



Stand van zaken toen, nu en actualisatie

Deze bijlage schetst de aanleiding, overwegingen en argumenten voor de voorgenomen besluiten van het college inzake de vastgoedaspecten van het woonwagenbeleid. Deze aspecten worden eerst besproken in de Werkgroep Woonwagenbeleid om de gevoelens van de deelnemers (raadsleden en afvaardiging bewoners) te peilen. Na bespreking in deze werkgroep zal definitieve besluitvorming door het college plaatsvinden (uiterlijk november 2018).

Dit document heeft de volgende paragrafen:

1	Beleid	1
2	Ombudsman	1
3	Binnenlandse Zaken	2
4	Interne samenwerking	2
5	Vastgoedbeleid	2
6	Standplaatsen en woonwagens	3
7	Verhuur	3
8	Wachtlijst	4
9	Toewijzing	4
10	Lijst Gereserveerde Mantelzorg	5
11	Onderhoud en beheer	5
12	Meerjaren Onderhoudsplan	5
13	Verkoop aan corporatie	5
14	Verkoop aan bewoners	5
15	Alternatieve eigendomsprocedures	6

1 Beleid

In Bergen op Zoom heeft het gemeentebestuur met de Notitie Woonwagenbeleid bij raadsbesluit RVB15-0029 van 23 april 2015 de koers uitgezet voor het mogelijk uitbreiden van het aantal woonwagenlocaties, het nakomen van de wettelijke verplichting tot 'schoon, heel en veilig' op de locaties en een te verkennen eigendomsoverdracht aan een (collectief van) woningcorporatie(s). Dit beleid is in samenwerking met de Werkgroep Woonwagenbeleid (bestaande uit (duo-) raadsleden en woonwagenbewoners) tot stand gekomen en afgestemd op specifieke wensen. Daarbij was de behoefte aan standplaatsen een prominent onderwerp. Voortvloeiend uit het overleg zijn bijvoorbeeld de bouw mogelijkheden verruimd en is de standplaatstoewijzing uitgebreid met medehuurderschap en gereserveerde mantelzorg. Bij collegebesluit van 17 november 2015 is dit geborgd in de Regeling Standplaatsverdeling Woonwagencentra Bergen op Zoom, waarin is beschreven hoe, waarom en op welke wijze woonwagenstandplaatsen worden toegewezen en welke huurvoorwaarden gelden. De gemeentelijke eigenaarsrol is per 1 januari 2016 belegd bij team Vastgoed & Grondzaken. De Werkgroep Woonwagenbeleid is nog actief en bedoeld om informatie over de voortgang van het woonwagenbeleid te delen en met elkaar over die informatie en voorgenomen initiatieven van gedachten te wisselen.

2 Ombudsman

Een aantal gemeenten voert zogenaamd uitsterf- of afbouwbeleid. Dat wil zeggen: standplaatsen die vrij komen, worden niet meer verhuurd voor bewoning. In 2014 is de woonwagencultuur op de lijst van Immaterieel Cultureel Erfgoed Nederland geplaatst. Die cultuur kenmerkt zich vooral door het wonen in familieverband. De Nationale Ombudsman heeft naar aanleiding van vragen van ongeruste woonwagenbewoners op 17 mei 2017 zijn rapport 'Woonwagenbewoner zoekt standplaats' gepubliceerd. Zijn onderzoeksvraag: 'Handelt de Nederlandse overheid, centraal en decentraal, vanuit het perspectief van de woonwagenbewoners, betrouwbaar in het borgen van hun mensenrechten, en meer in het bijzonder het recht op een eigen culturele identiteit?'. De aanbevelingen van de Nationale Ombudsman richten zich vooral op het agenderen van standplaatsenbeleid en het borgen van voldoende capaciteit, waarbij recht wordt gedaan aan de culturele identiteit van woonwagenbewoners.

3 Binnenlandse Zaken

Onze gemeente heeft niet gekozen voor uitsterfbeleid maar heeft sinds 2015 juist ingezet op het verbeteren van de woonpositie van woonwagengewoners. Het rapport van de Ombudsman en zijn aanbevelingen (agendeer standplaatsenbeleid) hebben geleid tot een Beleidskader van het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK). Dit Beleidskader komt tot stand door inbreng van gemeenten (waaronder Bergen op Zoom), belangenorganisaties van woonwagengewoners en andere relevante partijen. Het Beleidskader richt zich met name op hoe om te gaan met de eigenaarsrol, woonvisie en prestatieafspraken, behoeftebepaling, toewijzing, e.d. in de bijeenkomsten van BZK met enkele gemeenten bleek al dat een landelijke richtlijn vanuit de rijksoverheid lastig is vast te stellen omdat het vooral lokaal, soms regionaal, maatwerk vraagt. Enkele gedeelde opmerkingen zijn:

- De eigenaarsrol hoort niet bij een publiekrechtelijk orgaan maar bij een corporatie of collectief daarvan.
- Woonwagengewoners zijn geen doelgroep, maar zijn burgers die voor een bijzondere woonvorm kiezen.
- Het oplossen van de wachtlijst kan niet gelijk lopen met de wachtlijst bij een corporatie voor sociale woningen.
- Het inventariseren van de behoefte aan de standplaatsen is lastig, want dit hangt af van lokale omstandigheden en sociale structuren en het aantal woonwagengewoners.

4 Interne samenwerking

De opgaven binnen woonwagendossiers zijn divers. De gemeente Bergen op Zoom zet in op het verstevigen van de (woon)posities van woonwagengewoners in de samenleving. Het gaat om fysieke vraagstukken (o.a. de verplaatsing van woonwagens, het aantal woonwagenstandplaatsen, verstening van woonruimte van woonwagengewoners), sociale vraagstukken (o.a. de economische positie en het welzijn van de woonwagengewoner), veiligheidsaspecten (o.a. het streven naar een aanvaardbaar veiligheidsniveau, de brandveiligheid op de woonwagenlocaties) en beheer kwesties (o.a. de wachtlijsten voor een woonwagenstandplaats, huurachterstanden). Het is belangrijk om in het woonwagendossier integraal te werken, omdat de verschillende factoren elkaar beïnvloeden.

Integraliteit is noodzakelijk in de analysefase, maar ook in de fase van inhoudelijke en strategische keuzes, en uiteindelijk in de uitvoering. Intern werken drie teams nauw samen, te weten:

- team Stad – publiekrechtelijke rol huisvestingsbeleid;
- team Veiligheid, Handhaving & Toezicht (VHT) – publiekrechtelijke rol; en
- team Vastgoed & Grondzaken – privaatrechtelijke rol eigenaar (verhuurder).

Er is een intern coördinator aangewezen en een extern coördinator ingehuurd. De externe coördinator spreekt vooral met woonwagengewoners en vertegenwoordigt daarbij de drie teams. Voor de woonwagengewoners is hij 'van de gemeente' zonder specifieke rol. Het resultaat van deze organisatorische opzet is:

- de gemeente 'spreekt met 1 mond';
- woonwagengewoners zijn in gesprek met medewerkers van de gemeente; het vertrouwen is broos, maar groeit;
- waar voorheen 'voorzichtigheid' werd betracht bij het betreden van woonwagenlocaties voor werkzaamheden door derden, wordt dit steeds minder;
- er is ruimte voor het fysiek op orde brengen van woonwagenlocaties;
- woonwagengewoners weten beter bestaande regelgeving en de voorwaarden ervoor toe te passen, zoals bij vergunningen, gereserveerde mantelzorg en medehuur;
- er is meer zicht op sociale verhoudingen en sociaal economische aspecten. Analfabetisme, discriminatie (associatie met criminaliteit) en achterstand op de arbeidsmarkt komt nog steeds voor.

5 Vastgoedbeleid

GEACTUALISEERDE STANDPLAATSREGELS, ONDERDEEL VAN TOEKOMSTIGE PARAGRAAF IN VASTGOEDBELEID	
Afstammingsbeginsel	<p>Bij de integratie van de regelgeving inzake de huisvesting van woonwagengewoners in de Huisvestingswet per 1 maart 1999 zijn op uitdrukkelijk verzoek van de Tweede Kamer in die wet bepalingen opgenomen (artikel 2, lid 3 en 4) op grond waarvan woonwagengewoners tot 1 januari 2003 voorrang kregen bij toewijzing van standplaatsen. Reden hiervoor was de vrees dat het vervallen van het zogenoemde afstammingsbeginsel de woonwagengewoners – door de schaarste aan standplaatsen – in een ongunstige positie zou brengen. Iedereen zou immers op een standplaats kunnen wonen. Deze tijdelijke voorrangsregeling uit de Huisvestingswet liep met ingang van 1 januari 2003 rechtswege af.</p> <p>De gemeente Bergen op Zoom voert, mede naar aanleiding van het rapport van de Nationale Ombudsman, 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 2018. Dit waarborgt dat standplaatsen (voor)behouden blijven aan woonwagengewoners.</p>

Wachtlĳst	<ol style="list-style-type: none"> 1. De wachtlĳst heet voortaan Lĳst Geregistreerde Standplaatszoekenden, gedefinieerd als: "De lĳst waarop personen die een standplaats voor een woonwagen zoeken zich, onder voorwaarden, kunnen inschrijven". 2. Inschrijving kost geld vanaf 1 januari 2019. 3. De voorwaarden voor registratie zijn bijgesteld, in die zin dat de puntentoeckenning bij inschrijving is uitgebreid, omdat ook woonwagenbewoners buiten onze gemeente in aanmerking kunnen komen voor inschrijving (afstammingsbeginself). <p>De registratie op de wachtlĳst vervalt indien de standplaatszoekende is ingeschreven op de Lĳst Gereserveerde Mantelzorg. Als de standplaatszoekende een plaats wil houden op de wachtlĳst blijft hij betalen voor verlenging van die inschrijving.</p>
Toewĳzing	Toegevoegd is als voorwaarde dat de toekomstige bewoner geen (huur) schulden mag hebben bij de gemeente.
Gereserveerde mantelzorg	<ol style="list-style-type: none"> 1. Er wordt een lĳst opgesteld voor gereserveerde mantelzorgers, die voldoen aan de criteria voor inschrijving. Voor inschrijving zijn eenmalig kosten verschuldigd. Verlenging van de inschrijving is gratis. 2. De voorwaarde dat een bibop toets mogelijk is ten tijde van de in de toekomst te sluiten huurovereenkomst vervalt. Een en ander is bij huur geregeld. 3. Gereserveerde mantelzorg kan per standplaats maar een maal worden toegekend. Als de mantelzorger is overleden of niet meer in staat is mantelzorg te verlenen (met doktersverklaring), vervalt de inschrijving van die mantelzorger op de lĳst en kan de mantelzorgontvanger wellicht gereserveerde mantelzorg van een ander familielid ontvangen.
Huurovereenkomst	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voordat een huurovereenkomst kan worden ondertekend, moet (en niet "kan") een omgevingsvergunning zijn verleend voor de te plaatsen woonwagens. 2. Medehuur door een inwonend kind kan in principe niet. Dit is niet gewĳzigd, maar er wordt een toelĳchtng verstrekt in relatie tot duurzame gemeenschappelijke huishouding. 3. Bij medehuur is geen bibop toets verschuldigd. 4. Ruil van standplaatsen is alleen mogelijk met toestemming van de gemeente. De voorwaarden zijn beschreven.
Handhaving	Geschrapd, betreft publieke rol gemeente op basis van wet- en regelgeving. Deze geldt altijd en overal.
Overgangsbepaling, inwerkingtreding, bekendmaking, citeertitel	Vervallen.

6 Standplaatsen en woonwagens

Concreet gaat het om de verhuur van:

1. 89 Standplaatsen voor woonwagens, al dan niet met berging c.q. sanitaire unit.
2. 5 Huurwoonwagens (op grond van het woonwagenbeleid minimaal 10 in voorraad te houden).

Na medio 2018 zal dit zijn:

1. Plus 8 nieuwe standplaatsen Langs de Lĳn, en minus 1 standplaats op De Linie en 1 standplaats op de Eikenlaan: buiten gebruik gesteld (uit de BAG) vanwege brandveiligheid, de bewoners verhuizen naar Langs de Lĳn, resulterend in totaal 95 standplaatsen voor woonwagens.
2. Plus 1 huurwoonwagen op De Linie en plus 8 huurwoonwagens op Langs de Lĳn), resulterend in totaal 14 huurwoonwagens.

7 Verhuur

De huurprijs wordt bepaald aan de hand van het puntensysteem met bijbehorende prijstabellen van de Huurcommissie. Bij het in gebruik geven van een standplaats (na leegstand of vertrek bewoner) wordt de alsdan geldende huurprijs vastgesteld op basis van voormeld puntensysteem. Dit geldt ook voor huurwoonwagens, ongeacht of de corporatie of gemeente eigenaar is.

Nieuwe of gewĳzigde huurovereenkomsten worden opgesteld op basis van met het ROZ-model conform vastgoedbeleid. De modelhuurovereenkomst is inmiddels uitgebreid met de voorwaarde dat de verhuurder (via de rechter) mag ontbinden indien de huurder de Opium- of Wapenwet overtreedt (geen goed huurderschap).

8 Wachttijl

Voor 2017 was de wachtlijst in beheer bij de opdrachtnemer van de gemeente voor beheer en onderhoud, Nijbod. Daarna heeft de gemeente de wachtlijst zelf in beheer genomen, vanwege de verwachting dat beleidskeuzes tot aanwas dan wel vermindering van het aantal ingeschrevenen zou leiden. Sinds 2016 is het aantal inschrijvingen verminderd met 21 vanwege:

- (7) Schrapen van de lijst:
 - (5) Op eigen verzoek.
 - (1) Verhuist naar een andere gemeente.
 - (1) Huurwoonwagen is gekocht door de bewoner.
- (6) Toewijzing (vrijgekomen) standplaatsen De Linie 4, 9, 18 (nieuw), IJslanpad 13, Eikenlaan 20, Lepelaar 3.
- (8) Voorlopige toewijzing locatie Langs de Lijn.

Op 15 juni 2018 zijn 40 mensen ingeschreven. Daarvan is bij 11 ingeschrevenen hun aanvraag tot gereserveerd mantelzorger toegekend. Dat houdt in dat bij het overlijden van de (groot)ouder(s) het (klein)kind als eerste de standplaats van die groot(ouder)s te huur krijgt aangeboden. Naast deze 11 zijn er nog 3 personen die gereserveerd mantelzorger zijn geworden maar waaraan ook een standplaats is toegewezen. Deze 3 inschrijvingen staan niet meer op de wachtlijst. Inschrijving voor de wachtlijst is – afgezien van het voldoen aan de voorwaarden – drempelloos. Landelijke ervaring leert dat het betalen van inschrijvingsgeld potentiële inschrijvers bewust maakt van de keuzes die ze maken en voorkomt daarmee willekeur. Dit voornemen is al eerder met de Werkgroep Woonwagenbeleid gedeeld, waarmee ter tafel is ingestemd door de aanwezigen. Genoemd zijn de bedragen voor eerste inschrijving van € 17,50 en jaarlijkse verlenging van de inschrijving tegen € 17,50.

9 Toewijzing

Voor de toewijzingssystematiek is van belang op welke gronden een inschrijving kan plaatsvinden. De inschrijver is minimaal 18 jaar, heeft alle benodigde gegevens aangeleverd en:

- is woonachtig in de gemeente Bergen op Zoom; of
- is op een woonwagenlocatie in Bergen op Zoom geboren; of
- heeft minimaal 2 eerstegraads familieleden op een woonwagenlocatie in Bergen op Zoom wonen.

Bij inschrijving krijgt de inschrijver 50 punten en vervolgens per maand 1 punt. Degene met het hoogst aantal punten wordt als eerste benaderd indien een standplaats beschikbaar komt.

Het College van de Rechten van de Mens (CRM) heeft aan BZK geadviseerd de volgende wijze van toewijzen te hanteren om recht te doen aan het afstammingsbeginsel:

- 1) (Klein)kinderen van degene die de huurplaats huurde voordat deze leeg kwam, hebben voorrang.
- 2) De woningzoekende die een standplaats huurt en wil doorschuiven op dezelfde locatie naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, onder voorwaarde dat de eigen standplaats vrijkomt.
- 3) Een kind, inwonend bij familie in de eerste graad op de locatie waar een standplaats vrijkomt.
- 4) De woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op de locatie heeft gewoond.
- 5) De woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie elders in Nederland heeft gewoond.
- 6) Overige woningzoekenden. Op basis van inschrijfduur op de wachtlijst.

Voor lid 1 tot 5 geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijfduur op de wachtlijst voorrang heeft.

Dit advies vindt in onze gemeente de volgende vertaling:

- 1) Gereserveerde mantelzorg borgt de positie van (klein)kinderen. Bewoners wordt actief op deze mogelijkheid gewezen.
- 2) Families wonen graag dicht bij elkaar in de buurt. Via 'onze' wachtlijst zal de kandidaat-bewoner bewust kiezen voor een vrijgekomen standplaats. Hij mag weigeren zonder benadeling van zijn plaats op de wachtlijst.
- 3) Inwonende kinderen kunnen zich inschrijven op de wachtlijst. Is er sprake van verzorging van de ouder(s) en het inkomen van het kind is voldoende om de woonlasten te betalen, dan kan dat kind in aanmerking komen voor medehuur. Vertrekt de hoofdhuurder (ouder(s)), dan is het kind de opvolgende huurder.
- 4) In onze gemeente is de woonplaats inschrijfcriterium, niet de duur van wonen op een locatie.
- 5) In onze gemeente mag de inschrijver niet buiten Bergen op Zoom wonen. Het toelaten van inschrijvers van buiten onze gemeente doet wellicht recht aan het afstammingsbeginsel, maar kandidaat bewoners kunnen zich op basis van dit criterium overal in Nederland inschrijven om hun kansen te spreiden. Gemeenten waar de laatste jaren afbouwbeleid heeft plaatsgevonden, hebben de voorraad standplaatsen niet binnen afzienbare termijn op orde hebben.
- 6) Overige woningzoekenden doet geen recht aan het afstammingsbeginsel.

Ondanks dat het advies van CRM niet wordt gevolgd, geeft het wel te denken voor wat betreft de familieleden die buiten Bergen op Zoom wonen. Daarom wordt het puntenstelsel als volgt aangepast:

- Bij inschrijving krijgt de inschrijver, woonachtig op een woonwagenlocatie in Bergen op Zoom, 100 punten en vervolgens per maand 1 punt.
- Bij inschrijving krijgt de inschrijver, woonachtig in Bergen op Zoom, 50 punten en vervolgens per maand 1 punt.
- De inschrijver, woonachtig buiten Bergen op Zoom, met minimaal 2 eerstegraads familieleden op een woonwagenlocatie in Bergen op Zoom, krijgt 1 punt en vervolgens per maand 1 punt.
- Degene met het hoogst aantal punten wordt als eerste benaderd indien een standplaats beschikbaar komt.

Deze aangevulde toewijzingsprocedure pleit voor regionale afstemming (West-Brabant) over de woonvisie in het bijzonder in relatie tot woonwagenstandplaatsen en wijzen van toewijzing bij andere gemeenten.

10 Lijst Gereserveerde Mantelzorg

Om voor gereserveerde mantelzorg in aanmerking te komen, moet de aanvrager op de wachtlijst zijn genoteerd. Maar als aan die aanvrager een standplaats wordt toegewezen, wordt de inschrijving op de wachtlijst doorgehaald. Daarmee vervalt ook een voorwaarde voor geregistreerde mantelzorg. Daarom wordt naast de wachtlijst een Lijst Gereserveerde Mantelzorg worden aangelegd. Dit maakt de wachtlijst meer transparant. Overigens mag een gereserveerde mantelzorger wel zijn plaats op de wachtlijst behouden indien hij dit wenst. De aanvrager dient voor plaatsing op de Lijst Gereserveerde Mantelzorg eenmalig € 35 te betalen.

11 Onderhoud en beheer

De opdracht tot beheer en onderhoud van woonwagenlocaties wordt op dit moment aanbesteed voor 2019 en verder. Voor het jaar 2018 verricht FD Advies bij opdracht (en inkoopadvies) het beheer en onderhoud. Tot op heden zijn alle partijen tevreden over de inspanningen en resultaten van het werk van FD Advies, ook de bewoners weten de weg naar dit bedrijf snel te vinden. Lokale aannemers voeren de onderhoudswerkzaamheden uit. Bewoners worden zich steeds meer bewust van eigen verantwoordelijkheden.

12 Meerjaren onderhoudsplan

FD Advies heeft op alle centra inventarisaties ten aanzien van de bergingen op de standplaatsen uitgevoerd om het meerjaren onderhoudsplan op te doen stellen en informatie voor raamcontracten te verzamelen. Geconstateerd is dat er bij alle bergingen op de woonwagencentra, met uitzondering van de locaties IJslanpad en Rijsselbergen, achterstallig onderhoud is. De bergingen van IJslanpad en Rijsselbergen zijn onlangs gerenoveerd. Zodra de inhaalslag is verricht, zal jaarlijks circa € 16.000 nodig zijn voor de uitvoering van het planmatig onderhoud.

Afgezien van het planmatig onderhoud is het volgende nog nodig:

- asbestinventarisatie en -verwijdering (op de locatie IJslanpad al geschied);
- bodemonderzoeken (nulmetingen);
- individuele bemetering locaties Rijsselbergen en IJslanpad Bergen op Zoom in samenwerking met Enexis (alle meters bevinden zich nu in een -fraudegevoelige- centrale kast op de locaties). Op dit moment wordt op de locatie Eikenlaan dit project afgerond.

13 Verkoop aan corporatie

Het verhuren van woonwagens en standplaatsen, voor zover thans eigendom van de gemeente en niet geliberaliseerde verhuur, is geen wettelijke taak van gemeenten. Het is de taak van woningcorporaties om sociale huurwoningen te bouwen, verhuren en beheren. In de Notitie Woonwagenbeleid is richtinggevend vastgesteld dat eerst wordt bezien of eigendomsoverdracht of in erfpacht geven van de standplaatsen aan de bewoners tot de mogelijkheden behoort.

Op dit moment wordt de laatste hand aan de onderhandelingen met de woningcorporatie gelegd om in ieder geval deze nieuwe locatie in eigendom te nemen en te verhuren met huurwoonwagens aan de bewoners. De woningcorporatie, handelend namens Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland, is ook in gesprek met toekomstige bewoners van Langs de Lijn.

14 Verkoop aan bewoners

Parallel aan deze verkenning wordt ten doel gesteld eigendomsoverdracht van standplaatsen aan de (koopkrachtige) bewoners en de standplaatsen die niet verkocht kunnen worden op termijn over te dragen aan de woningcorporatie (omdat die huurders behoren tot de doelgroep van de woningcorporatie).

Voorwaarden voor eigendomsoverdracht:

- 1) Aspirant-koper is een particulier.
- 2) Verkoop van een standplaats kan uitsluitend als er sprake is van een eigen woonwagen waarin aspirant-koper zijn hoofdverblijf heeft.

- 3) Verkoop van een standplaats kan plaatsvinden aan de geregistreerde mantelzorger voor die standplaats, indien die geregistreerde mantelzorger op de Lijst Geregistreerde Mantelzorg is ingeschreven en de bewoner van de standplaats zelf niet aan de voorwaarden kan voldoen voor koop. Indien de woonwagen op die standplaats wordt gehuurd, blijft de huurovereenkomst van (groot)ouder(s) in stand (koop breekt geen huur). De gereserveerde mantelzorger wordt uitgeschreven van de wachtlijst en de Lijst Gereserveerde Mantelzorg.
 - 4) Verkoop van een standplaats op een centrum kan uitsluitend plaatsvinden als er een goede balans is tussen de huurkavels en de koopkavels, dit ter beoordeling van de gemeente.
 - 5) De verkoopwaarde van de standplaats wordt vastgesteld op basis van taxatie.
 - 6) De aspirant-koper aanvaardt de standplaats in de staat, waarin deze zich bij overdracht bevindt. Daarbij zal vooraf door de gemeente moeten worden besloten wat te doen met eventueel achterstallig of nog uit te voeren (planmatig) onderhoud, zoals is vermeld in het meerjaren onderhoudsplan.
 - 7) De gemeente zal zorgdragen voor een indicatief bodemonderzoek, waaruit dient te blijken, dat de grond geschikt is voor de beoogde bestemming.
 - 8) De gemeente zal zorgdragen voor een onderzoek naar asbest. Bij aangetroffen asbest draagt de gemeente zorg voor verwijdering ervan.
 - 9) De aspirant-koper dient te beschikken over een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor zijn woonwagen en andere bouwwerken. Indien deze ontbreekt, is de aspirant-koper verplicht alle zaken voor het aanvragen van een rechtsgeldige omgevingsvergunning(en) voor zijn rekening vooraf bij de gemeente in te dienen.
 - 10) De aspirant-koper mag geen (huur)schuld of andere openstaande Vorderingen bij de gemeente hebben.
 - 11) De aspirant-koper moet een inkomensverklaring van de Belastingdienst (IB-60 formulier) overleggen, waaruit blijkt, dat zijn inkomen voldoende is om de aankoop gestand te kunnen doen.
Toelichting: een variant is een verkorte Bibop toets (vastgoedtransacties) waarmee de nodige tijd en kosten gemoeid gaan.
 - 12) De aspirant-koper conformeert zich aan een anti-speculatiebeding van minimaal 3 jaar.
Toelichting: Door de grote vraag naar standplaatsen worden de standplaatsen na verkoop aan de huurder een gewild speculatieobject. Bekend zijn de voorbeelden, waarbij standplaatsen voor grote bedragen aan derden worden (door)verkocht. Dit kan tot ongewenste woonsituaties leiden. Een anti-speculatiebeding c.q. terugkooprecht voor de gemeente van 3 jaar kan uitkomst bieden. Binnen het Grondbeleid wordt eenzelfde termijn gehanteerd.
- Met een notaris uit Bergen op Zoom zal bij meer dan 10 transacties worden gezien of een aantrekkelijk tarief mogelijk is (kosten koper) om de akte te doen passeren. Indien nodig, zal worden onderzocht in hoeverre aspirant-kopers kunnen worden ondersteund bij het vinden van financieringsmogelijkheden.

15 Alternatieve eigendomsprocedures

Erfpacht

De grond blijft eigendom van de gemeente, de erfpachter mag de grond gebruiken conform bestemming, de opstallen blijven van erfpachter. De duur van de erfpacht is doorgaans voor onbepaalde tijd.

Voordelen:

- De gemeente ontvangt jaarlijks de verschuldigde erfpachtcanon en heeft geen exploitatiekosten meer.
- De gemeente houdt grip op de grond.
- De erfpachter kan met toestemming van de gemeente de erfpacht aan een ander overdragen.
- Als de erfpachter de koopsom niet ineens kan betalen, kan erfpacht uitkomst bieden (als het ware gespreid betalen).

Overige effecten:

- De standplaats is niet meer beschikbaar voor ingeschrevenen op de wachtlijst. Maar ook een volgende potentiële koper zich af moeten vragen of hij op die bewuste locatie naar tevredenheid kan wonen, net als de personen die op de wachtlijst staan ingeschreven.
- Publiekrechtelijke taken zoals handhaving en toezicht kunnen ongeacht eigendomsposities uitgevoerd worden.
- Banken stellen over het algemeen zwaardere eisen aan hypotheekverlening bij erfpacht.

Huurkoop

De gemeente houdt het eigendom van de standplaats totdat minimaal twee termijnen van de koopsom zijn betaald. De koper mag de standplaats al wel direct gebruiken, maar de wettelijke regels inzake huur en verhuur zijn niet van toepassing. Er bestaat dus bijvoorbeeld geen recht op huurbescherming.

De wet omtrent huurkoop ter zake van woonruimte is recent gewijzigd:

- Een notariële akte moet.
- Wijziging van de overeenkomst hoeft niet meer via de rechter.
- Huurkoper mag vervroegd aflossen, welke aflossing gepaard gaat met een aflosvergoeding (geleden schade vanwege vervroegde aflossing).
- De gemeente mag buitengerechtelijk ontbinden als huurkoper zijn verplichtingen niet nakomt.

Voordelen:

- De gemeente ontvangt een afgesproken termijn de huurkooptermijnen.
- De huurkoper kan met toestemming van de gemeente de huurkoop aan een ander overdragen.
- Als de bewoner de koopsom niet ineens kan betalen, kan huurkoop uitkomst bieden (als het ware gespreid betalen).

Overige effecten:

- De standplaats is niet meer beschikbaar voor ingeschrevenen op de wachtlijst. Maar ook een volgende potentiële koper zich af moeten vragen of hij op die bewuste locatie naar tevredenheid kan wonen, net als de personen die op de wachtlijst staan ingeschreven.
- Publiekrechtelijke taken zoals handhaving en toezicht kunnen ongeacht eigendomsposities uitgevoerd worden.
- De door huurkoper betaalde rente is aftrekbaar.
- De gemeente blijft verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud zolang de juridische eigendom niet is overgedragen.
- Er is overdrachtsbelasting bij aanvang verschuldigd en aan het einde van het contract indien er waardevermeerdering heeft plaatsgevonden. Een zogenaamde Groninger akte kan uitkomst bieden: de eigendom wordt bij aanvang huurkoopcontract overgedragen, waarna de koopsom in termijnen wordt voldaan (ontbindende voorwaarde).