

**Verhuurbeleid Woonwagenlocaties 2020**

Het college van burgemeester en wethouders;

Gelet op de Huisvestingswet 2014, artikel 160 van de Gemeentewet en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

**B E S L U I T** vast te stellen het:

**Verhuurbeleid Woonwagenlocaties 2020****‘Standplaatsen en huurwoonwagens’****Inhoudsopgave**

1. INLEIDING 2
  - 1.1. AANLEIDING 2
  - 1.2. WONINGCORPORATIES 2
  - 1.3. DOEL EN ACHTERGRONDEN 2
  - 1.4. HUISVESTINGSWET 2014 3
  - 1.5. WONINGWET 2015 3
  - 1.6. BELEIDSKADER ‘GEMEENTELIJK WOONWAGEN- EN STANDPLAATSENBELEID’ 2018 3
2. HUUR EN BETALING 4
  - 2.1. DE TE VERHUREN OBJECTEN 4
  - 2.2. HUURTARIEVEN 4
  - 2.3. HUURBETALING 4
  - 2.4. JAARLIJKSE HUURVERHOOGING 4
  - 2.5. GEDIFFERENTIEERD HUURBEDRAGEN 5
3. HUURACHTERSTAND 6
  - 3.1. PROCES INNING HUURACHTERSTAND: “HET INCASSOTRAJECT” 6
  - 3.2. ONTBINDINGS - EN NAKOMINGSPROCEDURE 6
  - 3.3. EXECUTIE 7
4. INSCHRIJVING EN TOEWIJZING 8
  - 4.1. MENSENRECHTELIJK KADER 8
  - 4.2. DE INSCHRIJVING 8
  - 4.3. KOSTEN INSCHRIJVING EN VERLENGING 8
  - 4.4. VERLENGING VAN DE INSCHRIJVING 8
  - 4.5. HET VERVALLEN VAN DE INSCHRIJVING 9
  - 4.6. LIJST STANDPLAATSCOEKENDEN EN PUNTENSYSTEEM 9
  - 4.7. REGISTRATIE STANDPLAATSCOEKENDEN EN TOEWIJZINGSREGELS 9
  - 4.8. PROCEDURE BIJ TOEWIJZING: HUISVESTINGSVERORDENING HOLLAND RIJNLAND 10
    - 4.8.1. Artikel 8: Aanvraag van een huisvestingsvergunning 10
    - 4.8.2. Artikel 12: Rangordebepaling 10
    - 4.8.3. Aanvullend vanuit de gemeente Alphen aan den Rijn 11

5. AANVULLENDE BEPALINGEN	12
5.1. WOONOVERLAST	12
5.2. VRIJE RUIMTE EN URGENTIEBELEID	12
5.3. MEDEHUURDERSCHAP	12
5.4. WONINGRUIL	12
5.5. VASTSTELLEN HUURPRIJS NA MUTATIE	13
5.6. ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN	13
6. HUURDERSOVERLEG (OVERLEGWET)	15
7. BELEID INZAKE KLEINE HERSTELLINGEN	16
BIJLAGE A – COMMUNICATIE	17
BIJLAGE B – BEGRIJSBEPALING	18
BIJLAGE C – BELEID INZAKE KLEINE HERSTELLINGEN	19
BIJLAGE D – RECHTEN HUURDERSORGANISATIE	20

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

In het beleid van de gemeente Alphen aan den Rijn worden bewoners van woonwagens gezien als een reguliere doelgroep, zij het met specifieke voorkeuren voor een woonmilieu. Deze doelgroep maakt dan ook onderdeel uit van het reguliere volkshuisvestingsbeleid. Aangezien de gemeente naast haar publiekrechtelijke rol vooralsnog ook de privaatrechtelijke rol heeft als ‘verhuurder’, heeft zij voor de verhuur van woonwagendstandplaatsen en huurwoningwagens verhuurbeleid opgesteld.

Het ‘Verhuurbeleid woonwagendlocaties 2019’ is onlosmakelijk verbonden aan het in bezit hebben van standplaatsen en huurwoningwagens. Gezien het streven naar eigendomsoverdracht van de woonwagendlocaties, zoals genoemd als te behalen resultaat in het woonwagendbeleid, zal ook het verhuurbeleid, uitgaande van succes, tijdelijk zijn.

Dit document omschrijft het verhuurbeleid van huurstandplaatsen en huurwoningwagens in de gemeente Alphen aan den Rijn. Het betreft regels die gebruikelijk zijn bij huurwoningen zoals wachtlijsten, toewijzing, verhuur en kosten.

In het document is tevens een voorstel gegeven voor de communicatie van het beleid naar de huurders. Daarnaast is het wettelijk vereist overleg met huurders benoemd.

### 1.2. Woningcorporaties

Huisvestingsbeleid is een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente Alphen aan den Rijn houdt rekening in haar woonbeleid met de specifieke woonbehoefte van woonwagendbewoners en voorziet in voldoende standplaatsen, zodat woonwagendbewoners binnen een redelijke termijn een standplaats kunnen krijgen. De gemeente is verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid, neergelegd in de Woonvisie. Om goede redenen zijn de meeste gemeentelijke woningbedrijven in de vorige eeuw omgezet in woningcorporaties. Het daadwerkelijk realiseren en exploiteren van (sociale) woonruimten (in welke vorm dan ook) is geen kerntaak van gemeenten.

Woonwagendbewoners met een laag inkomen horen bij de doelgroep van de woningcorporaties, dus ligt het voor de hand dat de woningcorporaties voor dat deel van de doelgroep zich inspannen voor voldoende woongelegenheden zoals huurwoningwagens en -standplaatsen. Het is immers hun taak om standplaatsen en woonwagens te verhuren aan mensen met een laag inkomen, waarbij zij tevens gebonden zijn aan de wetgeving inzake gelijke behandeling. Woonwagendbewoners die een huishoudinkomen hebben tot aan de inkomensgrenzen, genoemd in artikel 48 van de Woningwet, behoren dus tot de doelgroep van woningcorporaties. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagendlocaties, standplaatsen en woonwagens behoort daarmee tot de kerntaak van de woningcorporaties.

Gezien het feit dat het aantal standplaatsen binnen het gehele woningbestand van de woningcorporaties beperkt is en het aantal woonwagendbewoners met een inkomen boven de inkomensgrenzen klein is, is de 10% vrije ruimte voor huishouden met een hoger inkomen voldoende om ook deze woonwagendbewoners te huisvesten overeenkomstig hun woonbehoefte. Daarom moeten de woningcorporaties, die in de gemeente werkzaam zijn, aangeven hoe zij zullen bijdragen aan het realiseren van de Woonvisie en dus ook hoe zij een bijdrage zullen leveren om de noodzakelijke standplaatsen te realiseren. De gemeente wenst haar voorraad standplaatsen en huurwoningwagens over te dragen aan de corporaties. Alsdan eindigt voor deze kernvoorraad de privaatrechtelijke rol van de gemeente als verhuurder.

### 1.3. Doel en achtergronden

Op 1 maart 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken. De specifieke rol van het Rijk en de provincies met het woonwagendbeleid verviel daarmee. De afschaffing van de wet was het slotstuk van de zogenoemde ‘normalisatie’ van het woonwagendbeleid, namelijk de integratie van het woonwagendbeleid in het reguliere (volkshuisvestings-)beleid. Woonwagens werden – naast woningen – in de Woningwet en Huisvestingswet opgenomen als een erkende woonvorm.

Het doel van het verhuurbeleid is een helder, gemotiveerd beleid te formuleren met betrekking tot de verhuur van woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Tot de overdracht aan de corporaties c.q. huurders een feit is, beheert de gemeente de verhuur van woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens.

#### 1.4. Huisvestingswet 2014

In de Huisvestingswet 2014 zijn nieuwe regels vastgesteld met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De Huisvestingswet 2014 biedt mogelijkheden voor lokaal maatwerk bij schaarste. Gemeenten kunnen dan een huisvestingsverordening opstellen om te sturen op schaarste. Voor de gemeente Alphen aan den Rijn geldt de Huisvestingsverordening Holland Rijnland.

#### 1.5. Woningwet 2015

De Woningwet 2015 bepaalt dat corporaties (toegelaten instellingen) geen verhuuractiviteiten meer namens derden mogen verrichten. Dit heeft gevolgen voor de woonwagenlocatie aan de Marokkostraat. Hierbij is de grond (de standplaatsen) in eigendom van gemeente. Woonforte beheert deze woonwagenlocatie, maar is door voorgenomde wet verplicht de verhuur- en beheeractiviteiten betreffende de woonwagenstandplaatsen aan de Marokkostraat te beëindigen of Woonforte moet alsnog bereid worden gevonden deze woonwagenlocatie alsnog in eigendom over te nemen.

#### 1.6. Beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' 2018

Op 12 juli 2018 geldt een nieuw beleidskader 'gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Woonwagenbewoners hebben een van generatie op generatie overgedragen cultuur waarbij het wonen in onderlinge verbondenheid in een woonwagen bepalend is. De overheid heeft een positieve verplichting om deze cultuur te beschermen en het woonwagenleven te faciliteren. Om die reden dient de gemeente te voorzien in voldoende woonwagenstandplaatsen. Om de rechten van woonwagenbewoners 'praktisch en effectief' te laten zijn, dient een woningzoekende woonwagenbewoner binnen een afzienbare tijd kans te maken op een standplaats. Als uitgangspunt geldt dat de wachttijd voor een standplaats ongeveer hetzelfde is als de wachttijd voor een sociale huurwoning.

Bij schaarste aan standplaatsen wordt voorrang gegeven aan woonwagenbewoners, die vanwege hun culturele eigenheid een andere woonbehoefte hebben dan andere woningzoekenden. Hierbij wordt het "afstammingsbeginsel" gehanteerd. Om op een eenvoudige en pragmatische wijze de afstamming aan te tonen wordt gebruik gemaakt van het criterium "woonadres" van de aanvrager, van de ouders of grootouders.

Bij het bepalen of iemand als woonwagenbewoner kan worden aangemerkt, dient ook rekening gehouden te worden met 'spijtoptanten'. Voor de bescherming van de rechten is het niet van belang of een woonwagenbewoner tijdelijk in een reguliere woning heeft gewoond. Zolang hij of zij de intentie had om terug te keren naar het woonwagenleven, zal rekening worden gehouden met zijn of haar woonbehoefte.

De gemeente dient feitelijk de aanleg van nieuwe standplaatsen in de prestatieafspraken op te nemen. Let wel, de gemeente is hierbij faciliterend: zij zorgt voor bouwrijpe grond, de benodigde bestemmingsplanwijziging en toewijzing. De corporaties dienen alsdan te zorgen voor de aanleg van nieuwe huurstandplaatsen, het al dan niet leveren van huurwoonwagen(woningen) en het exploiteren ervan. Gemeente Alphen aan den Rijn is voorstander van het houden van een regionale inventarisatie woonbehoefte woonwagenbewoners binnen de regio Holland Rijnland.

## 2. Huur en betaling

### 2.1. De te verhuren objecten

Het verhuurbeleid heeft betrekking op alle woonwagencentra binnen de gemeente Alphen aan den Rijn. Concreet gaat het om de verhuur van:

- Huurstandplaatsen voor woonwagens, al dan niet met berging c.q. sanitaire unit;
- Huurwoonwagens.

Woonwagenlocatie	Kern	Standplaats eigen- dom gemeente	Standplaats eigen- dom privé	Huurwoonwagen (ei- gendom gemeente)
Goudse Rijpad	Alphen aan den Rijn	20	18	3
Marokkostraat	Alphen aan den Rijn	5	0	0
Wagenburg	Alphen aan den Rijn	3	4	0
Laag Boskoop	Boskoop	5	3	0
Reigerlaan	Koudekerk aan den Rijn	1	2	0
	<b>TOTAAL</b>	<b>34</b>	<b>27</b>	<b>3</b>

- 34 standplaatsen zijn eigendom van de gemeente;
- 27 standplaatsen zijn particulier bezit;
- De gemeente heeft nog 3 woonwagens in eigendom;
- De overige 58 woonwagens zijn particulier bezit.

## 2.2. Huurtarieven

Voor de huurprijs van woonwagens en standplaatsen wordt in de gemeente Alphen aan den Rijn uitgegaan van 80% van de maximale huurprijs van woonwagens en standplaatsen. De maximale huurprijs van woonwagens en standplaatsen wordt berekend aan de hand van het formulier van de Huurcommissie 'puntentelling woonwagen/standplaats' en de bijbehorende tabellen met de maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens en/of standplaatsen die jaarlijks per 1 juli worden geïndexeerd.

Een woonwagen krijgt punten voor de afmetingen en de uitrusting. Bij een standplaats telt ook de woonomgeving mee. Er zijn drie aparte puntentellingen:

- voor standaard woonwagens;
- voor overige woonwagens;
- voor standplaatsen.

Achtergrond van de puntentelling en de koppeling met de huurprijs, is een huur die afgestemd is op de grootte en kwaliteit van de woonwagen en standplaats.

## 2.3. Huurbetaling

De nota wordt verstuurd in de 1e week van de lopende maand, de debiteur heeft 30 dagen om de nota te betalen.

## 2.4. Jaarlijkse huurverhoging

Jaarlijks hebben verhuurders de mogelijkheid om de huur te verhogen. Vanuit het rijk wordt de maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen, standplaatsen en woonwagens bepaald. In de gemeente Alphen aan den Rijn worden, in aansluiting op het rijksbeleid, de volgende regels gehanteerd bij de jaarlijkse huurverhoging:

- a. De totale huur van woonwagens en standplaatsen mag niet hoger zijn dan de maximaal redelijke huur volgens het puntensysteem.
- b. Bij de jaarlijkse huurverhoging van woonwagens in de sociale huur (*minder dan € 710,68; prijspeil 01-07-2018, jaarlijkse indexerings*) wordt aangesloten op het percentage dat jaarlijks vastgesteld wordt door het rijk. De gemeente kiest als verhuurder automatisch voor het maximale percentage.
- c. Huurverhogingen worden jaarlijks doorgevoerd per 1 juli en worden tevoren aangekondigd.

## 2.5. Gedifferentieerd huurbedragen

Er ontstaan na mutatie ('er komt een nieuwe huurder na het vertrek van de vorige huurder') verschillende huurprijsniveaus voor standplaatsen en woonwagens. De gemuteerde standplaatsen, eventueel met huurwoonwagen, krijgen een huur die is afgestemd op grootte en kwaliteit van de woonwagen of standplaats.

De komende jaren zal er worden gemonitord welke differentiatie er ontstaat door mutatie en toepassing van het verhuurbeleid. Hiertoe wordt per locatie een overzicht opgesteld van de woonwagens en standplaatsen waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen de diverse huurprijsniveaus.

In het verhuurbeleid is er voor gekozen om de kwaliteit bepalend te maken voor de prijs.

Het verhuurbeleid heeft tot gevolg dat voor dezelfde standplaatsen en/of woonwagens verschillende huurprijzen kunnen gelden: een nieuwe, hogere huur na mutatie versus een oude, nog lagere huur. De redenen hiervoor zijn:

a. Bij nieuwe verhuringen wordt een huurprijsniveau vastgesteld dat meer aansluit op ligging, grootte en kwaliteit van woonwagen en standplaats;

b. Bij bestaande verhuringen worden bestaande rechten en afspraken niet geschonden of opengebroken.

Anders dan bij huurwoningen is er bij woonwagens en standplaatsen geen extra huurverhoging mogelijk bij huishoudens met een hoger inkomen.

## 3. Huurachterstand

De gemeente heeft de uitvoering van de administratieve taken op het gebied van de huuradministratie en -incasso van de huren op de standplaatsen en woonwagens. Er wordt een actief invorderings- en incassobeleid gevoerd. Het hebben van een huurachterstand kan van invloed zijn op de toewijzing van een nieuwe standplaats.

### 3.1. Proces inning huurachterstand: "het incassotraject"

1. Na 30 dagen geen betaling dan wordt de 1e herinnering verstuurd, de debiteur heeft dan 2 weken de tijd om te betalen.

2. Als er na 14 dagen wederom geen betaling is ontvangen dan wordt de laatste herinnering (WIK brief) verstuurd, de debiteur heeft dan 2 weken de tijd om te betalen.

3. Naar aanleiding van de voorgaande brieven is het nog steeds mogelijk om bij de huur innende partij een betalingsregeling af te sluiten. Er wordt de huurder, indien bereikbaar, gewezen op de ernst van de situatie en geadviseerd contact met de huur innende partij op te nemen.

Doelen:

- a. afspraken maken over inlopen huurschuld en voortaan tijdig betalen lopende huurgeld.
- b. zonodig toeleiden naar schuldsanering, budgetbeheer waarbij een functiescheiding tussen administratie en contractbeheer wordt gemaakt.
- c. zonodig toeleiden naar zorg en afspraken maken over de zorg bij meervoudige problematiek.
4. Als er na de laatste termijn van 14 dagen geen betaling binnen is wordt de vordering doorgezet naar het incassobureau.
5. Het incassobureau sommeert ook nog eerst, maar er komen nu extra kosten bij.
6. Als niet tot betaling is overgegaan en bij het incassobureau ook geen betalingsregeling is afgesproken, wordt tot dagvaarden overgegaan. Op dat moment is de deurwaarder ingeschakeld en is de weg van het gerechtelijk traject ingeslagen.

### 3.2. Ontbindings - en nakomingsprocedure

Bij verhuur maakt de gemeente Alphen aan den Rijn in haar hoedanigheid als verhuurder onderscheid tussen 3 verschillende procedures:

*1. De eerste is een zogenaamde 'nakomingsprocedure' (zonder ontbinding en ontruiming). Bij een nakomingsprocedure wordt alleen een geldbedrag van de huurder gevorderd.*

Wanneer huurbetaling ondanks de onder 3.1 genoemde inspanningen uitblijft, wordt een nakomingsprocedure opgestart, tenzij sprake is van een huurachterstand van 3 maanden. Er zal gevraagd worden om de huurder te veroordelen tot betaling van de huurachterstand, de gemaakte kosten en overige schade alsmede de contractuele boete. Na een veroordeling zal de gemeente het verschuldigde gaan invorderen.

*2. De tweede is een zogenaamde "nakomingsprocedure en voorwaardelijke ontbindings-/ontruimingsprocedure"*

Mocht na het nakomingsvonnis blijken dat er opnieuw een huurachterstand is ontstaan of het nakomingsvonnis wordt ondanks invordering niet nagekomen, wordt al na één maand een nieuwe nakomingsprocedure en voorwaardelijke ontbindings-/ontruimingsprocedure opgestart. Daarbij zal naast nakoming ook de voorwaardelijke ontbinding van de huurovereenkomst worden gevraagd. Omdat de huurder voor de tweede maal een huurachterstand heeft laten ontstaan of het nakomingsvonnis niet is nagekomen, zal de rechter worden verzocht om de huurovereenkomst te ontbinden wanneer de totale huurachterstand niet binnen een termijn van twee weken alsnog wordt voldaan.

Betaalt de huurder ondanks dit tweede vonnis niet, dan zal alsnog de ontbinding en ontruiming automatisch volgen op basis van dit tweede vonnis.

Wanneer de eerste nakomingsprocedure wordt ingetrokken omdat de huurder kort voor de dagvaarding of daarna alsnog de huurachterstand betaalt, dan zal de gemeente bij een volgende huurachterstand direct de tweede procedure opstarten.

*3. De derde procedure is een zogenaamde "ontbindings-/en ontruimingsprocedure"*

Bij een ontbindings-/en ontruimingsprocedure wordt naast het eventuele huurbedrag, de schade en boete tevens ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde gevorderd (voor zover noodzakelijk ook schadevergoeding tot expiratiedatum).

Hiertoe wordt overgegaan wanneer de huurachterstand in totaal groter is dan 3 maanden of er is sprake van herhaalde wanprestatie (de huurder heeft in het verleden meer dan drie keer in het "incassotraject" van de gemeente gezeten zoals omschreven onder 3.1 ),

Is er een vonnis gewezen in de ontbindings- c.q. ontruimingsprocedure, dan zal deze ook daadwerkelijk worden uitgevoerd c.q. geëxecuteerd. Het is vanaf toewijzing vonnis niet mogelijk om alsnog de openstaande schulden zonder gevolgen te betalen.

Wanneer de ontbindings-/ontruimingsprocedure wordt opgestart en de huurder betaalt kort voor of na het uitbrengen van de dagvaarding alsnog de huurachterstand zal de gemeente de ontbindings-/ontruimingsprocedure doorzetten.

Het staat de gemeente vrij om van de hiervoor omschreven procedures af te wijken wanneer daartoe naar haar oordeel aanleiding bestaat.

### 3.3. Executie

Wanneer de wederpartij na betekening van het vonnis niet aan de inhoud van het vonnis heeft voldaan, kan zonder verdere interventie van een rechter op verzoek van de eisende partij (de verhuurder) overgaan worden tot het leggen van beslag. De belangrijkste beslagen dat wij kennen zijn het beslag op het inkomen, uitkering/loon, op een bankrekening en op roerende zaken. Deze zullen bij de procedure bij de rechtbank mee worden geëist.

Het meest voorkomende beslag is een beslag op inkomsten (loon of uitkering), een zogenaamd loonbeslag. Na het leggen daarvan is de derde (werkgever) verplicht binnen vier weken verklaring te doen (omtrent hetgeen onder het beslag valt), bij gebreke waarvan de derde-beslagene zelf eventueel aansprakelijk kan worden voor het bedrag waarvoor beslag was gelegd. Niet het hele loon of uitkering is



vatbaar voor beslag. Er geldt steeds een wettelijk vastgesteld vrij te laten bedrag. Wanneer loonbeslag wordt gelegd, moet de werkgever maandelijks alles wat boven de beslagvrije voet uit komt overmaken. Dit geldt ook voor extra inkomsten zoals vakantiegeld en winstdelingsregelingen.

Bij een bankbeslag wordt de bankrekening van de geëxecuteerde geblokkeerd en is de bankinstelling verplicht om het positieve saldo van de bankrekening over te dragen. De geëxecuteerde heeft vanaf dat moment geen toegang meer tot het positieve saldo op zijn rekening. De bank moet na vier weken een verklaring afgeven waarin staat of er iets onder het beslag valt. Een bankbeslag is echter een "momentopname". Wat op de dag van beslaglegging op de rekening staat valt onder het beslag. Wordt daags nadien een bedrag bijgeschreven, dan valt dit bedrag niet onder het beslag. Het bankbeslag vervalt op het moment dat het wordt gelegd.

Een beslag op roerende zaken omvat een beslag op alle roerende zaken die eigendom zijn van de geëxecuteerde of gedaagde. Sommige roerende zaken zijn uitgesloten van beslag.

Wanneer er executoriaal beslag is gelegd, krijgt de geëxecuteerde een bepaalde termijn om alsnog aan het vonnis te voldoen, of te proberen een betalingsregeling te treffen. Gebeurt dit niet, dan zal de executieverkoop worden aangezegd. Wanneer de geëxecuteerde dan nog niet in actie komt, zal de verkoop worden aangekondigd in regionale dagbladen, en zal er een aanslagbiljet worden geplakt waar de spullen zich bevinden. Op de dag van de verkoop zal alles bij opbod worden verkocht. In de praktijk komt het zelden tot een executieverkoop omdat de baten vaak niet opwegen tegen de kosten van de verkoop.

## 4. Inschrijving en toewijzing

### 4.1. Mensenrechtelijk kader

Op 12 juli 2018 geldt een nieuw beleidskader 'gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Woonwagenbewoners hebben een van generatie op generatie overgedragen cultuur waarbij het wonen in onderlinge verbondenheid in een woonwagen bepalend is. De overheid heeft een positieve verplichting om deze cultuur te beschermen en het woonwagenleven te faciliteren. Om die reden dient de gemeente te voorzien in voldoende woonwagenstandplaatsen.

Om de rechten van woonwagenbewoners 'praktisch en effectief' te laten zijn, dient een woningzoekende woonwagenbewoner binnen een afzienbare tijd kans te maken op een standplaats. Als uitgangspunt geldt dat de wachttijd voor een standplaats ongeveer hetzelfde is als de wachttijd voor een sociale huurwoning.

Bij schaarste aan standplaatsen wordt voorrang gegeven aan woonwagenbewoners, die vanwege hun culturele eigenheid een andere woonbehoefte hebben dan andere woningzoekenden. Hierbij wordt het "afstammingsbeginsel" gehanteerd. Om op een eenvoudige en pragmatische wijze de afstamming aan te tonen wordt gebruik gemaakt van het criterium "woonadres" van de aanvrager, van de ouders of grootouders.

Bij het bepalen of iemand als woonwagenbewoner kan worden aangemerkt, dient ook rekening gehouden te worden met 'spijtoptanten'. Voor de bescherming van de rechten is het niet van belang of een woonwagenbewoner tijdelijk in een reguliere woning heeft gewoond. Zolang hij of zij de intentie had om terug te keren naar het woonwagenleven, zal rekening worden gehouden met zijn of haar woonbehoefte.

### 4.2. De inschrijving

Inschrijven is dus niet langer mogelijk voor iedere inwoner van de gemeente Alphen aan den Rijn. Alleen personen die aantoonbaar 'woonwagenbewoner', 'reiziger', Sinti of Roma zijn (= 'afstammingsbeginsel') kunnen zich inschrijven. Net als bij reguliere woningen moet het wel gaan om een 'natuurlijk persoon'. Het is dus niet mogelijk om een standplaats te huren zonder er zelf ook gebruik van te maken.

Inschrijving is mogelijk bij de gemeente Alphen aan den Rijn, via het online inschrijfformulier op de website. Heeft iemand niet de beschikking over internet, dan is een inschrijfformulier op te vragen bij de beheerder.

Aan de inschrijving moet een aantal extra documenten worden toegevoegd. Het gaat om een inkomensverklaring (*aangifte/aanslag inkomstenbelasting of verklaring inkomstenbelasting/IB-60 formulier*).

Deze informatie is noodzakelijk om te bepalen of iemand in aanmerking komt voor een huurstandplaats met een sociale huur (*minder dan € 710,68; prijspeil 01-07-2018, jaarlijkse indexering*).

Inschrijving geschiedt voor de periode van 1 jaar met de mogelijkheid van verlenging.

### 4.3. Kosten inschrijving en verlenging

Aan de inschrijving zijn kosten verbonden. Ook verlenging van de inschrijving is niet kosteloos. Hiermee wordt voorkomen dat mensen zich inschrijven zonder daadwerkelijke interesse. De hoogte van inschrijving en verlenging van de inschrijving wordt jaarlijks bepaald. Per 1 januari 2019 bedragen deze €35,00 voor de eerste inschrijving en €17,50 voor de verlenging van een inschrijving.

#### 4.4. Verlenging van de inschrijving

Vanaf twee maanden tot uiterlijk twee weken voor het aflopen van de inschrijffperiode kan de inschrijving worden verlengd. De verlenging van de inschrijffperiode is een jaar. Dat betekent dat mensen die nog geen automatische machtiging hebben afgegeven voor de verlengingskosten, een brief krijgen om de kosten te voldoen en de inschrijving te verlengen. Op dat moment wordt hen opnieuw gevraagd een automatische machtiging af te geven.

Bij mensen die wel zo'n machtiging hebben afgegeven, worden elk jaar de verlengingskosten afgeschreven en de inschrijving daarmee verlengd.

Let op: Het is en blijft wel de verantwoordelijkheid van de woningzoekende zelf om zijn/haar verlenging te regelen c.q. tijdig eventuele adreswijzigingen door te geven.

#### 4.5. Het vervallen van de inschrijving

a. Als een inschrijving niet of niet op tijd wordt verlengd, vervalt de inschrijving. Ook vervalt de inschrijving als de kosten voor verlenging of inschrijving niet zijn voldaan.

b. Bij acceptatie van een standplaats vervalt de inschrijving. Men heeft immers een standplaats toegewezen gekregen waar men voor ingeschreven stond.

c. Wordt tot tweemaal toe een aanbieding geweigerd, dan vervalt de inschrijving.

d. Bij overlijden van de ingeschrevene vervalt de inschrijving. Een inschrijving is niet overdraagbaar aan anderen of erfgenamen.

e. Bij vertrek uit Alphen aan den Rijn vervalt ook de inschrijving.

f. Tot slot kan een ieder zich uiteraard vrijwillig laten uitschrijven, bijvoorbeeld als men zelf al geschikte woonruimte heeft gevonden. Er wordt geen restitutie verleend op het inschrijfgeld.

#### 4.6. Lijst standplaatszoekenden en puntensysteem

Na ontvangst van de betaling van het inschrijfgeld, wordt men op de lijst standplaatszoekenden geplaatst. De volgorde van de lijst standplaatszoekenden is gebaseerd op het 'puntensysteem'. Een nieuwe inschrijving komt dus niet (!) automatisch onderaan de lijst te staan.

Sinds de inwerkingtreding van het Beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' d.d. 12 juli 2018, zijn de criteria veranderd op basis waarvan de volgorde op die wachtlijst plaatsvindt.

Gemeente hanteert een lijst ingeschreven standplaatszoekenden, waarbij niet alleen de inschrijffdatum van belang is, maar ook het aantal punten dat de ingeschreven persoon heeft. Dit puntenaantal wordt als volgt bepaald:

Inschrijver woont op een standplaats binnen de gemeente Alphen aan den Rijn 100 punten  
 Inschrijver woont in een reguliere woning binnen de gemeente Alphen aan den Rijn 50 punten  
 Inschrijver woont buiten de gemeente Alphen aan den Rijn 1 punt  
 Voor elke ingeschreven maand ontvangt de inschrijver 1 punt

Inschrijver woont op een standplaats binnen de gemeente Alphen aan den Rijn	100 punten
Inschrijver woont in een reguliere woning binnen de gemeente Alphen aan den Rijn	50 punten
Inschrijver woont buiten de gemeente Alphen aan den Rijn	1 punt
Voor elke ingeschreven maand ontvangt de inschrijver	1 punt

*NB: een en ander leidt tot een herschikking van de lijst ingeschreven standplaatszoekenden per 12-07-2018.*

#### 4.7. Registratie standplaatszoekenden en toewijzingsregels

1. Burgemeester en wethouders stellen ingeval aanvragen voor het mogen innemen van een standplaats met een woonwagen niet gehonoreerd kunnen worden, een lijst op van huishoudens die voor een standplaats in de gemeente in aanmerking wensen te komen. De betreffende aanvraag wordt in dat geval aangehouden.

2. Inschrijving is mogelijk indien de aanvrager 18 jaar of ouder is.

3. Bij het vrijkomen van een bestaande standplaats komt de langst ingeschreven standplaatszoekende als eerste aan de beurt. Bij gelijke inschrijffdata, wordt via loting de toewijzing bepaald.

4. Bij de aanleg van een nieuwe woonwagenlocatie wordt gekeken naar de lijst geregistreerde standplaatszoekenden en naar de redenen genoemd in lid 8.

5. De plaatsing op de lijst standplaatszoekenden wordt schriftelijk (met inschrijvingsdatum) meegedeeld.

6. De standplaatszoeker wordt van de lijst standplaatszoekenden geschrapt als hem een standplaats wordt toegewezen en hij die ook daadwerkelijk accepteert.

7. De standplaatszoeker wordt van de lijst standplaatszoekenden geschrapt in geval van vertrek uit de gemeente Alphen aan den Rijn of overlijden.

8. De toewijzing op grond van de lijst standplaatszoekenden kan doorkruist worden op grond van de volgende redenen:

a. de kandidaat heeft een huurachterstand op zijn huidige standplaats;

b. de kandidaat heeft onvoldoende inkomen om de huur te betalen, waardoor aangenomen mag worden dat op korte termijn een huurachterstand wordt opgelopen;

- c. om sociale dan wel medische redenen, aan te tonen door middel van een verklaring van een specialist (niet zijnde de huisarts), waarbij de relatie tussen de problemen en het wonen moet worden aangetoond;
  - d. in verband met eventuele familierelaties, waardoor overlast kan worden voorkomen.
9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in geval van gewijzigde omstandigheden of beleidsinzichten de voorraad en de locaties te wijzigen.

#### **4.8. Procedure bij toewijzing: Huisvestingsverordening Holland Rijnland**

Indien een huurstandplaats vrijkomt, dan wordt deze conform de regels van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland toegewezen met daarbij de aanvullende regeling vanuit Alphen aan den Rijn (4.6 en 4.73.). In deze verordening en de daarop berustende bepalingen worden onder woonruimte mede begrepen standplaatsen, woonwagens en chalets.

##### **4.8.1. Artikel 8: Aanvraag van ene huisvestingsvergunning**

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland op een door het Dagelijks Bestuur vastgestelde wijze.
2. Bij de aanvraag voor een huisvestingsvergunning moeten in ieder geval de volgende stukken worden overlegd:
  - a. een rechtsgeldig document waaruit de nationaliteit en de leeftijd van alle leden van het huishouden blijkt;
  - b. een rechtsgeldig verblijfsdocument indien de aanvrager of een van de leden van de huishouding niet de Nederlandse nationaliteit heeft of hebben;
  - c. recente stukken aan de hand waarvan het inkomen en het vermogen van het huishouden kan worden vastgesteld;
  - d. een verklaring van de eigenaar waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte, chalet of woonwagen aan het huishouden te verhuren.
3. Voor de aanvraag van een woonwagenstandplaats dienen tevens de volgende documenten te worden overlegd:
  - a. gegevens uit het GBA met betrekking tot het adres van herkomst;
  - b. gegevens met betrekking tot het adres, met aanduiding van huisnummer en gewenste locatie van de standplaats;
  - c. een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het oprichten van de woonwagen of het chalet van de aanvrager, indien geen woonwagen of chalet reeds op de standplaats aanwezig is.

##### **4.8.2. Artikel 12: Rangordebepaling**

Woningzoekenden met een (stadsvernieuwings)urgentieverklaring hebben, binnen hun zoekprofiel en met uitzondering van het bepaalde in Artikel 13 (lokale beleidsruimte) en Artikel 15 (specifieke toewijzing nieuwbouw), voorrang boven alle andere woningzoekenden. De rangorde tussen urgenten wordt als eerste bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum van de urgentie, daarna op de meeste inschrijftijd en ten slotte op basis van loting. De rangorde tussen stadsvernieuwingsurgenten wordt bepaald door oudste toekenningsdatum, bij gelijke toekenningsdatum door woonduur en bij gelijke woonduur door loting.

Indien meerdere woningzoekenden voor woonruimte die in het aanbodmedium wordt aangeboden in aanmerking komen, wordt met in achtneming van het bepaalde in het eerste lid, de woonruimte toegewezen aan de woningzoekende met de meeste inschrijftijd.

Indien de toe te wijzen woonruimte onder lid a van dit artikel in de Huisvestingsverordening een standplaats betreft, heeft de woningzoekende met de meeste inschrijfwaaarde die aantoonbaar legaal een standplaats bewoont of in de voorafgaande tien jaren ten minste zes jaar onafgebroken heeft bewoond, voorrang boven andere woningzoekenden, dit met inachtneming van de uitzonderingen genoemd in lid 1 van dit artikel.

Met in achtneming van het in het eerste lid bepaalde vindt bij gelijke inschrijftijd toewijzing plaats in volgorde van loting.

Een verhuurder mag t.a.v. een specifiek woningzoekende gemotiveerd van de rangorde afwijken, indien:

- er een gerechtelijk bevel is tot ontruiming in verband met overlast in de laatst bewoonde woning;
- er een gerechtelijk bevel is tot ontruiming in verband met huurachterstand die nog niet is betaald;
- er door de vorige verhuurder geen verklaring van geen huurachterstand wordt verstrekt;
- de woningcorporatie van mening is dat plaatsing van de kandidaat in de betreffende woning leidt tot problemen in de directe omgeving gelet op reeds ontstane probleemsituaties;
- er bij de woningtoewijzing sprake is van frauduleus handelen of opgave van onjuiste informatie door de woningzoekende;
- de woningzoekende zich op een onacceptabele wijze agressief heeft gedragen tegen een uitvoerder van de verordening.

##### **4.8.3. Aanvullend vanuit de gemeente Alphen aan den Rijn**

De vrijgekomen standplaats wordt aangeboden aan de eerste op de lijst van standplaatszoekenden. Bij afwijzing volgt aanbieding aan nummer twee op de lijst en zo verder. In de uitvoering van het toewij-



zingsbeleid kan ervoor gekozen worden om aan meer gegadigden tegelijkertijd een aanbieding te doen met vermelding van de plaats op de lijst van standplaatszoekenden en de rechten die daaraan verbonden zijn. Zo kan bijvoorbeeld het volgende aangegeven worden:

'U bent nummer x op de lijst standplaatszoekenden. Mocht iemand die hoger op de lijst staat de standplaats accepteren, dan heeft deze persoon voorrang.'

Mocht iemand positief reageren op een aanbieding maar toch niet in aanmerking komen omdat een hoger op de lijst geplaatst huishouden de standplaats accepteert, dan geldt dit niet als een officiële weigering en heeft dit geen gevolgen voor de inschrijving en zal de inschrijver niet worden afgevoerd van de lijst van standplaatszoekenden.

## 5. Aanvullende bepalingen

### 5.1. Woonoverlast

Er zijn mogelijkheden voor de screening van aspirant-huurders als wordt verwacht dat er mogelijk overlast ontstaat. Deze screening is onder strikte voorwaarden mogelijk en uitsluitend na het vaststellen van een protocol 'woonoverlast' en de convenanten 'gegevensuitwisseling' en 'screening aspirant-huurders'. Hier zijn diverse partijen bij betrokken waaronder de gemeente, de verhuurder, de corporaties en de politie.

Voor extreme overlast van en bedreigingen door bestaande huurders bestaat de mogelijkheid om de huur op te zeggen of te laten ontbinden. Een bedreiging van omwonenden of medewerkers van de gemeente wordt (altijd) gezien als een handeling in strijd met het goed huurderschap (artikel 7:213 BW). Ook het daadwerkelijk toepassen van fysiek geweld tegen een persoon, diens naasten of eigendommen wordt altijd gezien als een zeer ernstige handeling in strijd met het goed huurderschap (artikel 7:213 BW) en zal kunnen leiden tot een gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en het ontruimen van het gehuurde.

### 5.2. Vrije ruimte en urgentiebeleid

Een verhuurder heeft een – beperkte – speelruimte om af te wijken van de toewijzingsregels. Dat kunnen dringende medische of sociale redenen zijn. Ook afwijking van de inkomensgrens is beperkt mogelijk. Vooralnog is er geen aanleiding om deze speelruimte te benutten. In dit verhuurbeleid worden geen urgente gevallen aangewezen waaraan voorrang wordt verleend.

### 5.3. Medehuurderschap

Iedereen die medehuurder wil worden, kan hiervoor een verzoek indienen bij de verhuurder. Een echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner is automatisch medehuurder als de partners samenwonen. Bij vertrek van de huurder wordt de medehuurder automatisch de huurder. Dit geldt ook als het huwelijk of geregistreerde partnerschap is gesloten na het ingaan van de huurovereenkomst. Alle overige medehuurders, dus ook niet-geregistreerde samenwonende partners, moeten een officieel verzoek tot medehuurderschap indienen welke door de verhuurder moet worden goedgekeurd.

Huisgenoten krijgen niet automatisch medehuurderschap. Medehuurderschap wordt uitsluitend geaccepteerd bij samenwonende partners waarbij sprake is van een duurzame relatie. Voorwaarde is dat men een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert. Inwonende (volwassen) kinderen, kleinkinderen en overige familieleden hebben geen recht op medehuurderschap.

Een medehuurder volgt de hoofdhuurder op na diens overlijden of na het verlaten van de woning door de hoofdhuurder. Een medehuurder heeft dezelfde rechten en plichten als de hoofdhuurder. Net als de hoofdhuurder hebben medehuurders recht op huurbescherming. Dat betekent dat huurders wettelijk worden beschermd tegen het opzeggen van de huur door de verhuurder. Daarnaast wordt de medehuurder mede verantwoordelijk voor het betalen van de gehele huursom en het plegen van onderhoud en kleine reparaties.

### 5.4. Woningruil

Bij woningruil spreken twee huurders met elkaar af om van woonruimte te ruilen. Voor woningruil is toestemming nodig van de verhuurders van beide woningen. Als de verhuurders hiermee instemmen, worden de twee bestaande huurcontracten beëindigd en worden er twee nieuwe huurcontracten opgesteld. De opvolgende huurder kan zich niet beroepen op het huurcontract van zijn voorganger. De nieuwe huurprijs is gebaseerd op dit verhuurbeleid en de huurprijsbepaling. (zie ook 2.2)

Woningruil is uitsluitend toegestaan tussen woonwagens of standplaatsen onderling en bij een ruil met een huurder van reguliere woning de gemeente Alphen aan den Rijn. De nieuwe huurder moet voldoen aan alle wettelijke eisen, zoals bijvoorbeeld het maximum inkomen bij sociale huur.

Let op:

De kosten voor het verplaatsen van een eigen woonwagen bij een ruil van standplaatsen komt volledige voor rekening en risico van de huurders.

### 5.5. Vaststellen huurprijs na mutatie

Bij het vrijkomen van een huurstandplaats wordt bepaald wat de nieuwe huurprijs wordt conform de regels uit hoofdstuk 2.

### 5.6. Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders willen vaak zelf voorzieningen aanbrengen in of rond de huurwoonwagen (denk aan rolluiken, een andere keuken, e.d.) of bijvoorbeeld wat veranderen in de berging. Let wel, deze zelf aangebrachte voorzieningen worden alleen als zodanig door de verhuurder erkent mits er vooraf schriftelijke toestemming door de verhuurder voor is verleend.

De huurder is vrij voorzieningen in de woonwagen aan te brengen die eenvoudig te verwijderen zijn. Voor grotere ingrepen en voor veranderingen aan de buitenzijde van de woning is toestemming nodig van de verhuurder. Als de toestemming wordt gegeven, zal de huurder die de verandering aanbrengt, zelf het onderhoud moeten uitvoeren.

De verhuurder bepaalt echter wel of aan het einde van de huur de voorziening moet worden verwijderd en dient de woonwagen in de oorspronkelijke staat te herstellen voor rekening van de huurder.

Bij de beoordeling van een ingediende aanvraag om voorzieningen aan te brengen, zal in eerste instantie aan de hand van onderstaande criteria moeten worden vastgesteld of in principe wel of geen toestemming kan worden verleend:

- De zelf aangebrachte voorziening mag niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde;
- De verhuurbaarheid mag niet worden geschaad;
- De zelf aangebrachte voorziening moet technisch verantwoord zijn en mag niet in strijd zijn met het bouwbesluit en/of andere geldende regels zoals brandveiligheids-, gas- of elektrotechnische voorschriften, milieuhygiëne, etc.

Besluitvorming rondom de aanvraag van een zelf aangebrachte voorziening wordt binnen 8 weken schriftelijk kenbaar gemaakt. Een weigering wordt aan de huurder schriftelijk meegedeeld, waarbij de argumentatie van de weigering wordt vermeld. Bij een positief besluit zullen tevens de voorwaarden in de brief worden opgenomen. Juist deze voorwaarden zijn belangrijk om een goede en soepele oplevering in de toekomst te verkrijgen.

In ieder geval zal in de brief worden aangegeven:

- Of de zelf aangebrachte voorziening wel of niet voor een vergoeding in aanmerking komt;
- Wat er met de zelf aangebrachte voorziening bij mutatie moet gebeuren (overname door de verhuurder, overname door volgende huurder, verwijderen);
- Dat de huurder moet zorgen, indien van toepassing, voor goedkeurende verklaringen van nutsbedrijven met afschrift aan de verhuurder;
- Dat de huurder verantwoordelijk is voor het onderhoud van de zelf aangebrachte voorziening en aansprakelijk is jegens derden;
- Of de zelf aangebrachte voorziening, indien van toepassing, gemeld moet worden bij de gemeente.

Uitgangspunt bij opzegging van de huur is het kaal en schoon opleveren van woonwagen en/of standplaats. Is er voor het verstrijken van de huurperiode een nieuwe huurder bekend die de zelf aangebrachte voorzieningen in de huurwoonwagen wil overnemen, dan is dit mogelijk na toestemming van de verhuurder. De overdracht en de eventueel daarmee gemoeide kosten zijn voor rekening en risico van de nieuwe huurder. Aan de verhuurder moet schriftelijk aangegeven worden om welke voorzieningen het gaat. De nieuwe huurder tekent voor de verantwoordelijkheid voor deze voorzieningen en moet deze onderhouden en eventueel weghalen bij het opzeggen van de huur. Zelf aangebrachte opstallen dienen altijd te worden verwijderd.

#### A. Voorzieningen die onder voorwaarden door de verhuurder wellicht overgenomen worden, te weten:

- aanbouw
- centrale verwarming
- vergrote douche
- douche betegelen
- wc betegelen
- keuken betegelen, extra of met andere tegels
- buitenkraan
- wasmachineaansluiting
- fonteintje in wc
- ander keukenblok
- uitbreiding elektravoorsiening
- wijziging woonplattegrond

#### B. Voorzieningen die niet door de verhuurder worden overgenomen, zijn onder andere:

- ligbad
- sierpleister
- betimmeringen van wanden en plafonds

- steenstrips
- schuttingen
- voorzetramen
- plafondafwerkingen als schrootjes, tempextegels en dergelijke
- luxe hang- en sluitwerk
- apparatuur

#### *Vergoedingen*

In sommige gevallen kan voor een zelf aangebrachte voorziening aan het gehuurde bij vertrek van de huurder een vergoeding verstrekt worden. Vergoedingen worden vooraf schriftelijk overeengekomen en maken onderdeel uit van de goedkeuring en wijziging aan het gehuurde. Uitgangspunt voor vergoedingen te betalen door de gemeente zijn de materiaalkosten van de voorziening, met inachtneming van een afschrijvingstermijn van 10 jaren. De kosten moeten aangetoond kunnen worden door de huurder.

### **6. Huurdersoverleg (Overlegwet)**

Verhuurders met 25 of meer zelfstandige wooneenheden in totaal, moeten op grond van de 'Wet op het Overleg Huurders Verhuurders' (ook wel Overlegwet genoemd) regelmatig – en dan minimaal één maal per jaar – overleg voeren met hun huurders. Ook hebben huurdersorganisaties en bewonerscommissies recht op informatie van de verhuurder, bijvoorbeeld over haar plannen voor de komende jaren.

*Een huurdersorganisatie is een vereniging of stichting die de belangen van huurders behartigt. Het bestuur wordt door en uit de huurders gekozen. Als de huurdersorganisatie een vereniging is, kunnen huurders lid worden van die huurdersorganisatie.*

*Een huurdersbelangenvereniging houdt de huurders van wie zij de belangen behartigt op de hoogte van haar activiteiten, betreft hen bij het bepalen van het standpunt van de organisatie en brengt minimaal 1 keer per jaar in een bijeenkomst verslag uit aan huurders. Ook maakt zij dan de plannen voor het nieuwe jaar bekend.*

*Een bewonerscommissie bestaat uit bewoners van woonwagens op één woonwagenlocatie (minimaal 25 woningen). Het bestuur wordt door en uit de huurders gekozen. Een bewonerscommissie is geen vereniging of stichting. Ook heeft de commissie geen leden. Een bewonerscommissie houdt huurders op de hoogte van haar activiteiten, betreft hen bij haar standpuntbepaling en brengt minimaal 1 keer per jaar in een bijeenkomst verslag uit aan de huurders van wie zij de belangen behartigt. Ook maakt zij dan de plannen voor het nieuwe jaar bekend.*

*Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben rechten zoals informatierecht, overlegrecht, adviesrecht en agenderingsrecht. Bewonerscommissies hebben iets minder rechten dan huurdersorganisaties. Zij mogen niet meepraten over algemene plannen, maar alleen over specifieke plannen voor hun woonwagenlocatie, bijvoorbeeld over sloop en renovatie van woonwagens en woonwagenwoningen.*

Op dit moment zijn er geen bewonerscommissies bij een of meer woonwagenlocaties actief.

De gemeente probeert in haar rol als verhuurder zoveel mogelijk aan te sluiten bij de werkwijze van een corporatie. Daarom zal er gestart worden met een halfjaarlijks huurdersoverleg. Hierin worden zaken besproken als het verhuurbeleid en de uitvoering van het beheer, het onderhoud en de huurinning. Volgens de overlegwet biedt de gemeente de mogelijkheid om een huurdersorganisatie in te richten. Wij kiezen echter eerst voor het persoonlijk uitdelen van een brief en aanmeldformulier voor een eerste overleg. Mocht blijken dat het lukt, willen wij op dat moment pas actie ondernemen om een daadwerkelijke huurdersorganisatie op te zetten. Een dergelijke organisatie opzetten kost namelijk niet alleen tijd, maar brengt ook structurele kosten met zich mee.

### **7. Beleid inzake kleine herstellingen**

Bij een standplaats (+ berging) en eventuele huurwoonwagens hebben de huurder en de verhuurder allebei verplichtingen op het gebied van onderhoud. Het onderhoud van de woonwagen c.q. berging is verdeeld tussen huurder en de verhuurder. De verhuurder zorgt voor het groot onderhoud en huurder zorgt voor het klein en dagelijks onderhoud van het gehuurde. Schade aan de binnenkant van de huurwoonwagen (plafonds, muren, vloerbedekking, deuren, meubels, etc.) moet de huurder zelf herstellen. De huurder zorgt dus voor reparatie van schade die de huurder zelf heeft veroorzaakt. De kosten kan de huurder trachten te verhalen bij zijn eigen (aansprakelijkheid- of inboedel-)verzekering. Het Besluit kleine herstellingen dateert van 8 april 2003. In dit besluit worden aangewezen de herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen zoals bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Kort gezegd komt het er op neer dat de herstellingen, die opgenomen zijn in de Lijst van kleine herstellingen (zie *bijlage C*), voor rekening van de huurder komen.

*Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn in de vergadering van 3 maart 2020,  
De secretaris, de burgemeester.*

## **Bijlage A - Communicatie**

Het voorgestelde verhuurbeleid woonwagenlocaties 2016 zal gecommuniceerd worden naar de huidige en toekomstige bewoners. De ingrediënten die in ieder geval moeten worden gecommuniceerd, zijn:

### Inschrijving

- a. Eerste inschrijving
- b. Verlenging
- c. Opzegging
- d. Kosten

### Toewijzingsbeleid

- e. De lijst standplaatszoekenden en werking van deze lijst bij toewijzing
- f. Consequenties bij weigering

### Overig

- g. Woningruil
- h. Medehuuderschap
- i. Zelf aangebrachte voorzieningen

Communicatie vindt plaats via de website van de gemeente Alphen aan den Rijn en het gebruikelijke publicatieblad 'Week in beeld'. Datum 'laatste wijzigingen' en prijspeil worden aangegeven. Er wordt een toelichting opgesteld voor de mensen die geen gebruik maken van internet.



## Bijlage B - Begripsbepaling

### Woonwagen

Een voor bewoning bestemd hoofdgebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

### Standplaats

Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

### Aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens

De huurtoeslaggrens is de maximale huurgrens waarbij de aanvraag van huurtoeslag mogelijk is.

Huurtoeslaggrens / liberalisatiegrens €710,68 (prijspeil 01-07-2015)

### Inkomensgrens jonger dan AOW-leeftijd

- Alleenstaand: € 21.950
- Meerpersoons: € 29.800

### Inkomensgrens ouder dan AOW-leeftijd

- Alleenstaand: € 21.950
- Meerpersoons: € 29.825

	1 persoon	2 personen	3 personen +
huurtoeslaggrens	0%	0%	0%
hoge aftoppingsgrens	40%	40%	40%
lage aftoppingsgrens	65%	65%	65%
kwaliteitskortingsgrens	100%	100%	100%
basishuur	0%	0%	0%

De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan deze grens wordt je huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Wat betekent het voor de portemonnee van huurders als hun maandhuur hoger is -of wordt- dan deze grens?

Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je een groot deel van de huurprijs zelf betalen. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen:

### lage aftoppingsgrens

Deze grens geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd: €576,87 (prijspeil 01-01-2015).

### hoge aftoppingsgrens

Deze grens is van toepassing op huishoudens van 3 of meer personen. De grens geldt ook voor 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd. En voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen: €618,24 (prijspeil 01-01-2015).

## Bijlage C - Beleid inzake kleine herstellingen

Onderhoud aan:	voor rekening huurder	voor rekening verhuurder
Schilderwerk	Het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen houtwerk en zo nodig behangen van binnenmuren	Buitenschilderwerk
Vorbereidende werkzaamheden voor het schilderwerk	Plamuren, opvullen van gaatjes, butsen, het dichten van geringe krimpscheuren	
Kleine werkzaamheden	Het vastzetten en vastschroeven van o.a. loszittende onderdelen bv. trapleuningen, deurknoppen, drempels, elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen vloer- en plafondroosters, sleutels van binnen- en buitensloten	
Onderdelen en bestanddelen woonruimte	Vervanging en vernieuwing van o.a. kraanleertjes en onderdelen van kranen, deurknoppen, sloten, hang- en sluitwerk, vloer- en plafondroosters, sleutels van binnen- en buitensloten, garnituur voor douche- en toiletruimte, garnituur wc, elektrische schakelaars en wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken	
Scharnieren, sloten, kranen etc.	Gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid, oliën, smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen	Grote reparaties, vervanging
Bevriezing	Voorzorgingen ter voorkoming (van reparatie aan) bevriezing van kranen	
Verlichting	Vervanging van lampen in berging en aan de buitenzijde van de woonwagen	Reparaties en vervanging van armaturen
Ruiten en ingebouwde spiegels	Vervanging van beschadigde en kapotte ruiten en spiegels indien de kosten gering zijn	
Technische installaties binnen de woonwagen en/of berging	O.a. het ontluichten en bijvullen van cv-installatie, het opnieuw opstarten van de cv-installatie na uitval, het vervangen van filters en schoonhouden van roosters, voor zover de kosten gering zijn en er daarvoor geen specialistische kennis vereist is	Reparaties, controle, vervanging
Tochtwering	Het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen voor zover de kosten gering zijn	
Onderdelen gelegen buiten de woning	O.a. vervanging en vernieuwing van onderdelen van brievenbus, buitenlamp, vlaggenstokhouder voor zover de kosten gering zijn	Vervanging bij slijtage
Tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen	Bij eerste bewoning aanleg tuin of erf. Daarna egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde. Regelmatig maaien van het gras. Regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van de opritten, toegangspaden, en terrassen. Het vervangen van gebroken tegels. Regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen. Het vervangen van beplanting die is doodgegaan. Het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten afscheidingen. Het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen. Regelmatig verven of beitsen van erfafscheidingen	Bij eerste bewoning aanleg opritten en toegangspaden en aanbrengen eenvoudige erfafscheiding. Grote reparaties, vervanging
Schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen	Schoonmaken, vegen en ontstoppen indien bereikbaar door huurder	Grote reparaties, vervanging
Riool	Schoonhouden en ontstoppen van het binnenriool tot het aansluitpunt vanuit het woongedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel het hoofdriool voor zover de riolering door huurder bereikbaar	
Ruiten, kozijnen, deurposten, geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen	Wassen en schoonhouden van binnen en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen. Voor zover voor de huurder bereikbaar	
Ongedierte	Het bestrijden van vlooiën, mieren, wespen, luizen e.d. voor zover kosten gering zijn	Het bestrijden van kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen (t.g.v. overmacht)
Goten en regenafvoeren	Regelmatig schoonhouden. Voor zover voor huurder bereikbaar	Vervanging en reparaties
Zwerfvuil	Regelmatig verwijderen	
Graffiti	Verwijderen voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden en voor zover voor huurder bereikbaar	

## **Bijlage D - Rechten huurdersorganisatie**

### **Welke rechten heeft de huurdersorganisatie?**

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben informatierecht, overlegrecht, adviesrecht en agenderingsrecht. Bewonerscommissies hebben iets minder rechten dan huurdersorganisaties. Binnen de verhuur van standplaatsen en huurwoonwagens in de gemeente Alphen aan den Rijn heeft de verhuurder meer dan 25 verhuureenheden, waardoor er een huurdersorganisatie kan zijn.

### **Informatierecht**

De huurdersorganisatie heeft informatierecht. Dit betekent dat de verhuurder in de volgende situaties verplicht is informatie te geven:

1. bij bestaand beleid;
2. bij wijzigingen in het beleid.

Het gaat daarbij bijvoorbeeld om:

3. plannen voor het slopen van standplaatsen c.q. huurwoonwagens;
4. het onderhoud van standplaatsen c.q. huurwoonwagens;
5. de huurprijzen.

### **Overlegrecht**

De huurdersorganisatie heeft een overlegrecht. Dit betekent dat zij in bepaalde situaties de verhuurder kan vragen met hen te overleggen. Dit overleg kan op verschillende manieren plaatsvinden:

1. Jaarlijks: de verhuurder moet minimaal 1 keer per jaar overleggen met zijn huurdersorganisatie.
2. Op verzoek: de huurdersorganisatie kan de verhuurder vragen met hen te overleggen. Dit overleg gaat over de informatie die de verhuurder heeft gegeven op grond van het informatierecht.
3. Bij beleidswijzigingen: de verhuurder moet met de betrokken huurdersorganisatie overleggen als hij van plan is het beleid of het beheer te veranderen.

### **Adviesrecht**

De huurdersorganisatie heeft het adviesrecht. Dit betekent dat zij de verhuurder een schriftelijk advies mag geven over zijn voorgenomen beleid.

Het advies moet volgens de volgende procedure verlopen:

1. De verhuurder geeft zijn huurders schriftelijke informatie over zijn beleid.
2. De verhuurder overlegt hierover met de huurdersorganisatie.
3. De huurdersorganisatie krijgt ten minste 6 weken de tijd om schriftelijk advies uit te brengen.
4. De verhuurder voert zijn plannen niet uit voordat de huurdersorganisatie dit advies heeft kunnen uitbrengen.

Wil de verhuurder afwijken van het advies? Dan moet hij dit binnen 2 weken schriftelijk melden aan de huurdersorganisatie. Hij geeft daarbij aan waarom hij het advies geheel of gedeeltelijk niet opvolgt.

### **Agenderingsrecht**

De huurdersorganisatie heeft agenderingsrecht. Dit is het recht om onderwerpen op de overlegagenda te zetten. Ook hebben de verhuurder en huurdersorganisatie het recht om deskundigen uit te nodigen om deel te nemen aan overleg met de verhuurder.

### **Kostenvergoeding huurdersorganisaties**

Een huurdersorganisatie heeft recht op een kostenvergoeding van de verhuurder voor:

1. overleg met en advies aan de verhuurder;
2. informeren en raadplegen van de huurders;
3. scholing van de huurdersorganisatie;
4. kosten voor de interne organisatie (bijvoorbeeld kantoorkosten, huur vergaderruimte, versturen nieuwsbrieven).

### **Rechten zijn wettelijk**

De rechten van de huurdersorganisatie staan in de wet. Het is mogelijk dat huurdersorganisatie meer rechten krijgen. Dit kunnen zij schriftelijk regelen met hun verhuurder.