gemeente Steenbergen

BM1704509

Raadsvergadering
25 januari 2018

Agendanummer

Onderwerp
Woonwagenbeleid 2018, Verhuurbeleid woonwagenlocaties 2018 en Verordening staangeld 2018

Steenbergen; 19 december 2017

Aan de raad,

1. Inleiding
Na vaststelling van het plan van aanpak om te komen tot normalisatie van de woonwagencentra in de gemeente Steenbergen, bleek als eerste dat er woonwagenbeleid ontbreekt om succesvol over te kunnen gaan tot normalisatie van de woonwagencentra. Het woonwagenbeleid en het verhuurbeleid woonwagenlocaties 2018 dient door de raad te worden vastgesteld, alsmede de verordening staangeld 2018.

2. Achtergrond
Gebleken is dat er jaren onvoldoende aandacht is besteed aan de woonwagencentra in Steenbergen, waardoor er diverse onwenselijke situaties zijn ontstaan, zoals brandonveiligheid, illegale bouwwerken etc. Het college heeft dan ook besloten dat er tot een normalisatie van de woonwagencentra gekomen moet worden, wat inhoudt dat de woonwagencentra vergelijkbaar moeten zijn met iedere andere straat of woonwijk in de gemeente en de bewoners dezelfde rechten en plichten hebben.

3. Overwegingen
Op 7 november jl. hebben wij de raad middels een raadsmededeling geïnformeerd over het traject om uiteindelijk te komen tot normalisatie van de woonwagencentra in de gemeente Steenbergen. Om een en ander mogelijk te maken is het noodzakelijk woonwagenbeleid op te stellen. Daarnaast dient een helder, gemotiveerd verhuurbeleid opgesteld te worden met betrekking tot de verhuur van standplaatsen.

<u>Woonwagenbeleid 2018: verkoop standsplaatsen aan huurders</u>
De gemeente heeft 3 woonwagenlocaties op haar grondgebied met in totaal 28 standplaatsen, waarbij:
- alle standplaatsen eigendom zijn van de gemeente (standplaatsen zijn volgens jurisprudentie 'woonruimte');
- de gemeente geen woonwagens in eigendom heeft;
- er een eerste inventarisatie heeft plaatsgevonden van het woonwagenbezit. Hieruit blijken achterstanden in huurbetaling, contracten en onderhoud.

Locatie standplaatsen	Kern	Aantal
Westlandse Langeweg	Steenbergen	15
De Weel	Dinteloord	9
Tolsedijk	Nieuw-Vossemeer	4

Er zijn een aantal varianten uitgewerkt hoe de gemeente met woonwagenlocaties en het verhuren van standplaatsen om kan gaan. Voorkeursvariant voor woonwagenbeleid is verkoop van de standplaatsen aan de huidige huurders en de standplaatsen die niet gekocht worden op termijn over te dragen aan de woningcorporatie. Deze variant levert op korte termijn zichtbare resultaten, levert een financieel voordeel op en heeft vanuit de doelgroep positieve weerklank gekregen. Verkoop van standplaatsen staat handhaving van wet- en regelgeving niet in de weg. Als bewoners de mogelijkheid wordt geboden om eigenaar van de standplaats te worden, zal het vertrouwen van bewoners in de gemeente toenemen, waardoor woonwagencentra toegankelijk worden voor medewerkers en het toezicht toeneemt.

Doelstelling

- Kwalitatief goede huisvestingsmogelijkheden bieden voor de doelgroep die op de woonwagencentra woont en wil wonen.
- Bestaande huisvesting upgraden naar geldende wet- en regelgeving en, voor zover nodig, in goede staat van onderhoud brengen.
- Mogelijk maken verkoop standplaatsen aan huidige huurders.
- De niet-verkochte standplaatsen aan te wijzen als te behouden kernvoorraad voor de verhuur en alsnog proberen over te dragen aan de corporaties.

Gewenste resultaten eind 2020

1. Op de locaties wonen alleen personen die op een adres zijn ingeschreven;
2. De huurstandplaatsen zijn in eigendom van de residerende hoofdbewoners, of de huurstandplaatsen zijn in eigendom van en worden verhuurd door een woningcorporatie.
3. Er wordt door alle bewoners, indien van toepassing, huur betaald voor standplaatsen en er zijn geen hogere huurachterstanden dan gebruikelijk is bij een woningcorporatie;
4. Er bevindt zich uitsluitend gelegaliseerde bebouwing op de woonwagenlocaties, voor alle opstallen is een omgevingsvergunning verleend;
5. De standplaatsen zijn helder afgebakend, er is geen sprake van niet legale ingebruikname van terreinen;
6. Het eventueel achterstallig onderhoud bij de huurstandplaatsen is in beeld gebracht en weggewerkt;
7. Waar nodig heeft de gemeente het onderhoud, beheer en handhaving van de openbare ruimte geoptimaliseerd;
8. Er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats op de woonwagencentra behoudens datgene wat middels het bestemmingsplan is toegestaan en waar uitdrukkelijk toestemming voor is verleend.
9. Er is geen sprake van milieuoverlast in welke vorm dan ook.
10. Er is inzicht in de behoefte aan standplaatsen binnen de gemeente Steenbergen.
11. De corporatie zorgt voor de exploitatie, het beheer en het onderhoud van de huurstandplaatsen op de woonwagencentra.
12. Geïnteresseerden voor een standplaats dienen zich op reguliere wijze in te schrijven bij de corporaties. Er is geen separate wachtlijst.
13. Uitkeringsgerechtigden worden actief begeleid, waarbij de inzet is gericht op re-integratie in het arbeidsproces of het starten van een eigen onderneming.
14. Actieve inzet op het terrein van zorg, onderwijs en welzijn, zodat bewoners die daar recht op hebben, actief gebruik maken van voorzieningen op het terrein van onderwijs, gezondheidszorg, welzijn en toeleiding naar werk en daarbij ondersteund worden.

<u>Verhuurbeleid woonwagenlocaties 2018</u>

Het doel van het verhuurbeleid is een helder, gemotiveerd beleid te formuleren met betrekking tot de verhuur van woonwagenstandplaatsen. Tot de overdracht aan de huurder c.q. de corporatie(s) een feit is, beheert de gemeente de verhuur van woonwagenstandplaatsen. Er zal gewerkt worden met een lijst van geregistreerde standplaatszoekenden, waarbij het afstammingsbeginsel zal worden gehanteerd. Dit houdt in dat een standplaats die vrijkomt alleen beschikbaar komt voor mensen die woonwagenbewoner zijn of afstammen van woonwagenbewoners. Hiermee doen we recht aan zowel de wens van de woonwagenbewoners, als aan het onderzoek van de Nationale Ombudsman, 'Woonwagenbewoner zoekt

standplaats', waarin is aangegeven dat de culturele identiteit van woonwagenbewoners als mensenrecht bijzondere bescherming behoeft en wordt erkend.
Deze notitie omschrijft het verhuurbeleid van huurstandplaatsen in de gemeente Steenbergen. Het betreft gebruikelijke voorwaarden op het gebied van inschrijving, toewijzing, verhuur, kosten, huurdersoverleg en kosten.

Verordening staangeld 2018
Indien eigenaren van woonwagens wel een standplaats gebruiken, hier maandelijks een bedrag voor betalen maar niet over een rechtsgeldige huurovereenkomst beschikken, dan spreken we van 'betaling staangeld'.
Aan alle gebruikers van standplaatsen zonder geldige huurovereenkomst zal een huurovereenkomst worden aangeboden met een huurbedrag dat gelijk is aan het per 01-09-2017 betaalde staangeld.
Voor die gebruikers die géén huurovereenkomst wensen af te sluiten dient een 'Verordening staangeld 2018' te worden opgesteld. Het staangeld zal minimaal €50,- per maand hoger zijn dan het bedrag dat tot nu toe wordt betaald.

Door het vaststellen van het woonwagenbeleid 2018 (publiekrechtelijk) en het verhuurbeleid woonwagenlocaties 2018 (privaatrechtelijk; de gemeente in haar rol als 'verhuurder') ontstaan er duidelijke beleidsmatige en juridische kaders voor het voeren van adequaat beleid ten aanzien van de woonwagenlocaties. Tussen de publiek- en privaatrechtelijke rol van de gemeente is daarmee een duidelijke scheiding aangebracht.

Het woonwagenbeleid en het verhuurbeleid zijn in concept door het college vastgesteld en dienen uiteindelijk door de raad te worden vastgesteld. Conform de gemeentelijke inspraakverordening is er een consultatieronde gehouden onder de doelgroep van huurders door het houden van individuele gesprekken met alle huurders, waarbij zij mondeling hun zienswijzen konden inbrengen. Uiteraard konden er ook schriftelijke zienswijzen worden ingediend.
Bijna alle bewoners stonden positief tegenover het woonwagen- en verhuurbeleid en het daarin opgenomen afstammingsbeginsel en de meeste bewoners gaven ook aan graag de standplaats te willen kopen. Er zijn wel een aantal vragen gesteld, waarvan enkele vragen hebben geleid tot de volgende verduidelijkingen in de beleidsstukken:

- in het woonwagenbeleid is verduidelijkt dat bij toewijzing van een standplaats aan de eerst rechthebbende op de lijst van standplaatszoekenden, deze niet verplicht is de woonwagen over te nemen. De huurder dient hiermee rekening te houden, met als gevolg dat de huurder de woonwagen wellicht zelf van de standplaats moet halen;
- in het woonwagenbeleid is toegevoegd dat het huurafhankelijk recht van opstal ook kan gelden voor de andere opstallen dan alleen de woonwagen;
- in het woonwagenbeleid is bij het onderdeel Mantelzorg toegevoegd dat mantelzorgwoningen bij woonwagens niet vergunningvrij kunnen worden geplaatst. Met een omgevingsvergunning is het in bepaalde gevallen wel mogelijk;
- het woonwagenbeleid en het verhuurbeleid zijn op elkaar afgestemd voor wat betreft de definitie van het afstammingsbeginsel.

Alle vragen zullen worden gebundeld en beantwoord en naar de bewoners worden toegestuurd.

4. Middelen
Nadat het beleid is vastgesteld, zullen er plannen van aanpak worden opgesteld voor ieder woonwagencentrum. Hierin zullen de kosten worden geraamd. Globaal dient rekening gehouden te worden met de volgende kosten:

1 Kadastrale inmeting/splitsing	28 standplaatsen á € 480,-	€13.440,-
2 Individuele verkoopkaarten	28 á €100,-	€ 2.800,-
3 Notariskosten	28 á €600,-	€16.800,-
4 Externe inhuur	(indicatief voor één jaar) €36.000 x 3	€108.000,-
5 verplaatsen woonwagens	indicatief € 10.000,- x 2	€ 20.000,-

6 aanpassen bestemmingsplannen	3 x €1500,-	€ 4.500,-

Totaal		€ 165.540,-

Voor het traject tot normalisatie van de woonwagencentra is 3 jaar uitgetrokken, op basis van ervaringen van andere gemeenten. De kosten hiervan hebben derhalve geen structureel karakter en kunnen ten laste van de algemene reserve worden gebracht. Via een storting in een egalisatiereserve woonwagenbeleid kunnen de opbrengsten van verkoop standplaatsen ook ten bate van de reserve komen.

5. Risico's

Met een vastgesteld woonwagenbeleid en verhuurbeleid zijn de kaders waarbinnen gehandeld wordt, vastgelegd, wat eventuele risico's in de vervolgaanpak beperkt.

6. Communicatie/Aanpak

- Na vaststelling dit beleid publiceren conform de wettelijk voorgeschreven wijze
- Integrale controle (nulmeting) in 2018
- Opstellen plannen van aanpak ter uitvoering beleid vanaf 2018
- Aanpassing huurovereenkomst, vestigen recht van opstal, etc. vanaf 2018
- Legalisatie bouwwerken, handhaving illegale bouwwerken vanaf 2018
- Normalisatie woonwagencentra 2020

7. Voorstel

1. Het woonwagenbeleid 2018, het verhuurbeleid woonwagenlocaties 2018 en de Verordening staangeld 2018 vaststellen, conform bijgevoegde raadsbesluiten;
2. Het beleid en de verordening op de gebruikelijke wijze bekend te maken.
3. Een eenmalig bedrag van € 166.000,- beschikbaar te stellen vanuit de algemene reserve via een storting te doen in een egalisatiereserve woonwagenbeleid om uitvoering te kunnen geven aan het beleid en daarmee de opbrengsten ook ten bate van deze reserve te laten komen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Steenbergen,

de secretaris	de burgemeester
M.J.P. de Jongh, RA	R.P. van den Belt, MBA