

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactgegevens

nijmegen.nl/contact

Ons kenmerk

D252604989

Datum 15 september 2025
Onderwerp Uitbreiding woonwagenstandplaatsen
Teersdijk

Geachte leden van de raad,

Op 26 november 2024 hebben wij u voor de laatste keer geïnformeerd over de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen Teersdijk. Ondertussen zijn grote stappen gemaakt en heeft u op 18 juni 2025 een besluit genomen over het openen van de grondexploitatie voor dit plan. Tijdens de politieke avond op 4 juni 2025 voorafgaand aan dit raadsbesluit zijn een aantal vragen gesteld waarop in deze brief antwoord wordt gegeven. Tevens volgt hierbij een nieuwe update. Het plan omvat inmiddels totaal 33 kavels (waarvan 11 kavels bestemd zijn voor sociale huur) en de inrichting van het bijbehorende openbaar gebied.

Vragen politieke avond

Tijdens de politieke avond van 4 juni 2025 zijn vragen gesteld over onderstaande onderwerpen.

- Uitvoering toewijzingsbeleid / rangorde toewijzingsregels
- Aanpassing erfpachtduur
- Business case Woonwaarts / ophogen inkomensgrens sociale huurwoningen
- Compensatie bomen / vergroening van de kavels
- Uitbreiding aantal nieuwe standplaatsen

Hieronder volgt een toelichting en beantwoording van de gestelde vragen.

Uitvoering toewijzingsbeleid / rangorde toewijzingsregels

In 2022 heeft de raad ingestemd met nieuwe beleidsregels omtrent de toewijzing van standplaatsen voor woonwagens. Hierbij is een rangorde aangegeven waarop potentiële kopers getoetst worden. In de eerste regel wordt gesteld dat inwonende kinderen van 18 jaar en ouder die onafgebroken bij hun ouders in een woonwagen in Nijmegen hebben gewoond en nog wonen in aanmerking komen. Diverse woonwagenbewoners hebben aangegeven dat zij graag het woord 'onafgebroken' willen laten vervallen. Dit vergt een aanpassing van deze beleidsregel.

De consequentie van het laten vervallen van het woord 'onafgebroken' is dat ook kinderen van woonwagenbewoners die tijdelijk elders hebben gewoond eerder in aanmerking

komen voor een nieuwe kavel. Het betekent ook dat een aantal kinderen sinds 2022 mogelijk 'gedwongen' bij hun ouders zijn blijven wonen en dat deze groep bij deze aanpassing dat dan voor niets heeft gedaan. Bovendien heeft deze groep dan geen voordeel meer bij het feit dat ze de afgelopen jaren bij hun ouders zijn blijven wonen. Dit maakt het zomaar laten vervallen van het woord onafgebroken een moeilijk dilemma.

In de aangenomen motie 'Ruimte voor jongeren op wielen' (20 oktober 2021) is opgenomen dat de standplaatsen bestemd moeten zijn voor inwonende jongeren en in tweede instantie voor jongeren die noodgedwongen niet in een woonwagen wonen maar terug zouden willen keren. Mede om deze reden is het woord 'onafgebroken' destijds opgenomen in de vastgestelde beleidsregels hieromtrent. Daarom zal de bestaande beleidsregel gehandhaafd blijven en het woord 'onafgebroken' niet vervallen. Het voorstel is om hierbij het toetsmoment (peildatum) vast te stellen op 1 januari 2021. Dit sluit aan op het jaar waarin de motie is aangenomen en vormt een helder peilmoment. Via de Basisregistratie wordt getoetst of kinderen inwonend of uitwonend zijn op deze datum.

Aanpassing erfpachtduur

Tijdens de informatiebijeenkomst voor woonwagenbewoners Teersdijk op 22 mei 2025 is de mogelijkheid toegelicht tot het in erfpacht afnemen van de (koop)kavels. Hierbij is een erfpachtduur van 26 jaar benoemd. Door de woonwagenbewoners is benoemd dat deze erfpachtduur te kort is.

Diverse woonwagenbewoners hebben aangegeven graag een eeuwigdurend erfpachtrecht te willen. Dit is voor de gemeente niet wenselijk, maar de gemeente wil de termijn wel verlengen naar een termijn van tenminste 30 jaar met een verlengingsmogelijkheid van nog eens 30 jaar. Indien de erfpachter na de looptijd nog steeds aan de erfpachtvoorwaarden voldoet kan verlenging plaatsvinden.

De voorwaarden en duur van het erfpachtrecht en de mogelijkheid tot verlenging zal nader worden uitgewerkt en afgestemd, waarbij voor zover mogelijk tegemoet wordt gekomen aan de wensen van de woonwagenbewoners. De gemeente wil bovendien de mogelijkheid bieden om gedurende de looptijd van het erfpachtrecht tussentijds de kavel te kunnen kopen.

Business case Woonwaarts / ophogen inkomensgrens sociale huurwoningen

Woonwaarts heeft nog steeds geen haalbare businesscase voor de 11 kavels die zij zouden willen afnemen ten behoeve van sociale huurwoningen/wagens. Woonwaarts heeft hiervoor een beroep gedaan op de eerste tranche van het gemeentelijk Woonfonds (2025), maar heeft deze niet toegekend gekregen. In een bestuurlijk overleg op 24 juni 2025 met Woonwaarts is afgesproken dat zij opnieuw een aanvraag gaan doen voor de tweede tranche die dit najaar wordt opengesteld. Hiermee zou een deel van het tekort opgelost kunnen worden.

Mede op verzoek van een aantal woonwagenbewoners zal de inkomensgrens voor een aantal kavels door Woonwaarts naar boven worden bijgesteld. Dit betekent automatisch

een hoger huurprijsniveau. Tot slot overweegt Woonwaarts de kavels in erfpacht af te nemen. Dit leidt niet tot een minder grote totaal investering, maar Woonwaarts hoeft aan de voorkant niet ineens een groot bedrag te investeren.

Verwachting is dat Woonwaarts na het bekendmaken van de toekenning van de tweede tranche van het Woonfonds (medio november 2025), kan aangeven of zij alsnog een haalbare business case hebben.

Ondertussen werkt de gemeente aan de voorbereiding van een aanvraag voor de Regeling Flex- en Transformatiewoningen. Dit betreft een rijkssubsidie die specifiek bedoeld is voor sociale huurwoningen. Deze subsidie lijkt kansrijk en hiermee kan een deel van het tekort opgelost worden.

Compensatie bomen / vergroening van de kavels

Het bestaande bos dat gekapt moet worden voor de uitbreiding van de woonwagendstandplaatsen bestaat voornamelijk uit kleine boompjes, struweel en opschot dat lastig wortelt in de zanderige leeflaag. De kapvergunning voor het bosplantsoen bij Teersdijk is reeds verleend. Volgens de beleidsregels (houtopstanden 2024) dient compensatie van het bosplantsoen plaats te vinden. Deze compensatie vindt deels plaats in de verdere ontwikkeling van het gebied Winkelsteeg.

Kopers c.q. erfpachters dienen een omgevingsvergunning aan te vragen voor het plaatsen van een woonwagen. Bij de beoordeling van de aanvraag wordt het plan mede getoetst aan de hand van de Toolbox natuurinclusief bouwen. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij de individuele plannen aandacht wordt besteed aan vergroening van de kavels. De gemeente is daarnaast bereid om actief in gesprek te gaan met kopers om tot optimale vergroening van hun kavels te komen.

Uitbreiding aantal nieuwe standplaatsen

In het gemeentelijk woonbehoeftonderzoek dat in het najaar van 2025 wordt uitgevoerd zal ook de behoefte aan woonwagens in Nijmegen breed worden uitgevraagd. De resultaten zullen naar verwachting begin 2026 bekend zijn.

Betaalbaarheid standplaatsen en woonwagens

Het is bekend dat kandidaten momenteel geen hypotheek kunnen krijgen voor een standplaats en woonwagen. Alle banken sluiten deze doelgroep uit. Om de ontwikkelingen hierin goed te blijven volgen is er regelmatig contact met de Rabobank over eventuele veranderingen in het hypothecaire beleid, omdat de Rabobank tot begin 2023 nog de enige bank was die wel een hypotheek verstrekke voor woonwagens. Momenteel zijn woonwagendbewoners echter aangewezen op alternatieve financieringsvormen.

De gemeente heeft ook de mogelijkheden van een starterslening bekeken. Hierover is contact met Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) en de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Ook de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij betrokken. Er lijkt wel enige beweging te zijn, maar vooralsnog geen concrete oplossing. De gemeente blijft hierover in contact met voornoemde partijen.

Communicatie

Op 22 mei 2025 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de bewoners van woonwagenvak Teersdijk die interesse hebben in een nieuwe kavel. Hierbij is onder andere informatie gegeven over de verkoopprocedure, kavelprijzen, toewijzingsregels, stedenbouwkundig ontwerp, inrichting van het openbaar gebied, mitigatieplannen voor de das, planning en risico's. In het najaar van 2025 zal nog een bijeenkomst georganiseerd worden voor de gehele buurt (Tolhuis) om ook omwonenden van het woonwagenvak Teersdijk nader te informeren over de plannen. Daarnaast is doorlopend contact met het bestuur van de Stichting Woonwagenbelangen Nijmegen.

Planning en vervolg

Momenteel wordt gewerkt aan de voorbereidende werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken en wordt de aanvraag van alle benodigde vergunningen voorbereid of is inmiddels ingediend. Ook worden op diverse plekken rond het daadwerkelijke ontwikkelgebied alvast mitigerende maatregelen genomen ter bescherming van de das. De benodigde vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming van de Provincie is inmiddels verleend en onherroepelijk. Hierbij is ook rekening gehouden met de plannen voor de Streekweg. Planning is om begin 2026 daadwerkelijk te starten met de uitvoering, zodat de kavels in de zomer van 2026 opgeleverd kunnen worden en het bijbehorende openbaar gebied grotendeels gereed is. Wij blijven u informeren over de voortgang van dit project.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester