Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Overdracht woonwagenstandplaatsen Olmenlaan
Afdeling	Afdeling Dienstverlening
Datum behandeling in B&W:	21 mei 2024
Datum raadsvergadering	4 juli 2024
Nummer	
Documentnummer	INT/604801
Zaaknummer	Z24- 274432

Voorstel

1. In te stemmen met het aangaan van koopovereenkomsten door het college voor de verkoop van tien standplaatsen 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. Deze documenten vormen de basis voor de aanpak van de woonwagenlocatie aan de Olmenlaan.

Inleiding

Vanaf 2017 heeft het beleid voor woonwagens de nodige ontwikkelingen doorgemaakt. Waar vanaf 1999 de algemene insteek in Nederland was om het nuloptiebeleid - in de volksmond het zogeheten 'uitsterfbeleid' - toe te passen, is hieraan in 2014 een halt toegeroepen door het oordeel van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens dat de eigen cultuur van woonwagenbewoners gerespecteerd moet worden en dat overheden verplicht zijn om die levensstijl te faciliteren. In de periode daarna volgden uitspraken, rapportages en adviezen van de Nationale Ombudsman (2017), het College voor de Rechten van de Mens (2018) en het Beleidskader Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het ministerie van BZK (2018).

In de raadsvergadering van 26 oktober 2023 is het Woonwagen- en Standplaatsenbeleid 2023 unaniem vastgesteld. Met dit voorstel wordt uitvoering aan dat beleid gegeven voor de bestaande woonwagenlocatie aan de Olmenlaan.

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.

De gemeente streeft er daarom naar alle huurstandplaatsen over te dragen aan een corporatie of aan de zittende huurders door middel van koop. Het is voor woonwagenbewoners nagenoeg onmogelijk om een hypothecaire lening te krijgen en vandaar dat de gemeente voor de mogelijkheid

'koop op afbetaling' heeft gekozen. De woningstichting Charlotte van Beuningen (CvB) wil alleen huur–huur standplaatsen overnemen; een situatie die zich alleen voordeed op de woonwagenlocatie aan de Driesedam. De corporatie CvB heeft deze vier standplaatsen dan ook - na langdurige onderhandelingen - in juli 2023 overgenomen. De kans dat zij standplaatsen op de Olmenlaan overnemen is echter vrijwel nihil, omdat dit allemaal huur–koop standplaatsen betreft; dit wil zeggen huurstandplaatsen met eigen woonwagens. Slechts één huurder wil graag in aanmerking komen voor een huurwoonwagen, waardoor zijn standplaats huur-huur wordt. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de corporatie.

Beoogd effect

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, een gevolg nog van het beleid zoals dat tot aan het einde van de vorige eeuw praktisch gezien overal gemeengoed was (onder andere doordat corporaties hun verplichtingen stelselmatig niet nakwamen en gemeenten dit daarom noodgedwongen deden).

Het verhuren van standplaatsen en/of woonwagens is dan ook geen wettelijke taak van de gemeente; verhuur is – onder andere op basis van het BZK-beleidskader (juli 2018) – expliciet de taak van corporaties voor zover het hun doelgroep qua inkomen betreft.

De gemeente streeft ernaar om alle huurstandplaatsen over te dragen aan de corporatie of aan de zittende huurders (veelal met een eigen woonwagen) door middel van koop.

1.2 De woningcorporatie wil alleen verhuurder zijn van een huurstandplaats met een huurwoonwagen erop

Op alle huurstandplaatsen aan de Olmenlaan staan woonwagens die eigendom zijn van de respectieve bewoners. Eén standplaats met daarop een eigen woonwagen wordt nu nog verhuurd. Betreffende huurder heeft te kennen gegeven gezien zijn financiële situatie in aanmerking te willen komen voor een huurstandplaats met huurwoonwagen en daarom zal deze standplaats worden overgedragen aan de corporatie.

1.3 Hiermee voldoen we aan de woonwens van de bewoners om de standplaats en woonwagen in eigendom te hebben

De gemeente wenst normalisatie; dit wil zeggen gelijke rechten én plichten voor iedereen, dus ook voor leden van de doelgroep. Degene die de standplaats willen en kunnen kopen, zouden deze mogelijkheid moeten krijgen.

Uit (behoefte)onderzoek is naar voren gekomen dat er behoefte is aan eigen of koopstandplaatsen, mede vanwege het feit dat enkele personen qua inkomen niet in aanmerking komen voor sociale huurstandplaatsen.

Tijdens een ambtelijk overleg met een aantal potentiële kopers is naar voren gekomen dat aan deze behoefte voldaan kan worden door verkoop van tien bestaande standplaatsen aan de Olmenlaan te Vught.

Deze tien standplaatsen kunnen niet worden overgedragen aan de woningcorporatie omdat het hier slechts huur van de grond betreft en niet van de opstal.

1.4 *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.

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

Kanttekeningen

1.1 *Het is niet in strijd met 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.

1.2 *Het is voor woonwagenbewoners 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.

Het adagium van de Nationale Ombudsman in dit dossier indachtig ('ongelijke gevallen moeten ongelijk worden behandeld') kan de doelgroep via het model van 'koop op afbetaling' geholpen worden. Dit is een beproefd model (o.a. de gemeenten Alphen aan den Rijn, 41 verkochte standplaatsen en Steenbergen, 26 verkochte standplaatsen). Zoals in het plan van aanpak Olmenlaan is aangegeven, is deze constructie te prefereren boven de constructie van erfpacht omdat de verantwoordelijkheid voor onderhoud van de grond en daarop staande opstallen bij verkoop op afbetaling direct bij de bewoners komt te liggen.

1.3 *De een-op-een verkoop is in strijd met het gelijkheidsbeginsel*
Volgens de Hoge Raad (Didamarrest) staan het algemene beginsel van behoorlijk bestuur, meer specifiek het gelijkheidsbeginsel, een een-op-een verkoop van vastgoed in de weg, als er (naar verwachting) meerdere (potentiële) gegadigden voor dat vastgoed zijn. 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.

Gezien het woonwagen- en standplaatsenbeleid van de gemeente, waarin met name het mensenrechtelijk kader/het afstammingsbeginsel een overwegende rol speelt voor inschrijving en de verordening tot toewijzing van standplaatsen, is de invloed van het Didamarrest van beperkte invloed op de voorgenomen verkoop.
In voorkomende gevallen is het wenselijk/noodzakelijk om bij het voornemen tot de een-op-een verkoop dit (gemotiveerd) bekend te maken, zodat iedereen daar kennis van kan nemen. Een definitief besluit tot verkoop zal dan ook gepubliceerd worden.

Participatie

Met de betrokkenen is gesproken over de mogelijke verkoop van de standplaatsen. Hier werd positief op gereageerd door de huidige huurders.

Financiën

Het voornemen is elf woonwagenstandplaatsen te gaan verkopen die in gemeentelijk eigendom zijn. Tien van de standplaatsen worden aan de eigenaren van de opstal verkocht, één standplaats aan woningstichting Charlotte van Beuningen (CvB). De getaxeerde waarde van de tien standsplaatsen k.k. bedraagt € 34.000 welk bedrag vermeerderd is met € 1.000 teneinde hiervan een v.o.n.-prijs te maken groot € 35.000. De waarde van de standplaats die wordt verkocht aan CvB bedraagt 50% van deze waarde, dus € 17.500 v.o.n.. Dit bedrag is geadviseerd door de gemeentelijk adviseur Woonwagenbeleid en is een afgeleide van het met het gemeentelijk (grondprijs-)beleid voor sociale huurwoningen.

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 € 30.389 voor de tien standplaatsen waarbij de rente-/aflossingsverhouding jaarlijks wijzigt. Aan de bewoners zal ook de mogelijkheid worden geboden het bedrag ineens te betalen.

De 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 € 356.500 (€ 340.000 + € 16.500) wordt bij Burap 2 2024 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.

Voor het opknappen van gemeentelijke bergingen die aanvullend met de grond worden verkocht is een onderhoudsvoorziening gevormd. De bergingen worden in de huidige staat mee verkocht 'om niet' – met name door de wisselende staat van onderhoud van deze bergingen - en daardoor wordt deze onderhoudsvoorziening overbodig. Het saldo van € 135.312 valt hierdoor vrij binnen de begroting en dit wordt verwerkt binnen Burap 2 2024.

Door de verkoop van de standplaatsen vervalt jaarlijks € 22.900 aan kosten die worden gemaakt voor het structurele onderhoud. Door de verkoop vervallen de huuropbrengsten van deze standplaatsen en dalen de jaarlijkse huuropbrengsten met € 26.700. Deze mutatie wordt verwerkt binnen de meerjarenbegroting.

De standplaatsen worden vrij op naam verkocht. Per verkochte kavel wordt € 1.000 afgezonderd voor de dekking van de notaris- en kadasterkosten die voor rekening van de gemeente komen. Deze mutatie van € 11.000 aan kosten en opbrengsten wordt verwerkt binnen Burap 2 2024.

Communicatie

Met alle betrokkenen wordt een intensief communicatieproces gestart dat dient te leiden tot verkoop van de individuele standplaatsen aan de Olmenlaan en overdracht van één huur-standplaats aan de corporatie.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris

W.F.F. Keijzers

de burgemeester

R.J. van de Mortel

Bijlage(n): Taxatierapport Olmenlaan 11 tot en met 31 Olmenlaan d.d. 7 maart 2024