gemeente Steenbergen

INFORMATIEBROCHURE WOONWAGENLOCATIES

GEMEENTE STEENBERGEN

Woonwagenlocatie Steenbergen

1. INLEIDING

Tijdens de gesprekken bij u thuis en bij de behandeling van het concept woonwagenbeleid en verhuurbeleid 2018 in de gemeenteraad, bleek dat er nog veel vragen waren vanuit u als woonwagenbewoner. Tijdens de raadsbehandeling constateerde de gemeenteraadsleden dat er nog veel onduidelijkheid en te weinig draagvlak was onder u als bewoners. In deze folder leggen we aan de hand van de gestelde vragen per onderdeel uit wat de bedoeling was.

Onze coördinator woonwagenzaken Jeroen Kemna zal uw vragen zo goed als mogelijk beantwoorden of zaken laten uitzoeken. Bedenk hierbij wel dat er nog geen besluit is genomen door de gemeenteraad en dat daarom veel zaken pas zeker zijn: "zo gaan we het doen!" als de gemeenteraad er daadwerkelijk een besluit over heeft genomen.
Voorbeeld: een optie is om u allen bij koop van de standplaats de gemeenteberging om niet te geven. Dus gratis. De gemeenteraad moet nog aangeven of zij dit ook goed vindt.

In deze brochure staan dus zaken die wij mogelijk zouden kunnen gaan doen. Wij willen deze in een persoonlijk gesprek met u bespreken en per onderdeel weten of u zich hierin kunt vinden of welke aanpassing u nog wenst. Daarna passen we de beleidsdocumenten aan en krijgt u ze nogmaals ter inzage alvorens we deze opnieuw aan het College en de Gemeenteraad ter besluitvorming aanbieden. Uw mening telt!

2. DE TWEE PETTEN VAN DE GEMEENTE

Als u aan de gemeente denkt, denkt u aan beleid, paspoorten, aangifte geboorteregister, vergunningen, en dat soort zaken. Dat noemen we de publiekrechtelijke taak van de gemeente. De gemeente verhuurt ook de standplaatsen aan u. Normaal gesproken is dit een taak van een woningcorporatie. Maar omdat de standplaatsen nog niet zijn overgedragen, verhuurt de gemeente ook de standplaatsen. Dit noemen we de privaatrechtelijke taak van de gemeente. Daarom heeft u op twee manieren met de gemeente te maken: 1 x als gemeente en 1 x als verhuurder. Dit noemen we de 'twee petten van de gemeente'.

3. BESCHERMING WOONWAGENBEWONERS

Er gold voorheen geen landelijk woonwagenbeleid. Sinds 12 juli 2018 is er echter een nieuw landelijk beleidskader 'Standplaatsen en woonwagens' verschenen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Het concept woonwagenbeleid zal op essentiële onderdelen hierop worden aangepast. Het voordeel is dat Jeroen Kemna vanaf het begin betrokken is geweest bij de totstandkoming van dit nieuwe landelijke beleidskader.

Naast dit beleidskader is er ook de rapportage van de Nationale Ombudsman (17-05-2017), en is er eveneens een advies van het College van de Rechten van de Mens (28-03-2018).

In deze drie documenten wordt veel aandacht besteed aan de rechten van woonwagenbewoners.

Woonwagenbewoners hebben een eigen culturele identiteit. Een groep mensen die graag woont in een woonwagen op een standplaats. Een groep mensen die graag woont in familieverband.

Een aantal standplaatsen in Steenbergen wordt nu bewoond door niet-woonwagenbewoners. Men is pas een woonwagenbewoner als men op een woonwagenlocatie is geboren en deel uitmaakt van een familie die van generatie op generatie in een woonwagen woont of heeft gewoond.

Bij vrijkomende standplaatsen zullen woonwagenbewoners voorgaan. Ook willen we standplaatsen die gekocht zijn behouden voor woonwagenbewoners en zou doorverkoop alleen aan woonwagenbewoners moeten mogen plaatsvinden.

4. COMMUNICATIE

- U heeft een eigen multomap ontvangen;
- U ontvangt bij belangrijke gebeurtenissen een nieuwsbrief;
- U krijgt van elk individueel gesprek een gespreksverslag;
- U heeft een vast aanspreekpunt voor de woonwagenbewoners;
- Er zal onder de bewoners gepeild worden of er behoefte is aan een woonwagenwerkgroep.

5. BRANDVEILIGHEID

Veel mensen hebben vragen gesteld over de brandveiligheid. De standplaatsen zijn destijds aangelegd voor smalle woonwagens ('bijvoorbeeld VRO-woonwagens). Veel woonwagens zijn 'gegroeid', de standplaatsen niet. Hierdoor zijn veel woonwagens (te) dicht op elkaar komen te staan.

Volgens het landelijke Bouwbesluit mogen er maximaal vier woonwagens dicht op elkaar staan. Dit noemt men een 'brandcompartiment'. Daar naast moet een strook van vijf meter 'onbebouwd' blijven of er moet met materiaal zijn gebouwd dat minimaal 30 minuten brandwerend is. Zoals bijvoorbeeld de gemeenteberging; want die is van steen. De gemeente zal de brandweer vragen een controle te doen, als er een vergunning is aangevraagd voor de woonwagens, bergingen, e.d.

6. BESTEMMINGSPLANNEN

De bestemmingsplannen voor de woonwagenlocaties zullen worden aangepast. De huidige bestemmingsplannen zijn qua toegelaten bouwmogelijkheden onnodig beperkend. Wij willen deze bouwmogelijkheden middels het vastleggen van een beleidslijn verruimen. Dit houdt niet in dat alles mag worden gebouwd. Dit houdt ook niet in dat alles wat in het verleden zonder vergunning is gebouwd alsnog kan worden vergund.

U krijgt een concept beleidslijn waarin staat opgenomen waar en wat u mag bouwen. Wij zullen hierover met u in overleg gaan. Maar ook hier geldt: het college en gemeenteraad moeten nog een besluit nemen. Maar voordat zij dat doen, willen wij graag weten wat uw mening is over de beleidslijn.

De gemeenteraad kan eventueel besluiten om stukken gemeentegrond aan de huidige standplaatsen toe te voegen. Maar dat is hun keuze. In de bestemmingsplannen worden ook de brandcompartimenten opgenomen.

Daarnaast onderzoeken wij de mogelijkheden om ook het bouwen in steen toe te staan. Het bouwen in steen is meer duurzaam en energiezuiniger dan houtskelet, waardoor sommige bewoners toch liever in steen willen gaan bouwen. Maar dit hoeft beslist niet!

Woonwagenlocatie Dinteloord

7. OMGEVINGSVERGUNNING

Alle opstallen (woonwagens, schuurtjes, duivenhokken, overkappingen en dergelijke) die vanaf 1995 zijn gebouwd, moeten vergund zijn. U heeft hiervoor een omgevingsvergunning nodig. Deze zult u zelf moeten aanvragen.
Hoe de gemeenteraad met de niet vergunde opstallen wil omgaan, is ons nog niet bekend en zal nog door hen moeten worden besloten. Aangezien de gemeente hierbij de bouwwerken lange tijd heeft gedoogd, zal er wellicht zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met de huidige staat van de bouwwerken. Dus alle woonwagens, bergingen, tuinhuisjes, e.d. behoren te zijn vergund. Het maakt daarbij niet uit of u huurder van de standplaats blijft of dat u de standplaats koopt.

Plannen voor nieuwbouw of veranderingen?

Wilt u iets nieuws bouwen, een nieuwe woonwagen plaatsen of uw woonwagen veranderen, dan heeft u ook een omgevingsvergunning nodig. De bouw zal worden getoetst aan het huidige Bouwbesluit. Hiervoor kunt u altijd hulp vragen aan Jeroen Kemna.

LET OP!

Er geldt altijd een maximaal bebouwingspercentage. Dat betekent dat niet de hele standplaats mag worden volgebouwd. Hekwerken mogen aan de straatkant niet hoger zijn dan 1 meter en tussen standplaatsen in niet hoger dan 2 meter. Als een woonwagen of berging ook maar 1 meter wordt verplaatst, heeft u al een omgevingsvergunning nodig.

8. BEHEER EN ONDERHOUD

Standplaats en berging

De standplaatsen en bergingen zijn volgens u niet goed onderhouden. Dit komt onder andere doordat men onderling de standplaatsen verdeelde. Hierdoor heeft een vrijgekomen standplaats niet eerst mutatieonderhoud gehad, voordat hij weer opnieuw verhuurd werd. Als de gemeente nu eerst alle standplaatsen en bergingen gaat opknappen, dan zal dit gevolgen hebben voor de taxatie *(= verkoopprijs)*.
Bij de introductie van het woonwagenbeleid en verhuurbeleid ging de gemeente ervan uit dat het voor de bewoners beter zou zijn om de standplaats zo te kopen als deze nu is. De prijs is dan immers lager. Degenen die de standplaats zelf hebben opgeknapt en onderhouden, betalen dezelfde prijs als degenen die er weinig tot niets aan hebben gedaan.

Wij willen de gemeenteraad gaan voorstellen om de bergingen buiten de taxatie te laten en deze om niet aan de koper te schenken. Mogelijk dat dit voorstel nog verandert maar eerst horen wij graag van u wat u van dit voorstel vindt.

Leidingwerk

Dit zelfde geldt natuurlijk voor het al dan niet vernieuwen van de nutsvoorzieningen als kabels voor gas, water, elektra en riolering. In het openbaar gebied behoren deze op kosten van de gemeente te worden opgeknapt of, indien nodig, zelfs vernieuwd. Maar als dit ook op de standplaatsen zou moeten gebeuren, dan komt dit terug in de taxatie.

Openbaar gebied

Tijdens de gesprekken zijn een aantal wensen naar voren gekomen over het openbaar gebied. Daarom willen we, na goedkeuring door de gemeenteraad (!), het openbaar gebied liefst grondig opknappen. Bijvoorbeeld:

- het straatwerk in orde maken;
- parkeerplaatsen duidelijk herkenbaar maken met witte stenen en P-tegels (voor zover mogelijk);
- meer parkeerplaatsen realiseren (daar waar mogelijk);
- het openbaar groen snoeien en opknappen;
- mogelijkheden onderzoeken voor plaatsing van een speelvoorziening;
- eventuele plaatsing van verkeersdrempels;
- het verbeteren van het zicht bij het op- en afrijden van de woonwagenlocatie;
- het herstellen van het leidingwerk;
- de openbare verlichting daar waar nodig of wenselijk verbeteren;
- de sloten vrijmaken van zwerfvuil, opschonen en maaien.

9. GROTE OPRUIMACTIE

De gemeente zou graag tegelijk met de werkzaamheden aan het openbaar gebied ook een grote opruimactie houden. Hiervoor zal budget worden aangevraagd bij de gemeenteraad. Hierbij vragen wij u als bewoner om mee te helpen. Mocht een dergelijke schoonmaakactie worden goedgekeurd, dan worden er grote afvalcontainers geplaatst, waar een week lang al het afval op en rond de standplaatsen of sloopterrein mag worden ingegooid. Dit is dan een eenmalige actie, waarbij iedereen kosteloos van het afval op de standplaats of op het woonwagencentrum af kan komen.
De wens is ook om tegelijkertijd een speciale ploeg mensen te laten komen die veel zal snoeien of kappen De aanwezige bewoners hebben hierop inspraak. Alsdan krijgt ook het openbaar groen een flinke opknapbeurt.

10. HANDHAVING

Na de grote opruimactie, het herstel van het openbaar gebied en eventuele teruggave illegaal in gebruik genomen grond (keuze gemeenteraad!), is er een zogeheten nulsituatie ontstaan. Vanaf dat moment gaat de gemeente strikt handhaven. Hierbij geldt natuurlijk dat iedereen gelijk wordt behandeld. Uitgangspunt is en blijft: 'geen rotzooi dumpen, geen overlast veroorzaken en rekening houden met uw buren'.

11. STANDPLAATS: HUREN OF KOPEN?

Huur standplaats

Als u besluit om uw standplaats te blijven huren, dan betekent dat dat er in de toekomst mogelijk een andere verhuurder kan komen. Als u huurt en uw standplaats wordt grondig opgeknapt, dan kan dat betekenen dat uw huur wordt aangepast. Het uitgangspunt is dat de huurprijs dan berekend wordt aan de hand van de puntentabel van de Huurcommissie. (www.huurcommissie.nl)
Als u blijft huren en u besluit te gaan verhuizen, dan zal uw eigen woonwagen waarschijnlijk moeten worden verwijderd. De standplaats wordt dan immers verhuurd aan een nieuwe huurder, iemand van de wachtlijst. Deze persoon zal meestal zijn eigen woonwagen willen neerzetten zonder gedwongen te zijn de reeds aanwezige woonwagen over te nemen. U dient er dan zelf voor te zorgen dat de woonwagen wordt verwijderd.

Woonwagenlocatie Nieuw-Vossemeer

Koop standplaats

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de standplaatsen te koop aan te bieden, zodat u eigenaar kunt worden. Hiervoor zullen de standplaatsen eerst moeten worden getaxeerd. U begrijpt dat als de gemeente de standplaatsen nu laat taxeren, de prijs lager uitvalt. Als de gemeente eerst de standplaatsen grondig moet opknappen, zal de waarde ervan stijgen en het verkoopbedrag hoger worden. Uit de taxatie komt een gemiddelde prijs per m^2.

Hierdoor worden huurders die de standplaats netjes hebben onderhouden of opgeknapt, niet benadeeld ten opzichte van de huurders die weinig of niets deden. Iedereen op een locatie betaalt dus dezelfde prijs per m^2. Na de koop bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhoud.

Door een aantal bewoners is gevraagd naar de voordelen van het kopen van de standplaats. De voordelen van kopen:

- U heeft een vast bedrag per maand voor 10, 15 of 20 jaar;
- De rente blijft gedurende die periode gelijk en is verwerkt in het vaste bedrag per maand;
- Ook de overdrachtsbelasting, notaris- en kadasterkosten zitten in het vaste bedrag per maand;
- U kunt uw eigen woonwagen en standplaats na uw vertrek / overlijden achterlaten aan uw (klein)kinderen;
- U bouwt eigen bezit op;
- U kunt 1 x per jaar boetevrij versneld aflossen;
- U krijgt sneller een hypotheek voor de bouw van een nieuwe woonwagen.

12. HUURAFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL

Als u wilt blijven huren, dan heeft u een 'huurafhankelijk recht van opstal' nodig voor uw woonwagen. Dit zorgt ervoor dat er een scheiding komt tussen het eigendom van u en de gemeente. De gemeente is eigenaar van de grond. De huurder is eigenaar van de woonwagen. Door dit recht vast te leggen bij de notaris, kan er nooit discussie ontstaan over wat van wie is. Als u de standplaats koopt, dan is dit 'recht van opstal' niet nodig. U bent dan immers eigenaar van de grond én de woonwagen.

13. SCHONE GROND VERKLARING

Ook hiervoor geldt: als er onderzoeken moeten plaats vinden naar eventuele bodemvervuiling, dan stijgt de verkoopprijs van de grond. Dit geldt ook bij een eventuele sanering van de grond.

14. INVENTARISATIE WOONBEHOEFTE

In het rapport van de Nationale Ombudsman van mei 2017 staat dat de gemeente een inventarisatie moet doen naar de behoefte aan standplaatsen binnen de gemeente. Dit geldt niet alleen voor woonwagenbewoners die nu op een standplaats wonen, maar ook voor woonwagenbewoners die in een gewoon huis wonen en graag terug willen komen ('spijtoptanten'). Wij verzoeken u om woonwagenbewoners die graag terug willen komen op een standplaats, te laten bellen met Jeroen Kemna.

15. WACHTLIJST

Als de gemeenteraad het goedkeurt, dan gaat de gemeente toewijzen volgens een nog op te stellen wachtlijst. Hierbij zal dan het afstammingsbeginsel gaan gelden. U moet kunnen aantonen van oorsprong woonwagenbewoner te zijn, iemand die in een woonwagen geboren is en deel uitmaakt van een familie die van generatie op generatie in een woonwagen woont of heeft gewoond. Aan de hand van de 'inventarisatie woonbehoefte' zal de wachtlijst worden opgesteld. Hierbij zal de volgorde zijn:

1. Woonwagenbewoner die op de woonwagenlocatie woont waar de standplaats vrijkomt; 100 punten
2. Woonwagenbewoner van een andere woonwagenlocatie binnen de gemeente Steenbergen; 100 punten
3. Woonwagenbewoner binnen de gemeente Steenbergen die vanuit een woning willen terugkeren naar een woonwagenlocatie; 50 punten
4. Woonwagenbewoners van buiten de gemeente Steenbergen; 1 punt

Voor elke maand dat u staat ingeschreven, komt er één punt bij. Bijvoorbeeld: uw zoon woont nu op De Weel en schrijft zich in voor een standplaats. Dan heeft die persoon na 1 jaar 100 + 12 maanden = 112 punten.
Woont iemand in Bergen op Zoom en die wil ook graag op een standplaats in Steenbergen komen wonen, dan heeft die persoon na 1 jaar = 12 punten.

LET OP!
Alleen mensen boven de 18 jaar komen in aanmerking om op de wachtlijst geplaatst te worden.

16. WONINGCORPORATIE

De standplaatsen die niet worden verkocht, willen we proberen over te dragen aan een woningcorporatie. Is een woningcorporatie verplicht om een huurwoonwagen te leveren voor een woonwagenbewoner als zijn of haar woonwagen wordt afgekeurd of is versleten? Volgens het nieuwe beleidskader zou dit wel zo moeten zijn.

GEMEENTE STEENBERGEN

Coördinator woonwagenzaken **Jeroen Kemna** **telefoon 06 – 21 40 91 23**
U kunt ons ook een email sturen via: woonwagen@gemeente-steenbergen.nl

Let op! De folder is enkel informatief van aard. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden verbonden.

GEMEENTE STEENBERGEN

Buiten de Veste 1
4652 GA Steenbergen

Postbus 6
4650 AA Steenbergen

T: 14 0167
info@gemeente-steenbergen.nl