

Aan de gemeenteraad

Datum : 23 juni 2020
Zaaknummer : 474941
Contactpersoon : Jeroen van de Kamp
Telefoonnummer : 026 3775363

Onderwerp: Plan van aanpak uitbreiding woonwagenlocaties Arnhem

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van het plan van aanpak voor uitbreiding van woonwagenlocaties in Arnhem.

Inleiding

In onze brief van 21 mei 2019 hebben wij u geïnformeerd over het woonbehoefte-onderzoek woonwagenbewoners. Wij hebben toen besloten om de regie te nemen om samen met betrokken woningcorporaties een plan van aanpak te maken voor uitbreiding van woonwagenlocaties en verbeteren van brandveiligheid. In onze brief van 19 november 2019 is de stand van zaken rond het opstellen van het plan van aanpak toegelicht.

In de raadsvergadering van 23 oktober 2019 is toegezegd dat wij aan het begin van het 2e kwartaal (half april) van 2020 het plan van aanpak zouden aanbieden aan uw raad. Vanwege het financiële vraagstuk dat rondom uitbreiding speelt en de huidige situatie van corona-maatregelen is het plan van aanpak vertraagd geweest.

Plan van aanpak uitbreiding woonwagenlocaties Arnhem

De aanpak voor mogelijke uitbreiding van woonwagenlocaties is uitgeschreven in een plan van aanpak. Hierin zijn vier 'sporen' integraal onderzocht:

- beleidsafspraken, waaronder regels voor toewijzing van standplaatsen en verdere onderbouwing van de woonbehoefte;
- mogelijke uitbreidingslocaties;
- financiële aspecten;
- brandveiligheid.

In de raadsbrief van 19 november 2019 is de inhoudelijke voortgang van deze onderwerpen toegelicht en het onderwerp brandveiligheid al uitgelicht. In de afgelopen periode zijn vervolgstappen gezet op de navolgende onderdelen.



Beleidsafspraken

Samen met de Huurdersvereniging Woonwagengedwonen Arnhem is de inventarisatielijst van woonbehoeften, die ten grondslag lag aan het woonbehoefteonderzoek van mei 2019, gecontroleerd en nader geanalyseerd. Hiermee is meer concreet inzicht gekomen in welke behoefte er is per woonwagenlocatie en of deze behoefte een huurwagen betreft of alleen een standplaats. Dit is relevante informatie voor het beoordelen van de mogelijkheden van ruimtelijke uitbreiding per locatie – met andere woorden, hoe zien ‘vraag’ en ‘mogelijkheden’ er per woonwagenlocatie eruit. Ook is het belangrijk inzicht voor het formuleren van toewijzingsregels en het bepalen van een financiële business case voor uitbreiding.

In overleg met de corporaties en de Huurdersvereniging is een voorstel voor toewijzingssystematiek voor standplaatsen en mogelijke huurwagens verder uitgediept. De hoofdlijnen van toewijzing rusten op het principe van samenleven in familieverband dat essentieel is in de woonwagencultuur. Een toewijzingsvoorstel dient echter ook afgewogen te worden op de wet- en regelgeving die op verhuur door corporaties aan hun doelgroepen van toepassing is. Daarnaast is het van belang dat toewijzingsregels eerlijk en uitvoerbaar (en daarmee toekomstbestendig) zijn. Op basis van het initiële advies van de Huurdersvereniging is in het kader van het plan van aanpak bekeken welke hoofdlijnen er zijn en in de volgende fase uitgewerkt moeten worden.

Uitbreidingsmogelijkheden

Een uitbreiding met standplaatsen kan slagen als:

1. Uitbreiding bij bestaande locaties ruimtelijk-planologisch inpasbaar is en/of een nieuwe locatie mogelijk wordt gemaakt.
2. Voor die specifieke locatie een woonbehoefte bestaat (gelet op locatiespecifieke familiebanden).
3. Deze woonbehoefte past binnen de regelgeving omtrent de sociale doelgroep en het voorstel voor nieuwe regels voor woonruimtetoe wijzing.
4. Er financiële haalbare afspraken gemaakt kunnen worden.

Om dit vraagstuk te kunnen beantwoorden, is de nadere analyse van de woonruimtebehoefte (per locatie) ‘gelegd’ over de mogelijke uitbreidingslocaties. Mogelijke uitbreidingen bij bestaande woonwagenlocaties zijn beoordeeld op onder meer ruimtelijke kansen en belemmeringen en daarnaast op planologische en milieuaspecten.

Op basis van deze beoordeling is inzichtelijk gemaakt bij welke locaties er kansrijke uitbreidingen zijn op de korte termijn (1 tot 2 jaar), of dat een mogelijke uitbreiding op de middellange termijn (2 tot 4 jaar) of lange termijn (4 tot 10 jaar) nader onderzocht moet worden. Daarnaast komt uit de beoordeling dat er locaties zijn waar geen uitbreidingsmogelijkheden zijn en/of er geen behoefte op/voor die locatie is.



Datum : 23 juni 2020
Zaaknummer : 474941
Pagina : 3

De volgende locaties zijn kansrijk voor de korte termijn gelet op ruimtelijk-planologische mogelijkheden en de woonbehoefte per locaties:

- Locatie Frieslandsingel: 4 tot 5 extra standplaatsen en huurwagens
- Locatie Gelderse Rooslaan: 4 extra standplaatsen en huurwagens
- Locatie Meliskerkestraat: 1 extra standplaats
- Locatie Bethaniënstraat: 3 tot 6 extra standplaatsen en huurwagens

Naar aanleiding van het plan van aanpak willen wij op 1 of 2 locatie(s) starten met een pilot voor uitbreiding. Dit aantal is te overzien en omwille van het opdoen van ervaring, inzicht krijgen in daadwerkelijke kosten en risicobeheersing. Er is financiële ruimte, zie hierna, om te starten met een tweede uitbreidingslocatie naast de mogelijke uitbreiding van de woonwagenlocatie Bethaniënstraat. Gelet op de mogelijkheid om 4 tot 5 extra standplaatsen te realiseren, is de locatie Frieslandsingel of locatie Gelderse Rooslaan een tweede pilotlocatie. De keuze hiertussen is nog nader te bepalen op basis van onder meer locatiespecifieke kansen, woonbehoefte en te maken afspraken met de desbetreffende corporatie. Een uitbreiding is onder de voorwaarde van het bereiken van een gedragen en haalbare kostenverdeling met de corporaties en financiële dekking daarvan.

Financiële aspecten uitbreiding

Voor het verkennen van de financiële haalbaarheid zijn de kosten en investeringen, die verbonden zijn aan een uitbreiding, voor de verschillende partijen en de mogelijkheden voor subsidie verkend. Dit is gedaan aan de hand van een normatieve business cases van de ontwikkeling van een standplaats met daarop een huurwoonwagen.

De financiële investeringen liggen aan gemeentelijke kant in onder meer bouw- en woonrijp maken, planologische procedure en onderzoeken. Aan de zijde van corporaties betreft het inrichten van de standplaats en het plaatsen van een berging en eventueel huurwagen. De corporaties hebben hiervoor een rendementsberekening uitgevoerd, uitgaande van een huurprijs die past bij de sociale doelgroep.

Voorlopige uitkomst van deze financiële verkenning is, dat voor het realiseren van een standplaats met eventueel een huurwagen er geld bij moet. Zowel voor de gemeente als voor de corporaties sluit de business case negatief. Op basis van de grondprijzennota zoals door het college vastgesteld, geldt voor de uitgifte van een kavel voor sociale woningbouw een grondprijs van € 29.500. Het is daarbij een nadrukkelijke overweging om deze grondprijs voor een sociale woningkavel van 120 m² toe te passen voor een standplaats van ongeveer/gemiddeld 200 m² (en geen hogere verrekening toe te passen). Deze grondprijs dekt niet de alle gemeentelijke kosten.

De corporaties geven echter aan dat het voor de exploitatie van een standplaats en eventueel een huurwagen noodzakelijk is dat de gemeente de grond om niet inbrengt of in bruikleen geeft vanwege de marktwaardering en rendementseisen aan hun onrendabele top. In dat geval zullen de gemiddelde kosten voor de gemeente voor uitbreiding op minimaal € 50.000 voor een gemiddelde standplaats uitkomen (zonder dat hier tegenover een grondopbrengst staat). Dit gemiddelde bedrag kan hoger



uitvallen naar gelang de specifieke kenmerken en risico's van een locatie. Voor de verhuur van een standplaats, zonder huurwagen, zijn afspraken nodig tussen gemeente en corporaties over een nadere kostenverdeling.

Voor het onderzoek naar mogelijke subsidies voor dekking van de benodigde investeringen is door het InterGemeentelijk Subsidiebureau (IGSg5) een subsidiescan verricht. De uitkomst van deze subsidiescan is dat er voor uitbreiding van woonwagenlocaties geen subsidiemogelijkheden zijn. Wij verkennen met de provincie Gelderland mogelijkheden voor steun aan het pilotproject.

Financiële consequenties

Gelet op de verkende financiële aspecten, moeten de gemeente en corporaties nog haalbare en gedragen afspraken gaan maken over definitieve verdeling van kosten, de grondprijs en het grondeigendom om tot een uitbreiding van een woonwagenlocatie over te kunnen gaan.

Vanwege het volkshuisvestelijk belang willen wij starten met een 2^e uitbreidingslocatie voor extra standplaatsen, naast de mogelijke uitbreiding van de woonwagenlocatie Bethaniënstraat. Voor een 2^e uitbreidingslocatie met 4 tot 5 extra standplaatsen is een budget beschikbaar van € 250.000 uit de bestemmingsreserve Volkshuisvesting. Dit bedrag is een globale raming van benodigde investeringskosten voor een o.a. een bestemmingsplan, onderzoeken en civieltechnische werkzaamheden, maar exclusief dekking vanuit een grondprijs.

Daarnaast is voor de programmatische aansturing en planuitwerking van mogelijke uitbreidingslocaties op korte en middellange termijn een budget in 2021 van € 115.000 nodig. Dit betreft algemene plankosten. Hieronder valt onder meer de inzet van project- en omgevingsmanagement en benodigde vakdisciplines voor het maken van definitieve (financiële) kostenverdelingen en afspraken met de corporaties en ten behoeve van concrete uitbreidingsplannen. Deze algemene plankosten kunnen gedekt worden uit de bestemmingsreserve Stimulering Woningbouw.

De te maken kosten en de dekking uit de bestemmingsreserve Stimulering Woningbouw en bestemmingsreserve Volkshuisvesting zullen wij in de begroting 2021 opnemen.

Communicatie

Het plan van aanpak is in nauw overleg met de Huurdersvereniging en de woningcorporaties tot stand gekomen.

Vervolg

De komende maanden willen wij met de betrokken partijen aan de slag met de beleidsmatige uitwerking (zoals toewijzingssystematiek) en het nader uitwerken van de pilotlocatie(s). In de rolverdeling hebben de corporaties daarbij een belangrijke rol als samenwerkingspartner. Zowel voor de start van de pilotlocatie(s) als voor het vervolgproces daarna is de medewerking van de corporaties nodig. Dit betekent dat voor de start van de pilot definitieve overeenstemming bereikt moet worden over de

Datum : 23 juni 2020
Zaaknummer : 474941
Pagina : 5



(financiële) voorwaarden van samenwerking en uitbreiding van woonwagenlocaties, zoals in het plan van aanpak verkend. De netto kosten van gemeentelijke investeringen en eventuele gedeelde grondprijs (op basis van de sociale kavelprijs van € 29.500) van de pilot blijven daarbij binnen het beschikbare budget van € 250.000.

Uitgaande van het bereiken van een haalbare kostenverdeling met de corporaties en financiële dekking, is het kansrijk dat op korte termijn op 1-2 locaties extra standplaatsen met eventueel huurwagens kunnen worden gerealiseerd. Deze opgave moet in de prestatieafspraken worden opgenomen, naast procesafspraken over verkenningen naar de (financiële) (on)mogelijkheden van uitbreidingen op (middel)lange termijn. Het is op voorhand niet zeker of en op welke wijze uitbreiding van locaties op (middel)lange termijn haalbaar en realiseerbaar is.

In de volgende fase wordt daarnaast het vraagstuk van beheer en exploitatie van woonwagenlocaties in overleg met de corporaties en huurdersvereniging uitgediept. Hierbij worden mogelijkheden verkend die bijvoorbeeld een aparte beheer- en eventueel exploitatieorganisatie voor alle locaties kan bieden.

In het plan van aanpak zijn hoofdlijnen verkend voor het vormgeven van toewijzingsbeleid met als uitgangspunt het kunnen samenwonen in familieverband. In een vervolgfase wordt dit in overleg met corporaties en Huurdersvereniging nader uitgewerkt in eenduidige, eerlijke en uitvoerbare regels. De organisatie en het beheer van het toewijzingsbeleid (zoals inschrijven, registreren en voordragen) moet dan tevens bepaald worden.

In de Huisvestingsverordening wordt aanbod en toewijzing van standplaatsen gezien als maatwerk. Het voorstel voor toewijzen op basis van familieverbanden past binnen het percentage toewijzingen dat voor maatwerk geldt (met inachtneming van andere maatwerktoewijzingen). Door het nader uitwerken en bepalen van een toewijsregeling wordt invulling gegeven aan de Huisvestingsverordening en is een aanvulling op de verordening niet nodig. Dit betekent voor Arnhemse woonwagenbewoners dat zij als enige in aanmerking komen voor Arnhemse standplaatsen die vrij komen en daarmee dat zij in familieverband op een desbetreffende locatie kunnen wonen.

De hoofdlijnen uit het plan van aanpak worden onderdeel van het gemeentelijk woonwagenbeleid en opgenomen in de Woonvisie. Na het opdoen van ervaringen uit de pilot voor uitbreiding(en) en de uitwerking van toewijzingsregels, kan de aanvulling van woonwagenbeleid op de Woonvisie in de 1^e helft van 2021 aan de raad worden voorgelegd.

Wij zullen u voor het einde van 2020 informeren over de voortgang van de uitwerking van het plan van aanpak en een mogelijke uitbreiding op de pilotlocatie(s).

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

Datum : 23 juni 2020
Zaaknummer : 474941
Pagina : 6



Bijlage:

- Plan van aanpak uitbreiding woonwagenlocaties