Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Overdracht woonwagenstandplaatsen Molenheike
Team	Team Duurzame Leefomgeving
Datum behandeling in B&W:	25 februari 2025
Datum raadsvergadering	17 april 2025
Nummer	
Documentnummer	INT/25 - 671310
Zaaknummer	Z24 - 274432

Voorstel

In te stemmen met het aangaan van koopovereenkomsten door het college voor de verkoop van 3 woonwagenstandplaatsen via koop op afbetaling aan de zittende huurder of zijn of haar (klein)kind.

Eerdere besluitvorming

- Op 26 oktober 2023 heeft de gemeenteraad de Toewijzingsverordening woonwagenstandplaatsen Vught 2023 en het Woonwagen-en standplaatsenbeleid 2023 vastgesteld.
- Op 4 juli 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de verkoop op afbetaling van tien woonwagenstandplaatsen aan de Olmenlaan in Vught.
- Deze documenten vormen de basis voor de aanpak van de woonwagenlocatie aan het Molenheike in Helvoirt.

Inleiding

Het voorliggende voorstel borduurt voort op de genoemde besluiten, waarmee uitvoering wordt gegeven aan het beleid. In dit geval voor de bestaande woonwagenlocatie aan het Molenheike in Helvoirt.

Woonwagenlocatie Molenheike

De locatie Molenheike bestaat uit 3 woonwagenstandplaatsen in Helvoirt aan het Molenheike. De gemeente Vught is eigenaar van de standplaatsen, dus de grond. De bewoners van de woonwagens zijn zelf eigenaar van de woonwagens, ook wel opstallen. Zij huren de standplaatsen van de gemeente. Het betreft daarom huur-koopstandplaatsen. Dat betekent dat de gemeente nu de standplaatsen beheert. De gemeente moet bijvoorbeeld een gasleiding in de grond die door slijtage kapot gaat vervangen. In dit voorstel wordt voorgelegd in te stemmen met het besluit van het college om de standplaatsen te verkopen aan de huidige bewoners via koop op afbetaling. Koop op afbetaling is een vorm van geldlening waar de raad mee moet instemmen. De huidige bewoners huren deze standplaatsen. Zij worden dus eigenaar van de standplaats en zijn dan ook verantwoordelijk voor het beheer.

Vught

Woonwagen- en standplaatsenbeleid 2023
Het verhuren van standplaatsen en/of woonwagens is geen wettelijke taak van de gemeente. Sterker nog: het is expliciet een taak van woningcorporaties om te zorgen voor het bouwen, verhuren en beheren van woningen ten behoeve van de onderste treden van de woonladder en specifieke doelgroepen.

We kiezen ervoor om de locatie Molenheike om te vormen van huur-koopstandplaatsen naar koop-koopstandplaatsen. Dat wil zeggen, de bewoners zijn eigenaar van de standplaats en woonwagen.

Beoogd effect

Als gemeente de privaatrechtelijke rol van verhuurder van woonwagenstandplaatsen afstoten door verkoop hiervan aan de zittende huurders.

Argumenten

1.1 Uitvoering geven aan het woonwagen- en standplaatsenbeleid Vught 2023.
In het beleid is vastgelegd dat de gemeente af wil van haar privaatrechtelijke rol als verhuurder van woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens. Verhuur van woonwagens is een taak van corporaties.

1.2 De standplaatsen worden verkocht tegen een marktconforme waarde.
Er heeft een taxatie plaatsgevonden van de waarden van de standplaatsen door een daartoe erkend, onafhankelijk, taxateur. De standplaatsen worden in de huidige staat verkocht.

1.3 Er vindt een zekerheidstelling plaats voor de gemeente.
Er wordt een recht van hypotheek op de standplaats gevestigd en een pandrecht op de woonwagen.

1.4 Het verstrekken van leningen voor een publieke taak is mogelijk volgens de financiële verordening en het treasurystatuut.
In de financiële verordening en treasurystatuut staat dat de gemeente enkel financiering mag verstrekken als het de 'publieke zaak' dient. Het rapport van de Nationale Ombudsman uit 2017 stelt dat gemeenten haar standplaatsenbeleid in overeenstemming moeten brengen met het mensenrechtelijk kader voor de culturele identiteit van woonwagenbewoners. De publieke zaak kan vertaald worden naar 'een zaak die tot een grote groep mensen behoort', waarvan in dit geval sprake is.

Kanttekeningen

1.1 Het verstrekken van leningen is geen primaire gemeentelijke taak.
De gemeente biedt in beginsel geen financiële ondersteuning aan particulieren bij de aankoop van onroerende goederen. Particulieren dienen hiervoor aan te kloppen bij reguliere geldverstrekkers, zoals banken. Het is voor woonwagenbewoners echter nagenoeg onmogelijk om een hypothecaire lening te krijgen. Dit was voor verschillende gemeenten in 2023 reden om dit onderwerp bij het VNG-congres in een motie aanhangig te maken. Hoewel er kleine stapjes in de goede richting worden gezet is de hypothecaire lening voor woonwagenbewoners nog geen

gemeengoed, iets dat overigens ook geldt voor het afsluiten van verzekeringen. Om deze reden worden de standplaatsen verkocht via koop-op-afbetaling.

1.2 Het taxatierapport is van februari 2024
Het taxatierapport is een jaar geleden opgesteld. Deze taxatie is gelijktijdig opgesteld met de taxatie voor de woonwagenlocatie Olmenlaan. Op basis van het taxatierapport zijn gesprekken gevoerd met de bewoners over de mogelijke verkoop van de standplaatsen met bijbehorende taxatie als onderlegger.

1.3 Een één-op-één verkoop kan in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel.
Volgens de Hoge Raad staan het algemene beginsel van behoorlijk bestuur, meer specifiek het gelijkheidsbeginsel, een één-op-één verkoop van vastgoed in de weg, als er (naar verwachting) meerdere (potentiële) gegadigden voor dat vastgoed zijn (Didamarrest). In dat geval moet een selectieprocedure worden doorlopen. Deze ruimte hoeft niet geboden te worden als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

In het woonwagen- en standplaatsenbeleid van de gemeente speelt het mensenrechtelijk kader/het afstammingsbeginsel een belangrijke rol bij inschrijving en toewijzing van standplaatsen. Het Didamarrest is daarom van beperkte invloed op de voorgenomen verkoop. De gemeente wil verkopen aan de huidige huurders, de hoedanigheid van huurder onderscheidt de huidige bewoners van alle andere gegadigden. Dit voornemen tot één-op-één verkoop is in februari gepubliceerd, zodat iedereen daar kennis van kon nemen.

1.4 De beoogd kopers kunnen afzien van aankoop van de standplaats.
In dat geval blijft de huidige situatie in stand, waarbij de standplaats wordt gehuurd van de gemeente. De gemeente blijft dan eigenaar van de standplaats en verantwoordelijk voor het beheer van de standplaats. Het aanbod om de standplaats via koop-op-afbetaling af te nemen blijft niet oneindig gelden. Wel bestaat de optie om de standplaats op een later moment over te nemen, maar dan zonder koop-op-afbetaling. Huurders die de standplaats niet wensen over te nemen moeten, bij vertrek of verhuizing, de huurstandplaats via het toewijzingsbeleid van de gemeente aanbieden en de koopwagen weghalen. De gemeente kan op dat moment bepalen of de standplaats verkocht wordt aan een eigenaar-bewoner of aan een corporatie ten behoeve van een sociale huurstandplaats.

Participatie

Met de betrokkenen is gesproken over de mogelijke verkoop van de standplaatsen. Hier werd in eerste aanleg positief op gereageerd door de huidige huurders. Wel geven zij aan dat precieze voorwaarden worden afgewacht voor ze een keuze kunnen maken.

Financiën

Het voornemen is 3 woonwagenstandplaatsen te gaan verkopen die in gemeentelijk eigendom zijn. De drie standplaatsen worden aan de eigenaren van de opstal verkocht. De getaxeerde waarde van de drie standsplaatsen bedraagt resp. € 69.440,-, € 63.360,- en € 73.760,-, in totaal € 206.560.

Vught

Gezien het feit dat woonwagenbewoners nauwelijks in aanmerking kunnen komen voor hypothecaire leningen, wordt door de gemeente een lening verstrekt voor de duur van 10, 15 of 20 jaar. De annuïtaire hypotheek vorm wordt gehanteerd met een rente van 3,5%. Uitgaande van de gemiddelde looptijd van 15 jaar leidt dit tot een (gemiddelde) jaarlijkse annuïtaire bijdrage van € 17.935 voor de drie standplaatsen waarbij de rente-/aflossingsverhouding jaarlijks wijzigt. Aan de bewoners zal ook de mogelijkheid worden geboden het bedrag ineens te betalen.

De standplaatsen (percelen grond) die worden verkocht hebben geen boekwaarde op de balans van de gemeente Vught. De verkoop van de percelen grond voor een bedrag van € 206.560 (€ 200.000 grondopbrengsten + € 6.560 kosten v.o.n.) wordt bij Burap 2 2025 opgenomen in de begroting en de volledige opbrengst komt ten gunste van de algemene reserve. De uitstaande leningen worden opgenomen op de balans en de balanswaarde wordt door aflossingen jaarlijks verlaagd. De jaarlijkse rente die wordt betaald over de uitstaande leningen komt ten gunste van de exploitatie.

Door de verkoop van de standplaatsen vervalt jaarlijks € 7.500 aan kosten die worden gemaakt voor het structurele onderhoud. Door de verkoop vervallen de huuropbrengsten van deze standplaatsen en dalen de jaarlijkse huuropbrengsten met € 9.100. Deze mutatie wordt verwerkt binnen de meerjarenbegroting.

De standplaatsen worden vrij op naam verkocht. Per verkochte kavel wordt € 2.186 afgezonderd voor de dekking van overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten die voor rekening van de gemeente komen. Deze mutatie van € 6.560 aan kosten en opbrengsten wordt verwerkt binnen de begroting 2025.

Communicatie en vervolgtraject

Met alle betrokkenen is een intensief communicatieproces gestart dat dient te leiden tot verkoop van de individuele standplaatsen aan het Molenheike.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris	de burgemeester
W.F.F. Keijzers	R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n): Taxatierapport Molenheike 17, 19 en 21 te Helvoirt d.d. 7 maart 2024