

Notitie onderzoek woonwagenstandplaatsen

Bijlage bij collegevoorstel onderzoek woonwagenstandplaatsen en vervolgacties

Inleiding

In deze notitie geven we nader aan welke afweging we maken ten aanzien van de uitkomsten van het onderzoek naar de vraag naar woonwagenstandplaatsen. Daarvoor komen achtereenvolgens de volgende zaken aan de orde: Eerst gaan we kort in op het onderzoek en de belangrijkste uitkomsten. Vervolgens komen de verschillende elementen van onze afweging aan de orde. We besluiten de notitie met een conclusie en een aantal vervolgacties die we gaan uitvoeren.

Het onderzoek

Adviesbureau Companen heeft in de eerste helft van 2020 een onderzoek uitgevoerd naar de vraag naar standplaatsen voor woonwagens. Vanwege de kleine doelgroep is het niet goed mogelijk om met een steekproef te werken zoals bij regulier woningmarktonderzoek wel gebeurt. Bij een steekproef worden de uitkomsten geëxtrapoleerd naar de totale populatie. Bij dit onderzoek is van drie groepen iedereen geënquêteerd: alle hoofdbewoners in een woonwagen, alle inwonende familieleden vanaf 16 jaar, en verder de mensen die in het verleden zijn vertrokken en de wens hebben om terug te keren naar een standplaats in Nijmegen. Zij konden een vragenlijst opvragen. In totaal hebben 206 personen de vragenlijst ingevuld. Het onderzoek geeft daarmee een goed beeld van de diverse facetten van de vraag van de groep bewoners die opteren voor een woonwagenstandplaats.

De belangrijkste uitkomsten

Het resultaat is een vraag naar standplaatsen die uiteenvalt in de drie onderzochte groepen. Het betreft hier de vraag van mensen die zeggen binnen 5 jaar te willen verhuizen naar een standplaats of een bijbehorende huurwoning.

Vraag van inwonende 18 plussers	23
Vraag van vertrokken bewoners, woonachtig in Nijmegen	45
Vraag van vertrokken bewoners, niet woonachtig in Nijmegen	25
Totale vraag binnen 5 jaar	93
Vrijkomend aanbod	1 tot 3
Additionele vraag binnen 5 jaar	90 tot 92 plaatsen
Toekomstige vraag inwonenden 16-17 jaar	6
Vraag van hoofdbewoners met verhuishwens	10

In Nijmegen zijn er 23 inwonenden van 18 jaar en ouder, die aangeven de voorkeur te hebben voor een standplaats in Nijmegen. Daarnaast zijn er 6 inwonenden jonger dan 18 met dezelfde wens.

De tweede groep zijn de 45 vertrokken bewoners die in Nijmegen wonen en de voorkeur hebben om binnen 5 jaar te verhuizen naar een standplaats in Nijmegen. Tot slot zijn er 25 belangstellenden van buiten Nijmegen die deze voorkeur ook hebben. Wat verder opvalt in het onderzoek is dat een relatief groot deel van de respondenten een voorkeur heeft voor een koopstandplaats met een koopwoonwagen. Zie verder het onderzoeksrapport voor een volledig beeld.

De afweging

We hebben de uitkomsten van dit onderzoek nader afgewogen.

In de eerste plaats moet dit tekort gezien worden binnen de context van het totale brede woningtekort in Nijmegen. Het regionale en lokale woningbehoefteonderzoek van Companen uit 2019 hebben we als input gebruikt voor beleidskeuzes in de Omgevingsvisie en de Uitvoeringsagenda Wonen. Bij deze keuzes is breed gekeken: aan welk type woning is behoefte, en waar is er ruimte in de stad om hier invulling aan te geven? Welke middelen zijn hiervoor beschikbaar? De grote vraag van kleine huishoudens naar appartementen is belangrijk geweest in de afweging om ervoor te kiezen de behoefte in de stad in te vullen. Indien er vooral vraag was naar uitbreiding van eengezinswoningen dan was deze vraag ruimtelijk niet in te passen geweest binnen de gemeentegrenzen. We maken dus een ruimtelijke afweging.

Daarnaast is er een actueel woningtekort en een toekomstige woningbehoefte in Nijmegen. Het actuele tekort is circa 5.500 woningen. Dit tekort lossen we niet in één keer op. Samen met de toekomstige behoefte gaat het om

ruim 10.000 woningen tot 2030: sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, en koopwoningen van goedkoop tot duur. De vraag naar woonwagendstandplaatsen is een nadere specificatie van deze totale behoefte.

Het is niet zo dat we al die tekorten op de stedelijke woningmarkt in één keer kunnen oplossen. We kiezen voor een gefaseerde, haalbare aanpak met inzet op woningbouwversnelling waar mogelijk. We maken dus een afweging in haalbaarheid en in de tijd. Dit doen we bijvoorbeeld ook bij onze inzet voor innovatieve woonvormen: de totale vraag is circa 300 woningen. We zetten daarbij in op toevoeging van gemiddeld 30 woningen per jaar tot 2030. Om deze redenen vinden het ook niet reëel om, n.a.v. het onderzoek, nu het aantal standplaatsen in één keer te verdubbelen met ca. 90. Dat is niet in verhouding met wat we voor andere doelgroepen doen. We bouwen immers ook niet in één keer 5.000 sociale huurwoningen of 1.300 middeldure huurwoningen. We willen geen onderscheid maken tussen doelgroepen.

Een ander punt in onze afweging betreft de samenstelling van de vraag naar een standplaats. We vinden het daarbij belangrijk dat we prioriteit geven aan Nijmeegse huishoudens met een urgente vraag naar woonruimte. Dit zijn voor ons de groep inwonenden van 18 jaar en ouder met een actuele vraag naar een standplaats. Dat zijn er 23. Bij de inwonenden vinden we de vraag van mensen jonger dan 18 jaar geen urgente vraag. We beschouwen de vraag van 16- en 17-jarigen vooral als een toekomstige vraag.

De bewoners die ooit vertrokken zijn, maar wel een voorkeur hebben voor een standplaats, vinden we ook een minder urgente vraag. Ze hebben een woning, maar willen liever terug naar een woonwagen. Op de korte termijn, binnen de beperkte mogelijkheden die we hebben vinden we het reëler om eerst ruimte te bieden aan de vraag van degenen die geen woonruimte hebben.

Uit het onderzoek blijkt een relatief grote voorkeur voor een koopwagen op een gekochte standplaats. Gezien de favoriete woonvorm van de doelgroep (bungalowachtige woonruimte met relatief grote oppervlakte) zijn forse kavels tegen navenante prijzen nodig (200m² kost ca. 100- 150.000, afhankelijk van de locatie). Dat is een heel andere vraag dan die naar een reguliere sociale huurwoning waarvan er meerdere op een kleinere kavel kunnen. Locaties zijn schaars in onze stad. Dat maakt het realiseren van de vraag naar koopstandplaatsen niet eenvoudig. We kijken dus naar de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden van deze vraag, waarbij we ook kijken naar de potentie van locaties voor invulling van de bredere vraag naar woningen.

Voor het prijsaspect verkennen we of andere constructies mogelijk zijn, bijvoorbeeld in de vorm van erfpacht o.i.d. Daarnaast vinden we huurstandplaatsen met een koopwoonwagen, zoals nu vaak de situatie is, ook nog steeds een geschikte optie. Overigens is er niets op tegen als een woonwagenbewoner een kavel koopt en daar een woning op bouwt.

Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen willen we een eerlijk en realistisch plan maken voor het uitbreiden van het aantal standplaatsen. Daarbij nemen we in overweging dat er behoefte is aan uitbreiding en dat er in de afgelopen periode erg weinig nieuwe woonruimte beschikbaar is gekomen. In de afwegingen telt mee dat de ruimte beperkt is, dat woningnood in Nijmegen voor vele groepen geldt die we niet allemaal één op één van woonruimte kunnen voorzien, en dat veiligheid en leefbaarheid in en rond de standplaatslocaties belangrijk is. Als we dit afzetten tegen de drie door ons genoemde doelgroepen dan kiezen we ervoor om bij de keuze van het aantal uitbreidingplekken uit te gaan van de doelgroep van 18-plussers die op dit moment nog inwonen bij hun ouders op een Nijmeegse standplaatslocatie (23 personen). Zij hebben nog geen eigen woonruimte en hebben waarschijnlijk op korte(re) termijn behoefte daaraan. Uiteraard kunnen we op individuele basis geen plek garanderen (net als bij andere doelgroepen), maar we denken op basis van een eerste inschatting dat een uitbreiding van ca. 25 standplaatsen in de komende jaren haalbaar zou kunnen zijn. Voor de overige groep geïnteresseerden vragen we in regionaal verband aandacht, circa een kwart van de geïnteresseerden woont bijvoorbeeld niet in Nijmegen.

De vervolgstapen

Op basis van deze afwegingen stellen we de volgende aanpak voor:

1. We voeren voor 1 mei 2021 een quick-scan uit naar mogelijke en geschikte locaties voor uitbreiding van woonwagendstandplaatsen. In deze fase worden de randvoorwaarden (o.a. huurprijs, grondprijs, woonwagens) voor het uitbreiden van nieuwe standplaatsen opgesteld en wordt de burgerparticipatiestrategie op hoofdlijnen bepaald.
2. Daarbij richten we ons op meerdere locaties in de stad met totaal ca. 25 standplaatsen.
3. We verkennen mogelijke alternatieven voor koopstandplaatsen, via arrangementen als erfpacht e.d.

4. We overleggen met de regio over de regionale component in de vraag naar woonwagengstandplaatsen. Dit onderwerp wordt geagendeerd voor het eerstvolgende PFO wonen op 2 december.
5. Op basis van de resultaten van de acties 1 tot en met 4 nemen we voor het zomerreces 2021 een besluit over welke locaties verder onderzocht gaan worden waar nieuwe standplaatsen kunnen worden gerealiseerd (inclusief de financiële impact en een tijdspad) en informeren we de raad.