

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2025 36574-2025

Onderwerp:

Uitbreiding Woonwagenlocatie De Ark

Portefeuillehouder: A.J. Jakobs

Team: Vastgoed en Grondzaken

M. Lambers, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Op locatie De Ark 42 standplaatsen aan te leggen;
2. Op locatie De Ark 12 huurwoonwagenvarianten en 4 doorstroomwoningen te realiseren;
3. Hiervoor de grondexploitatie 'Uitbreiding De Ark' (bijlage 7) vast te stellen en het verwachte nadelige resultaat ad € 1.924.517,- in de grondexploitatie te dekken uit de reserve grondexploitatie;
4. Een krediet van € 6.277.020,- inclusief btw beschikbaar te stellen voor de realisatie van de 12 huurwoonwagenvarianten en 4 doorstroomwoningen;
5. In afwijking van de nota activabeleid:
 - de huurwoonwagenvariant annuïtair af te schrijven;
 - de doorstroomwoningen af te schrijven in 30 jaar;
6. De jaarlijkse kapitaallasten en overige exploitatielasten van € 222.174,- te dekken uit de toekomstige huuropbrengsten en de saldooverschillen te egaliseren via de reserve exploitatie woonwagens;
7. Besluitpunt 3, 4 en 6 door middel van een begrotingswijziging te regelen;
8. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jo. artikel 5 lid 2, onder b. van de Wet open overheid (Woo) geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlagen 6, 7 en 8.

Bijlage(n)

1. Beleidskader Ministerie van Binnenlandse Zaken
2. Woonbehoefte onderzoek najaar 2019
3. Brochure Uitbreiding woonwagenlocatie De Ark, Emmen
4. Uitbreidingsplan toelichting per locatie
5. Tekening plangebied

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit 26 augustus 2025 en de daarbij behorende stukken

6. Meerjarenoverzicht exploitatie (geheimhouding)
7. Grondexploitatie 'Uitbreiding De Ark' (geheimhouding)
8. Memo behorende bij de grondexploitatie 'Uitbreiding De Ark' (geheimhouding)

jaar	Zaaknummer
2025	36574-2025

1. Inleiding:

Er wordt al jarenlang gesproken over de uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen in de gemeente Emmen en specifiek op woonwagenlocatie De Ark. In de gemeente Emmen zijn momenteel 148 standplaatsen met wagens/woningen in verschillende eigendomssituaties. De standplaatsen zijn verdeeld over vijf locaties: De Ark, Valtherlaan, Vleerackers, Gierzwaluw en Lijsterveld. De gemeente Emmen beheert momenteel zowel koop- als de huurstandplaatsen, huurwoonwagens (geen fundering), huurwoonwagenwoningen (gefundeerd) en bergingen.

In 2018 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken een beleidskader voor woonwagens en standplaatsen ontwikkeld (zie bijlage 1). De kern van dit nieuwe beleid betreft het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid.

De gemeente Emmen heeft de aanbevelingen van het beleidskader opgevolgd en een woonbehoefte-onderzoek onder haar woonwagenpopulatie laten uitvoeren. De resultaten ervan zijn verwerkt in het rapport 'Woonbehoefte onderzoek najaar 2019'. Zie hiervoor bijlage 2.

Op basis van dit behoefte-onderzoek willen we komen tot de aanleg van nieuwe standplaatsen. Hiermee kan in fasen gekomen worden tot het beperken van de wachtlijst (inmiddels is er een wachtlijst van 243 standplaatszoekenden) van de kandidaten voor een standplaats.

In dit voorstel wordt aan uw raad voorgesteld om op locatie De Ark 42 standplaatsen aan te leggen, waarvan:

- 22 koopstandplaatsen op het voormalig trainingsveld van WKE;
- 4 koopstandplaatsen in het verlengde van de Van Eckweg;
- 12 huurstandplaatsen met 12 huurwoonwagenvarianten op het voormalig trainingsveld van WKE;
- 4 doorstroomstandplaatsen met 4 doorstroomwoningen (huur) op het 'Zwarte Plein' naast het centrumgebouw;

Voor het ontwikkelen van de nieuwe standplaatsen is onlangs een bestemmingsplanprocedure doorlopen voor het bestemmingsplan Emmen, De Ark (uitbreidingslocatie). Dit bestemmingsplan wordt in september 2025 ter vaststelling aan uw raad aangeboden. In dit bestemmingsplan betreft het een aantal van 40 standplaatsen: 38 standplaatsen voor deze uitbreiding en 2 standplaatsen die al gerealiseerd zijn.

Zie ook bijlage 3 en 4 voor een verdere uitwerking.

2. Beoogd effect:

Uitbreiding van het aantal standplaatsen op woonwagenlocatie De Ark. Hiermee voorzien we deels in de behoefte van de doelgroep en verkort dit de wachtlijst van standplaatszoekenden.

Dit past binnen de Woonvisie 2022-2030 en het gemeentelijk woonwagenbeleid dat in september 2025 ter vaststelling aan uw raad zal worden aangeboden. Ook geven we met de uitbreiding van standplaatsen invulling aan het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

3. Argumenten:

1.1 De uitbreiding voorziet deels in de vraag naar meer woonwagenstandplaatsen.

Met de aanleg van nieuwe standplaatsen gaat een lang gekoesterde wens van de doelgroep in vervulling. Met de uitbreiding van woonwagenlocatie De Ark maken we het mogelijk dat meer woonwagenbewoners in familieverband bij elkaar kunnen wonen. Ook het Woonbehoefteonderzoek uit 2019 heeft aangetoond dat er behoefte is aan extra standplaatsen.

1.2 De uitbreiding geeft deels invulling aan de woningbouwopgave.

Door de toevoeging van 42 standplaatsen helpen we ook deels mee aan de Woningbouwopgave.

2.1 De uitbreiding voorziet in de vraag naar woningen in het segment sociale huur.

Het uitgangspunt van de uitbreiding van standplaatsen is dat we rond de dertig procent sociale huurvoorraad willen realiseren (wagens/bergingen en standplaatsen). Hier komen we ook tegemoet aan de uitkomsten uit het woonbehoefteonderzoek en het past binnen het nog vast te stellen Woonwagengebeleid 2025.

1.3/2.2 Bewonerscommissie De Rolleman steunt het uitbreidingsplan.

De bewonerscommissie De Rolleman heeft zich jarenlang namens de woonwagengebwoners sterk gemaakt voor de uitbreiding van het aantal woonwagengestandplaatsen. De commissie is sinds de start van de planvorming nauw betrokken bij de uitbreiding van woonwagenge locatie De Ark. Het voorliggende plan is dan ook in samenspraak en in samenwerking met De Rolleman tot stand gekomen. Daarnaast is De Rolleman betrokken bij de toewijzing van de standplaatsen en blijft zij betrokken bij de verdere uitwerking van de uitbreidingsplannen. De toewijzing van de standplaatsen zal worden verwerkt in het Woonwagengebeleid dat in september 2025 ter vaststelling aan uw raad zal worden aangeboden.

3.1 Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een grondexploitatie nodig.

De ontwikkeling van deze grond is een gemeentelijke ontwikkeling. Er zijn hiervoor gronden die vervolgens als bouwrijpe kavels worden uitgegeven aan standplaatszoekenden. Deze manier van werken wordt een grondexploitatie genoemd. Het openen, herzien en sluiten van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

3.2 De reserve grondexploitatie is hiervoor bedoeld

In de grondexploitatie is opgenomen welke kosten en opbrengsten verwacht worden. De raad is bevoegd om de middelen uit de grondexploitatie beschikbaar te stellen aan het college om tot uitvoering over te gaan.

4.1 Voor de ontwikkeling maken we kosten.

De totale investering voor realisatie van de woonwagengevarianten en doorstroomwoningen is € 6.277.020,-. Deze is opgebouwd uit de grondverwervingskosten, bouwkosten en overige projectkosten. De dekking voor de hieruit voortvloeiende kapitaallasten worden gedekt door de huurinkomsten. Dit is in bijlage 6 nader uitgewerkt.

5.1 Een annuïtaire afschrijving is beter passend dan een lineaire afschrijving als er sprake is van huur.

In de nota activabeleid wordt voor een woonwagengewoning (= huurwoonwagengevariant) de lineaire afschrijvingsmethodiek gehanteerd. Hierbij zijn de lasten in de eerste jaren zeer omvangrijk. Hierbij zijn de lasten in het geval van verhuur in de eerste jaren onevenredig hoog. Het is niet wenselijk om huurders te confronteren met sterke schommelingen in het tarief. Het annuïtaire stelsel gaat uit van gelijkblijvende kapitaallasten over de jaren en is daardoor beter passend voor objecten waar huur uit wordt ontvangen. Omdat er bij de huurwoonwagengevariant sprake is van huur wordt geadviseerd de annuïtaire systematiek toe te passen en deze conform de nota activabeleid in 50 jaar af te schrijven tegen een rente van 1.1%.

5.2 De daadwerkelijke levensduur van een doorstroomwoning is langer dan 25 jaar.

In de nota Activabeleid wordt voor huurwoonwagenges (=doorstroomwoning) een afschrijvingstermijn van 15-25 jaar gehanteerd. Door de gebruikte materialen en verbeterde bouwtechnieken is de werkelijke levensduur van de doorstroomwoningen naar verwachting langer. Vandaar dat een afschrijvingstermijn van 30 jaar wordt gehanteerd. Conform de nota activabeleid wordt de doorstroomwoning annuïtair afgeschreven tegen een rente van 1,1%.

6.1 De huurprijs past binnen de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

Een huurwoonwagenge en woonwagengestandplaats zijn geclassificeerd als een sociale huurwoning. Hiervoor geldt een maximale (kale) huurprijs onder de huurtoeslaggrens. De exploitatieopzet gaat bij de verhuur van de huurwoonwagengevariant uit van een gemiddelde maandelijkse (kale) huurprijs van circa € 900,-.

6.2 De exploitatie van de huurwoningen levert jaarlijks een saldo op.

In de exploitatieopzet in bijlage 6 is uitgegaan van een exploitatieperiode van 40 jaar. Te zien is dat de exploitatie eerste (18) jaar negatief is en vervolgens positief wordt. Het cumulatieve negatieve resultaat uit de eerste 18 jaar, zal na 33 jaar weer zijn gecompenseerd. Met andere woorden: deze exploitatie is kostprijs dekkend over een periode van 33 jaar. Dit is gebruikelijk en passend binnen de uitgangspunten die we hiervoor bij gemeentelijk vastgoed hanteren.

In de bijlage is tevens te zien dat er met een vast jaarlijks bedrag aan onderhoudsuitgaven is gerekend. In de praktijk zal dit jaarlijks afwijken. Vooral de eerste jaren zullen de uitgaven op onderhoud lager zijn en dus ook het saldo minder negatief uitpakken. De geplande onderhoudsuitgaven zijn nu een gemiddelde over de gehele exploitatieperiode.

De saldo's per jaar worden geëgaliseerd vanuit de reserve exploitatie Woonwagens, die hiervoor bedoeld is en voldoende saldo heeft om dit te kunnen afdekken. De stand van de reserves zijn voldoende om de tekorten nu op te vangen.

7.1 Een begrotingswijziging is nodig om de begroting aan te passen.

Door een begrotingswijziging door te voeren wordt ervoor gezorgd dat de financiële administratie aansluit met de voorliggende besluitvorming. Hier leggen we de kosten vast en de wijze waarop de kosten worden gedekt. De begrotingswijziging is als bijlage 9 bijgevoegd.

8.1 Het openbaar maken van bijlage 6, 7 en 8 kan de economische en/of financiële positie van de gemeente schaden.

Geheimhouding kan slechts worden opgelegd indien wordt voldaan aan één of meerdere uitzonderingsgronden als genoemd in artikel 5.1 van de Woo. In dit geval is de uitzonderingsgrond van artikel 5 lid 2 onder b van toepassing. Het belang van informatieverschaffing weegt niet op tegen de economische en financiële belangen van de gemeente Emmen. Openbaarmaking van de grondexploitatie met daarin de grondprijzen kan de positie van de gemeente in de verdere uitwerking van de plannen schaden en effect hebben op de haalbaarheid. Daarnaast moeten we onevenredige bevoordeling of benadeling van derden voorkomen.

4. Kanttekeningen:

1.1 De planning van levering van nutsvoorzieningen hebben we geen invloed op.

De tijdige levering van nutsvoorzieningen is een cruciale factor in de planning van dit project. Er kan sprake zijn van onvoorziene vertragingen van levering die buiten onze controle valt. We blijven dit tijdens het proces monitoren en hebben nauw contact met de betreffende nutsbedrijven.

2.1 Verhuur van woonwagens is geen kerntaak van de gemeente.

Woonwagengewoners met een huishoudinkomen tot aan de inkomensklasse, zoals genoemd in artikel 48 van de Woningwet, vallen onder de doelgroep van de woningcorporaties. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van standplaatsen en woonwagens van deze doelgroep behoort daarmee tot hun kerntaak. De uitbreiding van woonwagenlocatie De Ark voorziet in 12 huurwoonwagenvarianten voor deze doelgroep. Woningcorporatie Lefier heeft eerder laten weten, vanwege andere prioriteiten binnen hun kerntaken, op dit moment niet mee te kunnen werken aan de uitbreidingsplannen van woonwagenlocatie De Ark. Gezien het grote tekort is het van groot belang dat we als gemeente wel voorzien in deze woonbehoefte en dat het plan verdere voortgang krijgt. Er vindt overleg plaats met woningcorporatie Lefier over de toekomstige overdracht van sociale huurstandplaatsen en huurwoonwagenvarianten.

3.1 De grondexploitatie heeft een tekort van € 1.924.517,-.

In de grondexploitatie wordt uitgegaan van de grondprijzen die zijn vastgesteld in de nota grondprijzen 2025. De grondprijs voor woonwagen standplaatsen is gerelateerd aan de sociale woningbouw. Hierdoor ontstaat een tekort die niet vanuit de kavelverkoop opgevangen kan worden. De reserve grondexploitatie is bedoeld om deze tekorten op te vangen.

De reserve grondexploitatie tellen wij mee bij het beschikbare weerstandsvermogen om het totaal aan risico's dat de gemeente loopt op te vangen (zie paragraaf weerstandsvermogen bij begroting/jaarrekening).

Door het tekort te dekken uit de reserve grondexploitatie daalt ons beschikbare weerstandsvermogen en daarmee ook onze weerstandscapaciteit. Overigens wordt de reserve grondexploitatie met dit voorstel ingezet voor het doel waar deze voor in het leven is geroepen.

5. Financiën:

De ontwikkeling van het woonwagencentrum De Ark bestaat uit het bouw- en woonrijp maken van het gebied (grondexploitatie) en de bouw van 12 huurwoonwagenvarianten en 4 doorstroomwoningen. De woningen/woonwagenvarianten blijven eigendom van de gemeente en worden verhuurd.

Bouw- en woonrijp maken (grondexploitatie)

De grondexploitatie betreft de som van alle kosten inclusief uitgavenstijging en rentetoerekening en de opbrengst van gronduitgifte (bijlage 7). We verkopen de kavels voor een marktconforme grondprijs. De gemeentelijke kosten dekken we deels vanuit deze opbrengst. De totaal geraamde kosten voor de grondexploitatie bedragen € 3.700.822,-. De grondexploitatie sluit met een nadelig financieel resultaat van € 1.924.517,-. Voor het verwachte nadelige resultaat wordt een voorziening getroffen dat gedekt wordt uit de reserve grondexploitatie. Deze werkwijze is bij het vormen van de reserve grondexploitatie besloten.

- Verloop algemene reserve grondexploitatie

	jaar						
	2023 werkelijk	2024 werkelijk	2025 verwachting	2026 verwachting	2027 verwachting	2028 verwachting	2029 verwachting
saldo 1-1-	6.542.459	9.995.277	12.311.959	12.145.197	13.090.854	13.903.185	14.553.950
toevoegingen							
resultaat jaarrek	3.452.818	2.386.127	1.958.300	1.148.407	1.017.312	858.001	1.045.615
onttrekkingen							
resultaat jaarrek		-69.445	-200.545	-202.751	-204.981	-207.236	-209.515
woonwagenlocatie de Ark			-1.924.517				
Totaal	9.995.277	12.311.959	12.145.197	13.090.854	13.903.185	14.553.950	15.390.049

Bouwkosten en perceelinrichting huurwoonwagenvarianten en doorstroomwoningen

In totaal worden 12 huurwoonwagenvarianten en 4 doorstroomwoningen gebouwd. De totale kosten voor de bouw zijn geraamd op € 6.277.020,- inclusief niet compensabele btw.

Voor de totale investering van € 6.277.020,- (inclusief 10% voor onvoorziene kosten) wordt gevraagd een krediet beschikbaar te stellen. Zie bijlage 6.

De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn:

1. 50 jaar voor huurwoonwagenvarianten
2. 30 jaar voor doorstroomwoningen
3. Op grond wordt niet afgeschreven.

De afschrijvingsmethode is annuïtair, waarbij de rekenrente 1,1% is.

De structurele kapitaallasten (van € 169.214,-) en de overige exploitatielasten (€ 52.960,-) van in totaal € 222.174,- op jaarbasis worden gedekt uit verhuuropbrengsten. Saldooverschillen worden gedekt uit de reserve exploitatie woonwagens. De stand van de reserve is per 1 januari 2025 € 1.604.234,- en daarmee ruim voldoende om de saldo tekorten in de eerste 18 jaar op te kunnen vangen. Daarna zullen de exploitatie overschotten weer worden toegevoegd aan de reserve exploitatie woonwagens.

6. Uitvoering:

Na een positief raadsbesluit kan de verdere voorbereiding beginnen. Hierbij gaat het om het bouw- en woonrijp maken van de standplaatsen, het bouwen van de huurwoonwagenvarianten en doorstroomwoningen, het voorbereiden en organiseren van de verkoop van de standplaatsen en het opstarten van de verhuur- en beheerorganisatie. De verwachte planning is dat de uitbreiding eind 2026 gerealiseerd zal worden.

Bewonerscommissie De Rolleman blijft ook in deze periode nauw betrokken bij de verdere uitwerking.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 26 augustus 2025.

burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

N.A. Plantinga

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2025 36574-2025

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2025,

besluit:

1. Op locatie De Ark 42 standplaatsen aan te leggen;
2. Op locatie De Ark 12 huurwoonwagenvarianten en 4 doorstroomwoningen te realiseren;
3. Hiervoor de grondexploitatie 'Uitbreiding De Ark' (bijlage 7) vast te stellen en het verwachte nadelige resultaat ad € 1.924.517,- in de grondexploitatie te dekken uit de reserve grondexploitatie;
4. Een krediet van € 6.277.020,- inclusief btw beschikbaar te stellen voor de realisatie van de 12 huurwoonwagenvarianten en 4 doorstroomwoningen;
5. In afwijking van de nota activabeleid:
 - de huurwoonwagenvariant annuïtair af te schrijven;
 - de doorstroomwoningen af te schrijven in 30 jaar;
6. De jaarlijkse kapitaallasten en overige exploitatielasten van € 222.174,- te dekken uit de toekomstige huuropbrengsten en de saldoverschillen te egaliseren via de reserve exploitatie woonwagens;
7. Besluitpunt 3, 4 en 6 door middel van een begrotingswijziging te regelen;
8. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jo. artikel 5 lid 2, onder b. van de Wet open overheid (Woo) geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlagen 6, 7 en 8.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2025.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout