

Woonwagenbeleid Gemeente Baarle-Nassau 2025

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BAARLE-NASSAU

gezien het voorstel van het college van burgemeesters en wethouders nr. 1082915
gelet op het bepaalde in artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

Vast te stellen de volgende:

Woonwagenbeleid Gemeente Baarle-Nassau 2025

Artikel 1 Begrippen

Dit beleid verstaat onder:

1. **Standplaats:** een kavel die bestemd is voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten, zoals omschreven in artikel 1- laatste gedachtestreep sub C van de Woningwet.
2. **Woonwagen:** een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, zoals omschreven in artikel 1, laatste gedachtestreep sub B van de Woningwet.
3. **Standplaatszoekende:** huishouden, bestaande uit een of meerdere personen, dat in het toewijzingssysteem is ingeschreven en in aanmerking wenst te komen voor een standplaats (en eventuele woonwagen).
4. **Huurovereenkomst:** overeenkomst tussen de huurder en verhuurder van de standplaats (en eventuele huurwoonwagen), waarin de huurbepalingen zijn geregeld.
5. **Koopovereenkomst:** overeenkomst tussen de koper en de verkoper van de standplaats (en eventuele koopwoonwagen), waarin de kooppbepalingen zijn geregeld.
6. **Hoofdbewoner:** hoofd van de standplaatszoekende dan wel standplaatsinnemende huishouding;
7. **Huishouden/huishouding:** een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
8. **Inkomensgrens:** jaarlijks door het ministerie van Binnenlandse Zaken vastgestelde inkomens- en huurprijsgrenzen voor sociale huurwoningen (waaronder standplaatsen en woonwagens).
9. **Wachtlijst:** een lijst met standplaatszoekenden, waarin per standplaatszoekende de opgebouwde punten wordt bijgehouden. De toewijzing van een vrijgekomen standplaats (en woonwagen) geschiedt aan de hand van de wachtlijst.
10. **Spijtoptant:** een standplaatszoekende die in het verleden vanuit een woonwagen is verhuisd naar een reguliere woning, maar graag opnieuw in een woonwagen wil wonen.
11. **Afstammingsbeginsel:** het afstammingsbeginsel houdt in dat dat de standplaatszoekende, diens ouders of grootouders in een woonwagen moeten wonen of moeten hebben gewoond.
 - a. De aanvrager vermeldt de adresgegevens van zichzelf, zijn/haar ouders of grootouders op het inschrijfformulier.
 - b. de gemeente toetst met behulp van BRP of de standplaatszoekende, ouders of grootouders inderdaad in een woonwagen hebben gewoond.

Artikel 2 Praktische uitwerking

2.1 Inschrijving

Sinds 1 januari 2024 is er een regionaal inschrijfpunt voor standplaatszoekenden; inschrijving vindt plaats op de reeds bestaande website Woning in Zicht. Ook de standplaatszoekenden in Baarle-Nassau staan hier ingeschreven, nadat zij zich al enkele jaren daarvoor bij gemeente Baarle-Nassau hadden aangemeld.

De inschrijftijd bij gemeente Baarle-Nassau wordt toegevoegd aan de inschrijftijd bij Woning in Zicht.

2.2 Bestaande standplaatsen

- Als er een standplaats vrijkomt, dan publiceert de betreffende corporatie deze bij Woning in Zicht. In het geval van Baarle-Nassau gaat het om Leystromen.
- Mensen die een standplaats zoeken, kunnen dan zelf reageren.
- Wanneer iemand aangeeft deze standplaats te willen hebben, moet deze persoon een formulier invullen. Ze moeten dan bijvoorbeeld invullen of ze familie op die locatie hebben en welke mensen dat zijn.
- Het formulier bepaalt dan hoeveel punten iemand krijgt (wachtpunten + specifieke punten afhankelijk van de locatie en familieband e.d.).
- Degene die voor de betreffende standplaats de meeste punten heeft, komt als eerste in aanmerking.

2.3 Nieuwe standplaatsen

De selectie van kansrijke locaties voor een nieuw woonwagenkamp, gebeurt niet anders dan bij andere bouwplannen, waarbij een goede ruimtelijke ordening een randvoorwaarde is. Vervolgens moet dit verankerd worden in een omgevingsplan. In deze inventarisatie worden ook de wensen van de woonwagenbewoners betrokken. Bij de planvorming rond de aanleg van nieuwe standplaatsen worden ook omwonenden betrokken in de directe omgeving van de beoogde locatie.

Er zijn verschillende eigendomsvormen van standplaatsen en/ of woonwagens en deze kunnen verschillen van locatie tot locatie. (bron: Onderzoek kosten woonwagenstandplaatsen Ministerie van BZK, oktober 2022). Eigendomsvormen die veelal voorkomen zijn:

- De standplaats wordt verhuurd door een corporatie of gemeente en de woonwagen is in eigendom van de bewoners.
- Zowel de standplaats als de woonwagen zijn eigendom van corporatie of gemeente, die de grond en de wagen verhuurd aan de bewoner.
- Zowel de standplaats als de woonwagen zijn eigendom van de bewoner. Hierbij kan het voorkomen dat de standplaats volledig in eigendom is van de bewoner of dat de standplaats in erfpacht is uitgegeven door de gemeente. In dat laatste geval betaalt de bewoner een erfpachtcanon.

In overleg met de woningcorporatie, de gemeente en de toekomstige bewoner(s) wordt bepaald welke eigendomsvorm hier de voorkeur heeft en/of haalbaar is.

Het is voor woonwagenbewoners moeilijker een hypotheek te krijgen, mede hierom zal de behoefte vooral uitgaan naar huurstandplaatsen.

Artikel 3.1 Leefbaarheid

In Baarle-Nassau streven we naar een inclusieve samenleving. Iedereen moet binnen zijn cultuur kunnen meedoen aan onze samenleving en de verantwoordelijkheid als inwoner voor de gemeenschap nemen. Daarbij is veiligheid in de meest brede zin van het woord een belangrijke pijler. Van alle inwoners wordt verlangd zich te houden aan de wetten, regels, normen en waarden van de maatschappij; dat geldt dus ook voor bewoners van woonwagens. Het uitgangspunt is dat voor deze personen dezelfde rechten, maar ook dezelfde plichten gelden als voor iedere andere burger binnen de gemeente Baarle-Nassau. Belangrijk is dat de gemeente in verbinding staat met de bewoners, zoals dat ook in andere wijken het geval is en de ondersteuning biedt die nodig is en men mag verwachten.

Leefbaarheid heeft betrekking op schone, hele en veilige woonwagenstandplaatsen. Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte op en rond de woonwagenlocaties is in de gemeentelijke organisatie opgenomen of wordt verzorgd door de woningcorporatie of eigenaar van de grond.

Artikel 3.2 Duurzaamheid

Woonwagens zullen, net als reguliere woningen, moeten voldoen aan de regels uit het omgevingsplan. Een woonwagen moet voldoen aan alle eisen van het Besluit Bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit).

Het staat woonwagenbewoners vrij om, na het verkrijgen van een omgevingsvergunning, een tweedehandswoonwagen op een standplaats te plaatsen, die (nog) niet voldoet aan de duurzaamheidseisen zoals die nu voor nieuwe woonwagens gelden. Maar net als alle bestaande woningen moeten deze woonwagens op den duur, op basis van de gemeentelijke Transitievisie Warmte en bijbehorende wijkuitvoeringsplannen, (aard)gasloos worden en te allen tijde aan alle duurzaamheidseisen voldoen.

3.3 Rol van de woningcorporatie

Het verhuren van sociale huurwoonwagens is geen wettelijke taak van een gemeente. Het is expliciet een taak van woningcorporaties om te zorgen voor het bouwen, verhuren en beheren van woningen ten behoeve van specifieke doelgroepen zoals woonwagenbewoners. De gemeente is wel verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordeningskant van het woonwagenbeleid. Ruimtelijk moet worden ingepast waar standplaatsen liggen en hoeveel dat er zijn. Ook is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer

van de openbare ruimte en voor handhaving van bijvoorbeeld bouwvoorschriften (brandveiligheid) en openbare orde.

Woningcorporaties hebben onder de Algemene Wet Gelijke Behandeling een zelfstandige verplichting om te voldoen aan de non-discriminatie standaarden.

Woonwagengewoners die een huishoudinkomen hebben tot aan de inkomensgrenzen, genoemd in artikel 48 van de Woningwet, behoren tot de doelgroep van woningcorporaties. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagenlocaties, standplaatsen en woonwagens behoort daarmee tot de kerntaak van de woningcorporaties.

Uit het beleidskader Woonwagenbeleid BZK 2018 is het volgende te concluderen:

1. De gemeente zorgt voor een stuk grond met de bestemming 'standplaats';
2. De woningcorporatie zorgt voor het plaatsen, verstrekken van huurwoonwagens en de exploitatie ervan. Hierbij dient de kanttekening te worden gemaakt dat de woningcorporatie alleen hoeft te zorgen voor diegenen die tot haar doelgroep behoren, dat zijn de huishoudens met een inkomen lager dan de sociale inkomensgrens.

In het geval van huurstandplaatsen en huurwoonwagens vraagt de gemeente woningcorporatie Leystromen hierin te voorzien. In overleg met de corporaties zal worden bepaald welke investeringsruimte hiervoor beschikbaar is en op welke termijn. Dit wordt opgenomen in de prestatieafspraken die het college maakt met Leystromen.

Artikel 4 Inschrijving wachtlijst

- a. Standplaatszoekenden dienen zich in te schrijven bij het regionaal inschrijfpunt voor standplaatszoekenden op de website Woning in Zicht. Inschrijving kost € 7,00 per jaar (prijspeil 2025).
- b. Kandidaten die voor een standplaats in aanmerking willen komen zijn minimaal 18 jaar en hebben de Nederlandse nationaliteit of zijn hier verblijfsgerechtigd.

Artikel 4.1 Toewijzing

College en corporaties hanteren het regionale toewijzingssysteem zoals beschreven in het Regionaal handelingsperspectief regio Hart van Brabant 2022, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- A. Wonen in familieverband
- B. Wonen in een woonwagen
- C. Mensen uit de regio Hart van Brabant hebben voorrang op mensen uit de rest van Nederland

Er wordt gewerkt met voorrangsgroepen. Woonwagengewoners uit gemeente Baarle-Nassau hebben voorrang op woonwagengewoners uit de regio en op de rest van het land. Dit wordt nader uitgewerkt in onderstaande regels.

Toewijzing op bestaande locaties vindt plaats conform de toewijzingsregels woonwagenstandplaatsen Hart van Brabant. Bij het vaststellen van de punten (op het moment dat er een standplaats vrijkomt op een locatie) en vervolgens het toekennen, gelden de volgende regels:

1. Inschrijver woont vanaf de geboorte onafgebroken bij de (groot)ouders op een standplaats op deze locatie, en hier blijven mensen wonen nadat de inschrijver een standplaats krijgt toegewezen (=starter). 100 punten
2. Inschrijver is woonwagengewoner, heeft 1e graads familie op deze locatie, maar woont op een standplaats op een andere locatie, en die standplaats komt vrij (=doorstromer). 80 punten
3. Inschrijver is woonwagengewoner, heeft 1e graads familie op deze locatie, maar woont in een reguliere woning (=spijtoptant). 70 punten
4. Inschrijver is woonwagengewoner, heeft 1e graads familie op deze locatie, en woont (aantoonbaar) minimaal 3 jaar op een standplaats op een andere locatie, maar is geen hoofdgewoner. De standplaats komt niet vrij (=inwonende van een woonwagen). 60 punten
5. Inschrijver is woonwagengewoner, heeft 2e of 3e graads familie op deze locatie, maar woont op een standplaats op een andere locatie en die standplaats komt vrij (= doorstromer). 50 punten
6. Inschrijver is woonwagengewoner, heeft 2e of 3e graads familie op deze locatie, maar woont in een reguliere woning (= spijtoptant). 40 punten
7. Inschrijver is woonwagengewoner, heeft 2e of 3e graads familie op deze locatie, en woont (aantoonbaar) minimaal 3 jaar op een standplaats op een andere locatie, maar is geen hoofdgewoner. De standplaats komt niet vrij (=inwonende). 30 punten
8. Inschrijver is woonwagengewoner, heeft geen familie op deze locatie, maar woont in een reguliere woning in de gemeente van deze locatie (=spijtoptant). 25 punten
9. Iedere maand dat iemand ingeschreven staat bij Woning in Zicht, levert een punt op.

Bij het aanleggen van **nieuwe standplaatsen** gelden de volgende uitzonderingen op bovenstaande regeling:

- Woonwagenebewoners die reeds woonachtig zijn in de gemeente waar de standplaatsen worden aangelegd, krijgen altijd voorrang ten opzichte van woonwagenebewoners die in andere gemeenten in de regio wonen. Pas na de sortering op de huidige woongemeente wordt het puntenaantal per geïnteresseerde bepaald.
- Geïnteresseerden vanuit andere gemeenten mogen wel reageren op de betreffende nieuwe standplaatsen. Als er vanuit de eigen gemeente te weinig geïnteresseerden zijn voor de nieuw aangelegde standplaatsen, wordt daarna het puntenaantal van de overige geïnteresseerden bepaald en op volgorde daarvan worden de resterende standplaatsen toegewezen.

Bij de aanleg van geheel nieuwe woonwagenlocaties (dus geen inbreiding of het toevoegen van standplaatsen aansluitend aan een bestaande locatie), kan er geen sprake zijn van starters of doorstromers. In dat geval wordt er daarom bij alle geïnteresseerden enkel gekeken naar het aantal maanden dat iemand ingeschreven staat, maar dit heeft alleen betrekking op nieuwe standplaatsen. Voor bovenstaande plaatsen gelden bovengenoemde regels.

De periode dat een standplaatszoekende bij een gemeente was ingeschreven wordt toegevoegd aan periode dat deze bij Woning in Zicht is ingeschreven.

(1) Daar waar in de toewijzingsregels “ouders” staat kan in voorkomende gevallen ook “voogd” gelezen worden.

Artikel 5 Koop of huur: mogelijke scenario's:

- De standplaats wordt verhuurd door een corporatie of gemeente en de woonwagen is in eigendom van de bewoners.
- Zowel de standplaats als de woonwagen zijn eigendom van corporatie of gemeente, die de grond en de wagen verhuurd aan de bewoner.
- Zowel de standplaats als de woonwagen zijn eigendom van de bewoner. Hierbij kan het voorkomen dat de standplaats volledig in eigendom is van de bewoner of dat de standplaats in erfpacht is uitgegeven door de gemeente. In dat laatste geval betaalt de bewoner een erfpachtcanon.

Artikel 6 Locatiekeuze

Voor zover artikel 3 en 4 dit toelaten wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met een schriftelijk bepaalde voorkeur voor een locatie.

Artikel 7 Aanschaf grond

Wanneer een standplaatszoekende (die niet behoort tot de doelgroep van de woningcorporatie) niet over de financiële middelen beschikt om de grond zelf aan te schaffen en de grond niet gehuurd kan worden, is het aan de gemeente om grond aan te kopen en deze vervolgens te verhuren aan de woonwagenebewoner(s). In het geval van Baarle-Nassau gaat het om een perceel voor 3 woonwagens en bergingen. Wanneer de toekomstige bewoner wel tot de doelgroep van de corporatie behoort is de aanschaf van de grond, in overleg met de gemeente, voor rekening van de woningcorporatie.

Een college kan ervoor kiezen om een erfpachtovereenkomst te sluiten. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een anders onroerende zaak te houden en te gebruiken (artikel 5:85 lid 1 BW). Het eigendom van de grond blijft in handen van de oorspronkelijke eigenaar (gemeente), terwijl een aantal rechten die normaal gesproken bij het eigendomsrecht horen in handen van een ander komen (erfpachter).

Als de locaties van nieuwe woonwagenstandplaatsen bekend zijn, vindt verkoop van de gronden plaats. De gemeente verkoopt de grond aan individuele woonwagenebewoners (kopers) of aan een woningcorporatie. De corporatie kan de grond verhuren aan woonwagenebewoners (in principe met huurwoonwagens).

Verkoop van gronden door de gemeente moet aan een aantal eisen voldoen:

- Voorafgaand aan de overdracht is de verkoop openbaar bekend gemaakt, zodat iedereen er kennis van kan nemen.
- De gemeente verkoopt alleen standplaatsen aan mensen die hier op basis van het Woonwagenbeleid gemeente Baarle-Nassau 2025 voor in aanmerking komen. Zijn er meer gegadigden, dan wordt gehandeld volgens het gelijkheidsbeginsel, zodat iedereen gelijke kansen heeft op de koop. De beschikbaarheid, selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria moeten voor iedereen inzichtelijk zijn, waarbij de selectiecriteria objectief, toetsbaar en redelijk moeten zijn. Vooral bij onderhandse verkopen is dit belangrijk.

De opgestelde beleidsstukken, eventueel aangevuld met specifieke voorwaarden voor de betreffende locatie, helpen bij het maken van toewijzingskeuzes en zorgen ervoor dat de gemeente naar

vertrouwen kan handelen. Alle belanghebbenden (gemeente, standplaatszoekenden, derden, etc.) zijn gebaat bij een transparant verdeelsysteem van schaarse woonwagendstandplaatsen.

- De gemeenteraad werkt (indien de woonwagendstandplaatsen inpasbaar zijn) mee aan de wijziging van het omgevingsplan en verkoopt de grond op basis van de getaxeerde waarde bouwrijp aan een woningcorporatie of een particulier. De inrichting als standplaats is voor rekening van de nieuwe eigenaar.

Artikel 8 Beheer

Fysiek beheer is een taak van de gemeente:

- het onderhoud van wegen, trottoirs, openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatverlichting;
- ophalen van huisvuil;
- bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- handhaving bij verstoring openbare orde.

Sociaal beheer door woningcorporatie, zoals:

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

Dit beheer sluit aan op het beheer zoals van toepassing op de gehele gemeente Baarle-Nassau.

Artikel 9 Vertrek bewoner(s)

Wat gebeurt er bij vertrek van een woonwagendbewoner: wanneer een van de bewoners vertrekt zijn er twee opties:

- Wanneer deze bewoner eigenaar is van de wagen kan deze de woonwagend meenemen of verkopen. De standplaats is dan beschikbaar voor een eventueel andere standplaatszoekende.
- Wanneer de wagen eigendom is van de corporatie blijft de wagen op deze locatie staan. Er wordt een nieuwe bewoner gezocht op basis van de toewijzingsregels.

Mochten er geen potentiële nieuwe bewoners zijn en er geen (sub) regionale behoefte bestaan voor standplaatsen in gemeente Baarle-Nassau, dan kan het perceel mogelijk een andere bestemming krijgen.

Artikel 10 Schending van het recht en inschrijving voor standplaats.

Wanneer een meerderjarige bewoner vanwege zijn/ haar handelingen en/of gedragingen een standplaats noodgedwongen anders dan tijdelijk moet verlaten wordt geen nieuwe standplaats toegewezen binnen drie jaar nadat deze hoofdbewoner de oude standplaats heeft verlaten.

Artikel 11 Vervallen van toewijzing

Wanneer een standplaats niet binnen zes maanden na oplevering van de standplaats wordt bewoond vervalt de toewijzing, tenzij in de overeenkomst een langere termijn is vastgelegd.

Artikel 12 Hardheidsclausule

Het college kan artikel 2.1 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 13 Citeertitel

Dit beleid kan worden aangehaald als 'Woonwagendbeleid gemeente Baarle-Nassau 2025'.

Artikel 14 Inwerkingtreding

Dit beleid treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking ervan.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 september 2025

DE RAAD VOORNOEMD

de griffier,

de voorzitter,