

 **Gemeente
Emmen**

Eindelijk!

Herstructurering kleine woonwagenlocaties Emmen

Ton Sleeking portefeuillehouder Woonwagenzaken

Ambtelijke ondersteuning afdeling DNW-VC (*Jeroen Kemna*)

C-Discussie: drie varianten per woonwagenlocatie

1. Minimale variant
 - a. alleen het hoognodige wordt uitgevoerd
 - b. het resterende budget dat in juni 2008 door de raad is gevoteerd is net niet toereikend
 - c. de exploitatie blijft voor nu en in de toekomst negatief
2. Basis variant
 - a. alle standplaatsen worden hersteld
 - b. er komen meer standplaatsen voor verhuur bij
 - c. het gevoteerde budget wordt overschreden; aanvullend budget is benodigd
 - d. de exploitatie blijft voor nu en in de toekomst negatief
3. Optimale variant
 1. de huidige standplaatsen worden verkocht of hersteld
 2. er worden 21 à 24 woonwagenwoningen gebouwd voor de sociale kernvoorraad
(= *blijven voor de verhuur beschikbaar*)
 3. met de corporaties vindt overleg plaats in hoeverre zij deze willen bouwen c.q. op een later moment overnemen
 4. er is een investeringsbudget c.q. lening benodigd dat over de exploitatietermijn wordt terugbetaald
 5. de exploitatie wordt op termijn (*mogelijk*) positief

Vergelijking woonwagen – woonwagenwoning

Uitvoering en kostprijs (over 50 jaar berekend)



LOOPTIJD 50 JAAR

Woonwagen / Houtskeletbouw

EPC > 1,3

Levensduur circa 20 jaar

Kostprijs incl. inrichting kavel

€231.042 incl. BTW nominaal

2 x vervangen binnen looptijd is

2x 160.000=320.000 extra

Grondprijs is bij beide gelijk



LOOPTIJD 50 JAAR

Woonwagenwoning

Metselwerk

Duurzaam, onderhoudsarm

EPC = 0,54

Levensduur > 50 jaar

Kostprijs incl. inrichting kavel

€185.808 incl. BTW nominaal

Grondprijs is bij beide gelijk

De inrichting van een standplaats voor een woonwagen heeft hogere kosten voor de aanleg van de fundering en er kan niet worden volstaan met een reguliere schuur maar er zal een voorzieningen-gebouwtje moeten worden geplaatst met aansluitpunten voor elektra, gas, sanitair. Tevens plaatsing meterkast.

[illegible]

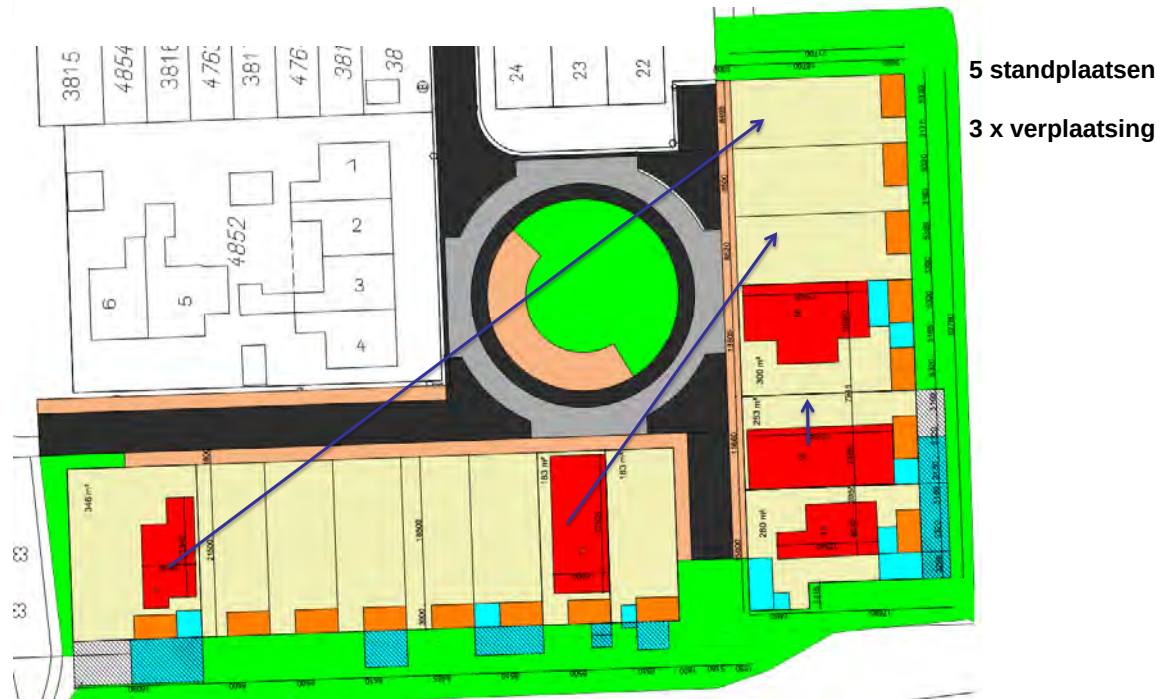
[illegible]

De Gierzwaluw – **luchtfoto** mei 2013



Sinds mei 2013 zijn twee woonwagens ‘uitgekocht’. Deze huurders zijn gaan wonen in een reguliere woning.

De Gierzwaluw – **bestaande** situatie



Drie woonwagens worden verplaatst:

1. Vanwege brandveiligheid
2. Vanwege het aaneensluiten van standplaatsen voor verkoop
3. Vanwege het aaneensluiten van de mogelijke sociale kernvoorraad.

De Gierzwaluw – minimale variant - start



5 standplaatsen
(verhuur/verkoop)

5 totaal

Om een einde te maken aan het verpauperde aanzicht, worden de lege standplaatsen geamoveerd en vooralsnog omgezet in 'openbaar groen' tot de raad heeft besloten welke variant zij geschikt acht voor deze locatie.



Bij de minimale variant worden vijf standplaatsen en bergingen gerevitaliseerd. Er komen geen nieuwe standplaatsen bij.

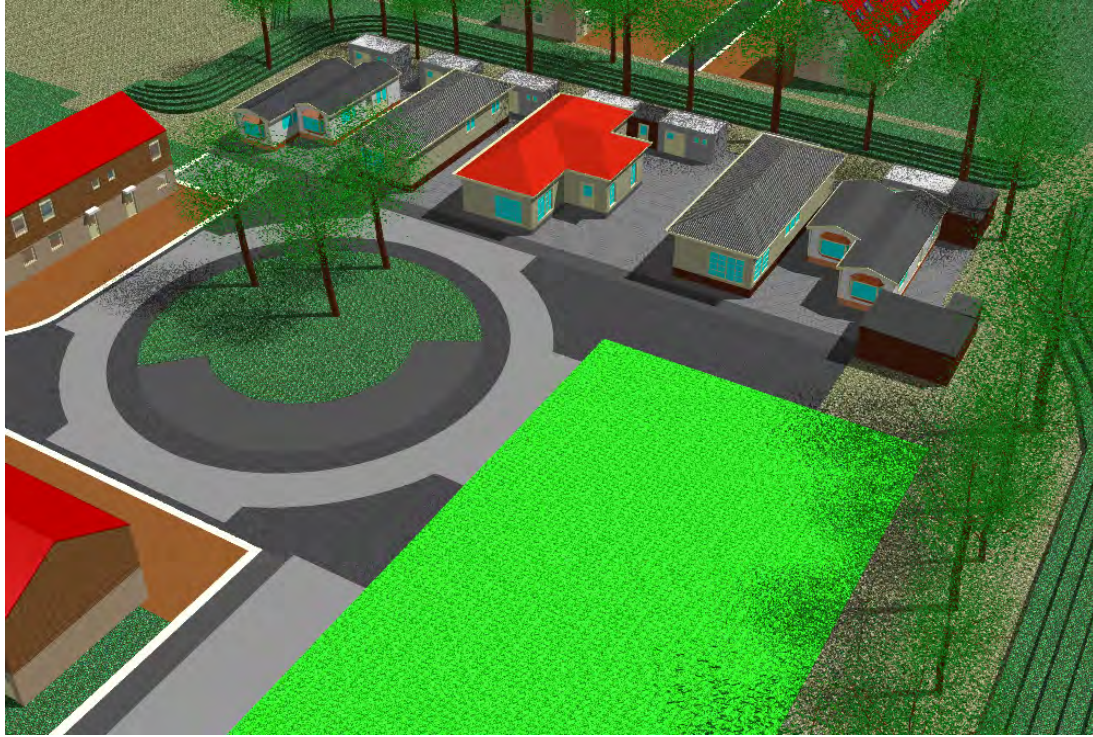
De Gierzwaluw – basis variant



Bij de basisvariant worden er zes nieuwe standplaatsen voor de verhuur aangelegd (= *sociale kernvoorraad*). Nadeel is dat de woonwagens die geplaatst worden op deze nieuwe standplaatsen zullen moeten voldoen aan het Bouwbesluit, waardoor feitelijk alleen nieuw gebouwde woonwagens kunnen voldoen. Hierdoor is de verhuur van deze standplaatsen slechts voor een beperkt deel van de doelgroep bereikbaar (*met voldoende financiële middelen*).

Bij de optimale variant worden zes standplaatsen met stenen woonwagenwoningen gebouwd voor de sociale kernvoorraad. Deze woningen voldoen aan alle eisen, hebben de 'look & feel' van woonwagens, maar hebben een exploitatietermijn van meer dan 50 jaar. De eventuele overdracht richting een corporatie wordt hiermee vergemakkelijkt. Portefeuillehouder heeft deze woningen in Nijmegen bezocht: corporatie, gemeente én bewoners erg tevreden.

De Gierzwaluw – 3D impressie **minimale** variant



artist impression

De Gierzwaluw – 3D impressie optimale variant



artist impression

Kerkhoflaan (Schoonebeek) – **luchtfoto** mei 2013



Er wordt geadviseerd deze locatie af te bouwen. De locatie is sterk verpauperd; er woont één familie en er is geen wachtlijst. Niemand anders wil hier blijkbaar wonen. De locatie is ook ongunstig gelegen en heeft een groot ruimtebeslag voor sociale woningbouw.

Kerkhoflaan (Schoonebeek) – **bestaande** situatie



3 standplaatsen

Er zijn veel gemeentegronden illegaal in gebruik genomen c.q. er zijn veel illegale opstallen geplaatst dewelke niet kunnen worden vergund. Er vindt bedrijvigheid plaats dat niet vergund is en milieutechnisch waarschijnlijk zwaar belastend is.

Kerkhoflaan (Schoonebeek) – minimale variant



3 standplaatsen

De huurder van standplaats 1 krijgt de mogelijkheid een stukje grond bij te huren indien hij hier op beperkte schaal met de juiste vergunningen bedrijvigheid wil uitvoeren.

Kerkhoflaan – 3D impressie **minimale variant 1**



artist impression

Inclusief het 'extra stukje grond' dat in de verhuur wordt aangeboden.

Kerkhoflaan – 3D impressie **minimale variant 2**



artist impression

Lijsterveld – **luchtfoto** mei 2013



11 standplaatsen

één woonwagen wordt afgevoerd en vervangen door een woonwagenwoning

Op deze locatie verhuurt de gemeente nog een woonwagen (*die zij op haar beurt met verlies weer huurt van een bedrijf*). Deze woonwagen wordt ongeschikt geacht voor goede bewoning en zal daarom zo snel als mogelijk worden vervangen door een woonwagenwoning.

Lijsterveld – **bestaande** situatie



11 standplaatsen

één woonwagen
wordt vervangen
door een
woonwagenwoning

Op deze locatie is al eerder een zogeheten woonwagenwoning gebouwd.

Liisterveld – minimale variant



9 standplaatsen
(verhuur/verkoop)

1 x bestaande
woonwagenwoning
(sociale kernvoorraad)

1 x nieuwe
woonwagenwoning
(sociale kernvoorraad)

3 x standplaats
voor verhuur
(sociale kernvoorraad)

14 totaal

In eerder vastgestelde plannen waren vier standplaatsen voorzien op het nieuwe gedeelte. Deze zijn echter onevenredig groot in bezien vanuit de sociale verhuur. Beter is het te opteren voor vijf standplaatsen zodat ook de wachtlijst met nog een ingeschrevene kan worden gereduceerd.

De Gierzwaluw – basis variant



- 9 standplaatsen
(verhuur/verkoop)
- 1 x bestaande
woonwagenwoning
(sociale kernvoorraad)
- 1 x nieuwe
woonwagenwoning
(sociale kernvoorraad)
- 4 x standplaats
voor verhuur
(sociale kernvoorraad)
- 15 totaal**
- Verplaatsen
woonwagen ↓

In de basisvariant zijn er vier nieuwe standplaatsen voor de verhuur aangelegd (= *sociale kernvoorraad*). Nadeel is dat de woonwagens die geplaatst worden op deze nieuwe standplaatsen zullen moeten voldoen aan het Bouwbesluit, waardoor feitelijk alleen nieuw gebouwde woonwagens kunnen voldoen. Hierdoor is de verhuur van deze standplaatsen slechts voor een beperkt deel van de doelgroep bereikbaar (*diegenen met voldoende financiële middelen*). Tevens zijn er twee brandveiligheidsstroken aangelegd.

Lijsterveld – optimale variant



9 standplaatsen
(verhuur/verkoop)

1 x bestaande
woonwagenwoning
(sociale kernvoorraad)

5 x nieuwe
woonwagenwoning
(sociale kernvoorraad)

15 totaal

Verplaatsen
woonwagen ↓

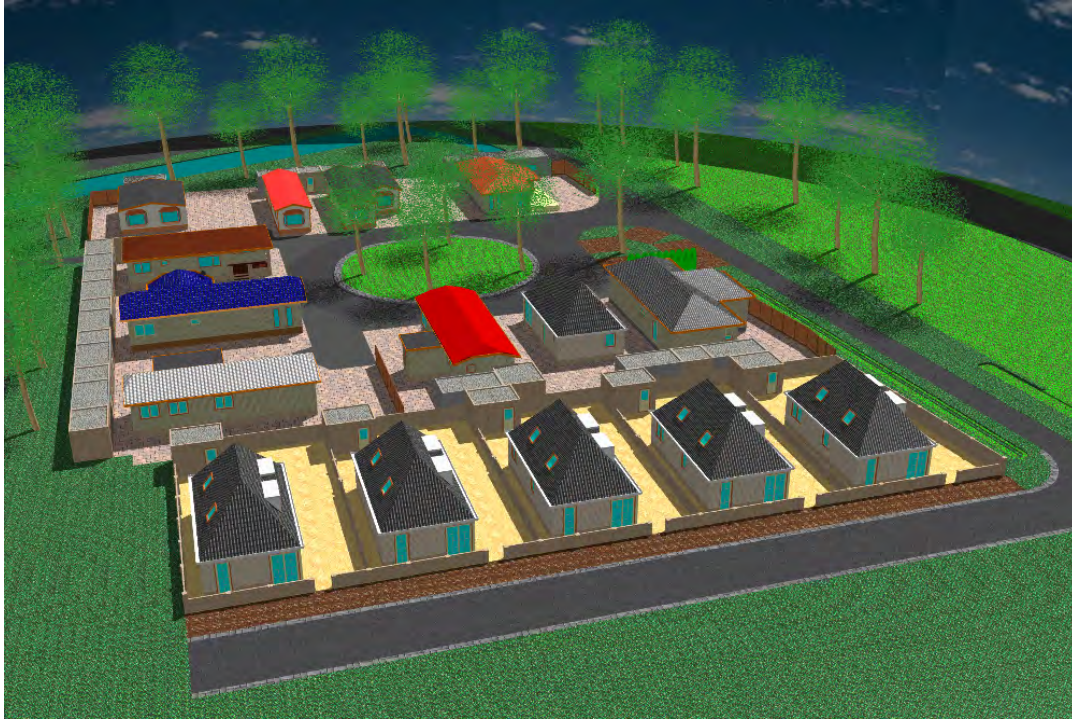
Bij de optimale variant worden zes standplaatsen met stenen woonwagenwoningen gebouwd voor de sociale kernvoorraad. Deze woningen voldoen aan alle eisen, hebben de 'look & feel' van woonwagens, maar hebben een exploitatietermijn van meer dan 50 jaar. De eventuele overdracht richting een corporatie wordt hiermee vergemakkelijkt. Portefeuillehouder heeft deze woningen in Nijmegen bezocht: corporatie, gemeente én bewoners erg tevreden.

Lijsterveld – 3D impressie **basis** variant



artist impression

Lijsterveld – 3D impressie optimale variant



artist impression

Valtherlaan – **luchtfoto** mei 2013



Er hebben hier verschillende verschuivingen plaats gevonden waardoor twee woonwagens midden op de weg zijn komen te staan. Daarnaast is achter de locatie een 'privé weg' op gemeenteground aangelegd dewelke aan de voorzijde is afgesloten met een hekwerk. Er zijn vele illegale opstallen en in het openbaar groen zijn extra 'parkeerstroken' aangelegd.

Valtherlaan – **bestaande** situatie



9 standplaatsen

Voor hulpdiensten is de locatie slecht toegankelijk. De openbare weg moet worden hersteld; de woonwagens teruggeplaatst op de oorspronkelijke standplaats en de blokhut verwijderd.

Valtherlaan – minimale variant



7 standplaatsen
(verhuur/verkoop)

1 x oude
huurwoonwagen

1 x nieuwe
huurwoonwagen
(sociale kernvoorraad)

9 totaal

De toegangsweg is hersteld; de woonwagens zijn teruggeplaatst; de blokhut is verdwenen. Tevens is een brandveiligheidsstrook aangelegd. De privé weg is openbaar geworden; de parkeerstroken in het openbaar groen alsmede de illegale opstallen zijn verdwenen.

Valtherlaan – basis variant



7 standplaatsen
(verhuur/verkoop)

1 x oude
huurwoonwagen

1 x nieuwe
huurwoonwagen
(sociale kernvoorraad)

9 totaal

Gelijk aan de minimale variant met dit verschil dat nu ook de privé weg is opgeheven.

Valtherlaan – optimale variant



6 standplaatsen
(verhuur/verkoop)

3 x woonwagenwoning
(sociale kernvoorraad)

9 totaal

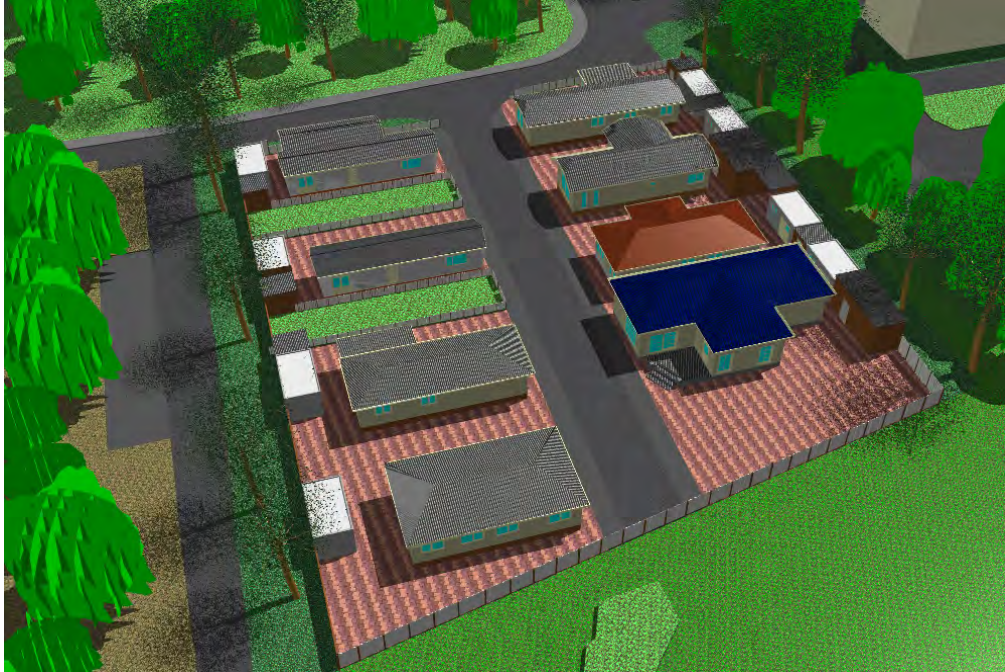
Inspraak: op verzoek van twee huurders zijn er drie woonwagenwoningen ingetekend. Drie in plaats van twee omdat het voldoende ruimte moet zijn om dit plan te realiseren. Met één huurder is nog geen overleg gepleegd. Bovendien is dit idee nog te recent waardoor dit in de financiële doorrekeningen nog niet is verwerkt.

Valtherlaan – 3D impressie **basis** variant



artist impression

Valtherlaan – 3D impressie **basis** variant



artist impression

Valtherlaan – 3D impressie optimale variant



artist impression

Vleerackers – **luchtfoto** mei 2013



9 x standplaatsen

1 x illegale plaatsing woonwagen

2 x huurwoonwagens stappen over naar woonwagenwoning

Twee huurwoonwagens zijn dermate slecht dat deze met spoed moeten worden vervangen. Aan de huurder van Vleerackers 63 is een tijdelijke huurwoning aangeboden tot de nieuwe woningen zijn gerealiseerd, maar dit wil men beslist niet uit angst rechten te verliezen ondanks toezeggingen gemeente. Een woonwagen staat er illegaal. Er diverse illegale opstallen. Strook grond achter standplaatsen rechts wordt in de verhuur aangeboden of verkocht. Zo niet, dan wordt deze strook opgeheven.

Bestaande situatie Vleerackers

Gebruikte gegevens.
Kaart afdeling Geo
luchtfoto's

**1 x illegale
standplaats**

Gebruikte gegevens.
Kaart afdeling Geo
luchtfoto's

Op deze kaart is de extra strook grond voor verhuur of verkoop duidelijk zichtbaar.

Vleerackers – basis variant



7 standplaatsen
(verhuur/verkoop)

**1 x oude
huurwoonwagen**

**5 x nieuwe
huurstandplaatsen
(sociale kernvoorraad)**

5 x woonwagenwoning
(sociale kernvoorraad)

18 totaal

Er is géén minimale variant. Bij de basisvariant worden er vijf nieuwe standplaatsen voor de verhuur aangelegd (= *sociale kernvoorraad*). Nadeel is dat de woonwagens die geplaatst worden op deze nieuwe standplaatsen zullen moeten voldoen aan het Bouwbesluit, waardoor feitelijk alleen nieuw gebouwde woonwagens kunnen voldoen. Hierdoor is de verhuur van deze standplaatsen slechts voor een beperkt deel van de doelgroep bereikbaar (*met voldoende financiële middelen*). Daarnaast worden er vijf woonwagenwoningen voor de verhuur gebouwd (= *sociale kernvoorraad*).

Vleerackers – optimale variant



7 standplaatsen
(verhuur/verkoop)

1 x oude
huurwoonwoning

10 x woonwagenwoning
(sociale kernvoorraad)

18 totaal

Bij de optimale variant worden tiens standplaatsen met stenen woonwagenwoningen gebouwd voor de sociale kernvoorraad. Deze woningen voldoen aan alle eisen, hebben de 'look & feel' van woonwagens, maar hebben een exploitatietermijn van meer dan 50 jaar. De eventuele overdracht richting een corporatie wordt hiermee vergemakkelijkt. Portefeuillehouder heeft deze woningen in Nijmegen bezocht: corporatie, gemeente én bewoners erg tevreden.

Vleerackers – 3D impressie **basis** variant



artist impression

Vleerackers – 3D impressie optimale variant



artist impression

Kosten en baten 2

Krediet minus zekere baten	Minimale variant		Basis variant		Optimale variant
Krediet (gevoteerd + benodigd)	€	-2.252.079	€	-3.603.813	€ -4.918.863
Zekere baten (<i>exploitatie 50 jaar conform parameters gemeente</i>)	€	1.164.190	€	1.029.212	€ 2.890.240
Saldo krediet minus zekere baten	€	-1.087.889	€	-2.574.601	€ -2.028.623

Krediet minus zekere baten / mogelijke baten / restwaarde grond	Minimale variant		Basis variant		Optimale variant
Saldo krediet minus zekere baten	€	-1.087.889	€	-2.574.601	€ -2.028.623
Mogelijke baten (verkoop standplaatsen)	€	395.340	€	395.340	€ 395.340
Restwaarde grond (onder de woningen) = inbrengwaarde grond	€	234.389	€	234.389	€ 793.675
Saldo krediet minus zeker-mogelijke baten en restwaarde grond	€	-458.160	€	-1.944.872	€ -839.608

Krediet minus zekere baten / mogelijke baten / restwaarde grond en mogelijke restwaarde woningen	Minimale variant		Basis variant		Optimale variant
Saldo krediet minus zeker-mogelijke baten en restwaarde grond	€	-458.160	€	-1.944.872	€ -839.608
Mogelijke restwaarde woningen (na 50 jaar)	€	920.571	€	920.571	€ 3.214.411
Eindsaldo (na 50 jaar)	€	462.411	€	-1.024.301	€ 2.374.803



EINDE (lijk!)

Herstructurering kleine woonwagenlocaties Emmen
