

Technische vragen over lopende agendapunten

735



Datum	19-11-24
Steller vragen	Jolien Schroot - D66
Over agendapunt	Commissie WRG - 21 november 2024 6. woonwagenlocatie
Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden: 1. Is er een verschil tussen een standplaats en een woonwagen? Met andere woorden: moet de gemeente alleen zorgen dat er plek is voor 4 (juridisch) of moeten we ook alle 4 de woonwagens leveren? <i>Antwoord: Ja, er is een verschil tussen een standplaats en een woonwagen. Kijkend naar de uitspraak van de rechtbank moet de gemeente perspectief bieden op voldoende standplaatsen. De gemeente is formeel niet verplicht de standplaatsen en woonwagens zelf aan te leggen. Echter: het perspectief dat we de standplaatsen en de woonwagens uiteindelijk willen overdragen naar een corporatie maakt dat we bovendien rekening moeten houden met wensen van de corporatie én dat we de woonwagenlocatie ook netjes ingericht willen overdragen. De woonwagen dient te voldoen aan de formele certificatie-eisen. Er is geen ruimte voor afwijkende individuele invulling. Vanuit genoemde redenen is van belang dat de gemeente regie voert, anders ligt verrommeling op de loer. Overigens is in de woonvisie op pagina 24 de optie genoemd om een groter aantal dan twee standplaatsen te realiseren.</i> 2. a) Gaan de 4 woonwagens daadwerkelijk door 1 ouder en 3 kinderen bewoond worden? <i>Antwoord: Ja.</i> b) Wat gebeurt er met de resterende plekken als er maar 1 of 2 mensen uit dit gezin willen wonen? <i>Antwoord: Dan vindt de toewijzing plaats conform regionale afspraken en toewijzingsregels zoals vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening (zie: Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 Lokale wet- en regelgeving). Overigens is er al vastgesteld wie er in de woonwagens gaan wonen. Zie ook de informatie over de vaststellingsovereenkomst die u via de informatiebrief 064 in de vrijdagzending van 4 oktober jl. heeft bereikt.</i> 3. Voorschoten draagt met 3 extra standplaatsen significant bij aan de taakstelling voor 12 extra standplaatsen in subregio Leiden. Zijn hier over afspraken gemaakt met de andere gemeenten? Bijvoorbeeld ambtelijke capaciteit om Voorschoten te helpen met de realisatie? <i>Antwoord: Nee, ambtelijk is in de regionale overleggen over woonzaken wel gemeld dat Voorschoten met deze locatie bezig is.</i> 4. Is met de 4 standplaatsen + het Warmteoverdrachtstation (WOS) + opslagruimte buitendienst de locatie 'vol' of blijft er ruimte over en hoe gaat die ingericht worden?	



Antwoord: Bij de positionering van de standplaatsen is rekening gehouden met de WOS, de jachtwerf en de gemeentelijke opslaglocatie. De vraag of er nog ruimte is voor andere functies is onder meer afhankelijk van de exacte dimensionering en vormgeving van de WOS. Het is niet uitgesloten dat er ruimte over blijft voor andere functies.

5. In aansluiting op de goede vragen van VVD. De toegangsweg is ook voor de WOS. Kunnen de kosten voor die weg ook deels ten laste komen van eigenaar/gebruiker van de WOS?.

Antwoord: Als de toegangsweg ook voor de WOS is dan is dit een optie. De onderhandelingen moeten nog beginnen. Het project rondom de WOS is in die zin nog niet voldoende uitgewerkt. Mocht de toegangsweg wel voor de WOS gebruikt gaan worden zullen wij kijken welke kosten verhaald kunnen worden op partij(en) die hierbij betrokken worden als eigenaar/gebruiker.

6. Wanneer heeft de Raad besloten dat op deze locatie het opslagterrein buitendienst gehandhaafd blijft?

Antwoord: De raad heeft hier geen besluit over genomen.

7. Waarom wordt gekozen voor erfpacht? Wat zijn voor- en nadelen van erfpacht voor de betrokkenen (corporatie, gemeente en huurders).

Antwoord: Er is nog niet gekozen voor erfpacht. Erfpacht kan, bij wijze van uitzondering, een optie zijn om de overdracht voor een corporatie makkelijker te maken. Wij informeren de raad over de definitieve transactievorm.

8. Hoe worden de extra kosten uit dit Raadsvoorstel gedekt?

Antwoord: De verwachting is dat het project geen extra kosten voor de gemeente met zich meebrengt. Het extra gevraagde investeringskrediet voor het project is van tijdelijke aard aangezien de huurwoonwagens naar verwachting verkocht zullen worden aan een woningbouwcorporatie. De opbrengsten die hiermee gemoeid zijn dienen minimaal het extra gevraagde investeringskrediet plus rentekosten te dekken. Als de woonwagens niet verkocht worden zal de investering worden gedekt uit huuropbrengsten.

Toelichting (indien nodig):

VASTSTELLINGOVEREENKOMSTDe ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Voorschoten**, gevestigd aan de (2252 LA) Leidseweg 25, te Voorschoten, te dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] teammanager Verkeer, Bouwen en Wonen, zijn bevoegdheid ontlenend aan het mandaatbesluit 'Mandaatbesluit gemeente Voorschoten 2022',

Hierna te noemen de "**Gemeente**",

en

2. Mevrouw [REDACTED] geboren op [REDACTED] wonende te Voorschoten aan de [REDACTED]

Hierna te noemen: "**Huurder**",

Partijen onder 1 en 2 gezamenlijk te noemen: "**Partijen**",

In aanmerking nemende dat:

- A. Gemeente een Huurder een lopende huurovereenkomst hebben ten aanzien van een woonwagen en onroerende aanhorigheden.
- B. Gemeente besloten heeft, vanuit het vervallen van het recht op bruikleen van de grond, om de bestaande woonwagenlocatie aan de Leidseweg op te heffen en een nieuwe woonwagenlocatie aan de leggen aan 'Langs de kort vliet', perceel A 5918 (in eigendom van Gemeente), met nader te bepalen huisnummers.
- C. Voor de uitvoering van de opheffing en aanleg van de woonwagenlocatie overeenstemming is bereikt met Huurder.
- D. Het onder B en C aangegeven het volgende betekent:
 - De Gemeente zorgt voor de aanleg van een nieuwe woonwagenlocatie met uiteindelijk plaats voor 4 standplaatsen;
 - De Gemeente zorgt voor (uiteindelijk) 4 nieuwe huurwoonwagens;
 - De Gemeente betaalt Huurder een overeengekomen vergoeding;
 - Huurder zorgt voor tijdsige ontruiming van het gehuurde aan de Leidseweg;
 - Huurder zorgt voor verplaatsing van haar eigendommen vanaf de Leidseweg naar de nieuwe standplaats en nieuwe woonwagens.
- E. Partijen in samenspraak op diverse gebieden reeds overeenstemming hebben bereikt en dit, ter voorkoming van onduidelijkheid, wensen vast te stellen in deze vaststellingsovereenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:Verlening tot medewerking

1. Partijen verklaren dat zij zo veel als mogelijk, en daar waar nodig medewerking zullen verlenen bij de verplaatsing naar de nieuwe woonwagen van Huurder en de realisatie van de nieuwe woonwagenlocatie.
2. Partijen komen overeen dat de inhoudelijke bepalingen van deze overeenkomst en van de daarbij behorende bijlagen ondeelbaar zijn. Dit houdt in dat partijen geen gedeeltelijke aanspraak op één of meerdere onderdelen van deze overeenkomst inclusief bijlagen kunnen maken. Partijen zullen aldus aan alle onderdelen medewerking verlenen.
3. Indien Huurder zich niet aan de afspraken houdt, zoals uit deze overeenkomst met bijlagen geldt, heeft de Gemeente het recht om eventueel reeds aan Huurder toegekende rechten en/of uitgekeerde gelden in te trekken respectievelijk terug te vorderen.

Paraaf

Paraaf Huurder

4. Partijen zullen elkaar binnen een redelijke termijn (en indien van toepassing terstond) informeren omtrent nieuwe ontwikkelingen die de herinrichting betreffen.
5. Partijen erkennen zich ervan bewust te zijn dat de in deze overeenkomst genoemde wederzijdse rechten en plichten slechts dan zullen gelden dan wel zullen ontstaan, indien deze overeenkomst door alle partijen is ondertekend.

Huidige situatie

6. Huurder huurt van Gemeente de woonwagen met onroerende aanhorigheden, gelegen aan de Leidseweg [REDACTED]. Huurder betaalt thans de volgende huurprijs:
 - Standplaats: [REDACTED]
 - Woonwagen en onroerende aanhorigheden: [REDACTED]
 - Totaal: [REDACTED]
7. Op en rondom de huidige woonwagen en onroerende aanhorigheden wordt een nieuw bouwplan gerealiseerd. Partijen zijn overeengekomen dat Huurder een nieuwe huurstandplaats met nieuwe huurwoonwagen ter beschikking wordt gesteld voor huur, en Gemeente daarnaast drie nieuwe standplaatsen (met huurwoonwagens) aanlegt voor de drie (in deze overeenkomst genoemde) kinderen van Huurder.

Taken Gemeente

8. Gemeente legt een nieuwe woonwagenlocatie aan. De nieuwe woonwagenlocatie is schetsmatig weergegeven in bijlage 1.
9. Gemeente zorgt voor de ruimtelijke procedure voor de nieuwe locatie zodat daar (uiteindelijk) vier standplaatsen kunnen worden aangelegd. De nieuwe standplaatsen zijn circa 242 m² (11 x 22 meter).
10. Met de aanleg van nieuwe standplaatsen (overweging D) worden door Gemeente ook nieuwe huurwoonwagens geplaatst. De nieuwe huurwoonwagens zijn 5 x 15 meter en worden 'bijna energieneutraal' gebouwd (BENG woonwagens). De vier woonwagens worden met een onderlinge afstand van minimaal 5 meter geplaatst (i.v.m. eisen Besluit bouwwerken leefomgeving).
11. Op de nieuwe woonwagenlocatie worden uiteindelijk vier standplaatsen aangelegd. De vier standplaatsen worden in twee fasen aangelegd. In de eerste fase worden twee standplaatsen aangelegd en in de tweede fase, de overige twee standplaatsen. De eerste twee standplaatsen en huurwoonwagens worden naar verwachting eind 2024 / begin 2025 opgeleverd.
12. Gemeente wijst de vier standplaatsen toe aan Huurder en haar drie kinderen (zie verderop).
13. Gemeente zal de bestaande huurwoonwagen aan de Leidseweg loskoppelen en afvoeren.
14. Gemeente betaalt aan Huurder een bedrag gelijk aan de wettelijke verhuiskostenvergoeding. De verhuiskostenvergoeding is bij vastlegging van de afspraken [REDACTED], maar wordt geïndexeerd naar de wettelijke verhuiskostenvergoeding die geldt op het moment dat de vergoeding daadwerkelijk betaald wordt.

Taken Huurder

15. Gemeente verzoekt op bepaald moment een verzoek tot ontruiming van het gehuurde en verhuizing naar de nieuwe locatie. Huurder zorgt voor tijdige ontruiming van haar woonwagen en onroerende aanhorigheden en verhuizing naar de nieuwe woonwagenlocatie. Huurder dient binnen 14 dagen na oplevering van de nieuwe huurwoonwagen en huurstandplaats de huidige standplaats leeg en schoon op te leveren.
16. De ontruiming betekent dat het gehuurde aan de Leidseweg 514 vrij dienen te zijn van eigendommen van Huurder. Dit betekent ook dat de oude standplaats vrij dient te zijn van zelf aangebrachte - losse of nagelvaste - objecten en/of aanbouwen. Ook dient de standplaats vrij te zijn van los zwerfafval. Huurder dient het afval zelf naar de gemeentelijke stortplaats af te voeren.
17. Huurder zorgt zelf voor verhuizing naar de nieuwe woonwagenstandplaats. Huurder is alsdan ook zelf verantwoordelijk voor verhuizing van de (contracten voor de) Nuts-aansluitingen.

Verrekenbeding huurachterstanden

18. Als Huurder huurachterstanden heeft, heeft de Gemeente de mogelijkheid om deze huurachterstanden te verrekenen met de aan Huurder te betalen verhuiskostenvergoeding.

Verhuiskostenvergoeding

19. Huurder ontvangt van Gemeente een verhuiskostenvergoeding, zoals in artikel 14 benoemd.
20. De vergoeding wordt in twee delen betaald:
 - 20.1. Gemeente betaalt 30% van de verhuiskostenvergoeding op het moment dat Gemeente aan huurder de ontruimingsdatum van de huidige standplaats mededeelt.

Pa

Paraaf Huurder

- 20.2. Het restant (70%) van de verhuiskostenvergoeding wordt betaald binnen veertien dagen nadat Gemeente de eerste twee nieuwe standplaatsen en nieuwe huurwoonwagens aan Huurder heeft opgeleverd (sleuteloverdracht).
21. Als verschillende personen als Huurder worden vermeld, worden er geen dubbele vergoedingen verstrekt.
22. Er worden geen contante betalingen verricht. De Gemeente zal betaling verrichten op het navolgende rekeningnummer van Huurder:

IBAN Rekeningnummer

Ten name van

23. De verhuiskostenvergoeding geldt alleen voor Huurder zelf en niet voor haar kinderen. De kinderen zijn immers nieuwe huurders.

Nieuwe huurovereenkomst

24. In **bijlage 2** is een nieuwe huurovereenkomst opgenomen. Deze nieuwe huurovereenkomst gaat in op datum oplevering van de nieuwe huurstandplaats en huurwoonwagen. De kinderen van Huurder, die ook een standplaats ter beschikking wordt gesteld, worden in de gelegenheid gesteld op de geëigende momenten ook een dergelijke huurovereenkomst te tekenen.
25. Tegelijk aan de datum als genoemd in artikel 24 wordt met de ondertekening van deze vaststellingsovereenkomst de huidige huurovereenkomst onder wederzijds goedvinden beëindigd.
26. De nieuwe huurovereenkomst bevat geactualiseerde huurvoorwaarden en een nieuwe huurprijs voor de nieuwe standplaats en nieuwe woonwagens.

Huurgewenning

27. De nieuwe huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op de in de huurovereenkomst aangegeven wijze. De huurgewenningskorting geldt telkenmale over de geïndexeerde huurprijs.

Huurstandplaatsen en huurwoonwagens voor de kinderen van Huurder

28. Op de nieuwe woonwagenlocatie worden uiteindelijk vier standplaatsen aangelegd (2 x 2). Deze huurstandplaatsen met huurwoonwagens worden verhuurd aan Huurder en drie van haar kinderen.
29. De toewijzing van de huurstandplaatsen zijn persoonlijk en niet overdraagbaar.¹ De vier nieuwe standplaatsen worden toegewezen aan²:
- Standplaats 1 aan [redacted] (Huurder).
 - Standplaats 2 aan [redacted]
 - Standplaats 3 aan [redacted]
 - Standplaats 4 aan [redacted]
30. Iedere partij genoemd in artikel 29 tekent separaat met de gemeente een huurovereenkomst.
31. De oplevering van de 3^e en 4^e huurstandplaatsen vindt plaats uiterlijk binnen 24 maanden na oplevering van de 1^e en 2^e standplaats op de nieuwe locatie.

Corporatie

32. Als de Gemeente met een of meerdere corporaties overeenstemming bereikt omtrent de exploitatie van de nieuwe woonwagenstandplaatsen, treedt deze corporatie (na oplevering van de standplaatsen en na overdracht van het eigendom) automatisch op als opvolgend verhuurder. Gemeente zal Huurder hierover te zijner tijd schriftelijk over informeren.

Vervolg huur

33. Gemeente neemt uitdrukkelijk in haar beleidsregels regels op ten aanzien van opvolgende huurders. De volgende tekst zal daarin worden overgenomen:
34. Rangorde bepaling toewijzing standplaats op de bestaande woonwagenlocatie 'Langs de Korte Vliet'
Indien een bestaande standplaats vrijkomt worden Standplaatszoekenden benaderd door de gemeente. Bij de toewijzing van een standplaats op een bestaande woonwagenlocatie dient men ingeschreven te zijn als standplaatszoekende en geldt de navolgende volgorde:
1. Kinderen of kleinkinderen vanaf 18 jaar en ouder, ingeschreven als standplaatszoekende, die nog onafgebroken op de betreffende woonwagenlocatie bij hun (groot)ouders inwonen. Deze kinderen of kleinkinderen moeten volgens de Basisregistratie personen (BRP) nog op de betreffende woonwagenlocatie inwonend zijn bij hun eerste- of tweedegraads familie.

¹ Zie voor het toewijzingsbeleid hoofdstuk 7 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024.

² Deze kinderen dienen wel persoonlijk hiermee in te stemmen en een overeenkomst daartoe te ondertekenen.

Let op: Een terugkerend kind van elders (bijvoorbeeld na een scheiding) dient minimaal drie jaar alweer inwonend te zijn bij de ouders.

2. De standplaatszoekende die bij een derde persoon op dezelfde woonwagenlocatie verblijft, woont en ingeschreven staat, omdat hij/zij noodgedwongen niet meer bij de ouders of grootouders inwoont;
én
kinderen van de woonwagenlocatie die wegens het gebrek aan vrije standplaatsen noodgedwongen in een reguliere woning zijn gaan wonen;
én
kinderen van de woonwagenlocatie die wegens hun studie tijdelijk elders wonen.
3. Als de eerste twee voornoemde voorwaarden geen kandidaat opleveren, geldt dat alsdan de ingeschrevene met een eerstegraads familieverband met een van de overige bewoners in aanmerking komt, vervolgens degene met een tweedegraads familieverband en daarna andere familieleden;
4. Als de onder lid 1 tot en met 3 voornoemde voorwaarden geen kandidaat opleveren, komt de eerstvolgende op de wachtlijst ingeschrevene persoon in aanmerking die:
 - a. van oorsprong woonwagenbewoner is (en derhalve aan het afstammingsbeginsel voldoet);
 - b. aantoonbaar eerder in de gemeente Voorschoten op een woonwagenlocatie heeft gewoond.
5. Als de onder lid 1 tot en met 4 voornoemde voorwaarden geen kandidaat opleveren, komt de eerstvolgende op de wachtlijst ingeschrevene persoon in aanmerking die:
 - a. van oorsprong woonwagenbewoner is (en derhalve aan het afstammingsbeginsel voldoet).
6. Overige standplaatszoekenden volgens het afstammingsbeginsel;
7. Overige standplaatszoekenden, welke niet voldoen aan afstammingsbeginsel;
8. Voor lid 1 tot en met 7 geldt dat bij gelijke kandidaten, dat de degene met de hoogste leeftijd voorrang heeft.

35. Raadgevend advies en coöptatie

De Gemeente stelt bij het vrijkomen van een standplaats de huidige Bewoners van 'Langs de korte vliet' in de gelegenheid om binnen veertien dagen een schriftelijk raadgevend advies te verstrekken. Daarin kan zij beschrijven welke personen er als huurder zouden kwalificeren, passend bij het familieband en familiäre samenwonen op 'Langs de korte vliet' of andere zaken onder de aandacht brengen die Gemeente moet weten voor de toewijzing van de plaats aan een nieuwe huurder. De gemeente is niet gehouden om het advies te volgen en kan er beargumenteerd van afwijken. Zij zal de Bewoners daarvan op de hoogte stellen.

36. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, in gevallen waarin toepassing van deze toewijzingsregels naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, af te wijken van deze regels. De casus wordt aangedragen door de Bewoners van 'Langs de korte vliet'. Het college kan in overleg met de corporaties besluiten om af te wijken van deze toewijzingsregels, mits:

- Er een schriftelijk verzoek voorhanden is waarin beroep wordt gedaan op de hardheidsclausule;
- De afwijking van de toewijzingsregels schriftelijk en deugdelijk gemotiveerd is;
- De afwijking vooraf ter raadgevend advisering is voorgelegd aan de Bewoners van 'Langs de korte vliet';
- De afwijking naar algemene maatstaven van redelijkheid en billijkheid is beoordeeld, er een gedegen belangenafweging heeft plaatsgevonden en het in de gegeven omstandigheden acceptabel is om de hardheidsclausule toe te passen.

37. Goedkeuringsvoorbehoud

Deze overeenkomst ontstaat pas nadat college en gemeenteraad hebben ingestemd met de inhoud van deze overeenkomst. De goedkeuring van de gemeenteraad is specifiek nog niet gegeven betreffende de besluitvorming rondom 3^e en 4^e standplaats. Mocht de besluitvorming Hierover negatief zijn en geen vier standplaatsen worden gerealiseerd, dan vervalt de gehele overeenkomst. Partijen kunnen in dat geval jegens elkaar geen aanspraak maken op enige vergoeding.

38. Nadere bepalingen

1. Partijen verbinden zich deze vaststellingsovereenkomst met bijlagen niet (geheel of gedeeltelijk) te (laten) ontbinden op grond van enige tekortkoming in de nakoming daarvan. Nakoming zal steeds gevorderd kunnen worden, al dan niet met schadevergoeding.



2. Indien verscheidene personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.
3. Rechten waarop Huurder aanspraak kan maken, voortvloeiende uit deze overeenkomst zijn niet overdraagbaar, behoudens schriftelijke toestemming van de Gemeente.
4. Het is mogelijk dat partijen gedurende het project behoefte hebben aan nadere afspraken. Deze afspraken kunnen te zijner tijd aan deze overeenkomst worden toegevoegd, mits beide partijen hun instemming daaromtrent schriftelijk vastleggen.
5. Na de verplaatsing dient Huurder zich te houden aan alle regelgeving.
6. Het gestelde onder 'in aanmerking nemende' behoort integraal tot deze overeenkomst.
7. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1: schetstekening nieuwe woonwagenlocatie

Bijlage 2: nieuwe huurovereenkomst

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Voorschoten,

Datum 23 september 2024

Datum 23 september 2024

.....
Gemeente Voorschoten

.....
Paraaf Huurder