Onderwerp: Verkoop Woonwagenportefeuille

<table>
<tr><th>Vragensteller</th><th>Nr.</th><th>Vraag</th><th>Antwoord</th></tr>
<tr><td>D66</td><td>1</td><td>Het voorstel is heel technisch van aard en belangrijke componenten staan verspreid over verschillende bijlagen, waardoor wij het gevoel hebben zelf de puzzel in elkaar te moeten zetten om een goede belangenafweging te kunnen maken. Daarom zouden we op de volgende onderdelen meer duidelijkheid willen krijgen:

a. Wij ontvangen graag een overzichtelijke en leesbare financiële verantwoording waarin specifiek onderstaande passage uit bijlage 4 verder wordt toegelicht. Wij wensen hierbij meer duidelijkheid te krijgen hoe het totaalbedrag van 1.7 miljoen euro is opgebouwd, inclusief de bedragen voor de verschillende componenten waarmee het bedrag is opgebouwd.
i. "De gemeente betaalt aan Stadlander een bedrag van € -1.789.418. [...] Het te betalen bedrag is het resultaat van de bedrijfswaardeberekening van Stadlander voor een exploitatieperiode van 30 jaar. De bedrijfswaardeberekening, toegepast in de corporatiesector, is een netto contante berekening om het exploitatieresultaat, de toekomstige kasstromen, van de over te nemen</td><td>De intentie tot eigendomsoverdracht beantwoord aan de meerjarige prestatieafspraken 2024-2028 waarin is vastgelegd dat we samen met de corporatie ‘onderzoeken hoe er, binnen voor beide partijen acceptabele kaders, kan worden gekomen tot eigendomsoverdracht van woonwagenstandplaatsen en woonwagens van gemeente naar Stadlander’. Vanuit die afspraak is onderhandeld met Stadlander.

Stadlander ziet de bestaande woonwagenstandplaatsen als een (verliesgevende) exploitatie (er zijn meer kosten dan opbrengsten) en kent aan de grond en woonwagens geen waarde toe. Oftewel, er wordt niet betaald voor de grondprijs en (boek)waarde van de woonwagens. Dit is een principieel uitgangspunt en is regionaal ook bij vroegere eigendomsoverdrachten van woonwagenportefeuilles door gemeenten aan corporaties toegepast. Daarnaast heeft Stadlander aangegeven niet aan de standplaatsen te hoeven verdienen, maar er ook niet op te willen verliezen. Daarom is afgesproken dat de gemeente op voorhand Stadlander compenseert voor haar exploitatieverlies voor de komende 30 jaar. Stadlander heeft de te verwachten kosten en opbrengsten in beeld gebracht in een bedrijfswaardeberekening die wordt gehanteerd bij corporaties.

Om 57 standplaatsen en 5 woonwagens aan Stadlander in eigendom over te dragen, betaalt de gemeente de exploitatielasten voor de komende 30 jaar aan Stadlander, zijnde een totaalbedrag van € 1.789.418. Deze last bestaat uit de volgende componenten met in groen de opbrengsten, in rood de lasten en in blauw de totalen:
<table>
<tr><th colspan="9">Bedrijfswaardeberekening 30 jaar Bergen op Zoom</th></tr>
<tr><th></th><th>Huur</th><th>Huurderving</th><th>Algemeen beheer</th><th>Belastingen</th><th>Admin. Kosten (verzek)</th><th>Klachtenonderhoud</th><th>Planmatig onderhoud</th><th></th><th>Totaal</th></tr>
<tr><td>standplaatsen</td><td>2.993.908</td><td>59.878</td><td>2.025.124</td><td>278.362</td><td>69.590</td><td>609.874</td><td>1.932.654</td><td></td><td>-1.981.574</td></tr>
<tr><td>woonwagens</td><td>592.109</td><td>11.842</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>53.498</td><td>334.613</td><td></td><td>192.156</td></tr>
<tr><td>totalen</td><td>3.586.017</td><td>71.720</td><td>2.025.124</td><td>278.362</td><td>69.590</td><td>663.372</td><td>2.267.267</td><td></td><td>-1.789.418</td></tr>
</table>
De huuropbrengsten, belastingen en administratieve kosten zijn de werkelijke bedragen voor dit jaar.
De lasten voor huurderving betreffen de verwachte risico’s op wanbetaling en de kosten die daarmee gepaard gaan. Dit is een (gebruikelijk) indexcijfer op de huuropbrengsten.
De kosten klachtenonderhoud zijn gebaseerd op ervaringscijfers, ook van onze gemeente.
De bedragen voor opbrengsten en deze lasten zijn voor jaar 2 tot en met jaar 30 bijgesteld met een indexcijfer.
De lasten voor het planmatig onderhoud zijn gebaseerd op het Meerjaren Onderhoudsplan van de gemeente, waarvan de geraamde onderhoudskosten per jaar per woonwagenlocatie zijn overgenomen door Stadlander. Hierin is de indexering voor volgende jaren al inbegrepen. De geraamde bedragen voor de komende 30 jaar zijn verwerkt in de bedrijfswaardering.

Behalve de afrekening op basis van de bedrijfswaardering dienen 2 woonwagens van de gemeente nog vervangen te worden. Op basis van een Europees openbare aanbesteding zou dit voor de gemeente een totale investering van zo’n € 440.000 inclusief btw vragen. Deze aanbesteding is begin 2024 ingetrokken om 2 redenen:
1) Door de gemeentelijke aanbesteding, ook volgens landelijke gemeentelijke aanbestedingsresultaten, komt er over het algemeen maar 1 leverancier in aanmerking voor</td></tr>
</table>

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
		portefeuille in beeld te brengen." b. In een dergelijk overzicht wensen wij bovendien meer duidelijkheid te krijgen over welke vermogenscomponenten de gemeente weggeeft en waarom dat noodzakelijk is binnen dit voorstel.	deelname. De prijzen voor de woonwagens van deze leverancier zijn de afgelopen jaren excessief gestegen. Hiermee is in onze begroting geen rekening gehouden. Stadlander kan zich vrijer op de markt kan bewegen omdat zij niet gehouden is aan onze overheidsregels voor aanbestedingen. Hierdoor zijn andere prijsafspraken te maken. 2) In de verwachting dat de gemeente haar woonwagenportefeuille overdraagt aan Stadlander is met Stadlander afgesproken dat zij z.s.m. na eigendomsoverdracht 2 woonwagens aanschaft waarbij wij namen van leveranciers hebben aangedragen. Stadlander bespreekt met de bewoners welke wensen zij zelf hebben t.a.v. de nieuwe woonwagen en welke aanvullende prestaties nodig zijn (in 1 geval bijvoorbeeld vanwege een fysieke beperking van de bewoner). Als (toekomstig) verhuurder is dit de meest praktische oplossing. De gemeente levert dus nu 2 woonwagens in slechte staat aan Stadlander. Dat zou Stadlander onmiddellijk voor een vervangingsvraagstuk stellen oftewel een investering. De gemeente moet eigenlijk deze woonwagens in deugdelijke staat overdragen aan Stadlander. Renovatie is niet aan de orde omdat die kosten nagenoeg gelijk zijn aan vervanging. Daarom geeft de gemeente een vergoeding van € 350.000 aan Stadlander ten behoeve van de aanschaf van 2 woonwagens. Houdt de gemeente het eigendom van de woonwagenportefeuille, dan dient de gemeente alsnog zelf deze woonwagens te vervangen, waarbij rekening kan worden gehouden met de resultaten uit de eerder gevoerde aanbesteding, oftewel € 440.000. Tenslotte dienen nog kosten te worden afgeboekt voor door de gemeente eerder verrichte investeringen vanwege de aanschaf van 3 woonwagens (rond 2020) en onderhoud (renovatie) van woonwagenstandplaatsen. Op grond van de BBV mogen deze lasten van totaal € 998.000 niet meer drukken op onze gemeentelijke begroting. Daarom moet dit bedrag worden afgeboekt (zijn dus kosten). Op dit moment is er belangstelling van zo'n 20 bewoners om hun woonwagenstandplaats van de gemeente te kopen onder gespreide betaling. Als de gemeente nog 20 woonwagenstandplaatsen verkoopt aan bewoners onder gespreide betaling, dan betekent dit dat de bedrijfswaardering van Stadlander wordt her-berekend op (57-20=) 37 woonwagenstandplaatsen, wat een fors verschil zal opleveren. Simpel gerekend: - Aan Stadlander moet voor 57 standplaatsen worden betaald bijna € 1,8 miljoen. - Als dit 37 standplaatsen worden, dan scheelt dit zo'n 35% en wordt afgerekend (raming) € 1,2 miljoen. Een exacte her-berekening van de bedrijfswaardeberekening maakt Stadlander zodra bekend hoeveel bewoners alsnog hun standplaats van de gemeente kopen; - Tegelijkertijd ontvangt de gemeente van die alsnog kopende bewoners de koopsommen voor de standplaatsen. Op basis van 20 kopers is dit totaal zo'n € 1,4 miljoen.