

Zaaknummer : 1206995
Raadsvergadering : 10 juni 2025

Onderwerp : Krediet uitbreiding woonwagenstandplaatsen Borculo Ruurlo

Collegevergadering : 20 mei 2025
Portefeuillehouder : Wethouder A.K. van Gijssel
Steller : Lieke Landré tel. : 0545-250250

Te nemen besluit

1. Kennis nemen van de plannen voor het toevoegen van 3 woonwagenstandplaatsen aan de Haarloseweg in Borculo en 2 woonwagenstandplaatsen aan de Vijverweg in Ruurlo.
2. Voor het inrichten van de standplaatsen en het aanleggen van nutsvoorzieningen in bergingen een krediet beschikbaar stellen van € 625.000 en deze investering te dekken door de toegekende subsidie van € 28.000 en het restant af te schrijven in 40 jaar (€ 297.500 voor terreininrichting, met een restwaarde van € 75.000) respectievelijk in 20 jaar (€ 297.500 voor nutsvoorzieningen en hekwerk, zonder restwaarde).
3. De jaarlijkse kapitaallasten (afschrijving en rente) en bijkomende exploitatiekosten dekken door een kostprijsdekkende aanvangshuurprijs te hanteren, rekening houdend met een gemiddelde huurprijs van € 347,55 per maand op basis van het woningwaarderingstelsel.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Het Europees verdrag voor de rechten van de mens (EVRM) (en in navolging daarvan het rijks Beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid) bepaalt dat gemeenten zich in moeten spannen voor de huisvesting van mensen met een woonwagencultuur. Als onderdeel hiervan is in november 2023 het oude woonwagen(uitsterf)beleid ingetrokken en is in maart 2024 een nieuw toewijzingsbeleid voor standplaatsen ingegaan. Het nieuwe beleid maakt de ruimtelijke realisatie mogelijk. In 2022 heeft het college hiervoor cofinanciering van het Rijk van € 28.000 voor 4 standplaatsen aangevraagd en dit is toegekend. Op basis van globale inrichtingstekeningen voor beide locaties is een geactualiseerde raming van de investeringen opgesteld.

De nieuwe standplaatsen zullen worden verhuurd aan woonwagenbewoners die hiervoor op basis van ons beleid in aanmerking komen. De gemeente neemt de investeringen voor het bouw- en woonrijp maken, de berging inclusief aanleg van nutsvoorzieningen, hekwerk aan de achterzijde en zijanten van de kavels en verharding tot 200m² (inrit, parkeerplaatsen op eigen terrein, overig) per kavel voor haar rekening. Uitgangspunt is dat de overeen te komen huurprijzen minimaal de kostprijs dekken, rekening houdend met parameters voor inflatie en rente.

Op basis van de bijgevoegde begroting kan het benodigde krediet voor dit plan beschikbaar worden gesteld. Hiermee kan op korte termijn de ruimtelijke procedure voor de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit [BOPA] worden doorlopen waarna de daadwerkelijke realisatie kan starten.

Argumentatie

1. Met 5 standplaatsen wordt in het merendeel van de behoefte voorzien

Er is voor 4 standplaatsen subsidie gevraagd op grond van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen [RHA]. Tijdens de looptijd van het project ontstond de kans om op de

In te vullen door Griffie:

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

geselecteerde locaties een extra standplaats toe te voegen door een al in gebruik zijnde kavel op verzoek van de huidige bewoner te splitsen. Volgens het EVRM hebben gemeentes een inspanningsplicht om de doelgroep een passende woonruimte te bieden, en de (fysieke) ruimte is er nu. In mei 2024 is door de rechtbank Den Haag bepaald dat de gemeente Den Haag binnen vijf jaar na datum van het vonnis de wachttijd voor een woonwagenstandplaats vergelijkbaar moet hebben gemaakt met de wachttijd voor een grondgebonden (niet-gestapelde) sociale huurwoning. Momenteel zijn er 7 inschrijvingen en 1 in behandeling. Dat betekent dat met dit voorstel niet volledig in de behoefte wordt voorzien. Dat is in lijn met de overige volkshuisvestelijke behoeftevoorziening. Door, ondanks het uitblijven van aanvullende cofinanciering, een 5^e plek toe te voegen spant de gemeente zich in om zoveel mogelijk aan de totale behoefte te voldoen.

Over de opzet van de plannen bent u ook per raadsbrief van 26 februari 2025 geïnformeerd.

2.1 De investeringsraming vormt de basis voor het beschikbaar stellen van krediet

In bijlage 1 is een specificatie van het benodigde krediet opgenomen. Met het vaststellen van het krediet kan gestart worden met de planologische procedure. Een aanvraag voor een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit [BOPA] is in voorbereiding. Nadat de vergunning is verleend en onherroepelijk in werking is getreden kan de uitvoering van de civiele werkzaamheden beginnen.

2.2 Beschikbaar stellen van krediet valt onder budgetrecht van de gemeenteraad

De bevoegdheid voor het vaststellen van een investeringskrediet ligt bij de gemeenteraad. Deze bevoegdheid van de gemeenteraad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (artikel 189 Gemeentewet).

3. Investerings- en exploitatiekosten worden gedekt door verwachte huuropbrengsten

In de raming houden we rekening met de investeringen om beide locaties in te richten als standplaats. Ook is een post opgenomen voor het vervangen van de bergingen met nutsvoorzieningen na afloop van de levensduur. Daarnaast houden we rekening met een jaarlijkse post voor belastingen, verzekeringen en onderhoud. Uitgangspunt voor het bepalen van de huur voor de standplaatsen is dat de exploitatie over een periode van 40 jaar per saldo budgettair neutraal is. De huurinkomsten dekken dan de investeringen en exploitatiekosten. In bijlage 2 is het overzicht van de geraamde kasstromen gedurende de exploitatieperiode opgenomen. Bij het bepalen van de huurinkomsten houden we ook rekening met de normering volgens het woningwaarderingssysteem dat ook geldt voor sociale huurwoningen.

Gemiddeld per standplaats resulteert dit in een aanvangshuur van € 347,55 per maand. Dit ligt hoger dan de huidige huurtarieven voor de bestaande woonwagenlocaties. Dat is verdedigbaar gelet op het gegeven dat het nieuw aangelegde standplaatsen betreft inclusief geïsoleerde bergingen voor nutsvoorzieningen. Per standplaats zal een afzonderlijke huurovereenkomst worden opgesteld, rekening houdend met de werkelijke oppervlakte.

Kanttekeningen en risico's

ProWonen heeft eerder aangegeven de nieuwe standplaatsen nu niet te willen verhuren. De gemeente zet voorts nog de huidige werkwijze, waarbij de gemeente standplaatsen verhuurt, door. Het college is voornemens om in het op te stellen volkshuisvestingsprogramma uitspraken te doen over de verhuur van woonwagenstandplaatsen.

Om de vijfde standplaats mogelijk te maken is waarschijnlijk de kap van een eik, geplaatst op de bijzondere bomenlijst, noodzakelijk. De vergunningsaanvraag voor de kap zal beoordeeld worden op nut en noodzaak. Er bestaat een kans dat de vergunning niet wordt afgegeven. Dit heeft invloed op het benodigde krediet omdat een deel van de investeringen voor die standplaats dan niet zal worden gedaan. Daar staat tegenover dat mogelijk ook de geraamde huurinkomsten voor de 5^e standplaats vervallen. De exacte consequenties zijn op dit moment niet duidelijk. Mocht deze situatie zich

voordoen dan zullen wij u daar via de bestuursrapportage of via de verantwoording in het kader van de jaarrekening over informeren.

Voor dit project hebben we in totaal € 28.000 subsidie ontvangen voor het toevoegen van 4 standplaatsen. De woonwagenstandplaatsen moeten daarvoor in maart 2026 gerealiseerd zijn. Bij een vertraging in de besluitvorming of ruimtelijke procedure is dit mogelijk niet haalbaar. Er zal dan een tweede uitstel gevraagd moeten worden.

Er is geen risico-inventarisatie opgesteld voor eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade). Omdat de beoogde locaties direct grenzen aan bestaande plekken voor woonwagens achten wij het risico op nadeelcompensatie beperkt. Met de huidige bewoners van de aangrenzende woonwagens heeft participatie plaatsgevonden. Zij blijven betrokken bij het proces. Verder zijn voor dit project op dit moment geen substantiële financiële risico's bekend.

Financiën

Investerings- en exploitatiekosten

De totale investeringen in planvoorbereiding en civiele inrichting van de standplaatsen bedragen naar verwachting bijna € 682.000. In bijlage 1 is dit bedrag gespecificeerd.

Van dit bedrag is € 59.000 ten laste van het dienstjaar 2024 verantwoord. Dat komt nagenoeg overeen met het gemeentelijke aandeel van € 65.000 dat bij de aanvraag van de subsidie RHA is opgenomen. Deze voorbereidings- en plankosten zijn ten laste van het programma Passend Wonen gebracht. Voor een bedrag van afgerond € 625.000 (€ 685.000 -/- € 60.000) wordt nu krediet gevraagd. Dit krediet wordt voor € 28.000 gedekt door de verleende subsidie RHA, zodat per saldo een bedrag van € 597.000 zal worden verantwoord onder de balanspost Materiële vaste activa.

Per standplaats is relatief – vergeleken met grondexploitaties waar bouwkavels worden uitgegeven – een forse investering noodzakelijk. De standplaatsen worden (gedeeltelijk) voorzien van terreinverharding, er worden hekwerken geplaatst en per standplaats wordt een geïsoleerde berging geplaatst met noodzakelijke nutsvoorzieningen. Ook is in het investeringsbedrag de omzetbelasting opgenomen, deze is voor de gemeente in dit plan niet verrekenbaar of compensabel.

Naast de eenmalige investeringskosten verwachten we jaarlijks ook extra exploitatiekosten te moeten maken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan belastingen, verzekeringen en onderhoud aan de standplaatsen (hekwerk, berging met nutsvoorzieningen). Deze lasten schatten we op basis van ervaringscijfers in op € 4.000. We houden daarbij rekening met een jaarlijkse inflatie van 2%.

Ook houden we in de raming rekening met de (technische) levensduur van de nutsvoorzieningen in de geïsoleerde bergingen. We gaan uit van vervanging van deze technische installatie na afloop van de voorgeschreven afschrijvingstermijn van 20 jaar.

Kostprijsdekkende huur

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de verwachte kasstromen gedurende een exploitatieperiode van 40 jaar. Om de kostprijs dekkende huur te bepalen zijn alle kasstromen contant gemaakt naar het moment van ingebruikname. Contant maken houdt in dat toekomstige kasstromen – rekening houdend met 2% discontovoet – worden teruggerekend naar de huidige waarde. De huurinkomsten zijn gebaseerd op de normering van het woningwaarderingstelsel. De huur per kavel kan afhankelijk van de grootte variëren tussen € 307,40 en € 370,14 (prijsspeil juli 2025). Dit resulteert in het eerste exploitatiejaar in een totale huursom van € 20.852,76. Er is bovendien rekening gehouden met een jaarlijkse huurindexatie van 2%. Het kasstroomoverzicht laat zien dat de contante waarde van alle toekomstige uitgaven en opbrengsten op het moment van ingebruikname bij benadering kostprijsdekkend is. Door de investeringen en exploitatiekosten op

totaalniveau (locaties Borculo en Ruurlo gezamenlijk) te benaderen wordt voor alle 5 standplaatsen dezelfde grondslag voor de huurprijs gehanteerd.

De huur voor de 5 standplaatsen bij aanvang van de exploitatieperiode bedraagt afgerond bijna € 21.000. Over de huur is geen omzetbelasting verschuldigd. Gemiddeld is de huur per kavel dan € 4.200, ofwel bijna € 350 per maand. Let wel: bij het afsluiten van de huurovereenkomsten zal de definitieve huurprijs gebaseerd worden op de oppervlakte van de betreffende standplaats.

Kapitaallasten

De netto investering – na aftrek van de ontvangen subsidie - bedraagt € 597.000. De investering bestaat uit diverse componenten waarvoor op basis van ons afschrijvingsbeleid verschillende afschrijvingstermijnen gelden. De helft van de investering (€ 297.500) kan toegerekend worden aan de inrichting van de kavels. Hiervoor geldt een afschrijvingstermijn van 40 jaar. We houden daarbij rekening met een restwaarde van € 75.000. Dit leidt tot een afschrijving van ruim € 5.500 per jaar (€ 222.500 :40). De andere helft (technische voorzieningen en hekwerk) moet in 20 jaar worden afgeschreven. Hiervoor hanteren we geen restwaarde. De jaarlijkse afschrijving daarvan bedraagt dan bijna € 15.000. Bij het bepalen van de kapitaallasten houden we ook rekening met rente over de boekwaarde van de investering. In de begroting 2025 is deze rente op 0,25% gesteld maar omdat het hier een langjarige exploitatie betreft is gerekend met 1,00% rente. De jaarlijks dalende kapitaallasten (afschrijving en rente) bedragen de eerste jaren circa € 25.000.

Dit bedrag komt samen met de exploitatiekosten (eerste jaren circa € 4.000) ten laste van de algemene dienst. Daar staan weliswaar huurinkomsten tegenover, maar in de eerste jaren dekken de huurinkomsten ad € 21.000 de lasten (€ 29.000) nog niet. We verwachten op basis van de huidige aannames dat het omslagpunt na circa 15 jaar bereikt wordt. De lasten en huurinkomsten bedragen dan afgerond € 28.000.

Het werkelijke resultaat zal jaarlijks afhangen van de exploitatiekosten, de rente over dat jaar en de werkelijke huurinkomsten. Voor de exploitatielasten zijn we vanaf het eerste jaar uitgegaan van € 4.000, maar die vallen in de eerste jaren naar verwachting lager uit. De afgelopen jaren bleek de omslagrente geen 1% maar slechts 0% te bedragen. Dat levert de eerste jaren een jaarlijkse besparing aan kapitaallasten op van ruim € 5.000. De indexatie van de huur is nu gesteld op 2%, maar de werkelijke huurstijging zal mede afhankelijk zijn van de toegestane prijsontwikkeling voor sociale huur. Via de jaarrekening leggen we jaarlijks verantwoording af over de werkelijke exploitatieresultaten voor de woonwagenlocaties.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

N.v.t.

Duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie

N.v.t.

Initiatief, participatie en rol gemeente

In mei 2024 is een behoefte inventarisatie gedaan onder de ingeschrevenen voor een woonwagenstandplaats. Bij deze inventarisatie is in een persoonlijk gesprek gekeken naar verschillende uitgangspunten. Deze inventarisatie heeft de basis gevormd voor de planvorming. De plannen zijn vervolgens voor het maken van de definitieve keuzes voorgelegd aan omwonenden en ingeschrevenen. Aan de hand van die bijeenkomsten en aanvullend onderzoek is de ontwerpkeuze gemaakt om de bergingen met nutsvoorzieningen achterop het perceel te plaatsen en de erfafscheiding aan de voorzijde van de kavels voor rekening en verantwoordelijkheid van de huurder te laten komen. Daarnaast bleek er behoefte aan meer grotere kavels. Daarop is de meest

oostelijk gelegen kavel aan de Haarloseweg in Borculo verbreed richting de zendmast. Verder zijn de plannen ongewijzigd gebleven.

In de plannen die voorliggen zal de gemeente de rol van verhuurder van de grond inclusief berging met nutsvoorzieningen op zich nemen.

Planning en evaluatie

De planning is om de bestuurlijke besluitvorming voor de zomer af te ronden. Daarna kan de omgevingsvergunning voor het toevoegen van de standplaatsen aangevraagd worden. Wanneer deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, zullen tegelijkertijd de volgende processen starten: de toewijzing van de kavels en het sluiten van de huurovereenkomsten, de civieltechnische grondwerkzaamheden en de vergunningsaanvragen voor de inritten, het hekwerk en de bergingen. De huurders kunnen in datzelfde tijdsbestek de vergunningsaanvraag voor de activiteit bouwen indienen voor het plaatsen van de woonwagens. Wanneer voor de vijfde standplaats de kap van de genoemde eik noodzakelijk blijkt, zal de vergunningsaanvraag daarvoor zo snel mogelijk in de voornoemde planning ingediend worden. De planning is om de kavels in Q1 2026 bouwrijp op te leveren aan de huurders. De definitieve oplevering is afhankelijk van het aansluiten van de nutsvoorzieningen.

Alternatieven

U kan er voor kiezen om 1 of meerdere van de toe te voegen standplaatsen uit te rusten met een woonwagen. In mei 2024 is een behoefte inventarisatie uitgevoerd onder de inschrijvingen. Daaruit bleek dat één ingeschrevene niet in staat is om zelf een woonwagen op de kavel te plaatsen. Het door de gemeente plaatsen van een woonwagen, met bijbehorende vergunningen en structurele onderhoud- en beheerkosten, is een substantiële extra investering en vraagt een aanvullend krediet.

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

drs. J. Jonker

drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 10 juni 2025

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 mei 2025

b e s l u i t:

1. Kennis nemen van de plannen voor het toevoegen van 3 woonwagenstandplaatsen aan de Haarloseweg in Borculo en 2 woonwagenstandplaatsen aan de Vijverweg in Ruurlo.
2. Voor het inrichten van de standplaatsen en het aanleggen van nutsvoorzieningen in bergingen een krediet beschikbaar stellen van € 625.000 en deze investering te dekken door de toegekende subsidie van € 28.000 en het restant af te schrijven in 40 jaar (€ 297.500 voor terreininrichting met een restwaarde van € 75.000) respectievelijk in 20 jaar (€ 297.500 voor nutsvoorzieningen en hekwerk, zonder restwaarde).
3. De jaarlijkse kapitaallasten (afschrijving en rente) en bijkomende exploitatiekosten dekken door een kostprijsdekkende aanvangshuurprijs te hanteren, rekening houdend met een gemiddelde huurprijs van € 347,55 per maand op basis van het woningwaarderingssysteem.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 10 juni 2025

de griffier, de voorzitter,

drs. J.A. Satijn drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Uitbreiding woonwagenstandplaatsen Borculo Ruurlo