Collegevoorstel
Openbaar

Onderwerp
Uitgifte erfpacht bij bestaande woonwagenstandplaatsen

Opsteller	Loek Heinsman / Wim van der Velde	**Behandeldatum**	5 september 2023
Programma	Wonen en Stedelijke Ontwikkeling	**Status**	Openbaar
Portefeuillehouder	G.Visser, H.M.F. Bruls		

Advies:
1. Het bieden van de mogelijkheid aan de zittende huurders van de woonwagenstandplaatsen om de bestaande woonwagenstandplaatsen in erfpacht uit te geven aan de Teersdijk (Tolboekstraat, Tolrechtstraat), Dorpsstraat, Ackerbroekweg en de Oude Dukenburgseweg.

Aanleiding
De gemeente Nijmegen gaat op korte termijn 32 nieuwe woonwagenstandplaatsen realiseren ter uitbreiding van het bestaande aanbod op de locaties Teersdijk en Ackerbroekweg. 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. Dat is de aanleiding voor dit voorstel om de bestaande huurstandplaatsen in erfpacht aan te bieden.

Beoogde impact
De beoogde impact is het in erfpacht geven 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 deels tegemoet aan wens van huidige bewoners
Een groot aantal huurders van standplaatsen, circa 70 procent, heeft aangegeven de gelegenheid te willen hebben om de standplaats te kunnen verwerven. Met dit voorstel komen we daaraan tegemoet. Gelet op opgedane ervaringen rond leefbaarheid en veiligheid willen we eerst ervaring opdoen met erfpacht voordat de optie van koop voorligt. Daarom kiezen we nu voor het in erfpacht geven van de grond.
Op deze wijze geven we deels gehoor aan de wens van bewoners, en behouden we de mogelijkheid om, indien gewenst, bij te sturen via de erfpachtovereenkomst. Twee jaar na dit besluit evalueren we de uitgifte in erfpacht en nemen we een nieuw besluit over de eigendomsconstructie.

2. Erfpacht in lijn met realisatie van nieuwe standplaatsen.

Het uitgeven van de bestaande 80 standplaatsen in erfpacht is een logische volgende stap als ook de nieuw aan te leggen standplaatsen in koop of erfpacht worden gerealiseerd. Bij erfpacht heeft de gemeente een kleine verantwoordelijkheden als eigenaar, wordt natrekking[1] 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 erfpachtovereenkomst, naast de zelfbewoningsplicht, de voorwaarde opgenomen dat alleen aan de doelgroep mag worden verpacht (na toestemming van de gemeente), en dat de overeenkomst geldt voor 2 jaar, met de dan te bepalen mogelijkheid van verlenging van de erfpacht of verkoop van de grond.

3. Onderhoud en beheer in de toekomst
Erfpachters 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 het pachten 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 via het bestaande voordrachtstelsel. Ligt dat moment van ontbinding van de huidige huurovereenkomst na 2 jaar dan handelen we volgens het nieuwe besluit over de eigendomsconstructie. 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
We kiezen nu voor uitgifte in erfpacht voor 2 jaar en mogelijkheid tot verlenging of verkoop na twee jaar. De verwachting is dat veel van de huidige huurders die een sterke voorkeur zullen hebben voor koop, niet een erfpachtovereenkomst zullen afsluiten. Zij zullen het moment afwachten tot er mogelijk in de toekomst gekocht kan worden. Een reden die daarbij wellicht meespeelt is dat ze verwachten dat er binnen afzienbare tijd wel een mogelijkheid tot koop zal zijn en ze niet twee keer niet in korte tijd twee keer notariële kosten willen maken.
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

[1] Natrekking houdt in dat de eigenaar van de grond ook eigenaar wordt van datgeen 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.

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.

Financiën
Uitgifte in erfpacht zal zoveel mogelijk onder marktconforme condities gebeuren.
Bij uitgifte in erfpacht is een opbrengst gemoeid van een jaarlijkse canon op basis van 4,5% van de verkoopprijs is €172.800,- (bij 100% uitgifte in erfpacht en bij een geschatte taxatie van €200,- per m^2).Hier tegenover staan jaarlijks structurele lasten en baten van respectievelijk € 94.000,- en €162.000,-. Deze vallen weg bij uitgifte in erfpacht. Daarmee zijn de financiële gevolgen voor de exploitatiebegroting budgettair positief. Het effect van het uitgeven in erfpacht van de individuele percelen nemen we 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 , en liever het moment afwachten dat koop mogelijk in de toekomst wordt aangeboden. Dat zal moeten blijken. Na twee jaar evalueren we de gang van zaken en nemen we een nieuw besluit over het vervolg.