

Beleidsregels woonwagengebeleid

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft op 15 december 2022 de Kadernota woonwagengebeleid 2023 vastgesteld. Dit kader bevat de hoofdlijnen van het woonwagengebeleid van de gemeente Steenbergen. Om de hoofdlijnen praktisch toepasbaar te maken is een uitwerking daarvan nodig. Die uitwerking wordt vormgegeven door het opstellen van beleidsregels.

Dit document bevat de beleidsregels die behoren bij het woonwagengebeleid. Tezamen met het verhuurbeleid en de beleidsregels woonwagengestandplaatsen (2019) vormen zij de praktische uitwerking van de Kadernota woonwagengebeleid 2023.

Deze beleidsregels zijn aanvullend op bestaande nationale en lokale wet- en regelgeving die van toepassing is op woonwagenge locaties en woonwagenge standplaatsen.

2. Verklarende woordenlijst/definities

De volgende begripsbepalingen gelden voor zover deze zijn opgenomen in deze beleidsregels:

- Afstammingsbeginsel - Het beginsel dat een woonwagenge standplaats, zowel koop als huur, die vrijkomt weer wordt verhuurd of verkocht aan mensen die afstammen van personen die van oudsher woonwagenge bewoners zijn. Men moet aantonen woonwagenge bewoners te zijn, dat wil zeggen dat de ouders of grootouders in een woonwagenge wonen of hebben gewoond. Of men op dit moment wel of niet woont op een woonwagenge locatie is niet van belang;
- Toelichting: Bij de integratie van de regelgeving inzake de huisvesting van woonwagenge bewoners in de Huisvestingswet per 1 maart 1999, zijn op uitdrukkelijk verzoek van de Tweede Kamer in die wet bepalingen opgenomen (artikel 2, derde en vierde lid, van die wet) op grond waarvan woonwagenge bewoners tot 1 januari 2003 voorrang kregen bij de toewijzing van woonwagenge standplaatsen.
Reden hiervoor was de vrees dat het vervallen van het zogenoemde afstammingsbeginsel de woonwagenge bewoners - door de schaarste aan nieuwe woonwagenge standplaatsen - in een ongunstige positie zou brengen. Zij zouden immers concurrentie vanuit de 'burgerbevolking' kunnen krijgen. Deze tijdelijke voorrangsregeling op basis van de Huisvestingswet liep met ingang van 1 januari 2003 van rechtswege af.
De gemeente Steenbergen hanteert, mede naar aanleiding van het rapport van de Nationale Ombudsman (mei 2017) dit afstammingsbeginsel sinds 2019. Er zijn immers in verhouding minder woonwagenge standplaatsen beschikbaar dan reguliere huurwoningen. Het respecteren van het afstammingsbeginsel is daarmee verschoven van een wettelijke plicht (tot 2003) naar beleidspraktijk anno 2017. Deze praktijk waarborgt dus in beginsel dat woonwagenge standplaatsen behouden blijven voor woonwagenge bewoners.
- Bewonerscommissie – een vertegenwoordiging van een woonwagenge locatie, bestaande uit minimaal drie personen van drie verschillende huishoudens van een woonwagenge locatie. De commissie voert periodiek en waar nodig overleg met de gemeente over algemene zaken die betrekking hebben op de woonwagenge locatie. De bewonerscommissie kan vrijwillig worden opgericht door de bewoners van een woonwagenge locatie;
- Brandcompartiment - bouwregels vanuit het Bouwbesluit waarbij brandoverslag tussen woonwagenge s zo veel als mogelijk dient te worden voorkomen, met de kernvoorwaarde dat een brandcompartiment uit maximaal vier woonwagenge s bestaat of max 1.000 m² woonoppervlakte heeft. Daarna dient er sprake te zijn van minimaal 5 meter afstand tussen woonwagenge s (of 20 minuten brandoverslag bij bestaande locaties en 30 minuten bij nieuwe locaties);
- Bloedverwantschap in eerste en tweede graad:
 - i. Eerstegraads bloedverwanten: adoptie)ouders, (adoptie)kinderen.
 - ii. Tweedegraads bloedverwanten: broers, zussen, kleinkinderen, opa's, oma's
- Familie – bloedverwantschap in de eerste of tweede graad;
- Gemeente - gemeente Steenbergen;
- Geregistreerde woonwagenge standplaatszoekende – natuurlijk persoon die voldoet aan de voorwaarden voor het in aanmerking komen voor de koop of huur van een woonwagenge standplaats in de gemeente Steenbergen, als bedoeld in de beleidsregels woonwagenge beleid en het verhuurbeleid;

- Huishouden – één persoon of meer personen die in vast verband samenleven en gebruik maken van dezelfde voorzieningen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;
- Huurafhankelijk recht van Opstal - een notariële akte waarin vastgelegd wordt dat de eigenaar van de grond (verhuurder woonwagendstandplaats) en eigenaar van de woonwagend (huurder woonwagendstandplaats) hun eigendomsrechten ten aanzien van de woonwagendstandplaats respectievelijk woonwagend behouden en daarmee natrekking ingevolge de wet wordt voorkomen;
- Huurder – persoon aan wie een verhuurder tegen betaling en voor bepaalde of onbepaalde tijd huurgenot van een zaak (woonwagendstandplaats met voorzieningengebouw) verschaft;
- Huurovereenkomst - de overeenkomst tussen de huurder en de verhuurder van de woonwagendstandplaats met toebehoren, waarin de huurbepalingen voor de woonwagendstandplaats zijn geregeld;
- Lijst geregistreerde woonwagendstandplaatszoekenden – een vorm van ‘wachlijst’ van geregistreerde woonwagendstandplaatszoekenden binnen de gemeente Steenbergen;
- Medehuurder – andere huisgenoten van huurder, als medehuurder erkend door verhuurder, zoals partners die samenwonen maar niet getrouwd zijn en geen geregistreerd partnerschap hebben;
- Potentiële huurder - Natuurlijk persoon die rechtsgeldig staat ingeschreven op de wachlijst voor (huur)woonwagendstandplaatsen in de gemeente Steenbergen als bedoeld in de beleidsregels woonwagendbeleid en het verhuurbeleid;
- Verhuurder – de partij die woonwagendstandplaatsen en/of woonwagend verhuurt;
- Verkoper – de gemeente Steenbergen;
- Wachlijst – de lijst geregistreerde woonwagendstandplaatszoekenden als bedoeld in de beleidsregels woonwagendbeleid en het verhuurbeleid;
- Wonen - het gebruik van een complex van ruimten voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, op basis van een huur- of koopovereenkomst;
- Woonwagend: een voor (een) woonwagendbewoner(s) bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagendstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst (artikel 1, onderdeel l, van de Wet de huurtoeslag);
- Woonwagendbewoner(s) - personen die voldoen aan het afstammingsbeginsel;
- Woonwagendlocatie – een gebied in de gemeente Steenbergen dat in de respectievelijke bestemmingsplannen is aangeduid als gebied waar woonwagendstandplaatsen zijn toegestaan; in de gemeente Steenbergen zijn drie van deze locatie aanwezig: De Weel (Dinteloord), Westlandse Langeweg (Steenbergen) en de Tolsedijk (Nieuw-Vossemeer);
- Woonwagendstandplaats - een kavel waarvoor gebruiker een huur- of koopovereenkomst met de gemeente heeft afgesloten en die is bestemd voor het plaatsen van een woonwagend, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten (artikel 1, onderdeel j, van de Wet op de huurtoeslag);
- Woonwagendstandplaatszoekende – een persoon, die op de lijst geregistreerde woonwagendstandplaatszoekenden staat en voldoet aan alle daaraan gestelde eisen als bedoeld in de beleidsregels woonwagendbeleid en het verhuurbeleid.

3. Uitgangspunten

In de Kadernota woonwagendbeleid 2023 (door de raad vastgesteld op 15 december 2022) is een aantal kaders ten aanzien van de woonwagendcentra opgenomen. Deze zijn:

- A. De gemeente Steenbergen zorgt voor een adequaat aantal woonwagendstandplaatsen in relatie tot de vraag daarnaar;
 - o De gemeente Steenbergen zorgt voor tenminste het op peil houden van het aantal woonwagendstandplaatsen in de gemeente Steenbergen, peildatum 2017 (=26) zolang daar vraag naar is;
 - o Waar het ‘sociale’ huurwoonwagendstandplaatsen betreft, ligt het primaat van aanleg en exploitatie bij de woningcorporatie(s);
- B. De gemeente Steenbergen biedt de mogelijkheid om in familieverband op de woonwagendlocaties te wonen;
 - o De in Steenbergen gelegen woonwagendstandplaatsen zijn primair bedoeld voor gebruik door bewoners wiens familie op een Steenbergse locatie woont;
 - o Er wordt door de verhuurder van woonwagendstandplaatsen een wachlijst opgesteld en gehanteerd;
- C. De gemeente Steenbergen beschouwt de woonwagendlocaties in de gemeente Steenbergen als reguliere woonwijken;

- De gemeente Steenbergen zorgt voor schone, hele en veilige woonwagenlocaties nu en in de toekomst;
 - De gemeente Steenbergen neemt de openbare ruimte op de woonwagenlocaties op in de reguliere beheer- en onderhoudsprogramma's;
- D. De gemeente Steenbergen beëindigt de verhuur van woonwagenstandplaatsen;
- Verkoop van een woonwagenstandplaats door de gemeente gebeurt tegen minimaal de ten tijde van de verkoop actuele taxatiewaarde van de betreffende woonwagenstandplaats (k.k.);
 - Woonwagenstandplaatsen kunnen direct worden of via een regeling 'koop op afbetaling' worden gekocht;
 - Op de verkoop en verhuur van de woonwagenstandplaatsen zijn het landelijk Bibob beleid en de lokale Bibob beleidsregels (2016) van toepassing;
 - Toekomstige (door)verkoop van woonwagenstandplaatsen mag alleen aan woonwagenbewoners die ofwel zittende huurder zijn en/of voldoen aan het afstammingsbeginsel;
 - Bewoners die naar aanleiding van het woonwagenbeleid 2019 hebben aangegeven hun woonwagenstandplaats te willen kopen (in de eerste ronde), blijven vallen onder de verkoopvoorwaarden van dat beleid;
 - De woonwagenstandplaatsen worden nu of later aan de zittende huurders of aan personen op de wachtlijst voor eigen bewoning te koop aangeboden; men mag niet meer dan één woonwagenstandplaatsen in bezit hebben.
- E. De fysieke omstandigheden op de woonwagenlocaties zijn conform geldend beleid en regelgeving;
- Er wordt zowel fysiek als juridisch aangeduid waar de eigendoms- en aansprakelijkheids grenzen op de locaties lopen;
 - Alle woonwagenlocaties voldoen aan de regels brandveiligheid Bouwbesluit.
 - Alle woonwagens en opstallen op de locaties zijn vergund;
 - Bewoners betalen voor alle gemeentegrond die ze gebruiken;
 - Grond zonder kabels en leidingen, grenzend aan een woonwagenstandplaats en niet gelegen op openbaar gebied, kan worden verkocht;

4. Beleidsregels

Voor de praktische uitvoering van de vastgestelde kader zijn beleidsregels nodig. Daarom worden de volgende beleidsregels vastgesteld. De beleidsregels zijn als volgt onderverdeeld:

1. Aanleg van woonwagenstandplaatsen
2. Eisen aan woonwagenstandplaatsen
3. Onderhoud van woonwagenlocaties
4. Toezicht op woonwagenlocaties
5. Verkoop van woonwagenstandplaatsen
6. Verhuur van woonwagenstandplaatsen

4.1 Beleidsregels t.a.v. aanleg woonwagenstandplaatsen

- 4.1.1 de aanleg, eigendom, exploitatie en het beheer van huurwoonwagenstandplaatsen is de verantwoordelijkheid van de woningbouwcorporatie(s), conform het nationale beleidskader 'gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' (2018);
- 4.1.2 ingeval van aanleg van nieuwe woonwagenstandplaatsen draagt de gemeente zorg voor het verkrijgen van de benodigde planologische titel;

4.2 Beleidsregels t.a.v. eisen aan woonwagenstandplaatsen

- 4.2.1 de woonwagenstandplaatsen zijn kadastraal, fysiek en contractueel afgebakend en er is geen sprake van illegaal grondgebruik door de huurder/koper; in geval van illegaal in gebruik genomen gemeentegrond bepaalt de gemeente of zij deze:
 - Terugvordert van de huurder;
 - Verkoopt aan de koper;
 - Verhuurt aan de huurder;
- 4.2.2 De woonwagenstandplaatsen worden alleen gebruikt als woonlocatie en de op de woonwagenstandplaats aanwezige voorzieningen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving;
- 4.2.3 alle bouwwerken (woonwagens en bouwwerken) op de woonwagenstandplaatsen zijn vergund door middel van een omgevingsvergunning, tenzij bebouwing omgevingsvergunningvrij is;
- 4.2.4 er is geen sprake van milieuoverlast, in welke vorm dan ook, door activiteiten op een woonwagenstandplaats;

4.2.5 bedrijfsmatige activiteiten op de woonwagenstandplaats en/of opstellen en/of de woonwagenlocatie zijn, behoudens datgene wat middels het bestemmingsplan is toegestaan en waar uitdrukkelijk toestemming voor is verleend, niet toegestaan;

4.3 Beleidsregels t.a.v. onderhoud van woonwagenlocaties

4.3.1 De openbare ruimtes op de woonwagenlocaties hebben een netjes en verzorgd extern aanzicht; de gemeente neemt de locaties op in de schema's voor regulier onderhoud aan openbare ruimte en groen;

4.4 Beleidsregels t.a.v. toezicht op woonwagenlocaties

4.4.1 de gemeente houdt (regulier) toezicht op de woonwagenlocaties zodat deze (blijven) voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en de openbare orde wordt gehandhaafd;

4.5 Beleidsregels t.a.v. verkoop van woonwagenstandplaatsen

4.5.1 Doelgroep

4.5.1.1 Woonwagenstandplaatsen kunnen worden gekocht door:

4.5.1.1.1 personen die een huurovereenkomst hebben met de verhuurder voor het betreffende perceel/adres en op het betreffende adres in de BRP staan ingeschreven;

4.5.1.1.2 personen die op de wachtlijst voor woonwagenstandplaatszoekenden staan;

4.5.1.2 een eigenaar mag niet meer dan één woonwagenstandplaats in bezit hebben. Er geldt een zelfbewoningsplicht;

4.5.1.3 alle kopers van een woonwagenstandplaats in de gemeente Steenbergen moeten aantoonbaar (door middel van een uittreksel uit de BRP) voldoen aan het afstammingsbeginsel;

4.5.2 Voorwaarden voor verkoop door gemeente

4.5.2.1 Verkoop van een woonwagenstandplaats door de gemeente is mogelijk wanneer:

4.5.2.1.1 Alle bebouwing op de woonwagenstandplaats is vergund door middel van een omgevingsvergunning, tenzij bebouwing omgevingsvergunningsvrij is;

4.5.2.1.2 De woonwagenstandplaats helder is afgebakend en er geen sprake is van illegaal grondgebruik door de koper;

4.5.2.1.3 De koper geen huurachterstand bij de verkoper heeft;

4.5.2.1.4 Koper heeft in het recente verleden (afgelopen 5 jaar) geen overtredingen van de contractuele en wettelijke verplichtingen begaan die naar het oordeel van de gemeente onaanvaardbaar zijn om een koop op afbetaling overeenkomst aan te gaan;

4.5.2.1.5 Er een Bibobtoets met een niet negatief resultaat is doorlopen;

4.5.2.1.6 De koper niet al huurder/eigenaar van een andere woonwagenstandplaats binnen de gemeente Steenbergen is;

4.5.2.1.7 De koper voldoet aan het afstammingsbeginsel;

4.5.2.1.8 De gronden vrij zijn van in gebruik zijnde kabels en leidingen en indien de grond niet voor eigen (gemeentelijk) gebruik nodig is, nu of in de toekomst en indien er een andere plausibele reden is om niet te verkopen, zoals bijvoorbeeld dat de grond niet aangrenzend aan de woonwagenstandplaats is of onderdeel uitmaakt van de gewenste openbare ruimte;

4.5.3 Waardebepaling

4.5.3.1 voorafgaand aan de verkoop van een woonwagenstandplaats wordt door verkoper één taxatie uitgevoerd door een erkend taxateur.

4.5.3.2 de koopprijs (k.k.) van de woonwagenstandplaats wordt gebaseerd op de marktwaarde (taxatie) vermeerderd met bijkomende kosten; K.k. houdt in 'kosten koper'; dit betekent dat alle kosten die verband houden met de door de notaris op te stellen hypotheekakte, eventuele hypotheekkosten, financieringskosten e.d. voor rekening van koper komen;

4.5.3.3 kosten die zijn gemaakt om in werking zijnde kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen te verwijderen uit door bewoners (illegaal) in gebruik genomen grond worden doorberekend in de koopprijs van de betreffende woonwagenstandplaatsen door middel van een opslag per m²;

4.5.4 Financiering/betaling

4.5.4.1 Koper van een woonwagenstandplaats kan gebruik maken van de 'koop-op-afbetaling' regeling. Deze regeling biedt koper de gelegenheid om de kosten van de onder 4.5.4.3 genoemde elementen, in maandelijkse delen over een periode van 10/15/20 jaar te voldoen na de aankoop;

4.5.4.2 Indien koper gebruik maakt van de koop op afbetaling wordt een rentepercentage gehanteerd dat als volgt is opgebouwd:

- Hypotheekrentetarief RABO behorende bij:

- een annuïteiten hypotheek;
- zonder NHG;

• met een verhouding tussen de hypotheek en de marktwaarde van de woning > 90%;

• een rentevaste periode die correspondeert met de door koper gekozen looptijd van de regeling.

Daarnaast worden per overeenkomst 'koop-op-afbetaling' € 1.350,- afsluit- danwel administratiekosten berekend.

4.5.4.3 Het bedrag waarvoor ter financiering een koop-op-afbetaling regeling kan worden getroffen bestaat uit:

- a. Bedrag aankoop standplaats en eventueel extra in gebruik genomen grond;
- b. De in 4.5.4.2 benoemde afsluit- danwel administratiekosten;
- c. De door de notaris in rekening gebrachte kosten inzake overdracht en financiering voor het genoemde onder a.

4.5.4.4 Wanneer een koper gebruikt maakt van de 'koop-op-afbetaling' regeling wordt ten gunste van de verkoper een recht van hypotheek verleend op de woonwagenstandplaats en een pandrecht op alle opstallen (inclusief de woonwagen);

4.5.4.5 Wanneer een koper gebruikt maakt van de 'koop-op-afbetaling' regeling en zijn betaalverplichtingen niet nakomt, worden de bepalingen uit de koopovereenkomst daaromtrent nageleefd;

4.5.4.6 Bij overlijden van de koper binnen de overeengekomen termijn van een 'koop-op-afbetaling' regeling loopt de termijn slechts door voor zover een erfgenaam in de eerste lijn de overeenkomst (en de woonwagenstandplaats) overneemt. Indien de erfgenaam de nalatenschap niet overneemt, gebruikt de gemeente haar executierecht tot openbare verkoop van de woonwagenstandplaats (en opstallen) zodat de openstaande schulden worden geïncasseerd.

4.5.5 *Doorverkoop van een woonwagenstandplaats door koper*

4.5.5.1 De huurder/koper niet al huurder/eigenaar van een andere woonwagenstandplaats binnen de gemeente Steenberg is en de standplaats zelf gaat bewonen (zelfbewoningsplicht);

4.5.5.2 De nieuwe koper voldoet aan het afstammingsbeginsel;

4.6 Beleidsregels t.a.v. verhuur van woonwagenstandplaatsen

4.6.1 De verhuur van woonwagens is de verantwoordelijkheid van de woningbouwcorporatie(s);

4.6.2 De gemeente Steenberg verhuurt geen woonwagens;

4.6.3 Op huurwoonwagenstandplaatsen met een woonwagen van de huurder wordt een huurafhankelijk recht van opstal gevestigd;

5. Slotbepalingen

5.1 Inspraak

Het beleid heeft niet openbaar ter inzage gelegen, maar is woonwagenbewoners op hoofdlijn mondeling en schriftelijk toegelicht. Zij hebben de mogelijkheid gehad om daarop schriftelijk te reageren. Om die reden is afgezien van een uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

5.2 Citeertitel

Het beleid wordt aangehaald als "Beleidsregels Woonwagenbeleid".

5.3 Inwerkingtreding

De "Beleidsregels Woonwagenbeleid" treden in werking op 1 februari 2023.

Aldus vastgesteld op 31 januari 2023.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Steenberg,

de secretaris, de loco-burgemeester,

M.J.P. de Jongh, RA E.M.J. Prent