

Nota 'Uitwerkingsregels woonwagenbeleid 2017'

1. Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 15 december 2016 het gewijzigde beleid voor de huisvesting van woonwagenbewoners vastgesteld. Dit zoals vastgelegd in de "Adviesnota huisvesting woonwagenbewoners". Ter uitvoering daarvan lopen een aantal zaken die het nodig maken om nu op onderdelen uitwerkingsregels vast te stellen:

- voor het huurbeleid,
- voor de verhuur en verkoop van woonwagens,
- voor de toewijzing van standplaatsen.

De inventarisatie van en het voorzien in de woonbehoefte betrekken we bij de actualisatie van de woonvisie.

2. Huurbeleid

2.1 Huurovereenkomst

standplaatsen

De verhuur van standplaatsen en huurwoonwagens is middels huurovereenkomsten privaatrechtelijk geregeld. De huidige situatie in Oss is dat de gemeente de standplaatsen verhuurt. Dat blijft zo met het nieuwe beleid. Uitzondering hierop is de locatie aan de Rister in Berghem die eigendom is van Mooiland. Mooiland blijft eigenaar van Rister en verhuurder voor deze locatie. Dit omdat bij verkoop van de standplaatsen deze eerst aangeboden moeten worden aan de huurders. Dat zou betekenen dat de gemeente mogelijk niet de gehele locatie aan de Rister zou kunnen overnemen van Mooiland. En dat is ongewenst om versnippering van bezit te voorkomen en is niet in lijn met onze uitgangspunten, zie 3.2 in deze Nota.

huurwoonwagens

Het ligt niet op de weg van de gemeente om verhuurder te zijn van woonwagens. De gemeente hanteert de mogelijkheid tot verkoop van haar huurwoonwagens aan de zittende huurders. Daarbij worden voorwaarden gesteld zoals een antispeculatiebeding en dat er geen huurschuld mag zijn. Indien de boekwaarde hoger is dan € 1.000,-- wordt vooraf een taxatierapport opgesteld, waarin de waarde van de woonwagen is opgenomen.

Nieuw in het beleid is dat de corporaties huurwoonwagens aan hun doelgroep ter beschikking gaan stellen. De nog bij de gemeente in eigendom zijnde huurwoonwagens die niet worden verkocht, worden zo mogelijk aan de woningcorporaties overgedragen. In nieuwe situaties schaffen de woningcorporaties woonwagens aan en verhuren deze.

Wanneer er op de standplaats een huurwoonwagen staat, huurt de corporatie de standplaats van de gemeente. De corporatie verhuurt de standplaats door aan de huurder van de woonwagen. Standplaats en woonwagen verhuurt de corporatie middels een zogenaamd combicontract door aan de huurder. Dat betekent dat bij opzegging van de huur van een huurwoonwagen ook de standplaats vrijkomt.

Binnen de gemeente Oss ligt de verhouding sociale huur- en koopwoningen op ongeveer 25% - 75%. Met de corporaties zal ook een realistische verhouding afgesproken worden. Dit betekent, dat, afhankelijk van de behoefte, voor maximaal een nader te bepalen deel van de voorraad standplaatsen door de woningcorporaties huurwoonwagens worden aangeschaft en verhuurd. De huurwoonwagens kunnen op alle te handhaven locaties worden geplaatst.

Uitgangspunten voor het huurbeleid:

- a. *de gemeente Oss verhuurt de standplaatsen.*
- b. *de woningcorporaties verhuren de huurwoonwagens. De huurders moeten behoren tot de inkomensdoelgroep van de corporaties.*
- c. *afhankelijk van de behoefte schaffen de woningcorporaties voor maximaal een nader te bepalen deel van de standplaatsen huurwoonwagens aan.*
- d. *indien de corporatie een huurwoonwagen verhuurt, huurt de corporatie de betreffende standplaats van de gemeente, met toestemming deze standplaats onder te verhuren aan de betreffende huurder.*
- e. *indien een standplaats met huurwoonwagen wordt verhuurd, wordt gewerkt met zogenaamde combicontracten.*
- f. *de gemeente biedt de bewoners van de nog in haar bezit zijnde huurwoonwagens de mogelijkheid deze te kopen. wanneer een zittende huurder geen interesse heeft in aankoop van zijn huurwoonwagen of hij kan niet aan de voorwaarden voor aankoop voldoen, wordt deze, zo mogelijk, overgedragen aan de woningcorporatie.*

2.2 Huurprijsvaststelling

Vaststelling van huurprijzen voor standplaatsen en/of woonwagens stond in het verleden altijd in relatie met subsidieverstrekingen door het Rijk en wet- en regelgeving op dit gebied. Voor bestaande standplaatsen en huurwoonwagens is de gemeente daardoor gebonden aan de bestaande huurprijs. Deze is op basis van de op dat moment gehanteerde systematiek van huurprijsvaststelling vastgesteld. Deze lopende huurprijzen kunnen zich dan ook uitsluitend op basis van de geldende wet- en regelgeving en het huurprijzenbeleid ontwikkelen.

Grondslag is het woningwaardesysteem

De gemeente Oss gaat voor de verhuur van standplaatsen het woningwaarderingssysteem hanteren. Dit systeem wordt ook door de corporaties gehanteerd voor hun huurprijsvaststelling. Door middel van de jaarlijkse huurverhoging heeft de verhuurder de mogelijkheid de huur indexmatig te verhogen.

Een andere mogelijkheid is het toepassen van het systeem van exploitatieberekening. Bepalend zijn dan de baten en lasten met in achtname van een redelijke exploitatietermijn, waaruit vervolgens een huurprijs volgt. Gewogen worden dan o.a. het voorzieningspakket, de kwaliteit daarvan en de afmetingen van de woonwagen en/of de standplaats maatgevend voor de totstandkoming van de huurprijs. Hier kiezen wij niet voor vanwege de onduidelijkheid en de discussies die dat oproept. In het woningwaarderingssysteem is er sprake van duidelijke criteria, vastgelegd in het Besluit huurprijzen woonruimte.

Exploitatietekort

De praktijk is dat de huidige exploitatie van standplaatsen niet sluitend is. Dat heeft vooral te maken met de al lang lopende contracten tegen lage huurprijzen, terwijl de kosten hoger zijn. Huurverhoging is maar beperkt mogelijk; alleen indexmatig. Dit blijft voortduren zolang de huurovereenkomst geldt. In nieuwe situaties (mutaties) kunnen we op basis van het woningwaarderingssysteem een huur afspreken die veel meer in de buurt komt van een sluitende exploitatie.

Bij de huurprijsvaststelling maken we onderscheid tussen standplaatsen waarop een woonwagen van de bewoner staat en standplaatsen waarop een huurwoonwagen staat.

Voor standplaatsen waarop een woonwagen van de bewoner staat – dus in feite een vrije sectorplaats – brengt de gemeente in nieuwe situaties de maximale huur in rekening. Staat er een huurwoonwagen op de standplaats – dus in feite een sociale sectorplaats – dan hanteert de gemeente voor de hoogte van de huur een met de corporatie af te stemmen percentage van de maximaal toegestane huur. Dit laatste omdat corporaties passend moeten

toewijzen. Dit betekent in de praktijk, dat de corporatie alleen huurwoonwagens mag verhuren aan de inkomensdoelgroep van beleid (inkomen tot € 36.165).

Uitgangspunten voor de huurprijsberekening:

- a. *De gemeente en corporaties bepalen de huren voor standplaatsen en huurwoonwagens op basis van het woningwaarderingssysteem.*
- b. *Voor standplaatsen waarop een woonwagen van de bewoner staat – dus in feite een vrije sectorplaats – hanteert de gemeente in nieuwe situaties de maximale huur.*
- c. *Voor standplaatsen waarop een huurwoonwagen staat – dus in feite een sociale sectorplaats – hanteert de gemeente een met de corporaties af te stemmen percentage van de maximale huur.*
- d. *voor de jaarlijkse huurstijging relateert de gemeente de huurprijs van standplaatsen aan het jaarlijks door het Rijk gegeven huurstijgingspercentage.*

3. Toewijzingsbeleid

regulering vanwege schaarste

Het afstammingsbeginsel (opgenomen in artikel 14 en 18 van de voormalige Woonwagenwet) is met de intrekking van de Woonwagenwet vervallen. Dit betekent dat het bewonen van een standplaats na 1 maart 1999 niet meer exclusief is voorbehouden aan woonwagengebwoners. Iedere Nederlander die een standplaats wil huren, kan dus op een aanbod reageren. Echter, standplaatsen en woonwagens zijn volgens het College voor de Rechten van de Mens een essentieel onderdeel van de cultuur van de woonwagengebwoners. Het ligt dan ook voor de hand juist hen in eerste instantie in staat te stellen om een standplaats te huren. Regulering is daarom gewenst en noodzakelijk om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste aan deze woonvorm te bestrijden. De Huisvestingswet biedt de basis voor het vaststellen van een op de verhuur van woonwagenstandplaatsen gerichte huisvestingsverordening.

De gemeenteraad wijst in de huisvestingsverordening de categorie "standplaatsen" als woonruimte aan die alleen voor bewoning in gebruik mag worden genomen of gegeven indien daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend. Ook de criteria voor de verlening van de huisvestingsvergunningen worden vastgelegd zoals de categorie woningzoekenden die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor een standplaats in aanmerking komen en daarbij geldende voorrangsregels.

wachtdijst

Om te komen tot een rechtvaardige en voor de bewoners transparante en duidelijke verdeling van standplaatsen gaan we werken met een wachtdijst. In de op te stellen huisvestingsverordening nemen we een hardheidsclausule op waarmee het College in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel leidt tot een bijzondere hardheid, kan worden afgeweken van de verordening.

toewijzingsregels op basis van inschrijfduur

De toewijzing van standplaatsen gaan we op vergelijkbare wijze uitvoeren als de woningcorporaties doen voor hun woningen. Mooiland werkt met inschrijfduur. BrabantWonen werkt nu nog met woonduur, maar evalueert momenteel het toewijzingssysteem. Wij kiezen voor inschrijfduur. Dit past bij het werken met een wachtdijst. Voordelen hiervan zijn een objectieve, transparante procedure en duidelijkheid voor de bewoners. Ook hebben we met de wachtdijst telkens de behoefte in beeld.

In de Adviesnota zijn de toewijzingsregels op hoofdlijnen bepaald. Dit behoeft nadere uitwerking. Met de vertegenwoordigers van de woonwagengebwoners hebben we besproken dat we bij de

toewijzing van standplaatsen onderscheid willen maken tussen de verschillende standplaatszoekenden.

1. Als eersten komen in aanmerking jongeren van 18 tot en met 30 jaar die altijd onzelfstandig op een standplaats in de woonwagen (in Oss) hebben gewoond. Bij het bepalen van de onderlinge volgorde gaat de oudere in leeftijd voor op de jongere in leeftijd.
2. Is er vanuit deze groep geen gegadigde voor een uit te geven standplaats, dan komen de op de wachtlijst staande bewoners, die ouder zijn dan 30 jaar en altijd onzelfstandig op een standplaats in een woonwagen (in Oss) hebben gewoond.
3. Is er vanuit deze groep geen gegadigde voor een uit te geven standplaats, dan komen de op de wachtlijst staande bewoners, die een standplaats vrij maken op één van de op termijn te ontmantelen locaties in Oss, hiervoor in aanmerking.
4. Is er ook vanuit deze laatste groep geen gegadigde voor een uit te geven standplaats, dan komen de op de wachtlijst staande, in Oss zelfstandig op een standplaats wonende bewoners die vanwege familiebanden (tot en met de 2^e graad) naar de betreffende locatie willen verhuizen, daarvoor in aanmerking.
5. Is er ook vanuit deze groep geen gegadigde voor een uit te geven standplaats, dan komen de op de wachtlijst ingeschreven personen, die nu onzelfstandig op een standplaats in een woonwagen wonen, maar in het verleden in een woning in Oss hebben gewoond, daarvoor in aanmerking.
6. Is er ook vanuit deze groep geen gegadigde voor een uit te geven standplaats, dan komen de op de wachtlijst ingeschreven personen, die nu onzelfstandig op een standplaats in een woonwagen wonen, maar in het verleden in een woning buiten Oss hebben gewoond, daarvoor in aanmerking.
7. Zijn er ook vanuit deze groep geen gegadigden voor een uit te geven standplaats, dan komen de op de wachtlijst staande in Oss in woningen wonende woonwagenbewoners daarvoor in aanmerking.
8. Zijn er ook vanuit deze groep geen gegadigden voor een uit te geven standplaats, dan komen de op de wachtlijst staande in woningen buiten Oss wonende woonwagenbewoners daarvoor in aanmerking.
9. Als er tenslotte ook vanuit deze groep geen gegadigden zijn voor de uit te geven standplaats dan komen op de wachtlijst staande, in Oss wonende niet-woonwagenbewoners daarvoor in aanmerking.

Verdere uitwerking vindt plaats in de op te stellen verordening.

werken met een wachtlijst

De gemeente houdt de wachtlijst voor standplaatsen bij. Ook voor hen die aanspraak willen maken op een huurwoonwagen. De toewijzing van standplaatsen vindt plaats door de gemeente. De verhuur van woonwagens door de corporaties. Of bewoners voor een huurwoonwagen in aanmerking komen, hangt af van de vraag of zij behoren tot de inkomensdoelgroep van de woningcorporaties. Voor de toewijzing gelden dezelfde regels als voor de standplaatsen. Er vindt geen toewijzing plaats wanneer sprake is van een huurschuld.

Er is sprake van 2 wachtlijsten: een voorrangswachtlijst en een reguliere wachtlijst. Men heeft recht op de voorrangswachtlijst ingeschreven te worden indien men voldoet aan voorrangsregel 1 of 2. Voldoet men hier niet aan, dan wordt men op de reguliere wachtlijst ingeschreven. Daar zijn voorrangsregels 3 tot en met 9 op van toepassing.

Puntentelling voorrangswachtlijst:

1. 1 punt bij inschrijving
 - 1 punt per jaar
 - 80 punten extra voor jongeren van 18 tot en met 30 jaar die altijd onzelfstandig op een standplaats in de woonwagen in Oss hebben gewoond.

Voor voorrangsregel 2 worden dan geen extra punten toebedeeld.

Puntentelling reguliere wachtlijst:

- 1 punt bij inschrijving
- 1 punt per jaar
- 70 punten extra voor in Oss zelfstandig op een standplaats wonende bewoners die een standplaats vrijmaken op één van de op termijn te ontmantelen locaties in Oss.
- 60 punten extra voor in Oss zelfstandig op een standplaats wonende bewoners die vanwege familiebanden naar de betreffende locatie willen verhuizen.
- 50 punten voor in Oss onzelfstandig op een standplaats wonende bewoners die in het verleden in een woning in Oss hebben gewoond.
- 40 punten voor in Oss onzelfstandig op een standplaats wonende bewoners die in het verleden in een woning buiten Oss hebben gewoond.
- 30 punten extra voor in Oss in woningen wonende woonwagenbewoners.
- 20 punten extra voor in woningen buiten Oss wonende woonwagenbewoners.
- 10 punten extra voor in Oss wonende niet-woonwagenbewoners daarvoor in aanmerking.

In tegenstelling tot de voorrangswachtlijst zijn hier wel voor alle voorrangsregels extra punten toebedeeld. Dit omdat zich ook niet-woonwagenbewoners van buiten Oss kunnen inschrijven.

Aanbod

Toewijzing kan plaatsvinden zodra er een of meerdere standplaatsen beschikbaar zijn of komen. Mochten er minder standplaatsen beschikbaar zijn dan er geïnteresseerden op de wachtlijst staan met het maximale aantal punten, dan wordt er geloot. Ook hier geldt de toepassing van de hardheidsclausule.

Het kan ook voorkomen dat er vanuit de wachtlijst meerdere geïnteresseerden zijn (met het maximale aantal punten) die in aanmerking komen voor een huurwoonwagen dan er huurwoonwagens beschikbaar gesteld kunnen worden. Omdat we uitgaan van een maximum aantal huurwoonwagens om de verhouding tussen huur – en koopwoonwagens evenwichtig te houden. Ook in dat geval werken we met loting.

Uitgangspunten toewijzing:

- a. *de gemeente stelt voor de toewijzing van standplaatsen aan woonwagenbewoners op basis van de Huisvestingswet een huisvestingsverordening op;*
- b. *in deze verordening wordt de vorenstaande volgordebepaling gehanteerd;*
- c. *De gemeente hanteert voor uit te geven standplaatsen op de locaties een wachtlijststelsel.*
- d. *Wanneer er meer maximaal scorende geïnteresseerden zijn dan er aanbod is wordt er geloot. Dat geldt zowel voor standplaatsen als voor huurwoonwagens.*