

Raadsvoorstel



Onderwerp Kredietaanvraag woonrijp maken van de woonwagenstandplaats en aankoop woonunit aan De Kring 15

Telnr. 14 050 Bijlagen 0

Registratienummer Zaak 30299-2024

Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Niejenhuis

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

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een krediet van €100.000,- beschikbaar te stellen voor het woonrijp maken van de woonwagenstandplaats aan De Kring 15 te Groningen en de aankoop van een woonunit ten behoeve van deze standplaats;
- II. de kapitaallasten ad €6.750,- te dekken uit de opbrengsten uit de verhuur;
- III. de gemeentebegroting 2024 op deelprogramma-niveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Op woonwagenlocatie De Kring is een woonwagenstandplaats die momenteel niet in gebruik is. Deze standplaats is vrij gekomen na verhuizing van de vorige bewoner. De standplaats is echter niet voorzien van elektra / water / kabel / rioolaansluiting en heeft een afwijkende afmeting. Wij zien mogelijkheden om op deze standplaats een tijdelijke woonplek te realiseren en op deze manier iemand van de wachtlijst aan een woonplek te helpen. Om dit te kunnen realiseren zijn er een paar aanpassingen aan de woonwagenstandplaats nodig.

De uitbreiding van woonwagenstandplaatsen is vastgelegd in ons beleid (woonvisie) en is nodig om lucht te geven aan de wachtlijst van woonwagenbewoners die wachten op een woonwagenstandplaats/doelgroepwoning. Gezien de tijdelijkheid, dienen we naast woonrijp maken van deze plek er ook een (gasloze) woonunit neer te zetten die vervolgens door Bijzondere Woonvormen verhuurd zal worden. We koersen op de oplevering in Q2 van 2024.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Het wonen op een woonwagenlocatie is gewild maar de plekken (standplaatsen/doelgroepenwoningen) zijn schaars. Op dit moment hebben wij een lange wachtlijst met overwegend jongere mensen die op een woonplek aan het wachten zijn. De gemiddelde wachttijd is rond negen jaar. Momenteel zijn we bezig met de voorfase van de ontwikkeling van een nieuwe woonwagenlocatie. De bedoeling is dat dit uiteindelijk ca. 30 nieuwe woonwagenstandplaatsen zou moeten opleveren. Dit is een proces dat nog een aantal jaar gaat duren met nu nog een onzekere uitkomst. Bovendien lossen deze plannen onze volledige wachtlijst (70 wachtenden) helaas niet op. Wij zijn daarom aan het kijken of we, naast deze ontwikkeling, al sneller wat lucht kunnen geven aan de wachtlijst. Op de bestaande woonwagenlocatie De Kring, op het adres De Kring 15, zien we de kans om, na enige wijzigingen aan de standplaats en aankoop van een woonunit, een woonwagenstandplaats voor tijdelijke bewoning geschikt te maken.

Op de locatie De Kring 15 zien we de mogelijkheid om – in afwachting op de ontwikkelingen op het nabij gelegen terrein – tijdelijke bewoning te realiseren. De aanpassingen die we zouden moeten doorvoeren alvorens dit te realiseren zijn: het aanvragen en aanleggen van nutsvoorzieningen (elektra water, kabel), verharderen en omheinen. Deze woonwagenstandplaats zit in een gebied dat zich mogelijk leent voor een duurzame ontwikkeling in de toekomst, namelijk neerzetten van doelgroepwoningen. Hierom kiezen we er bewust voor om deze standplaats voor tijdelijke bewoning aan te merken. Daarvoor dienen wij naast het woonrijp maken van de standplaats hierop ook een (verplaatsbare) woonunit neer te zetten. De woonunit voldoet aan Bouwbesluit 2012. Om de exploitatie sluitend te maken, denken we aan een periode van 20 jaar.

De periode van 20 jaar is lang als het gaat om tijdelijkheid. Deze periode is gekozen om de verhuurprijs binnen de eerste aftoppingsgrens te houden. We verwachten de woonunit ook op andere locaties in te kunnen zetten wanneer de permanente woonoplossing gerealiseerd is. Dit ook met het oog op de beoogde nieuwe woonwagenlocatie (tijdelijke woning, noodwoning, wisselwoning). Na afloop van de 20 jaar is de woonunit nog niet afgeschreven en kan deze verkocht worden of elders ingezet.

Kader

De wachtlijst telt momenteel 75 (december 2023) wachtenden waarbij de gemiddelde wachttijd rond negen jaar is. In de gemeentelijke woonvisie zijn de woonwagenbewoners expliciet opgenomen. Het rijkskader ‘Wegwijzer gemeentelijk woonwagenbeleid 2018’ vraagt van ons om voldoende en adequate woonruimte aan woonwagenbewoners te bieden. Onlangs is er, voor de tweede keer in afgelopen twee jaar, een petitie vanuit de woonwagenbewoners gestart waarmee aandacht voor deze problematiek wordt gevraagd. In Groningen is er al lange tijd geen uitbreiding van de woonplekken voor de woonwagenbewoners geweest.

Aanpassing van bestemmingsplan is voor de plek aan De Kring 15 niet nodig, de bestemming is “wonen/woonwagens”. Er moet wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het plaatsen van de woonunit.

Argumenten en afwegingen

Aangezien deze standplaats in een gebied zit dat zich mogelijk toekomstig leent voor een duurzame ontwikkeling, kiezen we nu er bewust voor om hier tijdelijke bewoning te realiseren. Met tijdelijk denken we in dit verband aan een periode van 20 jaar. Deze 20 jaar is ook nodig als afschrijftermijn om de woonunit op de standplaats betaalbaar te houden. Wanneer de duurzame ontwikkeling plaatsvindt, zullen de bewoners van De Kring 15 van dat moment meegenomen worden in de permanente huisvesting van die locatie. Wanneer er geen duurzame ontwikkeling plaatsvindt, kan deze plek alsnog omgezet worden naar permanente woonwagenstandplaats.

Om van deze woonwagenstandplaats een woonplek te maken, dienen we naast eerder genoemde aanpassingen er ook een verplaatsbare woonunit neer te zetten en te huur beschikbaar te stellen. Gezien de nijpende wachtlijst, het gemeentelijk beleid, het rijkskader en ook onlangs ingediende petitie vanuit de woonwagenbewoners, denken wij hiermee een goede ontwikkelingsstap te maken in de juiste benutting van ruimtelijke mogelijkheden die deze locatie biedt.

Recent is gebleken dat er iets meer zicht is op mogelijke duurzame ontwikkelingen in het gebied waar de Kring 15 fysiek onderdeel van zou kunnen worden. We onderzoeken nu welke toepassing en ruimtelijke ontwikkeling dit gebied

moet gaan krijgen. De verwachting is wel dat het minimaal 5 jaar zal duren voor er goed zicht is op een duurzame ontwikkelingen in dit gebied.

Om deze plek in de tussentijd efficiënt te gebruiken, stellen we voor om tijdelijke woonoplossing te creëren. Wanneer er daadwerkelijk permanente woningen (woonwagendstandplaatsen) gerealiseerd worden, dan blijft de woonunit beschikbaar voor bv. noodhuisvesting of kan deze als wisselwoning ingezet worden op deze of één van onze andere locaties. De investering die wordt gedaan voor het woonrijp maken van de tijdelijke woonwagendstandplaats zal in dat geval grotendeels uit kunnen daar de plek naar een permanente woonwagendstandplaats omgezet kan worden en de aangelegde nutsvoorzieningen behouden kunnen worden. Mocht het gebied een andere bestemming krijgen, dan zullen we de geïnvesteerde kosten in het woonrijp maken van de woonwagendstandplaats als verlies (hooguit € 10.000) moeten beschouwen.

We kijken met het aanschaffen van deze woonunit voor verhuur af van het nog vast te stellen nieuwe woonwagendbeleid. Hierin is namelijk opgenomen dat de gemeente geen verhuurtaken meer op zich wil nemen in de toekomst. In dit geval gaat het om een tijdelijke oplossing. Het leeg laten staan van een woonplek is niet opportuun en doet geen recht aan de dringende woonvraag van de woonwagendbewoners. Het afwijken van het nog vast te stellen beleid lijkt ons in dit geval daarom gerechtvaardigd.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De woonwagendstandplaats op De Kring 15 betreft een reguliere woonplek. Er heeft tot voor kort iemand op gewoond in een woonwagend die in eigendom was van de bewoner. Dit betrof een uitvloeisel van een oude maatwerk constructie waarbij de betrokken bewoner dichtbij zijn vader kon wonen. Inmiddels heeft deze bewoner de woonwagendstandplaats opgezegd en verlaten.

Om de woonwagendstandplaats naar de huidige verhuurmaatstaven te kunnen veranderen, dienen we dus al eerder genoemde aanpassingen door te voeren. Met ons voorstel echter verandert er ruimtelijk niets en heeft dit verder geen (negatieve) impact op de woonomgeving.

Bovenal gezien de nijpende wachtlijst en het feit dat woonwagendbewoners graag in familieverband willen blijven wonen, willen we hiermee een bijdrage leveren aan het creëren van de gewilde woonruimte.

Financiële consequenties

Wij hebben een verkenning gedaan van de kosten die gemaakt moeten worden om ons voorstel te kunnen realiseren. Een raming van de investeringskosten komt op € 100.000. Dit bestaat uit de aanschaf van een woonunit, ca €80.000-, aanleggen nutsvoorzieningen ca €12.000- en aanleggen woonwagendstandplaats ca €8.000-. De daarbij behorende kapitaallasten worden gedekt uit de verhuur.

Voor de berekening van de kapitaallasten houden we de afschrijvingsperiode van 20 jaar aan en een rekenrente van 1,75%. De kapitaallasten zien dan als volgt uit:

Afschrijving (€100.000/20 jaar)	5.000 euro
Rente (€100.000 x 1,75%)	1.750 euro

Totale lasten 6.750 euro

De huur zal +/- €600 per maand bedragen. We gaan uit van een huur binnen de toeslaggrens.

Dit is een opbrengst van €7.200- per jaar. De woonunit komt in beheer (en onderhoud) bij de afdeling Bijzondere Woonvormen (SB). Zowel de kapitaallasten als de onderhoudskosten zullen uit de verhuuropbrengsten worden gedekt.

Het krediet leidt tot de volgende begrotingswijziging:

Begrotingswijziging Investerings					
Betrokken directie(s)	Stadsbeheer				
Naam voorstel	Kredietaanvraag woonrijp maken van de woonwagendstandplaatsen en aankoop woonunit aan De Kring 15				
Looptijd	2024				
Financiële begrotingswijziging					
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Saldo te activeren
01.3 Wonen	01 Economie en Ruimte	Dir. Stadsbeheer	I	100.000	100.000
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				100.000	100.000

Begrotingswijziging 2024										
Kredietaanvraag woonrijp maken van de woonwagendstandplaatsen en aankoop woonunit de Kring 15										
	Betrokken directie(s)	Stadsbeheer								
	Naam voorstel	Kredietaanvraag woonrijp maken van de woonwagendstandplaatsen en aankoop woonunit de Kring 15								
	Besluitvorming (orgaan + datum)	Raadsvoorstel								
	Incidenteel / Structureel	Structureel								
	Soort wijziging	Exploitatie								
Financiële begrotingswijziging							Bedragen x 1.000 euro			
Beleidsveld	Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
01.3.1 Stimuleren woningmarkt	01.3 Wonen	01 Economie en Ruimte	Dir. Stadsbeheer	S	7		-7			-7
01.3.1 Stimuleren woningmarkt	01.3 Wonen	01 Economie en Ruimte	Dir. Stadsbeheer	S		7	7			7
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING					7	7	0	0	0	0
<i>Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging</i>										
Het woonrijp maken van de woonwagendstandplaatsen en aankoop woonunit aan De Kring 15. De kapitaallasten á 6,750 euro te dekken uit de opbrengsten van de verhuur.										

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Na toekenning van het krediet willen wij zo spoedig mogelijk alle noodzakelijke stappen zetten om de woonwagendstandplaats woonrijp te maken en een woonunit aan te schaffen. Het streven is om in Q2 van 2024 op te leveren.

Lange Termijn Agenda

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.