

Raadsvoorstel



Onderwerp **Kredietaanvraag aanschaf woonwagens KET en realisatiekrediet kavels Uppsalaweg**
Steller/telnr. Roos Broeders/Machiel Huizenga/ 06 112 113 25 Bijlagen

Classificatie Openbaar

Portefeuillehouder Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)
Van der Schaaf

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand Jaar
Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. een krediet van € 400.000,- beschikbaar te stellen voor aanschaf van maximaal vier woonwagens;
- II. de daaruit voortvloeiende structurele kapitaalslasten van € 16.666,- te dekken uit de exploitatie van de woonwagens;
- III. voor de bepaling van de kapitaallast van de woonwagens uit te gaan van een afschrijftermijn van 30 jaar en een restwaarde aan het einde van hun economische levensduur van 20% van de aanschafwaarde;
- IV. een aanvullend krediet van € 250.000,- beschikbaar te stellen voor inrichting van drie woon- werkkavels aan de Uppsalaweg voor reizende kermisexploitanten. Daarmee komt het totale realisatiekrediet van in totaal 6 woon- werkkavels op € 625.000,-;
- V. de daaruit voortkomende structurele kapitaallasten van € 16.250,- te dekken uit de huur- en/of erfpachtopbrengsten van de betreffende kavels;
- VI. de begroting 2021 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Uw raad besloot in december 2020 een krediet te verlenen van € 1.983.000 voor herinrichting van het KermisExploitantenTerrein aan de Helper Westsingel (KET-HWS) en inrichting van woon- werkkavels voor reizen kermisexploitanten aan de Uppsalaweg (zaaknummer: 527042-2020). Met bewoners proberen we tot overeenstemming te komen over verplaatsing van woonwagens. Soms laat de staat van de woonwagen verplaatsing niet toe en zijn de kosten van verplaatsen veel hoger dan de waarde van de woonwagen. In die gevallen bieden we bewoners een vervangende huur- of huurkoopwoonwagens aan. Deze moeten worden aangeschaft. Uw raad wordt gevraagd daarvoor krediet beschikbaar te stellen. Tevens wordt voor reizende kermisexploitanten de mogelijkheid geboden om aan de Uppsalaweg een kavel voor wonen en werken te huren of in erfpacht te nemen. Voor drie van deze kavels wordt uw raad gevraagd een aanvullend realisatiekrediet beschikbaar te stellen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De grond onder het kermisexploitantenterrein aan de Helperwestsingel (KET-HWS) is vervuild, aan het terrein is al decennialang niets gedaan en de meeste woonwagens zijn niet op een goede wijze aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, stroom, gas en riolering. Het terrein is verouderd en de oorspronkelijke indeling stamt uit een tijd dat bijna alle bewoners nog reizigers waren die alleen in de winterperiode, wanneer er geen kermissen waren, met een kleine woonwagen op het terrein stonden. Dit gebruik ligt inmiddels vele jaren achter ons. De woonwagens zijn groter geworden en de meeste bewoners wonen tegenwoordig permanent op het terrein. Enkele gebruikers zijn niet aangesloten op geschikt stromend water en krijgen tapwater via een tuinslang. Deze omstandigheden kunnen anno 2021 niet meer en er is een noodzaak om tot renovatie over te gaan. Uw raad heeft daarvoor in december 2020 een krediet verleend van € 1.983.000 (zaaknummer: 527042-2020). Voorstellen voor een nieuwe inrichting van het terrein aan de Helperwestsingel zijn gereed. In afstemming met bewoners is ervoor gekozen om in januari 2022 te starten met de uitvoering van de sanering en herinrichting. Voor de herinrichting moeten woonwagens worden verplaatst. Soms is het, om economische en om redenen van risicobeperking verstandiger om de woonwagen niet meer te verplaatsen maar af te schrijven. De bewoner van de betreffende woonwagens krijgt dan de keuze om een huur- of huurkoopwagen te betrekken. Een enkele bewoner wil daarvoor kiezen. De gemeente beschikt momenteel niet over vacante huur- of huurkoopwagens. Deze zullen moeten worden aangeschaft. Uw raad wordt gevraagd daarvoor krediet beschikbaar te stellen.

Met de herinrichting van het KET-HWS worden de groottes van de kavels aangepast aan de eisen van deze tijd. Na de herinrichting zal het KET-HWS bestaan uit 18 kavels in plaats van de huidige 19. Dat compenseren we door zes woonwerkkavels aan nog reizende kermisexploitanten aan te bieden, op een nog te realiseren terrein aan de Uppsalaweg. In de kredietaanvraag van december 2020 is (tijdelijke) aanleg van drie nieuwe kavels voorzien. Hiervoor is een bedrag opgenomen van € 375.000,--. Gezien de belangstelling voor de kavels aan de Uppsalaweg en de lange wachtlister voor dergelijke kavels bij Team Bijzondere Woonvormen is behoefte aan realisatie van zes nieuwe kavels. Bovendien blijkt het inmiddels verstandig om alle kavels in een keer definitief in te richten. Dat is efficiënter en voordeliger. Daarom wordt uw raad gevraagd een aanvullend krediet van € 250.000 beschikbaar te stellen voor definitieve inrichting en realisatie van drie extra woon- werkkavels. Het beschikbare terrein biedt hiervoor voldoende ruimte. De kavels worden in erfpacht aangeboden.

Kader

Noodzakelijke grondsanering en herinrichting kermisexploitantenterrein Helperwestsingel. De raad verstrekke hiervoor in december 2020 een krediet (zaaknummer: 527042-2020).

Argumenten en afwegingen

In sommige gevallen zijn de verplaatsingskosten van woonwagens (veel) hoger dan de economische waarde van de woonwagens. De kosten voor verplaatsing van een woonwagen kunnen oplopen tot ruim € 20.000,-- of nog meer terwijl soms de economische waarde slechts € 5.000 - € 8.000 is. In die gevallen geven we de bewoner in overweging om de woonwagen af te schrijven en over te stappen naar een huur- of huurkoopwagen. Voor de gemeente levert dit een mogelijke besparing op in de verplaatsingskosten en een risicoreductie. Verplaatsen van woonwagens is namelijk niet zonder risico want er kunnen gemakkelijk schades ontstaan.

De gerealiseerde besparingen op verplaatsingskosten verdisconteren we in de huur(koop)prijs van de nieuwe woonwagens om de kosten voor bewoners zo laag mogelijk te houden. De woonwagens die we in huur(koop) aanbieden moeten worden aangeschaft omdat de gemeente momenteel geen woonwagens beschikbaar heeft.

Het aantal kavels op de KET-HWS wordt door de herinrichting verminderd van 19 naar 18. Door recente wetgeving is de gemeente verplicht de kavels te compenseren. Op de locatie aan de Uppsalaweg kunnen we in totaal zes woonwerkkavels realiseren voor reizende kermisexploitanten. Er is is veel belangstelling voor de kavels. Bovendien heeft afdeling Bijzondere Woonvormen een flinke wachtlister van kandidaten voor een woonwagenkavel. Daarom is het raadzaam de drie kavels die we aan de Uppsalaweg aanvankelijk tijdelijk zouden inrichten meteen definitief in te richten. Dit kan vanuit het raidskrediet (zaaknummer: 527042-2020) dat in december 2020 beschikbaar is gesteld. Binnen het totale krediet van € 1.983.000 is hiervoor een bedrag van € 375.000 opgenomen. Vanwege de behoefte en

vanuit efficiency-oogpunt is het raadzaam meteen alle zes kavels definitief in te richten. Voor de resterende drie kavels wordt een aanvullend raadskrediet gevraagd van € 250.000.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De bewoners op het KET kennen de noodzaak van de aanpak van het terrein en onderschrijven dit. Er zijn meerdere gespreksrondes geweest over het schetsontwerp, de indeling, bereikbaarheid etc. Naast de plenaire gespreksrondes vinden ook individuele gesprekken plaats met de bewoners over hun persoonlijke wensen, mogelijkheden en onmogelijkheden. Via de individuele gesprekken proberen we als gemeente zoveel mogelijk in te spelen op de individuele behoeften, wensen en (on)mogelijkheden. Per bewoners proberen we zoveel mogelijk maatwerk te leveren binnen grenzen van redelijkheid en billijkheid en op basis van afweging van maatschappelijke kosten en baten. Sinds eind april 2021 hebben de bewoners een klankbordgroep geformeerd. Hiermee vindt ongeveer maandelijks overleg plaats. Overigens moet worden opgemerkt dat niet iedereen op het KET-HWS zich vertegenwoordigd voelt door deze klankbordgroep. Daarom blijven we met alle individuele bewoners in gesprek om hen ook individueel te informeren en op individueel niveau tot maatwerk te komen.

Op het eerste voorstel aan bewoners betreffende mogelijke huur van woon-werkkavels aan de Uppsalaweg is door reizende kermisexploitanten negatief gereageerd. Door de kavels in erfpacht aan te bieden is het mogelijk de kavels tegen gunstiger condities aan te bieden. Hierop wordt positief gereageerd.

Financiële consequenties

De aanschaf van 4 woonwagens gaat maximaal € 400.000 kosten. Bij afschrijving over 30 jaar, een restwaarde van € 80.000 (20% van de aanschafwaarde) en een rekenrente van 1,5% zijn de lasten als volgt:

€ 320.000 / 30 = € 10.667

€ 400.000 * 1,5% = € 6.000

----- +

€ 16.667

De verwachte huuropbrengst bedraagt per jaar: $4(€ 438 * 12) = € 21.024,-$

Hiernaast vragen wij € 250.000 (aanvullend) realisatiekrediet Uppsalaweg. Dit is aanvullend op de reeds bij het krediet voor het Kermisexploitantenterrein beschikbaar gestelde krediet voor een nieuwe locatie voor mobiele bewoners van het KET terrein. De aanvullende lasten worden gedekt uit erfpacht. De lasten zijn als volgt:

Afschrijving van de investering voor de inrichting van de woon- werkkavels over 20 jaar en rekenrente van 1,5%:

€ 250.000/20= € 12.500,-

€ 250.000*1,5%= € 3.750,-

----- +

€ 16.250,-

De verwachte erfpachtopbrengst overtreft de kapitaallast en is als volgt opgebouwd:

$4000m^2 * € 0,50/mnd * 12 = € 24.000$. Bovenstaande baten en lasten zullen na realisatie worden verwerkt in de begroting van de directie Stadsbeheer.

De exploitatie van zowel de aan te schaffen woonwagens als de woonwerkkavels aan de Uppsalaweg kan voor de gemeente financieel neutraal/positief uitpakken.

Bij de eerste exploitatieberekeningen van de woon- werkkavels werd uitgegaan van het aanbieden van huur inclusief loods. Dat leidde tot een onrendabele business-case. Na overleg met gegadigden bleek er meer belangstelling te zijn voor het aanbieden van de kavels in erfpacht waarbij de bewoners zelf zorgdragen voor een loods. Dit leidt tot rendabele businesscase. Voor de realisatie van loods wordt de bewoners de mogelijkheid geboden om lening als bouwdepot aan te gaan. Het aanbieden van deze financieringsmogelijkheid loopt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

De kredieten leiden tot de volgende begrotingswijzigingen:

Begrotingswijziging Investerings 2021						
Aanvullende Kredietaanvraag Kermisexploitantenterrein						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Aanvullende Kredietaanvraag Kermisexploitantenterrein					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2021-2022					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
08. Wonen	08.4 Kwaliteit woningvoorraad	SO Ontwikkeling en Uitv	I	250		250
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				250	0	250

Begrotingswijziging Investerings 2021						
Kredietaanvraag aanschaf woonwagens						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Kredietaanvraag aanschaf woonwagens					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2021-2022					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
08. Wonen	08.4 Kwaliteit woningvoorraad	SO Ontwikkeling en Uitv	I	400		400
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				400	0	400

Overige consequenties

Een besluit om woonwagens aan te schaffen en woonwerkkavels aan de Uppsalaweg te realiseren voor kermisexploitanten sluit aan bij de woonvisie van de gemeente. We spannen ons in om voldoende woonruimte en woonwerkruimte te kunnen bieden aan de doelgroep van kermisexploitanten. We vinden het als gemeente namelijk belangrijk om deze doelgroep (die onderdeel is van een beschermde wooncultuur) zo goed mogelijk te faciliteren.

Met een besluit om woon- werkkavels voor kermisexploitanten te realiseren aan de Uppsalaweg voldoet de gemeente aan haar opgave om het aantal plekken voor deze doelgroep minimaal gelijk te houden en/of uit te breiden. Bovendien speelt de gemeente hiermee in op de grote behoefte aan dit soort kavels.

Met dit voorstel levert de gemeente een belangrijke bijdrage aan het beschermen van de beschermde wooncultuur waartoe de doelgroep van kermisexploitanten behoort.

Vervolg

Wanneer uw raad het krediet verleent zullen meerdere aanbieders van woonwagens gevraagd worden aanbiedingen te doen voor woonwagens. De economisch meest voordelige aanbieder zal worden gegund.

Verder zal na verlening van het aanvullende krediet voor realisatie de realisatie van woon- werkkavels aan de Uppsalaweg vlot ter hand worden genomen zodat in Q4 de eerste plekken in gebruik kunnen worden genomen.

Lange Termijn Agenda

September 2021

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

