VERHUURBELEID WOONWAGENS EN STANDPLAATSEN 2021



GEMEENTE MILL EN SINT HUBERT

In haar rol als ‘verhuurder’

VASTGESTELD 10-12- 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

1.1. Aanleiding 5
1.2. Handelingsperspectief Regio Noordoost Brabant 5
1.3. Doel en achtergronden 6
1.4. Huisvestingswet 2014 6
1.5. Woningwet 2015 6
1.6. Beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' (*BZK d.d. 12-07-2018*) 6
1.7. Onderwerpen van het verhuurbeleid woonwagenlocaties 2021 7
1.8. Begripsbepalingen 7

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. Inschrijving en toewijzing: lijst geregistreerde standplaatszoekenden 11

4.1. Centraal inschrijfpunt 11
4.2. Afstammingsbeginsel 11
4.3. Wijze van toewijzen 11
4.4. Puntensysteem 11
4.6. Ongeoorloofd gedrag 12
4.7. Hardheidsclausule 12
4.8. De inschrijving 12
4.9. Verlenging van de inschrijving 13
4.10. Het vervallen van de inschrijving 13
4.11. Kosten van inschrijving en verlenging 13
4.12. Lijst geregistreerde standplaatszoekenden 14
4.13. Procedure bij toewijzing 14
4.13.1. Toewijzing 14
4.13.2. Aanvullend 14
4.13.3. Passend toewijzen 14
4.13.4. Toewijzing bij de leeftijd van 23 jaar en ouder 14

5. Aanvullende bepalingen 14

5.1. Woonoverlast 14
5.2. Ontbinding huurovereenkomst na sluiting op grond van artikel 13b Opiumwet 14
5.3. Beleid inzake bedreigingen jegens (personeel van) verhuurder c.q. gemeente 15
5.4. Vrije ruimte en urgentiebeleid 15
5.5. Medehuurderschap 16
5.6. Woningruil 16
5.7. Vaststellen huurprijs na mutatie 16
5.8. Zelf aangebrachte voorzieningen 16

6. Beleid inzake kleine herstellingen 17

BIJLAGE A – Communicatie 18

BIJLAGE B – Beleid inzake kleine herstellingen 19

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

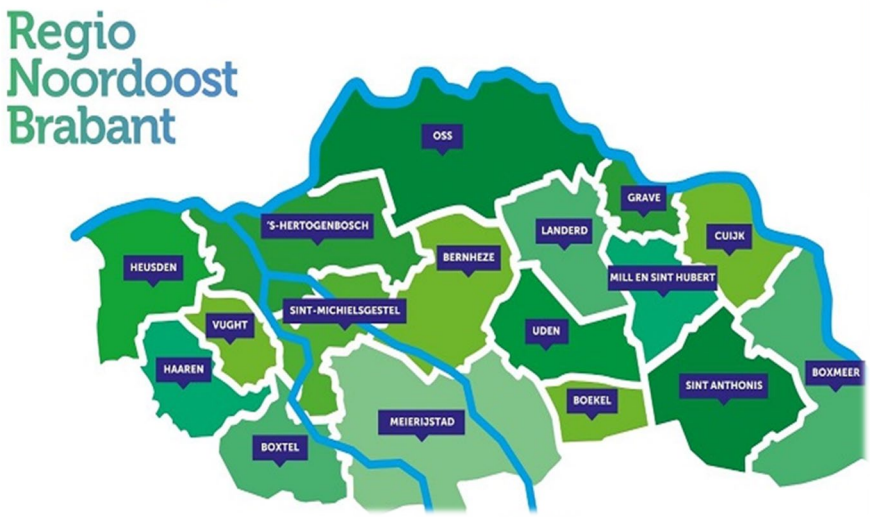
In het beleid van de gemeente Mill en Sint Hubert worden bewoners van woonwagens gezien als een reguliere doelgroep, zij het met specifieke voorkeuren voor een woonmilieu. Deze doelgroep maakt dan ook onderdeel uit van het reguliere volkshuisvestingsbeleid. Aangezien de gemeente naast haar publiekrechtelijke rol vooralsnog ook de privaatrechtelijke rol heeft als 'verhuurder', heeft zij voor de verhuur van woonwagenstandplaatsen verhuurbeleid opgesteld.

Het 'Verhuurbeleid woonwagenstandplaatsen 2020' 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 in de gemeente Mill en Sint Hubert. Het betreft regels die gebruikelijk zijn bij huurwoningen zoals een lijst geregistreerde standplaatszoekenden, 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 19 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 er daadwerkelijk inzicht ontstaat in de behoefte aan standplaatsen en woonwagens. Hierbij is het afstammingsbeginsel leidend. De gemeenten streven naar 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 is dat een groot deel van de behoefte regionaal is georiënteerd en dat dit dus vraagt om een regionale aanpak;
- daarmee een waterbedeffect tussen de gemeenten voorkomen kan worden;
- één centraal inschrijvingspunt voor woonwagenstandplaatszoekenden (en eenduidige toewijzingscriteria) transparant en efficiënt is;
- daarmee niet elke gemeente zelf het wiel hoeft uit te vinden;
- 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 Vlieringsbeek, Woonmeij, Woonwijze en Zayaz.

1.3. Doel en achtergronden

Op 1 maart 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken. De specifieke rol van het Rijk en de provincies met het woonwagenbeleid verviel daarmee. De afschaffing van de wet was het slotstuk van de zogenoemde 'normalisatie' van het woonwagenbeleid, namelijk de integratie van het woonwagenbeleid in het reguliere (volkshuisvestings-)beleid. Woonwagens werden – naast woningen – in de Woningwet en Huisvestingswet opgenomen als een erkende woonvorm.

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

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 Mill en Sint Hubert 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 woonwagenlocaties alleen kunnen beheren en onderhouden, als zij deze woonwagenlocaties ook in eigendom hebben verworven.

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

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

<u>Voor het onderhavig verhuurbeleid betekent dit concreet</u>:

1. Het inrichten van een wachtlijst voor standplaatszoekenden op basis van een inventarisatie woonbehoefte onder de woonwagenbewoners conform het afstammingsbeginsel;
2. bij de daadwerkelijke toewijzing van een standplaats is het gewenst om rekening te houden met de mogelijkheid voor woonwagenbewoners om in familieverband te kunnen samenleven.
3. het zou een goede zaak zijn als woonwagenbewoners 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 woonwagenbewoners die willen wonen in een woonwagen. Voor woonwagenbewoners 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 woonwagenbewoners 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 woonwagenlocaties 2021

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 medehuurderschap. 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 alleen voor mensen die afstammen van oudsher woonwagenbewoners. Men moet aantonen van generatie op generatie woonwagenbewoner te zijn. (*ouders en grootouders*)

   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 Mill en Sint Hubert 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 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. *Medehuurder* – andere huisgenoten van huurder, als medehuurder erkend door verhuurder, zoals partners die samenwonen maar niet getrouwd zijn en geen geregistreerd partnerschap hebben.

h. *Lijst geregistreerde standplaatszoekenden* – een vorm van ‘wachtlijst’ van geregistreerde standplaatszoekenden binnen de gemeente Mill en Sint Hubert, zoals bedoeld in paragraaf 3.2

i. *Locatie* – elk van de woonwagencentra in de gemeente Mill en Sint Hubert.

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, onderdeel j, van de Wet op de huurtoeslag*).

k. *Standplaatszoekende* – een persoon, die op de lijst geregistreerde standplaatszoekenden staat.

l. *Verhuurder* – de gemeente Mill en Sint Hubert.

m. *Wachtlijst* – de lijst geregistreerde 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.

2. Huur en betaling

2.1. De te verhuren objecten

Het verhuurbeleid heeft betrekking op de woonwagenlocaties binnen de gemeente Mill en Sint Hubert. 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.

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 Mill en Sint Hubert 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 automatisch 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'*) verschillende huurprijsniveaus voor standplaatsen. De gemuteerde standplaatsen krijgen een huur die is afgestemd op 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 er voor 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 opengebroken. Anders dan bij huurwoningen is er bij standplaatsen geen extra huurverhoging mogelijk bij huishoudens met een hoger inkomen. [1]

[1] https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging

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, wordt de invordering overgedragen aan de deurwaarder. Er worden extra kosten in rekening gebracht als er niet direct een betaling wordt gedaan.
4. Naar aanleiding van de voorgaande brieven is het 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 toeleiden naar schuldsanering, budgetbeheer;
   c. zo nodig toeleiden naar zorg en afspraken maken over de zorg bij meervoudige problematiek.

5. Als niet tot betaling is overgegaan en de deurwaarder ook geen betalingsregeling is afgesproken, wordt tot dagvaarden overgegaan. Op dat moment is de deurwaarder ingeschakeld en is de weg van het gerechtelijk traject ingeslagen.

3.2. Ontbindings- en nakomingsprocedure

Bij verhuur maakt de gemeente Mill en Sint Hubert in haar hoedanigheid als verhuurder onderscheid 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.

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 expiratiedatum).

Hiertoe wordt overgegaan wanneer de huurachterstand in totaal groter is dan 3 maanden[2] 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 3.1[3]),

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 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 de ontbindings-/ontruimingsprocedure 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 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 (omtrent 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.

[2] *Dit kan voorkomen wanneer de huurder ondanks het eerste nakomingsvonnis de huur onbetaald heeft gelaten.*
[3] *Het maakt daarbij niet uit of er eerder betalingsregelingen zijn getroffen of niet.*

4. Inschrijving en toewijzing: lijst geregistreerde standplaatszoekenden

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 alleen 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. Wijze van toewijzen

Er wordt een regionaal voorrangsysteem opgezet waarvoor de volgende uitgangspunten gelden:

- Woonwagenbewoners die sinds 12 juli 2018 of langer woonachtig zijn op een standplaats in de eigen gemeente en daar ook een standplaats wensen, hebben voorrang op kandidaten uit een andere gemeente binnen de regio; het gaat dan veelal om inwonende kinderen;
- Woonwagenbewoners binnen de regio hebben voorrang op woonwagenbewoners van buiten de regio Noordoost Brabant;
- Bewoners die al hun gehele leven onzelfstandig inwonen bij (groot-)ouders op een woonwagenlocatie hebben voorrang op bewoners die al zelfstandig wonen;
- Woonwagenbewoners die in het verleden met een financiële vergoeding (of materiele vergoeding met een financiële waarde) de woonwagenlocatie hebben verlaten (zgn. spijtoptanten) mogen zich wel inschrijven maar pas na 10 jaar na het ontvangen van de financiële vergoeding kunnen zij een standplaats toegewezen krijgen. Met financiële vergoeding wordt niet de wettelijke verhuisvergoeding bedoeld. NB met spijtoptanten worden niet jongeren bedoeld die een woning hebben geaccepteerd omdat er geen standplaats beschikbaar was.
- Inschrijfduur telt mee vanaf 12 juli 2018.

4.4. Puntensysteem

De gemeente hanteert daarom een lijst ingeschreven standplaatszoekenden, waarbij niet alleen de inschrijfdatum van belang is, maar ook het aantal punten dat de ingeschreven persoon heeft. Het puntenaantal wordt als volgt bepaald:

	Woonsituatie op moment van inschrijving		Punten aantal
A	Inschrijver woont op een standplaats in de voorkeursgemeente (= inwonend kind)	Eenmalig bij eerste inschrijving	100
B	Inschrijver woont op een standplaats in de voorkeursgemeente (= niet zijnde inwonend kind, maar hoofdbewoner)	Eenmalig bij eerste inschrijving	80
C	Inschrijver woont in een reguliere woning in de voorkeursgemeente maar is geboren en getogen op een woonwagenlocatie. Door verhuizing ouders noodgedwongen in een woning (= inwonend kind)	Eenmalig bij eerste inschrijving	75
D	Inschrijver woont in een reguliere woning in de voorkeursgemeente, maar is geboren en getogen op een woonwagenlocatie. Door gebrek aan standplaatsen noodgedwongen naar een reguliere woning	Eenmalig bij eerste inschrijving	65
E	Inschrijver woont op een standplaats in de voorkeursgemeente (= niet zijnde inwonend kind of hoofdbewoner)	Eenmalig bij eerste inschrijving	60
F	Inschrijver woont in een reguliere woning in de voorkeursgemeente	Eenmalig bij eerste inschrijving	50
H	Inschrijver woont op een standplaats buiten de voorkeursgemeente, maar in de Regio NO-Brabant	Eenmalig bij eerste inschrijving.	25
H	Inschrijver woont in een reguliere woning buiten de voorkeursgemeente, maar in de Regio NO-Brabant	Eenmalig bij eerste inschrijving	10
I	Inschrijver woont buiten de Regio NO-Brabant	Eenmalig bij eerste inschrijving	1
J	Elke maand dat men staat ingeschreven	Maandelijks	1

<u>Let op</u>: *De punten die men krijgt, zijn persoonlijk. Deze kunnen dus niet aan iemand anders worden overgedragen.*

4.6. Ongeoorloofd gedrag

Woonwagenbewoners die wegens ongeoorloofd gedrag (*denk aan bijvoorbeeld hennepteelt, huurachterstanden, e.d.*) van de (toenmalige) lijst zijn verwijderd, komen de eerste vijf jaar niet in aanmerking voor plaatsing op de lijst geregistreerde standplaatszoekenden. Let wel, voor inschrijving kan plaatsvinden dienen alle schulden te zijn afgelost.

4.7. Hardheidsclausule

Een gemeente mag gemotiveerd afwijken van de criteria zoals vermeld bij de wijze van toewijzen. Er dient een mogelijkheid te zijn dat geargumenteerd van de puntentelling kan worden afgeweken, indien familieleden in de eerste lijn (= grootouders-ouders-kinderen) door het vrijkomen van een standplaats herenigd kunnen worden. Men is een woonwagenbewoner als men kan aantonen dat men van generatie op generatie, dus in principe ouders en grootouders, op een woonwagenlocatie heeft gewoond.

Het kan echter voorkomen dat de grootouders wel op een woonwagenlocatie hebben gewoond, maar de ouders niet. Ook dan wordt men gezien als woonwagenbewoner. Een van beide ouders / grootouders moet geruime tijd op een woonwagenlocatie hebben gewoond.

In het regionale portefeuillehoudersoverleg Wonen wordt medegedeeld waarom een gemeente afwijkt van het gezamenlijk afgesproken beleid.

4.8. De inschrijving

Inschrijven is mogelijk voor iedere woonwagenbewoner 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 Mill en Sint Hubert, via het online inschrijfformulier op de website.

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

Aan de inschrijving moet een aantal extra documenten worden toegevoegd. Het gaat om een inkomensverklaring (*aangifte/aanslag inkomstenbelasting of verklaring inkomstenbelasting/IB-60 formulier*).

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. woonwagenbewoners 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, waaruit blijkt dat men voorheen minstens één jaar woonachtig was op een woonwagencentrum (= afstammingsbeginsel); alleen woonwagenbewoners kunnen zich dus inschrijven;
   c. een document op grond waarvan kan worden vastgesteld of de huurder aan de betalingsverplichting kan voldoen zoals een recente loonstrook, een bewijs van uitkering of een jaaropgave;
   d. 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 verhuurder kan het aangaan van een huurovereenkomst afhankelijk stellen van een advies van het landelijk Bureau Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

4.9. 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.

4.10. 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. Wordt tot tweemaal toe een aanbieding geweigerd, dan vervalt de inschrijving.
d. Bij overlijden van de ingeschrevene vervalt de inschrijving. Een inschrijving is niet overdraagbaar aan anderen of erfgenamen.
e. Bij vertrek uit de gemeente Mill en Sint Hubert vervalt ook de inschrijving.
f. 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.

4.11. 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 2021 bedragen deze €35,00 voor de eerste inschrijving en €17,50 voor de verlenging van een inschrijving.

4.12. Lijst geregistreerde standplaatszoekenden

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

4.13. Procedure bij toewijzing

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

4.13.1. Toewijzing

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

4.13.2. Aanvullend

De vrijgekomen standplaats wordt aangeboden aan de eerste op de lijst van geregistreerde 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 en heeft dit geen gevolgen voor de inschrijving en zal de inschrijver niet worden afgevoerd van de lijst van standplaatszoekenden.

4.13.3. 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.

4.13.4. 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. Aangezien de gemeente streeft naar alleen nog huur-huur, komen mensen onder de 23 jaar niet in aanmerking voor toewijzing.[4]

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 woonwagen / 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).

[4] *Een woning/woonwagen met een huurprijs hoger dan de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51 d.d. 01-10-2020) toewijzen aan een persoon tot 23 jaar kan wel, maar dan vervalt het recht op huurtoeslag voor die persoon. Daarom wordt dit door corporaties in de praktijk niet gedaan. Uitzondering is als er (een) kind(eren) is/zijn, dan blijft bij een hogere huurprijs het recht op huurtoeslag behouden voor personen tot 23 jaar.*

5.3. Beleid inzake bedreigingen jegens (personeel van) verhuurder c.q. gemeente

Helaas is de afgelopen jaren gebleken dat enkele individuele huurders meenden hun wensen met verbale agressie kracht bij te zetten waarbij dreiging met fysiek geweld eveneens aan de orde was. Middels de vaststelling van dit verhuurbeleid door college en raad wordt het onderstaande beleid vastgesteld met betrekking tot bedreigingen jegens (personeel van) verhuurder c.q. gemeente.

Definitie bedreiging: *'Het dreigen met fysiek geweld of de dood tegen een persoon, diens naasten of eigendommen'.*

De Hoge Raad heeft bepaald, dat een misdraging jegens een derde onder omstandigheden een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst kan opleveren, die tot ontbinding van de huurovereenkomst kan leiden. In elke situatie dient de volgende kernvraag beantwoord te worden: Is de huurder tekort geschoten in zijn verplichting om zich als een goed huurder te gedragen en zo ja, rechtvaardigt die tekortkoming de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van het gehuurde?

Gelet op een aantal bedreigingen door huurders en de grote impact van deze bedreigingen op de persoonlijke werk- en levenssfeer van (het personeel van) de verhuurder, dient hier bevestigend op te worden geantwoord. Door de bedreiging van (personeel van) de verhuurder is er verhoogde kans op lichamelijke klachten, verlaagde productiviteit en ziekteverzuim. Ook extra veiligheidsmaatregelen door de verhuurder zijn vaak het gevolg. De maatregelen hebben in materiële zin (kosten) en in immateriële zin (persoonlijke emotie, werksfeer) negatieve gevolgen.

De gemeente annex verhuurder is daarom genoodzaakt een streng beleid te voeren met betrekking tot de toelaatbaarheid van bedreigingen.

Regels inzake goed huurderschap bij bedreigingen

1. Een bedreiging wordt altijd gezien als een handeling in strijd met het goed huurderschap (artikel 7:213 BW).
2. Het daadwerkelijk toepassen van fysiek geweld tegen een persoon, diens naasten of eigendommen wordt altijd gezien als een zeer ernstige handeling in strijd met het goed huurderschap (artikel 7:213 BW) en kan definitie leiden tot een gerechtelijke procedure tot het ontbinden van de huurovereenkomst en het ontruimen van het gehuurde.
3. Indien een bedreiging wordt geuit naar (het personeel van) de verhuurder wordt hiervan altijd aangifte gedaan bij de politie.
4. De verhuurder stelt de betrokken huurder schriftelijk in kennis van de bedreiging, het feit dat aangifte is gedaan en wijst deze huurder op de consequenties.
5. Indien een medebewoner of bezoeker vanaf het gehuurde (niet-huurder) een bedreiging uit wordt de huurder hierop aangesproken.
6. Bij een herhaling van bedreigingen door de huurder wordt direct overgaan tot een juridische procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.
7. Bij twee herhalingen van bedreigingen door een medebewoner/bezoeker vanaf het gehuurde wordt direct overgaan tot een juridische procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.
8. Indien een huurder zich misdraagt ten opzichte van zijn/haar buren en/of andere huurders van de verhuurder, wordt hier tevens een schriftelijke waarschuwing voor verzonden. Herhaling van deze misdragingen zullen na drie keer ook leiden tot een juridische procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.
9. In geval dat een de persoon die dreigt bekend is als ingeschrevene op de wachtlijst, zal de betrokkenen direct van de wachtlijst worden verwijderd en tevens voor de duur van tien jaar worden geplaatst op een zwarte lijst.
10. Personen op de zwarte lijst zullen niet in aanmerking komen voor een plaats op de wachtlijst.
11. Feiten en omstandigheden kunnen ertoe leiden dat er stappen worden overgeslagen en dat direct wordt overgegaan tot een gerechtelijke procedure tot het ontbinden van de huurovereenkomst en het ontruimen van het gehuurde.

5.4. 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.

5.5. Medehuurderschap

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 medehuurderschap [5] indienen welke door de verhuurder moet worden goedgekeurd.

Huisgenoten krijgen niet automatisch medehuurderschap. Medehuurderschap 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 medehuurderschap.

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 medehuurders recht op huurbescherming. Dat betekent dat huurders wettelijk worden beschermd tegen het opzeggen van de huur door de verhuurder. Daarnaast wordt de medehuurder mede verantwoordelijk voor het betalen van de gehele huursom en het plegen van onderhoud en kleine reparaties.

5.6. 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 Mill en Sint Hubert. 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 verplaatsen van een eigen woonwagen bij een ruil van standplaatsen komen volledig voor rekening en risico van de huurders.

5.7. Vaststellen huurprijs na mutatie

Bij het vrijkomen van een huurstandplaats wordt bepaald wat de nieuwe huurprijs wordt conform de regels uit hoofdstuk 2.

5.8. Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders willen soms zelf 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:

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

- 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.

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 inboedel-)verzekering.

Het Besluit kleine herstellingen dateert van 8 april 2003[6]. 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 er op neer dat de herstellingen, die opgenomen zijn in de Lijst van kleine herstellingen (*zie bijlage B*), voor rekening van de huurder komen.

[6] *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 woonwagenlocaties 2021' 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. Medehuurderschap

i. Zelf aangebrachte voorzieningen

Communicatie vindt plaats via de website van de gemeente Mill en Sint Hubert 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
Voorbereidende werkzaamheden voor het schilderwerk	Plamuren, opvullen van gaatjes, butsen, het dichten van geringe krimpscheuren	
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 woonwagen	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 woonwagen 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, geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen	Wassen en schoonhouden van binnen en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen. Voor zover voor de huurder bereikbaar	
Ongedierte	Het bestrijden van vlooien, 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
Zwerfvuil	Regelmatig verwijderen	
Graffiti	Verwijderen voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden en voor zover voor huurder bereikbaar	