

Onderwerp

Bepaling kavelprijzen woonwagenstandplaatsen Teersdijk

Opsteller	Coralie van der Burg en Herman Bouman	Behandeldatum	11 februari 2025
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst en G. Visser		

Advies

1. De verkoopprijs voor nieuwe woonwagenstandplaatsen bij verkoop vast te stellen op € 170,-/m² te vermeerderen met BTW, prijspeil 1-1-2025, exclusief puinverharding onder de woonwagen.
2. De verkoopprijs voor bestaande woonwagenstandplaatsen bij verkoop aan de huidige huurders vast te stellen op € 230,-/m², prijspeil 1-1-2025.
3. De verkoopprijs voor nieuwe woonwagenstandplaatsen bij verkoop aan een woningcorporatie ten behoeve van sociale huur woonwagens vast te stellen op € 150,-/m² te vermeerderen met BTW, prijspeil 1-1-2025.
4. De nieuwe en bestaande woonwagenstandplaatsen (niet zijnde voor de woningcorporatie) als alternatief ook in erfpacht uit te geven tegen een canon van 4,5%.
5. Bij verkoop van de nieuwe en bestaande woonwagenstandplaatsen een anti-speculatiebeding en een (zelf)bewoningsverplichting overeen te komen met de koper voor een aansluitende periode van vijf jaren conform de vastgestelde beleidsregels. Deze bedingen en verplichtingen ook overeen te komen met een erfpachter bij de uitgifte in erfpacht.
6. Het effect van de voorgestelde prijzen op de GREX 'Uitbreiding woonwagenstandplaatsen Teersdijk' vast te stellen.

Aanleiding

Sinds 2022 werkt de gemeente aan de realisatie van nieuwe woonwagenstandplaatsen op de locatie Teersdijk. Uitgangspunt hierbij is dat deze verkocht worden of in erfpacht worden uitgegeven. Ongeveer 30% van de nieuwe standplaatsen zal door verkoop aan een woningcorporatie in de sociale huur aangeboden worden.

In 2023 is onderzocht of huurders van bestaande woonwagenstandplaatsen aan de Teersdijk, Dorpsstraat, Ackerbroekweg en Oude Dukenburgseweg hun standplaats kunnen kopen of in erfpacht kunnen krijgen. Conclusie en advies is om alle standplaatsen waar een eigen woonwagen op staat te koop en/of in erfpacht aan te bieden aan de huidige/zittende huurder. Het college heeft daarmee ingestemd op 21 november 2023.

Om tot een onderbouwde verkoopprijs te komen heeft de gemeente in 2024 voor de locatie Teersdijk een taxatie laten uitvoeren voor zowel de nieuwe standplaatsen als voor de huidige standplaatsen. Uit deze twee taxaties komen uiteenlopende kavelprijzen naar voren.

Beoogde impact

De uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen aan de Teersdijk sluit aan bij uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman over het belang van het behoud van de culturele identiteit van deze woonvorm. Dit is vertaald in gemeentelijk beleid dat rekening houdt

Collegevoorstel

met de woonbehoefte van woonwagenbewoners en dus de uitbreiding van woonwagenstandplaatsen. Ook wordt met deze uitbreiding aangesloten bij meerdere ambities en doelen uit de doelenboom, zoals hieronder benoemd.

Ambitie	We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen
Doelen	
*	We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
*	We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de omgevingsvisie te kunnen realiseren
Ambitie	We zijn een stad met gemengde wijken en een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners
Doelen	
*	We realiseren onze woningbouwopgave uit de omgevingsvisie en het woonbeleid
*	We hebben voldoende beschikbaar aanbod van sociale woonruimte en betaalbare koopwoningen

Argumenten

1.1 *De verkoopprijs is conform de taxatie voor nieuwe standplaatsen.*

De nieuw te realiseren standplaatsen op de locatie Teersdijk zijn in 2022 getaxeerd. Deze taxatie is in 2024 geactualiseerd (Van Ameyde) en komt op dezelfde waarde uit. De getaxeerde waarde is gebaseerd op de vergelijkingsmethode en komt uit op een gemiddelde waarde van € 170,-/m² te vermeerderen met BTW.

1.2 *De prijsniveaus zijn in 2022 al gecommuniceerd met kandidaat-kopers.*

Het college heeft nog geen prijzen vastgesteld voor de standplaatsen. Toch zijn de getaxeerde waarden voor de nieuwe standplaatsen in 2022 al gecommuniceerd met de woonwagenbewoners. Reden daarvoor was dat de kandidaat-kopers informatie moesten kunnen inwinnen over de financieringsmogelijkheden. Twee jaar geleden zijn er gesprekken met de kandidaten gevoerd en is de getaxeerde waarde genoemd. Ook in gemeentelijke nieuwsbrieven voor de bewoners van Teersdijk is de waarde benoemd.

1.3 *Hogere prijsniveaus zijn voor kopers van nieuwe standplaatsen niet financieerbaar.*

Bekend is dat de doelgroep woonwagenbewoners beperkt of in het geheel geen reguliere hypotheek kan afsluiten. Dat betekent dat niet zozeer het inkomen van belang is, maar wel de financierbaarheid.

2.1 *De verkoopprijs voor bestaande standplaatsen is gebaseerd op de taxatie voor nieuwe standplaatsen met een opslag voor reeds aanwezige en door de gemeente gerealiseerde voorzieningen.*

De gemeente Nijmegen heeft de bestaande standplaatsen in 2024 laten taxeren door een onafhankelijke taxateur (Ruijsenaars Taxaties). Deze komt tot een waardebeoordeling van € 300,-/m². Deze waarde is gebaseerd op de fair-balance taxatiemethode waarbij de kas/huurstroom bepalend is.

Het waardeverschil tussen de bestaande en de nieuwe standplaatsen is (deels) te verklaren doordat de bestaande kavels worden geleverd met reeds door de gemeente gerealiseerde voorzieningen zoals berging(en), tuininrichting (hekwerken) en een deel van de aanwezige bestrating en sanitaire voorzieningen. Bij de nieuwe standplaatsen zal de koper dit voor eigen rekening moeten realiseren. In afwijking van de taxatie van Ruijsenaar Taxaties is aansluiting gezocht bij markt-referenties in (buur-)gemeenten. Verder is aansluiting gezocht bij de uitgifteprijs die eerder aan de woonwagengebieden kenbaar zijn gemaakt.

2.2 Het Hof heeft in 2011 bepaald dat de bestemming 'woonwagengebied' een waarde-drukkend effect heeft op de grond.

De grondwaarde in een woonwagengebied heeft het hof vastgesteld op 50% van de grondwaarde van reguliere woningbouw. Dit wordt nu dan ook gehanteerd als redelijke afslag, maar het staat gemeenten vrij hiervan af te wijken.

3.1 De verkoopprijs voor sociale huur standplaatsen sluit aan bij het gemiddelde prijsniveau van kavels ten behoeve van sociale woningbouw op woonwagenlocaties van referentiegemeenten.

Bij gronduitgifte ten behoeve van sociale huurwoningen hanteert de gemeente lagere grondprijzen dan bij andere woningbouwsegmenten, met als doel sociale woningbouw door woningcorporaties mogelijk te maken. Deze woningen worden expliciet verhuurd aan huishoudens met een laag inkomen. In lijn met de Woondeal is bepaald dat 1/3 van de uitbreiding van Teersdijk als sociale huur wordt uitgegeven. Dit komt overeen met 11 standplaatsen en hierover is de gemeente in gesprek met woningcorporatie Woonwaarts. In lijn met kavelprijzen op vergelijkbare locaties in referentiegemeenten is voorgesteld hierbij aan te sluiten.

4.1 Door de uitgiftemogelijkheid in erfpacht (als alternatieve financieringsmogelijkheid) krijgen ook woonwagengebieden met een kleine beurs de mogelijkheid een standplaats te betrekken.

De woonwagengebieden hoeven voor het gronddeel geen grote voorinvestering te doen, waardoor een woonwagenstandplaats bereikbaar wordt voor een groter deel van de doelgroep.

5.1 Speculatie tegengaan en voorkomen dat nieuwe woonwagenstandplaatsen niet bebouwd worden of onbewoonbaar blijven of aan derden worden verhuurd.

Een anti-speculatiebeding voorkomt dat woonwagenstandplaatsen direct worden doorverkocht tegen mogelijk hogere verkoopprijzen. In het taxatierapport van Ruijsenaars Taxaties voor de bestaande standplaatsen wordt de verkoopbaarheid, mede door de vraag vanuit de doelgroep naar geschikte standplaatsen, als goed gewaardeerd. Zonder anti-speculatiebeding is de kans aannemelijk dat standplaatsen binnen afzienbare tijd weer doorverkocht worden. Door het opnemen van een (zelf)bewoningsplicht wordt voorkomen dat iemand een standplaats leeg laat staan en dat de woning niet alsnog verhuurd gaat worden aan derden. Gezien de grote vraag vanuit de doelgroep is dat onwenselijk.

Collegevoorstel

6.1. *De GREX 'Uitbreiding woonwagenstandplaatsen Teersdijk' kan niet vastgesteld worden door de raad.*

Zonder een besluit over de definitieve grondprijzen kan de GREX voor dit project niet vastgesteld worden door de raad. Dit betreft primair de verkoopprijzen van de nieuwe standplaatsen. De verkoopprijzen van de bestaande standplaatsen zijn echter ook van belang, omdat de opbrengsten van de bestaande standplaatsen ook ten gunste komen van deze GREX.

Kanttekeningen

3.1. *Gelet op de sterke prijschommelingen in de markt wordt voor toekomstige kavelverkopen aanbevolen een heroverweging te maken op dit punt.*

De verkoopprijs voor kavels aan de woningcorporatie ten behoeve van sociale huurwoningen ligt standaard al lager dan reguliere kavelprijzen. Bij het prijsvoorstel voor deze sociale huurkavels is ook expliciet gekeken naar vergelijkbare woonwagenlocaties in referentiegemeenten. Op basis daarvan is nu een prijsniveau voorgesteld dat hierbij aansluit. Dit is niet leidend voor toekomstige kaveluitgiften.

4.1 *Uitgifte in erfpacht is financieel minder aantrekkelijk voor de gemeente.*

De kavelprijs wordt niet in één keer ontvangen en de uitgifte leidt tot extra administratieve handelingen.

6.1 *Op voorhand is niet in te schatten hoeveel bewoners/huurders gebruik willen maken van de mogelijkheid hun standplaats te kopen of in erfpacht af te nemen.*

Verkoop of in erfpacht uitgeven van de in totaal 80 bestaande kavels aan zittende huurders zal tot een minder negatief resultaat leiden voor de GREX, maar het is niet in te schatten of/hoeveel bewoners/huurders hier daadwerkelijk gebruik van willen of kunnen maken zolang de GREX voor Teersdijk niet afgesloten is.

Financiën

Voor het project Teersdijk is al geruime tijd een PIO geopend. Binnen dit PIO is reeds een tekort van circa € 1,6 miljoen ontstaan. Dit tekort wordt veroorzaakt door de benodigde sanering om de locatie geschikt te maken voor een woonfunctie, extra mitigerende maatregelen als gevolg van de aanwezigheid van de das en hogere plankosten. Bij het tekort van circa € 1,6 miljoen is rekening gehouden met de verkoopprijzen zoals in dit collegevoorstel voorgesteld. Het tekort kan mogelijk beperkt worden door de bestaande huurkavels te verkopen of in erfpacht uit te geven. Tot voor kort waren er meerdere onzekerheden om de GREX vast te laten stellen door de raad. Inmiddels zijn deze onzekerheden voor een groot deel ondervangen.

Vervolg

1. Vaststellen van de GREX 'Uitbreiding woonwagenstandplaatsen Teersdijk' door de raad.
2. Ondertekening koopovereenkomst Woonwaarts voor afname van 11 kavels, zodra duidelijk is of hun aanvraag voor het Woonfonds gehonoreerd is.

Bijlage

Overzicht prijsniveaus woonwagenstandplaatsen Teersdijk