

C-discussie

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2013			

Onderwerp:

Herstructurering kleine woonwagencentra

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dorpen en Wijken
Voorbereiding & Coördinatie
Lydia Schrijvers, telefoon ((0591)68 53 14)

Aan de gemeenteraad

Samenvatting

Na de herstructurering van woonwagencentrum De Ark, ligt er nog de opgave om ook de vijf kleine woonwagencentra te herstructureren. Voor de uitvoering daarvan zijn er plannen van aanpak in de vorm van drie mogelijke uitvoeringsvarianten uitgewerkt. Binnen deze uitvoeringsvarianten zijn de financiële consequenties op basis van een voorlopige financiële analyse per uitvoeringsvariant opgenomen.

Middels een C-discussie wil het college graag het gevoel van de raad peilen.

Naar aanleiding van het gevoel van de raad, kunnen vervolgens de plannen van aanpak alsmede een onderbouwing van de financiële consequenties ten aanzien van de drie varianten verder in detail worden uitgewerkt waarna deze aan de raad ter besluitvorming kunnen worden voorgelegd.

In het kort gaat het over de drie volgende varianten:

- Een minimale variant: Hierbij kan het minimaal benodigde werk ten behoeve van het onderhoud worden uitgevoerd, passend binnen het beschikbare budget. De totale kosten voor deze variant zijn € 1.886.251,-. De minimale variant heeft geen terugverdienmodel. De verwachting is dat de vastgoedexploitatie jaarlijks negatief zal uitvallen.
- De basis variant: Hierbij worden de locaties zo ingericht als feitelijk op woonwagencentrum De Ark ook is gebeurd. De kosten hiervan zijn € 2.526.188,- en overstijgen dus het beschikbare budget. Er zal dus een extra investeringskrediet benodigd zijn. Ook bij deze variant is er geen sprake van een terugverdienmodel en zal de vastgoedexploitatie naar verwachting jaarlijks negatief uitvallen. Het onderhoud is conform de minimale variant.
- De optimale variant: Hierbij worden er extra woonwageningen gebouwd die onderdeel uitmaken van de sociale kernvoorraad woningen van de gemeente Emmen op de woonwagencentra. De exploitatie zal op termijn positief zijn c.q. winst gaan opleveren. De kosten van deze variant zijn € 4.098.858,-. Ook hiervoor zal dus een extra investeringskrediet benodigd zijn. Vanwege de kwaliteitsimpuls ten behoeve van de woonwageningen alsmede het feit dat er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen deze variant, is ook het onderhoud blijvend op een hoger niveau uit te voeren. De verwachting is dat de vastgoedexploitatie bij deze variant jaarlijks positief zal uitvallen.

Bijlagen:

- Voorstel tot besluitvorming PE
- Collegebesluit 08-1060
- De drie varianten per locatie verbeeld

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2013			

1. Aanleiding voor het voorstel

Na de herstructurering van woonwagencentrum De Ark, ligt er nog de opgave om ook de vijf kleine woonwagencentra te herstructureren. De basis hiervoor ligt in het collegebesluit van 2 september 2008, BW08-1060, Besluit herinrichting en onderhoud kleine woonwagencentra.

2. Argumentatie/beoogd effect

Het gevoelen van de raad te vernemen hoe hij staat ten opzichte van drie varianten voor de herstructurering van de vijf kleine woonwagencentra. Op basis van het gevoelen van de raad door middel van een C-discussie, zal een definitief voorstel met plan van aanpak per woonwagencentrum worden aangeboden aan de raad.

Met de uitvoering van de herstructurering moet rekening worden gehouden met het uitvoeren, opstellen en aanpassen van de volgende zaken:

a. Brandcompartimentering

Op een woonwagencentrum kunnen maximaal vier woonwagens pal naast elkaar zijn geplaatst binnen één brandcompartiment met een maximaal bebouwd oppervlak van 1000m² conform de regels van het Bouwbesluit. Tussen twee brandcompartimenten bevindt zich een onbebouwde brandveiligheidsstrook van minimaal vijf meter breed over de gehele lengte van de brandveiligheidsstrook.

b. Vigerende bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsplannen waar binnen de kleine woonwagencentra liggen, dienen te worden aangepast, zodat de regels voor wonen op een klein woonwagencentrum te Emmen eenduidig worden en fysieke en financiële handhaving mogelijk wordt. Daarnaast moet het mogelijk worden om woonwagenwoningen te bouwen naast reguliere woonwagens.

c. Huurafhankelijk recht van opstal

Het vestigen van een huurafhankelijk recht van opstal op die huurstandplaatsen waarop een eigendomswoonwagen is geplaatst, vloeit voort uit een arrest van de Hoge Raad en is nodig zodat OZB belastingen rechtstreeks aan de eigenaar van de woonwagen kunnen worden opgelegd.

Woonwagens in eigendom van de huurder die geplaatst blijven op een huurstandplaats (dus niet vervreemd aan de huurder) dienen in het bezit te zijn van een notarieel vastgelegd huurafhankelijk recht van opstal.

d. Sociaal Plan

In een separaat Sociaal Plan zijn de elementen, die in elk herstructureringsproject terugkomen, opgenomen. Er is beschreven wat huurders/bewoners, die met een ingrijpende aanpak van hun woning/woonwagen te maken krijgen, van de gemeente, de beoogde corporatie(s) en eventuele andere instanties kunnen verwachten en wat er van de huurders/bewoners wordt verwacht. Het beleid ten aanzien van vergoedingen, schadeafhandeling, e.d. is hierin beschreven. In het Sociaal Plan is tevens het toewijzingsbeleid tijdens het herstructureringsproces verwoord.

e. Toewijzing tijdens de herstructurering

Bij toewijzing van de nieuwe c.q. vrijkomende standplaatsen tijdens het herstructureringsproces op het desbetreffende woonwagencentrum geldt de volgende rangorde:

1. De huurders van huurstandplaatsen op de desbetreffende locatie, krijgen voorrang op de mensen van de wachtlijst van deze locatie.
2. Indien er (nieuwe) kavels c.q. standplaatsen worden verkocht op de desbetreffende locatie, dan hebben de zittende huurders voorrang boven mensen van de wachtlijst van de desbetreffende locatie. De mensen van de wachtlijst van de desbetreffende locatie hebben voorrang op de mensen van de overige wachtlijsten voor standplaatsen van de gemeente Emmen. De standplaatsen worden alleen verkocht aan inwoners van Emmen.

f. Stimuleringsbijdrage verhuizing naar reguliere huurwoning

Hoofdhuurders die vrijwillig vertrekken vanaf de locatie aan de Kerkhoflaan (Schoonebeek) naar een reguliere huurwoning van een corporatie krijgen naast de standaard tegemoetkoming in de verhuis- en (her)inrichtingskosten (€ 5.685,- prijspeil 01-03-2013) ook een extra bijdrage in de vorm van een 'immateriële vergoeding', namelijk als compensatie voor het verlies van het wonen op een woonwagencentrum, ter hoogte van € 5.000,-. Dit bedrag is niet onderhandelbaar en vormt daarnaast geen wettelijke verplichting. Deze regeling is geldig tot en met 31 december 2014.

Als uitzondering geldt dat die hoofdhuurders die verhuizen van of naar een reguliere huurwoning op de Gierzwaluw of een woonwagenwoning, geen recht hebben op de immateriële vergoeding van €5.000,00. Een dergelijke verhuizing wordt door de gemeente gezien als verhuizing binnen of naar een woonwagenlocatie.

g. Afwijken vastgesteld percentage 'huur-koop'

In het in 2012 vastgestelde huurbeleid voor de woonwagenlocaties in Emmen is per woonwagenlocatie een verdeling aangegeven van koop-huur. Aangezien het in de praktijk mogelijk is dat er meer animo is voor het kopen van huurstandplaatsen door bewoners, wordt voorgesteld om af te wijken van de vastgestelde percentages indien dit wenselijk wordt geacht in het plan van aanpak van de woonwagencentra Gierzwaluw, Lijsterveld, Valtherlaan en de Vleerackers.

h. Omgevingsvergunning

Op woonwagencentrum De Ark zijn tijdens het herstructureringsproces alle omgevingsvergunningen door de gemeente aangevraagd en betaald. In het nieuw vast te stellen beleid ten aanzien van de kleine woonwagencentra wordt gesteld dat ook alle woonwagens alhier (nieuw en bestaand) dienen te zijn vergund. De desbetreffende eigenaar dient echter op eigen kosten en risico een omgevingsvergunning aan te vragen voor de woonwagens c.q. opstellen en te voldoen aan de hieraan gestelde eisen.

i. Aanschaf huurwoonwagens

Tijdens de herstructurering van de kleine woonwagencentra zullen mogelijk enkele oude huurwoonwagens worden vervangen door een traditioneel gebouwde stenen 'woonwagenwoning'. Deze woningen hebben een exploitatietermijn van minimaal vijftig jaar in tegenstelling tot de huidige houtskeletbouwwoonwoningen ('woonwagens' c.q. 'chalets') met een exploitatie termijn van zo'n 20 à 25 jaar. Daarnaast zijn de kosten voor beheer en onderhoud bij traditioneel gebouwde woningen lager dan bij de huidige woonwagens. Wanneer gekozen wordt voor traditioneel gebouwde woningen, ontstaat er een positieve vastgoedexploitatie. In het nieuwe woonwagenbeleid wordt daarom voorgesteld géén huurwoonwagens meer aan te schaffen. Een 'woonwagenwoning' is een adequate vervanging voor de huidige eigendomswoonwagens (eigendom huurder) c.q. huurwoonwagens (eigendom gemeente). Hiermee wordt uitvoering gegeven aan collegebesluit met FCL nr. 70932 'aanschaf huurwoonwagens en woningen' om de bouw van huurwoningen mogelijk te maken.

j. Berging standplaatsen

Indien de gemeente genoodzaakt is om een nieuwe berging te realiseren voor een standplaats, dan zal deze berging volledig zijn geïsoleerd, voorzien van sanitaire aansluitpunten voor toilet en douche, een opstelplaats voor wasmachine en droger en aansluitingen/afvoer van water en hete lucht, een vorstvrije meterkast, opstelplaats voor cv-installatie berging, lichtpunten en stopcontacten en een aansluitpunt voor een buitenlantaarn. Deuren zijn toegankelijk voor rolstoelgebruik. De specifieke sanitaire voorzieningen, zoals toilet, douche, e.d. zullen niet door de gemeente worden geleverd. Zij faciliteert alleen de mogelijke plaatsing hiervan.

k. Berging woonwagenwoning

Aangezien in de traditioneel gebouwde stenen woning ('woonwagenwoning') alle sanitaire voorzieningen e.d. aanwezig zijn, kan worden volstaan met een houten berging zoals ook vaak bij reguliere huurwoningen worden geplaatst.

l. Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP)

Er kunnen nog zogeheten MJOP's (meerjarenonderhoudsplannen) worden opgesteld voor een woonwagencentrum na herinrichting. Zo worden de structurele jaarlijkse beheerkosten goed in beeld gebracht en kunnen die jaarlijks worden begroot. Dit valt feitelijk buiten het project 'herinrichting kleine woonwagencentra'. Aangezien de kosten voor de opstelling van individuele MJOP's vrij hoog zijn en het weinig meerwaarde oplevert bij het beheer en onderhoud van woonwagencentra, wordt geadviseerd jaarlijks een bedrag van ca. €750,- per huurstandplaats te reserveren voor planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud. Dit bedrag is in den lande een representatief bedrag gebleken om te reserveren voor dagelijks en planmatig onderhoud. Let wel, dit dient geormerkt geld te zijn en mag niet voor andere doeleinden te

worden ingezet. Aan het einde van het jaar kunnen de resterende gelden niet terugvloeien naar De Algemene Reserve, maar dienen beschikbaar te blijven voor planmatig onderhoud. Er wordt daarom een verzocht een gesloten vastgoedexploitatie te mogen opstellen c.q. te hanteren.

m. Schade- en risicoafdekking

Alle aanwezige woonwagens worden voorafgaande aan de start van werkzaamheden op de locatie, door een erkend register opnamen expert geschouwd. Deze nulschouw stelt de toestand van de woonwagen vast zoals deze is voor aanvang van de werkzaamheden op de desbetreffende locatie. Van deze nulschouw van de individuele woonwagens krijgt iedere eigenaar een kopie. Mocht er door de uitvoering van de werkzaamheden schade optreden aan of in een woonwagen, dan zal de schade, na schriftelijke melding van de eigenaar bij de Gemeente, door de register opnamen expert worden geregistreerd en op foto worden vastgelegd. De beoordeling van de geconstateerde schades ligt bij de schade expert.

n. Verplaatsing

Eigendomswoonwagens (in eigendom van de huurder) en huurwoonwagens (eigendom van de gemeente) die in het plan van aanpak van het desbetreffende woonwagencentrum door de gemeente worden aangemerkt voor verplaatsing, worden op kosten en risico van én door de gemeente verplaatst.

o. Plannen van aanpak

Voor de uitvoering van de herstructurering van de woonwagencentra worden er plannen van aanpak opgesteld. Bij deze plannen worden per woonwagencentrum financiële analyses opgesteld. Voor deze c-discussie zijn voorlopige financiële analyses gemaakt.

Om een beeld te geven van de praktische uitvoering van de drie varianten, wordt hieronder per variant een voorbeeld gegeven ten aanzien van de uitvoering van werkzaamheden op een willekeurig woonwagencentrum (de verschillen per variant zijn **vet** aangegeven). De verschillen tussen de varianten liggen met name in de extra uit te voeren werkzaamheden, het onderhoud en de mate van upgrading. Onderstaand voorbeeld is niet exemplarisch voor een specifieke locatie, maar betreffen maatregelen die op bijna alle locaties kunnen of moeten worden uitgevoerd:

Minimale variant:

1. Verplaatsen van woonwagens
2. Herstraten van bewoonde standplaatsen
3. Plaatsen hekwerk rond de bestaande bewoonde standplaatsen
4. Gedeeltelijke verkoop van bestaande standplaatsen (*indien mogelijk*)
5. De bergingen c.q. sanitaire units van de bewoonde standplaatsen renoveren
6. De meterkasten aanpassen aan de eisen van nu
7. De leeggevallen standplaatsen amoveren en omzetten in groen
8. De openbare ruimte herstellen
9. Speeltoestellen terugplaatsen

Basis variant:

1. Herstraten van standplaatsen c.q. weer 'verhuurklaar' maken (*dus ook de huidige lege standplaatsen*)
2. **Plaatsen hekwerk rondom alle standplaatsen**
3. Gedeeltelijke verkoop van bestaande standplaatsen (*indien mogelijk*)
4. De bergingen c.q. sanitaire units van de bewoonde standplaatsen renoveren
5. De meterkasten aanpassen aan de eisen van nu
6. De openbare ruimte herstellen
7. **Brandveiligheidszones aanleggen**
8. Speeltoestellen terugplaatsen
9. De leeggevallen standplaatsen amoveren en omzetten in groen

Optimale variant:

1. Verplaatsen van woonwagens
2. **Bouw woonwagenwoningen voor de verhuur (= sociale kernvoorraad)**
3. Gedeeltelijke verkoop van bestaande standplaatsen (*indien mogelijk*)
4. Herstraten van standplaatsen c.q. weer 'verhuurklaar' maken (*dus ook de huidige legestandplaatsen*)
5. Plaatsen hekwerk rondom alle bestaande standplaatsen
6. De bergingen c.q. sanitaire units van de bewoonde standplaatsen renoveren
7. De meterkasten aanpassen aan de eisen van nu
8. De openbare ruimte herstellen
9. Speeltoestellen terugplaatsen
10. Aanleggen van parkeerplaatsen
11. De leeggevallen standplaatsen amoveren en oomzetten in groen
12. Brandveiligheidszones aanleggen
13. **Aanleggen extra standplaatsen voor de verhuur (= sociale kernvoorraad)**
14. **Handhaven op nieuwe situaties**

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Collegebesluit van 3 september 2008, BW08-1060, Besluit herinrichting en onderhoud kleine woonwagencentra.

Intentieovereenkomst tussen de gemeente en corporaties inzake overdracht van woonwagencentra d.d. 1 juni 2005.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

N.v.t.

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Op basis van een voorlopige financiële analyse worden hieronder de financiële consequenties aangegeven van de verschillende varianten:

1. De totale kosten voor de minimale variant: €1.886.251,-. Dit valt binnen het huidige beschikbare krediet.

Binnen de FCL's 70920 en 70932 ten behoeve van de 'herstructurering kleine woonwagencentra' resteert nog €2.185.676,-.

2. De totale kosten voor de basis variant: €2.526.188,-. Er is hier dan een extra krediet voor benodigd van € 340.512,- ($€2.185.676 - €2.526.188 = € 340.512$)

3. De totale kosten voor de optimale variant: €4.098.858,-

Voor de optimale variant is dus ook een extra krediet benodigd van € 1.913.182,-.

($€2.185.676 - €4.098.858 = €1.913.182,-$)

In verband met de overdracht van de woonwagencentra aan de corporaties is het noodzakelijk dat er een vastgoedexploitatie (woonbedrijf) wordt opgezet. De lasten van de benodigde extra kredieten zullen gedekt moeten worden uit een vastgoedexploitatie. Alleen bij de optimale variant is er naar verwachting sprake van een positieve vastgoedexploitatie.

Emmen, 17 september 2013.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl