

Verhuurbeleid woonwagendstandplaatsen gemeente Oss 2021

Inleiding

De gemeente Oss zet met de vaststelling van het beleid uit 2016 in op normalisatie in de relatie met woonwagendbewoners[1]. Dit betekent dat woonwagendbewoners, behoudens de specifieke culturele eigenschappen op het gebied van huisvesting, niet anders behandeld worden dan andere inwoners van de gemeente.

Zij worden dus als een reguliere groep woningzoekenden beschouwd, zij het met een specifieke voorkeur voor het type woning en de (sociale) woonomgeving. Als eigenaar van de woonwagendstandplaatsen heeft de gemeente naast haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, ook de privaatrechtelijke rol van verhuurder.

Met het voorliggende "Verhuurbeleid woonwagendstandplaatsen gemeente Oss 2021" wordt duidelijk gemaakt hoe de gemeente haar rol als verhuurder invult.

In dit gemeentelijk verhuurbeleid wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Kaders;
- Inschrijving;
- Volgordebepaling en toewijzing;
- Aanvullende bepalingen;
- Huur & gebruik;
- Beheer en onderhoud;
- Communicatie met huurders.

1. Kaders

1.1 Beleidskader BZK

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) heeft op 12 juli 2018 een "Beleidskader gemeentelijk woonwagend- en standplaatsenbeleid" aangeboden aan alle gemeenten. In dit beleidskader zijn adviezen van de Nationale Ombudsman uit 2017 en van het College voor de Rechten van de Mens (CvdRM) uit 2018 meegenomen. De visie die ten grondslag ligt aan het beleidskader heeft, met betrekking tot huisvesting, als kern het beschermen van Roma, Sinti en woonwagendbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun (culturele) rechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid.

Voor gemeenten betekent dit concreet:

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagendleven van woonwagendbewoners;
- Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is;
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagendbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- Een woningzoekende woonwagendbewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats. Die redelijke termijn dient grofweg overeen te komen met de wachttijd voor een sociale huurwoning. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de relatieve schaarste van bijzondere typen sociale huurwoningen.

Kort gezegd houdt dit in dat gemeenten bij de vaststelling van het lokale woonbeleid meer rekening moeten houden met de specifieke culturele woonbehoefte van woonwagendbewoners en voorzien in voldoende standplaatsen. Met dit verhuurbeleid brengen we het huisvestingsbeleid voor woonwagendbewoners van de gemeente Oss nog verder in lijn met deze landelijke handreiking.

[1] Woonwagendbewoners zijn mensen die zich van generatie op generatie als zodanig manifesteren en die zich beschouwen als een bevolkingsgroep met een van andere bevolkingsgroep te onderscheiden cultuur. Hieronder vallen Roma, Sinti en 'reizigers' die in een woonwagend wonen of binding hebben met het woonwagendleven.

Bron: College voor de Rechten van de Mens

1.2 Wetgeving

Met de intrekking van de Woonwagendwet is het bewonen van een standplaats na 1 maart 1999 formeel niet meer exclusief voorbehouden aan woonwagendbewoners. Iedere Nederlander die een standplaats wil huren, kan dus op een aanbod reageren. Standplaatsen en woonwagens zijn volgens het CvdRM echter een schaars goed dat een essentieel onderdeel vormt van de cultuur van woonwagendbewoners.

Daarmee ligt het voor de hand om woonwageneigenaren met voorrang in staat te stellen om een standplaats te huren. Dit vraagt om regulering van gemeentezijde op de inschrijving voor en de toewijzing van standplaatsen.

1.3 Rol corporaties

In de Woningwet zijn woonwagens en standplaatsen opgenomen als woongelegenheden. Woonwageneigenaren die een huishoudinkomen hebben tot aan de inkomensgrenzen voor sociale huur, behoren tot de doelgroep van woningcorporaties. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagelocaties, standplaatsen en woonwagens behoort daarmee tot de kerntaak van de woningcorporaties. Corporaties hebben daarnaast een zelfstandige verplichting om te voldoen aan de non-discriminatiestandaarden onder de Algemene wet gelijke behandeling.

In Oss kiezen we er momenteel voor om de standplaatsen die nu eigendom zijn van de gemeente, in eigendom van de gemeente te houden. Voor het verhuren van de standplaatsen en het plaatsen en verhuren van een huurwoonwagen wordt een beroep gedaan op de corporaties. In overige gevallen treedt de gemeente op als verhuurder van de standplaats en kan de huurder een eigen woonwagelocatie plaatsen.

1.4 Regionaal handelingsperspectief

In Noordoost Brabant hebben de gemeenten er voor gekozen gezamenlijk een regionaal handelingsperspectief op te stellen. Het handelingsperspectief reikt handvatten aan om het landelijke beleidskader te implementeren in de gemeente. Bij de totstandkoming van dit handelingsperspectief zijn naast landelijke belangenvertegenwoordigers van de woonwageneigenaren, ook alle woningcorporaties in Noordoost Brabant betrokken.

In Noordoost Brabant is gekozen voor een regionale aanpak omdat;

- dit voor transparantie zorgt voor de standplaatszoekenden;
- de grotere gemeenten de kleinere gemeenten kunnen helpen, samen staan de gemeenten sterk(er);
- de veronderstelling is dat een groot deel van de behoefte regionaal is geïntendeerd en dat dit dus vraagt om een regionale aanpak;
- daarmee een waterbedeffect tussen de gemeenten voorkomen kan worden;
- één centraal inschrijvingspunt voor woonwagelocatiezoekenden (en eenduidige toewijzingscriteria) transparant en efficiënt is;
- daarmee niet elke gemeente zelf het wiel hoeft uit te vinden;
- daarmee kennis en ervaring ten aanzien van specifieke aspecten van deze doelgroep met elkaar gedeeld kan worden.

Momenteel wordt er in regionaal verband gewerkt aan de uitwerking van deze punten en de concrete implementatie.

2. Inschrijving

2.1 Wachtlijst

De inschrijving voor standplaatsen (en huurwoonwagens van de corporatie) wordt door de gemeente op een vergelijkbare wijze uitgevoerd als de woningcorporaties doen voor hun woningen. Dit leidt tot een overzicht van geregistreerde standplaatszoekenden, kort gezegd een wachtlijst. Dit overzicht wordt bewaard en beheerd door het college c.q. de gemeente Oss, conform de voorschriften uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Met het bijhouden van deze lijst is direct de actuele behoefte aan standplaatsen in beeld. Hiermee voldoet Oss aan één van de vereisten uit het landelijk beleidskader.

Een woonwageneigenaar die 18 jaar of ouder is kan een verzoek doen om op de lijst van standplaatszoekenden te worden ingeschreven. Dit doet men door het indienen van een correct en volledig ingevuld formulier "Verzoek tot inschrijving als standplaatszoekende". De inschrijving geldt voor de duur van 1 jaar met de mogelijkheid tot verlenging. Op www.oss.nl staat een (digitaal) inschrijfformulier. Als iemand niet beschikt over internet, dan is een papieren inschrijfformulier op te vragen bij de beheerder van de woonwagelocaties. Deze inschrijving is persoonsgebonden en dus niet overdraagbaar.

Een relevante ontwikkeling is dat Oss met zowel de gemeenten, als de diverse corporaties in de regio Noord Oost Brabant in overleg is over de mogelijkheid tot centrale inschrijving van standplaatszoekenden in de regio, bijvoorbeeld via "Woonservice". Op deze wijze werken we toe naar verdere normalisering en waar mogelijk gelijkstelling met reguliere verhuur.

2.1 Afstammingsbeginsel

Op advies van het ministerie van BZK staat inschrijving voor een standplaats niet alleen open voor de doelgroep woonwageneigenaren. Woonwageneigenaren hebben echter op grond van hun cultuur een andere woonbehoefte dan overige woningzoekenden. Om die reden wordt bij zowel de inschrijving voor, als bij toewijzing van standplaatsen gekeken naar het afstammingsbeginsel:

'Mensen die in een woonwagen wonen en deel uitmaken van een familie die van generatie op generatie in een woonwagen woont of heeft gewoond.'

Bron: College voor de Rechten van de Mens

Het gaat hierbij dus om personen die kunnen aantonen dat zij zelf en hun (voor)ouders in een woonwagen hebben gewoond. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van het woonadres van de aanvrager en van de ouders en grootouders in de Basis Registratie Personen (BRP). Als de BRP onvoldoende uitwijst of aan het afstammingsbeginsel wordt voldaan, stellen we mensen in de gelegenheid om op een andere manier de afstamming van woonwagenbewoners aan te tonen. Bij het bepalen of iemand als woonwagenbewoner kan worden aangemerkt, wordt ook rekening gehouden met 'spijtoptanten'. Uit mensenrechtelijk oogpunt is het namelijk niet van belang of een woonwagenbewoner tijdelijk in een reguliere woning heeft gewoond.

2.2 Jaarlijkse verlenging inschrijving

Vanaf twee maanden tot uiterlijk twee weken vóór het aflopen van de inschrijfperiode kan de inschrijving worden verlengd voor de duur van één jaar. Het is en blijft de verantwoordelijkheid van de standplaatszoekende zelf om zijn/haar verlenging te regelen c.q. tijdig eventuele (adres-) wijzigingen door te geven. De inschrijving vervalt:

- Als een inschrijving niet of niet op tijd wordt verlengd;
- Als de kosten voor verlenging of inschrijving niet zijn voldaan;
- Bij acceptatie van een standplaats (in Oss of elders);
- Als tot tweemaal toe een aanbieding wordt geweigerd, tenzij het gaat om een afwijzing vanwege het willen wonen in familieverband[2];
- Bij overlijden van de ingeschrevene. Een inschrijving is **niet** overdraagbaar aan anderen of erfgenamen;
- Iemand kan zich ook vrijwillig laten uitschrijven, bijvoorbeeld als men zelf al geschikte woonruimte heeft gevonden. Er wordt geen restitutie verleend op het inschrijfgeld.

2.3 Kosten van inschrijving

Aan de inschrijving en de jaarlijkse verlenging zijn, net als bij inschrijving voor een huurwoning via de corporaties, kosten verbonden. Jaarlijks worden de tarieven hiervoor vastgesteld. De kosten op 1 januari 2021 bedragen € 10,00 voor de eerste inschrijving en jaarlijks € 10,00 (prijs 2021) voor de verlenging van de inschrijving.

Na inschrijving en betaling van het inschrijfgeld wordt men op de lijst van geregistreerde standplaatszoekenden geplaatst. Hiervan ontvangt men schriftelijk bevestiging.

[2] Zodra een (regionaal) systeem voor centrale inschrijving en toewijzing is ingericht (bijv. Woonservice) kan men zelf reageren op vrijgekomen standplaatsen, waardoor dit criterium komt te vervallen.

3. Volgordebepaling & toewijzing

3.1 Criteria volgorde

Omwille van de schaarste is het van belang om criteria vast te stellen om de volgorde op de lijst geregistreerde standplaatszoekenden te bepalen. De lijst van geregistreerde standplaatszoekenden bestaat daarom uit twee delen, een voorranglijst en een reguliere lijst. Mensen op de voorranglijst komen als eerste in aanmerking voor een standplaats. De onderlinge volgorde wordt bepaald door de datum van inschrijving. Men heeft recht om op de voorranglijst ingeschreven te worden als men voldoet aan de eerste voorrangregel zoals hieronder geschetst.

Voldoet men hier niet aan, dan wordt men op de reguliere lijst ingeschreven. Daar zijn voorrangregels 2 tot en met 6 op van toepassing. Op de reguliere wachtlijst wordt de volgorde bepaald op basis van het aantal punten dat de ingeschreven persoon op grond van diens persoonlijke situatie heeft, plus het aantal punten voor de inschrijftijd. Als zowel het persoonlijk puntenaantal, als de datum van inschrijving gelijk zijn, wordt er geloot. Voorrangsbepaling op basis van leeftijd is op grond van de Algemene wet gelijke behandeling niet toegestaan.

Op de voorrangswachtlijst staan:

1. Woonwagenbewoners die onafgebroken, onzelfstandig op een standplaats in de woonwagen in de gemeente Oss hebben gewoond. Zij ontvangen 80 punten, plus 1 punt bij inschrijving, plus 1 punt per ingeschreven maand.

Op de reguliere wachtlijst staan:

2. Op de lijst ingeschreven woonwagenbewoners die meer dan 3 jaar onzelfstandig op een standplaats in een woonwagen in de gemeente Oss wonen, maar in het verleden in een woning in Oss hebben gewoond. Zij ontvangen 50 punten, plus 1 punt bij inschrijving, plus 1 per ingeschreven maand.
3. Op de lijst ingeschreven woonwagenbewoners, die meer dan 3 jaar onzelfstandig op een standplaats in een woonwagen in de gemeente Oss wonen, maar in het verleden in een woning buiten

Oss hebben gewoond. Zij ontvangen 40 punten, plus 1 punt bij inschrijving, plus 1 punt per ingeschreven maand.

4. Op de lijst ingeschreven in de gemeente Oss in woningen wonende woonwagewoners. Zij ontvangen 30 punten, plus 1 punt bij inschrijving, plus 1 punt per ingeschreven maand.
5. Op de lijst ingeschreven in woningen buiten Oss wonende woonwagewoners. Zij ontvangen 20 punten, plus 1 punt bij inschrijving, plus 1 punt per ingeschreven maand.
6. Overige ingeschrevenen. Zij ontvangen 1 punt bij inschrijving, plus 1 punt per ingeschreven maand.

Bij het bepalen van de toe te kennen punten wordt uitgegaan van de gegevens zoals die in de BRP zijn opgenomen. Bij toewijzing wordt uitgegaan van de situatie en de daarbij horende puntentelling van het moment waarop iemand reageert op het aanbod van een standplaats.

3.2 Toewijzing

Toewijzing kan plaatsvinden zodra er een standplaats beschikbaar is of komt. Mochten er minder standplaatsen beschikbaar zijn dan er gegadigden op de wachtlijst staan met het maximale aantal punten, dan wordt er eerst gekeken naar de datum van inschrijving en als dat op dezelfde dag is, wordt toewijzing via loting bepaald.

Het aanbod^[3] van de vrijgekomen standplaats wordt per brief kenbaar gemaakt aan de kandidaten op de lijst, eerst aan de mensen op de voorranglijst en als daar geen reactie op volgt aan mensen op de reguliere lijst.

3.3 Voorwaarden

Om voor toewijzing van een standplaats in aanmerking te komen dient minimaal aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- De standplaatszoekende moet voldoen aan het afstammingsbeginsel (dit is getoetst bij inschrijving);
- Indien sprake is van een standplaats met huurwoonwagen moet standplaatszoekende 23 jaar of ouder zijn. Vanwege de hoogte van de huurtoeslaggrens voor jongeren, komen jongeren onder de 23 jaar zonder kinderen namelijk niet in aanmerking voor een standplaats met huurwoonwagen;
- De standplaatszoekende moet op de lijst geregistreerde standplaatszoekenden de hoogste plaats innemen, tenzij de boven hem/haar staande standplaatszoekenden niet voor toewijzing van de standplaats in aanmerking komen of wensen te komen. Hierbij wordt eerst gekeken naar de kandidaten van de voorranglijst en vervolgens naar die op de reguliere lijst;
- Er mogen geen openstaande (huur)schulden (meer) zijn;
- De verhuurder kan conform het vastgoedbeleid van de gemeente Oss het aangaan van een huurovereenkomst afhankelijk stellen van een advies van het landelijk Bureau Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (bibob).

Bij toewijzing van een standplaats verstrekt de kandidaat huurder de volgende gegevens/documenten:

- Een kopie van een geldig legitimatiebewijs;
- Een bewijs van inkomen (max. twee jaar oud en recenter) in de vorm van een inkomensverklaring, of aanslag inkomstenbelasting;
- Inzage in het woonverleden (tot 3 jaar terug);
- Indien van toepassing, een verklaring van goed huurdersgedrag van de vorige verhuurder, ook wel een verhuurdersverklaring genoemd.

[3] Als overgegaan wordt op centrale inschrijving in de regio, wordt tevens overgeschakeld op een model waarbij mensen kunnen reageren op vrijgekomen standplaatsen. Toewijzing vindt plaats o.b.v. de aangegeven toewijzingscriteria.

3.4 Uitzonderingen

- Er kan door het college voorrang worden verleend aan diegene die een standplaats in Oss verlaat;
- Er kan voorrang worden verleend wanneer sprake is van familiale banden t/m de 2e^[4] graad, met de bewoners van de betreffende locatie;
- Bij ontbinding van de huurovereenkomst voor de standplaats bijvoorbeeld als gevolg van niet nakoming van de bepalingen uit de huurovereenkomst, (zware) overlast, of op grond van overtreding van de Opiumwet komt diegene gedurende een periode van drie jaar niet in aanmerking voor plaatsing op de lijst van geregistreerde standplaatszoekenden c.q. voor toewijzing van een

standplaats. Bij herhaling van dergelijke feiten kan in het meest ernstige geval worden besloten tot uitsluiting voor onbepaalde tijd van inschrijving en toewijzing.

4. Aanvullende bepalingen

4.1 Woonoverlast en wanprestatie

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 of namens de gemeente wordt altijd gezien als een handeling in strijd met het goed huurderschap (artikel 7:213 BW).

Ook het gebruik van het gehuurde voor bij wet of in de huurovereenkomst verboden activiteiten, het daadwerkelijk toepassen van fysiek geweld tegen een persoon, diens naasten of eigendommen op of nabij het gehuurde en de huur voor een periode langer dan 3 maanden niet betalen, wordt altijd gezien als een zeer ernstige handeling in strijd met het goed huurderschap (artikel 7:213 BW) en leidt in alle gevallen tot een gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en het ontruimen van het gehuurde.

4.2 Ontbinding huurovereenkomst na sluiting o.g.v. art 13b van de Opiumwet

Als de woonwagen / bijgebouw(-en) gesloten wordt op grond van art. 13b Opiumwet, wordt in alle gevallen de huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbonden (artikel 7:231 lid 1 BW).

4.3 Uitsluiting

Eerdere ontbinding van de huurovereenkomst na sluiting o.g.v. art 13b van de Opiumwet, (zware) woon gerelateerde overlast, of een nog openstaande huurachterstand leiden gedurende een periode van drie jaar tot uitsluiting van inschrijving op de lijst van geregistreerde standplaatszoekenden c.q. voor toewijzing van een standplaats. Bij herhaling van dergelijke feiten kan in het meest ernstige geval worden besloten tot uitsluiting voor onbepaalde tijd van inschrijving en toewijzing.

4.4 Urgentie

Er zijn onvoldoende standplaatsen om mensen met urgentie een standplaats toe te kunnen wijzen. Een verzoek om urgentie moet dan ook worden ingediend bij de woningcorporaties in de gemeente Oss. Toekenning van een urgentieverzoek betekent in alle gevallen dat men terecht komt in een reguliere sociale huurwoning. Urgentie heeft dan ook alleen betrekking op het vinden van onderdak, niet een garantie op een bepaalde woonvorm.

[4] Eerste graad: (adoptie)ouders, (adoptie)kinderen. Tweede graad: grootouders, kleinkinderen, broers en zussen.

4.5 Gebruik en bewoning

De huurder moet zelf en zonder langdurige onderbreking het gehuurde bewonen en moet het gehuurde als hoofdverblijf hebben en ingeschreven staan in de basisregistratie personen (BRP) van de gemeente. Het is toegestaan een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in het gehuurde uit te oefenen. Hiervoor dient echter vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder verkregen te worden. Ook moet de huurder bij de gemeente informeren of de activiteiten vallen onder de aan huis gebonden beroepen en waar nodig een vergunning aanvragen.

Tot slot is onderverhuur van het gehuurde (geheel of gedeeltelijk) niet toegestaan.

4.6 Medehuuderschap of inwonen

Als echtgenoot of geregistreerd partner van de huurder is men automatisch medehuuder, zolang men in dezelfde woning woont. Bij vertrek van de huurder wordt de medehuuder automatisch de huurder. Dit geldt ook als het huwelijk of geregistreerde partnerschap is gesloten na het ingaan van de huurovereenkomst.

Andere huisgenoten zijn niet automatisch medehuuder, maar moeten hier schriftelijk toestemming van de verhuurder voor krijgen. Hiervoor moet een schriftelijk verzoek bij de verhuurder worden ingediend. Voorwaarde is dat men een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert. Inwonende (klein-)kinderen of overige familieleden worden dus niet zonder meer medehuuder.

Een medehuuder volgt de hoofdhuurder op na diens overlijden of na het verlaten van de woning door de hoofdhuurder. Een medehuuder heeft dezelfde rechten en plichten als de hoofdhuurder. Zo wordt de medehuuder medeverantwoordelijk voor het betalen van de gehele huursom en het plegen van onderhoud en kleine reparaties. Na het vertrek of overlijden van de hoofdhuurder is de medehuuder hoofdelijk aansprakelijk.

Als er sprake is van een huwelijk of geregistreerd partnerschap, maar ook als er een derde komt inwonen, dient dat aan de verhuurder te worden gemeld.

4.7 Woningruil

Bij woningruil spreken twee huurders af om van woonruimte, in dit geval van standplaats met/zonder woonwagen, te ruilen. Hiervoor is schriftelijk toestemming nodig van de verhuurders.

Als de verhuurders instemmen, worden er twee nieuwe huurcontracten opgesteld. De nieuwe huurder kan zich niet beroepen op het huurcontract van zijn voorganger.

De nieuwe huurprijs is gebaseerd op het verhuurbeleid en de huurprijsbepaling zoals vermeld in hoofdstuk 5. De nieuwe huurder moet voldoen aan alle wettelijke eisen, zoals bijvoorbeeld het maximuminkomen bij sociale huur. De verhuurder kan andere aanvullende voorwaarden stellen.

Let wel: de kosten voor het verplaatsen van een eigen woonwagen, evenals andere kosten zijn bij een ruil van standplaatsen volledig voor rekening en risico van de huurders.

4.8 Mantelzorgwoning

Artikel 2 Bijlage II van het besluit Omgevingsrecht geeft aan dat er geen mantelzorgwoningen bij woonwagens kunnen worden geplaatst.

5. Huur

5.1 Wat wordt er verhuurd

Dit verhuurbeleid gaat over de verhuur van standplaatsen voor woonwagens, al dan niet met berging c.q. sanitaire unit en al dan niet met huurwoonwagen van de corporatie. Alle standplaatsen, met uitzondering van de locatie aan de Rister te Berghem, zijn eigendom van de gemeente. De woonwagens zijn overwegend particulier bezit.

De gemeente verhuurt op dit moment zelf nog enkele woonwagens, maar biedt al langere tijd de mogelijkheid tot koop.

Contractovername

In nieuwe situaties zien we dat de woningcorporaties in toenemende mate de woonwagens aanschaffen en samen met de standplaats verhuren. In dergelijke gevallen is sprake van overname van het huurcontract door de corporatie(s).

5.2 Huurtarieven

Voor de huurprijs van standplaatsen wordt in de gemeente Oss uitgegaan van de maximale toegestane huurprijs van standplaatsen en de regels voor passend toewijzen. De gemeente en corporaties berekenen de huren voor standplaatsen en huurwoonwagens op basis van het woningwaarderingssysteem en de bijbehorende tabellen. In voorkomende gevallen wordt de ruimte voor het realiseren en exploiteren van woonruimte in de middeldure huur benut.

5.3 Huurbetaling

De huur moet betaald zijn uiterlijk op de 1e van de maand waarop de huur betrekking heeft. De vervaldatum is dus de 1e van de maand.

5.4 Jaarlijkse huurverhoging

De huur wordt jaarlijks op 1 juli geïndexeerd met het door het Rijk vastgestelde maximaal toegestane percentage.

5.5 Verschillende huurbedragen

Als er een huurstandplaats vrijkomt krijgt die standplaats een huur die is afgestemd op de omvang en kwaliteit van de standplaats, gebaseerd op de actuele puntentelling in het woningwaarderingssysteem. Dit betekent dat er voor dezelfde standplaatsen verschillende huurbedragen kunnen gelden.

5.6 Huurtoeslag

Alleen het huren van een standplaats inclusief huurwoonwagen geeft recht op huurtoeslag.

5.7 Huurincasso

Er wordt een actief invorderings- en incassobeleid gevoerd. Dit geldt ook voor de door de corporatie(s) te verhuren standplaatsen en woonwagens. Het hebben van een huurachterstand heeft invloed op de toewijzing van een nieuwe standplaats. Als ondanks inspanningen om een regeling te treffen, de huurachterstand meer is dan 3 maanden, wordt vonnis gehaald voor ontbinding van het huurcontract en ontruiming van de standplaats.

6. Beheer en onderhoud

6.1 Beleid kleine herstellingen

Zowel de verhuurder als de huurder hebben een verantwoordelijkheid ten aanzien van het onderhoud. Voor de verdeling sluiten wij voor zover er bijgebouwen zijn die tot het gehuurde behoren of de woonwagen ook tot het gehuurde behoort, aan op het 'Besluit kleine herstellingen' dat stelt dat de verhuurder zich richt op het planmatig en groot onderhoud van het verhuurde en dat kleine reparaties

voor rekening van de huurder zijn. Voor verdere verduidelijking worden in de huurovereenkomst nadere afspraken op dit gebied gemaakt.

De huurder moet de verhuurder toegang tot het gehuurde geven, zodat de verhuurder het onderhoud of de reparatie kan uitvoeren. De huurder zorgt voor reparaties van schade die door huurder zelf of door huurder toegelaten derden is veroorzaakt.

Huurder is, als de woonwagen niet tot het gehuurde behoort, zelf verantwoordelijk om periodiek de woonwagens te (laten) stellen om verzakking en schade als gevolg daarvan te voorkomen. De verhuurder aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van het niet of onjuist of ondeskundig uitvoeren van deze stelwerkzaamheden.

6.2 Mutatieonderhoud en klachtenonderhoud

Naast het planmatig, groot onderhoud en het klein onderhoud door de huurder, vindt mutatie- en klachtenonderhoud plaats. Onder mutatieonderhoud verstaan we het inspecteren en herstellen van mankementen aan de woonwagenstandplaatsen, inclusief bergingen/units, en de huurwoonwagens bij vertrek en nieuwe verhuur. Door een voor- en na opname van het gehuurde wordt bepaald wie welke kosten draagt voor het mutatieonderhoud.

Onder klachtenonderhoud verstaan we het herstellen / verhelpen van mankementen, die voor rekening van verhuurder zijn, aan de woonwagenstandplaatsen, de bergingen/ voorzieningengebouwen en (indien van toepassing) de huurwoonwagens.

6.3 Zelf aangebrachte voorzieningen

Als de huurder zelf voorzieningen op of aan het gehuurde wil aanbrengen moet deze vooraf schriftelijk toestemming hebben gekregen van de verhuurder. Aan die toestemming kan verhuurder voorwaarden verbinden.

Als de verhuurder toestemming geeft, is huurder verantwoordelijk voor het verdere onderhoud en de reparatie (bijvoorbeeld in het geval van schade) van de zelf aangebrachte voorziening. De zelf aangebrachte voorziening(en) moet bij het beëindigen van de huurovereenkomst door en voor rekening van de huurder worden verwijderd. Bij beëindiging van de huur, moet het gehuurde in originele staat worden teruggebracht, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

7. Huurdersoverleg

Het hebben van overleg tussen een verhuurder en zijn huurders is formeel geregeld in de 'Wet op het overleg huurders-verhuurder', kort gezegd: de overlegwet. Hierin staat wat een huurdersorganisatie is en welke rechten een huurdersorganisatie heeft.

De gemeente sluit als verhuurder zo dicht mogelijk aan bij de werkwijze van een woningcorporatie waar het gaat om het gesprek met haar huurders. Dit houdt in dat we tweemaal per jaar overleg voeren met een vertegenwoordiging van de woonwagengebwoners over huisvestings- en verhuurbeleid.

8. Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere omstandigheden, gemotiveerd afwijken van de criteria zoals vermeld in dit verhuurbeleid.