan – wellicht met enige vertraging – wordt gerealiseerd. We kunnen daarom in de planning geen harde datums noemen;

- *Mijn huidige woonwagen is door de verzakking dusdanig beschadigd dat ik graag wil gaan verbouwen. Maar ik heb nu geen zicht op de kosten van de nieuwe wagen en standplaats. Ik kan op deze manier geen afweging maken of verbouwen financieel wel verstandig is. Wanneer kunnen we uitsluitel krijgen over de definitieve grondprijs en aanschafprijs van de woonwagen?;*

De definitieve grondprijs is eind november bekend. Vanaf 1 november gaan we met jullie in gesprek over de eisen waaraan de woonwagens moeten voldoen en op basis daarvan vragen we offertes aan bij de leveranciers. Naar verwachting ontvangen we eind november/begin december de eerste prijzen.

- *Waarom zijn de vorige bijeenkomsten niet genotuleerd? – Er zijn tot nu toe twee bijeenkomsten voor bewoners en omwonenden geweest (25 april 2022 en 8 mei 2023).* Door interne miscommunicatie is er geen verslag van de eerste bijeenkomst gemaakt, de presentatie is wel gedeeld met de bewoners. Van de tweede bijeenkomst is wel een verslag en een presentatie. Deze documenten worden aan de Raad ten behoeve van de gemeenteraadsvergadering van 12-10 aanstaande beschikbaar gesteld. Voor de volledigheid zullen we deze ook nog aan bewoners toe te sturen.
- *Mag je zelf ook offertes aanvragen voor wagens?* – Ja, dat kan. Voorstellen voor een leverancier van woonwagens zijn welkom. We gaan t.z.t. ook nog een werkbezoek organiseren bij een of meerdere leveranciers.

Kosten van een standplaats/woonwagen op de nieuwe locatie

Bewoners geven aan dat zij het moeilijk vinden om een keuze voor huur- of een koopwoonwagen te maken alsnog niet bekend is wat de kostprijs van de grond en van de (huur)woonwagen zal zijn. Naar verwachting zullen deze kosten in de loop van november/begin december bekend worden; en zoveel eerder als mogelijk.

Ter informatie. De NHG-grens voor de standplaats is €54.000 en voor de woonwagen €160.060³. Deze informatie is van belang voor een financiering via een bank. De gemeente zal de kostprijs voor de grond medio november bekend maken. De kosten van de woonwagen kunnen per leverancier verschillen. Nadat de kwalitatieve eisen van de

² Met name wanneer het gaat om data en doorlooptijden.

³ Wanneer de wagen is voorzien van energiebesparende maatregelen.

woonwagens in onderling overleg zijn vastgesteld zullen aan meerdere leveranciers offertes worden aangevraagd.

Financiering via een bank

In geval van een koopwoonwagen geeft de gemeente voorkeur aan financiering via een bank. Als dit niet mogelijk blijkt te zijn staat de optie voor 'koop op afbetaling' nog open. Momenteel is er één bank (Rabobank) die een hypotheek voor woonwagens aanbiedt. Daarmee kunnen bewoners – als de definitieve prijzen bekend zijn – contact opnemen. Er wordt op dit moment – op landelijk niveau – gesproken met andere banken om de financieringsmogelijkheden voor woonwagens te verruimen. Die gesprekken hebben nog geen concrete toezegging opgeleverd.

De gemeente gaat bekijken of zij op lokaal niveau een aantal banken kan benaderen om de financieringsmogelijkheden voor woonwagens open te stellen. Die gesprekken gaan ook dit najaar plaats vinden.

Volgens bewoners is er in het verleden toegezegd dat de gemeente ter financiering van de grond en woonwagen een financieringsregeling 'Koop op Afbetaling' beschikbaar zou stellen. Dat is nog steeds het geval, alleen nadat is gebleken dat de banken niet of niet in voldoende mate financiering beschikbaar willen stellen. De 'Koop op afbetalingsregeling' is mogelijk onder een aantal specifieke voorwaarden die in het Sociaal Plan zijn opgenomen (pagina 10 en 11).

Planning

De voortgang van de gebiedsontwikkeling verloopt voorspoedig.

- Binnenkort neemt het College een besluit over het concept-omgevingsplan Amerikalaan, waarna het plan 'ter visie' kan worden gelegd. Zo niet dan is het besluit definitief, tenzij er door belanghebbenden beroep wordt aangetekend bij de Raad van State.
- Binnenkort zal gestart worden met de technische uitwerking van het bouw- en woonrijp maken van de Amerikalaan. Daarna kan het project worden aanbesteed en uitgevoerd. Omdat sprake is van 'slappe bodem' dient de grond te worden voorbelast. Dat neemt **zes maanden!** In beslag.
- In november, zoals gezegd, starten we met het inventariseren van de wensen en vragen we offertes aan.
- Het plaatsen van de wagens staat gepland voor uiterlijk maart 2025.

Sociaal Plan in de Raad

Het Sociaal Plan Marokkostraat is donderdag 5 oktober in de raadscommissie besproken en heeft voorgesteld het als een hamerstuk te behandelen. 12 oktober neemt de gemeenteraad een besluit.

Vragen?

Voor verdere vragen neem contact op met de contactpersoon woonwagenezaken Murat Alkiliç (telefonisch bereikbaar op nummer 06 – 15 08 57 92).