

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3462868	Kruese, Bart	SBO-SR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3462868 - Woonwagens : vaststellen grondexploitatie			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De gemeenteraad besluit om:

1. In te stemmen met de grondexploitatie op basis van het voorgestelde plan om woonwagenstandplaatsen te realiseren aan het Bartelinkslaantje en Grobbenweg;
2. In te stemmen om de voorziening van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) te verlagen met € 313.556 en dit toe te voegen aan de reserve grondexploitatie;
3. De voorziening in exploitatie genomen gronden (IEGG) te verhogen voor het tekort van deze grondexploitatie van € 617.469 en dit te dekken uit de reserve grondexploitatie;
4. Begrotingswijziging met nummer 24057 vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

In 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken. Deze wet schreef voor dat er geen nieuwe woonwagenlocaties gecreëerd konden worden. Het intrekken van deze wet heeft daarom als gevolg dat gemeenten nieuwe woonwagenlocaties moeten inrichten zodat er voorzien kan worden in de behoefte aan woonwagenstandplaatsen. Deze taak is door het Rijk opgelegd aan gemeenten en is daarmee een wettelijke verplichting. Om aan deze verplichting te voldoen zijn de locaties aan het Bartelinkslaantje en Grobbenweg uitgewerkt. Hier kunnen in totaal 14 standplaatsen gerealiseerd worden (7 per locatie). De locaties voldoen daarmee aan het beleidskader voor woonwagenstandplaatsen dat op 13 januari 2021 is vastgesteld. In de politieke markt die is georganiseerd op 12 september 2023, is aangekondigd dat we de financiële uitwerking voor deze ontwikkeling zullen voorleggen aan de raad. Dit ligt nu voor ter besluitvorming.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3462868	Bart Kruese	SBO-SR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3462868 - Woonwagens: vaststellen grondexploitatie			



BESLUIT

1. In te stemmen met de grondexploitatie op basis van het voorgestelde plan om woonwagenstandplaatsen te realiseren aan het Bartelinkslaantje en Grobbenweg;
2. In te stemmen om de voorziening van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) te verlagen met € 313.556 en dit toe te voegen aan de reserve grondexploitatie;
3. De voorziening in exploitatie genomen gronden (IEGG) te verhogen voor het tekort van deze grondexploitatie van € 617.469 en dit te dekken uit de reserve grondexploitatie;
4. Begrotingswijziging met nummer 24057 vast te stellen.

INLEIDING

Sinds het intrekken van de woonwagenwet in 1999, zijn gemeenten primair verantwoordelijk voor het huisvesten van de woonwagenbewoners. Om aan deze verplichting te voldoen zijn de locaties aan het Bartelinkslaantje en de Grobbenweg onderzocht en uitgewerkt om hier in totaal 14 standplaatsen te realiseren. Op 12 september 2023 is een politieke markt georganiseerd om het ontwerp dat tot stand is gekomen door participatie met woonwagenbewoners en omwonenden te presenteren (zie bijlage 1). Daarbij is ook aangegeven dat de locaties ruimtelijk zijn onderzocht en dat er geen belemmeringen zijn om deze ontwikkeling op deze locaties mogelijk te maken. Verder voldoen de locaties aan het beleidskader voor woonwagenstandplaatsen dat op 13 januari 2021 door de raad is vastgesteld. In de politieke markt van 12-09-2023 is de opdracht opgehaald om de grondexploitatie voor deze ontwikkeling uit te werken om deze ter vaststelling voor te leggen aan de raad. Doordat de grondprijzen jaarlijks moeten worden geactualiseerd heeft de financiële uitwerking langer op zich laten wachten dan vooraf aangegeven, maar is nu gereed voor besluitvorming (zie bijlage 2).

ARGUMENTEN

1.1 Eén grondexploitatie voor twee geografisch gescheiden locaties

We zien het realiseren van woonwagenstandplaatsen op twee geografisch gescheiden locaties als één ontwikkeling met één financieel resultaat. Dit resultaat is € 668.368 negatief op eindwaarde en een € 617.469 negatief op contante waarde (prijsspeil 1 januari 2024).

1.2 Welbions neemt sociale huur standplaatsen af

Van de 14 standplaatsen (7 per locatie) worden er 11 ingericht voor sociale huur. Er is met Welbions in de prestatieafspraken vastgelegd dat zij de sociale huurstandplaatsen zullen afnemen. De overige 3 standplaatsen zijn koop/huur/pacht plaatsen voor het vrije segment en staan gepland bij het Bartelinkslaantje.

1.3 Instemmen met de financiële uitwerking betekent instemmen met het voorgestelde plan

Indien de raad instemt met de grondexploitatie wordt ook gesteld dat de raad akkoord is met het voorgestelde plan. Het college zal daarna het traject omgevingsvergunning opstarten, de locaties bouw- en woonrijp maken en de verkoop aan Welbions in gang zetten.

KANTTEKENINGEN

1.1 Er wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verleend. De plannen passen niet in het omgevingsplan. Om dit toch mogelijk te maken kan gebruik gemaakt worden van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan (BOPA). Een bijkomend voordeel is dat het verlenen van een omgevingsvergunning een maximale behandeltermijn heeft van 8 weken voor de reguliere procedure en 26 weken voor de uitgebreide procedure. Hiermee kan het proces versneld worden ten opzichte van een omgevingsplanwijziging. De omgevingsvergunning wordt later verwerkt in het omgevingsplan, dat daarmee gewijzigd wordt.

1.2 Het verlenen van de omgevingsvergunning is een collegebevoegdheid

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is een collegebevoegdheid. Voor grote ontwikkelingen geldt dat het college hierover advies inwint bij de raad. Op basis van het adviesrecht dat op 5 oktober 2022 is vastgesteld door de raad, is voor deze omgevingsvergunning geen raadsadvies nodig doordat de ontwikkeling minder dan 20 woningen betreft. Daarentegen is het vaststellen van de grondexploitatie een raadsbevoegdheid waardoor goedkeuring van de raad alsnog nodig is.

VERVOLG

Financiën

De gronden waarop de ontwikkeling van de woonwagenstandplaatsen plaatsvindt (A 5375 en T 7574 ged.), worden in de grondexploitatie (gedeeltelijk) ingebracht vanuit de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) tegen een boekwaarde van € 516.935. Hierdoor valt er een voorziening vrij vanuit de NIEGG van € 313.556 ten gunste van de reserve grondexploitaties.

De grondexploitatie heeft een negatief resultaat van € 668.368 op eindwaarde en een negatief resultaat van € 617.469 op contante waarde (prijsspeil 1 januari 2024). Een toelichting op de grondexploitatie is in de bijlage meegestuurd. Aangezien de grondexploitatie een negatief resultaat heeft, dient dit tekort te worden gedekt ten laste van de reserve grondexploitatie. Hiervoor dient de voorziening IEGG verhoogd te worden met € 617.469 ten laste van de reserve grondexploitatie.

Per saldo zal het effect op de reserve grondexploitatie € 303.913 negatief zijn.

Juridische zaken

De Hoge Raad oordeelt dat gemeenten bij de verkoop van onroerende zaken mededingingsruimte moeten bieden volgens het Didam Arrest, in die zin dat alle potentiële gegadigden daadwerkelijk de gelegenheid krijgen om mee te dingen naar de aankoop van de onroerende zaak. Deze verplichting vloeit voort uit de in artikel 3.14 BW neergelegde bepaling dat gemeenten bij de uitoefening van hun privaatrechtelijke bevoegdheden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht moeten nemen. Meer specifiek in dit geval de beginselen van gelijkheid en transparantie. Gemeenten dienen daarom een vooraf vastgestelde selectieprocedure te doorlopen in alle gevallen waarin redelijkerwijs te verwachten is dat er meer dan één serieuze gegadigde is voor aankoop van de onroerende zaak.

Mededinging door middel van een selectieprocedure hoeft evenwel niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

De reden dat Welbions als enige serieuze gegadigde in aanmerking voor de aankoop komt is de volgende.

Van de woonwagenbewoners die wachten op huisvesting in een woonwagen, behoren 15 huishoudens tot het sociale segment. In de prestatieafspraken met Welbions staat opgenomen dat zij zorg dragen voor het huisvesten van woonwagenbewoners indien zij behoren tot de sociale doelgroep. Doordat Welbions de primaire woningcorporatie is in Hengelo, en er reeds afspraken zijn gemaakt over het huisvesten van woonwagenbewoners, stellen wij dat zij de enige serieuze gegadigde zijn die aanmerking komt voor de aankoop van woonwagenstandplaatsen. Welbions is een partij die zich uit hoofde van de woningwet uitsluitend bezighoudt met volkshuisvesting en die met wettelijke waarborgen sociale en betaalbare huurwoningen realiseert. Dit rechtvaardigt volgens de jurisprudentie één op één verkoop (rechtbank midden Nederland 22-09-22 ECLI:RBMNE:2022:3350) aan Welbions. De voorgenomen één op één verkoop wordt wel bekend gemaakt op de vastgoedsite van de gemeente.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Ontwerp woonwagenstandplaatsen

Bijlage 2: Grondexploitatie woonwagenstandplaatsen

Bijlage 3: Begrotingswijziging 24057

Voorlopig Stedenbouwkundig ontwerp

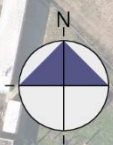
Woonwagenstandplaatsen locatie Bartelinkslaantje

Legenda

- Bosbeplanting
- Woonwagenstandplaatsen
- Kavels
- Openbare weg
- Parkeerplaatsen
- Schuur
- Bomen
- Grasbeton
- Verkeerspaal
- Brandkraan

Bartelinkslaantje

Haselerbaan



Gemeente Hengelo
Team Ruimtelijke Ordening
Juni 2023
Schaal 1:1000

Voorlopig Stedenbouwkundig ontwerp
Woonwagenvaandplaatsen locatie Grobbenweg

Legenda

- Bosbeplanting
- Woonwagenvaandplaatsen
- Kavels
- Openbare weg
- Parkeerplaatsen
- Schuur
- Bomen
- Grasbeton
- Verkeerspaal
- Brandkraan



Samenvattend overzicht complex:

Omschrijving	Gerealiseerd Jaarschijf Na 01.01.2024		Nieuwe opzet per 01.01.2024	
	t/m 2022	2023	te realiseren	
C. Kosten				
1. Verwerving	0	0	516.935	516.935
2. Bouw- en woonrijp maken	0	0	548.087	548.087
4. Algemene plankosten	0	0	193.628	193.628
5. Beheerkosten	0	0	5.000	5.000
7. Sloop en saneren	0	0	6.223	6.223
8. Overige kosten	0	0	16.000	16.000
<i>Totaal kosten (I)</i>	0	0	1.285.873	1.285.873
D. Bijdragen				
9. Bijdragen en subsidies	0	0	0	0
11. Bijdragen derden	0	0	0	0
12. Ontvangen huren en pachten	0	0	0	0
13 Overige Bijdragen	0	0	0	0
<i>Totaal bijdragen (II)</i>	0	0	0	0
Netto kosten (I-II = III)	0	0	1.285.873	1.285.873
E. Opbrengsten				
14. Woningbouw	0	0	662.260	662.260
15. Bedrijven	0	0	0	0
16. Kantoren	0	0	0	0
17. Overige	0	0	0	0
<i>Totaal opbrengsten (IV)</i>	0	0	662.260	662.260
Nominale eindwaarde (IV-III)	0	0	-623.613	-623.613
F. Tijdsinvloeden				
- Rente	0	0	-36.363	-36.363
- Kostenindexering			-35.147	-35.147
- Opbrengstenindexering			26.755	26.755
<i>Totaal tijdsinvloeden</i>	0	0	-44.755	-44.755
Eindresultaat 31-12-2027	0	0	-668.368	-668.368
Contante waarde 01.01.2024				-617.469
Boekwaarde 31.12.2023		0		

Bedr ijfsk ode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
1	68203009	310003	I	N	516935					Gronden naar grex Woonwagenlocatie
1	68203635	310000	U	N	516935					Gronden vanuit NIEGG complex 009
1	68203997	750050	U	N	516935					Overboekingsrekening balans NIEGG
1	3000	750050	I	N	516935					Balans NIEGG
1	3999	900000	U	N	516935					Balans NIEGG
1	68203635	320040	U	N	12447					Bouw- en woonrijp makken
1	68203635	380700	U	N	75925					Plankosten
1	68203635	320051	U	N	6223					Sloop- en saneringskosten
1	68203999	750050	I	N	611530					Overboekingsrekening balans IEGG
1	3200	750050	U	N	611530					Balansrekening IEGG
1	3999	900000	I	N	611530					Balansrekening IEGG
1	68201000	720500	U	N	617469					Dotatie voorz IEGG Woonwagenlocatie
1	3202	720500	I	N	617469					Dotatie voorz IEGG Woonwagenlocatie
1	69809150	710100	I	N	617469					Dotatie voorz IEGG Woonwagenlocatie
1	80000150	710101	U	N	617469					Dotatie voorz IEGG Woonwagenlocatie
1	68201000	720500	U	N	-313556					Vrijval voorz. Nieggrond naar woonw.loc
1	3002	720500	I	N	-313556					Vrijval voorz. Nieggrond naar woonw.loc
1	69809150	710100	U	N	313556					Vrijval voorz. Nieggrond naar woonw.loc
1	80000150	710101	I	N	313556					Vrijval voorz. Nieggrond naar woonw.loc
1	89999999	900000	I	N	303913					Balansrekening rubr 8
1	3999	900000	I	N	-303913					Balansrekening rubr 3