Gemert-Bakel
Schriftelijke vragen



Jan Vroomans

3 maart 2019

Betreft: **overdracht woonwagenlocaties Goed Wonen Gemert**

Geacht College,

Tijdens de commissievergadering van 18 februari Financiën en Bestuur heeft de VVD vragen gesteld met betrekking tot het onderwerp overdracht woonwagenlocaties naar Goed Wonen Gemert.

Onderstaand onze vragen die wij gesteld hebben tijdens de commissievergadering van 18 februari, aangevuld met een aantal extra vragen.

Hoeveel staanplaatsen worden overgedragen. Graag uitsplitsing in standplaatsen met en zonder chalets?

Antwoord: 39 standplaatsen met 39 bergingen. Op 16 van deze 39 standplaatsen staan woonwagens/chalets in bezit van de gemeente

Het college benoemt de boekwaarde van het onderliggend goed in de transactie met Goed Wonen. Voor een correct beeld van de werkelijke transactie heeft de VVD tijdens de commissievergadering gevraagd ook de taxatiewaarde te delen met de raad.

Wij zien uit naar deze informatie.

Antwoord: Zie bijlage 1 die via het niet openbare deel van IBABS is aangeboden

Wij hebben tijdens de commissievergadering gevraagd naar de opbouw van de 90.000 euro die “vrijvalt” nadat de woonwagen locaties aan Goed Wonen Gemert zijn overgedragen.

Graag zien wij deze uitwerking tegemoet.

Antwoord: Hieronder de opbouw van de € 90.000

Gemert-Bakel
Schriftelijke vragen



Jan Vroomans

Opbouw € 90.000 in begroting 2020 jaarschijf 2021			
Kosten			
Afschrijving	€	64.973	Lopende investeringen
Groot onderhoud/renovatie	€	66.298	Groot onderhoud en renovatie
Belastingen en rechten	€	7.585	OZB (gemeente) en watersysteemheffing (waterschap)
Diensten door derden	€	7.260	Huuradministratie door Woonmaat
Onderhoudskosten	€	26.030	Dagelijks onderhoud
Beheerskosten	€	56.000	Technisch beheer door Woonmaat. Daarnaast kleinere losse uitgaven
Verzekeringen	€	2.340	Brandverzekering standplaatsen/bergingen + woonwagens in bezit gemeente
Inkomsten			
Huur	€	-147.269	Jaarlijkse huurinkomsten
Leegstand huur	€	9.850	Huurderving dooor leegstand
Totaal kosten en inkomsten			
Nadeel in begroting	**€**	**93.067**	

De rentelasten in 2021 van € 22.693 op woonwagens zijn buiten beschouwing gelaten. De gemeente kan bestaande leningen namelijk niet boetevrij aflossen. Hierdoor blijven de rentelasten bestaan.

Goed Wonen Gemert betaalt 1.815.000 euro voor de woonwagen locaties. De gemeente betaalt in deze deal 26 jaar lang 90.000 euro per jaar (= 2.340.000 euro). U schrijft dat de deal in de begroting budget neutraal kan worden uitgevoerd.

Gaat de overdracht onder de streep de gemeente geld kosten?
Antwoord: Nee. De overdracht past binnen de budgetten van de gemeente.

Er zijn kosten gemaakt om de overgang te realiseren (externe projectleiderskosten, taxatie ten behoeve van de overdrachtsbelasting). Deze kosten zijn verdisconteerd in de jaarlijkse bijdrage van € 90.000 die de gemeente Gemert-Bakel jaarlijks aan Goed Wonen Gemert gaat betalen.

Ja -> Hoeveel en heeft u de werkelijke taxatiewaarde van de locaties in deze berekening meegenomen?
n.v.t.

Nee -> Gaarne toelichting op uw antwoord.
Antwoord: De taxatiewaarde is enkel gebruikt ter onderbouwing van de overdrachtsbelasting die Goed Wonen Gemert aan de belastingdienst moet betalen.

De waarde van vastgoed wordt bij woningbouwcoöperaties niet bepaald op basis van taxatie maar op basis van de bedrijfswaarde berekening. Voor de vier over te nemen woonwagenlocaties bedraagt de bedrijfswaarde € 305.000 negatief. Dit bedrag is opgebouwd uit de in de adviesnota vermelde € 58.000 en het achterstallig onderhoud van € 247.000. Voor Goed Wonen Gemert zijn de woonwagenlocaties dus verliesgevend.

Gemert-Bakel
Schriftelijke vragen



Jan Vroomans

De huurachterstand was eind 2015 opgelopen tot 277.000 euro. Op dit moment is de achterstand gedaald naar 233.000 euro. De huurinkomsten bedraagt jaarlijks ongeveer 146.000 euro en de beheerskosten jaarlijks 56.000 euro (detailbegroting 2020).

Met de overdracht van de woonwagenlocaties naar Goed Wonen Gemert sluiten wij een bepaalt hoofdstuk af. De VVD vindt dat de burgers uit onze gemeente recht hebben op een verduidelijking hoe e.e.a. zo is verlopen in het verleden. Daarom hebben wij een aantal vragen, die wij graag beantwoord zien.

Graag een uitleg hoe het mogelijk is dat eind 2015 een huurachterstand is ontstaan dat gelijk is aan de totale huuropbrengst van minimaal 2 jaar.

Deze achterstand is ontstaan in de periode 2010 t/m 2015. Zie onderstaande tabel voor de opbouw.

Jaar	Openstaand bedrag
2010	€ 21.258
2011	€ 27.069
2012	€ 40.543
2013	€ 57.649
2014	€ 67.906
2015	€ 61.331
2016	€ 978
Totaal	**€ 276.440**

De door de gemeente in deze periode ingezette middelen (herinneringen, sommaties, betalingsregelingen en ondersteuning LEV voor begeleiding huurders) hebben in deze periode niet geleid tot een verbeterd betaalgedrag.

Vanaf januari 2016 heeft de gemeente ontruimingsbevelen opgehaald bij de rechtbank en zijn betalingsregelingen aangegaan. Sindsdien worden de maandelijkse huren betaald en zien we een afname van de opstaande schuld.

Gemert-Bakel Schriftelijke vragen


Jan Vroomans

*voetnoot: aangezien wij aannemen dat niet iedere huurder een betalingsachterstand heeft, ligt deze periode vaak nog veel hoger dan 2 jaar achterstand.

Voor hoeveel locaties/standplaatsen was er sprake van een huurachterstand en voor hoeveel locaties is er op dit moment nog sprake van een huurachterstand?

Antwoord: Op alle vier locaties was er sprake van betalingsachterstanden. Met name op De Peij, Viool en Strijboscheweg. Op 31-12-2015 hadden 35 huurders een betalingsachterstand.

Op dit moment lopen er 12 betalingsregelingen. Daarnaast zijn er zeven vertrokken huurders. In al deze zeven gevallen is een vonnis opgehaald bij de rechtbank maar is geen betalingsregeling getroffen kunnen worden, bijvoorbeeld als gevolg van het ontbreken van een verblijfsadres. Tenslotte is er in 2019 bij twee nieuwe huurders een huurachterstand ontstaan. Daarbij volgen wij het inmiddels standaardproces bij betalingsachterstanden (herinnering, aanmaning, sommaties, gerechtelijk ontruimingsvonnis).

Met betrekking tot de afbetalingsregelingen die met huurders zijn gemaakt, hebben wij de volgende vraag.

Per wanneer is de betalingsachterstand in procenten volgens onderstaand tabel ingelopen (op basis van de huidige betalingsregelingen). Graag onderstaand datums invullen
25%
50%
75%
100%

Antwoord: Hieronder de lopende betalingsregelingen met daarbij de looptijd waarbinnen de achterstallig huur wordt ingelopen. In verband de privacyrichtlijnen vanuit de AVG zijn de namen en adressen van huurders geanonimiseerd

Huurder	Resterende looptijd
1	26 mnd
2	377 mnd
3	370 mnd
4	132 mnd
5	256 mnd
6	217 mnd
7	399 mnd
8	65 mnd
9	28 mnd
10	379 mnd
11	241 mnd
12	29 mnd

Gemert-Bakel
Schriftelijke vragen


Jan Vroomans

Voor de openstaande schuld staat een 100% voorziening op de balans van de gemeente.

Graag een overzicht in welke jaren de betalingsachterstand is ontstaan en per jaar de bijbehorende bedragen daarbij in euro's.

Antwoord: Zie de tabel in het antwoord op de vraag hoe de achterstanden zijn ontstaan.

Wij zien uw reactie gaarne tegemoet en danken u bij voorbaat voor uw inzet.

Jan Vroomans
Fractievoorzitter VVD Gemert-Bakel