



## Woonwagenbeleid gemeente Leusden 2024

### Samenvatting

#### Rollen en verantwoordelijkheden

Op basis van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens dient de overheid zich actief in te zetten ter bescherming en behoud van de woonwagencultuur. In het Ministeriële Beleidskader (2018) zijn rollen van gemeente en woningcorporaties op dit terrein nader beschreven:

- De gemeente stelt woonwagenbeleid vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Er dient rekening te worden gehouden met het woonwagenleven van woonwagenbewoners. Afbouw van standplaatsen is niet toegestaan zolang er behoefte is aan standplaatsen.
- Woningcorporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren.

#### Doelgroep

'Woonwagenbewoners' zijn mensen die - in termen van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens - deel uitmaken van één van de culturele groepen waarbij de woonwagen onderdeel is van de culturele identiteit. De gemeente Leusden hanteert het afstammingsbeginsel, waarbij iemand wordt gezien als behorend tot de doelgroep woonwagenbewoners wanneer deze persoon op dit moment op een woonwagenlocatie woont, eerder op een woonwagenlocatie heeft gewoond of afstamt van (groot-) ouders die in een woonwagen wonen of hebben gewoond.

#### Inventariseren van de behoefte aan woonwagens en standplaatsen

- Companen heeft in opdracht van de gemeente Leusden een inventarisatie uitgevoerd naar de behoefte aan woonwagens en standplaatsen. Geïnteresseerden voor een standplaats konden in de periode van 1 april 2022 tot 25 mei 2022 hun behoefte kenbaar maken door een vragenlijst aan te vragen, in te vullen en terug te sturen naar Companen.
- Door de inventarisatie te delen op de gemeentelijke website, in het gemeentelijke nieuwsblad en op de Facebook pagina's van twee landelijke belangenverenigingen voor woonwagenbewoners, is een maximale inspanning gepleegd om alle mogelijke geïnteresseerde woonwagenbewoners te bereiken. Het bereik is nog verder vergroot doordat het Algemeen Dagblad, de Stentor en Nu.nl nieuwsberichten plaatsten over de inventarisatie.
- In totaal zijn er 17 vragenlijsten aangevraagd. Hiervan zijn er 8 ingevuld geretourneerd aan Companen. De gegevens van deze personen zijn volgens de geldende privacywetgeving (AVG) over-gedragen aan de gemeente Leusden.
- Vanwege de huidige schaarste in alle segmenten van de woningmarkt en de behoefte aan huisvesting voor andere 'bijzondere doelgroepen', beperkt de gemeente zich bij het vaststellen van het aantal standplaatsen voor woonwagenbewoners tot mensen die een binding hebben met de gemeente, dat wil zeggen woonachtig of werkzaam (geweest) in de gemeente Leusden.
- De geïnteresseerden zijn benaderd om te onderzoeken hoe bij hen het afstammingsbeginsel en hun band met Leusden invulling heeft gekregen.
- Onder de 8 personen die een vragenlijst hebben teruggestuurd, zijn er 2 die zowel voldoen aan de criteria binnen het afstammingsbeginsel als een binding hebben met Leusden. Van de andere 6 respondenten hebben er 4 geen binding met Leusden, stamt er één niet in eerste of tweede lijn af van woonwagenbewoners, en voldoet er één aan geen van beide criteria.
- De gemeente zoekt naar mogelijkheden om een woonwagenlocatie van beperkte omvang te realiseren binnen de uitleggebieden in Tabaksteeg-Zuid of in het noordoosten/noordwesten van Achterveld.
- Woonwagenbewoners die qua inkomen tot de primaire doelgroep van de corporatie behoren, kunnen aanspraak maken op een huurstandplaats. De gemeente maakt over het beheer nadere afspraken met de lokale woningcorporatie, Stichting Omthuis.
- Woonwagenbewoners die qua inkomen niet tot de corporatiedoelgroep behoren, kunnen ook aanspraak maken op een huurstandplaats. Omthuis is als woningcorporatie wel gebonden aan regelgeving die het aantal toewijzingen aan huishoudens met een inkomen hoger dan de doelgroep beperkt; een verhuring kan alleen plaatsvinden als in het betreffende jaar de corporatie nog voldoende toewijzingsruimte heeft voor hogere inkomens.
- Als nieuwe huurders qua inkomen niet tot de corporatiedoelgroep behoren, geldt de maximaal toegestane huurprijs.

- Omthuis verhuurt bij voorkeur geen woonwagens, maar alleen standplaatsen. Indien iemand voldoet aan alle in dit document gestelde criteria voor een Woonwagenstandplaats in Leusden, maar niet in staat is om zelfstandig te voorzien in een woonwagen, dan zal de woningstichting onderzoeken hoe kan worden voorzien in de woonbehoefte van de desbetreffende woonwagenebewoner.

#### **Kwaliteit woonwagens**

- Woonwagens dienen te voldoen aan de voorwaarden van het vigerende bestemmingsplan, en aan bouwtechnische eisen (waaronder brandveiligheidseisen) zoals opgenomen in het Besluit Bouw-werken Leefomgeving (BBL).
- Nieuwe woonwagens voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen in het Bouwbesluit en zijn daarmee aardgasloos. Het staat woonwagenebewoners vrij om een tweedehands woonwagen te kopen die (wellicht) nog niet voldoet aan de nieuwbouw duurzaamheidseisen. Het is in dat geval hun eigen verantwoordelijkheid om tijdig hun woonwagen te verduurzamen conform landelijke regels, bijvoorbeeld wanneer er op de nieuwe locaties geen aardgas beschikbaar is.
- Bij aanleg van nieuwe standplaatsen worden tevens externe sanitaire units gerealiseerd, die conform het puntensysteem worden meegenomen in de huur.

#### **Eigendom, toewijzing en beheer**

- In de gemeente Leusden zijn op dit moment geen woonwagenstandplaatsen.
- Om te komen tot een nieuw locatie met woonwagenstandplaatsen zal in samenspraak met woonwagenebewoners die voldoen aan de in dit document gestelde criteria (inclusief gemeentelijke binding), getracht worden om standplaatsen aan te leggen in één van de uitleggebieden.
- De gemeente wil het eigendom, de aanleg en het beheer van woonwagenstandplaatsen in handen leggen van een toegelaten instelling (woningcorporatie). Huisvesting is immers geen primaire taak van de gemeente.
- Stichting Omthuis is als enige toegelaten instelling in Leusden de aangewezen partij om eigendom en beheer van de woonwagenstandplaatsen op zich te nemen. Omthuis staat daar in principe voor open en heeft daar in andere gemeenten ook ervaring mee. De gemeente en Omthuis maken hierover t.z.t. nadere afspraken met elkaar en leggen deze vast in hun prestatieafspraken.
- De gemeente blijft in zo'n geval verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte op en rond de locatie. De gemeente zorgt voor een duidelijk aanspreekpunt voor bewoners en zal een demarcatielijst opstellen die duidelijk maakt welke zaken vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, en welke onder die van de bewoners.
- Op dit moment heeft Leusden geen huisvestingsverordening, alleen een urgentieverordening. Het wetsvoorstel Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, dat momenteel bij de Kamer ter besluitvorming ligt) stelt het instellen van een huisvestingsverordening met daarin een urgentieverordening verplicht. Leusden zal vermoedelijk in 2024 een huisvestingsverordening gaan opstellen. Toewijzing van toekomstige standplaatsen zal dan lopen via de huisvestingsverordening. Voorwaarde voor toewijzing is dat gegadigden daadwerkelijk tot de woonwagencultuur behoren volgens het afstammingsbeginsel.

## **1 Inleiding**

Voor u ligt het nieuwe woonwagenbeleid van de gemeente Leusden. Met dit nieuwe beleidsplan schetst de gemeente Leusden de kaders om tot voldoende passende woonruimte te komen voor woonwagenebewoners.

Dit beleidsplan komt voort uit een langjarige landelijke discussie over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte van woonwagenebewoners en de rollen en verantwoordelijkheden die daarbij horen. Een belangrijk moment in dit proces was het intrekken van de Woonwagenwet in 1999. Hierdoor waren gemeenten niet langer verplicht om exclusief beleid voor woonwagenebewoners te formuleren. Er werd gestreefd naar volledige 'normalisatie' van de woonpositie van woonwagenebewoners. In veel gemeenten nam het aantal standplaatsen in Nederland sindsdien af.

Verscheidene woonwagenebewoners en belangenorganisaties hebben hierover bezwaar ingediend. Als gevolg hiervan hebben verschillende (inter-)nationale gerechtelijke instanties (zoals het College van de Rechten van de Mens, Nationale Ombudsman) uitgesproken dat het Rijk en gemeenten tekortschoten in het erkennen en faciliteren van de culturele identiteit van woonwagenebewoners, bijvoorbeeld ten aanzien van de woningbehoefte van woonwagenebewoners. Als antwoord daarop heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken in 2018 het beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' uitgebracht. Hierin worden gemeenten opgedragen hun beleid in overeenstemming te brengen met de aanbevelingen van het College van de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman.

In het voorliggend beleidsplan, dat is opgesteld in samenspraak met Stichting Omthuis en haar rechtsvoorganger Woningstichting Leusden, geeft de gemeente aan op welke manier zij wil omgaan met deze vraag. Daarnaast gaat dit beleidsplan in op de rol- en taakverdeling tussen gemeente en corporatie, de wijze van toewijzing van vrijkomende standplaatsen en het beheer van bestaande standplaatsen en woonwagens.

## 2 Achtergrond

In dit hoofdstuk gaan we in op de juridische kaders die ten grondslag liggen aan het woonwagenbeleid. Dit is van belang om helderheid te verschaffen over rollen en verantwoordelijkheden van betrokken partijen bij de uitvoering.

### 2.1 Juridische plicht

#### Mensenrechtelijk kader

Op basis van (inter-)nationale mensenrechtenstandaarden dient de overheid zich actief in te zetten ter bescherming en behoud van de woonwagencultuur. Concreet betekent dit onder meer dat de overheid bij een aantoonbare behoefte aan standplaatsen, standplaatsen moet faciliteren zodat woonwagengewoners binnen afzienbare termijn kans hebben op een standplaats (vergelijkbaar met reguliere woningzoekenden).

#### ***Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens***

In artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens is bepaald dat een ieder recht heeft op respect voor zijn privéleven, zijn familie- en gezinsleven, zijn woning en zijn correspondentie. Voor het bepalen of een woonwagen valt aan te merken als 'woning', en daarmee onder de bescherming van artikel 8 EVRM valt, is bepalend dat de bewoner een voldoende en voortdurende band heeft met een specifieke woonwagenstandplaats. Deze band met de specifieke woonwagenstandplaats wordt in ieder geval aangenomen als de bewoner zich vestigt of het voornemen heeft zich (permanent) te vestigen op desbetreffende woonwagenlocatie. Dit houdt in dat een woonwagengewoner die niet staat ingeschreven op een woonwagenlocatie ook een beroep kan doen op bescherming van woning op grond van artikel 8 EVRM.

Daarnaast heeft het Europees Hof voor de Rechten van de Mens bepaald dat de woonwagen een integraal onderdeel uitmaakt van de identiteit van woonwagengewoners, zelfs wanneer zij geen nomadisch leven meer leiden.

Door deze uitspraken heeft de overheid een positieve verplichting om het wonen in woonwagens mogelijk te maken. Deze positieve verplichting betekent overigens niet dat iedere woonwagengewoner per direct een standplaats moet krijgen. Het gaat erom dat beleid ontwikkeld moet worden om de woonwagengewoners ervan te verzekeren dat zij hun mensenrechten kunnen uitoefenen. Dat houdt in dat binnen redelijke termijn een standplaats aangeboden moeten kunnen worden aan een woonwagengewoner. Bij het bepalen van de 'redelijke termijn' wordt over het algemeen gekeken naar de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning<sup>1</sup>.

#### **Gemeente: volkshuisvestelijk beleid woonwagens**

Met de afschaffing van de Woonwagenwet in 1999 kwam de verplichting voor gemeenten om openbare centra voor woonwagens in stand te houden, te vervallen. Wel werd in de memorie van toelichting bij de intrekkingwet het volgende opgemerkt:

*"De gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het volkshuisvestingsbeleid, waarvan de huisvesting van woonwagengewoners onderdeel uitmaakt en waarbij alle burgers gelijk dienen te worden behandeld. Deze zorg voor het voorzien in passende woonruimte behelst het treffen van de benodigde maatregelen ten behoeve van een goede huisvesting voor de ingezetenen, ongeacht of zij in een woning, een woonwagen of woonschip willen wonen."*

#### **Gevolgen Beleidskader Gemeentelijk Woonwagen- en standplaatsenbeleid**

In navolging van de uitspraken van het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken in 2018 een beleidskader Gemeentelijk Woonwagen- en standplaatsenbeleid uitgebracht. Het betreft een beleidskader, geen wettelijke regelgeving. Er zitten dan ook geen directe juridische consequenties aan vast. Wel bevat het beleidskader landelijke uitgangspunten, waardoor opvolging wenselijk is. De gemeente Leusden zal zoveel mogelijk de adviezen uit dit beleidskader volgen. Het gaat om de volgende kaders:

1) In de gemeente Leusden is dit op dit moment (2023) circa 8,1 jaar.

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volks-huisvestingsbeleid;
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven aan het woonwageneven van woonwagenebewoners;
- Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is;
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenebewoners voor zover zij qua inkomen behoren tot de primaire doelgroep van de woningcorporaties
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- Een woningzoekende woonwagenebewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn (vergelijkbaar met de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning) kans op een standplaats.

### **Woningcorporaties: huisvesting voor doelgroep sociale huursektor**

In de eerdergenoemde intrekkingwet uit 1999 wordt tevens expliciet de rol van woningcorporaties benoemd:

*“De toegelaten instellingen (woningcorporaties) zijn al verantwoordelijk voor de uitvoering van de lokale huisvesting van de doelgroep woonwagenebewoners (geregeld in het Besluit beheer sociale huursektor) en dienen zorg te dragen voor de aanleg van standplaatsen en het beschikbaar stellen van huurwoonwagens. Op grond van deze verantwoordelijkheden behoren gemeenten beheer en eigendom van bestaande standplaatsen en huurwagens over te dragen aan de toegelaten instellingen. Door wijziging van art. 75 lid 2 Woningwet verkrijgen de toegelaten instellingen ook het primaat bij de aanleg van standplaatsen en de bouw van huurwoonwagens.” (Kamerstukken II, 1996/97, 25 333, nr. 3, p. 2)*

In de Woningwet 2015 en de Huisvestingswet 2014 is de woonwagenestandplaats opnieuw opgenomen. Het is woningcorporaties toegestaan om woongelegenheden (ook woonwagens en standplaatsen) te bouwen, toe te wijzen en te verhuren.

Voor woonwagenebewoners die qua inkomen behoren tot de primaire doelgroep van de woningcorporaties ligt de verantwoordelijkheid voor het bieden van huisvesting bij woningcorporaties. Voor andere woonwagenebewoners verplicht het mensenrechtelijk kader dat de gemeente aanvullende maatregelen treft om te voorzien in voldoende (koop- of huur-)standplaatsen. Dit vloeit voort uit artikel 75 van de Woningwet.

In 2022 heeft het Ministerie van BZK een “Nationale Woon- en Bouwagenda” gelanceerd, bestaande uit zes programma’s. Eén van die zes programma’s is “Een thuis voor iedereen”. In dit programma staan woonwagenebewoners expliciet opgenomen als een “bijzondere aandachtsgroep” waar het gemeentelijke woonbeleid beleidsuitgangspunten over dient te bevatten in haar woonzorgvisie (die na de invoering van de Omgevingswet een onderdeel gaat vormen van het Programma Volkshuisvesting). De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, die momenteel bij de Raad van State ligt, zal dit wettelijk vastleggen. Ook zal de Huisvestingswet worden gewijzigd, waardoor het hebben van een urgentieregeling een verplicht onderdeel wordt van de huisvestingsverordening, die eveneens verplicht wordt. Het voorliggende beleidskader is opgesteld in de geest van deze aanstaande wetswijzigingen.

## **2.2 Afbakening doelgroep**

‘Woonwagenebewoners’ zijn mensen die - in termen van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens - deel uitmaken van één van de culturele groepen waarbij de woonwagen onderdeel is van de culturele identiteit. Hierbij is het niet van belang of de woonwagenebewoner op dat moment daadwerkelijk in een woonwagen woont; het gaat erom dat de woonwagen een integraal onderdeel is van de identiteit.

De gemeente Leusden beschouwt iemand als behorend tot de doelgroep woonwagenebewoners wanneer:

- deze persoon op dit moment op een woonwagenlocatie woont, of
- deze persoon eerder in een woonwagen heeft gewoond, of
- deze persoon afstamt van een (groot-)ouder die in een woonwagen woont of heeft gewoond.

## **2.3 Morele plicht**

Gemeente Leusden voelt zich verantwoordelijk voor het bieden van passende huisvesting aan al haar inwoners. Vanuit die verantwoordelijkheid geeft de gemeente - in de huidige situatie van schaarste in alle segmenten van de woningmarkt - prioriteit aan het bedienen van woonwagenebewoners met een aantoonbare binding met de gemeente (vanuit woongeschiedenis of door een economische binding) én met de woonwagencultuur in onze gemeente.

In Leusden streven we naar een inclusieve samenleving. Iedereen moet binnen zijn cultuur kunnen mee-doen aan onze samenleving en zijn verantwoordelijkheid als inwoner voor de gemeenschap nemen.

Aandacht voor het behouden van de noodzakelijke verbinding met de rest van onze samenleving heeft voor alle culturen permanent de aandacht.

Een woonwagenlocatie dient te voldoen aan de gestelde eisen die van toepassing zijn in de hele gemeente. De mogelijkheid om als gemeente te kunnen handhaven op de veiligheid in de meest brede zin van het woord is daarbij belangrijk.

Met het vaststellen van het woonwagenbeleid wordt er een duidelijke keuze gemaakt die ook helderheid en zekerheid geeft aan betrokken bewoners over hun toekomstmogelijkheden. Het nieuwe beleid biedt een goede basis om samen met bewoners te blijven bouwen aan wederzijds vertrouwen en vorm te geven aan de door beide partijen gewenste goede, schone en veilige woonomgeving.

### **3 Beleidsuitgangspunten**

#### **3.1 Invulling uitbreidingsbehoefte**

##### **Inventarisatie behoefte aan woonwagenstandplaatsen**

De gemeente Leusden heeft een behoefte-inventarisatie laten uitvoeren om zicht te krijgen op de behoefte aan standplaatsen in de gemeente. Er zijn op dit moment geen standplaatsen in de gemeente. Uit het behoefte-onderzoek blijkt dat er vraag is naar 8 standplaatsen.

##### **Uitgangspunt ten aanzien van nieuw aan te leggen standplaatsen**

Gezien de huidige schaarste in alle segmenten van de woningmarkt, kiest de gemeente ervoor om prioriteit te geven aan het voorzien in voldoende standplaatsen voor woonwagenbewoners uit de eigen gemeente en woonwagenbewoners die een aantoonbare binding hebben met de gemeente. Van de 8 personen die interesse hebben, voldoen er twee aan deze nadere criteria.

Om ook ruimte te kunnen bieden aan een toekomstige vraag (bijvoorbeeld kinderen van betreffende bewoners), is het raadzaam om een standplaatslocatie te ontwikkelen van twee standplaatsen, waarbij het fysiek mogelijk is om het aantal standplaatsen op termijn uit te kunnen breiden. Hierbij is het te verwachten minimum een verdubbeling van het aantal standplaatsen (van 2 naar 4), en het maximum een uitbreiding van 4 standplaatsen (van 2 naar 6) indien op de 2 standplaatsen ieder ook 2 kinderen wonen en zij allen op termijn behoefte krijgen aan een eigen standplaats.

##### **Conclusie eerste verkenning mogelijkheden uitbreiding van het aantal standplaatsen**

Uit de eerste verkenning van de uitbreidingsmogelijkheden kan geconcludeerd worden dat binnen Tabaksteeg-Zuid of in uitbreidingsgebieden in het noordoosten of noordwesten van de gemeente kansen liggen voor het aanleggen van een nieuwe woonwagenlocatie. De gemeente is voornemens om binnen één van deze gebieden invulling te geven aan de aanleg van een woonwagenlocatie. Met Omthuis worden te zijner tijd nadere afgesproken onder welke voorwaarden zij bereid is de rol van eigenaar/ ontwikkelaar/ verhuurder op zich te nemen.

#### **3.2 Rol-/taakverdeling gemeente en woningcorporatie**

##### **Gemeente stelt woonwagenbeleid op**

De gemeente is verantwoordelijk voor het op- en vaststellen van het beleid voor woonwagens en standplaatsen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. De gemeente heeft niet de juridische verplichting om zelf nieuwe standplaatsen te realiseren voor de doelgroep woonwagenbewoners, maar moet er wel voor zorgdragen dat woonwagenbewoners binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats. De gemeente Leusden stelt een 'redelijke termijn' (vanaf het moment van vaststelling van dit beleid) gelijk aan de gemiddelde inschrijftijd voor een sociale huurwoning op basis van inschrijfduur; die was op het moment van de behoefte-inventarisatie 8,1 jaar (peildatum Q4 2023).

Het verhuren van standplaatsen en/of woonwagens is geen wettelijke taak voor de gemeente. Wel inventariseert de gemeente geschikte locaties (bijvoorbeeld daar waar het gaat om gronden in eigendom van de gemeente), zodat ontwikkelende partijen in de gelegenheid worden gesteld om de uitbreidingsopgave mogelijk te maken.

De gemeente is naast het vaststellen van beleid verantwoordelijk voor de planologische bestemming van de woonwagenlocaties, het handhaven op de wet- en regelgeving en het beheer van de openbare ruimte.

##### **Corporaties zijn er voor de primaire doelgroep**

De corporaties zijn conform de landelijke richtlijn verantwoordelijk voor het voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze qua inkomen tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren. Corporaties kunnen ook standplaatsen verhuren aan woonwagenbewoners met een hoger inkomen, mits dit past binnen hun eigen beleid en zij hiervoor in het betreffende kalenderjaar nog voldoende ruimte hebben binnen de toewijzingsregels.

### 3.3 Eigendomsconstructies standplaatsen en woonwagens

#### Eigendom en beheer nieuwe woonwagenlocatie(s)

De meest wenselijke situatie is dat Omthuis eigenaar wordt van de nieuwe standplaatsen. Hiervoor is het noodzakelijk dat de gemeentegronden beschikbaar stelt tegen een sociale grondprijs en dat de nieuwe standplaatsen planologisch onderdeel zijn van één van de drie beoogde uitbreidingsgebieden.

#### Standplaatsen

Om ervoor te zorgen dat de standplaatsen blijvend ten goede komen aan de doelgroep, zullen standplaatsen niet te koop worden aangeboden. Voor het plaatsen van een woonwagen is daarnaast altijd een vergunning nodig.

Huurstandplaatsen die eigendom zijn van de woningcorporatie worden volgens de wettelijke bepalingen van 'passend toewijzen' aangeboden en verhuurd aan woonwagenbewoners die qua inkomen tot de primaire doelgroep van de woningcorporaties behoren en een huurstandplaats wensen. Als de nieuwe huurder qua inkomen niet tot de primaire doelgroep van corporaties behoort, dan geldt de maximaal toegestane huurprijs (berekend aan de hand van het formulier van de Huurcommissie 'puntentelling woonwagen/standplaats' en de bijbehorende tabellen met de maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens en/of standplaatsen die jaarlijks (per 1 juli) worden geïndexeerd).

#### Woonwagens

Het heeft niet de voorkeur van Omthuis en de gemeente om woonwagens te verhuren op de nieuwe huurstandplaatsen. Alle woonwagens in de gemeente worden dus in principe particulier bezit. Indien de nieuwe huurder van een standplaats niet in staat is om te voorzien in een eigen woonwagen dan zal Omthuis de mogelijkheden onderzoeken om hierin ondersteunen.

Als de verhuur van een standplaats met daarop een koopwoonwagen eindigt, dient de eigenaar van de woonwagen de standplaats leeg op te leveren, tenzij daar andere afspraken over zijn gemaakt met de nieuwe huurder van de standplaats.

### 3.4 Kwaliteitseisen standplaatsen en woonwagens

De gemeente stelt als doel kwalitatief goede huisvestingsmogelijkheden te bieden voor de doelgroep die op een woonwagenlocatie woont. De nieuw te realiseren woonwagenlocaties, standplaatsen en woonwagens dienen te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. De standplaatsen worden verhuurd inclusief externe sanitaire units, aangezien dit past bij het woonwagenleven en woonwagenbewoners hier doorgaans waarde aan hechten.

#### Omgevingsplan

Uitgangspunt is dat nieuw te realiseren woonwagenlocaties in overeenstemming dienen te zijn met het vigerende omgevingsplan. Het omgevingsplan geeft minimaal weer hoeveel woonwagens maximaal ter plaatse zijn toegestaan en welke eisen en regels gelden ten aanzien van bouwhoogtes van 'gebouwen' en 'bouwwerken geen gebouw zijnde' en percentage bebouwd oppervlakte.

#### Bouwbesluit en brandveiligheid

Naast het vigerende omgevingsplan gelden voor de inrichting van de woonwagenlocaties (standplaatsen én woonwagens) het vigerende Bouwbesluit, het vigerende Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) van de gemeente Leusden, en de 'Handreiking Brandveiligheid van woonwagens en woonwagencentra' van de voormalige VROM-inspectie als kader.

#### Brandveiligheidseisen voor woonwagens

Bij de brandveiligheid van woonwagens spelen diverse factoren een rol: de bouwtechnische eigenschappen van de woonwagens, de aankleding, inrichting en het gebruik van de woonwagens en het gebruik van de ruimte rond de woonwagens. Het Bouwbesluit stelt geen eisen aan de brandoverslag tussen bestaande woonwagens. Op bouwtechnische gronden kan dus niet altijd voorkomen worden dat een brand van de ene woonwagen kan overslaan naar de andere. Dit kan wel door voldoende afstand tussen de woonwagens aan te houden. In de richtlijn noemt men een afstand van ongeveer vijf meter brandveilig genoeg.

#### Clusteren in brandcompartimenten

In de 'Handreiking brandveiligheid van woonwagens en woonwagencentra' (2009) heeft het Rijk uitzonderingsmogelijkheden geboden om van de afstandseis van 5 meter tussen woonwagens af te wijken. Een clustering van maximaal vier woonwagens naast elkaar is van daaruit mogelijk.

Vaak is het wel mogelijk woonwagens te clusteren in kleine groepjes, waarbij tussen de verschillende groepjes van woonwagens dan wel voldoende afstand kan worden gehouden. Door dit 'clusteren' kan een aantal woonwagens dus zó dicht op elkaar staan, dat de weerstand bij brandoverslag nihil is.



Daarmee moet geaccepteerd worden dat een brand binnen dit cluster snel kan overslaan van de ene woonwagen naar de andere.

Voor een brandveilige clustering van woonwagens wordt in een bestemmingsplan het maximaal aantal toegestane woonwagens in een cluster vastgelegd (meestal twee tot vier woonwagens) Artikel 2.84 Omvang (Bouwbesluit 2012). In een brandcompartiment liggen ten hoogste vier woonwagens en nevenfuncties daarvan met een totale gebruiksoppervlakte van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Duurzaamheid en uitstraling**

Een woonwagen kent verschillende verschijningsvormen. De klassieke woonwagen wordt vaak gezien als een houtskeletchalet op wielen. De laatste decennia verschijnen ook 'stenen woningen' op woonwagen-locaties, mede ingegeven door de strengere eisen ten aanzien van de kwaliteit van een woonwagen en de financierbaarheid/afschrijvingsperiode van een woonwagen. Woonwagenbewoners hebben zelf ook een verschillend ideaalbeeld van (de uitstraling van) de woonwagen.

Het uitgangspunt van de gemeente is dat toekomstig te plaatsen woonwagens voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving, die op deze specifieke bouwwerken van toepassing is, ook op het gebied van energieprestatie en duurzame energieopwekking. Voor nieuw te plaatsen woonwagens waarvoor bij de gemeente een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, geldt dat er in de basis geen aansluiting op het gasnetwerk zal worden gemaakt, maar gebruik wordt gemaakt van alternatieve, duurzame energie-opwekking.

Het staat woonwagenbewoners vrij om, na het verkrijgen van een omgevingsvergunning waarvoor voldaan moet worden aan alle vereisten vanuit het Bouwbesluit, een tweedehands woonwagen op een standplaats te plaatsen. Woonwagenbewoners zijn dus niet verplicht om een nieuwe wagen aan te schaffen, zolang een tweedehands woonwagen voldoet aan de in dit document gestelde eisen.

### **Zoekende naar een rendabel én kwalitatief duurzaam woonwagenproduct**

Doordat veel gemeenten de afgelopen jaren het aantal standplaatsen hebben afgebouwd, is er weinig geïnvesteerd in innovatie bij woonwagens, bijvoorbeeld op het vlak van verduurzaming. Het aantal bouwers van woonwagens is in de loop der jaren steeds verder afgenomen. Met het beleidskader van het Ministerie (2018) is daar een verandering in gekomen, maar daarmee is de achterstand in de technologische ontwikkeling nog niet meteen ingehaald. Op sommige plaatsen in het land zijn pilots gehouden waarbij aardgasloze woonwagens zijn geplaatst, maar de voorbeelden zijn nog schaars. Wel is de verwachting dat hier de komende jaren stappen in worden gezet, zeker nu steeds meer gemeenten hun woonwagenbeleid in lijn brengen met het mensenrechtelijk kader.

## **3.5 Inschrijvingsystematiek, toewijzingsbeleid en huisvestings-vergunning**

### **Inschrijving**

Iedereen die belangstelling heeft voor een standplaats in Leusden kan zich daar voor in schrijven. Wanneer het besluit is genomen om woonwagenstandplaatsen te realiseren, doet Omthuis een voorstel over de wijze waarop inschrijving en toewijzing gaat plaatsvinden, rekening houdend met de in het vervolg benoemde toewijzingsvolgorde. Als de gemeente op een eerder moment een Huisvestingsverordening gaat opstellen, treden gemeente en Omthuis in overleg hoe de inschrijving en toewijzing in de Huisvestings-verordening zal worden meegenomen. Wie in aanmerking wil komen voor de standplaats (zowel bij initiële toewijzing als bij toekomstige mutaties), geeft daarnaast informatie door over zijn/haar persoonlijke situatie zodat bepaald kan worden wat diens plek is op de rangordelijst.

### **Toewijzing**

De gemeente wil vrijkomende standplaatsen zo rechtvaardig mogelijk verdelen. Het uitgangspunt bij de toewijzing van standplaatsen vindt daarom plaats via de volgorde uit het afstammingsbeginsel, zoals hier-onder beschreven. De gemeente Leusden delegeert de uitvoering van de toewijzing aan Omthuis, op eenzelfde wijze als dit voor de overige woonruimteverdeling gebeurt.

Bij toewijzing wordt de volgende rangorde gehanteerd (op 1 staat de persoon die als eerste in aanmerking komt):

1. Inwonend (klein-)kind van degene die de standplaats huurde voordat deze leeg kwam\*);
2. Bewoner van een andere standplaats op de woonwagenlocatie waar een standplaats vrijkomt, onder voorwaarde dat de eigen standplaats vrij komt;
3. Overige inwonende op de woonwagenlocatie waar een standplaats vrij komt\*);
4. Overige inwonende op een andere woonwagenlocatie in de gemeente Leusden\*);
5. Standplaatszoekende die zelf in het verleden op de locatie heeft gewoond waar een standplaats vrij komt, of wiens ouders op deze locatie wonen of hebben gewoond;

6. Standplaatszoekende die zelf in het verleden op een andere woonwagenlocatie in de gemeente Leusden heeft gewoond, of wiens (groot-)ouders op een woonwagenlocatie in Leusden wonen of hebben gewoond;
7. Standplaatszoekende die zelf in het verleden op een woonwagenlocatie in regio Eemvallei heeft gewoond, of wiens (groot-)ouders op een woonwagenlocatie in regio Eemvallei wonen of hebben gewoond.
8. Overige standplaatszoekenden, op basis van inschrijfduur.

\*) Voorwaarde is dat de betreffende hoofdhuurder ten minste twee jaar staat ingeschreven op de woonwagenlocatie.

Voor elk van de categorieën geldt dat de standplaatszoekende met de oudste inschrijfdatum voorgaat op andere standplaatszoekenden uit dezelfde categorie. Als een standplaatszoekende in aanmerking wil komen voor toepassing van de voorrangsregeling, dan kan de gemeente verlangen dat een standplaatszoekende aannemelijk maakt dat hij aan de genoemde vereisten voldoet.

Voorwaarde voor toewijzing is dat iemand aantoonbaar onderdeel is van de doelgroep. De gemeente hanteert hierbij het afstammingsbeginsel: iemand behoort tot de doelgroep woonwagenbewoners als hij/zij zelf in een woonwagen woont of eerder in een woonwagen heeft gewoond, of afstamt van iemand die in een woonwagen heeft gewoond. Afstamming kan worden aangetoond middels het woonadres van de inschrijver/aanvrager, ouders of grootouders. Verder zijn bij de toewijzing alle overige regels die gelden bij de toewijzing van sociale huurwoningen ook van toepassing, inclusief passend toewijzen.

### **Medehuuderschap**

Een persoon die samen met de hoofdhuurder de huurovereenkomst heeft getekend, geldt als 'medehuurder'. Een medehuurder heeft dezelfde rechten en plichten als de hoofdhuurder. Dat betekent onder meer dat de medehuurder in de woonwagen kan blijven wonen, als de hoofdhuurder overlijdt of verhuist. De echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner van de hoofdhuurder is automatisch medehuurder. In andere gevallen kan een inwonende een aanvraag doen voor medehuuderschap bij de verhuurder. Om hiervoor in aanmerking te komen, moet de kandidaat-medehuurder minimaal twee jaar in de woonwagen zijn/haar hoofdverblijf hebben gehad en met de (hoofd)huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben gevoerd<sup>2</sup>. Gedurende de genoemde periode van minimaal twee jaar mag er geen huurschuld of huurachterstand zijn geweest, en er mogen geen klachten over bewonersgedrag en/of overlast zijn.

### **3.6 Beheer woonwagenlocaties**

Het beheer en onderhoud van de woonwagenstandplaats (inclusief sanitaire unit) wordt uitgevoerd door de verhuurder. Kleine dagelijkse reparaties aan het gehuurde, waaronder begrepen die aan terrein-afscheidingen en straatwerken, zijn voor rekening van de huurder.

In woonwagens particulier eigendom zijn, zijn de eigenaren van de woonwagens zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan hun woonwagen.

De verhuurder voert ook 'sociaal beheer' uitvoeren op de woonwagenlocaties.

Sociaal beheer kan bestaan uit:

- (Ondersteuning in) bewonerscontacten
- Conflictbemiddeling
- Verzorgen van voorlichting en participatie van bewoners
- Actieve signaleringsfunctie op het gebied van geldende wet- en regelgeving

De gemeente beheert de openbare ruimte rondom de woonwagenlocaties; dit betreft dus niet de 'vakken' zelf, maar wel de bestrating, riolering en verlichting voor zover die buiten de vakken valt. Voor zover dat nog niet het geval is, worden de locaties opgenomen in de beheerplannen van de gemeente. De gemeente zorgt voor een duidelijk aanspreekpunt voor bewoners en zal een demarcatielijst opstellen die duidelijk maakt welke zaken vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, en welke onder die van de bewoners.

---

2) Hoofdverblijf: de kandidaat-medehuurder moet daadwerkelijk het grootste gedeelte van de week zijn/haar hoofdverblijf hebben in de woonwagen en er ook feitelijk wonen. Duurzaam: Er mag geen sprake zijn van een aflopende samenleefsituatie, zoals doorgaans het geval is bij een ouder-kindrelatie. Kinderen kunnen daarom geen medehuurder worden. In bijzondere omstandigheden kan hiervan worden afgeweken. Gemeenschappelijke huishouding: Aanwijzingen hiervoor kunnen bijvoorbeeld zijn het gezamenlijk betalen van de huishoudkosten, zoals de huisvestingskosten en kosten van het levensonderhoud en/of het gezamenlijk aanschaffen van meubilair.





Een woonwagenlocatie dient te voldoen aan alle wettelijke kaders. Bij het niet voldoen aan de wettelijke kaders treden de verhuurder dan wel de gemeente handhavend op.