



RVB18-0074

**Voorlegger Raadsvoorstel**

Onderwerp : Wijziging Woonwagenbeleid  
Nummer voorstel : RVB18-0074  
Datum voorstel : 18 december 2018  
Portefeuillehouder(s) : A.J.A.M. Stinenbosch-Kools  
Contactpersoon : Mevr. J.H.C.M. Wouts  
Afdeling : Stedelijke Ontwikkeling, Team Vastgoed & Grondzaken  
Contactpersoon Email : J.Wouts@bergenopzoom.nl  
Contactpersoon Telefoon : 0164-277892  
Programmanummer en -naam : 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

**Voorstel:**

1. Het gemeentelijk Vastgoedbeleid van toepassing te verklaren op woonwagenstandplaatsen en woonwagens, eigendom van de gemeente, met inachtneming van de afwijking op de Beleidsregels 8, 13, 14, 16 en 17 vanwege de huur van woonruimte.
2. Ter uitvoering van het Woonwagenbeleid kennis te nemen van de volgende maatregelen, die met ingang van 1 januari 2019 van kracht zijn:
  - a. het intrekken van de Regeling Standplaatsverdeling Woonwagencentra Bergen op Zoom;
  - b. inschrijving op de Lijst Ingeschreven Standplaatszoekenden (wachtlijst) kost € 17,50 en verlenging van deze inschrijving kost jaarlijks € 17,50;
  - c. een Lijst Geregistreeerde Mantelzorg wordt aangelegd, waarbij de inschrijving eenmalig € 35 kost;
  - d. in aansluiting op het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het Ministerie van BZK wordt bij de toewijzing van woonwagenstandplaatsen het afstammingsbeginsel toegepast;
  - e. standplaatsen voor woonwagens zijn verhandelbaar onder de voorwaarde dat uitsluitend aan woonwagenbewoners dan wel een (collectief van) woningcorporatie(s) kan worden overgedragen;
  - f. standplaatsen aan bewoners worden verkocht onder de verkoopvoorwaarden, conform bijlage 2 bij dit voorstel; en
  - g. de verkoopprijs voor woonwagenstandplaatsen vast te stellen op € 130,00/m<sup>2</sup>, tenzij uit taxatie blijkt dat de verkoopprijs hoger is.

**Type voorstel:**

- ☒ Kaderstellend  
☒ Controlerend  
☒ Rest

**Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?**

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Financiële consequenties	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inpraakverordening van toepassing	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Communicatieparagraaf:

De voorbereiding op besluitvorming vindt plaats in interdisciplinair verband (coördinatieteam). In een overleg van de Werkgroep Woonwagenbeleid van 10 oktober 2018 zijn de gevoelens gepeild over de voorgenomen besluiten, waaraan 4 raadsleden en 42 woonwagenbewoners hebben deel genomen. Het besprekingsverslag treft u als Bijlage 7 bij dit voorstel aan.

### Samenvatting:

Het Gemeentelijk Vastgoedbeleid wordt van toepassing verklaard op de privaatrechtelijke aspecten van het Woonwagenbeleid. De Regeling Standplaatsverdeling Woonwagencentra Bergen op Zoom, die de privaatrechtelijke spelregels beschrijft, kan daardoor worden ingetrokken. Deze maatregel komt voort uit opgedane ervaringen de laatste jaren en de inhoud van het dit jaar gepubliceerde Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Het doel ervan is de normalisatie verder gestand te doen door te optimaliseren. Voor de woonwagenbewoners is het meest aansprekend het recht om, onder voorwaarden, tot verkoop van standplaatsen aan bewoners over te gaan.

### Bijlagen (bijgevoegd):

1	Chronologisch overzicht beleidsontwikkelingen
2	Stand van zaken toen, nu en actualisatie
3	Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (BZK)
4	Regeling Standplaatsverdeling Woonwagencentra Bergen op Zoom
5	Folder voor (toekomstig) huurders
6	Meerjaren Onderhoudsplan 2018-2028 (hoofdpijnen)
7	Verslag Werkgroep Woonwagenbeleid d.d. 10 oktober 2018



RVB18-0074

**Raadsvoorstel**

Datum raadsvergadering : 28 februari 2019

Nummer : RVB18-0074

Onderwerp : Wijziging Woonwagenbeleid

Aan de gemeenteraad,

**Voorstel**

1. Het gemeentelijk Vastgoedbeleid van toepassing te verklaren op woonwagenstandplaatsen en woonwagens, eigendom van de gemeente, met inachtneming van de afwijking op de Beleidsregels 8, 13, 14, 16 en 17 vanwege de huur van woonruimte.
2. Ter uitvoering van het Woonwagenbeleid kennis te nemen van de volgende maatregelen, die met ingang van 1 januari 2019 van kracht zijn:
  - a) het intrekken van de Regeling Standplaatsverdeling Woonwagencentra Bergen op Zoom;
  - b) inschrijving op de Lijst Ingeschreven Standplaatszoekenden (wachtlijst) kost € 17,50 en verlenging van deze inschrijving kost jaarlijks € 17,50;
  - c) een Lijst Geregistreerde Mantelzorg wordt aangelegd, waarbij de inschrijving eenmalig € 35 kost;
  - d) in aansluiting op het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het Ministerie van BZK wordt bij de toewijzing van woonwagenstandplaatsen het afstammingsbeginsel toegepast;
  - e) standplaatsen voor woonwagens zijn verhandelbaar onder de voorwaarde dat uitsluitend aan woonwagenbewoners dan wel een (collectief van) woningcorporatie(s) kan worden overgedragen;
  - f) standplaatsen aan bewoners worden verkocht onder de verkoopvoorwaarden, conform bijlage 2 bij dit voorstel; en
  - g) de verkoopprijs voor woonwagenstandplaatsen vast te stellen op € 130,00/m<sup>2</sup>, tenzij uit taxatie blijkt dat de verkoopprijs hoger is.

**Inleiding**

In 2015 heeft de gemeente Bergen op Zoom het woonwagenbeleid geformuleerd (RVB15-0029 van 23 april 2015). Sindsdien is er veel gebeurd. Voor achtergronden en beleidsontwikkeling is in Bijlage 1 een chronologisch overzicht gegeven. Een meer uitgebreide beschrijving van hetgeen onze gemeente sinds de vaststelling van het beleid in 2015 heeft gedaan en ervaren, de (landelijke) stand van zaken op dit moment en de overwegingen om staand beleid met betrekking tot privaatrechtelijke aspecten bij te stellen, treft u aan in Bijlage 2.

In 2018 is door de publicatie van het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het Ministerie van BZK (hierna: het Beleidskader) in het voorjaar van 2018 een natuurlijk moment aangebroken om het Woonwagenbeleid (2015) te evalueren en ervaringen van diverse diensten die met dit vakgebied te maken hebben, maar ook die van woonwagenbewoners, te verwerken, zodat het beleid kan worden geoptimaliseerd en tot verdere normalisatie kan worden gekomen.





RVB18-0074

## Raadsvoorstel

Wij hebben op 10 juli jl. bij besluit BW18-00498 diverse ontwikkelingen op het gebied van woonwagens en standplaatsen en de voorgenomen beleidswijzigingen besproken. Om het draagvlak voor deze beleidswijzigingen te peilen, heeft op 10 oktober 2018 een bijeenkomst plaatsgevonden van de Werkgroep Woonwagengebeleid. Besproken zijn de wijzigingen, zoals bij beslispunt 3 zijn geformuleerd. Alle aanwezigen stemmen hiermee in. Vooral voor de verkoop van standplaatsen is belangstelling. Vanwege de grote opkomst is draagvlak voor de beleidswijzigingen aanwezig. Naast 4 raadsleden en 42 bewoners was ook aanwezig de bestuursvoorzitter van de Stichting Woonwagengebeleid Zuid West Nederland, tevens directeur vastgoed van Stadlander. Met deze stichting is de gemeente in gesprek over het tot ontwikkeling brengen en in eigendom nemen van de standplaatsen van de nieuwe locatie Langs de Lijn (8 standplaatsen).

### Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

De uitvoeringsmaatregelen dienen een aantal doelen (in willekeurige volgorde):

- Het verder vergroten van vertrouwen van woonwagengebouwen in de (lokale) overheid.
- Het toepassen van het afstammingsbeginsel bij de toekenning van punten bij inschrijving op de wachtlijst.
- Het beheren van een transparante wachtlijst en een Lijst Geregistreerde Mantelzorg met een duidelijke positie van de inschrijver: de wachtlijst is bedoeld voor een mogelijke standplaats, de Lijst Geregistreerde Mantelzorg vermeldt het toekomstige eerste recht op de standplaats van (groot)ouders.
- Het verlichten van de wachtlijst indien voor inschrijving kosten verschuldigd zijn (bewuste keuze).
- Gelijke behandeling voor woonwagengebouwen nu zij het recht hebben hun standplaats te kopen.
- Verkoopopbrengsten, maar ook kostenbesparing vanwege minder beheers- en onderhoudskosten.

### Uitwerking voorstel

#### Gemeentelijk vastgoedbeleid

Zowel voor de standplaats als voor de huurwoonwagen geldt het wettelijke huurrecht voor wonen. De Regeling Standplaatsverdeling Woonwagencentra Bergen op Zoom vermeldt de spelregels met (vastgoed) afwegingen voor het wonen op een woonwagenstandplaats (hoe, wat, waar, waarom, wanneer), welke toepassing vinden binnen het gemeentelijk Vastgoedbeleid. Omdat daarin geen bepalingen met betrekking tot woonruimte zijn opgenomen, wordt afgeweken van de volgende beleidsregels:

- A. Beleidsregel 8) Eigenaanderhoud wordt verdisconteerd in de huurprijs.  
Beleidsregel 16) De huurprijs wordt berekend op de (taxatie- of woz-)waarde [...].  
Beleidsregel 17) Er wordt een kostprijsdekkende huur gerekend [...].  
Reden: De huur van standplaatsen (en huurwoonwagens) wordt berekend op grond van een puntenstelsel van de Huurcommissie met bijbehorende prijstabellen.
- B. Beleidsregel 13) Huurovereenkomsten worden gesloten voor maximaal 10 jaar [...].  
Reden: de aard van de huur, wonen, regelt een contracttermijn voor onbepaalde tijd.
- C. Beleidsregel 14) Een waarborgsom of bankgarantie moet voor aanvang huur worden gestort [...].  
Reden: vindt geen toepassing.



RVB18-0074

## Raadsvoorstel

In de tabel onder paragraaf 5 van Bijlage 2 is vermeld welke onderdelen van de Regeling Standplaatsverdeling worden geactualiseerd en waarom. Bij de actualisatie van het Vastgoedbeleid (in voorbereiding) wordt een paragraaf Woonwagens toegevoegd. Nu het Vastgoedbeleid van toepassing wordt verklaard met inachtneming van de afwijkingen op enkele beleidsregels, kan de Regeling Standplaatsverdeling worden ingetrokken.

De spelregels met betrekking tot het (ver)huren van standplaatsen en woonwagens zijn uitgeschreven in een folder die per standplaats zal worden verstrekt. Deze folder wordt jaarlijks, indien nodig, bijgewerkt. De inhoud van de folder treft u als Bijlage 5 aan.

### Uitvoeringsmaatregelen

In de paragrafen 8, 9 en 10 van Bijlage 2 is nader beschreven wat de aanleiding is om:

- een Lijst Geregistreerde Mantelzorg aan te leggen;
- kosten te vragen voor inschrijving op de wachtlijst en de Lijst Geregistreerde Mantelzorg; en
- inschrijving op de wachtlijst mogelijk te maken voor woonwagenbewoners die niet in Bergen op Zoom wonen, waardoor het toekennen van punten bij inschrijving is gewijzigd.

De verkoop aan bewoners geschiedt onder voorwaarden. In paragraaf 14 van Bijlage 2 zijn deze uitvoering beschreven. In het kort zijn de voorwaarden de volgende.

- De koper is een particulier en heeft zijn hoofdverblijf op de te verwerven standplaats. Uitzondering daarop is dat als diegene zelf niet aan de voorwaarden voldoet, maar er een gereserveerde mantelzorger voor die standplaats is ingeschreven, die mantelzorger die standplaats mag verwerven, onder dezelfde verkoopvoorwaarden. De huurpositie van de mantelzorgontvanger komt niet in het geding, want koop breekt geen huur. De koper mag geen schulden bij de gemeente hebben en moet voor alle opstallen, waar vereist, een omgevingsvergunning hebben. De koper moet aantonen dat hij de aankoop kan betalen en mag niet binnen 3 jaar doorverkopen. Dit sluit aan bij het anti-speculatiebeding binnen het Grondbeleid.
- De gemeente stelt de verkoopprijs vast op basis van taxatie, waarbij per woonwagenlocatie een prijs per m<sup>2</sup> wordt bepaald. Daarnaast doet de gemeente onderzoek naar de bodemgesteldheid (functionele geschiktheid) en aanwezigheid van asbest, die – indien aangetroffen – door de gemeente wordt verwijderd. Asbest die bij dat onderzoek (visueel) wordt gesignaleerd bij eigendommen van de bewoners, wordt aan die bewoners kenbaar gemaakt. De gemeente levert elke standplaats in de staat waarin deze zich op dat moment bevindt. Is er achterstallig onderhoud, dan wordt dit bij de onderhandelingen betrokken. De gemeente zal bewoners ondersteunen bij en adviseren over alle aspecten die de eigendomsoverdracht betreffen.

### **Consequenties van het voorstel**

#### Beleidsnota's

De Regeling Standplaatsverdeling vermeldt de spelregels met (vastgoed) afwegingen voor het wonen op een woonwagenstandplaats (hoe, wat, waar, waarom, wanneer), welke spelregels toepassing vinden in de Nota Vastgoedbeleid. Daarmee wordt een beleidsnota (de Regeling) ingetrokken, wat tegelijkertijd past binnen het normalisatieproces. De vermelde uitvoeringsmaatregelen dragen bij aan het opschonen van de wachtlijst en doen recht aan het afstammingsbeginsel, zoals verwoord in het Beleidskader.

#### Verkoop



RVB18-0074

## Raadsvoorstel

Naast dat verkoop van standplaatsen bijdraagt aan normalisatie baant het tegelijkertijd het pad voor de onderhandelingen met de corporatie(s) over eigendomsoverdracht van de resterende standplaatsen (en huurwoonwagens van de gemeente). De bewoners die niet in staat zijn te kopen, behoren tot de doelgroep van de corporatie (sociale huur). Publiekrechtelijke taken zoals handhaving en toezicht kunnen ongeacht eigendomsposities uitgevoerd worden.

### Capaciteit

Ongeacht eigenaarschap is het aantal beschikbare standplaatsen een blijvend punt van aandacht. Het ministerie van BZK blijft de ontwikkelingen bij gemeenten monitoren. In de toekomst, wanneer de corporatie(s) eigenaar is (zijn) van woonwagenstandplaatsen, zal dit een onderdeel zijn van de gemeentelijke woonvisie en de hieruit voortvloeiende prestatieafspraken met de corporatie(s), rekening houdend met alle ontwikkelingen op het gebied van wonen.

### Financieel

Op dit moment inventariseren wij bij bewoners of en hoeveel belangstelling er is om tot eigendomsverkrijging van de standplaats over te gaan, rekening houdend met de bekend gemaakte verkoopvoorwaarden. Tegelijkertijd wordt per woonwagenlocatie een taxatie uitgevoerd, die zich laat vertalen naar een m<sup>2</sup> prijs per locatie en daarmee per standplaats. Ook zullen bodemonderzoeken (nulmetingen) en asbestinventarisaties worden uitgevoerd. De daarmee gemoeide kosten zullen door de verkoopopbrengsten worden gedekt.

### Vertrouwen

Het vertrouwen tussen gemeente en woonwagenbewoners is groeiende. Het woord "normaal" als onderdeel van "normalisatie" wordt gewaardeerd, zowel voor de rechten maar ook de plichten. Waar andere burgers rechten hebben, die als vanzelfsprekend klinken, zoals een recht op verwerving van eigendom, is de mogelijke aankoop van standplaatsen een belangrijke stap in die normalisatie. Anderzijds hechten veel bewoners er ook aan dat de gemeente handhavend optreedt om de leefomgeving veilig en op orde te houden.





RVB18-0074

**Raadsvoorstel**

**Risico paragraaf**

De risiomatrix heeft betrekking op de situatie dat niet tot uitvoeringsmaatregelen wordt besloten.

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten	x			
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak	x			
3. Imago gemeente			x	
4. Algemene en externe omgeving	x			
5. Veiligheid	x			
6. Financiën			x	
7. Juridisch	x			
8. Planning	x			
9. Kwaliteit uitvoering	x			
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners	x			

**Alternatieven**

T.a.v. verkoop van standplaatsen

- o Als de koper aan alle voorwaarden voldoet maar de koopsom niet ineens kan betalen, zijn alternatieve eigendomsconstructies bespreekbaar, zoals erfpacht of huurkoop. Hierover is in paragraaf 15 van Bijlage 2 het een en ander toegelicht.
- o Worden standplaatsen niet verkocht, dan zullen huurafhankelijke opstalrechten met bewoners van een eigen woonwagen moeten worden geregeld ter bescherming van hun eigendomspositie met betrekking tot hun woonwagen. Door natrekking zou de gemeente zich het eigendom van deze woonwagens kunnen toe-eigenen. De gemeente heeft geen belang bij een dergelijke eigendomsverkrijging van woonwagens en kan dit gestand doen, vertrouwen geven, door het vestigen van voormeld recht. De kosten per akte worden geraamd op € 400. Het betreft 83 standplaatsen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

Dhr. Th. J. M. Wingens MPA

De burgemeester,

Dhr. dr. F. A. Petter



RVB18-0074

**Raadsvoorstel**

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 18 december 2018, nr. RVB18-0074;

gelet op het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het Ministerie van Binnenlandse Zaken;

**BESLUIT:**

1. Het gemeentelijk Vastgoedbeleid van toepassing te verklaren op woonwagenstandplaatsen en woonwagens, eigendom van de gemeente, met inachtneming van de afwijking op de Beleidsregels 8, 13, 14, 16 en 17 vanwege de huur van woonruimte.
2. Ter uitvoering van het Woonwagenbeleid kennis te nemen van de volgende maatregelen, die met ingang van 1 januari 2019 van kracht zijn:
  - a. het intrekken van de Regeling Standplaatsverdeling Woonwagencentra Bergen op Zoom;
  - b. inschrijving op de Lijst Ingeschreven Standplaatszoekenden (wachtlijst) kost € 17,50 en verlenging van deze inschrijving kost jaarlijks € 17,50;
  - c. een Lijst Geregistreerde Mantelzorg wordt aangelegd, waarbij de inschrijving eenmalig € 35 kost;
  - d. in aansluiting op het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het Ministerie van BZK wordt bij de toewijzing van woonwagenstandplaatsen het afstammingsbeginsel toegepast;
  - e. standplaatsen voor woonwagens zijn verhandelbaar onder de voorwaarde dat uitsluitend aan woonwagenbewoners dan wel een (collectief van) woningcorporatie(s) kan worden overgedragen;
  - f. standplaatsen aan bewoners worden verkocht onder de verkoopvoorwaarden, conform bijlage 2 bij dit voorstel; en
  - g. de verkoopprijs voor woonwagenstandplaatsen vast te stellen op € 130,00/m<sup>2</sup>, tenzij uit taxatie blijkt dat de verkoopprijs hoger is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

---

C.J.M. Terstappen