



Beleid woonwagens en standplaatsen (stichting BWSA)

16 maart 2021

Inleiding

In deze notitie wordt het beleid over woonwagens en standplaatsen van de vier samenwerkende woningcorporaties in de stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn (BWSA) weergegeven.

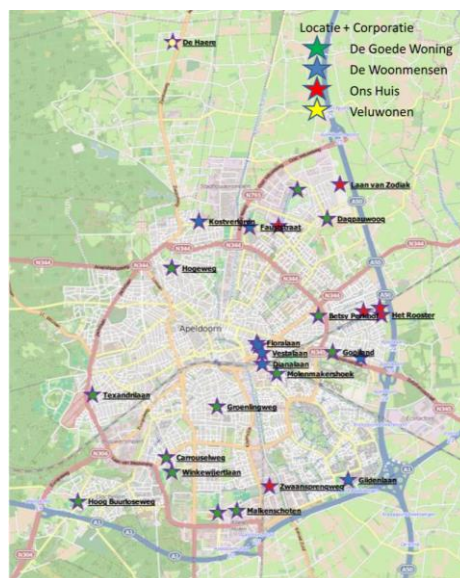
Beschrijving huidige situatie

Huidige omvang van de voorraad standplaatsen, huurwagens en werkterreinen (BWSA)

De omvang van de voorraad is per 1 januari 2021 als volgt (excl. werkterreinen):

	Aantal standplaatsen	Standplaatsen met Huurwoonwagen	Standplaatsen zonder Huurwoonwagen	Werkterrein
De Goede Woning	79	26	53	18
de Woonmensen	37	11	26	5
Ons Huis	65	24	41	7
Veluwonen	65	6	59	0
	246	67	181	30

- De standplaatsen en werkterreinen zijn verspreid over 28 locaties in Apeldoorn
- Standplaatsen worden verhuurd met of zonder woonwagen. Indien de standplaats wordt verhuurd zonder woonwagen, dan zorgt de huurder zelf voor een woonwagen.
- Naast bovengenoemde voorraad zijn 80 standplaatsen in particulier eigendom. In totaal zijn er thans in Apeldoorn 326 woonplekken voor woonwageneigenaren (in eigendom van particulier of de woningcorporaties). Apeldoorn heeft de meeste woonwageneigenaren van alle gemeenten in Nederland.



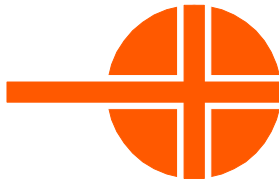


Doelgroep(en)

- De doelgroep sluit voor de combinatie huurwoonwag en standplaats aan bij de doelgroep van beleid van de woningcorporaties, te weten huishoudens met een belastbaar verzamelinkomen onder de inkomensgrens voor sociale huurwoningen. Ook gelden, afhankelijk van de huurprijs, de inkomensvoorwaarden van het passend toewijzen. De huurder dient een woonwagenachtergrond te hebben.
- Als alleen de standplaats wordt verhuurd, dan moet de huurder zelf een eigen wagen plaatsen. Om deze wagen te kunnen aanschaffen dient er voldoende inkomen dan wel vermogen te zijn. Bij verhuur van alleen de standplaats wordt daarom de inkomensgrens voor sociale huurwoningen niet gehanteerd.
- De doelgroep kan worden uitgesplitst in twee subdoelgroepen, te weten personen met een achtergrond als woonwagewoner of personen met een achtergrond als kermisexploitant. De locaties zijn gelabeld voor de twee subdoelgroepen.

Vraag en aanbod voor woonwag en standplaatsen

- De gemeente heeft in 2019 een behoefteonderzoek laten uitvoeren. Hieruit komt dat er behoefte is aan 115 extra standplaatsen. Op basis van het behoefteonderzoek concludeert de gemeente dat de sociale woningvoorraad met ongeveer 25 à 30 huurwoonwag op een huurstandplaats uitgebreid moet worden. Dit is 25% van de behoefte. De rest van de standplaatsen wordt in de koopsector ontwikkeld.
- De mutatiegraad is laag. Er komen jaarlijks 1 a 2 standplaatsen vrij voor verhuur. De mutatiegraad schommelt rond de 1%.
- Vraag naar huur: de vraag naar woonwag en standplaatsen wisselt sterk. Publicatie in Woonkeus Stedendriehoek levert een wisselend aantal reacties op. In de praktijk is geen sprake van leegstand. Hieruit kan worden afgeleid dat er voldoende vraag is voor het huidige aanbod.
- Vraag naar koop: Apeldoorn kent relatief veel huurstandplaatsen. Regelmatig komen verzoeken van bewoners binnen om de standplaats en/of huurwoonwag te kopen. Er is een behoefte om eigenaar te worden van standplaats cq. huurwoonwag.



Beleid

Algemeen

- Het exploiteren en beheren van woonwagendstandplaatsen met een huurwoonwagend wordt beschouwd als een kerntaak van de corporaties. Het exploiteren en beheren van werklocaties is geen kerntaak. Huurwoonwagens worden niet verkocht.
- De locaties hebben geen strategische waarde als grondpositie.
- Kernvoorraad: Om de doelgroep van beleid in deze nichemarkt blijvend te bedienen wordt een kernvoorraad van 67 huurwoonwagens (inclusief standplaats) op 28 locaties in stand gehouden. Op termijn wordt de kernvoorraad uitgebreid.
- Verhuur van de standplaatsen en huurwoonwagens geschiedt conform Woonkeus regels.
- Verkoop standplaatsen: De bewoners en potentiële bewoners van huurstandplaatsen met eigen woonwagend behoren over het algemeen niet tot de doelgroep van beleid. Zij beschikken meestal over voldoende financiële middelen om een standplaats te kopen. Daarom is het naast de kernvoorraad niet nodig om meer standplaatsen in verhuur te houden. Alle standplaatsen zonder huurwoonwagend kunnen, bij mutatie of aan zittende bewoners, worden verkocht¹.
- Verkoop werkterreinen: werkterreinen behoren niet tot het werkgebied van de corporaties. Bij werkterreinen speelt ook het risico van vervuiling. De werkterreinen kunnen worden verkocht, mits ze geen directe relatie hebben met een standplaats. Indien er wel een gekoppelde relatie is met een werkterrein wordt in individueel geval een afweging gemaakt.
- Onderhoud wordt op basiskwaliteitsniveau uitgevoerd. Dat wil zeggen dat alles functioneert en schoon, heel en veilig is.
- Financiële gezonde basis BWSA: wij streven naar een kostendekkende bedrijfsvoering. Inkomsten en uitgaven dienen met elkaar in evenwicht te zijn. Via de meerjarenbegroting wordt hierop gestuurd. Indien er geen evenwicht is zullen de corporaties bijdragen in het tekort danwel delen in het positieve resultaat.
- Het sociaal beheer is er op gericht om de rust te behouden. Er is geen afwijkende aanpak t.o.v. andere huurders. Wel is er intensiever contact met de bewoners dan bij reguliere huurwoningen. Door dit intensievere contact kan er snel ingegrepen worden zodra wij zien dat regels worden overtreden of vergunningen ontbreken. Overtredingen in de openbare ruimte worden direct gemeld bij de gemeente. Hierbij is goede samenwerking met en directe opvolging door de gemeente van essentieel belang.

Vervanging

- Huurwoonwagens hebben een exploitatieperiode van 25 jaar.
- Aan het einde van de exploitatieperiode wordt beoordeeld of het mogelijk is de technische levensduur te verlengen. Indien dat tegen acceptabele kosten mogelijk is wordt hiervoor gekozen. Zo niet, dan wordt de huurwoonwagend vervangen.

¹ De standplaatsen van De Haere zijn in eigendom van de gemeente Apeldoorn. De gemeente heeft aangegeven deze standplaatsen te willen verkopen.



- In geval van vervanging heeft de huurder recht op de in het Burgerlijk Wetboek genoemde verhuiskostenvergoeding. Deze bijdrage is te gebruiken voor de te verwachten herinrichtingskosten (vloerbedekking, vitrage en gordijnen) .
- Nieuwe huurwoningen voldoen aan het bouwbesluit woningen.

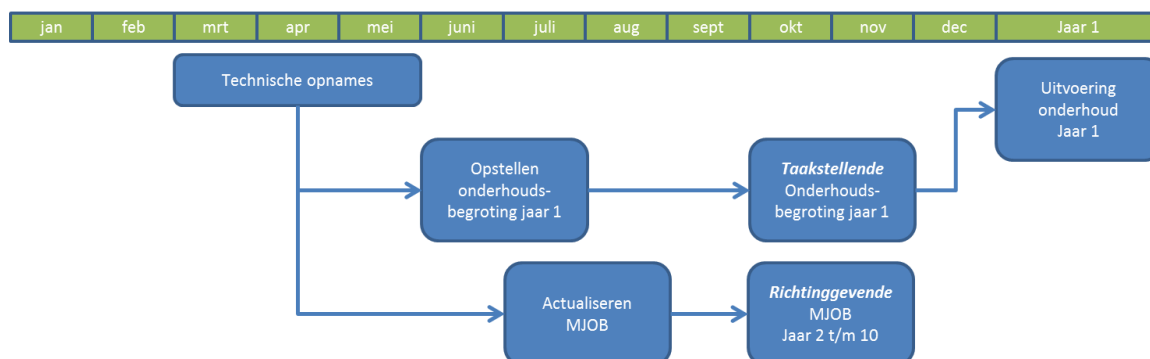
Onderhoud

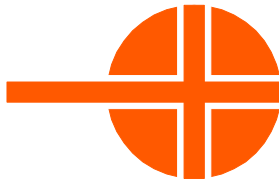
- Bij inplandige investeringen in de units wordt uitgegaan van het voorzieningenniveau zoals die aanwezig is.
- De units bestaan doorgaans uit een sanitaire ruimte en een berging. Deze bergingen worden intensief gebruikt, onder meer om kleding op te slaan en er een wasmachine en droger te gebruiken. Daardoor moet de ruimte voorzien zijn van een verwarming.
- Onderhoud aan geisers, gevelkachels en cv-ketels wordt via contractonderhoud uitgevoerd. Jaarlijks wordt de voorraad geisers, kachels en cv-ketels geïnspecteerd en onderhouden.
- Van de daken wordt 1/3^e deel per jaar geïnspecteerd, schoon gemaakt en kleine herstellingen uitgevoerd.
- Herstel van straatwerk wordt in de meerjarenbegroting als totale post opgenomen (budget).
- Het waterpas stellen van huurwoningen wordt niet planmatig uitgevoerd. Wel bij nieuw geplaatste woningen i.v.m. mogelijke zetting van de ondergrond.

Meerjarenonderhoudsbegroting

- Om de kwaliteit en betrouwbaarheid van de meerjarenonderhoudsbegroting te verbeteren is in 2018 voor het gehele bezit een conditiemeting uitgevoerd conform de NEN 2767. Deze conditiemetingen zijn vastgelegd in 'locatiebeheerplannen' en vervolgens financieel vertaald naar de meerjarenonderhoudsbegroting (10 jaar).
- Om grip op het onderhoud en de onderhoudsuitgaven te houden wordt jaarlijks een technische opname/conditiemeting van 1/3^e van het bezit uitgevoerd. Op basis van de opnames wordt een taakstellende begroting voor het volgende jaar opgesteld. Tevens wordt met de informatie uit de inspectie de MJOB aangepast en geactualiseerd. Hierdoor houden we grip op de noodzakelijke werkzaamheden en plagen we tijdig onderhoud.

In tijdlijn ziet het er als volgt uit:



**Bouwaanvragen en ZAV-beleid**

- Voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (incl. WMO voorzieningen) is altijd goedkeuring nodig van BWSA. De voorzieningen moeten professioneel worden aangebracht. Dit omdat de woonwagens zeer kwetsbaar zijn. De kosten zijn voor rekening van de huurder.
- Voor veranderingen aan de buitenzijde van woonwagens en units heeft de eigenaar of huurder in alle gevallen een bouwvergunning nodig van de gemeente.

Toewijzing

- De regels uit de samenwerkingsovereenkomst regionale woonruimteverdeling Stedendriehoek zijn van toepassing.
- Bij de toewijzing van standplaatsen, huurwagens en/of werkterreinen geldt afhankelijk van de soort locatie een voorrangspositie voor hetzij gegadigden met een achtergrond als woonwagenbewoner hetzij gegadigden met een achtergrond als kermisexploitant. Voor alle kandidaten geldt dat zij ingeschreven dienen te staan als woningzoekende bij Woonkeus Stedendriehoek. Bij de verhuur van standplaatsen krijgen kandidaten uit de gemeente Apeldoorn voorrang boven kandidaten van buiten de eigen gemeente.
- Kandidaten moeten hun achtergrond aantonen middels een historisch overzicht van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie (BRP). Kermisexploitanten dienen bovendien zelf of via de ouders lid te zijn van de bond van kermisexploitanten en ingeschreven te staan bij de Kamer van Koophandel. Samengevat:
 - Ze wonen of hebben gewoond op een kermislocatie
 - Zijn lid van de bond van kermisexploitanten (zelf of via ouders)
 - Staan ingeschreven bij KvK (zelf of via ouders)
 - Voorrang als ze wonen in de gemeente Apeldoorn
- Wanneer een standplaats zonder huurwagen niet verkocht wordt en voor verhuur beschikbaar komt, zal BWSA deze standplaats verhuren zonder woonvoorziening en dient de huurder van de standplaats zelf de aanschaf van woonruimte inclusief de daarvoor vereiste bouwvergunning te verzorgen.
- Standplaatsen worden bij mutatie verhuurd met een verwarmde berging inclusief opstelplaats voor een wasmachine maar zonder sanitair. Via de huurovereenkomst wordt het onderhoud aan het sanitair uitgesloten.
- In het geval een ingeschrevene bij Woonkeus Stedendriehoek een standplaats of standplaats met huurwagen krijgt toegewezen, vervalt zijn of haar inschrijving bij Woonkeus. Alleen als een inschrijving bij Woonkeus wordt benut om een werkterrein in huur te verwerven, blijft de inschrijving bij Woonkeus Stedendriehoek gehandhaafd.
- Bij nieuwe verhuringen van een standplaats met huurwagen wordt een gecombineerde huurovereenkomst aangeboden. Zodoende kan worden voorkomen dat de huurder de huur van de huurwagen opzegt en BWSA kosten moet maken voor het afvoeren en opslaan of overdoen van de huurwagen.
- Voor de verhuur van huurwoonwagens geldt dat het verzamelinkomen van het huishouden niet hoger mag zijn dan de inkomensgrens. Tevens gelden de regels van de passendheidsstoets.
- Toewijzing van alleen een standplaats is ook mogelijk voor huishoudens met een hoger inkomen dan de inkomensgrens. Deze verhuringen komen ten laste van de afwijking die is toegestaan in het kader van de inkomensgrens.



- Om woonfraude tegen te gaan wordt niet meegewerkt aan woningruil en verzoeken tot medehuurderschap (tenzij wettelijk noodzakelijk).

Handhaving

- Ten behoeve van de doelgroep laat BWSA erop toezien dat huurders van een standplaats en/of huurwagen persoonlijk gebruik maken van het gehuurde. Als dat niet langer het geval blijkt en de huurder niet binnen een gestelde termijn zelf weer het hoofdverblijf kiest in het gehuurde zal BWSA ontbinding van de huurovereenkomst vorderen.
- Voor kermisexploitanten wordt gedoogd dat deze gedurende het jaar veelvuldig elders verblijf houden maar dit laat onverlet dat zij het gehuurde niet mogen onderverhuren.
- BWSA laat erop toezien dat op de door haar verhuurde standplaatsen en werkterreinen geen woonvoorzieningen worden bijgeplaatst zonder vergunning. Waar dit wel wordt gesignaleerd, volgt een verzoek aan de gemeente Apeldoorn om handhavend op te treden. Ervaringen uit het verleden hebben geleerd dat tegen illegale overstaanders direct opgetreden dient te worden.
- Er is een grote behoefte onder woonwagenbewoners om onderling de vrijkomende standplaatsen te gunnen aan iemand uit de eigen familie of aan iemand die bereid is er veel geld voor neer te tellen. BWSA treedt actief op tegen onderverhuur, dubbele bewoning op een standplaats en woonfraude.

Huurincasso

- BWSA hanteert een streng incasso-beleid omdat de ervaring leert dat huurachterstanden snel oplopen als niet tijdig actie wordt ondernomen.
- BWSA bewaakt de lijst met huurders die een achterstand hebben en ziet erop toe dat tijdig een betalingsregeling wordt getroffen of een incassobureau of deurwaarder wordt ingeschakeld. Waar dit geen resultaten oplevert, ziet BWSA erop toe dat een ontbindingsprocedure wordt gestart. BWSA bepaalt of er reden is om een laatste kanstraject aan te bieden (doorgaans alleen als er kleine kinderen betrokken zijn en er met de huurder betrouwbare afspraken mogelijk zijn).
- Bij mogelijke ontruiming van een standplaats wordt, in verband met de enorme kosten die gemaakt moeten worden bij het verwijderen van een wagen in eigendom bewoner, per casus naar de financieel meest optimale werkwijze gezocht.

Huurbeleid bij mutatie

- Bij een huurstandplaats met eigen wagen, geldt voor de standplaats een streefhuur van 100% van de maximaal toegestane huurprijs (volgens het woningwaarderingstelsel).
- Bij nieuwe verhuur van een standplaats met huurwagen geldt een streefhuur van 80% van maximaal redelijk met een maximum van de laagste aftoppingsgrens.
- Indien de huur van een standplaats samen met die van een daarop gesitueerde huurwagen boven de laagste aftoppingsgrens uitkomt zal de gezamenlijke huur zodanig worden verlaagd dat de totale huur net onder de laagste aftoppingsgrens blijft.
- Bij huurderwisseling wordt de huurprijs van standplaats, huurwagen en werkterrein op het dan geldende percentage van de maximaal redelijke huur gebracht. De huurprijs blijft echter ongewijzigd als de tenaamstelling wijzigt (i.v.m. samenwoning of relatiebreuk) en een van de partners ook voordien huurder was van de standplaats, huurwagen of werklocatie.



Jaarlijkse huuraanpassing

- Bij de jaarlijkse huurverhoging wordt het wettelijk kader aangehouden.
- De gezamenlijke huurdersorganisaties wordt gevraagd om te adviseren over de jaarlijkse huuraanpassing.
- BWSA onderzoekt momenteel of het mogelijk is over de huuraanpassing te overleggen met de belangenverenigingen van reizigers en kermisexploitanten.

Verkoop

- Standplaatsen en werkterreinen worden via een notaris verkocht voor een jaarlijks vast te stellen m2 prijs. Deze prijs is kosten koper waarbij dus kosten van kadaster, notaris en overdrachtsbelasting voor rekening van de koper komen.
- Huurwagens in combinatie met huurstandplaatsen worden niet verkocht.

Financiën

- Uitgangspunt voor de exploitatie van woonwagens en standplaatsen (in BWSA) is dat deze kostendekkend is. Inkomsten en uitgaven zijn met elkaar in evenwicht. Via de meerjarenbegroting wordt hierop gestuurd. Indien er geen evenwicht is zullen de corporaties bijdragen in het tekort danwel delen in het positieve resultaat.
- Exploitatie overeenkomst: de uitgangspunten bij de onderlinge verrekening tussen de woningcorporaties zijn vastgelegd in een exploitatieovereenkomst.
- Om te voorkomen dat BWSA “dood” geld in kas heeft is besloten om jaarlijks af te rekenen. Hierdoor is er geen voorziening voor toekomstig onderhoud aangelegd. De consequentie hiervan is dat er, bij grote renovaties van de units en vervangingen van woonwagens, een tekort ontstaat. Mogelijk dat het tekort door “toevallige verkopen” gedeeltelijk wordt gecompenseerd.
- Verdeling exploitatieresultaat: het exploitatieoverschot of tekort wordt in overeenstemming met de in de exploitatieovereenkomst afgesproken verdeelsleutel verdeeld over de participerende woningcorporaties. De gehanteerde verdeelsleutel is gelijk aan de bij Stichting VSW gehanteerde verdeelsleutel.²
- Op grond van artikel 21a lid 1 Ww is het verstrekken van vermogen aan een verbinding niet toegestaan. Op grond van, onder andere, artikel 12 lid 2 sub a Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: Btiv) kan ontheffing worden verleend voor dit verbod. Jaarlijks wordt deze ontheffing aangevraagd bij de Autoriteit Woningcorporaties.

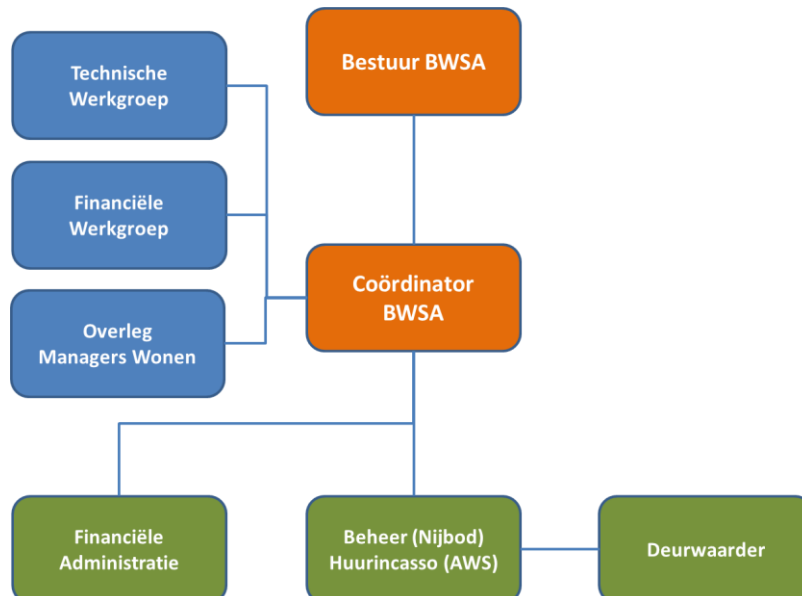
BWSA organisatie

- Het BWSA-bestuur wordt gevormd door de directeur-bestuurders van de 4 participerende wooncorporaties.

² De afwikkeling van dit exploitatieresultaat is in het verleden met de Belastingdienst afgestemd. Daarbij is door de inspecteur aangegeven dat de bijdragen/ontvangsten zijn vrijgesteld van de heffing van omzetbelasting (op grond van Artikel 11 lid 1 letter u van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en Artikel 9 lid 1 letter f van het Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968).



- Het bestuur heeft een coördinator aangesteld die het centrale aanspreekpunt is over woonwagenzaken voor de corporaties, de gemeente en Nijbod (belast met het dagelijks beheer).
- De coördinator coördineert alle activiteiten van BWSA (beleid, financiën, onderhoud, nieuwbouw, renovatie, verhuur en bewonerszaken). De coördinator signaleert ontwikkelingen en bewaakt dat gemeente, Nijbod en woningcorporaties hun actiepunten tijdig afhandelen. De coördinator laat zich ondersteunen door de managers wonen, een financiële werkgroep en een technische werkgroep.
- De coördinator zorgt dat beleidskeuzes en belangrijke investeringen vooraf geaccordeerd worden door een BWSA-bestuursbesluit. Belangrijke beslissingen worden, alvorens deze in het BWSA-bestuur te behandelen, voorbesproken met één van de werkgroepen. In de werkgroepen zitten vertegenwoordigers van alle vier corporaties.





Bijlage

Om de historie van de exploitatie BWSA in beeld te houden volgt hier een beschrijving:

De volgende financiële mijlpalen schrijven de geschiedenis van BWSA:

- Vanaf 2006 wordt samengewerkt in BWSA. Gedurende 6 jaar zijn de locaties van de gemeente overgenomen en zijn nieuwe locaties ontwikkeld (Zuidbroek). Eind 2011 is de situatie bereikt dat alle locaties bij BWSA in de exploitatie zijn gekomen.
- In 2013 heeft een afwaardering plaatsgevonden omdat er overgestapt is van waardering op historische kostprijs naar waardering op bedrijfswaarde. Dit betekende dat er door de corporaties (als eigenaren) een onrendabele top moest worden afgeboekt van in totaal € 7.931.785,-. Per eind 2013 hebben de corporaties de afboeking verwerkt.
- In 2014 heeft er nog een kleinere correctie plaatsgevonden, door onder andere het inrekenen van de verhuurderheffing en het aanpassen van de restwaardeberekening grond.
- Van 2015 tot en met 2019 had BWSA jaarlijks een positief resultaat. Dit resultaat is voornamelijk bereikt door “toevallige verkopen”.
- Vanaf 2020 kent BWSA een negatief resultaat.

Hieronder een overzicht van de verlies en winstrekening vanaf het begin (2006).



Winst- en verliesrekening BWSA

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Huren	188.689	392.109	493.866	538.445	619.246	786.268	923.677	963.844	999.132	1.020.099	1.035.499	1.039.246	1.046.817	1.054.062	1.068.955
Boekwinst verkopen	2.855	-8.491	33.173	0	-3.624	0	-61.052	118.746	-22.143	79.417	57.710	-7.195	231.936	129.629	140.131
Voorschotten	40.000														
Totaal baten	231.544	383.618	527.039	538.445	615.622	786.268	862.625	1.082.590	976.989	1.099.516	1.093.209	1.032.051	1.278.753	1.183.691	1.209.086
Huur eigenaar	266.128	596.407	754.894	769.725	965.106	1.195.478	1.279.846	9.196.007	658.033	355.451	275.860	81.574	100.533	216.787	447.553
Onderhoudskosten					143.135	234.890	225.321	176.386	256.783	157.756	149.975	231.134	473.429	414.398	465.153
Overige exploitatielasten	63.929	139.797	166.451	191.643	221.080	249.534	303.118	314.186	319.894	312.961	317.573	323.105	329.887	326.827	334.422
Beheerkosten	45.736	23.692	110.354	100.307	60.838	24.697	30.168	43.867	86.934	108.534	77.214	74.466	103.455	80.529	102.183
Totaal lasten	375.793	759.896	1.031.699	1.061.675	1.390.159	1.704.599	1.838.453	9.730.446	1.321.644	934.703	820.622	710.279	1.007.304	1.038.541	1.349.311
Jaarresultaat*	-144.247	-375.958	-503.948	-520.951	-768.468	-915.311	-967.556	-8.641.166	-339.578	172.994	273.461	321.832	271.459	145.160	-140.225
Bijzonderheden:				Onderhoud apart begroot, gestart met MJOB	Overname De Haere in erfpacht	Alle locaties in exploitatie	Afwaardering door overstap naar bedrijfswaarde	Verhuurderheffing, kosten coördinator ingerekend	Afspraak belastingdiens t BTW						

* i.v.m. vereenvoudiging klopt de optelling niet exact

