

Verhuurbeleid woonwagendstandplaatsen

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het beleid van de gemeente Steenbergen 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 verhuurbeleid opgesteld.

Het 'Verhuurbeleid woonwagendstandplaatsen' (verder: 'het verhuurbeleid') is onlosmakelijk verbonden aan het in bezit hebben van woonwagendstandplaatsen. Gezien het streven naar eigendomsoverdracht van de woonwagendlocaties aan de corporatie(s), zoals genoemd als te behalen resultaat in het woonwagendbeleid, zal ook het verhuurbeleid, uitgaande van succes, tijdelijk zijn.

Dit document omschrijft het verhuurbeleid van huurwoonwagendstandplaatsen in de gemeente Steenbergen. Het betreft regels die gebruikelijk zijn bij huurwoningen zoals een lijst geregistreerde woonwagendstandplaatszoekenden, toewijzing, verhuur en kosten.

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

1.2. Doel en achtergronden

Op 1 maart 1999 is de Woonwagendwet 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 woonwagendstandplaatsen. Tot de overdracht aan de corporatie(s) een feit is, beheert de gemeente de huurwoonwagendstandplaatsen.

1.3. 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. De gemeente Steenbergen kiest niet voor een dergelijke Huisvestingsverordening voor woonwagendstandplaatsen.

1.4. Woningwet 2022

De Woningwet is per 1 januari 2022 gewijzigd. De Woningwet 2015 bepaalde dat woningcorporaties (toegelaten instellingen) geen verhuuractiviteiten meer namens derden mogen verrichten. Dit betekende dat een corporatie de woonwagendlocaties alleen kunnen beheeren en onderhouden, als zij deze woonwagendlocaties ook in eigendom hebben verworven. De voorwaarden voor het uitvoeren van werkzaamheden voor derden is echter per 1 januari 2022 versoepeld. Het onderscheid tussen werkzaamheden voor derden en werkzaamheden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders vervalt en de twee procedures zijn gelijkgetrokken langs de voorwaarden die al gelden voor werkzaamheden voor derden.

Met de gewijzigde Woningwet wordt verder verduurzaming expliciet onderdeel van de taak van corporaties gemaakt. Zij kunnen voortaan dezelfde investeringen aan hun bezit en bijbehorende grond doen als andere vastgoedeigenaren. Zo mag opgewekte energie voortaan direct aan het net worden teruggeleverd om de opbrengst vervolgens met de huurders te verrekenen.

Beleidskader 'Gemeentelijk woonwagend- en standplaatsenbeleid' (BZK d.d. 12-07-2018)

Op 12 juli 2018 is vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een beleidskader 'gemeentelijk woonwagend- en standplaatsenbeleid' uitgevaardigd. Hierin zijn de adviezen van de Nationale Ombudsman ('Woonwagendbewoner zoek standplaats' d.d. 17-06-2017) en van het College van de Rechten van de Mens (d.d. 28-03-2018) opgenomen. Hierin wordt aangegeven:

- 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;

- woningcorporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners 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 woonwagenbewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een woonwagenstandplaats.

Voortvloeiend uit dit beleidskader heeft de gemeente Steenbergen concreet:

1. Een wachtlijst voor woonwagenstandplaatszoekenden op basis van een inventarisatie woonbehoefte onder de woonwagenbewoners conform het afstammingsbeginsel opgesteld;
2. Haar beleid aangepast om bij de daadwerkelijke toewijzing van een woonwagenstandplaats rekening te houden met de mogelijkheid voor woonwagenbewoners om in familieverband te kunnen samenleven.
3. Woonwagenbewoners gestimuleerd in het zelf oprichten van een huurdersorganisatie die een rol kan spelen bij de processen rond de gemeentelijke woonvisie en de prestatieafspraken met woningcorporaties. Het is aan de woonwagenbewoners zelf om te bepalen of ze een huurdersorganisatie oprichten.

'Het Rijk vindt het wenselijk dat de gemeente in de woonvisie beschrijft welke rol zij zelf wil (blijven) vervullen ten aanzien van het voorzien in huisvesting voor woonwagenbewoners die willen wonen in een woonwagen. Voor woonwagenbewoners die qua inkomen behoren tot de primaire doelgroep van de woningcorporaties ligt de verantwoordelijkheid bij woningcorporaties. Zij moeten voorzien in voldoende huurwoonwagens en -standplaatsen. Voor andere woonwagenbewoners verplicht het mensenrechtelijk kader dat de gemeente aanvullende maatregelen treft om te voorzien in voldoende (koop-)standplaatsen. Dit vloeit voort uit artikel 75 van de Woningwet.'

1.5. Onderwerpen van het verhuurbeleid woonwagenstandplaatsen

Het verhuurbeleid kent een aantal onderwerpen die in de volgende hoofdstukken zijn uitgewerkt. Om te beginnen is er een omschrijving gegeven van de objecten waarop het beleid van toepassing is. Verder zijn de regels benoemd voor inschrijving, toewijzing, huurprijsbepaling en het beleid bij mutaties en medehuurderschap. Ook zijn regels opgenomen voor zelf aangebrachte voorzieningen en woningruil. Naast deze regels is in het verhuurbeleid aandacht besteed aan het huurdersoverleg op grond van de Overlegwet en de communicatie naar burgers over het beleid.

1.6. Begripsbepalingen

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

- Afstammingsbeginsel - Het beginsel dat een woonwagenstandplaats, zowel koop als huur, die vrijkomt weer wordt verhuurd of verkocht aan mensen die afstammen van personen die van oudsher woonwagenbewoners zijn. Men moet aantonen woonwagenbewoners te zijn, dat wil zeggen dat de ouders of grootouders in een woonwagen wonen of hebben gewoond. Of men op dit moment wel of niet woont op een woonwagenlocatie is niet van belang;
 - Toelichting: Bij de integratie van de regelgeving inzake de huisvesting van woonwagenbewoners 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 woonwagenbewoners tot 1 januari 2003 voorrang kregen bij de toewijzing van woonwagenstandplaatsen. Reden hiervoor was de vrees dat het vervallen van het zogenoemde afstammingsbeginsel de woonwagenbewoners - door de schaarste aan nieuwe woonwagenstandplaatsen - 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 woonwagenstandplaatsen 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 woonwagenstandplaatsen behouden blijven voor woonwagenbewoners.
- Bewonerscommissie – een vertegenwoordiging van een woonwagenlocatie, bestaande uit minimaal drie personen van drie verschillende huishoudens van een woonwagenlocatie. De commissie voert periodiek en waar nodig overleg met de gemeente over algemene zaken die betrekking hebben op de woonwagenlocatie. De bewonerscommissie kan vrijwillig worden opgericht door de bewoners van een woonwagenlocatie;
- Brandcompartiment - bouwregels vanuit het Bouwbesluit waarbij brandoverslag tussen woonwagens zo veel als mogelijk dient te worden voorkomen, met de kernvoorwaarde dat een brandcom-

- partiment uit maximaal vier woonwagens bestaat of max 1.000 m² woonoppervlakte heeft. Daarna dient er sprake te zijn van minimaal 5 meter afstand tussen woonwagens (of 20 minuten brandoverslag bij bestaande locaties en 30 minuten bij nieuwe locaties;
- Bloedverwantschap in eerste en tweede graad:
 - i. Eerstegraads bloedverwanten: adoptieouders, (adoptie)kinderen.
 - ii. Tweedegraads bloedverwanten: broers, zussen, kleinkinderen, opa's, oma's
 - Familie – bloedverwantschap in de eerste of tweede graad;
 - Gemeente - gemeente Steenbergen;
 - Geregistreeerde woonwagenstandplaatszoekende – natuurlijk persoon die voldoet aan de voorwaarden voor het in aanmerking komen voor de koop of huur van een woonwagenstandplaats in de gemeente Steenbergen, als bedoeld in de beleidsregels woonwagenbeleid 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 woonwagenstandplaats) en eigenaar van de woonwagen (huurder woonwagenstandplaats) hun eigendomsrechten ten aanzien van de woonwagenstandplaats respectievelijk woonwagen 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 (woonwagenstandplaats met voorzieningengebouw) verschaft;
 - Huurovereenkomst - de overeenkomst tussen de huurder en de verhuurder van de woonwagenstandplaats met toebehoren, waarin de huurbepalingen voor de woonwagenstandplaats zijn geregeld;
 - Lijst geregistreeerde woonwagenstandplaatszoekenden – een vorm van ‘wachtlijst’ van geregistreeerde woonwagenstandplaatszoekenden binnen de gemeente Steenbergen;
 - Medehuurder – andere huisgenoten van huurder, als medehuurder erkend door verhuurder, zoals partners die samenwonen maar niet getrouwd zijn en geen geregistreeerd partnerschap hebben;
 - Potentiële huurder - Natuurlijk persoon die rechtsgeldig staat ingeschreven op de wachtlijst voor (huur)woonwagenstandplaatsen in de gemeente Steenbergen als bedoeld in de beleidsregels woonwagenbeleid en het verhuurbeleid;
 - Verhuurder – de partij die woonwagenstandplaatsen en/of woonwagens verhuurt;
 - Verkoper – de gemeente Steenbergen;
 - Wachtlijst – de lijst geregistreeerde woonwagenstandplaatszoekenden als bedoeld in de beleidsregels woonwagenbeleid 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;
 - Woonwagen: een voor (een) woonwagenbewoner(s) bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst (artikel 1, onderdeel l, van de Wet de huurtoeslag);
 - Woonwagenbewoner(s) - personen die voldoen aan het afstammingsbeginsel;
 - Woonwagenlocatie – een gebied in de gemeente Steenbergen dat in de respectievelijke bestemmingsplannen is aangeduid als gebied waar woonwagenstandplaatsen zijn toegestaan; in de gemeente Steenbergen zijn drie van deze locatie aanwezig: De Weel (Dinteloord), Westlandse Langeweg (Steenbergen) en de Tolsedijk (Nieuw-Vossemeer);
 - Woonwagenstandplaats - een kavel waarvoor gebruiker een huur- of koopovereenkomst met de gemeente heeft afgesloten en die is bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, 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);
 - Woonwagenstandplaatszoekende – een persoon, die op de lijst geregistreeerde woonwagenstandplaatszoekenden staat en voldoet aan alle daaraan gestelde eisen als bedoeld in de beleidsregels woonwagenbeleid en het verhuurbeleid.

2. Huur en betaling

2.1. De te verhuren objecten

Het verhuurbeleid heeft betrekking op de woonwagenlocaties binnen de gemeente Steenbergen. Concreet gaat het om de verhuur van woonwagenstandplaatsen voor woonwagens, al dan niet met berging c.q. sanitaire unit. Dit beleid geldt voor woonwagenstandplaatsen die eigendom zijn van de gemeente Steenbergen. Er zijn ook woonwagenstandplaatsen in particulier bezit. Daarvoor geldt dit verhuurbeleid niet.

2.2. Huurtarieven

Voor de huurprijs van woonwagendstandplaatsen wordt in de gemeente Steenbergen uitgegaan van 80% van de maximale huurprijs van woonwagendstandplaatsen. De maximale huurprijs van woonwagendstandplaatsen wordt bij aanvang van de huurperiode berekend aan de hand van het formulier van de Huurcommissie 'puntentelling woonwagen/standplaats' en de bijbehorende tabellen met de maximale huurprijsgrenzen voor woonwagendstandplaatsen welke jaarlijks per 1 juli worden geïndexeerd. Achtergrond van de puntentelling en de koppeling met de huurprijs, is een huur die afgestemd is op de grootte en kwaliteit van de woonwagendstandplaats.

2.3. Huur betaling

Huur is een zogeheten 'brengschuld'. Dit wil zeggen dat de huur vooraf moet worden betaald. Bijvoorbeeld: de huur voor de maand april dient uiterlijk 31 maart op de rekening van de verhuurder zijn bijgeschreven; de huur voor juni op 31 mei, enzovoort.

2.4. Jaarlijkse huurverhoging

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

- a. bij de jaarlijkse huurverhoging wordt aangesloten op het percentage dat jaarlijks vastgesteld wordt door het rijk. De gemeente kiest als verhuurder automatisch voor het maximale percentage;
- b. huurverhogingen worden jaarlijks doorgevoerd per 1 juli.

2.5. Gedifferentieerde huurbedragen

Er ontstaan na mutatie ('er komt een nieuwe huurder na het vertrek van de vorige huurder') verschillende huurprijsniveaus voor woonwagendstandplaatsen. De gemuteerde woonwagendstandplaatsen krijgen een actuele huur die is afgestemd op grootte en kwaliteit van de woonwagendstandplaats.

De komende jaren zal er worden gemonitord welke differentiatie er ontstaat door mutatie en toepassing van het verhuurbeleid. Hiertoe wordt een overzicht opgesteld van de woonwagendstandplaatsen 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 woonwagendstandplaatsen 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 aansluit op ontwikkelingen op de (ver)huurmarkt, ligging, grootte en kwaliteit van de woonwagendstandplaats;
- b. bij bestaande verhuringen worden bestaande rechten en afspraken niet geschonden of opengebroken.

3. Huurachterstand

De gemeente voert de administratieve taken op het gebied van de huuradministratie en -incasso van de huren op de woonwagendstandplaatsen uit. Er wordt een actief invorderings- en incassobeleid gevoerd. Het hebben van een huurachterstand kan van invloed zijn op de toewijzing van een nieuwe woonwagendstandplaats.

3.1. Proces inning huurachterstand: "het incassotraject"

1. Bij een niet-betalde maandhuur, betaling binnen 30 dagen, wordt een herinnering met betaaltermijn van 14 dagen verzonden.
2. Bij het uitblijven van een betaling zal nog een aanmaning worden verzonden die binnen 14 dagen moet worden betaald.
3. Als binnen de betaaltermijn van de aanmaning niet is betaald, wordt de invordering overgedragen aan de deurwaarder. Er worden extra kosten in rekening gebracht als er niet direct een betaling wordt gedaan.
4. Naar aanleiding van de voorgaande brieven is het nog steeds mogelijk om bij de huur innende partij een betalingsregeling af te sluiten. De beheerder wordt van de sommatie op de hoogte gesteld en zal de huurder, indien hij hem / haar kan bereiken, ook nog wijzen op de ernst van de situatie en adviseren contact met de huur innende partij op te nemen.

Doelen

- a. Afspraken maken over inlopen huurschuld en voortaan tijdig betalen;
- b. zo nodig toeleiden naar schuldsanering, budgetbeheer;

- c. zo nodig toeleiden naar zorg en afspraken maken over de zorg bij meervoudige problematiek.
5. Als niet tot betaling is overgegaan en de deurwaarder 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 Steenberg 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 of meer. 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 expiratedatum).
Hiertoe wordt overgegaan wanneer de huurachterstand in totaal groter is dan 3 maanden¹ 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 3.1²),
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 die 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.

4. Inschrijving en toewijzing: lijst geregistreerde woonwagendplaatszoekenden

Op 12 juli 2018 is een nieuw beleidskader 'gemeentelijk woonwagend- en standplaatsenbeleid' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken uitgevaardigd. Woonwagendbewoners hebben een van generatie op generatie overgedragen cultuur waarbij het wonen in familieverband en wonen in een woonwagend bepalend is. De overheid heeft een positieve verplichting om deze cultuur te beschermen en het

1) dit kan voorkomen wanneer de huurder ondanks het eerste nakomingsvonnis de huur onbetaald heeft gelaten.

2) het maakt daarbij niet uit of eerder betalingsregelingen zijn getroffen of niet.

woonwageneven te faciliteren. Om die reden dient de gemeente te voorzien in voldoende woonwagenevenstandplaatsen.

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

Door schaarste aan woonwagenevenstandplaatsen worden deze alleen toegewezen aan woonwagenevenbewoners, 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 woonwagenevenbewoner kan worden aangemerkt, dient ook rekening gehouden te worden met 'spijtoptanten'. Voor de bescherming van de rechten is het niet van belang of een woonwagenevenbewoner tijdelijk in een reguliere woning heeft gewoond. Zolang hij of zij de intentie had om terug te keren naar het woonwagenevenleven, zal rekening worden gehouden met zijn of haar woonbehoefte.

4.1. De inschrijving

De woonwagenevenstandplaatsen zijn in beginsel bedoeld voor de huidige bewoners van de locaties in de gemeente Steenbergen en hun (inwonende) kinderen. Inschrijven is mogelijk voor iedereen die:

- aan het afstammingsbeginsel voldoet en
- die een 1e of 2e graads bloedverwantschap heeft met een zittende huurder/eigenaar van een woonwagenevenstandplaats in de gemeente Steenbergen.

Net als bij woningen moet het wel gaan om een 'natuurlijk persoon'. Het is dus niet mogelijk om een woonwagenevenstandplaats te huren zonder er zelf ook gebruik van te maken.

Inschrijving is mogelijk bij de gemeente Steenbergen, via het emailadres woonwagen@gemeentesteenbergen.nl. 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). Inschrijving geschiedt voor de periode van 1 jaar met de mogelijkheid van verlenging.

De inschrijvingsvereisten

1. De verhuurder draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een lijst met geregistreerde woonwagenevenstandplaatszoekenden, c.q. woonwagenevenbewoners die voor een woonwagenevenstandplaats in aanmerking wensen te komen.
2. Kandidaten die voor een woonwagenevenstandplaats in aanmerking wensen te komen dienen zich te laten inschrijven middels een daartoe bestemd formulier.
3. Het verzoek om als woonwagenevenstandplaatszoekende te worden geregistreerd wordt gericht tot de verhuurder en bestaat in ieder geval uit:
 - a. Het volledig ingevulde inschrijfformulier woonwagenevenstandplaatszoekende;
 - b. Een bewijs, zijnde uittreksels uit het BRP (Basis registratie Personen) van de ingeschrevene(n) en ouders of grootouders waaruit blijkt dat de potentiële huurder voldoet aan het afstammingsbeginsel. In geval van samenwonende of gehuwde partners dient minimaal één van de partners te voldoen aan het afstammingsbeginsel;
 - c. een document op grond waarvan kan worden vastgesteld of de huurder aan de betalingsverplichting kan voldoen zoals een recente loonstrook, een bewijs van uitkering of een jaaropgave;
 - d. Een kopie van een geldig legitimatiebewijs.
4. Het verzoek om als woonwagenevenstandplaatszoekende ingeschreven te worden kan worden afgewezen indien:
 - niet al de benodigde gegevens als bedoeld in 4.3.3 volledig worden aangeleverd;
 - het verschuldigde inschrijfgeld niet is voldaan;
 - de verzoeker de leeftijd van 18 jaar niet heeft bereikt;
 - de verzoeker niet aan het afstammingsbeginsel voldoet;
 - de verzoeker geen 1e of 2e graads bloedverwantschap heeft met een zittende huurder/eigenaar van een woonwagenevenstandplaats in de gemeente Steenbergen.

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

1. De woonwagenevenstandplaatszoekende moet op de lijst geregistreerde woonwagenevenstandplaatszoekenden de hoogste plaats innemen, tenzij de boven hem/haar staande woonwagenevenstandplaats-

zoekenden niet voor toewijzing van de woonwagendstandplaats in aanmerking komen of wensen te komen;

2. er mogen geen openstaande (huur)schulden (meer) zijn;
3. er mag geen negatieve uitkomst van een (eventuele) Bibobtoets zijn. De verhuurder voert bij de verhuur van woonwagendstandplaatsen het Bibob beleid (2016) van de gemeente Steenberghe uit. Dit kan betekenen dat voor het aangaan van een huurovereenkomst een Bibobtoets wordt uitgevoerd, waarbij indien nodig het RIEC en/of het landelijk Bureau Bevordering Integriteitsbeoordelingen (LBB) een advies aan verhuurder uitbrengt. Een negatieve uitkomst van een Bibobtoets betekent dat er geen huurovereenkomst door verhuurder wordt aangegaan.

4.2. Verlenging van de inschrijving

Vanaf twee maanden tot uiterlijk twee weken voor het aflopen van de inschrijfperiode kan de inschrijving worden verlengd. De verlenging van de inschrijfperiode is een jaar.

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.

4.3. Het vervallen van de inschrijving

- a. Als een inschrijving niet of niet op tijd wordt verlengd, vervalt de inschrijving. De inschrijving vervalt ook als de kosten voor verlenging of inschrijving niet zijn voldaan.
- b. Bij acceptatie van een woonwagendstandplaats vervalt de inschrijving. Men heeft immers een woonwagendstandplaats toegewezen gekregen waarvoor men 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 Steenberghe 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.
- g. Bij het vervallen van de inschrijving verliest de ingeschrevene alle opgebouwde punten. Bij een eventuele nieuwe inschrijving tellen bij een eerdere inschrijving opgebouwde punten dus niet mee.

4.4. Kosten van 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 2023 bedragen deze €17,50 voor de eerste inschrijving en € 17,50 voor de verlenging van een inschrijving. De kosten voor inschrijving in een bepaald jaar moeten uiterlijk op 1 februari van dat jaar zijn voldaan.

4.5. Lijst geregistreeerde woonwagendstandplaatszoekenden

Na inschrijving en betaling van het inschrijfgeld wordt men op de lijst geregistreeerde woonwagendstandplaatszoekenden geplaatst. De volgorde van de lijst geregistreeerde woonwagendstandplaatszoekenden is gebaseerd op het moment van ontvangst van de betaling voor het inschrijven en het aantal toegekende punten.

4.5.1. Rangorde wachtlijst

Het is daarom van belang om criteria vast te stellen op basis waarvan de volgorde op die wachtlijst plaatsvindt. De gemeente hanteert daarom een lijst ingeschreven woonwagendstandplaatszoekenden. Deze lijst wordt zowel gebruikt ten bate van de verkoop als ten bate van de verhuur van woonwagendstandplaatsen. Op deze lijst is niet alleen de inschrijfdatum van belang, maar ook het aantal punten dat de ingeschreven persoon bij inschrijving ontvangt. De elementen die in het toe te kennen puntenaantal worden betrokken zijn:

- Familieband conform het afstammingsbeginsel (1e en 2e graads bloedverwantschap) met een reeds op de locatie met huurovereenkomst of perceel in eigendom aanwezige bewoner;
- De locatie/plaats waar de ingeschrevene woont;

Op basis van deze uitgangspunten wordt puntenaantal als volgt bepaald, op grond van de situatie op het moment van inschrijven. Voor elke volle ingeschreven maand ontvangt de inschrijver 1 punt.

Puntensysteem wachtlijst woonwagendstandplaatsen Steenbergen / toekenning punten gebeurt op moment van inschrijving			
	Inschrijver woont wel op woonwagendlocatie in de gemeente Steenbergen	Inschrijver woont niet op woonwagendlocatie in de gemeente Steenbergen maar wel in de gemeente Steenbergen	Inschrijver woont niet op woonwagendlocatie in de gemeente Steenbergen en niet in de gemeente Steenbergen
1e graads bloedverwant	200	175	100
Zittende huurder op een Steenbergse locatie	50	0	0
2e graads bloedverwant	100	50	0
Eerstegraads bloedverwanten: (adoptie)ouders, (adoptie)kinderen.			
Tweedegraads bloedverwanten: grootouders, kleinkinderen, broers en zussen.			
Voor elke ingeschreven maand ontvangt de inschrijver 1 punt			
Eerstegraads bloedverwanten: (adoptie)ouders, (adoptie)kinderen.			
Tweedegraads bloedverwanten: grootouders, kleinkinderen, broers en zussen.			
Voor elke ingeschreven maand ontvangt de inschrijver 1 punt			

Wanneer een persoon op de wachtlijst gedurende zijn inschrijving wijzigt van status, dan behoudt deze het aantal punten dat is toegekend op basis van zijn status op het moment van inschrijving. Een inschrijving in de BRP op een adres van een woonwagendwoonwagendstandplaats genereert geen rechten in het kader van positie op de wachtlijst.

4.6. Procedure bij toewijzing

Indien een woonwagendstandplaats vrijkomt, dan wordt deze conform de regels van dit verhuurbeleid toegewezen.

4.6.1. Toewijzing

1. De gemeente in haar rol als verhuurder biedt alleen dan een woonwagendstandplaats toe indien de aanvrager staat ingeschreven op de lijst geregistreeerde woonwagendstandplaatszoekenden;
2. De woonwagendstandplaats wordt in principe aangeboden aan een aanvrager wiens naam bovenaan de lijst staat c.q. de meeste punten heeft verzameld; de verhuurder kan hier om zwaarwegende redenen van afwijken. Signalen van bewoners van de betreffende locatie dat de komst van (een) specifieke bewoner(s) de leefbaarheid op de locatie onacceptabel zou aantasten kunnen worden gezien als een 'zwaarwegende reden';
3. Voordat wordt besloten tot verhuur van een woonwagendstandplaats wordt het Bibob beleid (2016) toegepast op de beoogde huurder; een negatieve uitkomst van een Bibobtoets betekent dat er geen verhuurovereenkomst door verhuurder met aanvrager wordt aangegaan;
4. Indien de verhuurder besluit een woonwagendstandplaats niet aan de persoon met het grootste puntenaantal op de wachtlijst aan te bieden, dan blijft deze persoon op de wachtlijst staan zonder verlies van punten.

4.6.2. Aanvullend

Bij afwijzing van de aanbieding door een persoon op de wachtlijst zoals beschreven onder 4.6.1. volgt aanbieding aan nummer twee op de lijst en zo verder. In de uitvoering van het toewijzingsbeleid kan ervoor gekozen worden om aan meer gegadigden tegelijkertijd een aanbieding te doen met vermelding van de plaats op de lijst van woonwagendstandplaatszoekenden en de rechten die daaraan verbonden zijn. Zo kan bijvoorbeeld het volgende aangegeven worden:

'U bent nummer x op de lijst woonwagendstandplaatszoekenden. Mocht iemand die hoger op de lijst staat de woonwagendstandplaats 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 woonwagendstandplaats accepteert, dan geldt dit niet als een officiële weigering en heeft dit geen gevolgen voor de inschrijving en zal de inschrijver niet worden verwijderd van de lijst van woonwagendstandplaatszoekenden.

Wanneer een persoon op de wachtlijst vanwege een negatieve Bibobtoets geen huurovereenkomst wordt aangeboden, wordt de persoon van de wachtlijst verwijderd, waarbij alle opgebouwde rechten vervallen.

4.7. Overgangsregeling

Bovenstaande regeling geldt voor personen die na 1.2.2023 op de (nieuwe) wachtlijst voor een woonwagendstandplaats in de gemeente Steenberg worden ingeschreven. Er gelden de volgende overgangsbepalingen:

- Personen die voor 1.2.2023 hebben aangegeven op de wachtlijst wensen te worden ingeschreven, die voor die datum aan alle voorwaarden voor inschrijving hebben voldaan maar nog niet zijn ingeschreven op de wachtlijst, worden onder de voorwaarden van het beleid tot 1.2.2023 op de wachtlijst ingeschreven;
- Personen die voor 1.2.2023 op de wachtlijst staan ingeschreven behouden hun rechten. Dit houdt in dat bij het vrijkomen van een woonwagendstandplaats eerst de wachtenden die voor 1.2.2023 op de wachtlijst stonden een aanbieding krijgen voor hun voorkeurslocatie. Wanneer zij deze aanbieding weigeren, worden zij op grond van de bovenstaand puntensysteem op de (nieuwe) wachtlijst met inschrijvingen na 1.2.2023 geplaatst. Ook wanneer zij niet aan de voorwaarden van de nieuwe lijst voldoen. Pas nadat alle wachtenden die voor 1.2.2023 op de wachtlijst stonden een aanbieding voor hun voorkeurslocatie is gedaan, wordt wachtenden die na 1.2.2023 op de wachtlijst zijn ingeschreven, op volgorde van opgebouwd puntenaantal, een aanbieding gedaan;
- Personen die voor 1.2.2023 op de wachtlijst zijn ingeschreven en om zwaarwegende redenen geen woonwagendstandplaats krijgen toegewezen, worden van die lijst verwijderd. Zij worden ambtshalve op de wachtlijst na 1.2.2023 ingeschreven, conform de daarvoor geldende voorwaarden, zoals in dit verhuurbeleid bepaald.

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 woningcorporaties 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. Ontbinding huurovereenkomst na sluiting op grond van artikel 13b Opiumwet

Indien de woonwagen / bijgebouw gesloten wordt op grond van art. 13b Opiumwet, vormt dit een grond om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden (artikel 7:231 lid 1 BW).

5.3. 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. Vooralsnog is er geen aanleiding om deze speelruimte te benutten. In dit verhuurbeleid worden geen urgente gevallen aangewezen waaraan voorrang wordt verleend.

5.4. Medehuurders

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 medehuurderschap³ 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.

3) Van een duurzame relatie is sprake bij een duur van minimaal twee jaar. Voor goedkeuring van medehuurderschap is tevens bij-schrijving in het bevolkingsregister (BRP / Basis Registratie Personen) vereist.

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 medehuurlers 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.

5.5. 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 2.6)

Woningruil is uitsluitend toegestaan tussen woonwagens of woonwagenstandplaatsen onderling en bij een ruil met een huurder van reguliere woning de gemeente Steenbergen. 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 woonwagenstandplaatsen komt volledige voor rekening en risico van de huurders.

5.6. Vaststellen huurprijs na mutatie

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

5.7. Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders willen soms zelf voorzieningen aanbrengen in of rond 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 berging aan te brengen die eenvoudig zijn te verwijderen. Voor grotere ingrepen en voor veranderingen aan de buitenzijde van de berging 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 door en voor rekening van de huurder aan het einde van de huur de voorziening moet worden verwijderd en de berging in de oorspronkelijke staat moet worden hersteld. 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 acht 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 de woonwagenstandplaats. Is er voor het verstrijken van de huurperiode een nieuwe huurder bekend die de zelf aangebrachte voorzieningen in de berging 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 worden aangegeven om welke voorzieningen het gaat. De nieuwe huurder tekent voor de verantwoordelijkheid voor deze voorzieningen en moet deze onder-

houden en eventueel weghalen bij het opzeggen van de huur. Zelf aangebrachte opstallen dienen altijd te worden verwijderd.

Vergoedingen

In sommige gevallen kan voor een zelf aangebrachte voorziening aan het gehuurde bij vertrek van de huurder een vergoeding worden verstrekt. 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.

5.8. Omgevingsvergunning

Huurders zijn gehouden tot en zelf verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunningen voor het plaatsen en geplaatst houden van hun woonwag en opstallen (overkapping, extra schuur e.d.).

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 huurders⁴. 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 is niet op elke woonwagenlocatie een bewonerscommissie 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 met de bewonerscommissie(s). Hierin worden zaken besproken als het verhuurbeleid en de uitvoering van het beheer, het onderhoud en de huurinning.

7. Beleid inzake kleine herstellingen

Bij een woonwagenstandplaats (+ berging) hebben de huurder en de verhuurder allebei verplichtingen op het gebied van onderhoud. Het onderhoud van de 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 berging (plafond, muren, tegels, deuren, 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 2003⁵. 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.

4) (zie ook bijlage C)

5) Vastgesteld door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, en de Minister van Justitie, en opgenomen in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit kleine herstellingen)

8. Slotbepalingen

8.1 Inspraak

Het beleid heeft niet openbaar ter inzage gelegen, maar is woonwagenebewoners 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.

8.2 Citeertitel

Het beleid wordt aangehaald als "Verhuurbeleid woonwagenstandplaatsen".

8.3 Inwerkingtreding

Het "Verhuurbeleid woonwagenstandplaatsen" treedt in werking op 1 februari 2023.

Aldus vastgesteld op 31 januari 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Steenbergen,

de secretaris, de loco-burgemeester,

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

Bijlage A – Communicatie

Het voorgestelde 'Verhuurbeleid woonwagenstandplaatsen' zal gecommuniceerd worden naar de huidige en toekomstige bewoners. De ingrediënten die in ieder geval moeten worden gecommuniceerd, zijn:

Inschrijving

1. Eerste inschrijving
2. Verlenging
3. Opzegging
4. Kosten

Toewijzingsbeleid

1. De lijst woonwagenstandplaatszoekenden en werking van deze lijst bij toewijzing
2. (eventuele) Bibob toets
3. Consequenties bij weigering

Overig

1. Woningruil
2. Medehuurderschap
3. Zelf aangebrachte voorzieningen

Communicatie vindt plaats via de website van de gemeente Steenbergen en de gebruikelijke lokale kranten voor (wettelijke) publicaties.

Bijlage B – 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, sloten, hang- en sluitwerk, 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	Voorzieningen 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 ontluchten 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 C – 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 woonwagendplaatsen in de gemeente Steenberg heeft de verhuurder minder dan 25 verhuureenheden, waardoor er geen huurdersorganisatie hoeft te 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:

1. plannen voor het slopen van woonwagendplaatsen;
2. het onderhoud van woonwagendplaatsen;
3. 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 twee 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.