



Een heldere aanpak leidt tot verantwoorde exploitatie woonwagenlocaties

Beheer en onderhoud van standplaatsen en woonwagens is een taak die het beste door woningbouwcorporaties kan worden uitgevoerd. De meeste corporaties zitten hier echter niet op te wachten. In vergelijking met de reguliere woningbouw lijkt het beheren en exploiteren van woonwagenlocaties meer tijd en geld te kosten. En dan zijn er ook nog de huurders. Onbekendheid en vooroordelen zijn niet bevorderlijk voor het enthousiasme om met deze doelgroep aan de slag te gaan. Integra projecten en beheer heeft een brede ervaring op dit gebied. Het bedrijf adviseert en ondersteunt bij de exploitatie en het beheer van woonwagenlocaties.

Integra heeft een jarenlange expertise met woonwagenbeleid en aanverwante zaken en kan, volgens directieleden Henk van den Burg en Loek Heinsman, veel betekenen voor gemeenten en woningcorporaties. Waar moeten we dan aan denken? Van den Burg: 'Integra adviseert niet alleen, maar is desgewenst ook uitvoerende partij. 'Als we in samenwerking met onze opdrachtgever een effectief beleid hebben ontwikkeld, kunnen we ook optreden als initiërende partij voor het implementeren van dit nieuwe beleid.'

Op het gebied van woonwagenlocaties en huisvesting is vaak sprake van huursituaties die niet meer van deze tijd zijn. Wij kunnen deze situaties moderniseren, waardoor een duidelijke kwaliteitsverbetering in de sector ontstaat.'

Loek Heinsman: 'Daarnaast begeleiden we bijvoorbeeld gemeenten bij de overdracht aan woningcorporaties. Of bij de overdracht van huurstandplaatsen en de verkoop van huurwagens aan de zittende huurders. Vaak is er sprake van onbekendheid met woonwagenbewoners. In dat geval begeleidt Integra de medewerkers zodat ze op een prettige en effectieve wijze kunnen samenwerken met de voor hen nieuwe doelgroep.'

Verantwoorde exploitatie

In de huidige tijd zijn middelen beperkt. Gemeenten worden geconfronteerd met minder inkomsten en meer werk. Er moeten dus keuzes worden gemaakt. Ook woningcorporaties staan onder grote druk. Zij moeten zich gaan richten op de oorspronkelijke doelstelling. Het huisvesten van de lagere sociale inkomensgroepen.

Henk van den Burg: "Woonwagenbewoners zijn niet populair bij gemeenten en woningcorporaties. Gemeenten beheren van oudsher woonwagenlocaties. De overheid stimuleert woningcorporaties om deze woonvorm te beheren. Doorgaans zijn ze echter niet vertrouwd met deze doelgroep en het in eigendom hebben en beheren van huurwoonwagens en huurstandplaatsen. Het beheren en exploiteren van woonwagenlocaties kost meer tijd en meer geld in vergelijking met de reguliere woningbouw, is de overtuiging van de meeste corporaties. Met name de huurwoonwagen is een woonvorm die veel onderhoud en aandacht behoeft. Het gaat dan om de mindere kwaliteit (afschrijving in 25 jaar), het achterstallig onderhoud, verouderde huurwoonwagens, etc.

Verouderde centra en de woonomstandigheden maken het plaatje niet aantrekkelijk voor een woningcorporatie. Toch zijn er wel degelijk mogelijkheden voor een verantwoorde exploitatie door enerzijds de woonsituatie sociaal en fysiek te verbeteren en anderzijds de kosten en aandacht te beperken. Integra heeft in het recente verleden op diverse locaties laten zien dat het mogelijk is met beperkte investeringen een situatie te creëren die alle betrokkenen tevreden stemt.'

Welke aanpak?

Loek Heinsman: 'Als wij een plan van aanpak realiseren is ons uitgangspunt dat er een huursituatie ontstaat die voldoet aan de huidige maatstaven. Het doel is dat de woonwagens in eigendom op eigen koopstandplaatsen of standplaatsen in erfpacht komen te staan. De standplaatsen voor de huurwagens worden aan de bewoners verhuurd, eventueel worden er investeringen gedaan om het geheel op een beter kwaliteitsniveau te brengen. In de praktijk brengen wij advies uit en begeleiden de betrokkenen naar een positief eindresultaat. We kunnen ook een rol spelen in het zoeken naar betaalbare oplossingen.'

Elementen die naar voren komen in een plan van aanpak zijn onder andere de wensenlijst van eigenaar/verhuurder, toetsing bestemmingsplan en omgevingsvergunning, gesprekken met de huurders zodat wensen en eventuele klachten duidelijk worden. Heinsman: 'Bij de huurders kan bijvoorbeeld de wens bestaan om een huurwagen te kunnen kopen. De opbrengsten uit de verkoop kunnen worden aangewend voor kwaliteitsverbetering. Daarnaast kijken we naar de onderhoudssituatie en stellen we een onderhoudsbudget op. Eventueel achterstallig onderhoud dient te worden aangepakt. Een belangrijk aspect is de huurwoonwagens, in elk geval op termijn, te vervangen door huurwoningen, waarbij aandacht voor de woonomgeving niet uit het oog mag worden verloren. Denk hierbij aan de bereikbaarheid, de integratie in een wijk en structureel groenonderhoud. In een plan van aanpak streven we ernaar wensen en mogelijkheden zoveel mogelijk proberen te matchen.'

Resultaten

Van den Burg is samen met Heinsman op basis van hun ruime ervaring ervan overtuigd dat het opstellen en uitvoeren van een gestructureerd en helder plan van aanpak leidt tot huurders die tevreden zijn op hun eigen plek en over een woonsituatie beschikken die voldoet aan de eisen van deze tijd. Ook voor gemeenten en woningcorporaties biedt deze aanpak grote voordelen zoals minder of geen onderhoud en beperking of volledige reductie van beheerkosten. Een belangrijk ander voordeel is dat het regulier toezicht via een complexbeheerder en/of gemeente, onder andere Bouwtoezicht, kan plaatsvinden.

[Kader]

Op beheer kan bespaard worden:

- Van bijzonder naar regulier beheer;
- Van speciale aandacht/beheer naar beheer op afroep;
- Van speciale beheerder naar complexbeheerder van de woningcorporatie.

De onderhoudskosten kunnen verlaagd worden

- O-optie vaststellen met onderhoudsbegroting;
- Investering in kwaliteit van woonwagens en standplaatsen: eenmalig;
- Standplaatsen en bergingen op orde brengen; voorstel bewoners/participatie/zelf regulerend onderhoud. Bergingen goed isoleren, etc.;
- Woonwagens mogelijk vervangen door meer duurzame bouwwerken / woonwagens; weinig of geen onderhoud.

Voor meer informatie, maak een afspraak met Integra

Integra projecten en beheer BV, Oranjestraat 23, 4112 JE Beusichem
Tel: +31 345 510958, E-mail: integra@woonwagenzaken.nl