

Onderwerp

Uitgifte erfpacht en koop bij bestaande woonwagendplaatsen

Opsteller	Loek Heinsman / Wim van der Velde	Behandeldatum	21 november 2023
Programma	Wonen en Stedelijke Ontwikkeling en Veiligheid	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	G.Visser, H.M.F. Bruls		

Advies:

1. Het collegebesluit van 5 september 2023 over het bieden van de mogelijkheid om bestaande woonwagendplaatsen in erfpacht uit te geven, in te trekken.
2. Te besluiten tot het bieden van de mogelijkheid tot het in erfpacht of in koop uitgeven van de bestaande standplaatsen aan de zittende huurders van de woonwagendplaatsen aan de Teersdijk (Tolboekstraat, Tolrechtstraat), Dorpsstraat, Akerbroekweg en de Oude Dukenburgseweg.

Aanleiding

De gemeente Nijmegen gaat op korte termijn 32 nieuwe woonwagendplaatsen realiseren ter uitbreiding van het bestaande aanbod op de locaties Teersdijk en Akerbroekweg. Voor deze standplaatsen is besloten dat ze worden uitgegeven als huurstandplaatsen met huurwoonwagens en als koopstandplaats of worden uitgegeven in erfpacht. De huurstandplaatsen worden voor de ontwikkeling overgedragen aan één van de woningcorporaties.

Voorafgaand aan, en tijdens het proces van de realisatie van deze nieuwe standplaatsen, heeft een groot aantal huurders van huidige huurstandplaatsen aangegeven ook de gelegenheid te willen hebben om de standplaats te kopen of pachten.

Op 5 september hebben wij besloten om bestaande standplaatsen alleen in erfpacht uit te geven. Dat besluit hebben wij na een gesprek met de raad heroverwogen. Dat is de aanleiding voor dit nieuwe voorstel om de bestaande huurstandplaatsen niet alleen in erfpacht, maar ook in koop aan te bieden.

Beoogde impact

De beoogde impact is het in erfpacht of koop aanbieden van de bestaande 80 huurstandplaatsen.

Dit voorstel is gerelateerd aan de volgende ambitie en het volgende doel van de doelenboom van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling:

Ambitie: we zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners.

Doel: we realiseren onze woningbouwopgaven uit omgevingsvisie en Uitvoeringsagenda wonen

Argumenten

1. We komen tegemoet aan wens van huidige bewoners

Een groot aantal huurders van bestaande standplaatsen, circa 70 procent, heeft aangegeven de gelegenheid te willen hebben om de standplaats te kunnen verwerven. Met

dit voorstel komen we daaraan tegemoet. Op deze wijze geven we gehoor aan de wens van deze bewoners.

2. Erfpacht en koop in lijn met realisatie van nieuwe standplaatsen.

Het uitgeven van de bestaande 80 standplaatsen in erfpacht of koop is een logische volgende stap, omdat ook de nieuw aan te leggen standplaatsen in erfpacht of koop worden gerealiseerd. Bij erfpacht heeft de gemeente een kleine verantwoordelijkheden als eigenaar, wordt natrekking¹ voorkomen en is het onderhoud van de standplaatsen met berging voor de eigenaar c.q. erfpachter. Om te zorgen dat de standplaatsen voor de doelgroep beschikbaar blijven wordt in de erfpacht- en koopovereenkomst, naast de zelfbewoningsplicht, de voorwaarde opgenomen dat alleen aan de doelgroep mag worden verpacht of verkocht (na toestemming van de gemeente).

3. Onderhoud en beheer in de toekomst

Erfpachters en eigenaren willen doorgaans dat hun woonwagen en standplaats er verzorgd uitzien. Ze voelen zich meer verantwoordelijk voor hun woning en woonomgeving. Wanneer veel bewoners op een locatie een standplaatsen pachten, kan het woon- en leefklimaat verbeteren. Voor gemeenten en woningcorporatie betekent dit minder aandacht voor beheer en onderhoud van de standplaatsen, waardoor de kosten ook zullen dalen.

4. De langere termijn

De kans bestaat dat niet alle huidige huurders willen overgaan tot het pachten of kopen van de huidige standplaats. De standplaats blijft dan in de verhuur tot het moment dat de huurovereenkomst wordt ontbonden. De vrijkomende standplaats wordt vervolgens in erfpacht uitgegeven of verkocht via het bestaande voordrachtstelsel. Op deze wijze hanteren we een zo uniform mogelijk stelsel in de hele stad, en wordt blijvend inhoud gegeven aan het zoveel mogelijk in familieverband samenleven. Ook vindt er geen kapitaalvernietiging plaats, omdat de standplaats niet leeg hoeft te worden opgeleverd.

Kanttekeningen

Voor de uitbreiding van de standplaatsen is het nog van belang om te weten dat de financiering van de koop van een standplaats en koopwoonwagen recent lastiger is geworden. De enige bank die in praktijk hypotheekleningen verstrekt doet dat alleen voor aankoop van een kavel met opstal. Niet apart. Dat heeft op dit moment vooral gevolgen voor de uitbreiding van Teersdijk met 30 nieuwe standplaatsen, niet voor de huidige standplaatsen omdat daar al een woonwagen op staat. De nieuwe standplaatsen in de uitbreiding van Teersdijk worden in koop en erfpacht uitgegeven. Veel potentiële kopers kunnen mogelijk door de opstelling van de bank niet kopen. Dit probleem kunnen we lokaal niet oplossen. Wel zullen we het Rijk verzoeken hier actie op te ondernemen. Verder is van belang te weten dat de politie bedenkingen heeft geuit bij de uitbreiding en het te koop aanbieden van standplaatsen.

¹ Natrekking houdt in dat de eigenaar van de grond ook eigenaar wordt van datgene wat in/op deze grond is gebouwd, c.q. dat wat duurzaam met deze grond is verbonden. Woonwagens worden als zodanig beschouwd en dat betekent dat de grondeigenaar ook eigenaar wordt van de woonwagen die daarop staat.

Financiën

Met de verkoop c.q. uitgifte in erfpacht van de percelen is een éénmalige opbrengst gemoeid van netto (na aftrek verkoopkosten) €3.840.000,- (bij 100% verkoop). Hier tegenover staan jaarlijks structurele lasten en baten van respectievelijk € 94.000,- en €162.000,-. De verkopen en het aframen van de exploitatiebegroting nemen we op het moment van verkoop van de individuele percelen mee in de eerstvolgende stadsbegroting.

Vervolg

Na het besluit van ons college starten we met de voorbereidingen: taxatie, contractvorming, etc. De verwachting is de een deel van huidige huurders een dusdanig sterke voorkeur hebben voor koop van de standplaats, dat ze mogelijk geen erfpachtovereenkomst aangaan. Dat zal moeten blijken.