

**Beleid beheer**  
**woonwagenlocaties/standplaatsen/woonwagens**  
**Valkenburg aan de Geul**  
Versie d.d. 1 juli 2016

1. Inleiding	3
2. Historie	3
3. Situatie anno 2016	3
3.1 Voorraadbeleid woonwagenlocaties	3
3.2 Overzicht huidige locaties t.b.v. woonwagenbewoners	4
3.3 Partners in Maatwerk Zuid B.V. (PIM)	6
4. Uitgangspunten	7
4.1. Wachtlijst: Inschrijven en Toewijzen	7
4.2 Procedure inschrijvingen (BRP) op woonwagenlocaties.	7
4.3 Wagens en locatie	8
4.3.1 Vervanging huurwagens	8
4.3.2 Sanitair in berging	8
4.3.3 Woonlasten huurwoonwagens	8
5. Handhaving	9
5.1 Handhavingsscenario bestaande woonwagenlocaties	9
5.2 Hennepconvenant Limburg 2012	10
6. Onderhoud en beheer	10
6.1 Veiligheid en Brandoverslag	10
6.2. Onderhoud algemeen	12
7 Communicatie	12
Bijlage 1 Wachtlijstbeheer	13
Bijlage 2 Wachtlijstbeheer	17
Bijlage 3 Algemene voorwaarden huurovereenkomst	22
Bijlage 4 Huurovereenkomst woonwagenstandplaats & berging	32
Bijlage 5 Huurovereenkomst woonwagenstandplaats, woonwagen & berging	33

## 1. Inleiding

Met het vaststellen van het Beleid beheer woonwagenlocaties/standplaatsen/woonwagens gemeente Valkenburg aan de Geul wordt aan de burgers van Valkenburg aan de Geul en aan huidige bewoners van de woonwagenlocaties helderheid en zekerheid gegeven over het door de gemeente Valkenburg aan de Geul te voeren beleid.

De woonwagencultuur is in augustus 2014 door het Nederlands Centrum voor Volkcultuur en Immaterieel Erfgoed aangewezen als immaterieel erfgoed. Met het opstellen van een specifiek woonbeleid voor de doelgroep van woonwagenbewoners wordt recht gedaan aan deze aanwijzing tot immaterieel erfgoed en het behoud ervan, ondanks het feit dat er geen formele rechten en plichten aan kunnen worden ontleend.

Het nieuwe beleid biedt een goede basis om samen met de bewoners te bouwen aan wederzijds vertrouwen en vorm te geven aan de door beide partijen gewenste goede, schone en veilige woonomgeving.

## 2. Historie

In 1991 werd de 'Beleidsnota Wetgeving Wonen Op Een Standplaats In de Jaren Negentig' door de Tweede Kamer vastgesteld. Daarin werd besloten dat alle aparte regels en wetten voor woonwagenbewoners successievelijk zouden worden afgeschaft. Een wijziging van de Woonwagenwet verplichtte iedere gemeente om dichtbij de bebouwde kom een klein centrum in te richten, teneinde de integratie te bevorderen. Vervolgens werd in 1999 de Woonwagenwet volledig afgeschaft en sindsdien zijn woonwagenbewoners geen aparte huisvestingsgroep meer en kunnen in principe alle burgers in Nederland welke worden beschouwd als Nederlands ingezetene een woonwagenstandplaats huren.

## 3. Situatie anno 2016

### 3.1 Voorraadbeleid woonwagenlocaties

Bij het voorraadbeleid in de gemeente Valkenburg aan de Geul wordt uitgegaan van het handhaven van de huidige voorraad woonwagenlocaties. Vrijkomende standplaatsen worden opnieuw verhuurd en huurwagens worden vervangen. De huidige schaarste wordt daardoor echter in stand gehouden, laat staan bestreden. Naar men mag aannemen zal de roep vanuit de doelgroep om meer mogelijkheden 'voor hun kinderen' eerder

toenemen dan verstommen. Voor de volgende generaties bestaat de mogelijkheid een (sociale) huurwoning te betrekken, wanneer - op korte termijn geen mogelijkheden zijn voor huisvesting op de bestaande woonwagenlocaties.

Aanvullend kan het nodig zijn om enkele standplaatsen te laten vervallen om aan de regelgeving te voldoen. Dit komt door de steeds strenger wordende eisen vanuit het bouwbesluit. (bouwbesluit nieuwbouw bij plaatsing nieuwe woonwagens). De bestaande standplaatsen waren ingericht op woonwagens van 4 meter breed. Deze afmeting is inmiddels vergoot, echter zijn de afmetingen van de standplaatsen hier niet op aangepast. Als dit zich voordoet is de Gemeente Valkenburg aan de Geul niet verplicht om de bestaande aantallen te handhaven.

### 3.2 Overzicht huidige locaties t.b.v. woonwagenbewoners

Op dit moment ziet de voorraad standplaatsen/woonwagens op de drie locaties er als volgt uit:

Woonwagenlocaties	Aantal woonwagenstandplaatsen	Aantal huurwoonwagens
1. Hekerbeekweg	<b>17</b>	<b>13</b>
2. Langen Akker	<b>10</b>	<b>6</b>
Totaal standplaatsen en huurwagens	<b>27</b>	<b>19</b>
		<b>Huurwoningen</b>
3.. Casimir Ubaghslaan		<b>6</b>



Figuur 1 Locatie Langenakker



Figuur 2 Locatie Hekerbeekweg



Figuur 3 Casimir Ubagslaan

### 3.3 Partners in Maatwerk Zuid B.V. (PIM)

PIM is met ingang van 1 januari 2016 verantwoordelijk voor alle dienstverlening op het gebied van huisvesting, verhuur en onderhoud, het innen van de huur en de incasso bij niet-tijdige betaling. Daarnaast heeft PIM op het gebied van huisvesting, vervuiling en maatschappelijke problemen ook een signaalfunctie. PIM zal bij signalen van eventuele problemen op maatschappelijk en sociaal gebied en indien nodig, óf zelf actie ondernemen dan wel de bevoegde of noodzakelijke instanties inschakelen. Dit is vastgelegd in de overeenkomst tussen de gemeente Valkenburg aan de Geul en PIM, welke in december 2015 tussen partijen werd gesloten. Een omschrijving van de taken die door PIM uitgevoerd worden is opgenomen in bijlage 1 RAFT modules contract PIM.

## 4. Uitgangspunten

### 4.1. Wachtlijst: Inschrijven en Toewijzen

In aansluiting op de systematiek die gehanteerd wordt in de omliggende gemeenten in de regio Maastricht-Heuvelland, wordt een vergelijkbare systematiek van inschrijven en toewijzen in de gemeente Valkenburg aan de Geul gehanteerd. De gemeente Valkenburg aan de Geul start met ingang van 1 januari 2016 met het hanteren van een wachtlijst, waarbij een toewijzingssystematiek, met als criteria inschrijfduur en geschiktheid wordt gehanteerd. In bijlage 2 zijn de voorwaarden voor inschrijving en toewijzing opgenomen. De wachtlijst wordt beheerd door PIM. Bij de inschrijving wordt onderscheid gemaakt tussen kandidaten die alleen een standplaats zoeken en degenen die in aanmerking willen komen voor een standplaats met daarop een huurwoonwagen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden een voorkeur voor een bepaalde locatie uit te spreken. Deze systematiek wordt in de omliggende gemeenten in de regio Maastricht-Heuvelland reeds succesvol toegepast.

Opgemerkt dient te worden dat door de invoering van de nieuwe Huisvestingswet 2014 (vrijheid van vestiging) kandidaten zonder economische of sociale binding met de gemeente niet geweigerd kunnen worden om zich in te schrijven.

### 4.2 Procedure inschrijvingen (BRP) op woonwagenlocaties.

Indien er een verzoek bij de gemeente (BRP) komt tot het inschrijven van een persoon op een van de woonwagenlocaties wordt er door de gemeente Valkenburg aan de Geul gevraagd worden naar een geldig huurcontract. Op basis van dit getekende huurcontract kan een huurder, medehuurder, partner en kinderen op het woonadres ingeschreven worden. Indien een ander persoon (familielid, kennis, etc.) een verzoek indient tot het inschrijven op een bepaald woonadres dient deze een verklaring van PIM te overleggen waarin verklaard wordt dat er geen bezwaar is tegen de inschrijving. PIM geeft deze verklaring af nadat zij getoetst heeft of er voldoende ruimte is in de woning en er geen beletselen zijn tot inschrijving. Verder geeft PIM aan de huurder aan dat bijschrijvingen geen rechten geven op grotere woonruimte. Bijschrijven van personen die eerder uit een woning zijn gezet in het kader van Damocles beleid, vanwege een huurachterstand of veroorzaken van enige vorm van overlast is niet mogelijk.

## 4.3 Wagens en locatie

Standplaatsen en huurwagens worden in geen geval verkocht aan de zittende of toekomstig huurder. De huurovereenkomsten van wagen en standplaats zijn ondeelbaar, althans kunnen enkel in samenhang worden gezien en gelezen. Derhalve kan iemand, al dan niet huurder van een standplaats met wagen, welke een eigen wagen zou willen aanschaffen en plaatsen zich (opnieuw) inschrijven voor een lege standplaats.

### 4.3.1 Vervanging huurwagens

Wanneer een wagen aan het einde van de technische levensduur (25 jaar) is, kan worden overgegaan tot de aanschaf van een nieuwe huurwoonwagen of de standplaats wordt zonder wagen te huur aangeboden.

Bij vervanging van huurwagens wordt uitgegaan van een standaard afmeting van de woonwagen van 6 x 13 m.

### 4.3.2 Sanitair in berging

De meeste woonwagens (zowel huur als eigendom) beschikken over in pandig sanitair. Het hebben en onderhouden van sanitaire voorzieningen in de bergingen is hierdoor feitelijk overbodig. Bij nieuwbouw wordt geen sanitair meer in de berging geplaatst. In bestaande situaties wordt met ingang van inwerkingtreding van deze notitie geen onderhoud meer verricht aan het sanitair en daar waar mogelijk en gewenst wordt het sanitair verwijderd. Wanneer er geen afspraken kunnen worden gemaakt met de bewoners om het onderhoud zelf over te nemen wordt het sanitair tijdens het eerstvolgende groot onderhoud verwijderd.

### 4.3.3 Woonlasten huurwoonwagens

De huren van de woonwagens en standplaatsen worden jaarlijks per 1 juli verhoogd met het CBS-indexcijfer. PIM voert de huurverhoging uit voor de gemeente, conform het gemeentelijk beleid. Dit houdt concreet in dat PIM een voorstel doet, de bewoners in kennis stelt en de uiteindelijke huurverhoging doorvoert. Met betrekking tot de hoogte van de huurverhoging bepaalt de eigenaar van het woonproduct, in onderhavig geval de gemeente Valkenburg aan de Geul, met welk percentage de huur wordt verhoogd.



Het verhuren van standplaatsen en woonwagens door de gemeente wordt uitgevoerd op basis van sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheid en relevantie, waarbij het uitgangspunt is dat de woningen worden aangeboden onder de huurtoeslaggrens. Heeft de bewoner een inkomen boven het minimum, dan kan er aangesloten worden bij een marktconforme huurprijs.

In geval het bewoners betreft welke een inkomen ontvangen ingevolge de Participatiewet dan dient de huur afgetopt te worden tot het niveau van de huurtoeslaggrens zodat zij in aanmerking komen voor huurtoeslag.

In bijlage 3,4 en 5 zijn de algemene voorwaarden huurovereenkomst en huurovereenkomsten voor respectievelijk een standplaats/berging en standplaats/woonwagen/berging opgenomen.

## **5. Handhaving**

### **5.1 Handhavingsscenario bestaande woonwagenlocaties**

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft als standpunt dat illegale of onrechtmatige handelingen of situaties aangepakt dienen te worden. Hierbij moet men in ieder geval denken aan het illegaal plaatsten van bouwwerken, het zonder rechtsgrond in gebruik nemen van (gemeente)grond, onder(ver)huren, opgeven van onjuist adres in de Basis Registratie Personen (BRP) en/of misbruik van uitkeringen. Hierdoor kan de (negatieve) beeldvorming rond bewoners die zich wel houden aan wet- en regelgeving worden tegengegaan.

In eerste aanleg neemt de gemeente zelf het initiatief tot controle, in het tweede geval wordt gecontroleerd naar aanleiding van een klacht of een tip over een mogelijke overtreding.

Handhaving is “het houden van toezicht op de naleving van rechtsregels en het treffen en ten uitvoer leggen van sancties en maatregelen om overtredingen van rechtsregels te beëindigen of te voorkomen”. Hierbij is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de aard van de overtreding en de mate waarin de overtreder bereid is om aan de overtreding een einde te maken. Het direct starten van een formeel handhavingstraject is niet klantgericht en kan een averechts effect sorteren. Minnelijk overleg met of via PIM kan veelal uitkomst bieden. Als blijkt dat deze aanpak niet werkt, dan wordt er door de gemeente alsnog eenduidig en consequent gehandhaafd.

## 5.2 Hennepconvenant Limburg 2012

Ingevolge het hennepconvenant Limburg 2012 heeft de gemeente als verhuurder van een pand mogelijkheden om de bestrijding van hennep teelt gestalte te geven. De gemeente draagt zorg voor een paragraaf aangaande de ontbinding in hun algemene voorwaarden ter zake de huur van woonruimte, standplaatsen en huurwoonwagens en daarbij behorende bijgebouw, erf of grond aan derden met de strekking dat;

*"Het verboden is in of op het gehuurde, in welke omvang ook, een hennepplantage dan wel een kwekerij van andere planten of zwammen, die kunnen dienen als grondstof voor drugs en/of geestverruimende middelen, te hebben, te laten hebben of door een derde te doen hebben. De aanwezigheid van een kwekerij in of op het gehuurde wordt beschouwd als bedrijfsmatige exploitatie ervan en is in strijd met de woonbestemming en leidt tot ontbinding van de huurovereenkomst".*

Indien door de gemeente aan de hand van een gewezen vonnis een uithuiszetting is bewerkstelligd, dan zal geen herhuisvesting plaatsvinden middels een beroep op de zorgplicht van de gemeente. De vanwege hennep teelt uitgezette huurder kan zich inschrijven in de desbetreffende gemeente in de categorie 'woonwenser'. Inschrijving binnen de categorie 'urgent' kan pas 6 maanden nadat de uitzetting heeft plaatsgevonden.

## 6. Onderhoud en beheer

### 6.1 Veiligheid en Brandoverslag

In het Bouwbesluit zijn voor elk denkbaar bouwwerk uniforme bouwtechnische eisen opgenomen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in eisen met betrekking tot nieuwbouw en eisen voor bestaande bouwwerken. Doorgaans betekent een verzwaring van de eisen bij nieuwbouw, dat een bestaande situatie wordt gedoogd, zolang hierin geen wijzigingen worden aangebracht.

Voor nieuwe woonwagens gelden, naast de gebruikelijke kwaliteitseisen, specifieke voorschriften op het gebied van brandveiligheid. Daarbij is het onderdeel 'weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag' van groot

belang voor de positionering van woonwagens ten opzichte van elkaar. Volgens de NEN 6068 moet de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen een gebouw en een ander gebouw, gelegen op een ander perceel, 60 minuten bedragen. Voor lage gebouwen (de meeste woonwagens bestaan uit één woonlaag) mag deze eis worden gereduceerd tot 30 minuten. Hieraan wordt voldaan indien de onderlinge afstand tussen twee woonwagens minimaal 5 meter bedraagt (inclusief bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen). Dus niet de afstand tot de standplaatsgrens is maatgevend. In de praktijk betekent dit dat er geen problemen zijn, wanneer elke woonwagen minimaal 2,5 meter uit de standplaatsgrens blijft.

In geval van verplaatsing van een woonwagen blijven de eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw van kracht. De wagen hoeft dus niet te worden aangepast vanwege de verplaatsing. Bij nieuwe situaties wordt uitgegaan van de nieuwbouweis (lees: onderlinge afstand tenminste 5 meter).

Zoals uit bovenstaande blijkt is de onderlinge afstand van 5 meter geen regel op zich, maar wordt door de wetgever verondersteld dat door toepassing ervan de brandveiligheid in voldoende mate wordt gewaarborgd. Dit betekent dat gelijkwaardige alternatieven, die tenminste eenzelfde mate van bescherming en veiligheid bieden, kunnen worden toegepast. Deze 'gelijkwaardige' oplossingen kunnen uitkomst bieden indien er geen ruimte is om een afstand van 5 meter aan te houden. Enkele alternatieven kunnen zijn: brandwerende schermen tussen de wagens, brandwerende en –vertragende maatregelen in gevels en ramen en het toepassen van sprinklerinstallaties in woonwagens.

In het 'Bouwbesluit bestaande bouw' zijn geen bepalingen opgenomen over de onderlinge afstanden tussen woonwagens. De wetgever is van mening dat ondanks het ontbreken ervan een voldoende veilige situatie aanwezig is. Achterliggende gedachte is dat bij brand wellicht de direct naastgelegen woonwagens ook schade kunnen oplopen, maar dat de brand waarschijnlijk niet zal resulteren in een onbeheersbare situatie waarbij een groot aantal woonwagens in vlammen zal opgaan. Daarbij komt dat de uitgang van een woonwagen binnen een zeer beperkt aantal meters is bereikt en zich in de regel geen gevaar verhogende open haarden e.d. in een woonwagen bevinden.

Het 'Bouwbesluit bestaande bouw' kent wel minimale voorschriften ter voorkoming dat brand zich snel kan ontwikkelen. Ze hebben veelal betrekking op constructieonderdelen, daken en vloeren. Aanvullende eisen stellen bij een bestaande woonwagen op een bestaande locatie op het moment dat deze voldoet aan het 'Bouwbesluit bestaande bouw' zal dan ook niet snel aan de orde zijn.

## 6.2. Onderhoud algemeen

PIM kan binnen de meerjaren onderhoudsbegroting onderhoudsplanung en begroting (MJOP) via mandaat beschikken over de financiële middelen voor het algemene onderhoud van de standplaatsen/huurwagens. De MJOP zal periodiek aan het college worden voorgelegd ter goedkeuring. Indien er financiële consequenties aan verbonden zijn, zullen deze aan de raad worden voorgelegd ter goedkeuring. Zij hanteren bij de uitvoering van het MJOP de 'beleidsregels aanbestedingen Valkenburg aan de Geul 2014' voor het plaatsen van opdrachten, tevens wordt gebruik gemaakt van de 'preferred supplier bedrijvenlijst' lijst van de gemeente.

Het aanschaffen en onderhouden van combiketels/geisers vindt in opdracht van de gemeente plaats door PIM binnen de MJOP.

De aanschaf en plaatsing van nieuwe huurwoonwagens en het vervangen van bestaande woonwagens is geen onderdeel van de MJOP en zal derhalve via een gemotiveerd raadsvoorstel aan de raad worden voorgelegd.

## 7 Communicatie

PIM zal zorgdragen voor een tijdige en heldere communicatie met de doelgroep, zowel de bewoners van de huidige woonwagenlocaties alsmede de kandidaten op de wachtlijst.

PIM zal tegenover de gemeente Valkenburg aan de Geul verantwoording afleggen door middel van kwartaal-, jaar-, en management rapportages. Het college zal periodiek hierover geïnformeerd worden.

# Bijlage 1 Wachlijstbeheer

## **RAFT modules**

**R**elatie -,  
**A**ministratie -,  
**F**inancieel -,  
**T**echnisch beheer

### Overeenkomst van Opdracht Beheer

#### Woonwagenlocaties Gemeente Valkenburg aan de Geul

---

##### **Relatie beheer**

1. Het onderhouden van contacten binnen de organisatie van de opdrachtgever.
2. Het onderhouden van contacten met de politie, welzijnswerk, nutsbedrijven e.a.
3. Het voeren van werkoverleg met de opdrachtgever.
4. Het deelnemen in contactgroepen, ingesteld door of op last van de opdrachtgever, en het vertegenwoordigen van de opdrachtgever in overlegsituaties voor zover die betrekking hebben op een normale beheersituatie.
5. Het onderhouden van de contacten met de huurders op de woonwagenlocatie.
6. Het verrichten van de loketwerkzaamheden. Waaronder het houden van een spreekuur van 10.00 uur tot 12.00 uur van dinsdag t/m donderdag.
7. Het verzorgen van alle overige correspondentie die niet bij de overige modules zijn vermeld en welke betrekking hebben op het reguliere beheer.
8. Bijwonen van georganiseerd huurderoverleg, voor zover e.e.a. betrekking heeft op het uitvoeren van het reguliere beheer.

## Overeenkomst van Opdracht Beheer

### Woonwagenlocaties Gemeente Valkenburg aan de Geul

---

#### **Administratief beheer**

1. Het voeren van een huurders/gebruikersregister m.b.t. woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens.
2. Het bijhouden van de wachtlijst voor woonwagenstandplaats en huurwoonwagen zoekenden.
3. Het adviseren bij toewijzen van woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens
4. Het bepalen van de betalingscomponenten met betrekking tot de verplichte huursommen.
5. Het assisteren van huurders bij het invullen van de toeslagformulieren .
6. Het tijdig verzorgen van de correspondentie met de huurders in het kader van de jaarlijkse huurverhogingen.
7. Het afsluiten of opzeggen namens opdrachtgever van huurovereenkomsten voor de woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens.
8. Het coördineren en administratief verwerken van mutaties woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens, alsmede de coördinatie van de verwerking daarvan in de financiële administratie.
9. Het verzorgen van de correspondentie met de overige huurders bij vaststelling van de mutatieschade (zie ook Technisch beheer).

## Overeenkomst van Opdracht Beheer

### Woonwagenlocaties Gemeente Valkenburg aan de Geul

---

#### **Financieel beheer**

1. Het voeren van de huuradministratie m.b.t. woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens
2. Het verzorgen van de overige administratie en de kredietbewaking met betrekking tot uitgaven op het gebied van beheer, onderhoud en andere exploitatiecomponenten.
3. Het voeren van de financiële administratie.
4. Het opstellen periodieke financiële overzichten t.b.v. de opdrachtgever, onder andere een jaarbegroting.
5. Het innen van de huur, waaronder wordt verstaan:
  - het opnemen van overige betalingscomponenten in de financiële administratie;
  - het aanmaken van de huurnota's;
  - het versturen van de huurnota's;
  - het verstrekken van telefonische informatie m.b.t. de huurbetalingen;
  - het doorvoeren van de jaarlijkse huurverhogingen in de financiële administratie, conform het overheidsbeleid en het huurbeleid van opdrachtgever;
6. De verwerking van de huurdebiteurenadministratie, waaronder wordt verstaan:
  - het maandelijks verzamelen van de huurdebiteurengegevens;
  - het aanmaken en versturen van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aanmaningsformulieren;
  - het verzorgen van de overdracht van de huurdebiteurendossiers aan de deurwaarder;
  - het bewaken van de voortgang en de begeleiding van de werkzaamheden van de deurwaarder.

## Overeenkomst van Opdracht Beheer

### Woonwagenlocaties Gemeente Valkenburg aan de Geul

---

#### **Technisch beheer**

1. Het organiseren van de dagelijkse onderhoudswerkzaamheden (klachtenonderhoud), waaronder het onderhouden van de contacten met de aannemers en de bewoners, conform de goedgekeurde begroting.
2. Het organiseren en uitvoeren van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> oplevering van woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens in het kader van huuropzeggingen.
3. Aan de hand van een technisch mutatierapport de kosten van mutatieonderhoud vaststellen.
4. Het laten verrichten van mutatieonderhoudswerkzaamheden, conform de goedgekeurde begroting
5. Het verzorgen c.q. doen verzorgen van het planmatig/periodiek onderhoud m.b.t. de in beheer zijnde voorzieningen, waarbij gebruik wordt gemaakt van een meerjarenonderhoudsraming welke jaarlijks geactualiseerd zal worden.
6. Het voeren van de directie en het houden van toezicht op de uitvoering van het klachten, mutatie- en planmatig/periodiek onderhoud.
7. Het bewaken van onderhoudsbudgetten.



## Bijlage 2 Wachtlijstbeheer

### 1. INSCHRIJVEN

#### 1.1. DE INSCHRIJVING

Iedereen kan zich inschrijven voor een standplaats of voor een standplaats met daarop een huurwoonwagen. Aan de inschrijving zijn, net als bij inschrijving voor een huurwoning van de corporaties bij het woningbureau, € 32,- inschrijfkosten verbonden. De inschrijving vindt plaats ten kantore van PIM. Alleen 'natuurlijke personen' en burgers welke Nederlands ingezetenen kunnen zich inschrijven en dienen ook zelf gebruik te maken van de gehuurde standplaats, c.q. de standplaats en de woonwagen.

#### 1.2. VERLENGING INSCHRIJVING

De inschrijving is 2 jaar geldig met de mogelijkheid van verlening. Aan de verlenging zijn geen nieuwe kosten verbonden en de verlengingsduur is wederom 2 jaar. Het aantal malen verlengen is in principe onbeperkt.

#### 1.3. VERVALLEN INSCHRIJVING

De inschrijving komt te vervallen indien:

A: de inschrijving niet of niet tijdig wordt verlengd.

B: een aanbod wordt geaccepteerd en daarmee aan de aanvraag is voldaan.

C: tot driemaal toe een aanbod zonder geldige reden wordt geweigerd

D: de ingeschrevene overlijdt

E: de ingeschrevene hier zelf om verzoekt

F: aan de aanvraag wordt voldaan door middel van een ruiling

Er wordt in geen geval restitutie verleend op het inschrijfgeld.

#### 1.4. WACHTLIJST

De huidige wachtlijst zal worden uitgesplitst in één wachtlijst voor het huren van een standplaats én een aparte wachtlijst voor de huur van een standplaats met daarop een huurchalet.

Als volgordecriterium geldt de inschrijfdatum. In uitzonderlijke gevallen, wanneer bijvoorbeeld tegen de mogelijke toewijzing aantoonbare bezwaren bestaan of omdat er sprake is van een dringende (medische) urgentie bij een andere standplaatszoekende, kan hiervan worden afgeweken.

#### 1.5. MEDEHUURDERSCHAP

Iemand die medehuurder wil worden, kan daartoe een verzoek indienen bij de verhuurder. Bij vertrek of overlijden van de huurder, wordt een medehuurder

automatisch huurder. Als de huurder na ingang van de huurovereenkomst in het huwelijk treedt of een geregistreerd partnerschap aangaat en men gaat samenwonen in het gehuurde, ook dan wordt de partner automatisch huurder. Overige medebewoners, bijvoorbeeld bij niet-geregistreerd samenwonen waarbij sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, moeten voor het verkrijgen van de status van medehuurder een formeel verzoek indienen bij de door de gemeente aangewezen beheerder PIM.

Inwonende kinderen en eventuele overige huisgenoten krijgen niet automatisch het medehuuderschap. Voorwaarde is dat men een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voert. Uit jurisprudentie blijkt dat een gezin niet als zodanig wordt gezien. Bij overlijden van de huurder volgt de medehuurder hem op met dezelfde rechten en plichten, waaronder wettelijke huurbescherming. Voor de uitvoering van genoemd beleid dienen bewoners zich in alle gevallen te richten tot Pim waarna zij bij goedkeuring zich kunnen melden met een verklaring van PIM bij het KCC van de gemeente. Met behulp van deze verklaring kunnen zij de mutaties laten registreren in de Basisregistratie Personen.

#### 1.6. RUILING

Bij woningruil gaat men naar elkaars woning. In geval van woonwagens gaat men dus naar elkaars standplaats én de daarop staande (huur)woonwagen. Hiervoor is toestemming nodig van de verhuurder. Na goedkeuring worden de bestaande huurovereenkomsten vervangen door nieuwe. De opvolgende huurder kan zich niet beroepen op de overeenkomst van zijn voorganger. Dit is van belang omdat er bijvoorbeeld een nieuwe huurprijs kan worden overeengekomen.

Woningruil is mogelijk tussen standplaatsen, tussen standplaatsen met daarop in één of beide gevallen een huurwoonwagen of tussen een standplaats met daarop al of niet een huurwoonwagen en een reguliere huurwoning van een woningcorporatie. De huurder moet in de nieuwe situatie voldoen aan alle wettelijke eisen, bijvoorbeeld het maximum inkomen bij sociale huur. Ook mag er geen sprake zijn van huurachterstand of andere tekortkomingen in de huurdersverplichtingen. Alle kosten, bijvoorbeeld de verplaatsing van eigen woonwagens, komen volledig voor rekening en risico van de huurder.

## 2. URGENTIE EN SPECIFIEKE TOEWIJZINGEN

### 2.1. URGENTIEBELEID

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij bij de toewijzing van een standplaats, of bij toewijzing van een standplaats met daarop een huurwoonwagen, van het volgordecriterium moet worden afgeweken. Aan deze uitzonderingssituatie liggen aantoonbare, dringende medische, sociale en/of; maatschappelijke redenen ten grondslag. Ook afwijkingen van de inkomensgrens zijn beperkt (10%) mogelijk.

Voornemens om af te wijken bij de toewijzing van een standplaats zullen afzonderlijk en met redenen omkleed worden voorgelegd aan de opdrachtgever

## 2.2. TOEWIJZING STANDPLAATS

'Veegwet' in voorbereiding: standplaatsen vallen dan ook onder begrip woonruimte.

## 2.3. AFZIEEN VAN TOEWIJZING

Wanneer een toewijzing op voorhand een verhoogde kans op spanningen tussen huurders (families) onderling doet vermoeden, worden diverse partijen (waaronder de gemeente, de corporaties, maatschappelijk werk en de politie) in de besluitvorming betrokken. Is de uitkomst van dit overleg negatief, dan ontvangt de aspirant huurder een schriftelijke afwijzing. Hierin worden de argumenten die tot dit besluit hebben geleid weergegeven. Vaak heeft zo'n negatief besluit te maken met de specifieke aard (ligging) van de vrijgekomen standplaats en vormen deze argumenten geen belemmering om bij de volgende mogelijkheid elders te leiden tot een reguliere toewijzing.

## 2.4. TWEEDE KANS BELEID

Woonoverlast, bedreiging, wanbetaling, hennepcultuur en het daadwerkelijk overgaan tot het toepassen van fysiek geweld, zowel tegen omwonenden, medewerkers van verhuurder, instanties of eigendommen, worden gezien als handelingen in strijd met goed huurderschap (artikel 7:213 BW). In die gevallen wordt overgegaan tot het ontbinden van de huurovereenkomst door tussenkomst van de kantonrechter.

Toch kunnen mensen onder bepaalde voorwaarden nog een nieuwe kans krijgen.

### 2.5.1 Bij een huurschuld

Als iemand vanwege huurschuld is ontruimd, dan kan hij, nadat de hele schuld is afbetaald, weer in aanmerking komen voor een standplaats of een standplaats met daarop een huurwoonwagen. Soms zijn er echter zoveel schulden, vaak ook bij meerdere schuldeisers, dat aflossing jaren in beslag kan nemen. Als een ex-huurder bereid is een traject voor schuldhulpverlening in te gaan en een andere instelling neemt de schuld bij PIM over (bijvoorbeeld Sociale Zaken Maastricht-Heuvelland of de Kredietbank) dan kan vanaf 3 jaar na datum einde huur, toch een nieuwe start gemaakt worden. Uiteraard worden dan afspraken gemaakt om te voorkomen dat er opnieuw huurschulden ontstaan. Als voorwaarde moet een begeleidingsovereenkomst worden ondertekend waarin de huurder zich voor een periode van minimaal twee jaar (na ingang van de nieuwe huurovereenkomst) bereid verklaart begeleiding door een hulpverleningsinstelling te accepteren.

### 2.5.2 Bij overlast

Een huurder wordt bij overlast niet zomaar uit de woning (woonwagen) gezet. Dan is er echt iets aan de hand. Iemand krijgt dan ook niet zomaar een tweede kans. Om te beginnen komt een ex-huurder die zich opnieuw laat inschrijven op de wachtlijst gedurende een periode van 3 jaar, ingaande op de datum van de ontruiming, niet in aanmerking voor een nieuw aanbod. Na die 3 jaar moet de

betrokkene duidelijk maken dat de overlast zich niet herhaalt. De oprechte belofte om nooit meer overlast te veroorzaken is daarbij niet genoeg. Er wordt een woonbegeleidingsovereenkomst gesloten die in eerste instantie wordt gekoppeld aan een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Indien zich toch opnieuw vergelijkbare problemen als in het verleden voordoen, wordt onherroepelijk een procedure tot ontbinding van deze tijdelijke huurovereenkomst opstart, c.q. wordt de tijdelijke huurovereenkomst niet omgezet in een overeenkomst voor onbepaalde tijd.

### 2.5.3 Bij hennep

Drugs gerelateerde activiteiten, waaronder hennepcultuur, zijn verboden op basis van onze Algemene Voorwaarden. Dit verbod is gebaseerd op de overlast- en veiligheidsrisico's die deze activiteiten voor de omwonenden tot gevolg hebben. Als een huurder dit artikel overtreedt wordt hij in de gelegenheid gesteld om zelf zijn huurovereenkomst te beëindigen. Doet hij dit niet, dan heeft dit altijd een procedure tot ontbinding bij de Kantonrechter tot gevolg. Nadat de huurder is ontruimd kan hij zich wel weer inschrijven, maar krijgt hij gedurende een periode van 3 jaar, ingaande op datum einde huur, geen aanbod.

### 2.5.4 Woonfraude

Onrechtmatige bewoning belemmert de doorstroming en kan andere vormen van fraude en criminele activiteiten in de hand werken. Hierdoor kan woonfraude de leefbaarheid aantasten. Afhankelijk van de bewijslast neemt PIM gepaste (juridische) maatregelen. Binnen de kaders van de wet wordt relevante informatie gedeeld met instanties zoals politie en de Gemeente.

Als het ook de tweede keer mis gaat is er geen pardon. Iemand met een dergelijke huurhistorie kan, indien er wederom een beroep op huisvesting wordt gedaan, worden geweigerd om zich in te schrijven op de wachtlijst.

## 2.5. TOEWIJZING STANDPLAATS MET EIGEN WOONWAGEN

Als de huur van een standplaats met daarop een eigendomswagen wordt beëindigd, dan zal de eigenaar doorgaans zijn wagen meenemen naar zijn nieuwe standplaats of deze verkopen. De standplaats dient immers leeg opgeleverd te worden.

Er kunnen zich echter situaties voordoen, bijvoorbeeld bij overlijden, dat meerdere partijen erbij gebaat zouden zijn, wanneer de verkoop van de wagen en de wederverhuur van de standplaats met elkaar worden gecombineerd. De koper van de wagen wordt tevens de nieuwe huurder van de standplaats.

Hierbij wordt als volgt te werk gegaan:

Door een onafhankelijk taxateur wordt (op kosten van de verkopende partij) de dagwaarde van de wagen bepaald. De wachtlijst wordt aangeschreven en gegadigden voor zowel de huur van de standplaats én de koop van de wagen kunnen dit kenbaar maken. De gegadigde die het langst staat ingeschreven wordt, naast eigenaar van de wagen, de nieuwe huurder van de standplaats.

Komt er met geen kandidaat van de wachtlijst een koop tot stand, dan dient de standplaats alsnog leeg te worden opgeleverd en volgt de gebruikelijke toewijzingsprocedure voor de standplaats.

## Bijlage 3 Algemene voorwaarden huurovereenkomst

### ALGEMENE VOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST STANDPLAATS EN BERGING MET SANITAIRE AANSLUITINGEN

#### HOOFDSTUK 1

##### Algemeen

##### Artikel 1.1

##### Begripsbepalingen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Hoofdverblijf:	De woonruimte waarin betrokkene zijn vaste woon- en verblijfplaats heeft.
Gehuurde:	Standplaats en berging met sanitaire aansluitingen.
Huurprijs:	De prijs die huurder verschuldigd is voor het enkele gebruik van de standplaats en berging met sanitaire aansluitingen.
Standplaats:	Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten (artikel 7:236 BW en artikel 1 lid 1 sub h woningwet)
Veranderingen:	Het wijzigen van de bestaande indeling van de standplaats, dan wel verbouwingen of wijzigingen aan de standplaats en of berging en of sanitaire voorzieningen.
Berging:	Voorzieningengebouw op de standplaats bestemd voor sanitaire inrichtingen dan wel voor opslag van goederen.
Woonwagen:	Een voor bewoning bestemd gebouw, dat geplaatst is op een standplaats, in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor een bouwvergunning als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub h en artikel 40 van de Woningwet is afgegeven.

##### Artikel 1.2

Deze algemene voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.

##### Artikel 1.3

Wijzigingen aan deze algemene voorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

##### Artikel 1.4

De bepalingen in deze algemene voorwaarden gelden voor zover zijn betrekking hebben op het verhuurde.

## **HOOFDSTUK 2** **Levering en aanvaarding**

### **Artikel 2.1**

Verhuurder zal het gehuurde op de overeengekomen datum in een goede staat van onderhoud aan huurder ter beschikking stellen. Wanneer verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen<sup>1</sup> is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

### **Artikel 2.2**

Huurder en verhuurder stellen bij aanvang van de huur in een opnamestaat de onderhoudsstaat en de aanwezige voorzieningen van het gehuurde vast. Tevens wordt in de opname vermeld veranderingen die, in overeenstemming met verhuurder, door de vorige huurder zijn aangebracht, en door de nieuwe huurder in die hoedanigheid worden geaccepteerd. De opnamestaat wordt door beide partijen ondertekend, waarbij ieder een exemplaar ontvangt.

### **Artikel 2.3**

Indien bij aanvang van de huur het gehuurde gebreken vertoont, zal de verhuurder deze gebreken in de regel binnen veertien dagen herstellen.

### **Artikel 2.4**

De huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de ondertekende opnamestaat, tenzij het verhuurde gebreken vertoont die niet tijdens het opstellen van de opnamestaat bekend zijn, en nadien door huurder worden opgemerkt. Deze gebreken worden door huurder binnen veertien dagen na het opmaken van de opnamestaat aan verhuurder schriftelijk kenbaar gemaakt.

### **Artikel 2.5**

Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen opnamestaat is opgemaakt, behoudt huurder zich het recht om binnen veertien dagen na aanvang van de huurovereenkomst door hem geconstateerde gebreken schriftelijk aan verhuurder te melden. De gebreken zullen door de verhuurder in de regel binnen veertien dagen na melding worden verholpen.

## **HOOFDSTUK 3** **huurprijs**

### **Artikel 3.1**

De maandelijkse huurprijs is verschuldigd bij vooruitbetaling vóór de eerste dag van de maand, door storting of overschrijving op bankrekeningnummer : ten name van :

---

<sup>1</sup> Bijvoorbeeld indien de vorige huurder verzuimd heeft om het gehuurde tijdig te ontruimen of doordat verhuurder bepaalde vergunningen niet tijdig heeft verkregen.

#### Artikel 3.2

De huurprijs kan, met inachtneming van de wettelijke regels en voorschriften, op voorstel van de verhuurder worden gewijzigd. De verhuurder zal de voorgestelde huurprijswijziging tijdig schriftelijk aan huurder kenbaar maken, in ieder geval twee maanden vóór ingang van de huurprijswijziging.

#### Artikel 3.3

Indien huurder de huurprijs niet op de overeengekomen datum betaalt treedt hij van rechtswege in verzuim. De verhuurder kan aanspraak maken op nakoming van de verbintenis, bij gebreke waarvan een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst wordt ingesteld. De verhuurder heeft bij wanprestatie zijdens huurder recht op vergoeding van schade, kosten en rente. De vergoeding behelst mede al het verlies aan inkomsten die verhuurder heeft gemaakt en nog zal maken als gevolg deze wanprestatie.

#### Artikel 3.4

De waterschapslasten alsmede eventuele overige lasten en belastingen op het gebruik van het gehuurde zijn voor rekening van huurder.

### **HOOFDSTUK 4**

#### **Verplichtingen verhuurder**

#### Artikel 4.1

Verhuurder is verplicht om het gehuurde in goede staat van onderhoud aan de huurder in gebruik te geven. Daarbij zal de verhuurder het onderhoud verrichten en de eventuele gebreken verhelpen en de woonruimte daarmee in goede staat van onderhoud houden, tenzij het verhelpen van de gebreken onmogelijk is of dat uitgaven vereist zijn die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen of het herstellen van betreffende gebreken onder de verplichtingen van de huurder valt.

#### Artikel 4.2

Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk als het genotsvermindering het gevolg is van de huurder persoonlijk betreffende omstandigheden.

#### Artikel 4.3

Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornissen in het rustig genot van het gehuurde, veroorzaakt door derden.

#### Artikel 4.4

Verhuurder is niet aansprakelijk voor gebreken of tekortkomingen aan het gehuurde waarvan het ontstaan valt binnen de aansprakelijkheid van de huurder.

#### Artikel 4.5

Verhuurder zal huurder tijdig informeren over plannen met betrekking tot groot onderhoud. Verhuurder zal hierover met huurder overleg plegen.



## **HOOFDSTUK 5** **Verplichtingen huurder**

### **Artikel 5.1**

Huurder is verplicht het gehuurde onmiddellijk na het ingaan van de huur in gebruik te nemen overeenkomstig de in de huurovereenkomst vermelde bestemming en zodanig als een goed huurder te gebruiken en te blijven gebruiken tot het einde van de huur.

### **Artikel 5.2**

Huurder zal het gehuurde zelf gebruiken, uitsluitend ter bewoning door hem en zijn gezin, en er zijn hoofdverblijf hebben.

### **Artikel 5.3**

Huurder zal er voor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door hemzelf, door huisgenoten, door dieren waarvoor hij aansprakelijk is dan wel door personen die zich met zijn goedvinden op of in het gehuurde bevinden.

### **Artikel 5.4**

Het is huurder verboden in of op het gehuurde verdovende middelen, genoemd in de Opiumwet, te (laten) vervaardigen, te bereiden, te verwerken, te verkopen, af te leveren of te verstrekken dan wel huisgenoten of derden die zich in het gehuurde bevinden in de gelegenheid stellen verdovende middelen te gebruiken of te verhandelen. De aanwezigheid van een kwekerij in of op het gehuurde wordt beschouwd als bedrijfsmatige exploitatie ervan en is in strijd met de woonbestemming en leidt tot ontbinding van de huurovereenkomst.

### **Artikel 5.5**

Huurder zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde onderverhuren, aan derden in gebruik geven, of de huurovereenkomst aan derden overdragen, in welke vorm dan ook.

Het is huurder tevens verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder:

- op het gehuurde gebouwen of andere opstallen te plaatsen;
- reclameobjecten, antennes of masten aan het gehuurde te plaatsen of te bevestigen;
- in- en uitritten aan te leggen, te verwijderen of te wijzigen;
- (licht) ontvlambare, aan zelfbranding onderhevige of andere voor derden gevaarlijke stoffen of goederen te produceren of op te slaan;
- stoffen die naar de huidige maatstaven gevaarlijk of schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid te produceren, te lozen of op te slaan;
- het gehuurde te verbouwen, geheel of gedeeltelijk af te breken;
- aan de in of op het gehuurde aanwezige CAI-, elektriciteits-, gas- en waterinstallaties enige verandering aan te brengen of daaraan enige uitbreiding te geven.

Verhuurder kan, met in achtneming van de redelijkheid en billijkheid, haar toestemming gemotiveerd weigeren of aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

#### Artikel 5.6

Huurder zal verhuurder, na telefonische of schriftelijke aankondiging daartoe, in de gelegenheid stellen het gehuurde eenmaal per jaar op gebreken te controleren en zo nodig te herstellen.

#### Artikel 5.7

Huurder is verplicht verhuurder onverwijld kennis te geven van schade of gebreken die aan het gehuurde zijn ontstaan of dreigen te ontstaan. Huurder zal de verhuurder in de gelegenheid stellen om de gebreken te herstellen en om onderhoud te verrichten.

Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij de werkzaamheden langer dan veertig dagen duren en er sprake is van een substantiële vermindering van het huurgenot.

#### Artikel 5.8

Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van huurder, tenzij de gebreken het gevolg zijn van niet tijdig herstellen van gebreken door verhuurder waar hij verantwoordelijk is.

Onder geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden vallen in ieder geval:

- het witten en schilderen van de binnenkant van de berging en alle werkzaamheden die hiermee verbonden zijn;
- het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten en spiegels;
- het onderhouden, repareren en vervangen van hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel en dergelijke;
- het schoonhouden en ontstoppen van closets, gootstenen, douches, afvoerleidingen, putten en goten;
- het onderhouden, repareren en vervangen van kraanleertjes, garnituur voor douche- en toiletruimte, kabel- telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- het onderhoud van waterkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleidingen en verwarmingsinstallaties ter voorkoming van bevrozing;
- het schoonhouden van de dakgoten;
- het, zonder dat daar noemenswaardige kosten aan zijn verbonden, gebruikelijke onderhoud en reparatie van verwarmingsinstallaties;
- het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen;
- het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken;
- het bestrijden van ongedierte;
- het regelmatig verwijderen van zwerfvuil op het gehuurde;
- reparaties die het gevolg zijn van opzet, nalatigheid of onachtzaamheid van huurder, huisgenoten en personen of dieren waarvoor hij aansprakelijk is.

Al het overige - groot onderhoud en reparatie - valt onder de verplichting van verhuurder.

#### Artikel 5.9

Huurder is verplicht tot het gehele onderhoud van, en alle reparaties aan de veranderingen aan het gehuurde, door hem zelf aangebracht, of waarvan hij met de vorige huurder is overeengekomen dat deze veranderingen niet door de vorige huurder zouden worden meegenomen. Indien de voornoemde veranderingen zijn aan te merken als zijnde woningverbeteringen die tevens tot gevolg hebben gehad een verhoging van de huurprijs, is ten aanzien van het onderhoud en reparatie van het gehuurde het bepaalde in artikel 5.8 van deze algemene voorwaarden van toepassing.

#### Artikel 5.10

Huurder is verantwoordelijk voor voldoende en juiste ondersteuningspunten om het gewicht van zijn woonwagen te verdelen over de ondergrond van de opstelplek. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het regelmatig, voor eigen rekening en risico, nastellen van de eigen woonwagens. Indien de standplaats schade lijdt als gevolg van overbelasting, is de huurder volledig aansprakelijk voor de schade aan de standplaats die uit de overbelasting voortvloeit. Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de standplaats als gevolg van het niet naleven van de bepalingen zoals omschreven in deze algemene voorwaarden en in het huurcontract.

#### Artikel 5.11

*Huurder is verplicht de eventuele voorzieningen die op de standplaats zijn aangebracht voor de afvoer van hemelwater te gebruiken. Indien huurder deze voorzieningen niet of niet juist gebruikt is de huurder volledig aansprakelijk voor schade die hierdoor ontstaat aan de standplaats.*

#### Artikel 5.12

Indien huurder enige op grond van deze algemene voorwaarden op hem berustende verplichtingen niet nakomt, verbeurt hij, na ingebrekestelling, aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van €114,- en een boete van € 114,- voor elke dag dat de ongeoorloofde toestand voortduurt, onverminderd het recht van verhuurder om de volledige door haar geleden schade te vorderen.

#### Artikel 5.13

Het is de huurder verboden een kampeerwagen, caravan, magazijnwagen, aanhangwagen, keetwagen of ander dergelijk voertuig dat voor de recreatie, (tijdelijke) huisvesting, dan wel anderzijds uitsluitend of mede voor andere dan verkeersdoeleinden wordt gebezigd deze langer dan drie achtereenvolgende dagen te doen of laten staan op de standplaats, parkeerplaats of elders op grond van de verhuurder.

### **HOOFDSTUK 6**

#### Veranderingen aan het gehuurde

##### Artikel 6.1

Huurder zal geen veranderingen aanbrengen aan de buitenkant van het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

##### Artikel 6.2

Indien huurder voornemens is veranderingen aan te brengen aan de binnenkant van het gehuurde, zal hij hier voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder moeten ontvangen, tenzij het verwijderen van deze veranderingen geen noemenswaardige kosten met zich meebrengen. Verhuurder mag deze voorgenomen veranderingen slechts weigeren indien de verhuurbaarheid of de waarde van het gehuurde erdoor zal verminderen. Tevens kan verhuurder toestemming weigeren in geval hij hiertegen zwaarwichtige bezwaren heeft.

Verhuurder zal huurder binnen twee maanden schriftelijk zijn besluit hieromtrent mededelen.

### Artikel 6.3

Verhuurder kan aan de te verlenen toestemming, genoemd in het voorgaande artikel, voorwaarden verbinden met betrekking tot:

- de toe te passen constructie en materialen;
- de voorafgaande overlegging van een bouwvergunning;
- de wijze van uitvoering;
- onderhoud;
- aansprakelijkheid;
- ongedaan making bij het einde van de huur door de huurder dan wel diens rechtsopvolgers;
- het voorkomen van overlast aan derden.

### Artikel 6.4

Huurder zal veranderingen, waarvoor toestemming van verhuurder is vereist, en zonder deze toestemming zijn aangebracht op de eerste aanzegging van verhuurder ongedaan maken, bij gebreke waarvan de huurder volledig aansprakelijk wordt geacht voor alle kosten die voortvloeien uit de ongedaan making van het zonder toestemming veranderde.

Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij deze ongedaan making door verhuurder als voorwaarde aan de verleende toestemming is verbonden.

### Artikel 6.5

Verhuurder is voor het aanbrengen van veranderingen door huurder geen andere vergoeding verschuldigd dan indien en voor zover hij zich daartoe uitdrukkelijk heeft verbonden of voor zover artikel 6: 212 BW hem hiertoe verplicht

## **HOOFDSTUK 7**

### **Risico en aansprakelijkheid**

#### Artikel 7.1

Het gebruik van de onroerende zaak is geheel voor eigen risico van de huurder. De huurder is aansprakelijk voor alle schade die gedurende de huur aan het gehuurde ontstaan, behoudens in gevallen waar de schade niet aan huurder kan worden toegerekend.

Huurder is tevens aansprakelijk voor schade aan het gehuurde als gevolg van handelen door huisgenoten, huisdieren van huurder of door personen die zich met goedvinden van huurder op of in het gehuurde bevinden.

#### Artikel 7.2

Huurder is aansprakelijk voor alle gevolgschade die voortvloeit uit de aan hem toerekenbare schade.

#### Artikel 7.3

Uitsluitend betreffende de aansprakelijkheid voor schade wordt het gehuurde mede geacht te omvatten leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.

**HOOFDSTUK 8**  
**Beëindiging huurovereenkomst**

**Artikel 8.1**

Is de huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangegaan, dan wordt zij na verloop van deze tijd met een even lange tijd verlengd, tenzij de huurovereenkomst door een der partijen tijdig schriftelijk is opgezegd.

**Artikel 8.2**

Huurder kan de huurovereenkomst middels aangetekende brief per de eerste van de maand opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

**Artikel 8.3**

Verhuurder kan de huurovereenkomst met inachtneming van drie maanden opzegtermijn, per aangetekende brief opzeggen. Deze termijn wordt met ieder jaar dat de huurovereenkomst voortduurt verlengd met één maand, tot maximaal zes maanden. Verhuurder geeft, in geval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, schriftelijk de rechtsgeldige gronden aan die tot opzegging van de huurovereenkomst hebben geleid.

**Artikel 8.4**

De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen vier weken schriftelijk verklaart toe te stemmen in de beëindiging dan wel de rechter op verzoek van verhuurder toestemming tot ontbinding heeft verleend.

**Artikel 8.5**

Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de huurovereenkomst op een door hen te bepalen datum met wederzijds goedvinden schriftelijk beëindigen.

**HOOFDSTUK 9**  
**Oplevering van het gehuurde**

**Artikel 9.1**

Huurder zal het gehuurde bij het einde van de overeenkomst geheel ontruimd, in goede staat van onderhoud en voor zover mogelijk in de toestand waarin het zich bij de aanvang van de huur bevond, tenzij er sprake is van geoorloofde veranderingen zoals genoemd in hoofdstuk zes van deze algemene voorwaarden, aan de verhuurder opleveren.

Alle eventuele tot het gehuurde behorende sleutels zullen uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst bij de verhuurder worden ingeleverd.

**Artikel 9.2**

Minimaal twee weken voor het einde van de huurovereenkomst vindt er een eerste inspectie plaats door verhuurder. In een voorlopige opnamestaat wordt door verhuurder en huurder vastgelegd welke

herstellingen en onderhoudswerkzaamheden door huurder vóór het einde van de huur zullen worden uitgevoerd.

Verhuurder en huurder ontvangen beiden een ondertekend exemplaar van de voorlopige opnamestaat.

#### Artikel 9.3

Op de dag van overdracht van het gehuurde vindt er een eindinspectie plaats. Hierbij zullen huurder en verhuurder, voor zover mogelijk, aanwezig zijn. In de eindopname wordt vermeld in hoeverre het gehuurde overeenkomstig de voorlopige opnamestaat is opgeleverd.

In de opnamestaat wordt tevens vermeld de door de opvolgende huurder eventueel over te nemen goederen van huurder. Indien dit het geval is zal er aan de opnamestaat een door de opvolgende huurder ondertekende brief worden toegevoegd waaruit blijkt dat hij akkoord gaat met de over te nemen goederen.

#### Artikel 9.4

Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie, worden de in het inspectierapport weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, behoudens tegenbewijs door huurder.

#### Artikel 9.5

Indien huurder niet het gehuurde in een staat heeft opgeleverd zoals dat volgens de wet en deze algemene voorwaarden behoort, zal de verhuurder alle kosten die gepaard gaan met het herstellen van deze wanprestatie verhalen op de huurder, zonder dat huurder daarvoor eerst in gebreke is gesteld.

Huurder is tevens aansprakelijk voor ontstane huurderving, indien verhuurder, de door huurder verzuimde, herstel en onderhoudswerkzaamheden heeft moeten verrichten, en als gevolg hiervan het gehuurde pas op een later tijdstip dan oorspronkelijk bedoeld aan een opvolgend huurder kan verhuren.

#### Artikel 9.6

Verhuurder heeft het recht alle goederen die na oplevering door huurder op of in het gehuurde zijn achtergelaten, op kosten van huurder te verwijderen, tenzij in de opnamestaat vermeld is dat deze goederen door de opvolgende huurder worden overgenomen.

### **HOOFDSTUK 10** **Milieubepalingen**

#### Artikel 10.1

Huurder onthoudt zich van iedere activiteit die kan leiden tot milieuvervuiling.

#### Artikel 10.2

Bij elk vermoeden of constatering van bodemverontreiniging rust op beide partijen een wederzijdse inlichtingenplicht, ongeacht de oorzaak en omvang van de eventuele verontreiniging.

#### Artikel 10.3

Indien de verhuurder redenen heeft om aan te nemen dat de huurder op het gehuurde terrein bodemverontreiniging heeft veroorzaakt of nog veroorzaakt of dat op andere wijze verontreiniging in de

bodem van het gehuurde aanwezig is of is ontstaan, is de gemeente gerechtigd een bodemonderzoek te (laten) verrichten.

De huurder is verplicht de verhuurder hiertoe in de gelegenheid te stellen en zijn medewerking aan dat onderzoek te verlenen. De kosten van dit onderzoek zijn voor rekening van de verhuurder, tenzij het gestelde in artikel 10.3 van toepassing is.

#### Artikel 10.4

Indien bij het bodemonderzoek, genoemd in het vorige artikel, aannemelijk wordt gemaakt dat de bodem van het gehuurde tijdens de looptijd van de huurovereenkomst door of vanwege de huurder is verontreinigd, komt het verrichte onderzoek voor rekening van de huurder.

De huurder is alsdan tevens verplicht de bodem onverwijld na eerste aanzegging door verhuurder volgens geldende regelgeving voor zijn rekening te saneren.

### **HOOFDSTUK 11**

#### **Slotbepalingen**

#### Artikel 11.1

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing. Huurder verplicht zich tot naleving van de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen en gebruiken met betrekking tot huur en verhuur, voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet wordt afgeweken.

#### Artikel 11.2

De buitengerechtelijke kosten die huurder of verhuurder maakt in geval de andere partij zijn verplichtingen niet nakomt, zijn voor rekening van de wanpresterende partij.

#### Artikel 11.3

Huurder kiest voor de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats op de standplaats waar deze overeenkomst betrekking op heeft.

#### Artikel 11.4

Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de eventuele beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen en of te verwerken. Deze gegevens zullen zonder voorafgaande toestemming van huurder, behoudens wettelijke verplichting daartoe, niet aan derden worden verstrekt.

## Bijlage 4 Huurovereenkomst woonwagenstandplaats & berging

- Artikel 1** Ondergetekende,  
vertegenwoordigd door:  
in de functie van  
hierna te noemen **verhuurster**  
én  
1. **x x NAAM x x** geboren : **dd-mm-jj**  
met debiteurennummer **D000000** hierna te noemen huurder, komen het volgende  
overeen:
- Verhuurster verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt de **woonwagenstandplaats  
inclusief berging, oppervlakte ca. 000 m<sup>2</sup>, gelegen aan de x x adres x x , te  
PLAATSNAAM.**
- hierna te noemen: het gehuurde.
- Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt ter bewoning in een  
woonwagen door de huurder en zijn/haar gezinsleden
- Artikel 2** De overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd met ingang van : **dd-mm-jj**
- Artikel 3.1** De huur bedraagt bij de aanvang van de huurovereenkomst **€ 000,00.** per  
kalendermaand  
( zegge : ----- euro en ----- eurocent ).  
**Huur standplaats incl. berging € .000,00.**
- Artikel 3.2** De huurprijs wordt jaarlijks op voorstel van verhuurster aangepast, met inachtneming van  
de van toepassing zijnde wettelijke regels en voorschriften. De aangepaste huurprijs  
treedt met ingang van de daarvoor vastgestelde datum in de plaats van de op grond van  
deze overeenkomst vastgestelde en/of eerder aangepaste huurprijs.
- Artikel 4** Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene voorwaarden  
woonwagenstandplaatsen  
d.d. 20 januari 2007, met inbegrip van het daarin bepaalde ten aanzien van woonwagens.
- Artikel 5** Huurder verklaart van verhuurster te hebben ontvangen: een exemplaar van de  
"Algemene voorwaarden woonwagenstandplaatsen " d.d. 20 januari 2007.
- In tweevoud opgemaakt te Maastricht op : **dd-mm-jj**
- Huurder : Verhuurster namens :
- Naam**



## Bijlage 5 Huurovereenkomst woonwagenstandplaats, woonwagen & berging

Ondergetekende, vertegenwoordigd door:  
in de functie van  
hierna te noemen **verhuurder**

en

1. **x x NAAM x x** geboren : **dd-mm-jj**  
met debiteurennummer **D000000** hierna te noemen huurder,

tezamen te noemen partijen,  
komen door ondertekening van deze overeenkomst het volgende overeen:

### Artikel 1

Verhuurster verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt de **woonwagenstandplaats met berging, oppervlakte ca. 000 m<sup>2</sup>, gelegen aan de x straat, huisnummer, plaats, en de huurwoonwagen met lengte 00 meter, breedte 0 meter, uitgerust met in pandig sanitair en centrale verwarming excl. combiketel, chassisnummer : \* \* - 0000000000** welke samen één ondeelbare verhuureenheid vormen (verder: het gehuurde);

### Artikel 2

De overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd met ingang van : **dd-mm-jj**

### Artikel 3

- 3.1 De huur bedraagt bij de aanvang van de huurovereenkomst **€ 000,00** per kalendermaand ( zegge : -- euro - eurocent ). **Huur woonwagen € .000,00. Huur standplaats € .000,00.**
- 3.2 De huurprijs wordt jaarlijks op voorstel van verhuurster aangepast, met inachtneming van de van toepassing zijnde wettelijke regels en voorschriften. De aangepaste huurprijs treedt met ingang van de daarvoor vastgestelde datum in de plaats van de op grond van deze overeenkomst vastgestelde en/of eerder aangepaste huurprijs.

### Artikel 4

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene voorwaarden woonwagenstandplaatsen d.d. 20 januari 2007, met inbegrip van het daarin bepaalde ten aanzien van woonwagens.

### Artikel 5

Huurder verklaart van verhuurster te hebben ontvangen: een exemplaar van de “Algemene voorwaarden woonwagenstandplaatsen” d.d. 20 januari 2007.

In tweevoud opgemaakt te Maastricht op : **dd-mm-jj.**

Huurder :

Verhuurster namens :

Naam / evt naam partner