

Raadvragen – de heer Knop / Volkspartij
Varianten woonwagengebeleid

Varianten

Er zijn vijf varianten uitgewerkt hoe de gemeente Steenbergem met woonwagelocaties en het verhuren van standplaatsen om kan gaan:

1. De situatie blijft zoals deze nu is: de gemeente verhuurt standplaatsen.
2. Afbouwbeleid: dit houdt in dat vrijkomende standplaatsen door verhuizing of overlijden, niet langer in de verhuur worden aangeboden, maar worden opgeheven. Zo zullen op den duur alle standplaatsen die door de gemeente worden verhuurd, zijn verdwenen en de woonwagelocaties opgeheven.
3. Stringent verhuurbeleid: om locaties voor de toekomst in te kunnen zetten voor woningbouw of alsnog over te dragen aan de corporatie, worden de locaties door stringent verhuurbeleid 'genormaliseerd'.
4. Verkoop standplaatsen aan huurders: enerzijds verkoop van standplaatsen aan huurders door middel van koop (op afbetaling) en anderzijds de overgebleven standplaatsen als kernvoorraad aan te wijzen en (alsnog) proberen over te dragen aan de corporatie.
5. Overdracht aan de corporatie: ondanks het feit dat de overname door corporaties uitdrukkelijk is opgenomen in het Besluit Beheer Sociale Huursector van december 1999, is dit (nog) niet gebeurd. Zij kunnen hier niet toe worden gedwongen.

3. Beoordeling varianten

De verschillende varianten zijn uitgewerkt en op sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen beoordeeld.

Variant 1 – De huidige situatie blijft zoals deze nu is

<i>Sterke punten</i>	<i>Kansen</i>
Weinig extra investeringen benodigd.	Geen.
<i>Zwakke punten</i>	<i>Bedreigingen</i>
Geen stimulans voor doelgroep om contracten en vergunningen te regelen.	Bewoners bepalen wie standplaats krijgt, terwijl gemeente eigenaar is. Oneigenlijke rol gemeente als verhuurder blijft bestaan.

Variant 2 – Afbouwbeleid

<i>Sterke punten</i>	<i>Kansen</i>
Het aantal standplaatsen neemt geleidelijk aan af.	Er komen op den duur gronden vrij voor andere bestemmingen. Standplaatszoekenden kunnen niet langer terecht bij de gemeente en zullen een huurhuis van de corporatie moeten gaan afnemen.
<i>Zwakke punten</i>	<i>Bedreigingen</i>
Het wonen in een woonwagen is een nationaal en internationaal erkende woonvorm en wordt in deze variant teniet gedaan.	De doelgroep zal hierop acties gaan voeren. Mogelijk veroordelingen van het College van de

	Rechten van de Mens, de Nationale Ombudsman, e.d. Veel negatieve publiciteit.
--	--

Variant 3 – Stringent verhuurbeleid

<i>Sterke punten</i>	<i>Kansen</i>
<p>De grond blijft eigendom van de gemeente.</p> <p>De mogelijkheid tot herontwikkeling van de gronden c.q. de overdracht van de gronden aan de corporatie(s), blijft bestaan.</p> <p>Ook in deze variant wordt (uiteindelijk) de normalisatie bereikt.</p>	<p>Door stringent incassobeleid kunnen de huurschulden worden teruggebracht tot aanvaardbare achterstanden (maximaal 1-2 maanden).</p>
<i>Zwakke punten</i>	<i>Bedreigingen</i>
<p>Er ontbreekt voor de hoofdbewoners een stimulans om mee te werken aan de legalisatie c.q. normalisatie van de verhuur c.q. het verkrijgen van de wettelijk verplichte vergunningen.</p> <p>In plaats van extra inkomsten zal dit de gemeente juist extra geld gaan kosten: handhaving, juridische procedures, hoge inzet van personeel (intern en extern).</p>	<p>Mogelijk negatieve publiciteit vanwege acties / protesten vanuit de doelgroep woonwagenebewoners wegens het veel strenger toepassen van regulier beleid c.q. het gaan handhaven op zaken die al sinds jaar en dag bestaan.</p> <p>Oneigenlijke rol gemeente als verhuurder blijft bestaan.</p>

Variant 4 – Verkoop standplaatsen aan huurders, overige standplaatsen overdragen aan corporatie(s)

<i>Sterke punten</i>	<i>Kansen</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Het eigen woningbezit wordt bevorderd. - vanaf dag 1 zijn kopende bewoners zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. - Inkomsten verkoop kunnen oplopen tot €1.000.000. - zij die niet kunnen/willen kopen vormen sociale kernvoorraad - stimulans om mee te werken aan legalisatie, als voorwaarde voor koop - eigenaar wordt belastingplichtig voor WOZ/OZB - eigenaar mag zelf bepalen aan wie standplaats verkocht wordt. Bij huur standplaats bepaalt gemeente/corporatie aan wie standplaats wordt toegewezen 	<ul style="list-style-type: none"> - Positieve publiciteit vanuit de doelgroep en aanverwante partijen. - groei vertrouwen tussen bewoners en gemeente - De standplaatsen en omgeving gaan er beter verzorgd uitzien - de corporatie neemt alleen de sociale kernvoorraad over.
<i>Zwakke punten</i>	<i>Bedreigingen</i>

De koop op afbetaling duurt maximaal 20 jaar.	Een deel van bewoners wil of kan geen eigenaar worden
---	---

Variant 5 – Overdracht aan de corporatie(s)

<i>Sterke punten</i>	<i>Kansen</i>
De gemeente heeft niet langer de oneigenlijke, privaat rechtelijke rol van 'verhuurder'. Het aantal intern bestede uren zal afnemen. Beheer en onderhoud vervalt.	Een corporatie is geëquipeerd voor de verhuur van sociale wooneenheden. Bij een eventueel standplaatstekort kan een corporatie nieuwe standplaatsen aanleggen.
<i>Zwakke punten</i>	<i>Bedreigingen</i>
Een eventuele boekwaarde zal moeten worden afgeboekt; Corporaties zullen een bruidschat eisen Gemeente draait op voor kosten vestigen huurafhankelijk recht van opstal	Beheer en onderhoud wordt overgelaten aan een aparte stichting met wie we geen prestatieafspraken hebben. Geen huurcontract, dan ook geen overdracht. Corporaties kunnen de gewenste overdracht afwijzen of eisen stellen.

Voorkeursvariant voor woonwagenebeleid is variant 4. Deze variant levert op korte termijn zichtbare resultaten, levert een financieel voordeel op en zal vanuit de doelgroep positieve weerklank krijgen. 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.