



WOONWAGEN- EN STANDPLAATSENBELEID LAND VAN CUIJK 2023



Woonwagenlocatie Mergen te Mill (Foto Rudolf van Gemert)

VERHUURBELEID

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Handelingsperspectief Regio Noordoost Brabant	4
1.3. Doel en achtergronden	5
1.4. Huisvestingswet 2014	5
1.5. Woningwet 2015	5
1.6. Beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' (BZK d.d. 12-07-2018)	5
1.7. Onderwerpen van het verhuurbeleid woonwagens en standplaatsen 2023	6
1.8. Begripsbepalingen	6
2. Huur en betaling	8
2.1. De te verhuren objecten	8
2.2. Huurtarieven standplaats en huurwoonwagen	8
2.4. Huurbetaling	8
2.5. Jaarlijkse huurverhoging	8
2.6. Gedifferentieerde huurbedragen	8
3. Huurachterstand	9
3.1. Proces inning huurachterstand: "het incassotraject"	9
3.2. Ontbindings- en nakomingsprocedure	9
3.3. Executie	10
4. Beleidsregels toewijzingssysteem woonwagenstandplaatsen Noordoost Brabant	11
4.1. Centraal inschrijfpunt	11
4.2. Afstammingsbeginsel	11
4.3. Vooraf, wie registreert en wijst toe?	11
4.4. Uitgangspunten voor het toewijzingssysteem	11
4.4. Overige bepalingen	12
4.4. Samengevat de procedure totdat het nieuwe regionaal woonruimteverdeelsysteem er is	14
4.5. De inschrijving	14
4.7. Het vervallen van de inschrijving	14
4.8. Kosten van inschrijving en verlenging	15
4.9. Lijst geregistreerde standplaatszoekenden	15
4.10. Procedure bij toewijzing	15
4.10.1. Toewijzing	15
4.10.2. Aanvullend	15
4.10.3. Passend toewijzen	15
4.10.4. Toewijzing bij de leeftijd van 23 jaar en ouder	15
5. Aanvullende bepalingen	16
5.1. Woonoverlast	16
5.2. Ontbinding huurovereenkomst na sluiting op grond van artikel 13b Opiumwet	16
5.3. Vrije ruimte en urgentiebeleid	16
5.4. Medehuurderschap	16
5.5. Woningruil	16
5.6. Vaststellen huurprijs na mutatie	16
5.7. Zelf aangebrachte voorzieningen	17
6. Beleid inzake kleine herstellingen	18
BIJLAGE A – Communicatie	19
BIJLAGE B – Beleid inzake kleine herstellingen	20
BIJLAGE C – Flyer 'Standplaatsen, inschrijven en toewijzen: hoe werkt het'	21

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het beleid van de gemeente Land van Cuijk 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 is onlosmakelijk verbonden aan het in bezit hebben van standplaatsen. Gezien het streven naar eigendomsoverdracht van de woonwagenlocatie aan de corporatie(s), zoals genoemd als te behalen resultaat in het woonwagenbeleid, zal ook het verhuurbeleid, uitgaande van succes, tijdelijk zijn.

Dit document omschrijft het verhuurbeleid van huurstandplaatsen en eventuele huurwoonwagens in de gemeente Land van Cuijk. Het betreft regels die gebruikelijk zijn bij huurwoningen zoals een lijst geregistreerde standplaatszoekenden (woningzoekenden), toewijzing, verhuur en kosten.

In dit document is tevens een voorstel gegeven voor de communicatie van het beleid naar de huurders.

1.2. Handelingsperspectief Regio Noordoost Brabant



In Noordoost Brabant hebben de 17 gemeenten er samen voor gekozen een regionaal handelingsperspectief op te stellen met betrekking tot inschrijving, toewijzing en realiseren van standplaatsen. Zij proberen te komen tot één centraal inschrijfpunt: 'Woonservice' om dubbelingen te voorkomen en ervoor te zorgen dat er daadwerkelijk inzicht ontstaat in de behoefte aan standplaatsen en woonwagens. Hierbij is het afstammingsbeginsel leidend. De gemeenten streven naar gemiddeld 1,3 standplaats per 1.000 woningen.

In Noordoost Brabant is gekozen voor een regionale aanpak omdat:

- dit voor transparantie zorgt voor de standplaatszoekenden;
- de grotere gemeenten de kleinere gemeenten kunnen helpen, samen staan de gemeenten sterk(er);
- de veronderstelling dat een groot deel van de behoefte regionaal georiënteerd is en dat dit dus vraagt om een regionale aanpak;
- daarmee een waterbedeffect tussen de gemeenten voorkomen kan worden;
- één centraal inschrijfpunt voor woonwagendstandplaatszoekenden (en eenduidige toewijzingscriteria) transparant en efficiënt is;
- daarmee niet elke gemeente zelf het wiel hoeft uit te vinden;
- daarmee in lokaal en regionaal perspectief kosten worden bespaard (geen 17 aparte toewijzingsmodellen);
- daarmee kennis en ervaring ten aanzien van specifieke aspecten van deze doelgroep met elkaar gedeeld kan worden.

Ook de corporaties in Noordoost Brabant hebben deelgenomen aan de opstelling van het handelingsperspectief, te weten: Area, Brabant Wonen, JOOST, Mooiland, Peelrand Wonen, Stichting Woonveste, Wonen Vliersbeek, Woonmeij, Woonwijze en Zayaz.

1.3. Doel en achtergronden

Op 1 maart 1999 is de Woonwagewet ingetrokken. De specifieke rol van het Rijk en de provincies met het woonwageneleid verviel daarmee. De afschaffing van de wet was het slotstuk van de zogenoemde 'normalisatie' van het woonwageneleid, namelijk de integratie van het woonwageneleid in het reguliere (volkshuisvestings-)beleid. Woonwagens werden – naast woningen – in de Woningwet en Huisvestingswet opgenomen als een erkende woonvorm. Dit heeft nadien geleid tot het deels verloren gaan van (gemeentelijk) kennis over woonwagenebwoners en hun specifieke woonvorm.

Het doel van het actuele verhuurbeleid is een helder, gemotiveerd beleid te formuleren met betrekking tot de verhuur van woonwageneandplaatsen. Tot de overdracht aan de corporatie(s) een feit is, beheert de gemeente de verhuur van woonwageneandplaatsen.

1.4. 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 Land van Cuijk kiest niet voor een dergelijke Huisvestingsverordening voor standplaatsen van woonwagens, maar neemt de regels voor inschrijving en toewijzing op in onderhavig verhuurbeleid.

1.5. Woningwet 2015

De Woningwet 2015 bepaalt dat woningcorporaties (*toegelaten instellingen*) geen verhuuractiviteiten meer namens derden mogen verrichten. Dit betekent dat een corporatie de woonwagene locaties alleen kunnen beheren en onderhouden, als zij deze woonwagene locaties ook in eigendom hebben verworven.

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

Op 12 juli 2018 is vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een beleidskader 'gemeentelijk woonwagene en standplaatsenbeleid' uitgevaardigd. Hierin zijn de adviezen van de Nationale Ombudsman ('Woonwagenebewoner 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 woonwageneleven van woonwagenebwoners;
- hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is;
- woningcorporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenebwoners 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 woonwagenebewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.

Voor het onderhavig verhuurbeleid betekent dit concreet:

1. Het inrichten van een wachtlijst voor standplaatszoekenden op basis van een inventarisatie woonbehoefte onder de woonwagenebwoners conform het afstammingsbeginsel;
2. bij de daadwerkelijke toewijzing van een standplaats is het gewenst om rekening te houden met de mogelijkheid voor woonwagenebwoners om in familieverband te kunnen samenleven.
3. het zou een goede zaak zijn als woonwagenebwoners zelf een huurdersorganisatie oprichten die een rol kan spelen bij de processen rond de gemeentelijke woonvisie en de prestatieafspraken met woningcorporaties.

'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 woonwagenebwoners die willen wonen in een woonwagen. Voor woonwagenebwoners 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 woonwagenebwoners 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.'

1.7. Onderwerpen van het verhuurbeleid woonwagens en standplaatsen 2023

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 medehuuderschap. 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.

1.8. Begripsbepalingen

- a. *Afstammingsbeginsel* – het beginsel dat een standplaats die vrijkomt weer beschikbaar komt, maar in voorrang verstrekt wordt aan mensen die afstammen van oudsher woonwagenbewoners. Standplaatszoekenden die aantonen dat zij van generatie op generatie woonwagenbewoner zijn, krijgen bij de toewijzing voorrang op niet-woonwagenbewoners.

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 standplaatsen.

Reden hiervoor was de vrees dat het vervallen van het zogenoemde afstammingsbeginsel de woonwagenbewoners - door de schaarste aan nieuwe standplaatsen - in een ongunstige positie zou brengen. Zij zouden immers concurrentie vanuit de 'burgerbevolking' kunnen krijgen. Deze tijdelijke voorrangsregeling op basis van de Huisvestingswet liep met ingang van 1 januari 2003 van rechtswege af.

De gemeente Land van Cuijk voert, mede naar aanleiding van het rapport van de Nationale Ombudsman (mei 2017) dit afstammingsbeginsel weer in. Er zijn immers in verhouding minder standplaatsen beschikbaar dan reguliere huurwoningen. Het respecteren van het afstammingsbeginsel is daarmee verschoven van een wettelijke plicht (tot 2003) naar beleidspraktijk anno 2017. Deze praktijk waarborgt dus in beginsel dat standplaatsen in principe behouden blijven voor woonwagenbewoners.

- b. *Beheerder* – degene die namens de verhuurder contactpersoon is voor de huurders/. De beheerder verzorgt het beheer en onderhoud van de standplaatsen en huurwoonwagens.
- c. *Huishouden* – een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
- d. *Huurder* – persoon aan wie een verhuurder tegen betaling en voor bepaalde of onbepaalde tijd huurgenot van een zaak (standplaats met voorzieningengebouw en eventueel een huurwoonwagen) verschaft.
- e. *Huurovereenkomst* - de overeenkomst tussen de huurder en de verhuurder van de standplaats al dan niet met huurwoonwagen en toebehoren, waarin de huurbepalingen voor de standplaats zijn geregeld.
- f. *Mantelzorg* – intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
- g. *Medehuuder* – andere huisgenoten van huurder, als medehuuder erkend door verhuurder, zoals partners die samenwonen maar niet getrouwd zijn en geen geregistreerd partnerschap hebben.
- h. *Lijst geregistreeerde standplaatszoekenden* – een vorm van 'wachtlIJst' van geregistreeerde standplaatszoekenden binnen de gemeente Land van Cuijk, zoals bedoeld in paragraaf 3.2.
- i. *Locatie* – elk van de woonwagencentra in de gemeente Land van Cuijk.
- j. *Standplaats* – een kavel 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, laatste gedachtestreep, sub C van de Woningwet.*).
- k. *Standplaatszoekende* – een persoon, die op de lijst geregistreeerde standplaatszoekenden staat.
- l. *Verhuurder* – de gemeente Land van Cuijk.
- m. *WachtlIJst* – de lijst geregistreeerde standplaatszoekenden.

- n. *Woningcorporaties* – woningcorporaties spelen bij de huisvesting van deze bewonersgroep een belangrijke rol vanwege de overdracht van standplaatsen en woonwagens door gemeente aan de corporatie(s). Afhankelijk van de individuele vraag kan op diverse wijzen aan de woonwensen van woonwagenbewoners tegemoet worden gekomen, variërend van woonwagens op standplaatsen tot (andere) vormen van wonen in groeps- of familieverband.
- o. *Woonwagen* – voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, zoals omschreven in artikel 1, laatste gedachtestreep, sub B van de Woningwet. Een versteende woonvorm geplaatst op een woonwagenstandplaats, een prefabwoning, chalet of houtskeletbouwwoning wordt in dit beleid ook gezien als woonwagen.

2. Huur en betaling

2.1. De te verhuren objecten

Het verhuurbeleid heeft betrekking op de woonwagenlocaties binnen de gemeente Land van Cuijk. Concreet gaat het om de verhuur van standplaatsen met huurwoonwagens, al dan niet met berging c.q. sanitaire unit. Alle standplaatsen zijn eigendom van de gemeente.

2.2. Huurtarieven standplaats en huurwoonwagen

De huurprijs van standplaatsen wordt berekend aan de hand van het formulier van de Huurcommissie 'puntentelling woonwagen/standplaats' en de bijbehorende tabellen met de maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen en huurwoonwagens 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 standplaats c.q. huurwoonwagen.

2.4. Huurbetaling

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. Huurbetaling geschiedt middels automatisch incasso of middel maandelijks nota.

2.5. Jaarlijkse huurverhoging

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

- a. De totale huur van standplaatsen mag niet hoger zijn dan de maximaal redelijke huur volgens het puntensysteem;
- b. bij de jaarlijkse huurverhoging wordt aangesloten op het percentage dat jaarlijks vastgesteld wordt door het rijk. De gemeente kiest als verhuurder in de regel voor het maximale percentage;
- c. huurverhogingen worden jaarlijks doorgevoerd per 1 juli.

2.6. Gedifferentieerde huurbedragen

Er ontstaan na mutatie (*'er komt een nieuwe huurder na het vertrek van de vorige huurder dan wel bij de aanleg van een nieuwe standplaats'*) verschillende huurprijsniveaus voor standplaatsen. De gemuteerde standplaatsen krijgen een huur die is afgestemd op ligging, grootte en kwaliteit van de standplaats.

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 standplaatsen waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen de diverse huurprijsniveaus. In het verhuurbeleid is ervoor gekozen om de kwaliteit bepalend te maken voor de prijs.

Het verhuurbeleid heeft tot gevolg dat voor dezelfde standplaatsen 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 meer aansluit op ligging, grootte en kwaliteit van de standplaats;
- b. bij bestaande verhuringen worden bestaande rechten en afspraken niet geschonden of opgebroken.

3. Huurachterstand

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

3.1. Proces inning huurachterstand: “het incassotraject”

1. Bij een niet-betaalde 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, kan de invordering overgedragen worden aan de deurwaarder. Er worden dan extra kosten in rekening gebracht als er niet direct een betaling wordt gedaan.
4. Naar aanleiding van de voorgaande brieven is het in principe 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 doorsturen naar schuldsanering, budgetbeheer;
- c. zo nodig doorsturen naar zorg en afspraken maken over de zorg bij meervoudige problematiek.
5. Als niet tot betaling is overgegaan en de deurwaarder ook geen betalingsregeling heeft kunnen treffen, wordt tot dagvaarden overgegaan. Op dat moment is de weg van het gerechtelijk traject ingeslagen.

3.2. Ontbindings- en nakomingsprocedure

Bij verhuur kan de gemeente Land van Cuijk in haar hoedanigheid als verhuurder onderscheid maken tussen drie 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. Bij een huurachterstand van 3 maanden of meer volgt in principe een ontbindingsprocedure.

2. *De tweede is een “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 in principe 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 in de regel de ontbindings-/ontruimingsprocedure alsnog 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 (on)roerende zaken. Deze zullen bij de procedure bij de rechtbank mee worden geëist.

Het meest voorkomende beslag is een beslag op inkomsten (loon of uitkering), een zogenaamd loonbeslag. Na het beslag leggen daarvan is de derde (werkgever) verplicht binnen vier weken verklaring te doen (omtrekt hetgeen onder het beslag valt), bij gebreke waarvan de derde-beslagene zelf eventueel aansprakelijk kan worden voor het bedrag waarvoor beslag was gelegd. Niet het hele loon of uitkering is vatbaar voor beslag. Er geldt steeds een wettelijk vastgesteld vrij te laten bedrag. Wanneer loonbeslag wordt gelegd, moet de werkgever maandelijks alles wat boven de beslagvrije voet uit komt overmaken. Dit geldt ook voor extra inkomsten zoals vakantiegeld en winstdelingsregelingen.

Bij een bankbeslag wordt de bankrekening van de geëxecuteerde geblokkeerd en is de bankinstelling verplicht om het positieve saldo van de bankrekening over te dragen. De geëxecuteerde heeft vanaf dat moment geen toegang meer tot het positieve saldo op zijn rekening. De bank moet na vier weken een verklaring afgeven waarin staat of er iets onder het beslag valt. Een bankbeslag is echter een “momentopname”. Wat op de dag van beslaglegging op de rekening staat valt onder het beslag. Wordt daags nadien een bedrag bijgeschreven, dan valt dit bedrag niet onder het beslag. Het bankbeslag vervalt op het moment dat het wordt gelegd.

Een beslag op roerende zaken omvat een beslag op alle roerende zaken die eigendom zijn van de geëxecuteerde of gedaagde. Sommige roerende zaken zijn uitgesloten van beslag. Wanneer er executoriaal beslag is gelegd, krijgt de geëxecuteerde een bepaalde termijn om alsnog aan het vonnis te voldoen, of te proberen een betalingsregeling te treffen. Gebeurt dit niet, dan zal de executieverkoop worden aangezegd. Wanneer de geëxecuteerde dan nog niet in actie komt, zal de verkoop worden aangekondigd in regionale dagbladen, en zal er een aanslagbiljet worden geplakt waar de spullen zich bevinden. Op de dag van de verkoop zal alles bij opbod worden verkocht. In de praktijk komt het zelden tot een executieverkoop omdat de baten vaak niet opwegen tegen de kosten van de verkoop.

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

² Het maakt daarbij niet uit of er eerder betalingsregelingen zijn getroffen of niet.

4. Beleidsregels toewijzingssysteem woonwagenstandplaatsen Noordoost Brabant

Op 12 juli 2018 is een nieuw beleidskader 'gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken uitgevaardigd. Woonwagenbewoners hebben een van generatie op generatie overgedragen cultuur waarbij het wonen in onderlinge verbondenheid in een woonwagen bepalend is. De overheid heeft een positieve verplichting om deze cultuur te beschermen en het woonwagenleven te faciliteren. Om die reden dient de gemeente te voorzien in voldoende woonwagenstandplaatsen.

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

4.1. Centraal inschrijfpunt

De inschrijving wordt centraal georganiseerd, zodat de woonwagenbewoner zijn of haar belangstelling kenbaar kan maken voor meerdere woonwagenlocaties én er regionaal een goed beeld ontstaat van de behoefte. Er wordt gestreefd naar één centraal inschrijfpunt voor zowel koop- als (sociale en vrije sector) huurstandplaatsen. Samen met de corporaties wordt onderzocht of het mogelijk is hiervoor Woonservice te gebruiken (zowel de technische als de financiële haalbaarheid hiervan moet onderzocht worden, vooralsnog is Woonservice enkel voor huurobjecten bedoeld). Eventueel kan een separate module voor deze doelgroep worden ontwikkeld.

4.2. Afstammingsbeginsel

Door schaarste aan standplaatsen worden deze in voorrang toegewezen aan woonwagenbewoners, 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. De betreffende gemeente toetst (met behulp van BRP) of de inschrijver inderdaad een woonwagenbewoner is door vast te stellen of het adres van de ouders en grootouders gelegen is/was op een woonwagenlocatie.

Bij het bepalen of iemand als woonwagenbewoner kan worden aangemerkt, dient ook rekening gehouden te worden met 'spijtoptanten'. Voor de bescherming van de rechten is het niet van belang of een woonwagenbewoner tijdelijk in een reguliere woning heeft gewoond. Zolang hij of zij de intentie had om terug te keren naar het woonwagenleven, zal rekening worden gehouden met zijn of haar woonbehoefte.

4.3. Vooraf, wie registreert en wijst toe?

Vanwege het ontbreken van een (actueel) regionaal woonruimteverdeelsysteem wordt het registreren van standplaatszoekenden en het toewijzen van standplaatsen vooralsnog verzorgd door de individuele gemeenten.

De corporaties in Noordoost ontwikkelen gezamenlijk een nieuw regionaal woonruimteverdeelsysteem. Wanneer dat gereed is zal de registratie en toewijzing van standplaatsen daarin opgenomen worden. Het verhuren van woonruimte is bij uitstek de expertise van corporaties en niet die van gemeenten. Gemeenten blijven wel altijd een rol spelen omdat zij woonwagenbeleid maken, het afstammingsbeginsel moeten toetsen en zij gebruik kunnen maken van de hardheidsclausule. Het registreren en toewijzen zien we als een gezamenlijke verantwoordelijkheid en wordt de komende jaren samen nader uitgewerkt.

4.4. Uitgangspunten voor het toewijzingssysteem

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

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is het toewijzingssysteem inclusief voorrangregeling gebaseerd.

Per woonwagenlocatie wordt met voorrangsgroepen gewerkt:

- 
- 1e groep: kinderen of kleinkinderen die sinds hun geboorte als kind altijd op deze locatie hebben gewoond. Zij wonen dus nog bij hun ouders of grootouders in.
 - 2e groep: kinderen of ouders van bewoners van deze locatie die nu in een woning of op een andere woonwagenlocatie wonen.
 - 3e groep: een woonwagenbewoner die al meer dan drie jaar inwoont bij iemand anders op deze locatie.
 - 4e groep: een woonwagenbewoner zonder eigen standplaats en die in deze gemeente woont waar de standplaats vrijkomt.
 - 5e groep: overige familieleden van de bewoners op deze woonwagenlocatie.
 - 6e groep: een woonwagenbewoner die in een van de andere gemeenten woont waar deze regels gelden binnen Noordoost Brabant.
 - 7e groep: overige woonwagenbewoners die een standplaats zoeken.
 - 8e groep: overige standplaatszoekenden die niet voldoen aan het afstammingsbeginsel.

4.4. Overige bepalingen

- a. Een standplaatszoekende kan zich vanaf 18 jaar inschrijven.
- b. Standplaatszoekenden schrijven zich (voorlopig) bij hun gemeente in. Over een paar jaar is er één belangstellendenlijst voor de gehele regio. Deze is bij voorkeur ondergebracht bij het nog op te stellen regionale woonruimteverdeelsysteem (een digitaal platform.) Indien er dan inschrijfgeld wordt gevraagd zal dit ook voor de standplaatszoekenden gaan gelden.
- c. De standplaatszoekende toont aan dat hij of zij een woonwagenbewoner is via het afstammingsbeginsel. Dit kan via een verklaring van de provincie of woonadres en geboortedata van de ouders en grootouders. De gemeente toetst dit in het BRP.
- d. Onder afstammingsbeginsel wordt verstaan: personen die kunnen aantonen dat zij en hun (voor)ouders in een woonwagen hebben gewoond.
- e. Een standplaatszoekende die met een financiële vergoeding (= niet zijnde de wettelijke verhuiskostenvergoeding) van de voormalige standplaats is vertrokken, komt de eerste tien jaar na in werking treden van de nieuwe regels niet in aanmerking voor toekenning van een standplaats.
- f. Standplaatszoekende die wegens ongeoorloofd gedrag (denk aan bijvoorbeeld hennepsteelt, huurachterstanden, agressie, e.d.) van een standplaats zijn verwijderd of als zodanig bekend staan bij politie of de afdeling Veiligheid, komt minimaal 3 jaar niet in aanmerking voor toekenning van een standplaats in de regio (te rekenen vanaf het moment dat het gedrag heeft plaatsgevonden). Een corporatie kan dit o.a. toetsen aan de hand van de verhuurdersverklaring (conform de dan geldende wet- en regelgeving).
- g. Indien de huurder en zijn geregistreerde partner (huwelijk, samenlevingscontract via de notaris) of medehuurder beiden zijn overleden en er is nog sprake van inwonend kind(eren) boven de 18 jaar, dan kan het huurcontract worden overgeschreven op het oudste nog inwonende kind. Daarover worden dan maatwerkafspraken gemaakt, passend binnen de dan geldende wet- en regelgeving.
- h. Hardheidsclausule: Het is in bijzondere gevallen mogelijk af te wijken van de voorrangsregeling. Wanneer een gemeente gebruik wil maken van deze hardheidsclausule wordt dat gedeeld met het regionale portefeuillehouderoverleg wonen.

- i. Eenmalige puntentoekenning bij inschrijving, de woonsituatie geldt per 12 juli 2018:

Inschrijver woont vanaf de geboorte onafgebroken bij de (groot)ouders op een standplaats in de gemeente maar hier blijven mensen wonen nadat de inschrijver een standplaats krijgt toegewezen (=starter)	100 punten
Inschrijver is woonwagewoner, woont op een standplaats in de gemeente, is de hoofdbewoner, en de huidige standplaats komt vrij (=doorstromer)	80 punten
Inschrijver is woonwagewoner maar woont in een reguliere woning in de gemeente (= spijtoptant)	70 punten
Inschrijver is woonwagewoner en woont (aantoonbaar) minimaal 3 jaar op een standplaats in de gemeente maar is geen hoofdbewoner; de standplaats komt niet vrij (= inwonende in een woonwagen)	60 punten
Alle andere inschrijvers	1 startpunt
Elke maand dat men staat ingeschreven op een wachtlijst. *	1 punt per maand

* Voor mensen die eerder op een wachtlijst stonden ingeschreven geldt die eerdere inschrijfdatum als startdatum van de inschrijving.

- j. De inschrijver krijgt een bevestiging dat men ingeschreven staat voor de voorkeurslocaties mét daarbij het aantal punten dat men heeft op dat moment. De inschrijver krijgt geen informatie over de rangorde per locatie. Deze kan met nieuwe inschrijvingen later ook wijzigen.
- k. Binnen de voorrangsgroep bepaalt het puntenaantal de volgorde.
- l. Wanneer in een voorrangscategorie standplaatszoekenden een gelijk aantal punten hebben vindt een loting plaats.
- m. Het ruilen van standplaatsen is alleen mogelijk binnen een gemeente en mits beide verhuurders akkoord gaan met deze ruil én de huurders voldoen aan alle gestelde criteria onder d, f en g.
- n. De gemeente houdt een wachtlijst bij en zal bij een vrijkomende standplaats eerst de bovenste standplaatszoekenden aanschrijven. Als de plek dan nog niet toegewezen kan worden komen de volgende op de lijst aan de beurt. Mogelijk dat later, als de inschrijving en toewijzing regionaal ondergebracht wordt, dat wijzigt in een aanbodmodel waarbij vrijkomende standplaatsen geadverteerd worden en belangstellenden zichzelf gaan melden.
- o. Voor een sociale standplaats komen alleen huishoudens in aanmerking die voldoen aan het passendheidsbeginsel conform de dan geldende wet- en regelgeving. Bij een eventuele aanbieding volgt nog een laatste check op het puntenaantal en zal worden gevraagd om een inkomensverklaring. Pas daarna wordt de standplaats definitief toegewezen.
- p. Vooralsnog geldt dit verdeelsysteem alleen voor huurstandplaatsen.
- q. Voor koopstandplaatsen geldt dat deze worden verkocht met de afspraak dat opvolgend kopers ook volgens het afstammingsbeginsel woonwagewoner zijn. Dit wordt bij de kooptransactie door de notaris gecheckt.
- r. Bij de situatie dat er een koopwoonwagen op een huurstandplaats komt zal de verhuurder afspraken maken dat de koopwoonwagen weer verwijderd wordt als de huurstandplaats wordt opgezegd.
- s. Hoewel het niet direct tot problemen hoeft te leiden, is het raadzaam om een recht van opstal te vestigen indien het eigendom van de standplaats en het eigendom van de woonwagen in verschillende handen zijn. De juridische scheiding zorgt ervoor dat de constructie eigendomswoonwagen op een huurstandplaats niet tot ongewenste gevolgen leidt.

4.4. **Samengevat de procedure totdat het nieuwe regionaal woonruimteverdeelsysteem er is**

1. Een standplaatszoekende schrijft zich bij de gemeente/corporatie, betaalt al dan niet inschrijfgeld en bewijst dat hij of zij woonwagenebewoner is via het afstammingsbeginsel.
2. De standplaatszoekende geeft in het inschrijfformulier aan welke gemeente en woonwagenlocatie zijn of haar 1e, 2e en 3e voorkeur heeft of waarvoor hij zij voor ingeschreven wil worden.
3. De gemeente waar hij/zij zich in heeft geschreven toetst het afstammingsbeginsel.
4. Indien de inschrijver een woonwagenebewoner is wordt met behulp van het puntensysteem, onder j het aantal punten bepaald, daarna krijgt hij/zij er per maand een punt erbij.
5. Wanneer er een standplaats vrijkomt worden de eerste X-persoonen van de eerste voorrangsgroep op de locatielijst aangeschreven en wordt hen de standplaats (onder voorbehoud) aangeboden.
6. Indien een persoon positief reageert worden opnieuw de punten (onder 4.4 sub j) bepaald en wordt de inkomenstoets uitgevoerd. De persoon met de meeste punten kan de standplaats huren.

BIJLAGE C: flyer 'Standplaatsen voor woonwagens, inschrijven en toewijzen: hoe werkt het?'

4.5. **De inschrijving**

Inschrijven is voor eenieder mogelijk voor iedere woonwagenebewoner van de regio, waarbij het afstammingsbeginsel geldt. Het is feitelijk niet anders dan het inschrijven voor een reguliere huurwoning. Net als bij woningen moet het wel gaan om een 'natuurlijk persoon'. Het is dus niet mogelijk om een standplaats te huren zonder er zelf ook gebruik van te maken.

Inschrijving is mogelijk bij de gemeente Land van Cuijk, via het online inschrijfformulier op de website.

Heeft iemand niet de beschikking over internet, dan is een inschrijfformulier op te vragen bij de beheerder.

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 standplaatszoekenden, c.q. woonwagenebewoners die voor een standplaats in aanmerking wensen te komen.
2. Kandidaten die voor een standplaats in aanmerking wensen te komen dienen zich te laten inschrijven middels een daartoe bestemd formulier.
3. Het verzoek om als standplaatszoekende te worden geregistreerd wordt gericht tot de verhuurder en bestaat in ieder geval uit:
 - a. Het volledig ingevulde inschrijfformulier standplaatszoekende;
 - b. Een uittreksel van het bevolkingsregister met adreshistorie (onderzoek naar afstammingsbeginsel).
 - c. Een kopie van een geldig legitimatiebewijs.
4. Het verzoek om als standplaatszoekende ingeschreven te worden kan worden afgewezen indien:
 - a. niet al de benodigde gegevens worden volledig aangeleverd;
 - b. de verzoeker de leeftijd van 18 jaar niet heeft bereikt.

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

1. De standplaatszoekende moet op de lijst geregistreerde standplaatszoekenden de hoogste plaats innemen, tenzij de boven hem/haar staande standplaatszoekenden niet voor toewijzing van de standplaats in aanmerking komen of wensen te komen;
2. Er mogen geen openstaande (huur)schulden (meer) zijn;
3. De toekomstige huurder moet een verhuurdersverklaring van de vorige verhuurder kunnen overleggen als hij/zij zelfstandig woonachtig was.

4.6. **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.

4.7. **Het vervallen van de inschrijving**

- a. Als een inschrijving niet of niet op tijd wordt verlengd, vervalt de inschrijving. Ook vervalt de inschrijving als de kosten voor verlenging of inschrijving niet zijn voldaan.
- b. Bij acceptatie van een standplaats vervalt de inschrijving. Men heeft immers een standplaats toegewezen gekregen waarvoor men ingeschreven stond.
- c. Bij overlijden van de ingeschrevene vervalt de inschrijving. Een inschrijving is niet overdraagbaar aan anderen

of erfgenamen.

- d. in geval de standplaatszoekende onjuiste gegevens voor plaatsing op de wachtlijst heeft verstrekt.
- e. Tot slot kan eenieder zich uiteraard vrijwillig laten uitschrijven, bijvoorbeeld als men zelf al geschikte woonruimte heeft gevonden. Er wordt geen restitutie verleend op het inschrijfgeld.

Een standplaatszoekende die verwijderd is van de wachtlijst, verliest daarmee de tot dan toe opgebouwde inschrijftijd en puntenaantal.

4.8. 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 daadwerkelijk dringende behoefte. 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.

4.9. Lijst geregistreeerde standplaatszoekenden

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

4.10. Procedure bij toewijzing

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

4.10.1. Toewijzing

1. De gemeente in haar rol als verhuurder wijst alleen dan een standplaats toe indien de aanvrager staat ingeschreven op de lijst geregistreeerde standplaatszoekenden.
2. De standplaats wordt toegewezen aan een aanvrager wiens naam bovenaan de lijst staat c.q. de meeste punten heeft verzameld (behoudens gebruik wordt gemaakt van de hardheidsclausule).

4.10.2. Aanvullend

De vrijgekomen standplaats wordt aangeboden aan de eerste op de lijst van geregistreeerde standplaatszoekenden. Bij afwijzing 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 standplaatszoekenden en de rechten die daaraan verbonden zijn.

Zo kan bijvoorbeeld het volgende aangegeven worden:

'U heeft x aantal punten. Mocht iemand met meer punten de standplaats 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 standplaats accepteert, dan geldt dit niet als een officiële weigering.

4.10.3. Passend toewijzen

Alle woningcorporaties moeten huurwoningen passend toewijzen. Dat is door de overheid verplicht. Dit betekent dat het inkomen, huishoudgrootte en leeftijd bepalen voor welke huurprijs men in aanmerking komt.

4.10.4. Toewijzing bij de leeftijd van 23 jaar en ouder

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag dient de huurder 23 jaar en ouder te zijn.

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.

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

Indien de standplaats, woonwagen of 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. Dit staat los van de hardheidsclausule. De verhuurder heeft in bijzondere gevallen altijd de mogelijkheid af te wijken van de reguliere regels in dit beleid.

5.4. Medehuuderschap

Iedereen die medehuurder wil worden, moet 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 anderen, dus ook niet-geregistreerde samenwonende partners, moeten een officieel verzoek tot medehuuderschap ³ indienen welke door de verhuurder moet worden goedgekeurd.

Huisgenoten krijgen niet automatisch medehuuderschap. Medehuuderschap 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 medehuuderschap.

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 medehuuders recht op huurbescherming. Dat betekent dat huurders wettelijk worden beschermd tegen het opzeggen van de huur door de verhuurder. Daarnaast wordt de medehuurder medeverantwoordelijk 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 standplaatsen onderling en bij een ruil met een huurder van reguliere woning in de gemeente Land van Cuijk. De nieuwe huurder moet voldoen aan alle wettelijke eisen, zoals bijvoorbeeld het maximum inkomen bij sociale huur, en aan de eisen uit dit verhuurbeleid.

Let op:

1. Een huurder moet in elk geval voldoen aan het afstammingsbeginsel en dient huurschuldenvrij te zijn.
2. De kosten voor het eventueel verplaatsen van een eigen woonwagen bij een ruil van standplaatsen komen volledig voor rekening en risico van de huurders.

5.6. Vaststellen huurprijs na mutatie

Bij het vrijkomen van een huurstandplaats wordt bepaald wat de nieuwe huurprijs wordt conform de regels uit

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

hoofdstuk 2.

5.7. Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders willen soms eigen voorzieningen aanbrengen in of rond de woonwagen en/of berging. Let wel, deze zelf aangebrachte voorzieningen worden alleen als zodanig door de verhuurder erkend indien er vooraf schriftelijke toestemming door de verhuurder voor is verleend.

De huurder is vrij voorzieningen in de woonwagen en/of berging aan te brengen die eenvoudig zijn te verwijderen. Voor grotere ingrepen en voor veranderingen aan de buitenzijde van woonwagen en/of 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 woonwagen en/of 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.
- Indien een omgevingsvergunning benodigd is, heeft de huurder de verantwoordelijkheid deze vergunning te verkrijgen.

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 standplaats. Is er voor het verstrijken van de huurperiode een nieuwe huurder bekend die de zelf aangebrachte voorzieningen in de woonwagen en/of 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 onderhouden 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 maximaal 10 jaren. De kosten moeten schriftelijk aangetoond kunnen worden door de huurder.

6. Beleid inzake kleine herstellingen

Bij een standplaats (+ huurwoonwagen en/of berging) hebben de huurder en de verhuurder allebei verplichtingen op het gebied van onderhoud. Het onderhoud van de woonwagen en/of 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 woonwagen en/of 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 inboedelverzekering.

Het Besluit kleine herstellingen dateert van 8 april 2003⁴. 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 erop neer dat de herstellingen, die opgenomen zijn in de Lijst van kleine herstellingen (*zie bijlage B*), voor rekening van de huurder komen.

⁴ 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)

BIJLAGE A – Communicatie

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

Inschrijving

- a. Eerste inschrijving
- b. Verlenging
- c. Opzegging
- d. Kosten

Toewijzingsbeleid

- e. De lijst standplaatszoekenden en werking van deze lijst bij toewijzing
- f. Consequenties bij weigering

Overig

- g. Woningruil
- h. Medehuuderschap
- i. Zelf aangebrachte voorzieningen

Communicatie vindt plaats via de website van de gemeente Land van Cuijk en de gebruikelijke lokale kranten voor (wettelijke) publicaties. Hierbij wordt een korte toelichting gegeven voor inwoners zonder toegang tot internet.

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 krimpseuren	
Kleine werkzaamheden	Het vastzetten en vastschroeven van o.a. loszittende onderdelen bv. trapleuningen, deurknoppen, drempels, elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen 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 woonwag	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 woonwag 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, gevefde houtwerk en andere gevefde onderdelen	Wassen en schoonhouden van binnen en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het gevefde houtwerk en andere gevefde onderdelen. Voor zover voor de huurder bereikbaar	
Ongedierte	Het bestrijden van vlooi, 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
Zwerfviil	Regelmatig verwijderen	
Graffiti	Verwijderen voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden en voor zover voor huurder bereikbaar	

BIJLAGE C – Flyer ‘Standplaatsen, inschrijven en toewijzen: hoe werkt het’

Standplaatsen voor woonwagens

Inschrijven en toewijzen: hoe werkt het?

Er is een wachtlijst om een standplaats voor een woonwagen te krijgen. Zodra een standplaats vrij komt, kijkt de gemeente wie er aan de beurt is. Hiervoor hebben we regels gemaakt. Met deze regels bepalen we wie de volgende is die kans maakt op een vrijgekomen standplaats.

Het uitgangspunt van deze regels is dat woonwagenstandplaatsen in principe voor woonwagenbewoners zijn. We houden er bij deze voorrangsregels ook zoveel mogelijk rekening mee dat mensen in familieverband kunnen wonen. De onderlinge volgorde binnen de voorrangsgroepen wordt bepaald door hoe lang je ingeschreven staat en waar je nu woont.



Voorrangsregeling

1. Kinderen of kleinkinderen die sinds hun geboorte als kind altijd op deze woonwagenlocatie hebben gewoond. Ze wonen dus nog bij hun ouders of grootouders in.
2. Kinderen of ouders van bewoners van de woonwagenlocatie waar de standplaats vrij komt, die nu in een reguliere woning of op een andere standplaats wonen.
3. Een woonwagenbewoner die al meer dan drie jaar inwoont bij iemand anders op de woonwagenlocatie waar de standplaats vrij komt.
4. Woonwagenbewoner(s) die in de gemeente woont/wonen waar de standplaats vrij komt.
5. Overige familieleden (woonwagenbewoners) van de bewoners in de woonwagenlocatie.
6. Woonwagenbewoner(s) die in een van de andere gemeenten woont/wonen waar deze regels gelden.
7. Overige woonwagenbewoners die een standplaats zoeken.



Gemeenten

Deze regels gelden in de volgende gemeenten: Boxtel, 's-Hertogenbosch, Heusden, Land van Cuijk, Maashorst, Meierijstad, Oss, Bernheze, Sint Michielsgestel en Vught.

U moet zich bij de gemeente inschrijven om in aanmerking te komen voor een standplaats.



Inschrijven doet u via www.url.nl.



**Hebt u een vraag? Dan kunt u contact opnemen met ...
Voor meer informatie leest u verder op www.url.nl.**