

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-BLD

**Onderwerp**

NvU Overdracht woonwagens en standplaatsen

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000975	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	28-05-2019
Datum	28-05-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	28-05-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager RO	21-05-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	23-05-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	23-05-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-05-29

Bijlagen

Nota van Uitgangspunten Overdrachts woonwagens en standplaatsen

Bijlagen bij de nota van Uitgangspunten Overdracht

B & W d.d.: 28-05-2019

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de Nota van Uitgangspunten Overdracht woonwagens en standplaatsen;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen;
- 3 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	
in voorstel voorjaarsnota 2019	

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...  
de bijlagen
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

## Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb  
Bekendmaking conform Awb

Nee  
Nee

## ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Op 4 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Deventer nieuw woonwagengebeleid vastgesteld. Zij erkent daarin de culturele identiteit van woonwagengebouders, die afhankelijk is van voldoende standplaatsen. Op dit moment is de gemeente Deventer eigenaar en verhuurder van de meeste standplaatsen (53) en huurwoonwagens (20) in de stad Deventer. De gemeente Deventer wenst haar bezit over te doen aan de Deventer corporaties, omdat deze beter zijn toegerust op de verhuur van woonruimte. De verhuur van woonruimte is sinds de verzelfstandiging van het gemeentelijk woonbedrijf in de jaren 90 van de vorige eeuw een oneigenlijke taak voor gemeente. Het ambtelijk apparaat is minder goed toegerust op de exploitatie en het beheer- en onderhoud van woonwagens en standplaatsen.

Het is daarbij voor de huurders vaak onduidelijk wie de gemeente is en in welke hoedanigheid zij handelt: als publiekrechtelijk orgaan (bijvoorbeeld het handhaven van de openbare orde en het maken van beleid) of als privaatrechtelijk orgaan (als verhuurder van standplaatsen en woonwagens).

De gemeente en de corporaties zijn in 2018 gestart met het verkennen van de mogelijkheden voor een overdracht. Voor dit proces is een ambtelijke werkgroep ingesteld met deelnemers uit de betrokken partijen (woningcorporaties De Marken, Leder1 en Rentree en de gemeente Deventer). Inmiddels heeft De Marken aangegeven geen rol te zien in de overname van het gemeentelijk woonwagenge- en standplaatsenbezit omdat de gemeente geen bezit heeft in de dorpen of het buitengebied. De Marken is wel bereid verantwoordelijkheid te nemen voor de toekomstige behoefte aan uitbreiding van woonwagengestandplaatsen in de dorpen.

Dit betekent dat de onderhandeling over de overname van het gemeentelijke bezit gevoerd wordt met Rentree en Leder1.

### Beoogd resultaat

In de NvU is omschreven:

- welke woonwagens en standplaatsen onderdeel zijn van de overdracht
- wanneer is er sprake van een goede 0-situatie
- welke rekenmethode en parameters worden gehanteerd om de overdrachtprijs te bepalen.

De feitelijke overdracht zal fasegewijs plaatsvinden. De eerste overdracht is voorzien per 1-1-2020, indien is voldaan aan de in de NvU gestelde voorwaarden.

### Kader

Beleidskader gemeentelijk woonwagenge- en standplaatsenbeleid (Rijksbeleid 12-7-2018)

Beleidsnotitie Woonwagens en standplaatsen 2018, onderdeel van de Woonvisie 2018 (vastgesteld 4-7-2018)

Handreiking voor overdracht van woonwagens en standplaatsen, Vrom-inspectie, VNG en AEDS 2010

### Argumenten voor en tegen

Voor:

Na de overdracht komt aan de onduidelijkheid voor de huurders van de overgedragen woonwagengelocatie een einde. De gemeente treedt dan voor de huurders alleen nog op als publiekrechtelijk orgaan, verantwoordelijk voor het woonwagengebeleid, de ruimtelijke ordening, de omgevingsvergunningen (incl. toezicht en

handhavingsbeleid), aanleg en onderhoud wegen en openbaar groen.

De gemeente is dan niet meer verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de verhuurde woonwagens en standplaatsen.

Goede en betaalbare huisvesting van woonwagenbewoners met een bescheiden inkomen is een kerntaak van woningcorporaties. Eigendom van huurstandplaatsen en huurwoonwagens past binnen die kerntaak.

Tegen:

Om deze overdracht mogelijk te maken, is het nodig dat de gemeente haar woonwagenlocaties op orde brengt. Wegens ontbrekende middelen zijn in de afgelopen jaren beperkt beheer- en toezichttaken uitgevoerd. Het verbeteren van de situatie op de woonwagenlocaties kan weerstand opwekken bij de bewoners.

### **Extern draagvlak (partners)**

De stuurgroep Overdracht met bestuurders van de woningcorporaties Ieder1, Rentree en de gemeente Deventer heeft op 22 mei 2019 ingestemd met de Nota van Uitgangspunten, onder voorbehoud van besluitvorming College en Raad.

De huidige bewoners van huurstandplaatsen en huurwoonwagens zijn in 2018 schriftelijk geïnformeerd over het nieuwe woonwagenbeleid en over een mogelijke overdracht van woonwagens en standplaatsen naar de corporaties. Hierop is door de woonwagenbewoners niet afwijzend gereageerd.

### **Financiële consequenties**

Op basis van de overeenkomen uitgangspunten kan de overdracht budgettair neutraal verlopen. Wij zullen eenmalig de overdracht afkopen en boekwaarden afboeken. Hier staat een structureel voordeel tegenover.

### **Aanpak/uitvoering**

In het Plan van Aanpak (PvA) Overdracht Woonwagens en Standplaatsen staat aangegeven wat er nog moet gebeuren vóór de eigendomsoverdracht kan plaatsvinden. De afspraken die in de Nota van Uitgangspunten zijn vastgelegd, zijn in het PvA uitgewerkt tot concrete acties. Dit PvA wordt tegelijk met de Nota van Uitgangspunten aan B&W voorgelegd.

Nadat de acties uit het plan van aanpak zijn uitgevoerd, kan de overdracht naar de corporaties plaatsvinden.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Nota van Uitgangspunten Overdracht woonwagens en standplaatsen		
<b>Mededelingennr</b>	2019-000975	<b>Portef.houder</b>	Weth. De Geest
<b>Team</b>	DEV-BLD	<b>BenW-besluit d.d.:</b>	28 mei 2019

### 1. Inleiding: waarom deze mededeling

Op 4 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Deventer nieuw woonwagenbeleid vastgesteld. Daarbij is aan de orde gekomen dat de gemeente in overleg met de Deventer corporaties in gesprek was om te komen tot de overdracht van de nog bij de gemeente in eigendom zijnde woonwagenstandplaatsen en wagens. Door deze raadsmededeling informeren wij u over de stand van zaken.

### 2. Kader

Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (Rijksbeleid 12-7-2018)  
Beleidsnotitie Woonwagens en standplaatsen 2018, onderdeel van de Woonvisie 2018 (vastgesteld 4-7-2018) Handreiking voor overdracht van woonwagens en standplaatsen die de Vrom-inspectie, VNG en AEDES in 2010

### 3. Kern van de boodschap

Op 22 mei heeft de stuurgroep Overdracht Woonwagens ingestemd met de Nota van Uitgangspunten voor de overdracht van gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbezit naar corporaties. De stuurgroep bestaat uit de directeuren/bestuurders van de corporaties en de portefeuillehouder Wonen. Er is bestuurlijke overeenstemming over de voorwaarden en uitgangspunten van de overdracht.

### 4. Nadere toelichting

In 2018 is het nieuwe woonwagenbeleid in de gemeente Deventer vastgesteld. Belangrijk daarbij was dat zij daarin de culturele identiteit van woonwagenbewoners erkent, die afhankelijk is van voldoende standplaatsen. Op dit moment is de gemeente Deventer eigenaar en verhuurder van de meeste standplaatsen en huurwoonwagens in de stad Deventer. De gemeente Deventer wenst haar bezit over te doen aan de Deventer corporaties, omdat deze beter zijn toegerust op de verhuur van woonruimte. De verhuur van woonruimte is sinds de verzelfstandiging van het gemeentelijk woonbedrijf in de jaren 90 van de vorige eeuw een oneigenlijke taak voor gemeente. Het ambtelijk apparaat is minder goed toegerust op de exploitatie en het beheer- en onderhoud van woonwagens en standplaatsen. Het is daarbij voor de huurders vaak onduidelijk wie de gemeente is en in welke hoedanigheid zij handelt: als publiekrechtelijk orgaan (bijvoorbeeld het handhaven van de openbare orde en het maken van beleid) of als privaatrechtelijk orgaan (als verhuurder van standplaatsen en woonwagens).

De gemeente en de corporaties zijn in 2018 gestart met het verkennen van de mogelijkheden voor een overdracht. Voor dit proces is een ambtelijke werkgroep ingesteld met deelnemers uit de betrokken partijen (woningcorporaties De Marken, Ieder1 en Rentreë en de gemeente Deventer). Inmiddels heeft De Marken aangegeven geen rol te zien in de overname van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbezit omdat de gemeente geen bezit heeft in de dorpen of het buitengebied. De Marken is wel bereid verantwoordelijkheid te nemen voor de toekomstige behoefte aan uitbreiding van woonwagenstandplaatsen in de dorpen. Dit betekent dat de onderhandeling over de overname van het gemeentelijke bezit gevoerd wordt met Rentreë en Ieder1.

In een Nota van Uitgangspunten zijn de gezamenlijke afspraken en vertrekpunten vastgelegd. De belangrijkste:

- welke woonwagens en standplaatsen onderdeel zijn van de overdracht;
- er worden alleen locaties overgedragen die beheersmatig op orde zijn;
- de te hanteren rekenmethode en de verschillende parameters.

In een Plan van Aanpak (PvA) Overdracht Woonwagens en Standplaatsen is uitgewerkt wat er nog moet gebeuren vóór de eigendomsoverdracht kan plaatsvinden. De afspraken die in de Nota van Uitgangspunten zijn vastgelegd, zijn in het PvA uitgewerkt tot concrete acties.

De overdracht zal fasegewijs plaatsvinden. De eerste feitelijke overdracht is voorzien per 1-1-2020, indien is voldaan aan de in de NvU gestelde voorwaarden. Uitgangspunt is dat de overdracht budgettair neutraal kan verlopen.

#### Uitbreiding woonwagenstandplaatsen

In het woonwagenbeleid van 2018 heeft de raad ingezet op uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen in Deventer. In 2018 zijn 2 leegstaande standplaatsen opnieuw verhuurd. Voor 2019 is een uitbreiding van 3 nieuw aan te leggen standplaatsen met 3 nieuwe huurwoningwagens voorzien.

# Nota van Uitgangspunten

---

**Overdracht woonwagens en standplaatsen van de gemeente Deventer aan de corporaties Rentree en Ieder1**

Mei 2019

---

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	3
1.1	Aanleiding en doel .....	3
1.2	Aanpassing woonwagenbeleid in 2018 .....	3
1.3	Doel Nota van Uitgangspunten .....	3
2.	Woonwagenlocaties in de gemeente Deventer .....	3
2.1	Woonwagens en standplaatsen naar huur en koop .....	3
3	Gehanteerde werkwijze .....	4
3.1	Handreiking voor een overdracht .....	4
3.2	De processtappen .....	4
3.3	Ambtelijke werkgroep Overdracht .....	4
3.4	Stuurgroep Overdracht.....	4
3.5	Voorwaarden en uitgangspunten uit de startnotitie .....	4
3.6	Voorwaarden uitgewerkt in Nota van Uitgangspunten.....	5
3.7	Opstellen plan van aanpak.....	5
4	Taken gemeente en corporaties .....	5
4.1	Gemeente .....	5
4.2	Corporatie.....	5
4.3	Gezamenlijke opgave.....	5
5	Uitgangspunten overdracht .....	6
5.1	De gezamenlijke uitgangspunten voor de overdracht .....	6
6.	Voorwaarden overdracht.....	6
6.1	Voorwaarden die gesteld worden aan de overdracht .....	6
7	Vervolgproces.....	7
7.1	De procesplanning.....	7

## **1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding en doel**

Op dit moment is de gemeente Deventer eigenaar en verhuurder van de meeste standplaatsen en huurwoonwagens in de stad Deventer. De verhuur van woonruimte is sinds de verzelfstandiging van het gemeentelijk woonbedrijf in de jaren 90 van de vorige eeuw een oneigenlijke taak voor gemeente. Het ambtelijk apparaat is niet toegerust op de exploitatie van woonwagens en standplaatsen en het beheer- en onderhoud.

Nadat eerder overleg met de Deventer corporaties over een overdracht van het woonwagen- en standplaatsenbezit in 2013 niet heeft geleid tot een overdracht, is voor een verkoop- en afbouwbeleid van woonwagens en standplaatsen gekozen. De gemeente Diepenveen heeft destijds wel haar woonwagens in de dorpen en het buitengebied overgedragen aan woonstichting De Marken. Een aantal woonwagenstandplaatsen in het gebied Rivierenwijk is tijdens de herstructurering van deze wijk overgedragen aan Rentree. Rentree heeft in de wijk Vijfhoek vijf stenen woonwagens gebouwd.

### **1.2 Aanpassing woonwagenbeleid in 2018**

In 2016 is door het College voor de Rechten van de Mens (CRM) gewezen op de erkenning van de culturele identiteit van woonwagenbewoners, die afhankelijk is van voldoende standplaatsen. De gemeente Deventer heeft volgens het CRM hiervoor in haar woonbeleid onvoldoende aandacht gehad. Op 4 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Deventer nieuw woonwagenbeleid vastgesteld en daarmee afstand genomen van het afbouwbeleid.

Nadat de uitspraak van het CRM de gemeente heeft aangespoord haar woonwagenbeleid te herzien, gaan de gemeente Deventer en de corporaties opnieuw met elkaar om tafel om een overdracht van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbezit naar de corporaties te bespreken. Op 29 maart 2018 is de startnotitie 'Overdracht woonwagens en standplaatsen' vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg Wonen.

### **1.3 Doel Nota van Uitgangspunten**

Doel van deze Nota van Uitgangspunten (NvU) is het vastleggen van voorwaarden en uitgangspunten voor de overdracht van standplaatsen (inclusief berging) en huurwoonwagens.

## **2. Woonwagenlocaties in de gemeente Deventer**

### **2.1 Woonwagens en standplaatsen naar huur en koop**

Op 31-12-2018 zijn er in de gemeente Deventer 28 woonwagenlocaties met daarop in totaal 93 bewoonde standplaatsen.

In de gemeente Deventer zijn er 28 huurstandplaatsen met een huurwoonwagen, 42 huurstandplaatsen met een (eigen) koopwagen en 23 koopstandplaatsen met een eigen woonwagen.

De gemeente Deventer is eigenaar van 53 standplaatsen op 14 locaties, Rentree bezit 8 woonwagenstandplaatsen op 3 locaties en De Marken 9 woonwagenstandplaatsen op 4 locaties 23 standplaatsen op 7 locaties zijn in particulier bezit. Een volledig overzicht is opgenomen in Bijlage 1.



### 3 Gehanteerde werkwijze

#### 3.1 Handreiking voor een overdracht

Bij het verkennen van de mogelijkheden van een overdracht van de gemeentelijke huurwoonwagens aan de corporaties, wordt gebruik gemaakt van de *Handreiking voor overdracht van woonwagens en standplaatsen* die de Vrom-inspectie, VNG en AEDES in 2010 publiceerden.

#### 3.2 De processtappen

Het proces om te komen tot een overdracht wordt als volgt ingezet:

1. Voorwaarden en uitgangspunten nader vastleggen (zie startnotitie 29-3-2018) en in de prestatieafspraken de intentie tot overname van het eigendom van de woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens vastleggen
2. Voorwaarden verder uitwerken in een nota van uitgangspunten
3. Opstellen plan van aanpak
4. Plan van aanpak uitvoeren en de noodzakelijke documenten opstellen
5. Overdrachtsovereenkomst opstellen en overdrachtprijs vaststellen
6. Notariële overdracht.

#### 3.3 Ambtelijke werkgroep Overdracht

Voor dit proces is een ambtelijke werkgroep ingesteld met deelnemers uit de betrokken partijen (woningcorporaties De Marken, Leder1 en Rentree en de gemeente Deventer). Inmiddels heeft De Marken aangegeven geen rol te zien in de overname van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbezit omdat de gemeente geen bezit heeft in de dorpen of het buitengebied. De Marken is wel bereid verantwoordelijkheid te nemen voor de toekomstige behoefte aan uitbreiding van woonwagenstandplaatsen in de dorpen.

Dit betekent dat de onderhandeling over de overname van het gemeentelijke bezit gevoerd wordt met Rentree en Leder1. Woningstichting De Marken blijft deel uitmaken van de werkgroep voor afstemming over woonwagenbeleid en afspraken over nieuwe locaties.

De ambtelijke werkgroep bereidt de beslisdocumenten voor de overdracht voor. Daarbij is het streven om in mei 2019 de haalbaarheid van de overdracht verkend te hebben in een Nota van Uitgangspunten, die vervolgens aan bestuurders en RvC's wordt voorgelegd.

#### 3.4 Stuurgroep Overdracht

Een stuurgroep Overdracht met bestuurders van de woningcorporaties Leder1, Rentree de gemeente Deventer en ad hoc woningstichting De Marken stelt de ambtelijk voorbereide beslisdocumenten vast.

#### 3.5 Voorwaarden en uitgangspunten uit de startnotitie

De startnotitie is vastgelegd in het BOW van 29 maart 2018. De gezamenlijke ambitie luidt: *Partijen spannen zich ervoor in dat er uiterlijk in januari 2019 overeenstemming is over – onder andere financiële - condities en de wijze van overdracht van de woonwagenstandplaatsen. De feitelijke overdracht vindt plaats uiterlijk een jaar nadat de overeenstemming is bereikt én de overeengekomen condities feitelijk zijn geëffectueerd.* “

Na het vaststellen van de startnotitie zijn de voorwaarden en uitgangspunten nader uitgewerkt. Hierbij ligt de focus op het verkennen van de daadwerkelijke haalbaarheid van de overdracht. Bij een positieve uitkomst van deze verkenning wordt een Nota van Uitgangspunten opgesteld en vastgesteld door alle partijen.

Bij de vaststelling van de startnotitie is door de directeur van woonbedrijf Leder1 opgemerkt dat *het de voorkeur heeft om het beheer extern te beleggen, wat nu ook gebeurt door de gemeente en ook zo is geregeld in Apeldoorn (via Nijbod). Tevens is het nog even de vraag of de gehele lijst van woonwagens en standplaatsen voor overname geschikt is. Het discussiepunt betreft de standplaatsen zonder huurwoonwagen. De vraag is of dit wel een doelgroep is voor de corporatie, met name i.v.m. het passend toewijzen. Deze vraag loopt nog in de ambtelijke werkgroep Woonwagens om verder uitgezocht te worden. Deze nuance wordt gemist in de oplegnotitie. Met inachtneming van deze opmerkingen stemmen de aanwezigen in met de startnotitie.*

### **3.6 Voorwaarden uitgewerkt in Nota van Uitgangspunten**

In deze fase vindt uitwerking plaats van de startnotitie/ (stap 4 in handleiding VROMinspectie). Gezamenlijk stellen de partijen vast wat de gewenste situatie is:

- ◆ -welke woonwagens- en standplaatsen zijn onderdeel van de overdracht
- ◆ -wanneer is er sprake van een goede 0-situatie
- ◆ -de rekenmethode en de parameters die worden gehanteerd.

### **3.7 Opstellen plan van aanpak**

In het Plan van Aanpak (PvA) staat aangegeven wat er nog moet gebeuren vóór de eigendomsoverdracht kan plaatsvinden. De afspraken die in de Nota van Uitgangspunten zijn vastgelegd, zijn in het PvA uitgewerkt tot concrete acties (wie doet wat, wanneer en wat kost het).

## **4 Taken gemeente en corporaties**

### **4.1 Gemeente**

De gemeente Deventer heeft in haar huidige woonvisie beleid opgesteld vanuit het gelijkheidsbeginsel: alle inwoners van een gemeente hebben gelijke rechten en plichten. De gemeente Deventer streeft naar voldoende woningen van goede kwaliteit in gemêleerde wijken, met keuzevrijheid voor alle inwoners en voldoende sociale woningen. De gemeente Deventer erkent in haar huidige woonvisie de culturele identiteit van woonwagengebieden. De opvatting dat de culturele identiteit van de woonwagengebieden als een mensenrecht bescherming verdient, is recentelijk bevestigd door verschillende internationaal- en Europeesrechtelijke verdragen, die de Nederlandse staat mede heeft ondertekend. De erkenning brengt de verplichting met zich mee om voor voldoende standplaatsen te zorgen, zodat woonwagengebieden volgens hun tradities en culturele identiteit kunnen leven. Het uitgangspunt in de woonvisie is dat we woonwagengebieden van Deventer de mogelijkheid willen bieden te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit.

Het is voor de huurders vaak onduidelijk wie de gemeente is en in welke hoedanigheid zij handelt: als publiekrechtelijk orgaan (bijvoorbeeld het handhaven van de openbare orde en het maken van beleid) of als privaatrechtelijk orgaan (als verhuurder van standplaatsen en woonwagens). Hierbij dient voortdurend te worden gewaakt voor belangenverstremming. Na de overdracht komt aan deze onduidelijkheid voor de huurders van de overgedragen woonwagelocatie een einde. De gemeente treedt alsdan voor de huurders alleen nog op als publiekrechtelijk orgaan, verantwoordelijk voor het woonwagengebiedenbeleid, de ruimtelijke ordening, de omgevingsvergunningen (incl. Toezicht en handhavingenbeleid), aanleg en onderhoud wegen en openbaar groen.

De gemeente is niet meer verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de verhuurde woonwagens en standplaatsen.

### **4.2 Corporatie**

De corporaties hebben de taak om bij voorrang personen te huisvesten die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting (Woningwet art. 70c, lid 1). Tot de doelgroep van corporaties horen woonwagengebieden met een laag inkomen. Zij komen in aanmerking voor een sociale woongelegenheden, zoals een huurstandplaats, al dan niet met een huurwoonwagelocatie.

### **4.3 Gezamenlijke opgave**

De erkenning van de centrale rol die de huisvesting in een woonwagelocatie speelt in de identiteit van de woonwagengebiedenbewoner, brengt de verplichting met zich mee voor gemeente en via prestatieafspraken ook voor de corporaties om voor voldoende standplaatsen te zorgen, zodat woonwagengebieden volgens hun culturele identiteit kunnen leven.

Goede en betaalbare huisvesting van woonwagengebiedenbewoners met een bescheiden inkomen kan dus als kerntaak van woningcorporaties worden gezien. Eigendom van huurstandplaatsen en huurwoonwagelocaties past binnen die kerntaak. Gemeente en corporaties blijven overleggen over het hanteren van toewijzingscriteria, buigen zich over passende huur/koopconstructies voor

woonwagenbewoners en zetten zich in voor een goede en veilige leefomgeving op de woonwagenlocaties.

## **5           Uitgangspunten overdracht**

### **5.1 De gezamenlijke uitgangspunten voor de overdracht**

- ◆ De Gemeente heeft woonwagenbeleid vastgesteld, o.a. met betrekking tot minimale voorraad. Dit beleid is onderdeel van de woonvisie.
- ◆ De overdracht betreft de huurstandplaatsen (incl. berging) en de huurwoonwagens. Dit betekent dat openbare gronden op een woonwagenlocatie, zoals het groen en de wegen, ook na de overdracht eigendom blijven van de gemeente.
- ◆ In een inventarisatiedocument per woonwagenlocatie wordt de huidige situatie in beeld gebracht en hier worden vervolgens afspraken over gemaakt.
- ◆ De overdrachtprijs wordt gebaseerd op een bedrijfswaardeberekening en op een transparante manier bepaald (zie bijlage 2).
- ◆ Gemeente verstrekt de actuele meerjaren-onderhoudsbegroting. De corporaties hebben de mogelijkheid deze door een extern bureau te laten toetsen.
- ◆ Beheer van huurstandplaatsen en huurwoonwagens wordt ondergebracht bij een daartoe gespecialiseerde beheerder.
- ◆ Toewijzing van huurwoningen en huurstandplaatsen vindt plaats via het woonruimteverdelingssysteem van Woonkeus Stedendriehoek.
- ◆ De gemeente Deventer brengt de woonwagenlocaties op orde via een locatiegewijze aanpak.
- ◆ Bij de overdracht worden goede afspraken gemaakt over de periode na de overdracht. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente haar taak als overheid adequaat uitvoert. De corporatie kan een "verzoek om handhaving" indienen waarop de gemeente moet beslissen en handelen.
- ◆ Alle partijen spannen zich in om een overdracht op 1-1-2020 mogelijk te maken.

## **6.           Voorwaarden overdracht**

### **6.1        Voorwaarden die gesteld worden aan de overdracht**

Eigendomsoverdracht van huurstandplaatsen en huurwoonwagens kan plaatsvinden onder de volgende voorwaarden:

- ◆ Er worden alleen locaties overgedragen die beheersmatig op orde zijn. Een goede 0-situatie houdt in:
  - Kloppende registratie Hoofdhuurder- medehuurder en hoofdbewoner- medebewoners (GBA);
  - Een actueel MJOP;
  - huurachterstanden zijn door de gemeente geïnd of er zijn betalingsregelingen getroffen;
  - Door legaliseren en handhaven zijn illegale situaties opgeheven;
  - actueel Bodemrapport per woonwagenlocatie.
- ◆ Een kostendekkende exploitatie van de over te dragen huurstandplaatsen en huurwoonwagens is vertrekpunt van de onderhandelingen. De kosten voor een in te huren externe partij voor beheer en onderhoud zijn onderdeel van de exploitatieberekening.

- ◆ De huidige bewoners van huurstandplaatsen en huurwoonwagens zijn geïnformeerd over een mogelijk overdracht van woonwagens en standplaatsen naar de corporaties.
- ◆ De bodemgesteldheid op de woonwagenlocatie dient geschikt te zijn voor het huidige gebruik (woning met tuin).
- ◆ De gemeente draagt juiste en volledige informatie over aan de woningcorporatie.
- ◆ Overdracht vindt plaats na goedkeuring van bestuur en Raad van Toezicht en indien nodig van externe stakeholders zoals huurdersvertegenwoordiging, WSW en Autoriteit Wonen.
- ◆ Transactiekosten (fiscaal meest gunstige constructie)
- ◆ Op moment van feitelijke overdracht zijn standplaatsen op orde of vrij gewaard. Corporaties behouden het recht om standplaatsen niet over te nemen, indien niet duidelijkheid is of de standplaats op orde gebracht kan worden.

## 7 Vervolproces

### 7.1 De procesplanning

Bij overeenstemming over de voorwaarden en uitgangspunten voor de overdracht, wordt deze notitie van uitgangspunten (NvU) vastgesteld in de stuurgroep Overdracht.

Vervolgstep is het opstellen van een Plan van Aanpak (PvA). Het PvA gaat met name in op wat er op basis van de NvU nog moet worden gedaan en wie dat doet, in de vorm van een actieplan. Ook het financiële plaatje wordt nader uitgewerkt.

Nadat de acties uit het plan van aanpak zijn uitgevoerd, kan op basis hiervan een overdrachtsovereenkomst worden opgesteld.

Schematisch ziet de procesplanning er als volgt uit:

besluit	Voorstel/ document	Proces/ Inhoudelijk	Datum gereed	Voorberei- ding	opmerkingen
corporaties	Oprichten Stichting		2018-2019	corporaties	
Stuurgroep	vaststellen NVU	instemmen	22 mei 2019		
B&W	NvU	vaststellen	Juni 2019		voortgangsbericht naar Raad
	PvA	Opstellen PvA	Mei 2019	WG	Wat,wie,wanneer
		PvA uitvoeren	april- dec 2019	WG en gemeentelijke projectgroep normalisatie	
		Opstellen overdrachtsovereenk omst	zomer 2019	WG	
Stuurgroep	Concept- overdrachtsovereenk omst	Instemmen	Week 31		Instemming onder voorbehoud goedkeuring B&W, RvC's en Raad
RvC	Concept- overdrachtsovereenk omst	instemmen	najaar 2019		
Huurders Vertegen- woordiging,	Concept- overdrachtsovereenk omst	instemmen	najaar 2019		
Raad		Wensen en bedenkingen Raad	november 2019		
B&W	Concept overdrachtsovereenk omst	instemmen	december 2019		

besluit	Vorstel/ document	Proces/ Inhoudelijk	Datum gereed	Vorbereidi ng	opmerkingen
Stuurgroep	ondertekenen	Vastleggen overdracht	december 2019		
		Feitelijke overdracht, eventueel gefaseerd	Januari 2020		

WG=ambtelijke werkgroep overdracht woonwagens

NvU = nota van uitgangspunten

PvA= plan van aanpak

**Bijlagen bij de Nota van Uitgangspunten Overdracht Woonwagens en Standplaatsen van de gemeente Deventer aan de corporaties Ieder1 en Rentree.**

Mei 2019

## Bijlage 1: overzicht woonwagenstandplaatsen en woonwagens gemeente Deventer

Overzicht in gebruik zijnde woonwagenstandplaatsen en woonwagens gemeente Deventer per 31-12-2018							
nr.	buurt	postcode	locatie	huur	koop	totaal	Eigenaar
1	64	7418 BB	Zweedsestraat 21 t/m 47 oneven	1	13	14	Gemeente
2	83	7421 KB	Sworminksweg 11 t/m 17 oneven	1	3	4	Gemeente
3	72	7423 GA	Atalanta 2 en 4	0	2	2	Gemeente
4	25	7416 ZN	Bekkumer 15		1	1	Gemeente
5	71	7423 RG	Colmschaterstraatweg 62 t/m 64	1	1	2	Gemeente
6	44	7415 ZH	Keizer Karellaan 2 t/m 8 even	2	2	4	Gemeente
7	44	7415 DX	Keizerspad 2 t/m 8 even	1	3	4	Gemeente
8	13	7412 CA	Lagestraat 51 t/m 57 oneven	3	1	4	Gemeente
9	30	7414 AP	Overstichtlaan 3 t/5 5		2	2	Gemeente
10	14	7412 AZ	Sportveldenlaan 12 t/m 18 even	1	3	4	Gemeente
11	15	7412 MT	Stalpaert vd Wielenstraat 2		1	1	Gemeente
12	82	7422 LJ	Salomonszegel 100 en 102	2		2	Gemeente
13	73	7425 DB	Pieter Klaarhamerstraat 6 t/m 10 even	3		3	Gemeente
14	86	7421 LN	Corrie Tendeloostraat 6t/m 16 even	5	1	6	Gemeente
			<b>Sub-totaal eigendom gemeente</b>	<b>20</b>	<b>33</b>	<b>53</b>	
15	76	7424 CP	Melchior Bolstrastraat 5 t/m 9 oneven	3		3	Rentree
16	50	7417 XA	Oude Bathmenseweg 7 t/m 13 oneven		4	4	Rentree
17	51	7417 AT	Diezestraat 7	<b>1</b>		1	Rentree
			<b>Sub-totaal eigendom Rentree</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	

nr.	buurt	postcode	locatie	huur	koop	totaal	Eigenaar
19	94	7433 PX	Spanjaardsdijk 80b, c en d	1	2	3	De Marken
20	93	7433 ST	Groot Wielens 5 en 7	0	2	2	De Marken
21	96	7434 PZ	Vosmansweg 1 en 3	1	1	2	De Marken
			<b>Sub-totaal De Marken</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	
22	73	7425 DB	Pieter Klarhammerstraat 4		1	1	particulier
23	63	7418 GZ	Bruggestraat 9 t/m 21 oneven en 2 t/m 10 even		12	12	particulier
24	31	7414 KM	Pekelharingsweg 2a		1	1	particulier
25	76	7424 CP	Melchior Bolstrastraat 1 en 3		2	2	particulier
26	9	7419 AN	Dahliastraat 53		1	1	particulier
27	77	7424DK	Pienemanstraat 38 t/m 40		2	2	particulier
28	100	7437 RP	Looweg 47, 47a ,b en c		4	4	particulier
			<b>Sub-totaal particulier</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	
			<b>Totaal</b>	<b>28</b>	<b>65</b>	<b>93</b>	
<b>Toekomstig woonwagenstandplaatsen</b>							
vanaf	buurt	postcode	locatie	huur	koop	totaal	Eigenaar
2019	82	7422 RZ	Roessinkspad 100 en 102	2		2	Gemeente
2019	24	7416 ZN	Bekkumerstraat 13	1		1	Gemeente
2020	52	Rivieren-wijk	Aan de dijk	1		1	Rentree
2021	71	7423 RG	Colmschaterstraatweg 66			1	Gemeente
2021	45		Bestemmingsplan Steenbrugge fase 2	6		6	pm
Na 2021			Bestemmingsplan bedrijventerrein A1 (herziening 2014)	pm	pm	3	Gemeente



## Bijlage 2: Financiële uitgangspunten

In de NvU zijn de onderliggende financiële uitgangspunten gehanteerd. De gezamenlijke insteek is dat de overdrachtprijs transparant wordt bepaald. We proberen de financiële aspecten zo goed mogelijk in beeld te brengen en rekenen af aan de voorkant.

Uitgangspunt is dat de overdrachtprijs wordt gebaseerd op een bedrijfswaardeberekening. Op basis van deze methode wordt de contante waarde van de toekomstige kasstromen op de datum van de feitelijke overdracht bepaald.

In deze berekening worden de volgende kosten- en opbrengstenposten (bezien vanuit de corporatie) meegenomen:

opbrengsten	kosten
Huurinkomsten van de standplaatsen	Groot onderhoud
Huurinkomsten van de woonwagens	Dagelijks onderhoud
Restwaarde van de grond	Administratie en beheer
	OZB, verzekering, verhuurderheffing
	Huurderving

## Overeenstemming parameters

Aspect	Parameter	Parameter	stavaza
	Standplaats	Woonwagen	
Financieringsrente/disconteringsvoet	Conform WSW disconteringsvoet Bedrijfswaarde	Conform WSW disconteringsvoet Bedrijfswaarde	akkoord
Groot en regulier onderhoud	Op basis van de meerjarenonderhoudsraming gecorrigeerd naar een gemiddelde per exploitatiejaar per standplaats waarbij géén onderhoudselementen worden meegenomen met een cyclus van 40 jaar of langer.	Op basis van de meerjarenonderhoudsraming gecorrigeerd naar een gemiddelde per exploitatiejaar per woonwagen, waarbij géén onderhoudselementen worden meegenomen met een cyclus van 25 jaar of langer.	akkoord
Klein onderhoud	Normbedrag Nijbod		akkoord
Beheer en administratie	Kosten extern beheer (kengetallen Nijbod AWS+ Kosten Intern beheer: 7,5% bruto huuropbrengst	Kosten extern beheer (kengetallen Nijbod, AWS) + kosten intern beheer: 7,5% bruto huuropbrengst	akkoord
Huurprijs	Feitelijke huurprijs bij overdracht	Feitelijke huurprijs bij overdracht	akkoord
Huurstijging (restant-levensduur)	Conform "Gezamenlijke Leidraad economische parameters AW/WSW"	Conform "Gezamenlijke Leidraad economische parameters AW/WSW"	akkoord
Variabele lasten: Huurderiving Verzekeringen Onroerend zaak belasting Verhuurdersheffing	Uitgaven afgelopen jaren  n.v.t.	Uitgaven afgelopen jaren  % van de WOZ-waarde	akkoord
BTW- percentage	-	21%	akkoord
Stijging van variabele lasten (inflatie)	Conform "Gezamenlijke Leidraad economische parameters AW/WSW"	Conform "Gezamenlijke Leidraad economische parameters AW/WSW"	akkoord
Totale levensduur/looptijd bedrijfswaarde	40 jaar vanaf bouwjaar	25 jaar vanaf bouwjaar m.u.v. woonwagens vanaf 2018 (35 jaar)	akkoord
Restwaarde (na einde exploitatie)	Gemeentelijke grondprijzennota	Geen restwaarde	akkoord
Prijspeil/peildatum	Datum van overdracht	Datum van overdracht,	akkoord
Risico vervanging onbewoonbare koopwagen op huurstandplaats	n.v.t.	n.v.t.	akkoord