

Aan: de gemeenteraad

Vergadering: 17 februari 2014

Onderwerp: Woonwagencentrum

Agendapunt:

STATUS RAADSVORSTEL

De raad moet, na bespreking van het voorstel in de commissie, besluiten over het beschikbaar stellen van een krediet voor het vervangen van twee woonwagens door twee woonwageningen.

1. Aanleiding

Al jarenlang hebben wij het plan om het woonwagencentrum aan de Wederikstraat her in te richten.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

De huidige 2 woonwagens verkeren in een dusdanige technische staat dat zij vervangen moeten worden.

Hoog tijd daarom om de bewoners van deze woonwagens op een adequate wijze te herhuisvesten.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

De gemeente is trekker van dit project. De keuze voor de woningen is in nauw overleg met de bewoners van de woonwagens en met de toekomstige beheerder van de woonwagens, SBBD, tot stand gekomen.

4. Toelichting

Terugblik

Al decennia lang beschikt de gemeente Beesel over een woonwagencentrum aan de Wederikstraat. In de afgelopen 10 jaar hebben we het woonwagencentrum gesaneerd en het aantal standplaatsen en woonwagens teruggebracht naar 2 stuks.

De huidige 2 woonwagens verkeren in een dusdanige technische staat dat zij vervangen moeten worden. Daarnaast voldoen de wagens ook niet meer aan de eisen van deze tijd: zo is het sanitair per wagen nog ondergebracht in een aparte stenen gebouwtje bij de wagens en ook zijn de energieprestaties van de wagens ver onder de maat.

Tot een jaar geleden was het plan om op deze locatie 2 chalets en 10 twee onder-een-kapwoningen te realiseren. Stichting WoonGoed 2-Duizend ontwikkelde dit gebied en nam voor eigen rekening en risico de grond- en opstalexploitatie op zich.

Ná realisatie van de twee chalets nam WoonGoed 2-Duizend eigendom en beheer van de nieuwe chalets van de gemeente over.

Een globale doorrekening van het plan leidde tot een opbrengst voor de gemeente van € 60.000.

Op basis hiervan heeft het toenmalige college ook besloten de reserve ter vervanging van de woonwagens ter grootte van ongeveer € 200.000 op te heffen.

Vorig jaar is hebben maatregelen vanuit het Rijk de wereld van de woningcorporaties volledig

veranderd. Hierdoor is het niet meer mogelijk dat de woningcorporatie deze ontwikkeling tot stand kan brengen. Hierop heeft de gemeente het stokje overgenomen en is met dit gebied aan de slag gegaan.

Het plan

Het is niet realistisch om in de komende periode alle geplande woningen te realiseren. We worden dan concurrent van de overige plannen die op de rol staan: Molenveld-zuid en Rustoord.

Daarom realiseren we in eerste instantie slechts 2 woonwagenwoningen (chalets).

Achtereenvolgens voeren we in het plangebied de volgende activiteiten uit:

- bouwruijpmaken (riolering, nutsvoorzieningen, wegfundering) van het minimaal noodzakelijk gedeelte van het plangebied ten behoeve van de ontsluiting van de twee woonwagenwoningen;
- realiseren van twee woonwagenwoningen en kavelafwerking;
- amoveren van de twee achterblijvende woonwagens en de nog aanwezige opstallen;
- amoveren van de overblijvende infrastructuur (overtollig groen, riolering, nutsvoorzieningen, verharding);
- woonruijpmaken van het minimaal noodzakelijke gedeelte van het plangebied (wegverharding, parkeerplaatsen, openbaar groen, openbare verlichting);
- inzaaien van het resterende plangebied.

Na een normalisatieperiode van twee jaar dragen wij het eigendom van de twee woonwagenwoningen over aan Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening (SBBB). SBBB is in het leven geroepen door WoonGoed 2-Duizend en Wonen Zuid en heeft als taak het beheren van een aantal woonwagenlocaties.

In de normalisatieperiode moet de gemeente er vanuit haar publieke taak op toezien dat de bewoners zich houden aan wet- en regelgeving en waar noodzakelijk handhavend optreden.

Wij moeten met SBBB nog definitieve afspraken maken over het beheer van de twee woonwagenwoningen, waarbij de insteek is dat de SBBB vanaf de realisatie van de twee woningen de rol van verhuurder van de woningen op zich neemt (beheer, onderhoud, innen huur).

Planologisch

Voor het bouwen van de twee chalets is een directe bouwtitel. In de realisatie van de overige woningen in het plan, dat dus voorlopig nog niet aan de orde is, is voorzien in het bestemmingsplan Bebouwde Gebieden dat wij in 2014 in procedure brengen.

De planning

December 2013	:	welstandstoets
Januari 2014	:	bouwaanvraag
Februari 2014	:	raad stelt krediet beschikbaar
Februari 2014	:	informatieavond voor de buurtbewoners
Februari 2014	:	opdracht aan woonwagenwoningbouwer
Februari 2014	:	opdracht aan aannemer bouwruijpmaken
Maart 2014	:	definitieve afspraken met SBBB voor overdracht en normalisatieperiode
Mei 2014	:	start bouw
September 2014	:	oplevering woningen
Oktober 2014	:	start amoveren woonwagens, opstellen en opschonen terrein
November 2014	:	gereed

De kosten

Bouw- en woonruijpmaken	:	€ 94.300
2 chalets	:	€ 250.000
Bouwleges	:	€ <u>6.508</u>
	Subtotaal	€ 350.808
Onvoorzien 10%	:	€ 35.000
Verhuiskostenvergoeding	:	€ <u>11.316</u>
	Totaal	€ 397.124

a. Financieel

De dekking

In de begroting zijn geen middelen opgenomen voor de uitvoering van dit plan, behoudens een reserve onderhoud woonwagens van ongeveer € 13.000. Deze reserve zetten we in voor dit plan. Het tekort, € 387.000, dekken we uit de investeringsreserve.

Na de normalisatieperiode dragen wij de woonwagenwoningen over aan SBBB. SBBB heeft de intentie uitgesproken dat zij de volledige investering voor de twee woonwagenwoningen vergoed, met dien verstande dat de onrendabele top (€ 25.000 per woonwagenwoning) voor rekening van de gemeente komt.

Dit is verdedigbaar, aangezien de gemeente in de afgelopen 12 jaar niet of slechts marginaal onderhoud heeft uitgevoerd aan de woonwagens en wel de huur voor woonwagens en standplaatsen heeft gebeurd. De gemeente heeft vanaf 2001 € 98.000 aan huurinkomsten gehad. Het beheer aan de woonwagens hebben we tot 2010 bij Nijbod belegd. Hiermee was vanaf 2001 een totale beheervergoeding van € 54.000 gemoeid. Daarnaast hebben we nog enkele duizenden euro's uitgegeven aan onderhoud aan de wagens.

Dit betekent dus dat wij na een succesvolle normalisatieperiode € 200.000 plus een grondopbrengst van € 41.200 (515 m² x € 80) van onze investering terugontvangen van SBBB. Dit bedrag voegen we dan weer toe aan de investeringsreserve.

Per saldo komt dan uiteindelijk € 145.800 ten laste van de investeringsreserve.

b. Juridisch

1. We moeten met de huurders nog nieuwe huurcontracten afsluiten
2. We moeten met SBBB nog een overeenkomst voor overdracht van beheer en juridisch eigendom sluiten.

c. Risico's

We moeten de afspraken met SBBB over beheer en overdracht nog afronden. Er bestaat een - wij schatten in geringe- kans dat wij niet tot afspraken kunnen komen. In dat geval blijven wij eigenaar en verhuurder van de woonwagenwoningen. De geschatte inkomsten bij overdracht (€ 241.200) zullen we in dat geval niet realiseren.

5. Toekomstvisie

Duurzame woon-en werkgemeente

We realiseren met dit plan (op termijn) een volledig nieuwe woonomgeving. De nu te realiseren woonwagenwoningen zijn energiezuinig en staan -in positieve zin- in schril contrast met de huidige woonwagens.

Gemeente samen met inwoners

Hoewel het traject tot nu toe erg lang heeft geduurd zijn we veel in gesprek met de bewoners geweest om te komen tot de woonwagenwoningen die nu voorliggen. De keuze voor de woningen is ook samen met de huidige bewoners tot stand gekomen. De aanvankelijk hoge verwachtingen die de bewoners hadden voor hun nieuwe woning hebben we tot een acceptabel niveau kunnen terugbrengen.

6. Voorstel

Krediet beschikbaar stellen van € 400.000 voor het vervangen van twee woonwagens door twee woonwagenwoningen, het aanleggen van de bijbehorende infrastructuur en het amoveren van de overbodige opstallen en infrastructuur.

Reuver, 16 december 2013

Burgemeester en wethouders van Beesel,

secretaris,
R.R.M. Halfman

burgemeester,
P. Dassen-Housen

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn openbare vergadering van 17 februari 2014

griffier,
E. Apeldoorn-Feijts

voorzitter,
P. Dassen-Housen

Meegezonden: