

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 19 maart 2020
Agendanummer:
Team: BV
Zaaknr: 4800-2020

Onderwerp: Begrotingswijziging overdracht woonwagenlocaties naar Goed Wonen Gemert

Aan de raad

Inleiding

De gemeente is voornemens haar woonwagenlocaties over te dragen naar Goed Wonen Gemert. Het betreft de locaties De Peij, Neerakker, Strijbosscheweg en Viool.

Beslispunten

1. Vaststellen 4e begrotingswijziging 2020 “overdracht woonwagens”

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 18 februari 2020

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

In de raadsvergadering van december 2015 heeft het college een motie woonwagens overgenomen. In deze motie werd uitgesproken om een start te maken met de onderhandelingen voor de overdracht van de woonwagenlocaties naar Goed Wonen Gemert.

Beoogd effect

Overdracht van de woonwagenlocaties naar Goed Wonen Gemert.

Duurzaamheid

n.v.t.

Argumenten

1.1 Verhuren van woonruimten is een kerntaak van Goed Wonen Gemert

De organisatie van Goed Wonen Gemert is geheel gericht op de verhuur van woonruimten. Voor de gemeente is verhuur van woonruimtes een taak er bij. De verhuur van woonwagens past daarom beter bij Goed Wonen Gemert. De overdracht van de woonwagens is in die zin het sluitstuk van het overdragen van huisvestingstaken van gemeente naar corporatie. Het ministerie heeft gezien de specifieke kenmerken van deze huisvesting een "handreiking voor overdracht van woonwagens en standplaatsen" uitgegeven. Deze handreiking is basis geweest voor de overdracht.

Er worden uitsluitend standplaatsen (inclusief de berging) en woonwagens/chalets overgedragen. Dit betekent dat openbare gronden, zoals het groen en de wegen, na de overdracht eigendom blijven van de gemeente. Ook de overige overheidstaken worden door de gemeente behouden. Goed Wonen Gemert neemt daarin geen taken over van de gemeente. Na de overdracht heeft Goed Wonen Gemert dezelfde taken voor de woonwagenlocaties als die ze voor haar overige huurders heeft.

Op een aantal percelen staat particulier eigendom in de vorm van eigen woonwagens. Een aantal bewoners huurt daarom enkel een standplaats met berging van de gemeente. Het particuliere eigendom blijft in bezit van de bewoner na de overdracht. De overdracht van gemeente naar Goed Wonen Gemert verandert daar niets in.

1.2 Er is overeenstemming met Goed Wonen Gemert over de verkoopprijs en jaarlijkse bijdrage

De gemeente verkoopt de woonwagenlocaties voor € 1.815.000 aan Goed Wonen Gemert. Daarmee is het incidentele boekverlies voor de gemeente afgedekt.

De verhuur van woonwagenlocaties is onrendabel. Daarom is met Goed Wonen Gemert overeengekomen dat de gemeente jaarlijks vanaf 2021 een bijdrage van € 90.000 verstrekt aan Goed Wonen Gemert. Dit is een overeenkomst voor 26 jaar. Daarna vervalt deze verplichting van de gemeente naar Goed Wonen Gemert. In deze € 90.000 zijn ook de bijkomende kosten verdisconteerd zoals benodigd onderhoud en overdrachtsbelasting. Zie voor een nadere toelichting de financiële paragraaf.

Voor de gemeente loopt dit budgetneutraal. Na overdracht van de woonwagens valt er structureel namelijk netto € 90.000 (Beheerkosten, afschrijving en onderhoud +/- huurinkomsten) vrij in de gemeentelijke begroting.

1.3 De bereikte overeenstemming is in lijn met de samenwerkingsovereenkomst

In januari 2017 is de gemeente een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Goed Wonen Gemert voor de overdracht. Daarin is vastgelegd dat partijen er naar streven om een budgettaire neutrale exploitatie mogelijk te maken. Met de nu bereikte overeenkomst is dat het geval.

1.4 Er is overeenstemming met Goed Wonen Gemert over de omvang van het achterstallig onderhoud

In de zomer van 2015 zijn alle bergingen gerenoveerd en daarmee is een inhaalslag gepleegd voor het onderhoud.

Goed Wonen Gemert en gemeente hebben recent een inventarisatie uitgevoerd van het nu benodigde onderhoud. Deze inventarisatie is uitgevoerd per perceel. Voor alle woonwagenlocaties gezamenlijk is er achterstallig onderhoud voor een bedrag van € 247.000. Er is overeenstemming tussen Goed Wonen Gemert en gemeente over de hoogte van dit bedrag. Deze € 247.000 is verwerkt in de jaarlijkse bijdrage die de gemeente gaat betalen aan Goed Wonen Gemert.

1.5 De betalingsachterstanden lopen jaarlijks terug

Bij de woonwagenlocaties was er tot 2016 sprake van oplopende betalingsachterstanden. Daarna zijn betalingsregelingen getroffen. De interne procedures bij niet nakomen van de betalingsregelingen (inclusief die voor het ontstaan van nieuwe huurachterstanden) zijn aangescherpt. Oorspronkelijk bedroeg de huurschuld € 277.000. Sindsdien loopt de huurachterstand jaarlijks terug. Op dit moment staat nog € 233.000 aan huurschuld open. De aangepaste betalingsregelingen kennen in een aantal gevallen nog langlopende termijnen, huurders betalen namelijk naar vermogen terug. De situatie is dermate genormaliseerd de afgelopen jaren dat zowel gemeente als Goed Wonen Gemert in de huurachterstanden geen verdere belemmering zien voor de overdracht.

Goed Wonen Gemert neemt de schulden niet over van de gemeente. De gemeente blijft zelf verantwoordelijk voor de inning. In de balans is voor de betalingsachterstand een volledige voorziening van 100% genomen. Daarmee is het risico volledig afgedekt.

1.6 De financiële uitwerking van de overdracht is afgestemd met de accountants van de gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen Gemert en met de Autoriteit woningcorporaties

Aan de accountants van de gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen Gemert is gevraagd of de voorgenomen financiële verwerking past binnen de regelgeving van zowel de gemeente als Goed Wonen Gemert. Hierop is positief geantwoord. Verder heeft Goed Wonen Gemert de financiële verwerking voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties. Ook deze heeft positief geantwoord.

1.7 Er is een begrotingswijziging noodzakelijk voor de financiële verwerking van de overeenkomst.

De boekwaarde van de woonwagenlocaties op de balans van de gemeente bedraagt in 2020 afgerond € 1.815.000. Op het moment de locaties notarieel worden overgedragen zijn ze niet meer in bezit van de gemeente Gemert-Bakel en mogen ze niet meer als bezitting op de balans van de gemeente staan.

Daarom dient er na overdracht een afboeking van € 1.815.000 plaats te vinden. Deze afboeking wordt gecompenseerd door de bijdrage van Goed Wonen Gemert van ook € 1.815.000. Daarmee verloopt de overdracht budgetneutraal. Voor de verwerking hiervan is een begrotingswijziging noodzakelijk. Bovengenoemde € 1.815.000 is exclusief de openbare ruimte. Deze wordt zoals eerder vermeld niet overgedragen. Dit is en blijft een taak van de gemeente.

1.8 Gezien aard van onderwerp en omvang bedrag wordt de begrotingswijziging via een apart voorstel voorgelegd

Het college is bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten. Normaliter worden deze niet voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming maar worden deze ter inzage gelegd. Na verkoop wordt de begroting via een financiële rapportage gewijzigd.

Gezien omvang van het bedrag en aard van het onderwerp is er voor gekozen de begrotingswijziging in afwijking op bovenstaande procedure separaat aan u voor te leggen.

1.9 Er zijn aanvullende afspraken gemaakt over handhaving

Als gemeente hebben wij op dit moment verschillende rollen met betrekking tot de woonwagenlocaties. Wij verhuren als eigenaar de standplaatsen, in aantal gevallen inclusief chalet (privaatrecht). De afgelopen jaren heeft er handhaving plaatsgevonden op het gebruik van de percelen en overtredingen in de openbare ruimte. Dit proces is nog niet afgerond en wordt verder doorlopen. De gemeente heeft een inspanningstoezegging gedaan aan Goed Wonen Gemert voor aanpak van deze overtredingen.

1.10 Voor de bewoners verandert er feitelijk niets

Het normale huurrecht is van toepassing op woonwagenlocaties. De huurovereenkomsten veranderen daarom na de overdracht niet. De procedures voor toewijzing nieuwe huurders en inning van huren zijn door de gemeente de afgelopen jaren al afgestemd op het beleid van Goed Wonen Gemert. Daarom verandert er feitelijk voor de bewoners niets na de overdracht.

Kanttekeningen

-

Vervallen “oude” regelgeving

--

Financiën

Zoals bij argumenten genoemd valt de overdracht budgetneutraal uit voor de gemeente.

De verkoopopbrengst van € 1.815.000 wordt ingezet ter afdekking van de afwaardering boekwaarde van € 1.815.000. Vanaf 2021 wordt jaarlijks een bijdrage betaald van € 90.000. Deze wordt gedekt uit de huidige (en wegvallende) netto-lasten in de begroting.

De jaarlijkse bijdrage van € 90.000 wordt gedurende 26 jaar voldaan en valt daarna weg. In deze bijdrage aan Goed Wonen Gemert is het volgende verdisconteerd:

- Aankoopprijs Goed Wonen Gemert € 1.815.000
- Achterstallig onderhoud € 247.000
- Negatieve bedrijfswaarde berekening € 58.000
- Kosten externe projectleiding bij Goed Wonen Gemert € 53.000
- Overdrachtsbelasting € 36.000
- Taxatiekosten overdrachtsbelasting € 2.000

Normaliter is achterstallig onderhoud bij een corporatie geïntegreerd in de bedrijfswaarde berekening. Voor de inzichtelijkheid is dit nu niet gedaan en het achterstallig onderhoud apart benoemd. Financieel is het effect hetzelfde.

Voor de huidige betalingsachterstand op huren van € 233.000 is in vorige jaarrekeningen al een 100% voorziening opgenomen.

Uitvoering

De overdracht is beoogd per 1 juli 2020.

De bewoners worden ruim van te voren door Goed Wonen Gemert in samenspraak met de gemeente ingelicht over de overdracht.

Bijlagen

--

Ter inzage gelegde stukken

Gemert, 4 februari 2020

het college van burgemeester en wethouders,

[Ondertekenaar 1.Functie],

[Ondertekenaar 2.Functie],

[Signer 1.Signature]

[Signer 1.Initials] [Signer 1.Complete
surname]

[Signer 2.Signature]

[Signer 2.Initials] [Signer 2.Complete
surname]