

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2013	RA13.0092	B	2	13/965

Onderwerp:

Woonwagengebeleid en herstructurering kleine woonwagencentra

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dorpen en Wijken
Team Voorbereiding en Coördinatie
K. Niewold, telefoon ((0591)68 53 09)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Conform de uitkomst van de C-discussie te kiezen voor de optimale variant voor herstructurering van de kleine woonwagencentra en op grond daarvan over te gaan tot de realisatie van de plannen van aanpak en de exploitatieopzet voor de herstructurering van Gierzwaluw, Lijsterveld, Valtherlaan en Vleerackers en de afbouw van locatie Kerkhoflaan.
2. Voor de 23 woningen over te gaan tot de inrichting van een gesloten vastgoedexploitatie ten behoeve van de vormgeving van een 'zelfstandig woonbedrijf' en hiervoor een aparte egaliseringsreserve te vormen waarin de voor en nadelen van de vastgoedexploitatie vereffend worden.
3. De standplaatsen die buiten de sociale kernvoorraad vallen te koop aan te bieden en de opbrengsten daarvan toe te voegen aan het egaliseringsfonds van de vastgoedexploitatie.
4. Voor de herstructurering kleine woonwagencentra een aanvullend krediet van € 2.772.972,-- beschikbaar te stellen.
5. De kapitaallasten van dit krediet ad € 166.378,-- (rente - € 110.919,-- en afschrijving € 55.459,--) ten laste te brengen van "Exploitatie huurwoningen".
6. Voor de gewenste verlenging van de woonwagencentra een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van €340.918,-- en de kapitaallasten ad € 23.166,-- (rente - € 15.444,-- en afschrijving € 7.722,--) ten laste te brengen van "Exploitatie huurwoningen".
7. De verhoging van de exploitatiekosten ad € 53.176,00 te dekken ten laste van 'Exploitatie huurwoningen'
8. Het 'Woonwagengebeleid 2014' vast te stellen.
9. Het 'Verhuur- en verkoopbeleid woonwagencentra en ligplaatsen woonschepen 2014' vast te stellen.
10. De 'Huisvestingsverordening voor standplaatsen, woonwagencentra en woonwagencentra 2014' vast te stellen.
11. Het 'Sociaal plan herstructurering kleine woonwagencentra 2014' vast te stellen.
12. Af te wijken van de nota activabeleid en;
 - voor de afschrijvingstermijn van de woonwagencentra uit te gaan van 50 jaar in plaats van 40 jaar, zodat aangesloten wordt bij de afschrijvingssystematiek die corporaties hanteren
 - te werken met restwaardes van de woonwagencentra conform de exploitatie herstructurering kleine woonwagencentra 2014
13. De door het college de op basis van artikel 25 lid 2 opgelegde geheimhouding wat betreft de plannen van aanpak per locatie en de exploitatieopzet herstructurering van de kleine woonwagencentra 2014 ook per locatie, te bekrachtigen.

Samenvatting

Op 11 juni 2008 heeft het college de opdracht gegeven om de vijf kleine woonwagencentra te herstructureren middels het Besluit herinrichting kleine woonwagencentra BW08-1060.

Hierna is er onderzoek verricht naar drie varianten en heeft het college een richtingbepalend advies gevraagd aan de raad middels een C-discussie. In de C-discussie op 14 oktober jl. is door de raadscommissie Ruimte de voorkeur uitgesproken voor de optimale variant. Dit voorstel behelst dan ook de uitwerking van deze variant. Het betreft:

- De herstructurering en bouw zes woningen locatie Gierzwaluw
- De herstructurering en afbouw van de locatie Kerkhoflaan (Schoonebeek)
- De herstructurering en bouw vijf woningen locatie Lijsterveld
- De herstructurering en bouw twee woningen locatie Valtherlaan
- De herstructurering en bouw tien woningen locatie Vleerackers

De (woonwagen)woningen worden gebouwd voor de verhuur ter uitbreiding van de sociale kernvoorraad. Daarnaast worden alle standplaatsen inclusief voorzieningengebouwen gerenoveerd en het openbaar gebied opgeknapt. De bestaande standplaatsen worden te koop aangeboden met uitzondering van de standplaatsen op de locatie Kerkhoflaan.

Om tot een goede uitvoering en regulering te komen, zijn er een aantal beleidsstukken opgesteld te weten:

1. Woonwagenbeleid 2014
2. Sociaal plan herstructurering kleine woonwagenlocaties 2014
3. Verhuur- en verkoopbeleid standplaatsen voor woonwagens, huurwoonwagens, woonwagenwoningen en ligplaatsen voor woonschepen
4. Huisvestingsverordening voor standplaatsen, woonwagens en woonwagenwoningen 2014

ad 1. In het woonwagenbeleid 2014 staat het algemene beleid verwoord voor alle woonwagenlocaties.

ad 2. In het sociaal plan is beschreven wat huurders/bewoners, die met een ingrijpende aanpak van hun woning/woonwagen te maken krijgen, van de gemeente, de corporatie(s) en eventuele andere instanties kunnen verwachten en wat er van de huurders/bewoners wordt verwacht.

ad 3. Het verhuur- en verkoopbeleid standplaatsen voor woonwagens, huurwoonwagens, woonwagenwoningen en ligplaatsen voor woonschepen regelt de verhuur en - selectieve - verkoop van standplaatsen, woonwagens en woonwagenwoningen alsmede de verhuur van ligplaatsen voor woonschepen.

ad 4. Vanwege schaarste in standplaatsen, woonwagens en woonwagenwoningen wordt met de huisvestingsverordening voor standplaatsen, woonwagens en woonwagenwoningen 2014 bij toewijzing voorrang gegeven aan achtereenvolgens woonwagenbewoners woonachtig op de betreffende locatie, woonwagenbewoners woonachtig op een andere woonwagenlocatie in de gemeente Emmen, overige inwoners van Emmen en erna de regio en de provincie. Het restant van de oorspronkelijke kredieten FCL 70920 en 70932 ter hoogte van € 2.185.676,-- is onvoldoende ter dekking van de kosten ter hoogte van € 4.958.648,-- voor de realisatie van deze variant. Er is een aanvullend krediet (lening) benodigd van € 2.772.972,-- ter dekking van de kosten.

Uit inventarisatie onder potentiële huurders blijkt dat men de woonkamer en de keuken van de geboden woning te klein vindt. Een verlenging van de woning met 2,4 meter kost € 12.250,-- (excl. BTW) per woning. Voor 23 woningen bedraagt dit een extra investering van € 340.918,-- (incl. BTW). In de C-discussie heeft de Raad de wens uitgesproken om gehoor te geven aan de vraag van bewoners.

Deze lasten kunnen niet gedekt worden uit de exploitatie. Voorgesteld wordt daarom hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 340.918,-- en de kapitaallasten ad € 23.166,-- (rente - € 15.444,-- en afschrijving € 7.722,-- ten laste te brengen van "Exploitatie huurwoonwagens".

Stukken ter inzage:

1. Woonwagengebeleid 2014
2. Verhuur- en verkoopbeleid standplaatsen voor woonwagens, huurwoonwagens, woonwagewoningen en ligplaatsen voor woonschepen 2014
3. Huisvestingsverordening standplaatsen, woonwagens en woonwagewoningen 2014
4. Sociaal plan herstructurering kleine woonwagelocaties 2014
5. Toelichting uitvoering herstructurering kleine woonwagencentra
6. Collegebesluit van 3 september 2008, BWO8-1060, Besluit herinrichting en onderhoud kleine woonwagencentra.
7. Intentieovereenkomst tussen de gemeente en corporaties: overdracht van woonwagencentra 1 juni 2005.
8. Collegebesluit van 6 mei 2009, BWO9-0449, Aanschaf huurwoonwagens/huurwoningen
9. Collegebesluit van 17 september 2013 voor het instellen van een C-discussie.
10. Begrotingswijziging
11. Exploitatie herstructurering kleine woonwagencentra 2014
12. Exploitatie herstructurering woonwagelocatie Gierzwaluw
13. Exploitatie herstructurering woonwagelocatie Kerkhoflaan (Schoonebeek)
14. Exploitatie herstructurering woonwagelocatie locatie Lijsterveld
15. Exploitatie herstructurering woonwagelocatie Valtherlaan
16. Exploitatie herstructurering woonwagelocatie Vleerackers
17. Plan van aanpak woonwagencentrum Gierzwaluw
18. Plan van aanpak woonwagencentrum Kerkhoflaan (Schoonebeek)
19. Plan van aanpak woonwagencentrum Lijsterveld
20. Plan van aanpak woonwagencentrum Valtherlaan
21. Plan van aanpak woonwagencentrum Vleerackers

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2013	RA13.0092	B	2	13/965

1. Aanleiding voor het voorstel

Op 11 juni 2008 heeft het college de opdracht gegeven om de vijf kleine woonwagencentra te herstructureren middels het Besluit herinrichting kleine woonwagencentra BW08-1060 om te komen tot een duurzame situatie met kwalitatief goede woningen in een duurzaam kwalitatief goede woonomgeving waarbij de leefbaarheid voorop staat.

Hierna is er onderzoek verricht naar drie varianten en heeft het college een richtingbepalend advies gevraagd aan de raad middels een C-discussie. In de C-discussie is de voorkeur uitgesproken voor de optimale variant. Dit voorstel betreft de uitwerking van deze variant waarin er 23 woonwageningen gebouwd worden voor de verhuur ter uitbreiding van de sociale kernvoorraad.

2. Argumentatie/bedoeld effect

Uitvoering te geven aan het besluit van het college om te komen tot herinrichting van de kleine woonwagencentra. Hiermee de huidige woonwagenlocaties weer op een kwalitatief goede beheer- onderhoudssituatie te brengen en tot stand brengen van een kwalitatief goede sociale kernvoorraad voor de verhuur.

Het woonwagenbeleid en verhuur en verkoopbeleid aan te laten sluiten op de meest recente wet- en regelgeving en daarmee de huurprijzen van de standplaatsen in evenwicht te brengen met de gewijzigde situatie.

De standplaatsen die niet behoren tot de sociale kernvoorraad via verkoop uit exploitatie te nemen. Tijdens de C-discussie in de Raad is een presentatie gegeven ten aanzien van drie herstructureringsvarianten. De Raad heeft haar voorkeur uitgesproken voor de optimale variant. In deze variant worden de huidige standplaatsen verkocht of hersteld en worden er 23 woonwageningen gebouwd voor de sociale kernvoorraad (= blijven voor de verhuur beschikbaar).

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: overdracht van woonwagencentra 1 juni 2005.
- Collegebesluit van 6 mei 2009, BW09-0449, Aanschaf huurwoonwagens/huurwoningen.
- Collegebesluit van 17 september 2013 voor het instellen van een C-discussie.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

De corporaties zijn geïnformeerd over de voorgenomen herstructureringsplannen.

De doelgroep bewoners en potentiële bewoners worden na het collegebesluit geïnformeerd over de uitwerking van de herstructurering van de desbetreffende locaties.

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Per locatie is er een exploitatie opgezet, deze exploitaties zijn ondergebracht in één totale exploitatie. De kosten zijn per locatie geraamd voor de bouw van de woonwageningen, het opknappen van de bestaande standplaatsen inclusief het bijbehorende voorzieningengebouw, het opknappen van het openbaar gebied en de kosten voortvloeiend uit het sociaal plan. De totale kosten van de herstructurering zijn geraamd op € 4.958.648,--

Kosten	Gierzwaluw	Kerkhoflaan	Lijsterveld	Valtherlaan	Vleerackers	Totaal
Nulschouw	€ 3.750	€ 2.250	€ 7.500	€ 5.250	€ 6.000	€ 24.750
Renovatie standplaatsen	€ 22.037	€ 12.402	€ 46.746	€ 33.788	€ 40.815	€ 155.788
Renovatie bergingen	€ 33.364	€ 25.016	€ 43.646	€ 39.644	€ 55.120	€ 196.790
Hekwerk rond standplaatsen	€ 25.028	€ 14.792	€ 51.290	€ 37.747	€ 42.311	€ 171.168
Verplaatsen wagen	€ 96.000		€ 32.000			€ 128.000
Bouwrijpmaken oude standplaatsen	€ 35.980	€ 12.460	€ 7.963	€ 11.290	€ 8.960	€ 76.653
Inrichten kavels met woningen	€ 900.013		€ 741.420	€ 297.548	€ 1.514.299	€ 3.453.280
Inrichten openbaar gebied	€ 16.471	€ 22.746	€ 34.009	€ 25.826	€ 30.908	€ 129.960
Aankoop wagen		€ 8.470				€ 8.470
Tegemoetkoming verhuis- & inrichtingskosten	€ 28.290	€ 16.974	€ 5.658	€ 16.974	€ 11.316	€ 79.212
Tegemoetkoming verplichte verhuizing		€ 15.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000	€ 35.000
Leefbaarheidsfonds	€ 25.000		€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 100.000
plankosten	€ 93.196	€ 69.736	€ 81.694	€ 79.235	€ 75.716	€ 399.577
TOTAAL kosten	€ 1.279.129	€ 199.846	1.081.926	€ 577.302	€ 1.820.445	4.958.648

Van de totale lasten van € 4.958648,-- kan € 2.185.676,-- ten laste gebracht worden van het krediet “Herinrichting kleine woonwagencentra” (FCL 70920) en het krediet “Aanschaf/Bouw Huurwoonwagens en huurwoningen wwc” (FCL 70932). Om de optimale variant uit te kunnen voeren is er een aanvullend krediet benodigd van € 2.772.972,-- .

De kapitaallasten van dit krediet ad € 166.378,-- (rente - € 110.919,-- en afschrijving € 55.459,--) ten laste te brengen van “Exploitatie huurwoonwagens”. Hiernaast is er sprake van toename van kosten als gevolg van de verhuurdersheffing, belastingen en verzekeringen en voor het afsluiten van een onderhoudscontract.

Toename exploitatielasten als gevolg van de herstructurering	Begroting	Begroting	Begroting	Begroting
	2014	2015	2016	2017
Toename verhuurderheffing als gevolg van herstructurering	€ 12.972-	€ 14.260-	€ 15.594-	€ 17.779-
Toename belastingen en verzekeringen als gevolg van herstructurering	€ 17.204-	€ 17.204-	€ 17.204-	€ 17.204-
Onderhoudskosten nieuwe woonwagewoningen € 1000- x 23 woningen	€ 23.000-	€ 23.000-	€ 23.000-	€ 23.000-
Kapitaallasten rente krediet € 2.772.972-	€ 110.919-	€ 108.701-	€ 106.482-	€ 104.264-
Kapitaallasten afschrijving krediet € 2.772.972-	€ 55.459-	€ 55.459-	€ 55.459-	€ 55.459-
Totale toename lasten	€ 219.554-	€ 218.624-	€ 217.739-	€ 217.706-

Deze kosten kunnen als worden gedekt uit 60192 “Exploitatie huurwoonwagens”;

Dekking toename lasten	Begroting	Begroting	Begroting	Begroting
	2014	2015	2016	2017
De opbrengst van de al bestaande woonwagens en woningen valt hoger uit	€ 30.000	€ 30.450	€ 30.907	€ 31.370
Ten laste van diensten van derden van 60192 (betreft onderhoud)	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
Toename opbrengst verhuur door 23 extra woningen	€ 158.521	€ 160.898	€ 163.312	€ 165.762
Toevoeging / onttrekking egalisereserve	€ 1.033	€ 2.724-	€ 6.480-	€ 9.482-
Totale dekking	€ 219.554	€ 218.624	€ 217.739	€ 217.706

Beoogd doel is om uiteindelijk de exploitatie van woonwagens en woonwagewoningen over te dragen aan de corporaties. Met het oog op dit doel is het wenselijk om de woonwagens en woonwagewoningen in te brengen in een gesloten vastgoedexploitatie die aansluit bij de systematiek die gebruikelijk is bij de exploitatie van woonwagens en woonwagewoningen en de systematiek van corporaties. In deze gesloten vastgoedexploitatie worden de positieve en negatieve resultaten van boekjaren vereffend via een egalisereserve. Derhalve is het noodzakelijk dat er een egalisereserve wordt gevormd. De 23 woningen worden direct ondergebracht in de gesloten vastgoedexploitatie. Dit is dan het Woonbedrijf van de gemeente Emmen. In 2014 zal een separaat voorstel worden gemaakt om ook de overige woonwagens en woonwagewoningen onder te brengen in de gesloten vastgoedexploitatie van het Woonbedrijf.

De egalisatiereserve heeft in de periode 2014 – 2017 het volgende verloop;

Verloop stand egalisatie reserve	Begroting	Begroting	Begroting	Begroting
	2014	2015	2016	2017
Toevoeging / onttrekking egalisatiereserve	€ 1.033-	€ 2.724	€ 6.480	€ 9.482
Saldo egalisatiereserve cumulatief	€ 1.033-	€ 1.691	€ 8.171	€ 17.653

Verkoop van standplaatsen is een onzekere factor. Daarom wordt de opbrengst van de standplaatsen niet gebruikt voor de dekking van de lasten van de kredieten. In meerjarenperspectief wordt rekening gehouden met opbrengsten voor de verkoop van standplaatsen. Deze opbrengsten worden toegevoegd aan de egalisatiereserve.

Potentiële opbrengsten verkoop standplaatsen	Gierzwaluw	Kerkhoflaan	Lijsterveld	Valtherlaan	Vleerackers	Totaal
Verkoop standplaatsen	€ 174.687		€ 348.371	€ 230.762	€ 333.736	€ 1.087.556

Bewonerswens: Uit inventarisatie onder potentiële huurders blijkt dat men de woonkamer en de keuken van de geboden woning te klein vindt. Een verlenging van de woning met 2,4 meter kost €12.250 (excl. BTW) per woning. Voor 23 woningen bedraagt dit een extra investering van €340.918 (incl. BTW). In de C-discussie heeft de Raad de wens uitgesproken om gehoor te geven aan de vraag van bewoners. Deze lasten kunnen niet gedekt worden uit de exploitatie. Voorgesteld wordt daarom hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van €340.918- en de kapitaallasten van dit krediet ad € 23.166- (rente - € 15.444- en afschrijving € 7.722-) ten laste te brengen van “Exploitatie huurwoningen”.

Toename exploitatielasten als gevolg van de verlenging van de woonwoningen	Begroting	Begroting	Begroting	Begroting
	2014	2015	2016	2017
Kapitaallasten rente krediet € 340.981 (verlenging woningen)	€ 15.444-	€ 15.135-	€ 14.826-	€ 14.517-
Kapitaallasten afschrijving krediet € 340.981 (verlenging woningen)	€ 7.722-	€ 7.722-	€ 7.722-	€ 7.722-
Totale toename lasten	€ 23.166-	€ 22.857-	€ 22.548-	€ 22.239-

Afwijking van de nota activabeleid: Voor de afschrijvingstermijn van de woonwoningen wordt in de exploitatieopzet uitgegaan van een afschrijftermijn van 50 jaar in plaats van 40 jaar. Dit is mogelijk omdat de woonwoningen met gebruik van moderne bouwtechnieken een langere levensduur hebben. Dit werkt bovendien positief op de kostendekkendheid van de vastgoedexploitatie. Het is ook van belang i.v.m. de voorgenomen overdracht aan corporaties omdat zij standaard een afschrijvingstermijn hanteren van 50 jaar.

Daarnaast wordt in de exploitatie herstructurering kleine woonwoningencentra 2014 gewerkt met restwaarden.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 5 november 2013.

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

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2013	RA13.0092	B	2	13/965

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 december 2013, nummer: 13/965;

besluit:

1. Conform de uitkomst van de C-discussie te kiezen voor de optimale variant voor herstructurering van de kleine woonwagenlocaties en op grond daarvan over te gaan tot de realisatie van de plannen van aanpak en de exploitatieopzet voor de herstructurering van Gierzwaluw, Lijsterveld, Valtherlaan en Vleerackers en de afbouw van locatie Kerkhoflaan.
2. Voor de 23 woningen over te gaan tot de inrichting van een gesloten vastgoedexploitatie ten behoeve van de vormgeving van een 'zelfstandig woonbedrijf' en hiervoor een aparte egalisatiereserve te vormen waarin de voor en nadelen van de vastgoedexploitatie vereffend worden.
3. De standplaatsen die buiten de sociale kernvoorraad vallen te koop aan te bieden en de opbrengsten daarvan toe te voegen aan het egalisatiefonds van de vastgoedexploitatie.
4. Voor de herstructurering kleine woonwagencentra een aanvullend krediet van € 2.772.972,-- beschikbaar te stellen.
5. De kapitaallasten van dit krediet ad € 166.378,-- (rente - € 110.919,-- en afschrijving € 55.459,--) ten laste te brengen van "Exploitatie huurwoningen".
6. Voor de gewenste verlenging van de woonwagenwoningen een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van €340.918-- en de kapitaallasten ad € 23.166,-- (rente - € 15.444,-- en afschrijving € 7.722,--) ten laste te brengen van "Exploitatie huurwoningen".
7. De verhoging van de exploitatiekosten ad € 53.176,00 te dekken ten laste van 'Exploitatie huurwoningen'
8. Het 'Woonwagenbeleid 2014' vast te stellen.
9. Het 'Verhuur- en verkoopbeleid woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen woonschepen 2014' vast te stellen.
10. De 'Huisvestingsverordening voor standplaatsen, woonwagens en woonwagenwoningen 2014' vast te stellen.
11. Het 'Sociaal plan herstructurering kleine woonwagenlocaties 2014' vast te stellen.
12. Af te wijken van de nota activabeleid en;
 - voor de afschrijvingstermijn van de woonwagenwoningen uit te gaan van 50 jaar in plaats van 40 jaar, zodat aangesloten wordt bij de afschrijvingsystematiek die corporaties hanteren
 - te werken met restwaardes van de woonwagenwoning conform de exploitatie herstructurering kleine woonwagencentra 2014
13. De door het college de op basis van artikel 25 lid 2 opgelegde geheimhouding wat betreft de plannen van aanpak per locatie en de exploitatieopzet herstructurering van de kleine woonwagencentra 2014 ook per locatie, te bekrachtigen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2013.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl