



B19-000870

EEN STANDPLAATS HUREN

Informatie voor (toekomstige) huurders
van een standplaats (of een woonwagen)

Als u in Bergen op Zoom een standplaats (of een woonwagen) wilt huren, zijn er een paar dingen waar u als (toekomstig) huurder rekening mee moet houden. In deze folder leest u daar meer over. U vindt informatie over:

- ❖ De wachtlijst – pagina 2
- ❖ Toewijzen van een standplaats – pagina 5
- ❖ De huurovereenkomst – pagina 8
- ❖ Onderhoud – pagina 12
- ❖ Huur betalen – pagina 13
- ❖ Zelf voorzieningen aanbrengen – pagina 17
- ❖ Verzekeringen – pagina 20
- ❖ Woonoverlast – pagina 20
- ❖ Verkoop – pagina 22



Als we in deze folder 'u' schrijven, bedoelen we de huurder. Als we 'we' of 'verhuurder' schrijven, bedoelen we daar de gemeente Bergen op Zoom in haar rol als verhuurder mee.

Er zijn in Bergen op Zoom 7 bestaande woonwagenlocaties: De Linie, Rijsselbergen, Eikenlaan (Halsteren) IJlandpad, Lepelaar, Stelleweg en Van Heelulaan. De gemeente legt ook 1 nieuwe locatie voor woonwagens aan, te weten Langs de Lijn. De gemeente verhuurt de standplaatsen op deze woonwagenlocaties. Op een paar standplaatsen staan woonwagens die eigendom zijn van de gemeente. Het team Vastgoed en Grondzaken van de gemeente verhuurt de standplaatsen en gemeentelijke woonwagens. Als u een standplaats huurt, kunt u daar uw woonwagen op plaatsen.



(WACHT)LIJST GEREGISTREERDE STANDPLAATZOEKENDEN

Er zijn meestal meer mensen die een standplaats zoeken dan dat er standplaatsen zijn. Daarom werkt de gemeente met een wachtlijst. We noemen dat de **Lijst Geregistreerde Standplaatszoekenden**. In de volksmond blijven we het de wachtlijst noemen.

Hoe kan ik me inschrijven voor een standplaats?

Als u een standplaats wilt huren, moeten u zich inschrijven op de wachtlijst.

U moet dan het volgende bij de verhuurder inleveren:

- het volledig ingevulde inschrijfformulier standplaatszoekende (dit formulier kunt u opvragen bij de coördinator woonwagenzaken); en
- een uittreksel van het bevolkingsregister waaruit blijkt dat u minstens één jaar op een woonwagenlocatie in Bergen op Zoom woont. Alleen woonwagenbewoners kunnen zich dus voor een standplaats inschrijven; en
- een bewijs dat u de huur kunt betalen, zoals een recente loonstrook, een bewijs van uitkering of een jaaropgave; en
- een kopie van een geldig legitimatiebewijs zoals een paspoort, identiteitskaart of rijbewijs.

Met ingang van 1 januari 2019 kost inschrijven € 17,50. Ieder jaar dat u na het eerste jaar op de wachtlijst staat, betaalt u € 17,50 per jaar.

En dan?

De verhuurder stuurt u binnen 4 weken een bewijs van inschrijving. Iedereen die op de wachtlijst staat, krijgt een aantal punten. Het aantal punten staat op het bewijs van inschrijving. Hoe meer punten u heeft, hoe hoger u staat op de lijst geregistreerde standplaatszoekenden.

U krijgt punten voor:

- de plaats waar u woont of woonde:
 - Als u aan kunt tonen dat u al minimaal een jaar op een woonwagenlocatie in Bergen op Zoom woont, krijgt u: 100 punten eenmalig
 - Als u aan kunt tonen dat u al minimaal een jaar in Bergen op Zoom woont, krijgt u: 50 punten eenmalig
 - Als u niet in Bergen op Zoom woont, maar minimaal 2 eerstegraads familieleden op een woonwagenlocatie in Bergen op Zoom heeft, krijgt u: 1 punt eenmalig
- de tijd dat u op de wachtlijst staat. Vanaf het moment dat u op de wachtlijst staat, krijgt u: 1 punt per maand

De punten die u krijgt, zijn voor u persoonlijk. U kunt ze dus niet aan iemand anders geven.

Word ik altijd opgenomen op de wachtlijst?

Meestal wordt u op de wachtlijst opgenomen, maar niet altijd.

We nemen u op de wachtlijst op als u:

- ☒ als u 18 jaar of ouder bent en alle benodigde informatie volledig aanlevert;
- ☒ als u minimaal een jaar al dan niet op een woonwagenlocatie in Bergen op Zoom woont; of
- ☒ als u niet in Bergen op Zoom woont, maar minimaal 2 eerstegraads familieleden op een woonwagenlocatie in Bergen op Zoom heeft.

Wie worden bedoeld met eerstegraads of directe familieleden?

Het gaat dan om:

- ☒ uw partner*;
- ☒ uw ouders (ook stief- en adoptieouders);
- ☒ uw schoonouders*;
- ☒ uw kinderen (ook stief- en adoptiekinderen);
- ☒ schoondochters* en schoonzonen*.

Bij familieleden waar een sterretje * achter staat, moet er wel sprake zijn van huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract.

Blijf ik altijd op de wachtlijst staan?

We proberen u zo snel mogelijk een standplaats aan te bieden. Tot die tijd staat u op de wachtlijst. Verandert uw woon- of verblijfadres, dan moet u binnen 4 weken na die wijziging de verhuurder daarover berichten.

Als u in aanmerking komt voor registratie op de Lijst Gereserveerde Mantelzorg (zie verder pagina 5), dan vervalt uw inschrijving op de wachtlijst. Als u dit niet wilt, dan kunt u dit opgeven bij de verhuurder. Dat betekent wel dat u voor verlenging van uw inschrijving op de wachtlijst blijft betalen.

Wanneer wordt mijn registratie op de wachtlijst geschrapt?

- ✗ als u een standplaats accepteert op een woonwagenlocatie;
- ✗ als u niet reageert of niet op tijd reageert (binnen 4 weken) op de vraag of u ingeschreven wilt blijven;
- ✗ als u dat zelf wilt;
- ✗ als u niet meer in de gemeente Bergen op Zoom woont. In dit geval is er een uitzondering mogelijk als uw directe familie wel hier woont en u in Bergen op Zoom op een woonwagenlocatie bent geboren;
- ✗ als u bent ingeschreven op de Lijst Gereserveerde Mantelzorg (zie verder), tenzij u aangeeft dat uw inschrijving op de wachtlijst moet blijven staan.

TOEWIJZING STANDPLAATS

Aan welke voorwaarden moet ik voldoen?

Als u een standplaats wilt huren, moet u tenminste aan de volgende voorwaarden voldoen:

- u staat op de hoogste plaats van de lijst geregistreerde standplaatszoekenden; of
- u staat niet bovenaan, maar iedereen boven u komt niet in aanmerking voor de standplaats of ziet af van deze standplaats; en
- uw inkomen is voldoende om de woonlasten (dat is de huur van de standplaats en de kosten voor uw woonwagen) te kunnen betalen; en
- u heeft geen openstaande (huur)schulden (meer) bij de gemeente.

Ik zorg voor mijn (groot)ouders (mantelzorg). Wat nu?

Als u uw ouders of grootouders verzorgt of gaat verzorgen omdat ze nu of in de toekomst (mantel)zorg nodig hebben, die meer omvat dan de gebruikelijke hulp van huisgenoten, noemen we dat **gereserveerde mantelzorg**. Deze zorg is erop gericht om de hulpbehoevende (groot)ouder zelfredzamer te maken.

Als u deze gereserveerde mantelzorg biedt of wil gaan bieden, kunt u voor de standplaats van uw (groot)ouder(s) in aanmerking komen.

U kunt zich daarvoor aanmelden voor registratie op de Lijst Gereserveerde Mantelzorg.



Hoe kan ik me inschrijven voor gereserveerde mantelzorg?

Als u gereserveerde mantelzorg aan een direct familielid op dezelfde woonwagenlocatie als waar u woont, wilt verlenen, moet u zich inschrijven op de Lijst Gereserveerde Mantelzorg.

U moet dan het volgende bij de verhuurder inleveren:

- het volledig ingevulde inschrijfformulier Gereserveerde Mantelzorg (dit formulier kunt u opvragen bij de coördinator woonwagenzaken); en
- een uittreksel van het bevolkingsregister waaruit blijkt dat u op dezelfde woonwagenlocatie woont als de (groot)ouders; en
- een bewijs dat u de huur kunt betalen, zoals een recente loonstrook, een bewijs van uitkering of een jaaropgave; en
- een kopie van een geldig legitimatiebewijs zoals een paspoort, identiteitskaart of rijbewijs.

Het inschrijfformulier moet ook ondertekend worden door degene die de mantelzorg van u gaat ontvangen.

Met ingang van 1 januari 2019 kost inschrijven € 35. Aan verlenging van de inschrijving zijn geen kosten meer verbonden.

En dan?

De verhuurder stuurt u binnen 4 weken een bewijs van inschrijving. De verhuurder schrapt uw inschrijving op de wachtlijst, tenzij u dat niet wilt. U moet dat zelf opgeven bij de verhuurder. Wilt u op de wachtlijst als standplaatszoekende genoteerd blijven, dan lopen de verlengingskosten voor deze inschrijving door en betaalt u per jaar € 17,50.

Word ik altijd opgenomen op de Lijst Geregistreerde Mantelzorg?

We nemen u op deze lijst op als u:

- ☒ als u 18 jaar of ouder bent en alle benodigde informatie volledig aanlevert;
- ☒ u wilt mantelzorg geven aan een eerstegraads familielid; en
- ☒ u woont op dezelfde woonwagenlocatie als uw (groot)ouders; en
- ☒ uw inkomen is voldoende om de woonlasten (dat is de huur van de standplaats en de kosten voor de woonwagen) te kunnen betalen.

Zijn er nog bijzondere voorwaarden?

Als er al eerder gereserveerde mantelzorg is toegekend aan een (klein)kind, dan is een nieuwe aanvraag daartoe niet mogelijk. Er kan dus maar één keer per standplaats gereserveerde mantelzorg worden toegekend.

Blijf ik altijd op de Lijst Gereserveerde Mantelzorg staan?

Ja, maar er zijn twee uitzonderingen:

- ❖ als u overlijdt. Daarna kan een ander (klein)kind een aanvraag doen tot gereserveerde mantelzorg voor degene aan wie u mantelzorg heeft verleend; of
- ❖ als u niet (meer) in staat bent en zal zijn de mantelzorg te verlenen aan uw (groot)ouder. In dat geval moet u aan de verhuurder een geneeskundige verklaring sturen. In verband met de privacy wetgeving moet een arts verklaren dat u niet meer in staat bent tot het verlenen van die zorg. Welke oorzaak dit heeft, is voor de verhuurder niet van belang.

HUUROVEREENKOMST

Als we een standplaats aan u toewijzen, sluiten we een huurovereenkomst met u. De gemeente Bergen op Zoom gebruikt hiervoor de modelovereenkomst Woonruimte van de Raad van Onroerende Zaken en de algemene voorwaarden die daarbij horen.

Als verhuurder kunnen we **aanvullende voorwaarden** stellen. Zo kunnen we het sluiten van een huurovereenkomst afhankelijk stellen van een Bibob-toets. Bibob is de afkorting van het landelijk Bureau bevordering Integriteits Beoordelingen door het Openbaar Bestuur. U moet dan aantonen hoe u de huur financiert. De Bibob-toets is landelijk ingevoerd om te voorkomen dat vastgoed wordt gehuurd of gekocht met geld dat door criminaliteit is verdiend.



Ik wil een eigen woonwagen op de standplaats plaatsen

We sluiten alleen een huurovereenkomst als u een omgevingsvergunning kunt krijgen voor het plaatsen van uw woonwagen. Als er bijvoorbeeld grenzen zijn aan de hoogte of breedte van woonwagens en uw woonwagen is groter of breder, dan kunnen wij u geen omgevingsvergunning verlenen. Zonder die vergunning mag u de woonwagen niet op de standplaats plaatsen. Krijgt u een vergunning, dan kan een huurovereenkomst tot stand komen.

Stopt de huurovereenkomst, dan moet u zelf uw woonwagen van de standplaats verwijderen. Komt u te overlijden, dan moeten uw erfgenamen hiervoor zorgen. Zij kunnen geen aanspraak maken op uw standplaats, tenzij er sprake is van toegekende gereserveerde mantelzorg. In dat geval wordt de mantelzorg-verlener gevraagd of hij of zij de standplaats wil huren.

Ik wil een standplaats en woonwagen huren

Als u een standplaats en een woonwagen van ons huurt, sluiten we met u een huurovereenkomst. De standplaats en de huurwoonwagen blijven eigendom van de gemeente. Als u de huur opzegt voor de standplaats, eindigt automatisch ook de huur voor de woonwagen. De gemeente kent een beperkte huurvoorraad. Zolang de gemeente meer dan 10 huurwoonwagens heeft, zal het slechts in bijzondere omstandigheden mogelijk zijn in aanmerking te komen voor een woonwagen van de gemeente.

Wie is huurder?

Als u getrouwd bent of met iemand een geregistreerd partnerschap heeft, dan is uw partner ook huurder. Vertrekt of overlijdt één van de partners, dan houdt de overblijvende partner de huurovereenkomst. Dit geldt ook als het huwelijk of geregistreerd partnerschap is gesloten na het ingaan van de huurovereenkomst.

Is medehuur mogelijk?

Alle huisgenoten, dus ook niet-geregistreerde samenwonende partners, kunnen medehuurder worden. Inwonende (volwassen) kinderen, kleinkinderen en overige familieleden hebben (in het algemeen) géén recht op medehuurschap. Een medehuurder heeft dezelfde rechten en verplichtingen (betaling, klein onderhoud, e.d.) als voor de hoofdhuurder, en geniet dezelfde huurbescherming als de hoofdhuurder.



Hoe kan iemand medehuurder worden?

Als u iemand als medehuurder wilt aanmelden, moet u een verzoek tot medehuurschap indienen bij de verhuurder. De verhuurder beslist of iemand als medehuurder wordt gezien. Als iemand medehuurder wordt, wordt de huurovereenkomst daarop aangepast. De gemeente, huurder en medehuurder ondertekenen die aangepaste huurovereenkomst.

Wanneer is medehuur niet mogelijk?

- ✗ als de medehuurder niet kan aantonen dat hij of zij minimaal twee jaar aaneengesloten een gemeenschappelijk duurzaam huishouden (zie volgende pagina voor toelichting) voert met u als huurder van de standplaats; en
- ✗ het inkomen van de medehuurder niet voldoende is om de woonlasten (dat is de huur van de standplaats en de kosten voor uw woonwagen) te kunnen betalen;
- ✗ u het verzoek doet alleen maar om iemand heel snel de positie van huurder te geven. Hiermee wordt misbruik gemaakt van de regeling.

Als één van de huurders in de Basis Registratie Personen op een ander adres dan de standplaats staat ingeschreven, dan wordt de andere huurder automatisch (enig) huurder.

Kan een inwonend kind medehuurder worden?

Meestal gaan kinderen na verloop van tijd het huis uit. Daarom zullen zij geen duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder voeren. Zij kunnen daarom geen medehuurder worden.

Als een volwassen kind bij u als ouder of ouders woont om u te verzorgen, dan kan er soms wel sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Een verzoek tot medehuur bij de verhuurder is dan wel mogelijk. De verhuurder wijst zo'n verzoek af als:

- ✗ het inkomen van dit kind niet voldoende is om de woonlasten van de standplaats en de woonwagen tezamen te kunnen betalen;
- ✗ dit kind niet minimaal 5 jaar aaneengesloten verblijft en ook ingeschreven staat in de Basis Registratie Personen op de standplaats met huurder.



Wat is een duurzame gemeenschappelijke huishouding?

U heeft een duurzame gemeenschappelijke huishouding als blijkt dat u voor een bepaalde tijd en op de toekomst gericht met iemand samenwoont en samenleeft. Dat betekent dat u met elkaar spreekt, samen eet en activiteiten onderneemt. Onderling verleent u elkaar zorg en u maakt plannen voor de langere termijn.

Wanneer is een gemeenschappelijke huishouding niet duurzaam?

U moet aan de verhuurder bewijzen dat de gemeenschappelijke huishouding duurzaam is. Het is onvoldoende om te zeggen dat u tijdens het samenwonen de helft van alle kosten en lasten met uw partner deelde of dat u een "warme" relatie heeft met degene die medehuurder wil worden. U zult dit met bijvoorbeeld bonnen en bankafschriften moeten aantonen. De term duurzaam betekent dat de gemeenschappelijke huishouding op de toekomst gericht is met de bedoeling deze lang te laten duren. Als iemand bijvoorbeeld ergens gaat wonen om een zieke vriend te verzorgen, dan is er geen sprake van duurzaamheid, maar van een tijdelijke situatie. Het samenleven zal aflopen.

Mag ik mijn standplaats of huurwoonwagen met iemand ruilen?

Nee, dit is niet toegestaan. U kunt de verhuurder wel vragen of hij mee wil werken aan een standplaats- of woonwagenruil. Voor de ruil gelden de volgende voorwaarden:

- o de verhuurder moet schriftelijk toestemming geven; en
- o de huurders werken mee aan het beëindigen van de bestaande huurovereenkomsten en het sluiten van nieuwe huurovereenkomsten, inclusief de al dan niet gewijzigde huurprijzen; en
- o de kosten voor het verplaatsen van de woonwagens is voor rekening en risico zijn van de betreffende huurders.

De voorwaarden voor het toewijzen van standplaatsen zijn bij ruil ook van toepassing.



ONDERHOUD

Voor het onderhoud aan de standplaats, met name de berging / sanitaire unit, en bij huurwoonwagens van de gemeente, heeft de gemeente een bouwkundig bureau in de arm genomen. Bijvoorbeeld een niet goed werkende cv ketel in de berging kunt u melden bij:

De heer Ruud van Dijk
FD Advies B.V.
Telefoonnummer 06-47025563 (ook whatsapp)
E-mailadres: ruud.vandijck@fdadvies.nl



BETALEN

In de huurovereenkomst staat hoeveel huur u moet betalen voor de standplaats en eventueel de woonwagen. Dit is de starthuur. De huur moet vooruit worden betaald. Dus de huur voor de maand februari moet in januari bij de verhuurder zijn betaald.

De verhuurder berekent de huurprijs volgens een puntensysteem. De Huurcommissie stelt dit puntensysteem vast. Bij het puntensysteem hoort een formulier. Ook zijn er tabellen en maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens en standplaatsen. Een woonwagen krijgt punten voor de afmetingen en de uitrusting. Bij een standplaats telt ook de woonomgeving mee. Of een locatie wel of niet in een woonwijk ligt of in een stad of dorp is van invloed op het aantal punten.

Er zijn aparte puntentellingen voor standaardwoonwagens, voor overige woonwagens en voor standplaatsen. Een standaardwoonwagen is maximaal 15 meter lang en maximaal 3,5 meter breed. Alle andere woonwagens zijn geen standaardwoonwagens.



Hoe werkt de jaarlijkse huurverhoging?

Jaarlijkse geeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan gemeenten een advies over de huurverhoging per 1 juli. De verhuurder volgt het advies van dit ministerie.

Wat zijn de regels?

- ✓ De totale huur van woonwagens en standplaatsen mag niet hoger zijn dan de maximaal redelijke huur volgens het puntentellingsysteem van de Huurcommissie.
- ✓ Minimaal 8 weken voor de huurverhoging informeert de verhuurder de huurders over de voorgenomen huurverhoging.

Wat is de huurprijs na 'mutatie'?

Als er een nieuwe huurder op een standplaats komt (we noemen dat een mutatie), past de verhuurder de huur van deze standplaats en eventueel de huurwoonwagen aan op de grootte en kwaliteit van standplaats of woonwagen.

De redenen hiervoor zijn:

- o De kwaliteit is bepalend voor de huurprijs.
- o Bij nieuwe verhuur wordt een huurprijsniveau vastgesteld dat meer aansluit op ligging, grootte en kwaliteit van de woonwagen en standplaats.
- o Bij bestaande verhuur worden bestaande rechten en afspraken niet geschonden of opgebroken.

Hierdoor kunnen er verschillende huurprijzen ontstaan voor soortgelijke standplaatsen. Dit komt door het systeem van punten geven voor de kwaliteit van de woonwagen, de standplaats en de woonomgeving.

Bij woonwagens en standplaatsen kunnen huishoudens met een hoger inkomen geen extra huurverhoging krijgen.

Wat gebeurt er als ik niet op tijd betaal?

Het kan gebeuren dat u de huur een keer niet kan betalen. Wat de oorzaak ook is, informeer zo snel mogelijk de verhuurder. Want hoe langer u wacht, hoe groter de problemen kunnen worden. De schuld loopt op en u loopt het risico uw standplaats en eventueel uw huurwoonwagen te verliezen.

- » Als u niet op tijd uw huur betaalt, ontvangt u een eerste betalingsherinnering met het verzoek binnen 14 dagen te betalen. Als u dan nog niet betaalt, krijgt u een tweede herinnering met het verzoek binnen 14 dagen te betalen.



- » Als u nog geen contact met de verhuurder heeft opgenomen, nemen wij als verhuurder contact met u op. Samen zoeken we dan naar een oplossing en kijken we naar wat er nodig is om de huurschuld in te lopen. Er moet dan wel een goede reden zijn waarom u de huur niet heeft betaald. Eventueel is er een betalingsregeling mogelijk.

- » Is dan nog steeds niet betaald, dan schakelt de verhuurder een incassobureau in. Ook het incassobureau vraagt nogmaals om betaling, maar er komen nu extra kosten bij.

Krijgt de verhuurder geen contact met u of werkt u niet mee aan de geboden oplossingen, of komt u de gemaakte afspraken niet na, dan schakelt de verhuurder een gerechtsdeurwaarder in. De gerechtsdeurwaarder onderneemt actie om het probleem alsnog op te lossen. De kosten van de deurwaarder komen helemaal voor uw rekening. Ook als u alsnog de huurschuld bij de deurwaarder betaalt. Het gaat om aanzienlijke kosten die bovenop de al bestaande huurschuld komen.

Wanneer gaat de verhuurder naar de rechter?

Als u er ook met de gerechtsdeurwaarder niet uitkomt, vraagt de deurwaarder aan de kantonrechter om de huurovereenkomst te ontbinden en een ontruimingsvonnis uit te spreken. Vaak gaat de rechtbank al met dit verzoek akkoord als er sprake is van drie maanden huurachterstand. Het totale bedrag van de huurachterstand is daarbij niet van belang.

De huurschuld (en deurwaarderskosten) blijft bestaan, ook al woont u niet meer op de standplaats. Ook komen daar de kosten van de rechtbank bij, en de kosten voor de ontruiming van de standplaats en de eventuele huurwoonwagen. Zolang u deze kosten niet betaalt, blijft de zaak in handen van de gerechtsdeurwaarder. Dit kan als dat nodig is tientallen jaren duren.



Het vonnis van de rechter wordt onmiddellijk uitgevoerd. Na dit vonnis van de rechter is het niet mogelijk om alsnog openstaande schulden zonder gevolgen te betalen. Als de gerechtelijke procedure bij de rechter start en u betaalt alsnog de huurachterstand, kort voor of na het uitbrengen van de dagvaarding, dan zet de verhuurder de ontbindings-/ontzuimingsprocedure door. Wij kunnen van de procedures die hiervoor staan afwijken als wij vinden dat daar aanleiding voor is.

Wat gebeurt er als ik het rechterlijk vonnis niet volg?

Als u het rechterlijke vonnis niet volgt, mag de verhuurder, zonder tussenkomst van de rechter, beslag leggen. Dat kan op verschillende manieren:

Loonbeslag (*beslag op inkomsten, loon of uitkering*)

Bij loonbeslag moet uw werkgever maandelijks alles wat boven de beslagvrije voet uit komt, overmaken naar de gemeente. Dit geldt ook voor extra inkomsten zoals vakantiegeld en winstdelingsregelingen.

Bankbeslag (*beslag op inkomsten, loon of uitkering*)

Uw bank moet het positieve saldo van uw bankrekening(en) overdragen naar de verhuurder. Een bankbeslag is echter een 'momentopname'. Wat op de dag van beslaglegging op de rekening staat, valt onder het beslag. Alles wat erna wordt bijgeschreven, valt niet onder het beslag. Het bankbeslag vervalt op het moment dat het wordt gelegd.

Beslag op roerende zaken

Sommige roerende zaken zijn uitgesloten, maar in principe kan er beslag worden gelegd op alle roerende zaken die uw eigendom zijn.

Executoriaal beslag

U krijgt nog enige tijd om aan het vonnis te voldoen of te proberen een betalingsregeling te treffen. Lukt dit niet, dan krijgt u de executieverkoop aangezegd. Reageert u hier niet op, dan wordt de verkoop aangekondigd in regionale dagbladen en wordt er een aanslagbiljet geplakt waar de spullen zich bevinden. Op de dag van de verkoop wordt alles bij opbod verkocht. In de praktijk komt het zelden tot een executieverkoop omdat de opbrengsten vaak niet opwegen tegen de kosten van zo'n verkoop.

16 ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN

Mag ik zelf voorzieningen aanbrengen?

Als u zelf voorzieningen wilt aanbrengen (ZAV) in of rond de huurwoonwagen (denk aan rolluiken, een andere keuken, e.d.) of bijvoorbeeld de overkapping aan de berging wil dichtmaken, dan mag dat onder bepaalde voorwaarden.

Wat zijn die voorwaarden?

- Als u ingrijpende, blijvende veranderingen aanbrengt, moet u vooraf schriftelijke toestemming hebben van de verhuurder.
- Veranderingen moeten voldoen aan de eisen van de gemeentelijke bouwverordening, het nutsbedrijf en de brandweer.
- U mag geen schade toebrengen aan de bouwkundige constructie.
- Door de zelf aangebrachte voorziening mag de waarde van huurwoonwagen of de standplaats niet dalen.
- Door de voorzieningen die u aanbrengt, mag de woonwagen of de standplaats niet moeilijker te verhuren zijn.

Als u schriftelijk toestemming vraagt aan de verhuurder, wordt u binnen 8 weken na ontvangst van uw verzoek schriftelijk bericht of we toestemming geven. In dat besluit staat in ieder geval:

- of er bijzondere voorwaarden zijn;
- dat u zelf het onderhoud moet uitvoeren aan de ZAV;
- of u voor de ZAV een vergoeding krijgt. Soms krijgt u hiervoor een vergoeding als u vertrekt. Als dat zo is, dan leggen we de afspraken schriftelijk vast. De eventuele vergoeding bestaat uit de materiaalkosten van de voorziening. U moet de kosten aan kunnen tonen. De vergoeding wordt afgebouwd in tien



- jaar. Als u na 10 jaar na het aanbrengen van de ZAV vertrekt, dan ontvangt u geen vergoeding meer;
- o wat er met de ZAV bij mutatie (nieuwe huurder omdat u vertrekt) moet gebeuren (overname door de verhuurder, overname door volgende huurder, verwijderen);
 - o dat de huurder, als dat van toepassing is, moet zorgen voor goedkeurende verklaringen van instanties als nutsbedrijven en eventueel de brandweer. Van die goedkeurende verklaring moet u een afschrift sturen aan de verhuurder;
 - o dat u verantwoordelijk bent voor het onderhoud van de ZAV en u daarvoor aansprakelijk bent jegens derden;
 - o waarom de toestemming wordt geweigerd.

Wat moet ik doen als ik vertrek?

Als de huurovereenkomst eindigt dan moet u de ZAV verwijderen en de woonwagen of de standplaats in de oorspronkelijke staat achterlaten. Ook zelf aangebrachte of geplaatste opstallen op de standplaats moet u verwijderen.

Als er een nieuwe huurder bekend is die de ZAV in de huurwoonwagen wil overnemen, dan is dit mogelijk na toestemming van de verhuurder.

De overdracht en de eventuele kosten zijn voor rekening en risico van de nieuwe huurder. Aan de verhuurder moet u schriftelijk aangegeven om welke voorzieningen het gaat. De nieuwe huurder tekent voor de verantwoordelijkheid voor deze voorzieningen en moet deze onderhouden en eventueel weghalen bij het opzeggen van zijn huur. Zelf aangebrachte opstallen moeten altijd worden verwijderd.



Voorbeelden van zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) die wellicht wel of zeker voor toestemming in aanmerking komen.

18

U krijgt mogelijk wel toestemming voor

- o aanbouw
- o centrale verwarming
- o vergrote douche
- o douche betegelen
- o wc betegelen
- o keuken betegelen, extra of met andere tegels
- o buitenkraan
- o wasmachineaansluiting
- o fonteintje in wc
- o ander keukenblok
- o uitbreiding elektravoorziening
- o wijziging woonplattegrond

U krijgt geen toestemming voor

- ligbad
- sierpleister
- betimmeringen van wanden en plafonds
- steenstrips
- schuttingen
- voorzetramen
- plafondafwerkingen als schrootjes, tempextegels en dergelijke
- luxe hang- en sluitwerk

VERZEKERINGEN

19

De gemeente is eigenaar van de huurwoonwagen en verzekert zijn woonwagen tegen brand- en stormschade via een opstalverzekering. U moet zelf een inboedelverzekering af sluiten voor uw persoonlijke eigendommen.

Het is verstandig om bij die inboedelverzekering ook het zogenaamde 'huurdersbelang' mee te verzekeren. Huurdersbelang gaat over zelf aangebrachte voorzieningen of zaken die u van de vorige bewoner heeft overgenomen. Bijvoorbeeld een inbouwkeuken, rolluiken, luxe wand- of vloerafwerking, en dergelijke.

WOONOVERLAST

In het Burgerlijk Wetboek staat dat u als huurder verplicht bent om u als een goed huurder te gedragen. Het bedreigen van omwonenden of medewerkers van de verhuurder, in dit geval de gemeente, is altijd in strijd met het goed huurschap.



Ook het daadwerkelijk toepassen van fysiek geweld tegen iemand of tegen iets, is geen goed huurschap. Dit kan leiden tot een gerechtelijke procedure om de huurovereenkomst te ontbinden zodat u de woonwagen en de standplaats moet ontruimen en verlaten.

Net als een woningcorporatie accepteert ook de gemeente als verhuurder geen drugs- of wapenhandel in of bij haar objecten (standplaatsen en/of woonwagens). Drugshandel is de verkoop, het afleveren of verstrekken van soft- en/of harddrugs. Hennepsteelt, hennep drogen of hoe dan ook het houden of voorhanden hebben van hennepplanten, is ook drugshandel. Dit geldt voor

teelt voor eigen gebruik en voor bedrijfsmatig gebruik (dus: ook 'vijf planten' zijn niet toegestaan).

De Opiumwet schrijft dat het verboden is de middelen die op lijsten I en II bij deze wet zijn vermeld:

- o binnen of buiten Nederland te brengen;
- o te telen, te bewerken, te verwerken, te verkopen, af te leveren, te verstrekken of te vervoeren;
- o aanwezig te hebben;
- o te vervaardigen.



Behalve dat hennepsteelt wettelijk verboden is, levert het ook gevaar voor u, medebewoners en omwonenden op, bijvoorbeeld vanwege brandgevaar en stankoverlast.

Ook waardeert de verhuurder het niet als er wapens in of bij haar objecten (standplaatsen en/of woonwagens) worden aangetroffen. Het hebben van wapens, waaronder vuurwapens, stiletto's (zie verder artikel 2 van de Wet wapens en munitie) is verboden tenzij daarvoor een vergunning is verleend.



In de huurovereenkomst is daarom een bijzondere bepaling opgenomen:

Het is huurder niet toegestaan verdovende middelen zoals genoemd in artikelen 2 en 3 (lijsten I en II) van de Opiumwet en wapens, vuurwapens en munitie zoals genoemd in artikel 2 van de Wet wapens en munitie te hebben, te houden, verhandelen, etc. in de woonwagen en op of rondom de standplaats.

Als u in strijd met de huurovereenkomst handelt, gaat de gemeente direct over tot ontbinding van de huurovereenkomst via een gerechtelijke procedure. Als er aan de eigendommen van de gemeente schade is toegebrachte moet u dat ook betalen. Bij een eventuele procedure moet u ook de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten betalen. De betrapte huurder moet de standplaats en de woonwagen



ontruimen en verlaten.

VERKOOP

De gemeente biedt de gelegenheid om de standplaats te kopen.
De voorwaarden zijn de volgende:

- 1) U bent een particulier. Wij verkopen niet aan een ondernemer of uw bedrijf.
- 2) Verkoop van een standplaats kan uitsluitend als er sprake is van een eigen woonwagen waarin u woont. Huurt u een woonwagen van de gemeente, dan kan de standplaats niet worden gekocht. Dit heeft ermee te maken dat de gemeente minimaal 10 huurwoonwagens wil aanhouden, die verhuurd worden aan bewoners met een kleine portemonnee.
- 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 locatie 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.



21

- 6) U aanvaardt de standplaats in de staat, waarin deze zich bij eigendomsoverdracht bevindt. Is er aantoonbaar achterstallig onderhoud, dan besluit de gemeente voor verkoop wat daarmee moet gebeuren.
- 7) De gemeente laat een bodemonderzoek uitvoeren, voor zover dit de laatste drie jaar niet is gebeurd om te doen blijken dat de grond geschikt is voor de beoogde bestemming (wonen).
- 8) De gemeente zal zorgdragen voor een onderzoek naar asbest. Bij aangetroffen asbest draagt de gemeente zorg voor verwijdering ervan.
- 9) U dient een rechtsgeldige omgevingsvergunning te hebben voor uw woonwagen en andere bouwwerken. Is of zijn deze er niet, dan dient u die vergunning(en) alsnog te regelen..
- 10) U mag geen (huur)schuld of andere openstaande vorderingen bij de gemeente hebben.
- 11) U moet een inkomensverklaring van de Belastingdienst (IB-60 formulier) overleggen, waaruit blijkt, dat uw inkomen voldoende is om de aankoop te doen.
- 12) U mag de standplaats niet binnen 3 jaar verkopen aan een ander. Wilt u binnen 3 jaar de standplaats verkopen, dan moet u deze te koop aanbieden aan de gemeente.

22