

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-BLD

**Onderwerp**

Intentieovereenkomst Overdracht woonwagens en standplaatsen

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-001526	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	23-09-2019
Datum	27-08-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	23-09-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	18-09-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	18-09-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	19-09-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-09-25

Bijlagen

Intentieovereenkomst overdracht woonwagens

B & W d.d.: 23-09-2019

Besloten wordt:

- 1 Het aangaan van een intentieovereenkomst met Rentree en Woonbedrijf Ieder1 ten behoeve van de voorgenomen overdracht van de gemeentelijke woonwagens en standplaatsen;
- 2 de burgemeester te verzoeken wethouder De Geest volmacht te verlenen om de intentieovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is ondertekend.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	
conform Voorjaarsnota 2019	

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is ondertekend
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

### Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb  
Bekendmaking conform Awb

Nee  
Nee

### ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Op 28-5-2019 heeft het College van B&W de nota van Uitgangspunten Overdracht woonwagens en standplaatsen vastgesteld. Om de uitgangspunten van de voorgenomen overdracht in juridische zin te bekrachtigen, is een intentieovereenkomst opgesteld.

### Beoogd resultaat

Privaatrechtelijk vastleggen van de uitgangspunten voor de voorgenomen overdracht van de woonwagens en standplaatsen van de gemeente Deventer naar de corporaties Ieder1 en Rentree, of naar een door hen op te richten stichting.

### Kader

NvU Overdracht woonwagens en standplaatsen (28-5-2019)

Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (Rijksbeleid 12-7-2018)

Beleidsnotitie Woonwagens en standplaatsen 2018, onderdeel van de Woonvisie Deventer 2018 (4-7-2018)

Handreiking voor overdracht van woonwagens en standplaatsen, Vrom-inspectie, VNG en AEDES 2010

### Argumenten voor en tegen

voor:

privaatrechtelijk vastleggen van de in de nota van Uitgangspunten overeengekomen uitgangspunten voor de overdracht van woonwagens. Alle partijen hebben er behoefte aan de gemaakte afspraken op deze manier te bevestigen.

Er zijn geen argumenten tegen.

### Extern draagvlak (partners)

Er is met de partners van de intentieovereenkomst overleg geweest over de inhoud van de overeenkomst.

De gemeente Deventer heeft naar haar huurders gecommuniceerd dat in het kader van de voorgenomen overdracht de woonwagens en standplaatsen zullen worden bezocht en zo nodig op orde zullen worden gebracht.

### Financiële consequenties

Via de Voorjaarsnota 2019 zijn de financiële gevolgen opgenomen in de Meerjarenbegroting. De opbrengsten en uitgaven zijn op de langere termijn budgettair neutraal.

### Aanpak/uitvoering

De intentieovereenkomst wordt uitgewerkt in een overdrachtsovereenkomst. De gemeente Deventer is gestart met een normalisatie-traject, waarin het over te dragen bezit wordt gecontroleerd en zo nodig op orde wordt gebracht.

Naar verwachting zal de overdrachtsovereenkomst woonwagens en standplaatsen in het najaar eind 2019 ter

vaststelling worden aangeboden aan het College van B&W. De feitelijke overdracht zal vervolgens gefaseerd plaatsvinden, afhankelijk van de situatie op de verschillende woonwagenlocaties.

## Intentieovereenkomst

---

Tot overdracht van woonwagenlocaties inclusief huurwoonwagens en standplaatsen van de gemeente Deventer aan Leder1 en Rentree.

### De ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer R. De Geest, wethouder van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. ...., hierna te noemen: "de Gemeente",
2. Stichting Woonbedrijf Leder1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door /mevrouw J. Hofman, directeur, bestuurder, hierna te noemen 'Leder1' en gezamenlijk met partij 3 te noemen "de Corporaties",
3. Woningstichting Rentree, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Huibers, directeur, bestuurder, hierna te noemen 'Rentree' en gezamenlijk met partij 2 te noemen "de Corporaties",

hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

### Overwegende dat:

- a) De Gemeente eigenaar is van 52 standplaatsen bestemd voor woonwagens verdeeld over 14 locaties, zoals blijkt uit de bij deze overeenkomst gevoegde lijst (**Bijlage 1**)
- b) Alle standplaatsen door de Gemeente worden verhuurd;
- c) Op 20 van de standplaatsen is een woonwagen geplaatst die tevens door de Gemeente worden verhuurd;
- d) De Gemeente thans in gesprek is met een aantal huurders over (de mogelijkheid tot) aankoop van het gehuurde;
- e) Rentree eigenaar is van 8 standplaatsen op 3 locaties waarvan 4 woonwagens in particulier eigendom zijn en 4 woonwagens door Rentree worden verhuurd;
- f) Leder1 ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst geen standplaatsen of woonwagens in haar bezit heeft;
- g) Op 1 maart 1999 de Woonwagenwet is ingetrokken waarmee het woonwagenbeleid gedecentraliseerd is;
- h) Door de decentralisatie van het woonwagenbeleid, het beleid met betrekking tot woonwagens en standplaatsen onderdeel uitmaakt van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- i) Het daadwerkelijk realiseren en exploiteren van (sociale) woonruimten (in welke vorm dan ook) geen kerntaak is van de Gemeente;
- j) Woonwagenbewoners die een huishoudinkomen hebben tot aan de inkomensgrenzen, genoemd in artikel 48 van de Woningwet, behoren tot de doelgroep van woningcorporaties.
- k) Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagenlocaties, standplaatsen en woonwagens gelet op artikel 45 Woningwet valt onder de toegestane volkshuisvestelijke activiteiten voor corporaties en de aan haar verbonden ondernemingen;
- l) De Gemeente het in het kader van het hierboven beschrevene gewenst acht de eigendom en de daarmee verbonden exploitatie en beheer van de standplaatsen en huurwoonwagens over te dragen aan de huidige huurders of de Corporaties (dan wel aan een aan de Corporaties verbonden onderneming);
- m) Gemeente thans met de Corporaties overleg voert over de (voorwaarden van) voornoemde overdracht en Corporaties werken aan de oprichting van een aparte entiteit in de vorm van een stichting teneinde de locaties gezamenlijk over te kunnen nemen en te kunnen beheren;

- n) Corporaties bereid zijn de eigendom en de daarmee samenhangende exploitatie en beheer van de standplaatsen en huurwoonwagens op termijn en onder voorwaarden zoals gesteld in de Nota van Uitgangspunten (**Bijlage 2**), van de Gemeente over te nemen;
- o) Partijen in deze overeenkomst de intentie wensen vast te leggen om te komen tot overdracht van alle in eigendom bij de Gemeente zijnde woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens én vooruitlopend op deze overdracht afspraken wensen te maken over de nadere uitwerking en het proces (hierna te noemen: de 'Overeenkomst').

### En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

#### Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

1. Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de intentie van Partijen om te komen tot overdracht van alle in eigendom bij de Gemeente zijnde woonwagenlocaties, woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens zoals opgenomen in bijlage 1 (voor zover de huidige huurder de woonwagen niet overneemt) en het vastleggen van de nadere afspraken tussen Partijen over het proces om daartoe te komen.
2. Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om de uit deze Overeenkomst voortvloeiende fase met inachtneming van de bepalingen van deze Overeenkomst af te sluiten met een of meerdere ondertekende overdrachtsovereenkomst(en).

#### Artikel 2: Uitgangspunten

1. De Corporaties verklaren de intentie te hebben alle in eigendom van de Gemeente zijnde woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens in eigendom over te nemen waarbij de wettelijke kaders en het vigerend beleid van de Gemeente als uitgangspunt gelden. Daarbij geldt als voorwaarden dat (a) de Gemeente de verplichting heeft om alle standplaatsen beheersmatig op orde te brengen (nul-situatie) voor het moment van overdracht en (b) er na de overdracht sprake is van een kostendekkende exploitatie.
2. Bij het uitwerken van de onder lid 1 uitgesproken intentie tot een overname gelden de volgende uitgangspunten:
  - a) De Nota van Uitgangspunten d.d. @ (**Bijlage 2**)
3. Partijen zullen bij uitwerking van dit proces om te komen tot overdracht deze uitgangspunten respecteren en onverkort nastreven.
4. Om te komen tot de bedoelde overdracht van de huurwoonwagens en woonwagenstandplaatsen moet tussen Partijen in ieder geval overeenstemming zijn over:
  - de woonwagenlocaties, standplaatsen en huurwoonwagens;
  - de overdrachtprijs en bijkomende kosten;
  - De vervulling van de voorwaarden ex artikel 2.1;
  - Het moment van overdracht van de standplaatsen en eventuele fasering van deze overdracht;
  - de bodemsituatie, waarbij de bodemonderzoeken uit 2009 geactualiseerd zullen worden op kosten van de Gemeente en indien van toepassing zal er in overleg met de Omgevingsdienst een nieuw onderzoek uitgevoerd worden waaruit maatregelen kunnen volgen waar nadere afspraken over gemaakt dienen te worden tussen Partijen;
  - over eventuele woonwagenlocaties/standplaatsen die (op korte termijn) beheersmatig niet op orde gebracht kunnen worden;
  - De risicoverdeling, aansprakelijkheid en kostenverdeling in geval van uitgestelde levering;
  - Communicatie richting de huidige huurders.
5. Partijen verplichten zich over en weer om elkaar steeds zo spoedig mogelijk te informeren over zaken waarvan zij weten of hadden moeten weten dat deze van belang zijn voor de overige Partijen.

#### Artikel 4: Rolverdeling, communicatie en organisatie

1. De Corporaties zijn voornemens een stichting op te richten teneinde daar het verkregen eigendom in onder te brengen en het beheer te voeren van de overgenomen locaties. Mocht het oprichten van een stichting per 1 maart 2020 niet zijn gelukt dan treden partijen met elkaar in overleg.
2. Partijen verplichten zich om elkaar gedurende alle stadia van het proces om te komen tot overdracht regelmatig te informeren en met elkaar welwillend in overleg treden.
3. Het project - zijnde de voornoemde overdracht - kent, ter ondersteuning van het college en de directie van de Corporaties, een ambtelijke projectgroep bestaande uit vertegenwoordigers van Partijen. Daarnaast is ook de woningstichting De Marken in de projectgroep vertegenwoordigd om met name beleidsmatige zaken op elkaar af te stemmen. De projectgroep overlegt maandelijks met elkaar over de voortgang van de voorbereiding van de overdracht.
4. Door Partijen aan te wijzen deskundigen kunnen (ad hoc) participeren in het vorige lid bedoelde overleg.
5. De voortgang, project overstijgende zaken en zaken waarin de onderhavige Overeenkomst niet voorziet en/of waarover in de projectgroep verschil van opvatting bestaat worden besproken in het stuurgroep overleg waarin de wethouder Wonen en de bestuurders van de Rentree en Woonbedrijf Ieder1 deelnemen en dat 2 maal per jaar plaatsvindt of zoveel vaker als nodig.
6. Het in lid 6 genoemde overleg wordt georganiseerd door de Gemeente en voorbereid door de ambtelijke werkgroep.
7. Partijen realiseren zich dat dit politiek gevoelige locaties zijn. Externe communicatieve uitingen in relatie tot het project zullen binnen de ambtelijke projectgroep worden afgestemd, teneinde te bewerkstelligen dat er eenduidige communicatielijnen gevolgd worden. Hiertoe zal tevens een communicatieplan door de externe projectleider van de gemeente worden opgesteld, die in het ambtelijk overleg zal worden geaccordeerd.

#### Artikel 5: Proces

1. De Gemeente spant zich in om de woonwagenlocaties en woonwagenstandplaatsen, onder de voorwaarden en bepalingen van deze Overeenkomst, op orde te brengen teneinde te komen tot overdracht. Onder op orde brengen wordt in ieder geval begrepen:
  - De geregistreerde hoofdbewoners en medebewoners en de geregistreerde huurders en medehuurders (incl. BRP en BAG) komen overeen met de feitelijke bewoners;
  - Er bestaat inzicht in het onderhoudsniveau van de huurstandplaatsen en de huurwoonwagens: middels het verstrekken van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP);
  - Er bestaat inzicht in de huurachterstanden en er wordt actief ingezet op het innen van huurachterstanden;
  - De huurovereenkomsten zijn geactualiseerd;
  - Het is duidelijk welke bouwsels en welk gebruik op de huurstandplaatsen illegaal zijn en door handhaving of legalisatie worden deze illegaliteiten opgeheven;
  - Indien van toepassing geactualiseerde bodemrapporten standplaatsen aanwezig;
  - Op orde brengen openbare ruimte op de woonwagenlocaties;
  - De huidige huurders en bewoners van de woonwagenlocaties zijn geïnformeerd over de op handen zijnde overdracht;
  - Overdracht van de benodigde informatie van de Gemeente aan de Corporaties;
  - Er zijn vervolgspraken gemaakt over het handhaven van de openbare orde op standplaatsen en openbare ruimte indien een handhavingstraject niet is afgerond voor overdracht.
2. Om te komen tot overdracht zal het volgende besluitvormingsproces gevolgd worden:
  - a) De ambtelijke werkgroep doet een voorstel voor de voorwaarden voor overdracht en stelt daartoe concept overdrachtsovereenkomst(en) op.
  - b) De stuurgroep stemt in met het voorstel en de concept overeenkomst(en).
  - c) Het college van B&W van de Gemeente stemt in met het voorstel en de concept-overdrachtsovereenkomsten;
  - d) De Raad van Commissarissen van de Corporaties keuren het voorstel en de concept-overdrachtsovereenkomsten goed;
  - e) De huurdersverenigingen van de Corporaties geven een positief advies over het voorstel

- f) Partijen ondertekenen de overdrachtsovereenkomst(en) na eventuele aanpassing en nieuwe besluitvorming hieromtrent.

Artikel 6: Planning

1. Partijen conformeren zich bij de uitvoering van de onderhavige Overeenkomst aan de als Bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegde planning.
2. De planning legt op Partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van overdracht, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.
3. Partijen stellen elkaar zo spoedig mogelijk op de hoogte van zaken die een eventuele versnelling of vertraging van de planning tot gevolg kunnen hebben.

Artikel 7: Kosten

Alle kosten die samenhangen met de in de Overeenkomst beschreven werkzaamheden zullen in beginsel door Partijen zelf gedragen worden.

Artikel 8: Overdrachtsovereenkomst(en)

1. Ten behoeve van de uitvoering van de in het kader van deze Overeenkomst nader uit te werken overdracht streven Partijen ernaar, om bij overeenstemming over de voorwaarden, een of meerdere overdrachtsovereenkomsten te sluiten.
2. Afhankelijk van de voortgang van het op orde brengen van de woonwagenlocaties, de huurcontracten en eventuele lopende handhavingszaken, zoals genoemd in artikel 5 van deze overeenkomst, zal de overdracht in een keer of in meerdere fases plaats vinden. Hierbij zullen Partijen zoveel mogelijk de woonwagenlocaties bundelen voor overdracht.
3. In de overdrachtsovereenkomst, dienen tenminste de volgende onderwerpen te worden geregeld.
  - a. Overdrachtssom en bijkomende kosten;
  - b. Notariële Levering;
  - c. Overname exploitatie;
  - d. Feitelijke en juridische levering;
  - e. Garantieverklaringen;
  - f. Bodemgesteldheid;
  - g. Risico-overgang;
  - h. Beheer;
  - i. Staat waarin het verkochte zich bevindt.

Artikel 9: Looptijd en einde Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening. Indien de Overeenkomst niet door Partijen op dezelfde datum wordt getekend, geldt als datum van inwerkingtreding de laatst opgetekende datum.
2. Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege zodra Partijen de beoogde overdrachtsovereenkomst(en) hebben gesloten of indien de overdracht niet is gerealiseerd per 31-12-2020.
3. Indien en zodra te voorzien is dat om welke reden ook de samenwerking niet leidt tot hetgeen Partijen bij het aangaan van de Overeenkomst voor ogen heeft gestaan, zullen Partijen hierover in overleg treden om de mogelijkheden te bezien onder welke omstandigheden deze Overeenkomst kan worden voortgezet, dan wel geheel of gedeeltelijk moet worden gewijzigd of beëindigd. Er zal pas dan tot beëindiging worden overgegaan nadat in het stuurgroep-overleg wordt vastgesteld dat er geen alternatieven zijn.

4. In aanvulling op de wettelijke rechten om tot ontbinding over te gaan heeft elke Partij, na de procedure van lid 3 te hebben doorlopen en nadat het stuurgroep-overleg heeft vastgesteld dat er geen alternatieven zijn, de mogelijkheid en het recht om te stoppen met het geven van uitvoering aan deze Overeenkomst, indien haar blijkt dat het project niet haalbaar is of voor haar, om welke reden dan ook, niet (langer) aanvaardbaar is. De Partij dient de andere Partijen van deze beslissing zo spoedig mogelijk schriftelijk en gemotiveerd op de hoogte te brengen.
5. In geval van tussentijdse beëindiging of ontbinding van deze Overeenkomst – en de beoogde overdrachtsovereenkomst(en) niet tot stand komt - draagt elk van de Partijen ieder voor zich de door haar tot het moment van beëindiging gemaakte kosten en is geen der Partijen jegens de ander(en) tot enigerlei vergoeding van schade gehouden.

#### Artikel 10: Publieke taak

Deze Overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente onverlet. Partijen kunnen dienaangaande geen rechten aan deze Overeenkomst ontlenen.

#### Artikel 11: Onvoorziene omstandigheden

Indien de onverkorte uitvoering van de Overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende onvoorziene omstandigheden, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zoveel mogelijk met inachtneming van de doelstellingen van de Overeenkomst zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing middels aanpassing van de Overeenkomst.

#### Artikel 12: Aanvullingen op en wijziging van de Overeenkomst

Elke partij kan de andere partij schriftelijk verzoeken deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk te wijzigen. De wijziging behoeft de schriftelijke instemming van alle Partijen. Partijen treden in overleg binnen één maand nadat een partij de wens daartoe aan de andere Partijen schriftelijk en rechtsgeldig heeft medegedeeld. De wijziging en de verklaring tot instemming worden in afschrift als bijlage aan deze Overeenkomst gehecht.

#### Artikel 13: Geschillen

1. Partijen zullen het ontstaan van geschillen bij de uitwerking van de Overeenkomst zoveel als mogelijk proberen te voorkomen door middel van het voeren van overleg.
2. Mochten Partijen niet binnen redelijk termijn tot een minnelijke oplossing komen, dan zullen partijen hun geschil voorleggen aan een gezamenlijk te benoemen mediator.

#### Artikel 14: Slotbepalingen

1. De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst:
  - i. Lijst van de woonwagenlocaties, woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens in eigendom bij de Gemeente @, d.d. @;
  - ii. Nota van Uitgangspunten @ d.d. @;
  - iii. Planning;Zij worden daartoe door Partijen geparafeerd. Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst. Indien er een wijziging optreedt in één van de bijlagen, en de gewijzigde bijlage door Partijen schriftelijk wordt geaccordeerd, zal de nieuwe bijlage in de plaats treden van de direct daaraan voorafgaande bijlage.
2. Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.



Aldus overeengekomen en ondertekend in drievoud op @ te Deventer;

CONCEPT

## overzicht woonwagenstandplaatsen en woonwagens in de gemeente Deventer

Overzicht in gebruik zijnde woonwagenstandplaatsen en woonwagens gemeente Deventer per 31-7-2019							
nr.	buurt	postcode	locatie	huur	koop	totaal	Eigenaar
1	64	7418 BB	Zweedsestraat 21 t/m 47 oneven	1	13	14	Gemeente
2	83	7421 KB	Sworminksweg 11 t/m 17 oneven	1	3	4	Gemeente
3	72	7423 GA	Atalanta 2 en 4	0	2	2	Gemeente
4	25	7416 ZN	Bekkumer 15		1	1	Gemeente
5	71	7423 RG	Colmschaterstraatweg 62 t/m 64	1	1	2	Gemeente
6	44	7415 ZH	Keizer Karellaan 2 t/m 8 even	2	2	4	Gemeente
7	44	7415 DX	Keizerspad 2 t/m 8 even	1	3	4	Gemeente
8	13	7412 CA	Lagestraat 51 t/m 57 oneven	3	1	4	Gemeente
9	30	7414 AP	Overstichtlaan 5		1	1	Gemeente
10	14	7412 AZ	Sportveldenlaan 12 t/m 18 even	1	3	4	Gemeente
11	15	7412 MT	Stalpaert vd Wielenstraat 2		1	1	Gemeente
12	82	7422 LJ	Salomonszegel 100 en 102	2		2	Gemeente
13	73	7425 DB	Pieter Klaarhamerstraat 6 t/m 10 even	3		3	Gemeente
14	86	7421 LN	Corrie Tendelostraat 6t/m 16 even	5	1	6	Gemeente
			<b>Sub-totaal eigendom gemeente</b>	<b>20</b>	<b>32</b>	<b>52</b>	
15	76	7424 CP	Melchior Bolstrastraat 5 t/m 9 oneven	3		3	Rentree
16	50	7417 XA	Oude Bathmenseweg 7 t/m 13 oneven		4	4	Rentree
17	51	7417 AT	Diezestraat 7	1		1	Rentree
			<b>Sub-totaal eigendom Rentree</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	

nr.	buurt	postcode	locatie	huur	koop	totaal	Eigenaar
19	94	7433 PX	Spanjaardsdijk 80b, c en d	1	2	3	De Marken
20	93	7433 ST	Groot Wielens 5 en 7	0	2	2	De Marken
21	96	7434 PZ	Vosmansweg 1 en 3	1	1	2	De Marken
			<b>Sub-totaal De Marken</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	
	73	7425 DB	Pieter Klarhammerstraat 4		1	1	particulier
	30	7414 AP	Overstichtlaan 5		1	1	particulier
22	63	7418 GZ	Bruggestraat 9 t/m 21 oneven en 2 t/m 10 even		12	12	particulier
23	31	7414 KM	Pekelharingsweg 2a		1	1	particulier
	76	7424 CP	Melchior Bolstrastraat 1 en 3		2	2	particulier
24	9	7419 AN	Dahliastraat 53		1	1	particulier
25	77	7424DK	Pienemanstraat 38 t/m 40		2	2	particulier
26	100	7437 RP	Looweg 47, 47a ,b en c		4	4	particulier
			<b>Sub-totaal particulier</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	
			<b>Totaal</b>	<b>28</b>	<b>65</b>	<b>93</b>	
<b>Toekomstig woonwagenstandplaatsen</b>							
vanaf	buurt	postcode	locatie	huur	koop	totaal	Eigenaar
2019	82	7422 RZ	Roessinkspad 100 en 102	2		2	Gemeente
2019	24	7416 ZN	Bekkumerstraat 13	1		1	Gemeente
2020	52	Rivieren-wijk	Aan de dijk	1*		1*	Rentree
2021	71	7423 RG	Colmschaterstraatweg 66			1	Gemeente
2021	45		Bestemmingsplan Steenbrugge fase 2	6		6	pm
Na 2021			Bestemmingsplan bedrijventerrein A1 (herziening 2014)	pm	pm	3	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>Op deze locatie komt ook de vervangende woonwagen en woonwagenstandplaats voor de op te heffen standplaats Diezestraat 7</li> </ul>							



# Nota van Uitgangspunten

---

**Overdracht woonwagens en standplaatsen van de gemeente Deventer aan de corporaties Rentree en Ieder1**

Mei 2019

---

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	3
1.1	Aanleiding en doel .....	3
1.2	Aanpassing woonwagenbeleid in 2018 .....	3
1.3	Doel Nota van Uitgangspunten .....	3
2.	Woonwagenlocaties in de gemeente Deventer .....	3
2.1	Woonwagens en standplaatsen naar huur en koop .....	3
3	Gehanteerde werkwijze .....	4
3.1	Handreiking voor een overdracht .....	4
3.2	De processtappen .....	4
3.3	Ambtelijke werkgroep Overdracht .....	4
3.4	Stuurgroep Overdracht.....	4
3.5	Voorwaarden en uitgangspunten uit de startnotitie .....	4
3.6	Voorwaarden uitgewerkt in Nota van Uitgangspunten.....	5
3.7	Opstellen plan van aanpak.....	5
4	Taken gemeente en corporaties .....	5
4.1	Gemeente .....	5
4.2	Corporatie.....	5
4.3	Gezamenlijke opgave.....	5
5	Uitgangspunten overdracht .....	6
5.1	De gezamenlijke uitgangspunten voor de overdracht .....	6
6.	Voorwaarden overdracht.....	6
6.1	Voorwaarden die gesteld worden aan de overdracht .....	6
7	Vervolgproces.....	7
7.1	De procesplanning.....	7

## **1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding en doel**

Op dit moment is de gemeente Deventer eigenaar en verhuurder van de meeste standplaatsen en huurwoonwagens in de stad Deventer. De verhuur van woonruimte is sinds de verzelfstandiging van het gemeentelijk woonbedrijf de jaren 90 van de vorige eeuw een oneigenlijke taak voor gemeente. Het ambtelijk apparaat is niet toegerust op de exploitatie van woonwagens en standplaatsen en het beheer- en onderhoud.

Nadat eerder overleg met de Deventer corporaties over een overdracht van het woonwagen- en standplaatsenbezit strandde in 2013, is voor een verkoop- en afbouwbeleid van woonwagens en standplaatsen gekozen. De gemeente Diepenveen heeft destijds wel haar woonwagens in de dorpen en het buitengebied overgedragen aan woonstichting De Marken. Een aantal woonwagenstandplaatsen in het gebied Rivierenwijk is tijdens de herstructurering van deze wijk overgedragen aan Rentree. Rentree heeft in de wijk Vijfhoek vijf stenen woonwagens gebouwd.

### **1.2 Aanpassing woonwagenbeleid in 2018**

In 2016 is door het College voor de Rechten van de Mens (CRM) gewezen op de erkenning van de culturele identiteit van woonwagenbewoners, die afhankelijk is van voldoende standplaatsen. De gemeente Deventer heeft volgens het CRM hiervoor in haar woonbeleid onvoldoende aandacht gehad. Op 4 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Deventer nieuw woonwagenbeleid vastgesteld en daarmee afstand genomen van het afbouwbeleid.

Nadat de uitspraak van het CRM de gemeente heeft aangespoord haar woonwagenbeleid te herzien, gaan de gemeente Deventer en de corporaties opnieuw om tafel om een overdracht van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbezit naar de corporaties te bespreken. Op 29 maart 2018 is de startnotitie 'Overdracht woonwagens en standplaatsen' vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg Wonen.

### **1.3 Doel Nota van Uitgangspunten**

Doel van deze Nota van Uitgangspunten (NvU) is het vastleggen van voorwaarden en uitgangspunten voor de overdracht van standplaatsen (inclusief berging) en huurwoonwagens.

## **2. Woonwagenlocaties in de gemeente Deventer**

### **2.1 Woonwagens en standplaatsen naar huur en koop**

Op 31-12-2018 zijn er in de gemeente Deventer 28 woonwagenlocaties met daarop in totaal 93 bewoonde standplaatsen.

In de gemeente Deventer zijn er 28 huurstandplaatsen met een huurwoonwagen, 42 huurstandplaatsen met een (eigen) koopwagen en 23 koopstandplaatsen met een eigen woonwagen.

De gemeente Deventer is eigenaar van 53 standplaatsen op 14 locaties, Rentree bezit 8 woonwagenstandplaatsen op 3 locaties en De Marken 9 woonwagenstandplaatsen op 4 locaties 23 standplaatsen op 7 locaties zijn in particulier bezit. Een volledig overzicht is opgenomen in Bijlage 1.

### 3 Gehanteerde werkwijze

#### 3.1 Handreiking voor een overdracht

Bij het verkennen van de mogelijkheden van een overdracht van de gemeentelijke huurwoonwagens aan de corporaties, wordt gebruik gemaakt van de *Handreiking voor overdracht van woonwagens en standplaatsen* die de Vrom-inspectie, VNG en AEDES in 2010 publiceerden.

#### 3.2 De processtappen

Het proces om te komen tot een overdracht wordt als volgt ingezet:

1. Voorwaarden en uitgangspunten nader vastleggen (zie startnotitie 29-3-2018) en in de prestatieafspraken de intentie tot overname van het eigendom van de woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens vastleggen
2. Voorwaarden verder uitwerken in een nota van uitgangspunten
3. Opstellen plan van aanpak
4. Plan van aanpak uitvoeren en de noodzakelijke documenten opstellen
5. Overdrachtsovereenkomst opstellen en overdrachtprijs vaststellen
6. Daadwerkelijke overdracht.

#### 3.3 Ambtelijke werkgroep Overdracht

Voor dit proces is een ambtelijke werkgroep ingesteld met deelnemers uit de betrokken partijen (woningcorporaties De Marken, Leder1 en Rentree en de gemeente Deventer). . Inmiddels heeft De Marken aangegeven geen rol te zien in de overname van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbezit omdat de gemeente geen bezit heeft in de dorpen of het buitengebied. De Marken is wel bereid verantwoordelijkheid te nemen voor de toekomstige behoefte aan uitbreiding van woonwagenstandplaatsen in de dorpen.

Dit betekent dat de onderhandeling over de overname van het gemeentelijke bezit gevoerd wordt met Rentree en Leder1. Woningstichting De Marken blijft deel uitmaken van de werkgroep voor afstemming over woonwagenbeleid en afspraken over nieuwe locaties.

De ambtelijke werkgroep bereidt de beslisdocumenten voor de overdracht voor. Daarbij is het streven om in mei 2019 de haalbaarheid van de overdracht verkend te hebben in een Nota van Uitgangspunten, die vervolgens aan bestuurders en RvC's wordt voorgelegd.

#### 3.4 Stuurgroep Overdracht

Een stuurgroep Overdracht met bestuurders van de woningcorporaties Leder1, Rentree de gemeente Deventer en ad hoc woningstichting De Marken stelt de ambtelijk voorbereide beslisdocumenten vast.

#### 3.5 Voorwaarden en uitgangspunten uit de startnotitie

De startnotitie is vastgelegd in het BOW van 29 maart 2018. De gezamenlijke ambitie luidt: *Partijen spannen zich ervoor in dat er uiterlijk in januari 2019 overeenstemming is over – onder andere financiële - condities en de wijze van overdracht van de woonwagenstandplaatsen. De feitelijke overdracht vindt plaats uiterlijk een jaar nadat de overeenstemming is bereikt én de overeengekomen condities feitelijk zijn geëffectueerd.* “

Na het vaststellen van de startnotitie zijn de voorwaarden en uitgangspunten nader uitgewerkt. Hierbij ligt de focus op het verkennen van de daadwerkelijke haalbaarheid van de overdracht. Bij een positieve uitkomst van deze verkenning wordt een Nota van Uitgangspunten opgesteld en vastgesteld door alle partijen.

Bij de vaststelling van de startnotitie is door de directeur van woonbedrijf Leder1 opgemerkt dat *het de voorkeur heeft om het beheer extern te beleggen, wat nu ook gebeurt door de gemeente en ook zo is geregeld in Apeldoorn (via Nijbod). Tevens is het nog even de vraag of de gehele lijst van woonwagens en standplaatsen voor overname geschikt is. Het discussiepunt betreft de standplaatsen zonder huurwoonwagen. De vraag is of dit wel een doelgroep is voor de corporatie, met name i.v.m. het passend toewijzen. Deze vraag loopt nog in de ambtelijke werkgroep Woonwagens om verder uitgezocht te worden. Deze nuance wordt gemist in de oplegnotitie. Met inachtneming van deze opmerkingen stemmen de aanwezigen in met de startnotitie.*



### 3.6 Voorwaarden uitgewerkt in Nota van Uitgangspunten

In deze fase vindt uitwerking plaats van de startnotitie/ (stap 4 in handleiding VROMinspectie). Gezamenlijk stellen de partijen vast wat de gewenste situatie is:

- ◆ -welke woonwagens- en standplaatsen zijn onderdeel van de overdracht
- ◆ -wanneer is er sprake van een goede 0-situatie
- ◆ -de rekenmethode en de parameters die worden gehanteerd.

### 3.7 Opstellen plan van aanpak

In het Plan van Aanpak (PvA) staat aangegeven wat er nog moet gebeuren vóór de eigendomsoverdracht kan plaatsvinden. De afspraken die in de Nota van Uitgangspunten zijn vastgelegd, zijn in het PvA uitgewerkt tot concrete acties (wie doet wat, wanneer en wat kost het).

## 4 Taken gemeente en corporaties

### 4.1 Gemeente

De gemeente Deventer heeft in haar huidige woonvisie beleid opgesteld vanuit het gelijkheidsbeginsel: alle inwoners van een gemeente hebben gelijke rechten en plichten. De gemeente Deventer streeft naar voldoende woningen van goede kwaliteit in gemêleerde wijken, met keuzevrijheid voor alle inwoners en voldoende sociale woningen. De gemeente Deventer erkent in haar huidige woonvisie de culturele identiteit van woonwagengebieden. De opvatting dat de culturele identiteit van de woonwagengebieden als een mensenrecht bescherming verdient, is recentelijk bevestigd door verschillende internationaal- en Europeesrechtelijke verdragen, die de Nederlandse staat mede heeft ondertekend. De erkenning brengt de verplichting met zich mee om voor voldoende standplaatsen te zorgen, zodat woonwagengebieden volgens hun tradities en culturele identiteit kunnen leven. Het uitgangspunt in de woonvisie is dat we woonwagengebieden van Deventer de mogelijkheid willen bieden te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit.

Het is voor de huurders vaak onduidelijk wie de gemeente is en in welke hoedanigheid zij handelt: als publiekrechtelijk orgaan (bijvoorbeeld het handhaven van de openbare orde en het maken van beleid) of als privaatrechtelijk orgaan (als verhuurder van standplaatsen en woonwagens). Hierbij dient voortdurend te worden gewaakt voor belangenverstremming. Na de overdracht komt aan deze onduidelijkheid voor de huurders van de overgedragen woonwagenlocatie een einde. De gemeente treedt alsdan voor de huurders alleen nog op als publiekrechtelijk orgaan, verantwoordelijk voor het woonwagengebiedenbeleid, de ruimtelijke ordening, de omgevingsvergunningen (incl. Toezicht en handhavingenbeleid), aanleg en onderhoud wegen en openbaar groen.

De gemeente is niet meer verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de verhuurde woonwagens en standplaatsen.

### 4.2 Corporatie

De corporaties hebben de taak om bij voorrang personen te huisvesten die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting (Woningwet art. 70c, lid 1). Tot de doelgroep van corporaties horen woonwagengebieden met een laag inkomen. Zij komen in aanmerking voor een sociale woongelegenheden, zoals een huurstandplaats, al dan niet met een huurwoonwagen.

### 4.3 Gezamenlijke opgave

De erkenning van de centrale rol die de huisvesting in een woonwagen speelt in de identiteit van de woonwagengebieden, brengt de verplichting met zich mee voor gemeente en via prestatieafspraken ook voor de corporaties om voor voldoende standplaatsen te zorgen, zodat woonwagengebieden volgens hun culturele identiteit kunnen leven.

Goede en betaalbare huisvesting van woonwagengebieden met een bescheiden inkomen kan dus als kerntaak van woningcorporaties worden gezien. Eigendom van huurstandplaatsen en huurwoonwagens past binnen die kerntaak. Gemeente en corporaties blijven overleggen over het hanteren van toewijzingscriteria, buigen zich over passende huur/koopconstructies voor

woonwagendbewoners en zetten zich in voor een goede en veilige leefomgeving op de woonwagendlocaties.

## 5 Uitgangspunten overdracht

### 5.1 De gezamenlijke uitgangspunten voor de overdracht

- ◆ De Gemeente heeft woonwagendbeleid vastgesteld, o.a. met betrekking tot minimale voorraad. Dit beleid is onderdeel van de woonvisie.
- ◆ De overdracht betreft de huurstandplaatsen (incl. berging) en de huurwoonwagens. Dit betekent dat openbare gronden op een woonwagendlocatie, zoals het groen en de wegen, ook na de overdracht eigendom blijven van de gemeente.
- ◆ In een inventarisatiedocument per woonwagendlocatie wordt de huidige situatie in beeld gebracht en hier worden vervolgens afspraken over gemaakt.
- ◆ De overdrachtprijs wordt gebaseerd op een bedrijfswaardeberekening en op een transparante manier bepaald (zie bijlage 2).
- ◆ Gemeente verstrekt de actuele meerjaren-onderhoudsbegroting. De corporaties hebben de mogelijkheid deze door een extern bureau te laten toetsen.
- ◆ Beheer van huurstandplaatsen en huurwoonwagens wordt ondergebracht bij een daartoe gespecialiseerde beheerder.
- ◆ Toewijzing van huurwoningen en huurstandplaatsen vindt plaats via het woonruimteverdelingssysteem van Woonkeus Stedendriehoek.
- ◆ De gemeente Deventer brengt de woonwagendlocaties op orde via een locatiegewijze aanpak.
- ◆ Bij de overdracht worden goede afspraken gemaakt over de periode na de overdracht. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente haar taak als overheid adequaat uitvoert. De corporatie kan een "verzoek om handhaving" indienen waarop de gemeente moet beslissen en handelen.
- ◆ Alle partijen spannen zich in om een overdracht op 1-1-2020 mogelijk te maken.

## 6. Voorwaarden overdracht

### 6.1 Voorwaarden die gesteld worden aan de overdracht

Eigendomsoverdracht van huurstandplaatsen en huurwoonwagens kan plaatsvinden onder de volgende voorwaarden:

- ◆ Er worden alleen locaties overgedragen die beheersmatig op orde zijn. Een goede 0-situatie houdt in:
  - Kloppende registratie Hoofdhuurder- medehuurder en hoofdbewoner- medebewoners (GBA);
  - Een actueel MJOP;
  - huurachterstanden zijn door de gemeente geïnd of er zijn betalingsregelingen getroffen;
  - Door legaliseren en handhaven zijn illegale situaties opgeheven;
  - actueel Bodemrapport per woonwagendlocatie.
- ◆ Een kostendekkende exploitatie van de over te dragen huurstandplaatsen en huurwoonwagens is vertrekpunt van de onderhandelingen. De kosten voor een in te huren externe partij voor beheer en onderhoud zijn onderdeel van de exploitatieberekening.

- ◆ De huidige bewoners van huurstandplaatsen en huurwoonwagens zijn geïnformeerd over een mogelijk overdracht van woonwagens en standplaatsen naar de corporaties.
- ◆ De bodem op de woonwagenlocatie dient geschikt te zijn voor het huidige gebruik (woning met tuin).
- ◆ De gemeente draagt juiste en volledige informatie over aan de woningcorporatie.
- ◆ Overdracht vindt plaats na goedkeuring van bestuur en Raad van Toezicht en indien nodig van externe stakeholders zoals huurdersvertegenwoordiging, WSW en Autoriteit Wonen.
- ◆ Transactiekosten (fiscaal meest gunstige constructie)
- ◆ Op moment van feitelijke overdracht zijn standplaatsen op orde of vrij gewaard. Corporaties behouden het recht om standplaatsen niet over te nemen, indien niet duidelijkheid is of de standplaats op orde gebracht kan worden.

## 7 Vervolproces

### 7.1 De procesplanning

Bij overeenstemming over de voorwaarden en uitgangspunten voor de overdracht, wordt deze notitie van uitgangspunten (NvU) vastgesteld in de stuurgroep Overdracht.

Vervolgstep is het opstellen van een Plan van Aanpak (PvA). Het PvA gaat met name in op wat er op basis van de NvU nog moet worden gedaan en wie dat doet, in de vorm van een actieplan. Ook het financiële plaatje wordt nader uitgewerkt.

Nadat de acties uit het plan van aanpak zijn uitgevoerd, kan op basis hiervan een overdrachtsovereenkomst worden opgesteld.

Schematisch ziet de procesplanning er als volgt uit:

besluit	Voorstel/ document	Proces/ Inhoudelijk	Datum gereed	Voorbereiding	opmerkingen
corporaties	Oprichten Stichting		2018-2019	corporaties	
Stuurgroep	vaststellen NVU	instemmen	22 mei 2019		
B&W	NvU	vaststellen	Juni 2019		voortgangsbericht naar Raad
	PvA	Opstellen PvA	Mei 2019	WG	Wat,wie,wanneer
		PvA uitvoeren	april- dec 2019	WG en gemeentelijke projectgroep normalisatie	
		Opstellen overdrachtsovereenk omst	zomer 2019	WG	
Stuurgroep	Concept- overdrachtsovereenk omst	Instemmen	Week 31		Instemming onder voorbehoud goedkeuring B&W, RvC's en Raad
RvC	Concept- overdrachtsovereenk omst	instemmen	najaar 2019		
Huurders Vertegen- woordiging,	Concept- overdrachtsovereenk omst	instemmen	najaar 2019		
Raad		Wensen en bedenkingen Raad	november 2019		
B&W	Concept overdrachtsovereenk omst	instemmen	december 2019		

besluit	Vorstel/ document	Proces/ Inhoudelijk	Datum gereed	Vorbereidi ng	opmerkingen
Stuurgroep	ondertekenen	Vastleggen overdracht	december 2019		
		Feitelijke overdracht, eventueel gefaseerd	Januari 2020		

WG=ambtelijke werkgroep overdracht woonwagens

NvU = nota van uitgangspunten

PvA= plan van aanpak

Planning overdracht woonwagens aan de corporaties (besproken in ambtelijk overleg op 9-9-2019.)

<i>datum</i>	<i>activiteit</i>	<i>Vorbereiding/trekker</i>	<i>besluit</i>
September 2019	Ondertekenen intentieovereenkomst	Ambtelijke werkgroep	Bestuurders Rentree, leder1 en gemeente Deventer
Augustus-9 september 2019	Opstellen concept overdrachtsovereenkomst	Ambtelijke werkgroep	
oktober 2019	Instemmen overdrachtsovereenkomst		B&W gemeente Deventer
22 oktober 2019	Instemmen overdrachtsovereenkomst		bestuurders Rentree, leder1
november - december 2019	Aanvragen goedkeuring AW en RVC	corporaties	AW RVC
Januari 2020	Ondertekenen raamwerk overdrachtsovereenkomst	Ambtelijke werkgroep	Ondertekening bestuurders
1-3-2020	Levering 1 <sup>ste</sup> fase	Notaris na voorbereiding door ambtelijke werkgroep	Ondertekening bestuurders
Najaar 2020	Overleg over complexe handhavingszaken in overdracht 2 <sup>de</sup> fase	Ambtelijke werkgroep	
31-12-2020	Levering 2 <sup>e</sup> fase	Notaris na voorbereiding door ambtelijke werkgroep	Ondertekening bestuurders