GEMEENTE ZEVENAAR

VERHUURBELEID



WOONWAGENSTANDPLAATSEN 2025

Datum: december 2025
Status: concept ter vaststelling

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
   1.1. Aanleiding 4
   1.2. Doel en achtergronden 4
   1.3. Huisvestingswet 2014 4
   1.4. Woningwet 2015 4
   1.5. Beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' (*BZK d.d. 12-07-2018*) 4
   1.6. Onderwerpen van het verhuurbeleid woonwagenstandplaatsen 2024 5
   1.7. Begripsbepalingen 5
2. Huur en betaling 7
   2.1. De te verhuren objecten 7
   2.2. Huurtarieven standplaats en huurwoonwagen 7
   2.3. Huurbetaling 7
   2.4. Jaarlijkse huurverhoging 7
   2.5. Gedifferentieerde huurbedragen 7
3. Huurachterstand 7
   3.1. Proces inning huurachterstand: "het incassotraject" 7
   3.2. Ontbindings- en nakomingsprocedure 8
   3.3. Executie 9
4. Aanvullende bepalingen 9
   4.1. Woonoverlast 9
   4.2. Ontbinding huurovereenkomst na sluiting op grond van artikel 13b Opiumwet 10
   4.3. Vrije ruimte en urgentiebeleid 10
   4.4. Medehuurderschap 10
   4.5. Woningruil 10
   4.6. Vaststellen huurprijs na mutatie 11
   4.7. Zelf aangebrachte voorzieningen 11
5. Beleid inzake kleine herstellingen 12

BIJLAGE A – Communicatie 13

BIJLAGE B – Beleid inzake kleine herstellingen 14

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het beleid van de gemeente Zevenaar 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. Dit verhuurbeleid is dan ook alleen voor de gemeente van toepassing.

Het 'Verhuurbeleid woonwagenstandplaatsen 2025' is onlosmakelijk verbonden aan het in bezit hebben van standplaatsen. Gezien het streven naar eigendomsoverdracht van alle woonwagenlocatie aan de corporaties, zoals genoemd als te behalen resultaat in het woonwagenprogramma, zal ook het verhuurbeleid, uitgaande van succes, tijdelijk zijn.

Dit document omschrijft het verhuurbeleid van huurstandplaatsen en eventuele huurwoonwagens in de gemeente Zevenaar. Het betreft regels die gebruikelijk zijn bij huurwoningen, zoals verhuur en kosten.

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

1.2. 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. Dit heeft nadien geleid tot het deels verloren gaan van (gemeentelijke) kennis over woonwagenbewoners en hun specifieke woonvorm.

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

1.3. 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 Zevenaar kiest niet voor een dergelijke Huisvestingsverordening voor standplaatsen van woonwagens, maar neemt de regels voor inschrijving en toewijzing op in separate beleidsregels.

1.4. 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.

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

Op 12 juli 2018 is door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' gepubliceerd. Hierin zijn de adviezen van de Nationale Ombudsman ('Woonwagenbewoner zoekt 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.

Voor het onderhavig verhuurbeleid betekent dit concreet:

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 opstelling en uitvoering van 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.'

1.6. Onderwerpen van het verhuurbeleid woonwagenstandplaatsen 2024

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 huurprijsbepaling en het beleid bij mutaties en medehuurderschap. Ook zijn regels opgenomen voor zelf aangebrachte voorzieningen en woningruil. Regels voor inschrijving en toewijzing zijn separaat opgenomen in een beleidsregel.

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.

1.7. Begripsbepalingen

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

   Bij de integratie van de regelgeving inzake de huisvesting van woonwagenbewoners in de Huisvestingswet per 1 maart 1999, zijn op uitdrukkelijk verzoek van de Tweede Kamer in die wet bepalingen opgenomen op grond waarvan woonwagenbewoners tijdelijk (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.

   De gemeente Zevenaar 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 nu. Deze praktijk waarborgt dus in beginsel dat standplaatsen in principe behouden blijven voor woonwagenbewoners.

b. *Beheerder* – degene die namens de verhuurder contactpersoon is voor de huurders. De beheerder verzorgt het beheer en onderhoud van de standplaatsen en huurwoonwagens.

c. *Huishouden* – een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.

d. *Huurder* – persoon aan wie een verhuurder tegen betaling en voor bepaalde of onbepaalde tijd huurgenot van een zaak (standplaats met voorzieningengebouw en eventueel een huurwoonwagen) verschaft.

e. *Huurovereenkomst* - de overeenkomst tussen de huurder en de verhuurder van de standplaats al dan niet met huurwoonwagen en toebehoren, waarin de huurbepalingen voor de standplaats zijn geregeld.

f. *Mantelzorg* – intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

g. *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 Zevenaar, zoals bedoeld in paragraaf 3.2.

i. *Locatie* – elk van de woonwagenlocaties in de gemeente Zevenaar.

j. *Standplaats* – een kavel die is bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten (*artikel 1, laatste gedachtestreep, sub C van de Woningwet.*).

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

l. *Verhuurder* – de gemeente Zevenaar.

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, zoals omschreven in artikel 1, laatste gedachtestreep, sub B van de Woningwet. Een versteende woonvorm geplaatst op een woonwagenstandplaats, een prefabwoning, chalet of houtskeletbouwwoning wordt in dit beleid ook gezien als woonwagen.

2. Huur en betaling

2.1. De te verhuren objecten

Het verhuurbeleid heeft betrekking op de woonwagenlocaties binnen de gemeente Zevenaar. Concreet gaat het om de verhuur van standplaatsen in eigendom van de gemeente met of zonder huurwoonwagens, al dan niet met berging c.q. sanitaire unit.

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 en/of huurwoonwagen.

2.3. Huurbetaling

Huur is een zogeheten 'brengschuld'. Dit wil zeggen dat de huur vooraf moet worden betaald. Bijvoorbeeld: de huur voor de maand april dient uiterlijk 31 maart op de rekening van de verhuurder zijn bijgeschreven; de huur voor juni op 31 mei, enzovoort. Huurbetaling geschiedt via automatische incasso ~~of~~ een maandelijkse nota.

2.4. 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 Zevenaar 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 maximale huurprijs volgens het puntensysteem (WWS);
b. bij de jaarlijkse huurverhoging wordt aangesloten op het (maximale) percentage dat jaarlijks vastgesteld wordt door het rijk. De gemeente kiest als verhuurder in de regel voor het maximale percentage;
c. huurverhogingen worden jaarlijks doorgevoerd per 1 juli.

2.5. Gedifferentieerde huurbedragen

In het verhuurbeleid is de kwaliteit bepalend 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.

3. Huurachterstand

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

3.1. Proces inning huurachterstand: "het incassotraject"

1. Bij een niet-betaalde maandhuur, betaling binnen 30 dagen, wordt een herinnering met betaaltermijn van 14 dagen verzonden.
2. Bij het uitblijven van een betaling zal nog een aanmaning worden verzonden die binnen 14 dagen moet worden betaald.
3. Als binnen de betaaltermijn van de aanmaning niet is betaald, kan de invordering overgedragen

worden aan de deurwaarder. Er worden dan extra kosten in rekening gebracht als er niet direct een betaling wordt gedaan.

4. Naar aanleiding van de voorgaande brieven is het in principe nog steeds mogelijk om bij de huur innende partij een betalingsregeling af te sluiten. De beheerder wordt van de sommatie op de hoogte gesteld en zal de huurder, indien hij hem/haar kan bereiken, ook nog wijzen op de ernst van de situatie en adviseren contact met de huur innende partij op te nemen. In dat contact wordt bezien:
   a. of met de huurder afspraken gemaakt kunnen worden over het inlopen van de huurschuld en tijdige huurbetaling;
   b. of hulp bij schuldsanering of budgetbeheer noodzakelijk wordt geacht;
   c. of (overige) zorg nodig is, mogelijk als gevolg van meervoudige problematiek.
5. Als niet tot betaling is overgegaan en de deurwaarder ook geen betalingsregeling heeft kunnen treffen, wordt tot dagvaarden overgegaan. Op dat moment is de weg van het gerechtelijk traject ingeslagen.

3.2. Ontbindings- en nakomingsprocedure

Bij verhuur kan de gemeente Zevenaar in haar hoedanigheid als verhuurder onderscheid maken tussen drie verschillende procedures:

1. *De nakomingsprocedure (zonder ontbinding en ontruiming)*

   Bij een nakomingsprocedure wordt alleen een geldbedrag van de huurder gevorderd.

   Wanneer huurbetaling ondanks de onder 3.1 genoemde inspanningen uitblijft, wordt een nakomingsprocedure opgestart, tenzij sprake is van een huurachterstand van 3 maanden of meer. Er zal gevraagd worden om de huurder te veroordelen tot betaling van de huurachterstand, de gemaakte kosten en overige schade alsmede de contractuele boete. Na een veroordeling zal de gemeente het verschuldigde gaan invorderen. Bij een huurachterstand van 3 maanden of meer volgt in principe een ontbindingsprocedure.

2. *De 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 ontbindings-ontruimingsprocedure*

   Bij een ontbindings-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[1] of er is sprake van herhaalde wanprestatie (de huurder heeft in het verleden meer dan drie keer in

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

het "incassotraject" van de gemeente gezeten, zoals omschreven onder 3.1[2]),

Is er een vonnis gewezen in de ontbindings-/ontruimingsprocedure, dan zal deze ook daadwerkelijk worden uitgevoerd c.q. geëxecuteerd. Het is vanaf toewijzing vonnis in principe niet mogelijk om alsnog de openstaande schulden zonder gevolgen te betalen.

Wanneer de ontbindings-/ontruimingsprocedure wordt opgestart en de huurder betaalt kort voor of na het uitbrengen van de dagvaarding alsnog de huurachterstand, zal de gemeente in de regel de ontbindings-/ontruimingsprocedure alsnog doorzetten.

Het staat de gemeente vrij om van de hiervoor omschreven procedures af te wijken wanneer daartoe naar haar oordeel aanleiding bestaat.

3.3. Executie

Wanneer de wederpartij na betekening van het vonnis niet aan de inhoud van het vonnis heeft voldaan, kan zonder verdere interventie van een rechter op verzoek van de eisende partij (de verhuurder) overgaan worden tot het leggen van beslag. De belangrijkste beslagen die wij kennen zijn het beslag op het inkomen, uitkering/loon, op een bankrekening en op (on)roerende zaken. Deze zullen bij de procedure bij de rechtbank mee worden geëist.

Het meest voorkomende beslag is een beslag op inkomsten (loon of uitkering), een zogenaamd loonbeslag. Na het beslag leggen daarvan is de derde (werkgever) verplicht binnen vier weken verklaring te doen (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 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.

4. Aanvullende bepalingen

4.1. 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.

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

Bij extreme overlast van en bedreigingen door bestaande huurders bestaat de mogelijkheid om de huur op te zeggen of de huurovereenkomst te laten ontbinden.

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

Indien de standplaats, woonwagen of het bijgebouw gesloten wordt op grond van art. 13b Opiumwet, vormt dit een grond om de huurovereenkomst buitenrechtelijk te ontbinden (artikel 7:231 lid 1 BW).

4.3. Vrije ruimte en urgentiebeleid

Een verhuurder heeft een – beperkte – speelruimte om af te wijken van de toewijzingsregels. Dat kunnen dringende medische of sociale redenen zijn. Ook afwijking van de inkomensgrens is beperkt mogelijk. Vooralsnog is er geen aanleiding om deze speelruimte te benutten. In dit verhuurbeleid worden geen urgente gevallen aangewezen waaraan voorrang wordt verleend. Dit staat los van de hardheidsclausule. De verhuurder heeft in bijzondere gevallen altijd de mogelijkheid af te wijken van de reguliere regels in dit beleid.

4.4. 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 [3] 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.

4.5. Woningruil

Bij woningruil spreken twee huurders met elkaar af om van woonruimte te ruilen. Voor woningruil is toestemming nodig van de verhuurders van beide woningen. Als de verhuurders hiermee instemmen, worden de twee bestaande huurcontracten beëindigd en worden er twee nieuwe huurcontracten opgesteld. De opvolgende huurder kan zich niet beroepen op het huurcontract van zijn voorganger. De nieuwe huurprijs is gebaseerd op dit verhuurbeleid en de huurprijsbepaling (*zie ook par. 2.6*).

Woningruil is uitsluitend toegestaan tussen woonwagens of standplaatsen onderling en bij een ruil met een huurder van een reguliere woning in de gemeente Zevenaar. De nieuwe huurder moet voldoen aan alle wettelijke eisen, zoals bijvoorbeeld het maximum inkomen bij sociale huur, en aan de eisen uit dit verhuurbeleid én het kunnen aantonen afstammeling te zijn van woonwagenbewoners.

Let op:

1. Een huurder moet in elk geval voldoen aan het afstammingsbeginsel en dient huurschuldenvrij te zijn.

[3] *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.*

2. De kosten voor het eventueel verplaatsen van een eigen woonwagen bij een ruil van standplaatsen komen volledig voor rekening en risico van de huurders.

4.6. Vaststellen huurprijs na mutatie

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

4.7. 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 wel of geen toestemming kan worden verleend:

- De zelf aangebrachte voorziening mag niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde;
- De verhuurbaarheid mag niet worden geschaad;
- De zelf aangebrachte voorziening moet technisch verantwoord zijn en mag niet in strijd zijn met het Bouwbesluit en/of andere geldende regels zoals brandveiligheids-, gas- of elektrotechnische voorschriften, milieuhygiëne, etc.
- Indien een omgevingsvergunning benodigd is, heeft de huurder de verantwoordelijkheid deze vergunning te verkrijgen.

Besluitvorming over 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.

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. 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.

5. 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 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.

Herstellingen die opgenomen zijn in de Lijst van kleine herstellingen (conform artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, *zie bijlage B*) komen voor rekening van de huurder.

BIJLAGE A – Communicatie

Het 'Verhuurbeleid woonwagenstandplaatsen 2025' zal gecommuniceerd worden naar de huidige en toekomstige bewoners.

Communicatie vindt plaats via de website van de gemeente Zevenaar 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	