RAADSVRAAG

77. Expertrapport woonwagens [redacted]

VAN

- Afkomstig van: Maarten Verschuuren
- Politieke groepering: Samen Verder
- Datum: 11 september 2026 (+beantwoordingstermijn 30 dagen)

AAN

- Portefeuillehouder: Peter Francot
- Afdeling + team: Samenleving + beleid
- College van burgemeester & wethouders besluit op 2 november 2026 akkoord.

Inleiding

Op 10 september 2026 heeft de gemeenteraad een brief ontvangen van bewoners van de woonwagens aan [redacted] te Heythuysen.
In deze brief stellen zij dat de betreffende woonwagens, die in 2020 zijn opgeleverd en nadien zijn gerenoveerd, nog altijd ernstige gebreken vertonen. Genoemd worden onder meer extreme binnentemperaturen, hoge energielasten en scheurvorming in de wanden.

Ook stellen de bewoners dat ongeveer zes maanden geleden een onafhankelijk inspectie- of expertiserapport aan de gemeente is verstrekt, maar dat zij dit rapport ondanks verzoeken niet hebben ontvangen of mogen inzien. De bewoners spreken daarbij over geheimhouding en het achterhouden van informatie.

Deze signalen zijn ernstig. Tegelijkertijd vindt Samen Verder het belangrijk om eerst zorgvuldig vast te stellen welke feiten kloppen, welke status het betreffende rapport heeft en welke juridische of andere redenen eventueel aan het niet verstrekken ervan ten grondslag liggen.
Daarom stelt de fractie van Samen Verder de volgende vragen

Vragen + antwoord

1. Is het college bekend met de brief van de bewoners van [redacted] september 2026 en met de daarin beschreven klachten?

ANTW. Ja. Het college is bekend met de brief van 10 september 2026 en de daarin beschreven klachten.

2. Klopt het dat er een inspectie-, onderzoeks- of expertiserapport bestaat over de technische en bouwkundige staat van deze drie woonwagens?
Zo ja:
a. Wat is de exacte titel en datum van het rapport?
b. Door welke deskundige of organisatie is het rapport opgesteld?
c. Wie heeft opdracht gegeven tot het onderzoek?
d. Wanneer heeft de gemeente het rapport ontvangen?
e. Heeft het rapport betrekking op alle drie de woonwagens?

ANTW. Ja. Het betreft de Expertise rapportage [redacted] Heythuysen, kenmerk 26AS0136, opgesteld door IFCO in opdracht van de gemeente Leudal. De rapportage is gedateerd op 8 mei 2026 en gecontroleerd op 21 mei 2026. De exacte administratieve ontvangstdatum is niet afzonderlijk vastgesteld.

Gemeente leudal

Het onderzoek heeft betrekking op alle drie de woonwagens en richt zich op de naadvorming bij de aansluiting van de kopse wanden op het plafond. Daarnaast zijn vloerwaterpassingen uitgevoerd en vergeleken met metingen uit 2020.
Naar aanleiding van het hersteladvies van IFCO heeft de gemeente SIGMA Engineering opdracht gegeven voor een aanvullende constructieve beoordeling. Dit onderzoek is op 13 augustus 2026 afgerond.

3. Kan het college aangeven wat de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit het rapport zijn, in het bijzonder ten aanzien van:
a. de constructieve veiligheid;
b. scheurvorming en mogelijke bouwkundige gebreken;
c. isolatie en ventilatie;
d. de binnentemperaturen in zomer en winter;
e. vocht- of schimmelproblematiek;
f. het energieverbruik en de energielasten;
g. mogelijke risico's voor de gezondheid en veiligheid van de bewoners?

ANTW.
a. de constructieve veiligheid
De woonwagens zijn constructief veilig. IFCO heeft geen tekortkomingen aan de onderstopping of het chassis waargenomen en sluit ongelijkmatige zetting uit. Uit de aanvullende constructieve beoordeling door SIGMA Engineering blijkt eveneens dat geen sprake is van instabiliteit of constructief gevaar.

b. scheurvorming en mogelijke bouwkundige gebreken
IFCO heeft naadvorming vastgesteld bij de aansluiting van de kopse wanden op de plafonds. Tijdens de inspectie zijn naden van doorgaans circa 2 mm waargenomen.
De naadvorming hangt samen met de bouwwijze van de woonwagens. Door de constructie en de werking van de gebruikte materialen kunnen kleine bewegingen ontstaan bij de aansluitingen tussen wanden en plafonds. Dit kan zichtbaar worden als naadvorming.

IFCO heeft hiervoor ingrijpende herstelmaatregelen geadviseerd. Omdat de gemeente twijfelde aan de noodzaak en proportionaliteit daarvan, is SIGMA Engineering gevraagd de constructieve situatie aanvullend te beoordelen.

SIGMA heeft vastgesteld dat de naadvorming geen gevolgen heeft voor de constructieve veiligheid. Bij [redacted] is de naadvorming groter doordat een niet-dragende, maar stabiliserende tussenwand ontbreekt.

Op basis van beide onderzoeken ziet het college geen technische noodzaak om het ingrijpende hersteladvies van IFCO over te nemen.

c. isolatie en ventilatie
Deze onderdelen maakten geen deel uit van de onderzoeken van IFCO en SIGMA Engineering. DEKRA heeft in 2025 de opbouw van vloer, wanden en dak onderzocht. Daarbij zijn inspectieopeningen gemaakt en is de aanwezige isolatie gecontroleerd. DEKRA concludeert dat de isolatie van vloer, wanden en dak overeenkomt met de bouwtekeningen en voldoet aan de eisen voor woonwagens. De eerder geconstateerde tekortkomingen aan de WTW-installatie zijn binnen het hersteltraject opgepakt.

d. de binnentemperaturen in zomer en winter
De binnentemperaturen zijn niet onderzocht door IFCO of SIGMA Engineering.
Tijdens het eerdere hersteltraject hebben de bewoners bij DEKRA klachten geuit over het binnenklimaat. Er zijn geen temperatuurmetingen uitgevoerd waarmee de door bewoners ervaren hoge binnentemperaturen objectief zijn vastgesteld.
DEKRA heeft wel vastgesteld dat de destijds aanwezige infraroodverwarming onvoldoende capaciteit had. Deze tekortkoming is binnen het hersteltraject hersteld. Daarnaast zijn in 2025 in alle drie de woonwagens airco-installaties aangebracht die zowel kunnen koelen als verwarmen.

e. vocht- of schimmelproblematiek
Deze onderwerpen maakten geen deel uit van de onderzoeken van IFCO en SIGMA Engineering. DEKRA heeft in 2025 indicatieve vochtmetingen uitgevoerd in de constructie van de woonwagens.

Daarbij zijn geen afwijkende vochtwaarden aangetroffen en is geen verzadiging van de vloeropbouw met vocht vastgesteld.

Bij één woonwagen is later afzonderlijk vocht- en schimmelvorming onderzocht. De oorzaak daarvan bleek een lokale lekkage bij de douche. De noodzakelijke herstelwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Er zijn geen technische gegevens waaruit blijkt dat sprake is van een algemeen vocht- of schimmelprobleem bij de drie woonwagens.

f. het energieverbruik en de energielasten
Het energieverbruik en de energielasten maakten geen deel uit van de onderzoeken van IFCO en SIGMA Engineering.

De energieprestatie en de installaties zijn wel onderzocht binnen het eerdere hersteltraject. Daarbij zijn tekortkomingen vastgesteld die vervolgens zijn hersteld. De woonwagens voldoen aan de wettelijke energieprestatie-eisen.

De daadwerkelijke energielasten zijn daarnaast afhankelijk van het individuele verbruik, de gehanteerde energietarieven en het gebruik van de installaties. Hoge energiekosten betekenen daarom niet zonder meer dat sprake is van een bouwkundig of installatietechnisch gebrek.

g. mogelijke risico's voor de gezondheid en veiligheid van de bewoners
Uit de beschikbare technische onderzoeken blijken geen aanwijzingen voor een constructief veiligheidsrisico. De woonwagens zijn constructief veilig. Er zijn op basis van de beschikbare technische gegevens geen aanwijzingen voor een algemeen bouwkundig gebrek dat een risico vormt voor de gezondheid of veiligheid van de bewoners.

Samenvattend geven de onderzoeken geen aanleiding voor de conclusie dat sprake is van constructief onveilige woonwagens of van een algemeen bouwkundig probleem.

4. Is het juist dat het rapport al ongeveer zes maanden bij de gemeente aanwezig is? Zo nee, welk deel van de informatie uit de brief is volgens het college feitelijk onjuist of onvolledig?

ANTW. De IFCO-rapportage dateert van mei 2026. Deze rapportage gaf aanleiding tot aanvullend constructief onderzoek. De beoordeling door SIGMA Engineering is op 13 augustus 2026 afgerond. De voorstelling dat de gemeente al ongeveer zes maanden over een afgerond technisch onderzoek beschikt, is daarom niet juist.

5. Zijn de bewoners geïnformeerd over het bestaan, de ontvangst en de uitkomsten van het rapport? Zo ja, wanneer en op welke wijze? Zo nee, waarom niet?

ANTW. De bewoners waren bekend met het onderzoek van IFCO. Via de gemeentelijke beheerders is toegelicht dat de gemeente het hersteladvies aanvullend wilde laten beoordelen voordat een definitief standpunt werd ingenomen.

De rapportages zijn inmiddels verstrekt naar aanleiding van het Woo-verzoek.

6. Hebben de bewoners om een afschrift van of inzage in het rapport gevraagd?
Zo ja:
a. op welke datum of data;
b. op welke manier is op deze verzoeken gereageerd;
c. is daarop een formeel besluit genomen;
d. is daarbij gewezen op bezwaar- en beroepsmogelijkheden?

ANTW. Op 22 juni 2026 heeft de gemeente een schriftelijk verzoek ontvangen om het IFCO-rapport te verstrekken. Er is besloten het rapport niet afzonderlijk te verstrekken, maar eerst het aanvullende onderzoek af te ronden en de situatie in samenhang te beoordelen.

Deze werkwijze is door de beheerders mondeling aan de bewoners toegelicht. Op 11 september 2026 is vervolgens een Woo-verzoek ingediend. De beslistermijn is op 7 oktober 2026 verlengd tot en met 21 oktober 2026.

Op 20 oktober 2026 is besloten de aangetroffen documenten openbaar te maken. Het besluit is op 21 oktober 2026 verzonden. Daarin is gewezen op de mogelijkheid om binnen zes weken bezwaar te maken en een voorlopige voorziening te vragen.

7. Klopt de stelling van de bewoners dat de gemeente weigert het rapport vrij te geven? Indien dat klopt, op welke concrete wettelijke grondslag is die weigering gebaseerd?

ANTW. Nee. Er is geen formeel besluit genomen om openbaarmaking van het IFCO-rapport te weigeren. Het rapport is aanvankelijk niet verstrekt omdat de gemeente het hersteladvies aanvullend wilde laten beoordelen.

8. Is op het rapport formeel geheimhouding opgelegd?
Zo ja:
a. door welk bestuursorgaan;
b. op welke datum;
c. op basis van welke wettelijke bepaling en uitzonderingsgrond;
d. welke belangen rechtvaardigen volgens het college de geheimhouding;
e. geldt de geheimhouding voor het gehele rapport of slechts voor bepaalde passages;
f. tot wanneer geldt deze geheimhouding?

ANTW. Nee. Op het IFCO-rapport is geen formele geheimhouding opgelegd en er is geen besluit genomen waarbij deze rapportage geheim is verklaard.

9. Indien geen formele geheimhouding is opgelegd, waarom is het rapport dan tot op heden niet aan de bewoners en de gemeenteraad verstrekt?

ANTW.
Naar aanleiding van het hersteladvies van IFCO heeft de gemeente SIGMA Engineering opdracht gegeven voor een aanvullende constructieve beoordeling.
Na afronding van dit onderzoek is een definitief technisch standpunt bepaald. De rapportages zijn vervolgens betrokken bij de afhandeling van het Woo-verzoek.

10. Is onderzocht of het rapport gedeeltelijk openbaar kan worden gemaakt door uitsluitend persoonsgegevens, bedrijfsvertrouwelijke gegevens of andere wettelijk beschermde informatie weg te lakken?
Zo nee, waarom niet?

ANTW. De documenten zijn inmiddels openbaar gemaakt. Persoonsgegevens zijn geanonimiseerd op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder e, van de Woo.

11. Acht het college het vanuit het oogpunt van behoorlijk bestuur, transparantie en een zorgvuldige behandeling van inwoners verdedigbaar dat direct betrokken bewoners gedurende meerdere maanden geen inzage krijgen in een technisch onderzoek naar hun eigen woning? Kan het college dit antwoord motiveren?

ANTW. Het college vindt het belangrijk dat bewoners worden geïnformeerd over onderzoeken naar hun woonwagen.
In dit geval was aanvullend onderzoek nodig. De gemeente heeft de bewoners hierover via de beheerders geïnformeerd.
Het aanvullende onderzoek is op 13 augustus 2026 afgerond. Inmiddels zijn beide rapportages openbaar gemaakt.

12. Is de gemeente eigenaar, opdrachtgever, verhuurder of anderszins juridisch verantwoordelijk voor de betreffende woonwagens? Hoe zijn de verantwoordelijkheden voor beheer, onderhoud, herstel en informatieverstrekking precies verdeeld?

ANTW. De gemeente is eigenaar en verhuurder van de betreffende woonwagens en is vanuit die positie verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud dat voor rekening van de verhuurder komt. De gemeente is tevens opdrachtgever van de recente technische onderzoeken.

Het bewonerscontact en de afhandeling van onderhoudsmeldingen zijn binnen de gemeentelijke organisatie bij de beheerders belegd.

13. Welke bouwkundige onderzoeken, inspecties, herstelwerkzaamheden en renovaties hebben sinds de oplevering in 2020 aan deze drie woonwagens plaatsgevonden? Graag ontvangen wij hiervan een chronologisch overzicht met:
a. de datum;
b. de aanleiding;
c. de uitvoerende partij;
d. de geconstateerde gebreken;
e. de uitgevoerde maatregelen;
f. de kosten;
g. het resultaat en eventuele resterende gebreken.

ANTW. Sinds de oplevering in augustus 2020 heeft een uitgebreid traject van onderzoek en herstel plaatsgevonden.

Periode	Onderzoek of werkzaamheden	Resultaat
2020	Oplevering van de drie woonwagens	Na oplevering zijn verschillende bouwkundige en installatietechnische gebreken gemeld.
2021	Onderzoek door Nieman Raadgevende Ingenieurs	Onderzoek naar onder meer bouwkundige kwaliteit, luchtdichtheid en ventilatie.
2023–2024	Onderzoek door SKG-IKOB in opdracht van de rechtbank Limburg	Bevindingen over onder meer ventilatie, gevelbekleding, riolering, luchtdichtheid en verwarmingscomfort.
2024	Uitvoering bouwkundige en installatietechnische herstelwerkzaamheden	Herstel van onder meer luchtlekken, ventilatie, binnenwanden en riolering.
November 2024	Eindinspectie herstelwerkzaamheden door Hamstone Bouwmanagement	Beoordeling van de uitgevoerde herstelwerkzaamheden.
Maart–juli 2025	Technische eindcontrole door DEKRA in aanloop naar de definitieve afronding	DEKRA heeft de woonwagens na het hersteltraject gecontroleerd. Bij de laatste inspectie op 18 juli 2025 stonden nog vijf herstelpunten open.
September 2025	Afronding van de vijf resterende herstelpunten, gecontroleerd door Hamstone Bouwmanagement	De vijf door DEKRA geconstateerde openstaande punten zijn afgehandeld. Hamstone heeft de afronding gecontroleerd. Daarmee is het hersteltraject technisch afgerond.
2026	Onderzoek door IFCO naar naadvorming	Geen aanwijzingen voor ongelijkmatige zetting; ingrijpend hersteladvies uitgebracht.
Augustus 2026	Aanvullend onderzoek door SIGMA Engineering	Constructieve veiligheid bevestigd; geen technische noodzaak voor ingrijpend herstel van de naadvorming.

De totale kosten voor de aanschaf van de woonwagens en standplaatsen, herstelwerkzaamheden, onderzoeken en juridische procedures bedragen circa € 1,3 miljoen. Het oorspronkelijke investeringskrediet bedroeg € 804.000. Bij de jaarstukken 2025 is een aanvullende dekkingsreserve kapitaallasten gevormd.

Een volledige uitsplitsing van de kosten per onderzoek en herstelmaatregel is niet opgenomen in deze totaalopgave.

14. Klopt de mededeling van de bewoners dat eerdere renovaties de problemen niet of onvoldoende hebben opgelost? Hoe beoordeelt het college zelf het resultaat van de eerder uitgevoerde herstelwerkzaamheden?

ANTW. Het college deelt deze conclusie niet. De vastgestelde gebreken zijn conform de gemaakte afspraken hersteld. De werkzaamheden zijn technisch beoordeeld en het hersteltraject is definitief afgewikkeld en in overeenkomst met de bewoners vastgelegd.

De naadvorming is aanvullend onderzocht. Uit de recente constructieve beoordeling blijkt dat hiervoor geen ingrijpende herstelmaatregelen noodzakelijk zijn.
Nieuwe onderhoudsvragen zullen binnen het reguliere beheer worden opgepakt.

15. Zijn de woonwagens bij oplevering en na de uitgevoerde renovaties getoetst aan de destijds geldende bouwtechnische eisen, de verstrekte opdracht en de overeengekomen kwaliteitseisen? Zo ja, door wie en met welke uitkomst?

ANTW. Ja. De woonwagens zijn na de herstelwerkzaamheden technisch beoordeeld door Hamstone Bouwmanagement en DEKRA. De vijf resterende herstelpunten uit de DEKRA-controle van juli 2025 zijn in september 2025 afgehandeld en door Hamstone gecontroleerd. Daarmee is vastgesteld dat de woonwagens voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

De naadvorming is daarna nog aanvullend onderzocht.
De onderzoeken van IFCO en SIGMA Engineering hebben vervolgens bevestigd dat er geen constructieve gebreken zijn. Aanvullende herstelmaatregelen zijn daarom niet noodzakelijk.

16. Zijn er nog garanties, aansprakelijkheden of verhaalsmogelijkheden richting leverancier, bouwer, aannemer, adviseur of andere betrokken partijen? Zo ja, heeft het college deze partijen aansprakelijk gesteld of is het college voornemens dat te doen?

ANTW. De gemeente onderzoekt afzonderlijk of en in hoeverre nog sprake is van aansprakelijkheid of andere verhaalsmogelijkheden richting de leverancier. Daarbij worden zowel de technische als juridische aspecten beoordeeld.
Omdat dit onderzoek nog loopt, kan het college niet vooruitlopen op de uitkomst daarvan.

17. Heeft het college sinds de oplevering klachten, meldingen of aansprakelijkstellingen van de bewoners ontvangen over de technische staat, leefbaarheid, energielasten of gezondheidseffecten? Kan het college hiervan een geanonimiseerd chronologisch overzicht verstrekken, inclusief de wijze waarop iedere melding is afgehandeld?

ANTW. Ja. Sinds de oplevering zijn verschillende klachten en meldingen ontvangen. De klachten en geschilpunten uit het eerdere hersteltraject zijn afgehandeld en in maart 2026 definitief afgesloten in overeenstemming met de bewoners.
Onderstaand overzicht beperkt zich daarom tot de meldingen en aansprakelijkstellingen vanaf dat moment.

Datum/periode	Melding	Afhandeling
10 september 2026	Brief van bewoners aan de gemeenteraad met klachten over onder meer binnentemperaturen, energielasten en scheurvorming.	De klachten zijn betrokken bij de beantwoording van de raadsvragen. De technische rapportages zijn inmiddels openbaar gemaakt.
12 oktober 2026	Formele ingebrekestelling en aansprakelijkstelling door een bewoner van Molenzicht 8, onder meer over onderhoud, riolering, energieprestatie en schade aan een overkapping.	De gemeente heeft op 27 oktober 2026 schriftelijk gereageerd en aansprakelijkheid afgewezen.
14 oktober 2026	Verstopping hoofdriool.	Verstopping verholpen. Nader onderzoek naar de rioolaansluitingen voorzien.
16 oktober 2026	Elektrische storing [redacted]	Eerste onderzoek uitgevoerd. Bewoner laat installateur niet binnen. Vervolgonderzoek door Greeniuz aangevraagd.
16 oktober 2026	Melding over fasebelasting [redacted]	Faseverdeling wordt aangepast.

18. Heeft het college objectief onderzoek laten uitvoeren naar de ervaren extreme binnentemperaturen en het energieverbruik? Zo ja, welke metingen zijn verricht en wat waren de resultaten? Zo nee, waarom niet?

ANTW. Zie de beantwoording van vraag 3d en 3f. Voor de huidige klachten over extreme binnentemperaturen en hoge energielasten zijn geen objectieve meetgegevens beschikbaar.

19. Is er volgens het college op dit moment sprake van een veilige en menswaardige woonsituatie? Op welke onafhankelijke technische gegevens baseert het college dit oordeel?

ANTW. Ja. Zoals bij vraag 3 toegelicht, blijkt uit de uitgevoerde technische onderzoeken dat de woonwagens constructief veilig zijn en voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

20. Indien niet met zekerheid kan worden vastgesteld dat de woningen veilig en verantwoord bewoonbaar zijn, welke tijdelijke maatregelen neemt het college dan om de gezondheid en veiligheid van de bewoners te beschermen?

ANTW. Deze situatie doet zich niet voor. Er is daarom geen aanleiding voor tijdelijke veiligheidsmaatregelen.
Reguliere onderhoudsgebreken worden afzonderlijk beoordeeld en waar nodig hersteld.

21. Klopt het dat nieuwe onderzoeken worden voorbereid of aangekondigd?
Zo ja:
a. waarom is aanvullend onderzoek noodzakelijk;
b. welke vragen zijn in het bestaande rapport nog niet beantwoord;
c. wie voert het nieuwe onderzoek uit;
d. worden de bewoners betrokken bij de opdrachtformulering;
e. wanneer start het onderzoek;
f. wanneer worden de resultaten verwacht?

ANTW. Voor de naadvorming en constructieve veiligheid is geen aanvullend onderzoek nodig. De onderzoeken van IFCO en SIGMA Engineering bieden hiervoor voldoende duidelijkheid.

Wel lopen er nog enkele technische zaken, waaronder de elektrische installaties en de riolering. De gemeente probeert al sinds maart 2026 aanpassingen aan de meterkasten uit te voeren. Hiervoor is toegang tot de woonwagens en toestemming van de bewoners nodig. Die medewerking wordt herhaaldelijk niet verleend, waardoor de werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd en de problemen blijven bestaan.

Daarnaast is nader onderzoek naar de rioolaansluitingen voorzien en is een installateur benaderd voor de elektrische installatie bij [redacted] De uitvoering en planning zijn mede afhankelijk van de toegang die bewoners verlenen.

22. Welke oplossingsmogelijkheden zijn door het college onderzocht, waaronder herstel, ingrijpende renovatie en volledige vervanging? Kan het college per mogelijkheid aangeven wat de verwachte kosten, levensduur en gevolgen voor de bewoners zijn?

ANTW. Niet van toepassing

23. Is het college bereid het betreffende rapport openbaar te maken voor raad en betreffende bewoners? Zo nee, waarom niet?

ANTW. Ja. Bij Woo-besluit van 20 oktober 2026, verzonden op 21 oktober 2026, is besloten de betreffende documenten openbaar te maken.
Dit betreft het IFCO-rapport, de bijbehorende correspondentie en het aanvullende rapport van SIGMA Engineering. Persoonsgegevens zijn daarbij geanonimiseerd.