Agendapunt commissie:

steller	telefoonnummer	email
L. van Gerven	2083487	Lge@valkenswaard.nl

agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	12raad00491	

onderwerp

Overdracht woonwagenlocaties: visie en krediet

aan de gemeenteraad

A. Samenvatting

De gemeente overlegt op dit moment intensief met Woningbelang om te komen tot afspraken en uitgangspunten voor de overdracht van de woonwagenlocaties aan Woningbelang. Nadat allerlei voorbereidingen zijn getroffen die het beeld rondom de huidige situatie, de kansen en belemmeringen compleet maken, is geconstateerd dat behoefte bestaat aan een visie op de woonwagenlocaties, waarin een aantal fundamentele keuzes wordt gemaakt. Deze visie wordt u ter vaststelling aangeboden. Een aantal keuzes staat nog open en moet nader worden onderzocht, met inachtneming van de financiële consequenties, om te kunnen komen tot een definitief akkoord tussen de gemeente en Woningbelang. De insteek van de gemeente is om die overeenkomst voor 1 januari 2013 te sluiten. Om dit haalbaar te maken, wordt krediet gevraagd voor de inhuur van externe expertise.

B. Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

1. De bijgevoegde visie op de woonwagenlocaties vast te stellen
2. Een krediet ter beschikking te stellen ter grootte van € 49.500,- voor externe expertise om te komen tot een overdrachtsovereenkomst

C. Inleiding

In de gemeente Valkenswaard bevinden zich drie woonwagenlocaties: twee in de kern Valkenswaard (Molensteen en Boomvalk) en één in de kern Dommelen (Veldbeemd). In totaal bestaan deze drie centra nu uit 16 standplaatsen waarop 14 huurwoonwagens en 2 koopwoonwagens staan. Daarnaast is één huishouden tijdelijk gehuisvest in een woning van de gemeente in afwachting van de realisatie van de woonwagenlocatie in Lage Heide. Woningbelang en de gemeente overleggen op dit moment intensief over de eigendomsoverdracht van de drie woonwagenlocaties aan Woningbelang, omdat de gemeente het beheer en de exploitatie van huisvesting niet als kerntaak ziet. Woningbelang is bereid om de woonwagenlocaties en huurwoonwagens onder voorwaarden van de gemeente over te nemen.

De woningcorporatie stelt aan de eigendomsoverdracht de volgende voorwaarden:

1. Er moet een goede nulsituatie zijn gecreëerd, zoals goede huurbetaling en planmatig onderhoud.
2. Het moet duidelijk zijn over welke locaties het gaat. Over de nieuwe locatie(s) moet een gedragen besluit zijn genomen (en de locatie zijn gerealiseerd).
3. Woningbelang moet invloed hebben op de nieuwe woonwagenlocatie(s), zoals over de omvang van de locaties (het aantal standplaatsen per locatie).
4. De (ver)koopprijs moet op een acceptabele manier worden bepaald.
5. Er moet draagvlak zijn onder de bewoners.
6. Er moeten garanties zijn voor het handhaven van de openbare orde. Dit betekent dat gemeente en Woningbelang na de overdracht gezamenlijk moeten optrekken.
7. Er moet duidelijkheid zijn over de toekomst van de woonvorm, bijvoorbeeld:
   - Wordt het huidige aantal standplaatsen in stand gelaten of hanteert de gemeente een 'uitsterfbeleid', waarbij lege standplaatsen niet opnieuw worden verhuurd, maar worden opgeheven?
   - Komen er op de standplaatsen uitsluitend woonwagens, of komen er ook (versteende) woningen voor woonwagenbewoners ?
   - Geldt er een minimum of maximum aan het aantal standplaatsen in de gemeente?
8. Andere eigendomsverhoudingen naar de toekomst toe moeten bespreekbaar zijn. Van Woningbelang mogen er huur- én koopwagens zijn, huur- én koopstandplaatsen. Ook is het voor Woningbelang denkbaar dat een woonwagenlocatie over een aantal jaar in zijn geheel kan worden verkocht aan de bewoners.
9. Er mag geen bodemverontreiniging aanwezig zijn op de locaties.
10. De gemeente moet juiste en volledige informatie (geschiedenis en archief) overdragen aan Woningbelang.

Dit raadsvoorstel dient om een visie op de woonwagenlocaties vast te stellen, u te informeren over de stand van zaken in het proces en krediet te vragen, zodat het proces de voortgang kan behouden die er nu in zit.

D. Wat willen we bereiken?

De bovenstaande voorwaarden van Woningbelang om de locaties over te nemen zijn in september 2009 benoemd en vastgelegd in de "notitie "Overdracht woonwagenlocaties Valkenswaard" met als subtitel "Voorwaarden en uitgangspunten bij de overdracht van het eigendom van de gemeente aan Woningbelang." In de loop van 2010 en deels 2011 is als gevolg van personele wisselingen in de organisatie weinig voortgang geboekt op het dossier. In de loop van 2011 is het dossier opgepakt en afscheid genomen van de onafhankelijke procesbegeleider die ervoor was ingehuurd, omdat de voortgang onvoldoende was. Er is nieuwe expertise aangetrokken, waarna er meer vaart in het dossier is gekomen. Onze insteek is om voor 1 januari 2013 een overdrachtsovereenkomst te sluiten met Woningbelang.

De gemeente heeft met behulp van ingehuurde expertise afgelopen jaar de volgende documenten opgesteld. Deze zullen hierna worden toegelicht.

Nota van uitgangspunten voor inrichting van de locatie Lage Heide.
Hierin zijn, uitgaande van de 8 standplaatsen die in het bestemmingsplan Lage Heide zijn voorzien voor de woonwagenlocatie, opties geschetst voor de inrichting. Hieruit komt een voorkeursvariant naar voren, passend binnen de begrenzingen van het bestemmingsplan en rekening houdend met de eis dat parkeren op eigen terrein dient te gebeuren.

Woonwagenbeleid 2012-2014: plan van aanpak normalisatie woonwagenlocaties.
Dit beleid dient ertoe te komen tot een integrale aanpak van de woonwagenlocaties, zowel naar het moment van overdracht toe als daarna in de vorm van nazorg. Dit beleid is geen onderdeel van de overdracht zelf, maar is een kader met uitgangspunten die nodig zijn om te komen tot een genormaliseerde situatie op de woonwagenlocaties en tot een financieel realistische overdracht aan Woningbelang.

Sociaal Plan ontmanteling locatie Molensteen.
In het sociaal plan is opgenomen hoe bij de verplaatsing van de locatie Molensteen naar Lage Heide wordt omgegaan met de huidige bewoners van locatie Molensteen en, indien van toepassing, met de bewoners van de Boomvalk. Daarnaast zijn hierin een regeling opgenomen voor huurgewenning in geval van hogere huurlasten en een regeling voor een verplaatsingskostenvergoeding.

Mogelijkheden herinrichting Veldbeemd.
Wij hebben geconstateerd dat de situatie op de locatie Veldbeemd niet ideaal is om tot een genormaliseerde situatie te komen, terwijl dit wel een voorwaarde is voor overname door de woningcorporatie. Een herinrichting zonder binnenterrein biedt die kansen wel. Een herinrichting biedt tevens kansen om ruimte te scheppen voor eventuele woningbouwdoeleinden. Dit maakt het financiële perspectief voor de gemeente mogelijk gunstiger.

Het belangrijkste document is echter het bijgevoegde visiedocument. Bovenstaande documenten hebben allemaal nog een concept status. Ze zijn wel besproken met Woningbelang, maar hebben nog niet geleid tot definitieve keuzes. Om tot definitieve keuzes te komen is een visie nodig op de woonwagenlocaties. Een visie die door zowel de gemeente als door Woningbelang wordt onderschreven. Woningbelang hecht eraan de uitgangspunten die in het visiedocument benoemd worden door de gemeente vastgesteld te hebben, alvorens volgende stappen worden gezet.

E. Wat gaan we er voor doen?

Het aan u aangeboden visiedocument bevat een aantal fundamentele uitgangspunten. Hierin wordt de vraag beantwoord in hoeverre woonwagenbewoners als een bijzondere doelgroep moet worden gezien en wat dit betekent voor de kernvoorraad en de locaties. De hoofdlijnen van het visiedocument zijn de volgende.

Historie.

Met de afschaffing van de woonwagenwet in 1999 heeft de nationale overheid na jarenlange problemen met deze doelgroep haar probleem opgelost en daarmee in de praktijk verschoven naar de gemeente. Woonwagenbewoners hebben een bijzondere cultuur waarvan een afwijkende manier van wonen deel uitmaakt. De bedoeling is een consistente ontwikkeling naar 'normalisatie' te realiseren. Dit kost tijd en is niet met een wetswijziging gerealiseerd. Een belangrijke ontwikkeling daarbij is een stap naar een andere vorm van huisvesting (meestal versteende woonwagenwoningen).

Algemeen.
De bedoelde doelgroep wordt gelijk behandeld als elke andere burger van de gemeente Valkenswaard. Zij hebben dezelfde rechten én dezelfde plichten als ieder ander: meedoen in de samenleving is het uitgangspunt.

Woonvorm.
Vanuit het verleden en de cultuur is integratie in de wijken een langdurig proces dat vooral op gang komt, doordat de bewoners zelf integreren met hun omgeving, als ze naar school gaan, werken en sociaal actiever zijn. Wij mogen niet verwachten dat de bewoners nu hun huidige woonvorm loslaten. Het leven in familieverband is een belangrijk kenmerk in het leven van de woonwagenbewoners en kan ook gezien worden als een kwaliteit. Wij erkennen en respecteren het wonen in familieverband.

Kernvoorraad.
Op dit moment bestaat de totale populatie uit 17 huishoudens. Eén huishouden heeft de voorkeur uitgesproken voor een reguliere woning. De gemeente streeft ernaar deze wens in overleg met Woningbelang te kunnen invullen. Mocht dit lukken, dan betekent dit dat nog 16 huishoudens in beeld blijven voor het wonen in familieverband.

Locaties.
De locaties maken wonen in familieverband mogelijk. De locaties zijn onderdeel van één van de wijken van Valkenswaard. Ze liggen aan de rand van een wijk, doch maken er nadrukkelijk onderdeel van uit. De locaties Lage Heide en Veldbeemd voldoen aan deze kwalificatie. Locatie de Molensteen wordt hiermee direct en locatie Boomvalk zodra mogelijk opgeheven. Een en ander betekent dat in de nabije toekomst nog slechts sprake zal zijn van twee locaties: Lage Heide en Veldbeemd. Voor wat betreft locatie Veldbeemd streeft de gemeente naar herstructurering, zodat de woonsituatie van de bewoners verbetert, het middenterrein wordt opgeheven en het aanzicht verbetert.

Dit zijn de hoofdlijnen waar de gemeente en Woningbelang het in het visiedocument over eens moeten worden. Woningbelang onderschrijft de visie die aan u voorligt. Vervolgens kan worden ingezoomd op het aantal standplaatsen voor de twee locaties en het woningtype. In het bestemmingsplan Lage Heide heeft u eerder gekozen voor 8 standplaatsen met een wijzigingsbevoegdheid.

Woningtype.
De gemeente heeft de voor- en nadelen van een woonwagenwoning ten opzichte van een hedendaagse woonwagen op een rij gezet. De afschrijvingstermijn voor een woonwagen bedraagt ca. 20 jaar, de benodigde investering in een woonwagen ca. € 72.500,-. De afschrijvingstermijn voor een versteende woonwagenwoning, zoals die in Nederland op veel plaatsen verschijnt, bedraagt ca. 50 jaar, terwijl de benodigde investering ca. € 105.000,- bedraagt. Daardoor is de woonwagenwoning financieel aantrekkelijker, tenzij binnen de afschrijvingstermijn leegstand ontstaat. Leegstand is voor Woningbelang een risico. Daarom hebben de gemeente en Woningbelang met elkaar afgesproken nader te onderzoeken welk woningtype het best aansluit bij de doelgroep in relatie tot andere doelgroepen, bij de betaalbaarheid, bij het systeem van huurpuntentelling en in hoeverre flexibiliteit en differentiatie in duurzaamheid en omvang mogelijk en gewenst zijn.

Demografische analyse.
Om beter zicht te krijgen op de termijn waarop mogelijk leegstand ontstaat, heeft de gemeente de demografische gegevens op een rij gezet. Drie huishoudens op de Molensteen en Boomvalk bestaan uit 1-2 personen, waarvan één huishouden ouder is dan 65 jaar.

Woonwenseninventarisatie bewoners.
De bewoners zijn geïnformeerd over de aanstaande eigendomsoverdracht en verplaatsing van de Molensteen naar Lage Heide. Tevens is hun mening gevraagd over een mogelijke verstening. De bewoners zijn enthousiast over de woonwagenwoningen die op dit moment op veel plaatsen in Nederland worden gerealiseerd. De bewoners van de Molensteen en Boomvalk geven echter ook aan bij elkaar te blijven wonen.

Het 'verhuisplaatje'
Op de Molensteen en Boomvalk zijn nu, inclusief het tijdelijk elders gevestigde gezin, 11 huishoudens woonachtig, waarvan één huishouden aangeeft te willen verhuizen naar een reguliere woning. Uiteindelijk zullen dus 10 huishoudens definitief moeten worden geplaatst. Dit past niet 1 op 1 op de uitgangspunten van het bestemmingsplan Lage Heide. Woningbelang en de gemeente hebben met elkaar afgesproken te onderzoeken op welke wijze het 'verhuisplaatje' het best passend is te maken bij de wensen van de doelgroep, de uitgangspunten van de visie, het bestemmingsplan Lage Heide en bij een passend woningtype. Daarbij zijn ook de financiële consequenties van belang.

De bedrijfswaardeberekening.
Gebruikelijk is om bij processen, waarin een overdracht van woonwagenlocaties aan de orde is, een bedrijfswaardeberekening op te stellen. Hiervoor is een bureau ingehuurd, tevens onafhankelijk procesbegeleider bij het financieel onderhandelingsproces. Voor de bedrijfswaardeberekening zijn door de gemeente en Woningbelang parameters aangeleverd die dienen als input voor de berekening. In de bedrijfswaardeberekening kunnen scenario's worden opgenomen. Dit maakt het mogelijk om bepaalde uitgangspunten (bijvoorbeeld een woonwagen versus een versteende woning) te variëren, waarbij onmiddellijk de financiële consequenties in beeld worden gebracht. De bedrijfswaardeberekening zal dienen als instrument bij het maken van de nog noodzakelijke keuzes en bij het onderhandelingsproces op het moment dat die keuzes helder zijn.

Overdrachtsovereenkomst.
De gemeente en Woningbelang hebben een concept overdrachtsovereenkomst opgesteld. Deze heeft nog geen status, maar ligt wel klaar om het proces te kunnen afronden, nadat er financieel consensus is over de overdracht.

Planning.
De planning is er op gericht om op 1 januari 2013 overeenstemming te hebben met Woningbelang over de overdracht, vastgelegd in een overeenkomst. Voor een meer gedetailleerde planning wordt verwezen naar de bijlage.

Verzoek om krediet voor 2012.
Voor de voortgang in het proces in de tweede helft van 2012 is een krediet noodzakelijk van € 49.500,- voor de inhuur van externe expertise. Wij verzoeken u dit krediet beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve. Het gevraagde krediet is noodzakelijk voor ondersteuning bij onder andere het maken van de juiste keuze voor het woningtype, het 'rond maken' van het 'verhuisplaatje', de communicatie met de bewoners (projectleider woonwagenzaken) enerzijds en de doorrekening van de financiële consequenties en het onderhandelingsproces met Woningbelang (onafhankelijk procesbegeleider) anderzijds.

F. Financiën

Om te komen tot een overdrachtsovereenkomst met Woningbelang vragen wij u een krediet beschikbaar te stellen van € 49.500,- ten laste van de algemene reserve. Bij het opstellen van de begroting 2013 zullen onder andere de kosten die gepaard gaan met de normalisatie en met het uitvoeren van een sociaal plan worden meegenomen en aan u voorgelegd. In de als bijlage toegevoegde financiële onderbouwing is een specificatie van de verwachte kosten voor 2012 en 2013 opgenomen. Voor de inrichting van de locaties zullen wij om een voorbereidingskrediet vragen op een moment dat de financiële consequenties van alle aspecten die bij de overdracht behoren in beeld kunnen worden gebracht.

G. Vervolgstappen

Voor de vervolgstappen zie de bijgevoegde planning. Wij steken in op het sluiten van een overdrachtsovereenkomst voor 1 januari 2013, waarna het uitvoeringstraject kan starten tot en met de feitelijke overdracht.

H. Communicatie

De doelgroep woonwagenbewoners hebben hun wensen kenbaar kunnen maken in 1 op 1 gesprekken met de projectleider woonwagenzaken (ingehuurd). Van elk gesprek wordt een verslag opgemaakt. Na vaststelling van de bijgevoegde visie, voert de projectleider woonwagenzaken opnieuw overleg met de bewoners binnen de kaders zoals die in het visiedocument zijn weergegeven.

I. Bijlage(n)

Bijgevoegd zijn:

- Het visiedocument dat aan u ter vaststelling is aangeboden middels dit raadsvoorstel (conceptstatus die wordt onderschreven door Woningbelang, de bijlage bevat een demografisch analyse);
- Een planning om te komen tot een overdrachtsovereenkomst;
- Een financiële onderbouwing van het gevraagde krediet.

J. Ter inzage liggende stukken

Om u een beeld te geven van de voorbereidingen die tot heden getroffen zijn, hebben wij in de raadsleeskamer een dossier ter inzage gelegd, waarin de volgende documenten zijn opgenomen:

- Het visiedocument dat aan u ter vaststelling is aangeboden middels dit raadsvoorstel (conceptstatus die wordt onderschreven door Woningbelang, de bijlage bevat een demografisch analyse);
- De Nota van Uitgangspunten voor de inrichting Lage Heide op basis van het vastgestelde bestemmingsplan (conceptstatus, kan nog gewijzigd worden);
- Het woonwagenbeleid 2012-2014: normalisatie van de woonwagenlocaties (conceptstatus, kan nog gewijzigd worden);
- Het Sociaal Plan ontmanteling locatie Molensteen (conceptstatus, kan nog gewijzigd worden);
- Mogelijkheden voor een herinrichting locatie Veldbeemd (conceptstatus, kan nog gewijzigd worden);
- De concept overdrachtsovereenkomst.

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

secretaris, burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck. drs. A.B.A.M. Ederveen.

Voorgesteld besluit

BESLUIT

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 7-8-2012, nummer 12b&w00491;

Gelet op de Gemeentewet;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 13 september 2012;

BESLUIT

1. De bijgevoegde visie op de woonwagenlocaties vast te stellen;
2. en een krediet ter beschikking te stellen ter grootte van € 49.500,- voor externe expertise om te komen tot een overdrachtsovereenkomst.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 27 september 2012.

de griffier,	de voorzitter,
drs. C. Miedema	drs. A.B.A.M. Ederveen.