



RVB24-0064

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp : Verkoop woonwagenportefeuille
Nummer voorstel : RVB24-0064
Datum voorstel : 17-09-2024
Portefeuillehouder(s) : Dhr. J.G.P. van Aken
Contactpersoon : Y.W. Theunis
Afdeling : Vastgoed en Grondzaken
Contactpersoon Email : y.theunis@bergenopzoom.nl
Programmanummer en -naam : 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

- 1) In te stemmen met de plannen voor de verkoop van woonwagenstandplaatsen, aangrenzende tuinen en 5 gemeentelijke woonwagens aan Stichting Stadlander, en de financiële gevolgen hiervan.
- 2) Een bedrag van € 2.140.000 beschikbaar stellen in de begroting van 2024, bedoeld voor de uitbetaling van de bedrijfswaarde en de aankoop van 2 woonwagens door Stichting Stadlander.
- 3) Een extra afschrijving van € 998.000 opnemen in de begroting van 2024 voor de woonwagenstandplaatsen en woonwagens die worden overgedragen aan Stichting Stadlander.
- 4) De eigendomsoverdracht van woonwagenstandplaatsen aan bewoners in 2024 opnemen in de jaarrekening van 2024, en de overdrachten in 2025 opnemen in het eerste concernbericht van 2025.
- 5) In uitzondering op de regels in het Treasurystatuut 2020, geldleningen verstrekken aan woonwagenbewoners zodat ze hun standplaats en aangrenzende tuin kunnen kopen. Deze kosten kunnen onder voorwaarden in termijnen worden betaald, waarbij als zekerheid een hypotheek wordt verleend.
- 6) De bijbehorende begrotingswijziging nummer 6- 2024 vast te stellen.

Type voorstel:

- ☒ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☒	☐
Financiële consequenties	☒	☐
Gevolgen voor de schuldenlast	☐	☒
Inspraakverordening van toepassing	☐	☒

Communicatieparagraaf:

De inhoud van dit voorstel is tot stand gekomen na uitvoerig (bestuurlijk) overleg met corporatie Stadlander. Bijgedragen hebben in- en extern juridisch adviseurs, financieel adviseurs en de accountants van de gemeente en Stadlander. De woonwagenbewoners zijn in de zomer van 2024 op de hoogte gebracht van ons voornemen om tot eigendomsoverdracht over te gaan, onder voorbehoud van uw instemming.

Samenvatting:

Sinds het Woonwagengebeleid van 2015 verbetert de gemeente Bergen op Zoom de positie van woonwagenbewoners onder meer ten aanzien van eigen woonbezit. In het kader van de ingezette normalisatie is de eigendomsoverdracht van gemeentelijke woonwagenstandplaatsen en woonwagens naar corporatie Stadlander de volgende stap in het beleggen van (kern)taken waar deze behoren. Met Stadlander zijn hiervoor uitgangspunten en voorwaarden besproken, die instemming van de gemeenteraad behoeven vanwege de financiële effecten hiervan. Tot 1 december 2024 heeft onze gemeente de gelegenheid om koopovereenkomsten met (koopkrachtige) woonwagenbewoners te sluiten. Zodra de eigendomsoverdracht aan Stadlander tot stand is gekomen, krijgen veel van deze bewoners de kans niet meer om zelf eigenaar te worden. Omdat het op dit moment niet mogelijk is om hypotheek te vestigen, wordt voorgesteld om onder voorwaarden aan woonwagenbewoners te verkopen onder gespreide betaling (op afbetaling). Zowel voor de verkoop aan Stadlander als de wijze van verkoop aan woonwagenbewoners is uw instemming nodig.

Bijlagen:

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd
1	Uitwerking overdracht aan de corporatie	X
2	Uitwerking verkoop onder gespreide betaling	X
3	In 1 oogopslag (resultaten woonwagengebeleid)	X
4	Voorwaarden en Uitgangspunten eigendomsoverdracht woonwagenportefeuille	X
5	Begrotingswijziging	X



RVB24-0064

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 31-10-2024

Nummer : RVB24-0064

Onderwerp : Verkoop woonwagenportefeuille

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

- 1) In te stemmen met de plannen voor de verkoop van woonwagenstandplaatsen, aangrenzende tuinen en 5 gemeentelijke woonwagens aan Stichting Stadlander, en de financiële gevolgen hiervan.
- 2) Een bedrag van € 2.140.000 reserveren in de begroting van 2024, bedoeld voor de uitbetaling van de bedrijfswaarde en de aankoop van 2 woonwagens door Stichting Stadlander.
- 3) Een extra afschrijving van € 998.000 opnemen in de begroting van 2024 voor de woonwagenstandplaatsen en woonwagens die worden overgedragen aan Stichting Stadlander.
- 4) De eigendomsoverdracht van woonwagenstandplaatsen aan bewoners in 2024 opnemen in de jaarrekening van dat jaar, en de overdrachten in 2025 opnemen in het eerste concernbericht van 2025.
- 5) In uitzondering op de regels in het Treasurystatuut 2020, geldleningen verstrekken aan woonwagenbewoners zodat ze hun standplaats en aangrenzende tuin kunnen kopen. Deze kosten kunnen onder voorwaarden in termijnen worden betaald, waarbij als zekerheid een hypotheek wordt verleend.
- 6) De bijbehorende begrotingswijziging nummer 6- 2024 vast te stellen.

Inleiding

Op initiatief van uw gemeenteraad is in 2015 het Woonwagenbeleid vastgesteld. Dit besluit biedt een goede basis om samen met de bewoners vorm te geven aan de door beide partijen gewenste goede, schone en veilige woonomgeving. Het beleid is primair gericht op normalisatie, met zelfde rechten en plichten als ieder andere inwoner. Sinds de vaststelling van het Woonwagenbeleid in 2015 is de koers uitgezet voor:

- normalisatie (woonwagenbewoners hebben dezelfde rechten en plichten als andere inwoners van Bergen op Zoom);
- het uitbreiden van het aantal woonwagenlocaties;
- het nakomen van de wettelijke verplichting tot Schoon, Heel en Veilig, bestaande uit herstructurering en herinrichting van locaties waar nodig, inzetten op brandveiligheid en verbeterd onderhoud van de openbare ruimte; en
- een te verkennen eigendomsoverdracht aan een (collectief van) woningcorporatie(s).

Het Woonwagenbeleid is geen project met een einddatum, maar onderdeel van het gemeentelijke publiekrechtelijke beleid onder de noemer Volkshuisvesting. Zolang de gemeente eigenaar van standplaatsen en woonwagens is, handelt zij tevens vanuit een privaatrechtelijke rol. Vanuit die rol is de afgelopen jaren vorm gegeven aan het Woonwagenbeleid. Door uitvoering van het Plan van Aanpak Woonwagenbeleid 2021-2023 is



RVB24-0064

Raadsvoorstel

de woonwagenteportefeuille op orde gebracht. In Bijlage 1 is in 1 oogopslag te zien waar door ons college op in is gezet en welke resultaten zijn geboekt.

Verkoop aan corporatie

Voor beheer en exploitatie van woonwagente locaties hebben regionale corporaties in 2001 besloten hun krachten te bundelen in de Stichting Woonwagentebeheer Zuid West Nederland (hierna: de Stichting). Ook Stichting Stadlander (hierna: Stadlander) is hierin deelnemer. In de regio West Brabant West is de Stichting eigenaar van een aantal standplaatsen, waaronder in Bergen op Zoom van de enkele jaren geleden gerealiseerde woonwagente locatie Langs de Lijn.

De Stichting mag echter niet (meer) investeren, ook niet om eigendom te verkrijgen. In de afgelopen jaren zijn de gesprekken gestart met Stadlander. Dit past binnen de meerjarige prestatieafspraken 2024-2028 waarin is vastgelegd dat we samen met de corporatie 'onderzoeken hoe er, binnen voor beide partijen acceptabele kaders, kan worden gekomen tot eigendomsverdracht van woonwagente standplaatsen en woonwagens van gemeente naar Stadlander.

In de gesprekken is veelvuldig aandacht geweest voor de rollen van corporaties en gemeenten bij woonwagente locaties en de basisprincipes die zouden kunnen leiden tot eigendomsverdracht. Inmiddels zijn de inhoudelijke afwegingen inclusief schouw van onze locaties voldoende afgerond en is er overeenstemming over de voorwaarden voor eigendomsverdracht, een en ander onder voorbehoud van uw instemming.

Verkoop aan woonwagente bewoners onder gespreide betaling

Met Stadlander is afgesproken dat onze bewoners uitsluitend tot september van dit kalenderjaar hun koopwens aan ons kenbaar mogen maken om na 1 december a.s. de definitieve staat op te maken van het aantal over te dragen standplaatsen. Op dit moment is er belangstelling voor aankoop van 15 standplaatsen. In vrijwel alle gevallen is een hypothecaire lening nodig. De Rabobank is landelijk de enige bank die hypothecaire geldleningen verstrekt aan woonwagente bewoners. Op dit moment lukt het bewoners niet om een reguliere hypotheek af te sluiten. Een en ander is verder toegelicht in de betreffende bijlage 3 bij dit voorstel. In die bijlage is vermeld dat aan de huidige bewoners verkoop onder gespreide betaling zou kunnen worden aangeboden. Hiervoor is een raadsbesluit nodig omdat wordt afgeweken van het Treasurystatuut 2020. Hierin is vermeld – kortweg – dat gemeenten geen (hypothecaire) leningen aan derden mag verlenen tenzij er sprake is van publiek belang.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

De woonwagens en woonwagente standplaatsen in de gemeente Bergen op Zoom zijn eigendom van Stadlander, (grotendeels) passend bij haar kerntaak.

Woonwagente bewoners in onze gemeente worden, zolang Stadlander nog geen eigenaar is, onder afgesproken voorwaarden, passend bij hun mogelijkheden en wensen, eigenaar van hun woonwagente standplaats.

Uitwerking voorstel

Verkoop aan corporatie



Raadsvoorstel

Een deel van de woonwagenstandplaatsen (met eventueel aangrenzende tuinen) worden aldus overgedragen aan corporatie Stadlander. Met Stadlander zijn al geruime tijd gesprekken gevoerd over de voorwaarden van de overdracht. Woonwagenstandplaatsen en woonwagens zijn in verhouding met reguliere sociale huurwoningen relatief duur. In de exploitatie betekent dit een negatief resultaat (berekend over meerdere jaren). Reden hiervoor is de bouwvorm van een woonwagen, namelijk houtskeletbouw. Een gemiddelde woonwagen vergt vaker onderhoud en is na 40 tot 50 jaar volledig afgeschreven. Vanwege deze negatieve exploitatie is het noodzakelijk om de corporatie, die een deel van de woonwagenstandplaatsen overneemt, hierin financieel éénmalig tegemoet te komen. Dit is een van de overdrachtsafspraken. Overigens, deze tegemoetkoming is in principe een overheveling van de eigen toekomstige negatieve exploitatie naar de corporatie. De gemeente bespaart immers na overdracht de kosten van verhuur en exploitatie van standplaatsen.

Uw gemeenteraad wordt verzocht in te stemmen met deze financiële (rand)voorwaarden. In bijlage 1 is de overdracht aan de corporatie en de daarbij behorende (financiële) voorwaarden verder uitgewerkt.

Verkoop aan woonwagenbewoners onder gespreide betaling

De gemeente Bergen op Zoom is in 2020 een verkooptraject opgestart. Alle bewoners van de woonwagenlocaties werden (onder voorwaarden) in de gelegenheid gesteld om de eigen huurstandplaats te kopen. Dit heeft geleid tot enkele tientallen verkopen, voornamelijk onder de koopkrachtige bewoners. Een redelijk grote middengroep lukte het niet om een reguliere financiering te vinden, terwijl dit niet aan hen te wijten was. De hypotheekmarkt is simpelweg (nog) niet klaar voor het onder normale voorwaarden verstrekken van hypotheekleningen aan woonwagenbewoners. Begin 2024 is de verstrekking van hypotheekleningen aan woonwagenbewoners nagenoeg onmogelijk geworden als gevolg van een complexiteit aan beleidsregels die niet in verhouding staan tot de werkelijkheid. De Rabobank is de enige bank die meewerkt aan een hypotheek, maar doet dit alleen onder NHG-normen. Dit betekent dat een erkend taxateur een taxatierapport moet opstellen die gevalideerd wordt door het NWWI. Het NWWI hanteert normen die de validatie bij woonwagenlocaties bemoeilijken. Gevolg: de woonwagenbewoner maakt veel kosten voor een traject dat haast niet te bewandelen is.

Deze ongelijkheid zal naar verwachting in de komende jaren langzaam verdwijnen. Immers, steeds meer gemeenten volgen het actuele landelijk woonwagenbeleid, steeds meer gemeenten gaan over tot uitbreiding van woonwagenlocaties en verkoop van standplaatsen. Dit betekent ook een steeds groter wordende behoefte aan financiering voor woonwagenstandplaatsen en woonwagens. En dat leidt (naar verwachting) weer tot een financieringsmarkt (en taxatiemarkt) die voldoende kennis heeft over deze bijzondere woonvorm en daarmee een grotere bereidheid tot het aanbieden van hypotheekleningen onder reguliere voorwaarden aan woonwagenbewoners. Als gezegd gaat dit echter waarschijnlijk nog jaren duren.

Steeds meer gemeenten willen deze 'middengroep' woonwagenbewoners tegemoet komen en zoeken actief naar oplossingen die ook in de praktijk werken. Oplossingen die gericht zijn op bevordering van het eigen woningbezit onder woonwagenbewoners. De gemeente Bergen op Zoom wil voor deze groep woonwagenbewoners een alternatief verkooptraject c.q. regeling opstarten: 'verkoop onder gespreide betaling'. Dit betekent dat de woonwagenbewoner die het niet is gelukt om onder reguliere voorwaarden een hypotheek te krijgen (en daar zelf geen schuld aan heeft), de mogelijkheid krijgt om de standplaats van de gemeente te kopen, en de koopprijs onder gespreide betaling af te lossen. Een lening vanuit de gemeente onder marktconforme rente(voorwaarden).



RVB24-0064

Raadsvoorstel

Een soortgelijke verkoopregeling is door meerdere gemeenten reeds enkele jaren succesvol ingezet (o.a. Steenbergen, Alphen aan den Rijn). Bergen op Zoom wenst deze regeling ook in te zetten. Dit betekent een tegemoetkoming van een groep woonwagenbewoners die graag willen kopen en die onder normale omstandigheden ook een 'woning' hadden kunnen kopen (financieren), maar omdat het hier een woonwagenstandplaats betreft en de financieringsmarkt hier nog niet klaar voor is, de standplaats niet hebben kunnen kopen. De gemeente wil deze groep helpen. Dat kan als uw raad instemt om de verkoop onder gespreide betaling toe te staan waarbij wordt afgeweken van het Treasurystatuut 2020.

U kunt afwijken van dit statuut en daar zijn in dit geval redenen voor:

1. Door verkoop en overdracht van de standplaatsen hoeft de gemeente niet langer een privaatrechtelijke taak uit te voeren met alle belasting voor de organisatie en kosten die hiermee gemoeid zijn. Een taak die bovendien beter past bij en uitgevoerd kan worden door een wooncorporatie.
2. Een standplaats die in eigendom van de bewoner komt, familiebezit wordt en bijdraagt aan behoud van de woonwagencultuur, cultureel immaterieel erfgoed;
3. De woonwagenbewoners kunnen voor de aankoop geen hypotheek afsluiten bij een reguliere financiële instelling.
4. De woonwagenbewoners met een koopwens hebben altijd op tijd voldaan aan hun betalingsverplichtingen. Het ligt oor de hand dat aflossingen vanwege verkoop onder gespreide betaling op tijd zullen worden voldaan.
5. In relatie tot de verkoop aan Stadlander:
 - a. De betreffende koopkrachtige bewoners niet behoren tot de sociale huur doelgroep van Stadlander;
 - b. Voor elke nog door de gemeente verkochte woonwagenstandplaats hoeft de gemeente niet af te rekenen met Stadlander. Het te betalen bedrag aan Stadlander neemt af en de gemeente ontvangt gedurende 10, 15 of 20 jaar aflossingsbedragen van de betreffende bewoner.
6. In relatie tot de verkoop aan Stadlander:
 - a. De betreffende koopkrachtige bewoners niet behoren tot de sociale huur doelgroep van Stadlander;
 - b. Voor elke nog door de gemeente verkochte woonwagenstandplaats hoeft de gemeente niet af te rekenen met Stadlander. Het te betalen bedrag aan Stadlander neemt af en de gemeente ontvangt gedurende 10, 15 of 20 jaar aflossingsbedragen van de betreffende bewoner.

Consequenties van het voorstel

Het financiële effect bedraagt € 3.138.000. Dit komt ten laste van het resultaat van de Begroting 2024. De jaarlijkse kosten m.b.t. de woonwagens nemen met € 175.000 per jaar af. Dit structurele voordeel is reeds verwerkt in de Begroting 2025-2028.

Duurzaamheid

Dit begrip wordt meestal geassocieerd met bouwen en milieu. In dit kader is er sprake van verbetering van de sociale duurzaamheid. Dit kan worden uitgelegd als het bijhouden of verbeteren van het welzijn van mensen in huidige en in toekomstige generaties. Het is een verzameling van waardes, principes en indicatoren uiteenlopend van sociale rechtvaardigheid, bestendigheid van een gemeenschap, inclusie, diversiteit, sociale



RVB24-0064

Raadsvoorstel

cohesie, sociaal kapitaal, participatie en veiligheid. Een corporatie is ertoe “uitgerust” om woningen te beheren, een gemeente niet. De samenhang tussen de gemeente en de corporatie voor wat betreft de bewoners en capaciteitsvraagstukken draagt bij aan een duidelijke en structureel geduide rol- en taakopvatting, ook voor de bewoners.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten		X		
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak		X		
3. Imago gemeente		X		
4. Algemene en externe omgeving		X		
5. Veiligheid		X		
6. Financiën				X
7. Juridisch			X	
8. Planning			X	
9. Kwaliteit uitvoering		X		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners			X	

Beheersmaatregelen risico's hoog

	Risico	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
7.	Afwijking Treasurystatuut 2020	Afweging gemeenteraad of (hypotheaire) leningen al dan niet worden verleend aan bewoners	Duidelijke beargumentering publiek belang	College B&W

Alternatieven

- 1) De woonwagenteportefeuille via openbare kanalen te koop zetten. Standplaatsen en woonwagens zijn beide sociale woningen. Niet alleen corporaties mogen eigenaar te zijn. De eigenaar moet zich wel houden aan de regels van de Woningwet met betrekking tot standplaatsen en woonwagens (zoals het puntenstelsel voor de huurprijs). Omdat de exploitatie negatief is (meer kosten dan opbrengsten) is de kans op interesse vanuit de markt feitelijk nihil te noemen.
- 2) De woonwagenteportefeuille verkopen aan een andere corporatie, niet zijnde Stadlander. De in de zuidwestelijke regio opererende corporaties hebben beheer van woonwagenteportefeuilles ondergebracht in



RVB24-0064

Raadsvoorstel

de Stichting. Als een transactie met deelnemende corporaties niet lukt, zal dit naar alle waarschijnlijkheid ook niet lukken met een andere in deze regio opererende corporatie. Dat komt ook omdat de Stichting de beleidsregels opstelt en als toetsend orgaan voor de in haar deelnemende corporaties fungeert.

- 3) De gemeente zet de verhuur aan bewoners om in uitgifte in erfpacht aan bewoners. Dit betekent dat er minder personele inzet nodig is omdat er alleen sprake is van contractbeheer. Voor de bewoners betekent dit dat zij (beperkt) eigenaar worden en al het onderhoud bijvoorbeeld zelf moeten verzorgen en betaal plichtig wordt voor de OZB. Niet alle bewoners kunnen extra lasten dragen.
Daarnaast kunnen de 5 bewoners die ook een woonwagen van de gemeente huren geen huurtoeslag meer ontvangen. Het omzetten van huurovereenkomsten naar erfpachttakten kan niet zonder toestemming van de huurders. Erfpacht is daarmee meer kansrijk voor de huurders een inkomen boven de liberalisatiegrens genieten, geen woonwagen van de gemeente huren en mee willen werken aan een erfpachtconstructie. Dit impliceert dat de gemeente een huurdersbestand blijft houden.
- 4) De gemeente blijft verkopen onder gespreide betaling aan die (koopkrachtige) bewoners (zittende huurders of diens kinderen dan wel kleinkinderen) die alsnog een wens tot aankoop hebben, zolang het niet lukt een reguliere hypotheek af te sluiten buiten hun schuld om.
- 5) De gemeente blijft standplaatsen en woonwagens verhuren aan bewoners. Behalve de structureel negatieve exploitatie is er minder inzet van medewerkers voor de kerntaken van de gemeente, waartoe verhuur van woningen niet behoort.
- 6) In elk alternatief scenario zal de gemeente 2 woonwagens moeten vervangen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.
Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

mr. drs. ing. M. van Vliet

De burgemeester,

drs. M. Mulder MSc.



RVB24-0064

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 17 september 2024, nr. RVB24-0064;

gelet op de Prestatieafspraken 2024-2028 van de gemeente Bergen op Zoom met Stichting Stadlander,

BESLUIT:

- 1) In te stemmen met de plannen voor de verkoop van woonwagenstandplaatsen, aangrenzende tuinen en 5 gemeentelijke woonwagens aan Stichting Stadlander, en de financiële gevolgen hiervan.
- 2) Een bedrag van € 2.140.000 reserveren in de begroting van 2024, bedoeld voor de uitbetaling van de bedrijfswaarde en de aankoop van 2 woonwagens door Stichting Stadlander.
- 3) Een extra afschrijving van € 998.000 opnemen in de begroting van 2024 voor de woonwagenstandplaatsen en woonwagens die worden overgedragen aan Stichting Stadlander.
- 4) De eigendomsoverdracht van woonwagenstandplaatsen aan bewoners in 2024 opnemen in de jaarrekening van dat jaar, en de overdrachten in 2025 opnemen in het eerste concernbericht van 2025.
- 5) In uitzondering op de regels in het Treasurystatuut 2020, geldleningen verstrekken aan woonwagenbewoners zodat ze hun standplaats en aangrenzende tuin kunnen kopen. Deze kosten kunnen onder voorwaarden in termijnen worden betaald, waarbij als zekerheid een hypotheek wordt verleend.
- 6) De bijbehorende begrotingswijziging nummer 6- 2024 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 oktober 2024

De griffier,

De voorzitter,

.....
drs. E.P.M. van der Meer

.....
drs. M. Mulder MSc.



RVB24-0064

Raadsvoorstel