gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z24-049010
Onderwerp:	Openen grondexploitatie uitbreiding woonwagenlocaties Montfort en Herkenbosch
Datum:	22 oktober 2024
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. De grondexploitatie voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie in Herkenbosch te openen en vast te stellen; 2. De grondexploitatie voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie in Montfort te openen en vast te stellen; 3. Ten laste van de exploitatie een bedrag van € 943.800 toe te voegen aan de Voorziening tekorten BGE's ter dekking van het geraamde tekort voor de uitbreiding van beide woonwagenlocaties. 4. De eerder gevoteerde uitvoeringskredieten voor de beide woonwagenlocaties, voor een totaalbedrag van € 1.150.000, in te trekken. 5. In te stemmen met de begrotingswijziging 2024-10 en 2025-2.
Bijlage(n):	1. Grondexploitatie uitbreiding woonwagenlocatie Herkenbosch 2. Grondexploitatie uitbreiding woonwagenlocatie Montfort 3. Concept raadsbesluit 4. Begrotingswijziging 2024-10 5. Begrotingswijziging 2025-2

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Openen van de grondexploitatie voor de uitbreiding van de standplaatsen op de woonwagenlocaties in Herkenbosch en Montfort.

2. Inleiding

Het woonwagenbeleid in Nederland is de afgelopen jaren flink in ontwikkeling geweest. Het wonen in een woonwagen op een standplaats in familieverband is een beschermde woonvorm en de overheid dient deze woonvorm voldoende te faciliteren. Op basis van het projectplan dat op 11 augustus 2021 is vastgesteld, wil de gemeente (onder andere) de locaties in Herkenbosch en Montfort uitbreiden om zo te voldoen aan het landelijk Beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid.

Wij willen daarom de woonwagenlocatie aan de Reestraat in Herkenbosch uitbreiden met 5 standplaatsen en de woonwagenlocatie in Montfort met 3 standplaatsen. Wij willen de uitbreiding realiseren in samenwerking met woningcorporatie Stichting Wonen Limburg, omdat het geen gemeentelijke kerntaak is om zelf woonwagens te plaatsen en te verhuren.

Uw gemeenteraad heeft op 30 mei 2024 voor de uitbreidingslocatie in Herkenbosch een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Onlangs is ook de omgevingsvergunning voor Montfort t.b.v. de planologische wijziging aangevraagd. Tot slot hebben wij op 15 oktober jl. besloten om een realisatie overeenkomst aan te gaan met Stichting Wonen Limburg om de bestaande woonwagenlocatie in Herkenbosch uit te breiden. Voor de locatie in Montfort wordt eenzelfde overeenkomst voorbereid. Hierin is (wordt) afgesproken dat de gemeente de standplaatsen en openbare ruimte bouw- en woonrijp maakt. Wonen Limburg zal vervolgens zorgen voor het plaatsen en verhuren van de woonwagen(woningen).

De ontwikkeling van de woonwagenlocatie wordt gezien als een grondexploitatie. Dit vanwege het feit dat de in bezit zijnde gronden worden omgevormd naar bouwrijpe gronden met als oogmerk om te worden bebouwd. De grondexploitatie moet separaat aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. Om die reden wordt dit voorstel nu aan u voorgelegd.

3. Beslispunten

1. De grondexploitatie voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie in Herkenbosch te openen en vast te stellen;
2. De grondexploitatie voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie in Montfort te openen en vast te stellen;
3. Ten laste van de exploitatie een bedrag van € 943.800 toe te voegen aan de Voorziening tekorten BGE's ter dekking van het geraamde tekort voor de uitbreiding van beide woonwagenlocaties.
4. De eerder gevoteerde uitvoeringskredieten voor de beide woonwagenlocaties, voor een totaalbedrag van € 1.150.000, in te trekken.
5. In te stemmen met de begrotingswijziging 2024-10 en 2025-2.

4. Argumenten

1.1 en 2.1 De grondexploitatie voorziet in de financiële dekking van de ontwikkeling van de locaties.
De grondexploitatie bepaalt het financiële kader voor de uitbreiding van de locaties en voorziet in financiële dekking van de ontwikkeling.

Het traject om te komen tot de uitbreiding van beide woonwagenlocaties loopt al enige tijd. Dit heeft met name te maken gehad met de verdeling van de kosten. De realisatie van een woonwagen(woning) is namelijk een duurdere woonvorm dan een reguliere huurwoning.

Overeen is gekomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor het bestemmingsplan, de aanleg en inrichting van de standplaatsen en Wonen Limburg verantwoordelijk is voor de plaatsing van de woonwagens met alle daarbij behorende werkzaamheden, onderzoeken, vergunningen en kosten. Dit is ook in lijn met de opgave die bij gemeenten ligt om standplaatsen toe te voegen. Naast de standplaatsen staat de gemeente ook aan de lat voor de inrichting van de openbare ruimte.

Uit de huidige grondexploitatieberekeningen blijkt dat beide projecten sluiten met een geraamd negatief resultaat (tekort).

3.1 Het treffen van een voorziening voor het verwachte tekort voor de uitbreiding van beide woonwagenlocaties is verplicht op grond van de verslaggevingsvoorschriften (BBV).
De grondexploitatie voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie Herkenbosch sluit met een verwacht tekort van € 634.500. Voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie Montfort wordt rekening gehouden met een verwacht tekort van € 309.300. In totaal een geraamd tekort van € 943.800.

Op grond van de verslaggevingsvoorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording – BBV) dienen geraamde tekorten afgedekt te worden middels een voorziening. Bij de jaarrekening 2023 is de Voorziening tekorten BGE's ingesteld. Voorgesteld wordt om het totaal geraamde tekort van € 943.800 toe te voegen aan voornoemde voorziening.

4.1 De eerder toegekende kredieten worden 'omgelabeld' naar grondexploitaties.
Middels het vaststellen van de grondexploitaties worden door de raad de benodigde middelen ter beschikking gesteld om uitvoering te geven aan de uitbreiding van de beide woonwagenlocaties. De eerder toegekende uitvoeringskredieten voor locaties Herkenbosch en Montfort van € 750.000 respectievelijk € 400.000 kunnen hierdoor worden ingetrokken.

5. Kanttekeningen

1.1 en 2.1 De grondexploitatie kent mogelijke risico's
De berekeningen van de grondexploitatie zijn realistisch, maar er bestaan altijd financiële risico's bij de verdere uitwerking en realisatie van de plannen.

1.2 en 2.2 De realisatie overeenkomst met Wonen Limburg voor de realisatie van de woonwagenwoningen is vooruitlopend op het openen van de grondexploitatie aangegaan.
Normaliter wordt een dergelijke overeenkomst pas ná het openen van een grondexploitatie ondertekend of onder voorbehoud van openen van de grondexploitatie. Omdat eerder al krediet beschikbaar is gesteld door uw gemeenteraad en u al het bestemmingsplan voor de betreffende locatie heeft vastgesteld, is eerder geadviseerd voorafgaand aan het openen van de grondexploitatie door de gemeenteraad wel al de overeenkomst met Wonen Limburg aan te gaan. De gemeenteraad heeft immers al krediet beschikbaar gesteld en dit kan worden omgevormd tot dekking van de grondexploitatie. Indien de gemeenteraad besluit de GRONDEXPLOITATIE niet te openen, dan kan de overeenkomst niet worden nagekomen en betekent dit vertraging in het proces om te komen tot realisatie.

3.1 Het treffen van een voorziening voor het verwachte tekort van beide locaties drukt op het exploitatieresultaat 2024.
Zoals bovenstaand beargumenteerd is het verplicht om op grond van de verslaggevingsvoorschriften een voorziening te treffen voor het verwachte tekort van € 943.800. Het treffen van deze voorziening gaat ten laste van het exploitatieresultaat 2024. In de begroting 2024 is hiermee nog geen rekening gehouden. Middels het vaststellen van de grondexploitaties en de daarbij behorende begrotingswijzigingen wordt de begroting hierop aangepast.

6. Financiën

Duidelijk is dat beide grondexploitaties zullen worden afgesloten met een tekort. Voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie Herkenbosch wordt rekening gehouden met een tekort van € 634.500. Voor de locatie Montfort wordt het tekort geraamd op € 309.300. In totaal een tekort van € 943.800. Dit tekort wordt gedekt middels een toevoeging van voornoemd bedrag aan de Voorziening tekorten BGE's. De toevoeging aan deze voorziening gaat ten laste van het exploitatieresultaat 2024. Hiermee is nog geen rekening gehouden in de begroting 2024. Middels het vaststellen van de grondexploitaties wordt de begroting hierop aangepast.

Voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie in Herkenbosch is eerder door de raad een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld van € 750.000. Voor de locatie Montfort is door de raad € 400.000 beschikbaar gesteld. Door het vaststellen van de grondexploitaties kunnen deze kredieten komen te vervallen. Feitelijk worden de eerder vastgestelde uitvoeringskredieten 'omgelabeld' naar kredieten voor de uitvoering van de grondexploitaties.

Door het vervallen van de eerder gevoteerde kredieten komen ook de daarbij behorende geraamde kapitaallasten te vervallen. Dit heeft een gunstig effect op de meerjarenbegroting. Daar staat tegenover dat de toevoeging van € 943.800 aan de Voorziening tekorten BGE's ten laste komt van het exploitatieresultaat 2024.

Minimaal tweemaal per jaar (in ieder geval bij de begroting en de jaarrekening) wordt nagegaan of de grondexploitaties herzien moeten worden. Bij een eventuele herziening zal opnieuw de noodzakelijke omvang van de Voorziening tekorten BGE's worden bepaald.

7. Eerdere besluitvorming

17 augustus 2021 (dossier 972): het college heeft het Projectplan woonwagenlocaties Roerdalen vastgesteld, dat tevens ziet op de uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de Reestraat.
29 september 2021: uw gemeenteraad stelt de begrotingswijziging 2021-11 vast ten behoeve van de nadere uitwerking van het project woonwagenlocaties.
1 november 2022 (dossier 1355): het college heeft besloten tot het aangaan van de intentieovereenkomst met Wonen Limburg om te komen tot de uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de Reestraat.
29 september 2022: uw raad heeft besloten de HJR 2022 vast te stellen waarin (extra)investeringskrediet is aangevraagd voor de uitvoering van de standplaatsen in Herkenbosch.
31 januari 2023 (dossier 1456): het college heeft kennisgenomen van het schetsontwerp van het inrichtingsplan en van het voorbereiden van de overeenkomst met Wonen Limburg.
19 december 2023 (dossier 1804): het college heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd om het bestemmingsplan aan de Reestraat te herzien, zodat uitbreiding planologisch mogelijk wordt gemaakt.
19 december 2023 (dossier 1839): het college heeft een brief aan Wonen Limburg gestuurd met het verzoek inzage te geven in de gevraagde financiële bijdrage
5 maart 2024 (dossier 1912): het college heeft besloten geen medewerking te verlenen aan een tijdelijke omgevingsvergunning voor het plaatsen van 3 caravans op de woonwagenstandsplaatsen aan de Reestraat in Herkenbosch. Dit verzoek was gedaan als tussenoplossing totdat de definitieve uitbreiding gerealiseerd was, maar dit traject zou uiteindelijk niet eerder tot een gewenste oplossing leiden.
30 mei 2024 (dossier 1942): uw gemeenteraad heeft voor de uitbreidingslocatie een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de uitbreiding planologisch mogelijk.
15 oktober 2024: het college heeft besloten de realisatieovereenkomst met Wonen Limburg aan te gaan.

8. Communicatie

Met de huidige- en toekomstige bewoners wordt nauw contact onderhouden. De omgeving is reeds meerdere keren op de hoogte gebracht van de beoogde uitbreiding.

9. Planning en uitvoering

Omdat eerder al krediet beschikbaar is gesteld door uw gemeenteraad en uw raad al het bestemmingsplan voor de locatie in Herkenbosch heeft vastgesteld is door het college reeds besloten om de overeenkomst met Wonen Limburg voor de realisatie van de woonwagenwoningen aan te gaan. Ook zijn al diverse werkzaamheden voor het bouwrijp maken van beide locaties voor de komende maanden ingepland. Hierna zal Wonen Limburg spoedig aan de slag gaan met de aanvraag omgevingsvergunning voor de woonwagenwoningen. Beoogd

wordt om in 2025 de woonwagenwoningen te plaatsen, maar dit is ook afhankelijk van de snelheid waarmee deze kunnen worden geplaatst.

10. Privacy

N.v.t.

11. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Het projectplan dat op 11 augustus 2021 is vastgesteld is de basis voor de realisatie van de uitbreidingen waarmee we kunnen voldoen aan het landelijk Beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid.

12. Bijlagen

1. Grondexploitatie uitbreiding woonwagenlocatie Herkenbosch
2. Grondexploitatie uitbreiding woonwagenlocatie Montfort
3. Concept raadsbesluit
4. Begrotingswijziging 2024-10
5. Begrotingswijziging 2025-2

Sint Odiliënberg, 22 oktober 2024

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,	De burgemeester,
J.J.W.M. L'Ortije	mr. M.D. de Boer-Beerta