

Beste raadsleden,

Weer staan we hier om voor onze belangen op te komen.

Wanneer er echt met ons overlegd wordt en wij ook echt inspraak gehad zouden hebben dan hadden wij deze brief niet hoeven schrijven.

Vaak hebben wij het gevoel dat we mee mogen praten maar er niks met onze know how gedaan word. Zoals u weet was er 22 mei een inloop avond over de nieuwe woonwagenstandplaatsen. Het was een mooie presentatie maar tijdens deze avond vielen ons een aantal zaken op die de nieuwe aanstaande bewoners tegen werken en behoorlijk in ons nadeel blijken te werken. Dit kan nooit de bedoeling zijn. Wij willen nieuwe standplaatsen en de gemeente ook waarom word het dan de nieuwe toekomstige bewoners zo moeilijk gemaakt !

5 hele belangrijke punten , toewijzing, erfpacht, sociale huur, bouwhoogte en verplichtingen koop en erfpacht .

1. De toewijzing.

In de huidige toewijzing eisen staat het volgende:

„ Nieuwe regels voor nieuwe standplaatsen Voor de nieuwe standplaatsen heeft ons college op 1 december 2020 besloten om bij de toewijzing voorrang te geven aan de inwonende kinderen met een actuele vraag naar een standplaats. Dit is de groep met de meest urgente vraag. Zij wonen nog steeds bij hun ouders. Omdat we niet in 1x het hele tekort kunnen oplossen verdienen zij daarom voorrang. Daarbij hanteren we een grens van minimaal 18 jaar en de voorwaarde dat ze daarvoor **onafgebroken** bij hun ouders in een woonwagen in Nijmegen hebben gewoond en nog wonen. De regels bevatten verder voorrangscriteria voor toewijzing in geval van meerdere kandidaten voor een standplaats opteren: ouder gaat voor jonger, en familie in een lagere graad gaat voor familie in een hogere graad. Eventueel vindt notariële loting plaats. Op deze wijze geven we vorm aan de wens van de doelgroep om zoveel mogelijk in familieverband samen te leven. In de bijlage zijn de complete regels opgenomen. ”

Dit onafgebroken is niet met ons afgesproken. Met ons is het afgesproken zoals in het in de QuickScan van 2021 staat. Omdat het project al behoorlijk lang loopt krijg je in de praktijk de situatie dat er wachtenden (inwonende die niet onafgebroken bij hun ouders gewoond hebben) zijn die achter aan moeten sluiten omdat er nu 18 jarigen zonder wachttijd zijn die wel onafgebroken bij hun ouders wonen en voorrang krijgen op deze inwonende met lange wachttijd. Dat kan toch nooit de bedoeling zijn. Dit woord „ onafgebroken” is in 2022 ineens toegevoegd door het college. Wij hebben heel vaak aangegeven dit eruit moet en dan is het probleem opgelost. 1 woordje verwijderen dat ineens door het college is toegevoegd, meer vragen we niet.

2. Erfpacht

In onze gesprekken met de gemeente is alleen gesproken over eeuwig durende erfpacht nu is deze ineens verkort naar 26 jaar ook hebben we besproken dat de erfpacht in tussen tijd (bijv. Na 3, 5 of 10 jaar) afgekocht kan worden en de standplaats dan koop eigendom is. Dit staat ook op papier, de

externe adviseur Woonwagenzaken kan dit ook beamen.

Deze erfpacht constructie was een idee van de werkgroep en niet van de gemeente omdat het schier onmogelijk is een hypotheek te krijgen voor een standplaats en er dan kandidaten zouden moeten afhaken omdat deze niet genoeg vermogen hebben en geen hypotheek kunnen krijgen.

3. Sociale huur

De maximale inkomenseis voor de huurwagens moet omhoog.

Je mag volgens de nieuwe regels samen een maximaal inkomen hebben van € 38500,- dit is veel te weinig.

Bij veel woningen is dit juist hoger terwijl er nu niet is meegenomen dat wij geen woon carrière kennen zoals in de reguliere woningmarkt en geen hypotheek kunnen krijgen zoals bij een koopwoning.

De maximale inkomenseis zou bij ons dus juist veel hoger moeten zijn dan de reguliere markt.

Wanneer je deze eis blijft hanteren dan sluit je verschillende kandidaten uit die geen eigen vermogen hebben om te kopen maar wel een goed loon hebben. Deze kandidaten vallen dus af omdat ze niet kunnen kopen, omdat ze niet genoeg eigen vermogen hebben om een eigen woonwagen te plaatsen zonder hypotheek. Maar ze vallen ook af voor een huurstandplaats omdat ze over het maximaal inkomen heen gaan. Dit kan toch nooit de bedoeling zijn om mensen uit te sluiten die al zo lang wachten.

4. Bouwhoogte

De goot en bouwhoogte bestemmingsplan bedragen 4 meter en 7 meter.

We hebben meerdere keren gevraagd of dit aangepast kan worden, dit schijnt helemaal niet zo ingewikkeld te zijn. Echter hebben we hier nooit een reactie op gehad! Het zou verstandig zijn dit aan te passen zodat de bewoners niet vastzitten aan 1 bepaald model woonwagengedrag zoals nu het geval is. Er zijn bijvoorbeeld woonwagengedraglocaties waar dit hoger is en ook in omliggende wijken is dit hoger. Wij zien graag de bouw hoogte verhoogd worden naar 8 of 9 meter en ook de goot hoogte naar 8 of 9 meter, zodat er meerdere aan keuze modellen woonwagengedrag is.

5. Verplichtingen koop en erfpacht

In de voorwaarden voor koop en erfpacht staat dat er binnen 24 maanden een woonwagen moet staan op de standplaats. Dit is moeilijk te realiseren en het zou fijn zijn wanneer deze regels iets versoepeld zouden worden. De wachttijden bij woonwagengedragbouwers zijn erg lang en alleen de bouw neemt vaak net als bij een huis wel 1 jaar in beslag.

Graag dus verlengen, je zou bijvoorbeeld in samenspraak met de bouwer aan de gemeente kunnen overleggen dat er een woonwagen gebouwd wordt maar dat het geen probleem is wanneer deze bouw dan bijvoorbeeld 11 maanden uitloopt.

Wij hopen dat al deze punten veranderd worden zodat alle toekomstige kandidaten zonder problemen prettig kunnen wonen. Er is nog een punt dat we willen aanhalen en dat is de vraag: Waarom er op dit moment alleen gekozen is voor locatie Teersdijk voor verkoop van de bestaande standplaatsen en niet voor alle woonwagengedraglocaties in Nijmegen zoals ons was beloofd.

Met vriendelijke groet,

Bestuur woonwagengelangen Nijmegen