

VERHUUR- EN VERKOOPBELEID 2014

STANDPLAATSEN VOOR WOONWAGENS, HUURWOONWAGENS, WOONWAGENWONINGEN
EN LIGPLAATSEN VOOR WOONSCHEPEN

Auteur: Angela van Velden & Jeroen Kemna (coördinator woonwagenzaken)
Auteur financiële deel: Willem Harkink
Afdeling: DNW-VC
Versie : Verhuur en Verkoopbeleid standplaatsen en ligplaatsen gemeente Emmen
Datum: 28 oktober 2013

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	DOEL EN ACHTERGRONDEN.....	3
1.3	ONDERWERPEN VAN HET VERHUURBELEID	3
2	HUISVESTINGSWET 2013	4
3	DE TE VERHUREN OBJECTEN	4
4	HUURTARIEVEN	4
4.1	HUURPRIJSBEPALING WOONWAGENS EN STANDPLAATSEN.....	4
4.2	HUURPRIJSBEPALING WOONWAGENWONINGEN.....	5
4.3	HUURPRIJSBEPALING LIGPLAATSEN VOOR WOONSCHEPEN.....	5
4.4	JAARLIJKSE HUURVERHOGING.....	5
4.5	HUURACHTERSTANDEN.....	6
4.6	PROTOCOL PREVENTIE UITHUISZETTING I.V.M. HUURSCHULD	6
5	EEN GEDIFFERENTIEERD AANBOD	7
6	BELEID INSCHRIJVING.....	8
6.1	DE INSCHRIJVING	8
6.2	VERLENGING VAN DE INSCHRIJVING	8
6.3	HET VERVALLEN VAN DE INSCHRIJVING.....	8
6.4	KOSTEN VAN INSCHRIJVING EN VERLENGING	8
6.5	WACHTLIJST	9
6.6	MEDEHUURDERSCHAP	9
6.7	WONINGRUIL	9
6.8	OVERDRACHT STANDPLAATS NA VERKOOP WOONWAGEN.....	9
6.9	OVERDRACHT LIGPLAATS NA VERKOOP WOONSHIP.....	9
7	TOEWIJZING VIA HET OPTIEMODEL	10
8	BELEID BIJ MUTATIES.....	10
8.1	VASTSTELLEN HUURPRIJS NA MUTATIE	10
8.2	VERKOOP AAN HUURDER	10
8.3	VERKOOP NA MUTATIE.....	10
8.4	PROCEDURE BIJ TOEWIJZING	10
8.5	ZELF AANGEBRACHTTE VOORZIENINGEN	11
9	URGENTIEBELEID EN SPECIFIEKE TOEWIJZINGEN.....	11
9.1	SCHAARSTE.....	11
9.2	WOONOVERLAST.....	11
9.3	VRJE RUIMTE EN URGENTIEBELEID.....	11
10	BELEID VERKOOP	11
10.1	VERKOOP VAN STANDPLAATSEN	11
10.2	VERKOOP VAN BERGINGEN.....	12
11	OPENBAAR GROEN	12
11.1	VERKOOP	12
11.2	VERHUUR	12
12	HUURDERSOVERLEG (OVERLEGWET)	12

13 EEN GEDIFFERENTIEERD AANBOD	13
BIJLAGE A COMMUNICATIE	14
BIJLAGE B ACTIES VOLGEND UIT HET VERHUURBELEID	14
BIJLAGE C BESLUITVORMING	15
BIJLAGE D BEGRIPSBEPALING.....	15
BIJLAGE E OVERZICHT WOONWAGENLOCATIES EN LIGPLAATSEN WOONSCHEPEN .	16
BIJLAGE F OVERZICHT CLUSTERS WOONWAGENLOCATIES EN LIGPLAATSEN.....	17

<i>Tabel 1 – wachtlijst (d.d. 01-08-2013)</i>	<i>4</i>
<i>Tabel 2 – tarieven ligplaatsen</i>	<i>5</i>
<i>Tabel 3 – huurprijzen openbaar groen</i>	<i>12</i>
<i>Tabel 4 – acties</i>	<i>14</i>
<i>Tabel 5 – besluitvorming</i>	<i>15</i>
<i>Tabel 6 – huurprijsgrenzen</i>	<i>16</i>
<i>Tabel 7 – woonwagenlocaties.....</i>	<i>16</i>
<i>Tabel 8 – sociale kernvoorraad</i>	<i>16</i>

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de woonvisie van de gemeente Emmen worden bewoners van woonwagens en woonschepen gezien als een reguliere doelgroep, zij het met specifieke voorkeuren voor woonmilieus. Deze doelgroep maakt dan ook onderdeel uit van het reguliere volkshuisvestingsbeleid. Voor de verhuur van ligplaatsen, woonschepen, woonwagenstandplaatsen, woonwagens, woonwagenwoningen¹ en overige woningen op de woonwagenlocaties (verder te noemen woonwagenwoningen), heeft de gemeente Emmen voorliggend verhuur- en verkoopbeleid opgesteld. De gemeente is voornemens de uitvoering van dit beleid onder te brengen in een 'zelfstandig' woonbedrijf met een eigen, gesloten vastgoedexploitatie.

Deze notitie omschrijft het verhuur- en verkoopbeleid van huurwoonwagens, woonwagenwoningen, woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen in de gemeente Emmen. Het betreft regels zoals ook gebruikelijk zijn bij huurwoningen zoals wachtlijsten, toewijzing, verhuur en kosten. Bij de systematiek voor toewijzing is aansluiting gezocht bij het optiemodel voor huurwoningen in Emmen (zie *hoofdstuk 7 Toewijzing via het optiemodel*). Hiermee ontstaat een gelijkwaardig beleid voor alle doelgroepen en woonvormen. Ook het beleid met betrekking tot verkoop is in deze notitie opgenomen.

In de notitie is tevens een voorstel gegeven voor de communicatie van het beleid naar burgers. Daarnaast is het wettelijk vereist overleg met huurders benoemd.

1.2 Doel en achtergronden

Op 1 maart 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken. De specifieke rol van het Rijk en de provincies met het woonwagenbeleid verviel daarmee. De afschaffing van de wet was het slotstuk van de zogenoemde 'normalisatie' van het woonwagenbeleid namelijk de integratie van het woonwagenbeleid in het reguliere (volkshuisvestings-) beleid. Woonwagens werden – naast woningen – in de Woningwet en Huisvestingswet opgenomen als een erkende woonvorm. Ook woonschepen zijn als erkende woonvorm opgenomen in deze wet.

Het doel van het verhuurbeleid is een helder, gemotiveerd beleid te formuleren met betrekking tot de verhuur van woonwagens, woonwagenwoningen, woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen. De gemeente Emmen kiest hierbij voor een 'zelfstandig' woonbedrijf. Deze organisatie exploiteert en beheert de verhuur van woonwagenstandplaatsen, woonwagens, woonwagenwoningen en de verhuur van ligplaatsen voor woonschepen.

1.3 Onderwerpen van het verhuurbeleid

Het verhuurbeleid kent een aantal onderwerpen die in de volgende hoofdstukken zijn uitgewerkt. Om te beginnen is er een omschrijving gegeven van de objecten waarop het beleid van toepassing is. Verder zijn de regels benoemd voor inschrijving en toewijzing², huurprijsbepaling en het beleid bij mutaties en medehuurschap. Ook zijn regels opgenomen voor zelf aangebrachte voorzieningen en woningruil.

Naast deze regels is in het woonbeleid aandacht besteed aan het Huurdersoverleg op grond van de Overlegwet en de communicatie naar burgers over het beleid.

Bij de uitwerking van het woonbeleid is aansluiting gezocht bij het in Emmen gebruikelijke verhuurbeleid. Concreet gaat het dan om het toewijzingsmodel van de corporaties Lefier en Domesta.

LET OP:

De huisvestingsverordening standplaatsen, woonwagens en woonwagenwoningen 2014, conform de aanwijzing op grond van artikel 5 Huisvestingswet, is van toepassing

¹ Woonwagenwoningen zijn regulier gebouwde woningen op woonwagencentra, in de stijl van woonwagens, met een levensduur van 50 jaar of langer.

² Zie ook de Verordening voor standplaatsen, woonwagens en woonwagenwoningen 2014

2 Huisvestingswet 2013

In de Huisvestingswet 2013 (wetsvoorstel) worden nieuwe regels vastgesteld met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

De Huisvestingswet 2013 biedt mogelijkheden voor lokaal maatwerk bij schaarste. Gemeenten kunnen sturen op woonruimteverdeling en een huisvestingsverordening opstellen waarin wordt geregeld wie een huisvestingsvergunning krijgt.

De nieuwe Huisvestingswet 2013 biedt dus ook mogelijkheden om te sturen bij schaarste van woonwagens, woonwagenwoningen, woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen. Bij de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2013 is een huisvestingsverordening opgesteld met bindingseisen bij de huur van een woonwagen of standplaats. Dit is benodigd aangezien er voor gekozen wordt om voorrang te geven aan inwoners van de gemeente Emmen (en eventueel 'terugkeerders') bij de toewijzing van woonwagens, woonwagenwoningen, standplaatsen en ligplaatsen.

In de gemeente Emmen is een wachtlijst van 168 woningzoekenden (augustus 2013). Een huisvestingsverordening is gewenst om vrijkomende standplaatsen, woonwagens, woonwagenwoningen en woningen op woonwagenlocaties toe te kunnen wijzen aan inwoners van Emmen.

Nr.	Locatie	Wachtlijst
1	De Ark	70
2	Gierzwaluw	20
3	Kerkhoflaan	0 <i>(deze locatie is in afbouw)</i>
4	Lijsterveld	22
5	Valtherlaan	27
6	Vleerackers	29
	Totaal	168³

Tabel 1 – wachtlijst (d.d. 01-08-2013)

3 De te verhuren objecten

Het verhuurbeleid heeft betrekking op alle woonwagencentra en ligplaatsen voor woonschepen in de gemeente Emmen. Concreet gaat het om de verhuur van:

- a. Huurstandplaatsen voor woonwagens, al dan niet met berging c.q. sanitaire unit
- b. Ligplaatsen voor woonschepen
- c. Huurwoonwagens
- d. Woonwagenwoningen

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de hierboven vermelden verhuurobjecten in de gemeente Emmen per 1 augustus 2013. Dit overzicht moet jaarlijks worden gecontroleerd en zo nodig geactualiseerd.

4 Huurtarieven

4.1 Huurprijsbepaling woonwagens en standplaatsen

Voor de huurprijs van woonwagens en standplaatsen wordt in de gemeente Emmen uitgegaan van 80% van de maximale huurprijs van woonwagens en standplaatsen.

De maximale huurprijs van woonwagens en standplaatsen wordt berekend aan de hand van het formulier van de huurcommissie *puntentelling woonwagen/standplaats* en de bijbehorende tabellen met de maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens en/of standplaatsen die jaarlijks per 1 juli worden geïndexeerd.

Een woonwagen krijgt punten voor de afmetingen en de uitrusting. Bij een standplaats telt ook de woonomgeving mee. Er zijn drie aparte puntentellingen:

- a. voor standaard woonwagens
- b. voor overige woonwagens
- c. voor standplaatsen

³ Dit geeft een vertekend beeld aangezien sommige personen voor twee locaties staan ingeschreven.

Een standaardwoonwagen is maximaal 15 meter lang en maximaal 3,5 meter breed. Alle andere woonwagens zijn geen standaardwoonwagens.

Achtergrond van de puntentelling en de koppeling met de huurprijs is een huur die afgestemd is op de grootte en kwaliteit van de woonwagen, woonwagenwoning en standplaats.

Op dit moment missen duidelijke plattegrondtekeningen en inzicht in het voorzieningenniveau van de woonwagens en woningen om zo de puntentelling juist te kunnen uitvoeren.

Bij huurstandplaatsen met een eigen woonwagen gaat het feitelijk om een huurafhankelijk recht van opstal. Dit is verplicht en dient notarieel te zijn vastgelegd.

4.2 Huurprijsbepaling woonwagenwoningen

Voor de huurprijs van woonwagenwoningen wordt uitgegaan van de eerste aftoppingsgrens.

De eerste aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens bedraagt momenteel €535,91 en voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan €574,35 (*d.d. 01-07-2013*).

De bedragen wordt jaarlijks geïndexeerd c.q. door het ministerie vastgesteld.

4.3 Huurprijsbepaling ligplaatsen voor woonschepen

Bij de berekening van de huurprijs van een ligplaats wordt aangesloten op de tarieven welke door het Ministerie van BZK gepubliceerd zijn in de *vooraankondiging herziening huurprijzen ligplaatsen woonboten* (http://www.rvob.nl/nieuws/nieuwsberichten_rvob/ligplaatsen_woonboten). De nieuwe basishuurprijs voor wonen op het water en het gebruik van de oever in een omgeving die beperkingen kent, zoals geluid- of stankoverlast, is gelijkwaardig gesteld met wonen in een sociale huurwoning. Afhankelijk van de kwaliteit van de ligplaats, zoals bijvoorbeeld een goede locatie en weinig of geen overlast, kan de basisprijs worden verhoogd of extra worden verhoogd (verhoogd of verhoogd+ tarief).

In onderstaande tabel worden de tarieven voor de drie tariefklassen vermeld. De bedragen tussen haakjes zijn de tarieven van het ministerie met prijspeil 2011 en exclusief btw (*19% in 2011*). De andere bedragen zijn inclusief btw (*21%*) en afgerond. Deze bedragen worden toegepast bij de huurprijsbepaling van ligplaatsen in de gemeente Emmen. Er is geen indexatie toegepast op de bedragen van 2011.

Deze indexatie zal in de toekomst wel toegepast worden conform alle overige huren.

Tariefklasse	Water/ligplaats per m ² per jaar	Oever/tuin per m ² /per jaar
Basistarief	€ 11,00 (€ 9,00)	€ 4,25 (€ 3,52)
Verhoogd tarief	€ 15,00 (€ 12,50)	€ 6,00 (€ 4,89)
Verhoogd+ tarief	€ 19,50 (€ 16,00)	€ 7,50 (€ 6,26)

Tabel 2 – tarieven ligplaatsen

4.4 Jaarlijkse huurverhoging

Jaarlijks hebben verhuurders de mogelijkheid om de huur te verhogen. Vanuit het rijk wordt de maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen en woonwagens bepaald.

In de gemeente Emmen worden, in aansluiting op het rijksbeleid, de volgende regels gehanteerd bij de jaarlijkse huurverhoging:

1. Bij de jaarlijkse huurverhoging van woonwagens en woonwagenwoningen in de sociale huur (*minder dan €681,02*) wordt aangesloten op het percentage dat jaarlijks vastgesteld wordt door het rijk. De huurverhoging per 1 juli 2014 is voornamelijk vastgesteld op de inflatie van 2013 (2,5%) plus 1,5% dus in totaal 4%.
2. De huurverhoging van 2014 voor standplaatsen en ligplaatsen volgt eveneens de inflatie plus 1,5% dus in totaal 4%.

De totale huur van woonwagens en woonwagenwoningen mag niet hoger zijn dan de maximaal redelijke huur volgens het puntensysteem.

Bovenvermelde percentages zijn gebaseerd op prijspeil 2013. Huurverhogingen worden in principe doorgevoerd per 1 juli. Eerstvolgende moment voor een huurverhoging is 1 juli 2014. Tariefsverhoging bij bestaande huurcontracten ligplaatsen

Bij de verhuur van ligplaatsen gelden geen wettelijke bepalingen over de hoogte van de huur en huurverhogingen. Het is dan ook mogelijk om deze huurcontracten aan te passen en een hogere huur te vragen conform het verhuurbeleid. Wordt gekozen voor het optrekken van de huur, dan kan een gewenningsperiode worden toegepast. In een vastgesteld aantal jaren (bijvoorbeeld vijf jaar) wordt stapsgewijs toegewerkt naar de gewenste huurprijs. De redelijkheid van deze maatregel is mede afhankelijk van het prijsverschil tussen de huidige en de nieuwe huur.

Na herstructurering van de kade, de aanleg van riolering, e.d. worden nieuwe huurprijzen, al dan niet met een gewenningsperiode, vastgesteld voor de bestaande ligplaatsen.

4.5 Huurachterstanden

De gemeente voert zelf de uitvoering van de administratieve taken op het gebied van de huuradministratie en -incasso van de huren op de standplaatsen. Er wordt een actief invorderings- en incassobeleid gevoerd. Het hebben van een huurachterstand kan van invloed zijn op de toewijzing van een nieuwe standplaats. Tijdens het proces van uitvoering van het Plan van Aanpak worden de gegevens geactualiseerd en afspraken gemaakt voor het inlopen van achterstanden alvorens men de nieuwe standplaats krijgt en/of handhavend wordt opgetreden, bijvoorbeeld uitzetting.

Een en ander zal worden herijkt aan de hand van het met de corporaties vastgestelde protocol voor het omgaan met huurachterstanden en huisuitzettingen.

4.6 Protocol preventie uithuiszetting i.v.m. huurschuld

Preventie

De verhuurder zal bij het ontstaan van een huurachterstand in het begin van haar aanmaancode de huurder schriftelijk wijzen op de mogelijkheid om contact op te nemen met team Schulddienstverlening. De verhuurder zal de huurder informeren over de mogelijkheid om zich bij team Schulddienstverlening te melden en zal de huurder voor informatie over de dienstverlening van team Schulddienstverlening verwijzen naar de website van team Schulddienstverlening. Indien de huurder het advies van de verhuurder niet opvolgt en de huurachterstand neemt niet af, kan de verhuurder de huurder naar team Schulddienstverlening verwijzen. In dat geval zal de verhuurder de huurder schriftelijk adviseren om binnen 5 werkdagen contact op te nemen met team Schulddienstverlening. Doorverwijzing kan ook plaatsvinden na een individueel gesprek met de huurder over de huurachterstand.

Indien de huurder binnen 5 werkdagen na de verwijzing contact opneemt met team Schulddienstverlening zal er binnen 10 werkdagen na de melding een aanmeldgesprek plaatsvinden door team Schulddienstverlening, waarin besloten wordt of een traject wordt ingezet en wat dit traject inhoudt. Team Schulddienstverlening informeert de verhuurder binnen 2 werkdagen per mail over de aanmelding. Over de gemaakte afspraken in het intakegesprek informeert team Schulddienstverlening de verhuurder binnen 5 werkdagen per mail na het intakegesprek. De huurder wordt erop gewezen dat de aanmelding en het resultaat van het intakegesprek worden doorgegeven aan de verhuurder.

Team Schulddienstverlening informeert de verhuurder als het schulddienstverleningstraject wordt beëindigd.

Daarbij geeft team Schulddienstverlening ook de reden weer voor de beëindiging van het schulddienstverleningstraject.

Het oplossen van huurachterstanden

Om de huurschuld niet te vergroten zal de incassoprocedure van de huurachterstand door de verhuurder in eerste instantie 5 werkdagen worden opgeschort indien er sprake is van een verwijzing van de huurder naar team Schulddienstverlening. Als de huurder zich na de verwijzing van de verhuurder bij team Schulddienstverlening heeft gemeld, zal de incassoprocedure van de huurachterstand door de verhuurder voor de duur van het schulddienstverleningstraject worden opgeschort.

De verhuurder geeft in reactie op de terugkoppeling door team Schulddienstverlening van de aanmelding de hoogte van de openstaande vordering(en) op. Gedurende het schulddienstverleningstraject wordt het schuldenpakket niet verder verzwaaard met rente en kosten.

Om voor voornoemde toezeggingen in aanmerking te komen dient de maandelijkse huur doorbetaald te worden. Indien een lopende maandhuurbetaling stagneert, vervalt het uitstel van betaling voor de gehele huurachterstand en wordt de incassoprocedure voortgezet.

Maximaal drie maanden na het intakegesprek informeert team Schulddienstverlening de verhuurder over de stand van zaken. Indien duidelijk is dat het opstarten van een schuldregeling voorlopig nog niet mogelijk is, probeert team Schulddienstverlening een kleine aflossingsregeling met de verhuurder te treffen.

Indien een kleine aflosregeling niet mogelijk is, zal team Schulddienstverlening na drie maanden opnieuw contact met de verhuurder opnemen en de verhuurder op de hoogte brengen van de stand van zaken.

Als de maandelijkse huurverplichting niet betaald kan worden en de reden daarvoor buiten de huurder ligt, (en daarvan kan bijvoorbeeld sprake zijn doordat de huurder nog geen huurtoeslag ontvangt of in afwachting is van inkomen), treedt team Schulddienstverlening in overleg met de verhuurder om te bezien of er nadere afspraken gemaakt kunnen worden. Dit artikel geldt slechts in uitzonderlijke gevallen. De basis is en blijft dat de huurder de maandelijkse huurverplichtingen nakomt en de huurschuld niet verder oploopt.

Indien team Schulddienstverlening genoodzaakt is een voorstel tot finale kwijting te doen, zal dit het maximaal haalbare voorstel zijn gebaseerd op de gedragscode van de NVVK⁴. Team Schulddienstverlening zal de voorstellen tot finale kwijting uitgebreid motiveren.

Het door de verhuurder accepteren van een voorstel tot finale kwijting zal in de toekomst geen financiële gevolgen hebben voor de schuldenaar noch aan het einde van het traject een belemmering vormen voor het verkrijgen van vervangende woonruimte bij de verhuurder. De verhuurder houdt zich echter het recht voor om in individuele gevallen – zoals een ernstig verstoorde relatie tussen huurder en verhuurder – woningtoewijzing te weigeren.

Indien het tot een akkoordverklaring komt in een minnelijk traject, dan zal de verhuurder een vergoeding van €150,- per akkoordverklaring uitkeren aan team Schulddienstverlening.

Team Schulddienstverlening zal de verhuurder binnen 5 werkdagen per mail op de hoogte stellen van een afwijzing en/of beëindiging van het schulddienstverleningstraject met de huurder.

De verhuurder verleent haar medewerking aan een schuldregeling met afkoop in het minnelijke traject.

Team Schulddienstverlening en de verhuurder lichten elkaar in zodra bekend is dat een huurder van de verhuurder een verzoek tot toepassing van de WSNP⁵ bij de arrondissementsrechtbank heeft ingediend of wanneer er aanwijzingen zijn dat de huurder dit verzoek gaat indienen.

Algemene zaken

Om malafide praktijken ten aanzien van het schuldregelen te voorkomen zal de verhuurder in het geval van verwijzingen van huurders binnen de gemeente Emmen uitsluitend team Schulddienstverlening erkennen als aangewezen instantie voor schuldhulpverlening.

5 Een gedifferentieerd aanbod

Het verhuurbeleid heeft tot gevolg dat voor dezelfde woonwagens, woonwagenwoningen, ligplaatsen of standplaatsen verschillende huurprijzen kunnen gelden: een nieuwe, hogere huur na mutatie versus een oude, nog lage huur. De motivatie hiervoor is:

- a. Bij nieuwe verhuringen wordt een huurprijsniveau vastgesteld dat meer aansluit op ligging, grootte en kwaliteit van woonwagen, woonwagenwoning, ligplaats of standplaats.

⁴ NVVK betekent oorspronkelijk 'Nederlandse Vereniging voor Volkskrediet'; tegenwoordig noemt men zich de 'Vereniging voor schuldhulpverlening en sociaal bankieren'.

⁵ WNSP betekent Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen

- b. Bij bestaande verhuringen worden bestaande rechten en afspraken niet geschonden of opengebroken.

Anders dan bij huurwoningen is er bij woonwagens en standplaatsen geen extra huurverhoging mogelijk bij huishoudens met een hoger inkomen.

6 Beleid inschrijving

Iedereen kan zich inschrijven voor een ligplaats, standplaats, woonwagenwoning of woonwagen en komt daarmee op een wachtlijst te staan. Aan de inschrijving en verlenging van de inschrijving zijn kosten verbonden. Er kunnen voorkeuren aangegeven worden voor één of maximaal twee clusters (woonwagenstandplaatslocaties of ligplaatsclusters). Een toelichting op de clusters staat onder hoofdstuk 7 'Toewijzing via het optiemodel'.

6.1 De inschrijving

Inschrijven is mogelijk voor iedereen. Het is feitelijk niet anders dan het inschrijven voor een reguliere huurwoning. Net als bij woningen moet het wel gaan om een 'natuurlijk persoon'. Het is dus niet mogelijk om een woonwagen, woonwagenwoning of stand- of ligplaats te huren zonder er zelf ook gebruik van te maken. In de huisvestingsverordening wordt geregeld dat een huisvestingsvergunning nodig is. Hiermee kan voorrang gegeven worden aan inwoners van Emmen mits sprake is van schaarste (zie hoofdstuk 2 'Huisvestingswet 2013').

Inschrijving is mogelijk bij de gemeente Emmen, via het online inschrijfformulier op de website. Heeft iemand niet de beschikking over internet, dan is een inschrijfformulier op te halen bij de gemeente.

Aan de inschrijving moet een aantal extra documenten worden toegevoegd. Het gaat om een inkomensverklaring (aangifte/aanslag inkomstenbelasting of verklaring inkomstenbelasting/IB-60 formulier). Deze informatie is noodzakelijk om te bepalen of iemand in aanmerking komt voor een woonwagenwoning of woonwagen met een sociale huur (*lager dan €614,02, prijspeil 1 juli 2013, jaarlijkse indexering*).

Inschrijving geschiedt voor de periode van 1 jaar met de mogelijkheid van verlenging.

6.2 Verlenging van de inschrijving

Vanaf twee maanden tot uiterlijk twee weken voor het aflopen van de inschrijffperiode kan de inschrijving worden verlengd. De verlenging van de inschrijffperiode is een jaar.

6.3 Het vervallen van de inschrijving

Als een inschrijving niet of niet op tijd wordt verlengd, vervalt de inschrijving. Ook vervalt de inschrijving als de kosten voor verlenging of inschrijving niet zijn voldaan.

Bij acceptatie van een woonwagen, woonwagenwoning of standplaats vervalt de inschrijving. Men heeft immers de woning of standplaats toegewezen gekregen waar men voor ingeschreven stond.

Wordt tot tweemaal toe een aanbieding geweigerd, dan vervalt de inschrijving ook.

Bij overlijden van de ingeschrevene vervalt de inschrijving. Een inschrijving is niet overdraagbaar aan anderen of erfgenamen.

Tot slot kan een ieder zich uiteraard vrijwillig laten uitschrijven, bijvoorbeeld als men zelf al geschikte woonruimte heeft gevonden. Er wordt geen restitutie verleend op het inschrijfgeld.

6.4 Kosten van inschrijving en verlenging

Aan de inschrijving zijn kosten verbonden. Ook verlenging van de inschrijving is niet kosteloos. Hiermee wordt voorkomen dat mensen zich inschrijven zonder daadwerkelijke interesse. Een kostenvergoeding vragen verhoogt de drempel voor inschrijving.

De hoogte van inschrijving en verlenging van de inschrijving wordt jaarlijks bepaald. Per 1 januari 2012 bedragen deze €10 voor de eerste inschrijving en €10 voor de verlenging van een inschrijving.

Per optie wordt €2,50 gevraagd. Er zijn maximaal twee opties mogelijk (zie hoofdstuk 7 'Toewijzing via het optiemodel').

6.5 Wachtlijst

Na inschrijving wordt men op de wachtlijst geplaatst. De volgorde van de wachtlijst is gebaseerd op het moment van inschrijven. Een nieuwe inschrijving komt dus onderaan de lijst te staan.

6.6 Medehuuderschap

Iedereen die medehuurder wil worden, kan hiervoor een verzoek indienen bij de verhuurder.

Een echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner is automatisch medehuurder als de partners samenwonen. Bij vertrek van de huurder wordt de medehuurder automatisch de huurder. Dit geldt ook als het huwelijk of geregistreerde partnerschap is gesloten na het ingaan van de huurovereenkomst. Alle overige medehuuders, dus ook niet-geregistreerde samenwonende partners, moeten een officieel verzoek tot medehuuderschap ⁶ indienen welke door de verhuurder moet worden goedgekeurd.

Medehuuderschap wordt uitsluitend geaccepteerd bij samenwonende partners waarbij sprake is van een duurzame relatie. Voorwaarde is dat men een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert. Een logé, onderhuurder of pensionist kan dus geen medehuurder worden.

Inwonende (volwassen) kinderen, kleinkinderen en overige familieleden hebben geen recht op medehuuderschap.

Een medehuurder volgt de hoofdhuurder op na diens overlijden of na het verlaten van de woning door de hoofdhuurder. Een medehuurder heeft dezelfde rechten en plichten als de hoofdhuurder. Net als de hoofdhuurder hebben medehuuders recht op huurbescherming. Dat betekent dat huurders wettelijk worden beschermd tegen het opzeggen van de huur door de verhuurder of eigenaar. Daarnaast wordt de medehuurder mede verantwoordelijk voor het betalen van de gehele huursom en het plegen van onderhoud en kleine reparaties.

6.7 Woningruil

Bij woningruil spreken twee huurders met elkaar af om van woonruimte te ruilen. Voor woningruil is toestemming nodig van de verhuurders van beide woningen. Als de verhuurders hiermee instemmen, worden de twee bestaande huurcontracten beëindigd en worden er twee nieuwe huurcontracten opgesteld. De opvolgende huurder kan zich niet beroepen op het huurcontract van zijn voorganger. De nieuwe huurprijs is gebaseerd op dit verhuurbeleid en de huurprijsbepaling conform hoofdstuk 8 'Beleid bij mutaties'.

Woningruil is uitsluitend toegestaan tussen zelfstandige huurobjecten (woningen, woonwagens) en bij een ruil met huurders van één van de corporaties die actief zijn in de gemeente Emmen. De nieuwe huurder moet voldoen aan alle eisen, zoals bijvoorbeeld het maximum inkomen bij sociale huur.

6.8 Overdracht standplaats na verkoop woonwagen

Bij veel standplaatsen is de standplaats verhuurd terwijl de woonwagen in eigendom is bij de huurder. Bij verkoop van de woonwagen kan de nieuwe eigenaar een verzoek indienen voor het overnemen van het huurcontract van de standplaats. Het gaat dan om de standplaats waar de koopwoonwagen bij verkoop op gesitueerd was en waar deze ook na aankoop nog steeds staat. Betreft het een standplaats die gelabeld is voor verkoop, dan wordt de standplaats te koop aangeboden aan de nieuwe woonwageneigenaar tegen markttarief (zie ook hoofdstuk 10 'Beleid verkoop'). Wordt de standplaats opnieuw verhuurd, dan wordt een nieuwe huurovereenkomst opgesteld waarbij het huurtarief opnieuw wordt vastgesteld conform het verhuurbeleid (hoofdstuk 8). Let wel, ingeschrevenen op de wachtlijst gaan altijd voor. Hierbij wordt tevens de volgorde van inschrijving gehanteerd. De wachtlijst wordt volgorde af gewerkt.

6.9 Overdracht ligplaats na verkoop woonschip

Bij verkoop van een woonschip, kan de nieuwe eigenaar een verzoek doen tot verhuur van de ligplaats waar het woonschip op het moment van verkoop gelegen was en ook na aankoop nog steeds ligt. Bij nieuwe verhuur wordt een nieuwe huurovereenkomst opgesteld met een nieuw huurtarief conform dit verhuurbeleid (hoofdstuk 4 'Huurtarieven').

⁶ Van een duurzame relatie is sprake bij een duur van minimaal twee jaar. Voor goedkeuring van medehuuderschap is tevens bijschrijving in het bevolkingsregister (Gemeentelijke BasisAdministratie) vereist.

7 Toewijzing via het optiemodel

De gemeente Emmen biedt vrijgekomen ligplaatsen, standplaatsen, woonwagens en woonwagenwoningen die opnieuw voor verhuur bestemd zijn aan via het 'optiemodel'. Daarvoor is het totale woonwagenlocatiebezit ingedeeld in woonwagenlocatieclusters. Elk woonwagenlocatiecluster bestaat uit standplaatsen, woonwagens en woonwagenwoningen die vergelijkbaar zijn qua ligging, grootte en huurprijs. Alle ligplaatsen voor woonschepen in Emmen vormen tezamen één cluster.

Als ligplaats-, standplaats- of woonwagendoekende geeft iemand vooraf aan voor welke clusters hij/zij belangstelling heeft. De inschrijver mag maximaal twee opties nemen. Daarmee geeft iemand aan in aanmerking te willen komen voor een woonwagen, woonwagenwoning, standplaats of ligplaats van deze specifieke woonwagenlocatiecluster of ligplaatscluster. Wordt bij verlenging van de inschrijving een optie gewijzigd, dan komt de inschrijver onderaan de lijst bij dit 'nieuwe' cluster.

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de woonwagenlocatieclusters in Emmen. Ook het ligplaatscluster van woonschepen is in de bijlage weergegeven.

8 Beleid bij mutaties

8.1 Vaststellen huurprijs na mutatie

Bij het vrijkomen van een ligplaats, standplaats, woonwagen of woonwagenwoning wordt om te beginnen bepaald wat de nieuwe huurprijs wordt conform de regels uit hoofdstuk 4 'Huurtarieven'.

8.2 Verkoop aan huurder

Huurders van standplaatsen buiten de sociale kernvoorraad kunnen hun standplaats kopen door directe koop. Standplaatsen worden uitsluitend verkocht aan de huurder van deze standplaats, niet aan diens kinderen, kleinkinderen, andere familieleden c.q. vrienden of kennissen. Tevens wordt een zogeheten 'kettingbeding' opgenomen voor 10 jaar om te voorkomen dat de gekochte standplaats direct weer wordt doorverkocht aan derden. Daarnaast dient de koper zijn hoofdverblijf (GBA) op het desbetreffende adres te hebben.

8.3 Verkoop na mutatie

Zoals eerder aangegeven is een aantal standplaatsen aangewezen voor verkoop door directe koop. Komt een van deze standplaatsen vrij, dan wordt deze voor verkoop aangeboden. In eerste instantie wordt de standplaats voor verkoop aangeboden aan de ingeschrevenen op de wachtlijst voor dit cluster. De volgorde van de wachtlijst wordt hierbij aangehouden. Vervolgens wordt de standplaats aangeboden door het plaatsen aan een advertentie (krant, digitaal, woonwebsites zoals Funda). Verkoop vindt plaats op basis van de gehanteerde grondprijs voor standplaatsen van €133,10 per m² 'vrij op naam' (d.d. 01-07-2013) en inclusief de eventueel aanwezige opstallen (*berging c.q. sanitaire unit*).

Voor het aanbieden aan gegadigden op de wachtlijst wordt een periode van vier weken aangehouden. Wordt binnen deze periode geen optie genomen op de standplaats, dan wordt een advertentie geplaatst. Is er na een periode van drie maanden, gerekend vanaf de dag van de plaatsing van de advertentie nog geen optie genomen op de standplaats, dan wordt de standplaats opnieuw in verhuur genomen.

Middels de huisvestingsverordening is geregeld dat de standplaats uitsluitend gekocht of gehuurd kan worden door inwoners van Emmen (zie hoofdstuk 2 'Huisvestingswet 2013').

8.4 Procedure bij toewijzing

Woonwagens, woonwagenwoningen, standplaatsen en ligplaatsen worden als eerste aangeboden aan de eerste op de wachtlijst van gegadigden die voor deze optie, dit cluster, gekozen heeft. Bij afwijzing volgt aanbieding aan nummer twee op de lijst en zo verder. In de uitvoering van het toewijzingsbeleid kan ervoor gekozen worden om aan meer gegadigden tegelijkertijd een aanbieding te doen met vermelding van de plaats op de wachtlijst en de rechten die daaraan verbonden zijn. Zo kan bijvoorbeeld het volgende aangegeven worden: *'U bent nummer x op de wachtlijst. Mocht iemand die hoger op de lijst staat de woonwagen accepteren, dan heeft deze persoon voorrang.'* Mocht iemand positief reageren op een aanbieding maar toch niet in aanmerking komen omdat een hoger op de lijst geplaatst huishouden de woonwagen, woonwagenwoning, standplaats of ligplaats accepteert, dan geldt dit niet als een officiële weigering en heeft dit geen gevolgen voor de inschrijving of de plaats op de wachtlijst.

8.5 Zelf aangebrachte voorzieningen

Op meer locaties hebben bewoners zelf voorzieningen aangebracht zoals zelf geplaatste opstallen.

Uitgangspunt bij opzegging van de huur is het kaal en schoon opleveren van woonwagens en/of standplaats of ligplaats. Is er voor het verstrijken van de huurperiode een nieuwe huurder of koper bekend die de zelf aangebrachte voorzieningen over wil nemen, dan is dit mogelijk na toestemming van de verhuurder. De overdracht en de eventueel daarmee gemoeide kosten zijn voor rekening en risico van de huurder/(ver)koper. Aan de verhuurder moet schriftelijk aangegeven worden om welke voorzieningen het gaat. De nieuwe huurder tekent voor de verantwoordelijkheid over deze voorzieningen en moet deze onderhouden en eventueel weghalen bij het opzeggen van de huur.

9 Urgentiebeleid en specifieke toewijzingen

9.1 Schaarste

De nieuwe Huisvestingswet 2013 biedt mogelijkheden voor specifieke toewijzing bij schaarste. Na inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2013 is een huisvestingsverordening opgesteld om sturing te geven aan de toewijzing van standplaatsen en woonwagens. Schaarste moet elke vier jaar opnieuw worden onderbouwd. In de nieuwe wet zijn geen grenzen meer gesteld aan het prijsniveau waarvoor de huisvestingsverordening van toepassing is. (Zie hoofdstuk 2 'Huisvestingswet 2013')

9.2 Woonoverlast

Er zijn mogelijkheden voor de screening van aspirant-huurders als wordt verwacht dat er mogelijk overlast ontstaat. Deze screening is onder strikte voorwaarden mogelijk en uitsluitend na het vaststellen van een protocol 'woonoverlast' en de convenanten 'gegevensuitwisseling' en 'screening aspirant-huurders'. Hier zijn diverse partijen bij betrokken waaronder de gemeente, de verhuurder en de politie.

Voor extreme overlast van en bedreigingen door bestaande huurders bestaat de mogelijkheid om de huur op te zeggen. Een bedreiging wordt (altijd) gezien als een handeling in strijd met het goed huurderschap (*artikel 7:213 BW*). Ook het daadwerkelijk toepassen van fysiek geweld tegen een persoon, diens naasten of eigendommen wordt altijd gezien als een zeer ernstige handeling in strijd met het goed huurderschap (*artikel 7:213 BW*) en zal kunnen leiden tot een gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en het ontruimen van het gehuurde.

9.3 Vrije ruimte en urgentiebeleid

Een verhuurder heeft een – beperkte – speelruimte om af te wijken van de toewijzingsregels. Dat kunnen dringende medische of sociale redenen zijn. Ook afwijking van de inkomensgrens is beperkt mogelijk.

Vooralsnog is er geen aanleiding om deze speelruimte te benutten. In dit verhuurbeleid worden geen urgente gevallen aangewezen waaraan voorrang wordt verleend.

10 Beleid verkoop

10.1 Verkoop van standplaatsen

De gemeente Emmen heeft keuzes gemaakt met betrekking tot standplaatsen die in verhuur blijven en standplaatsen die in principe kunnen worden verkocht.

Standplaatsen die gelabeld zijn voor verkoop, worden na mutatie te koop aangeboden voor directe verkoop tegen de gehanteerde grondprijs voor standplaatsen van €133,10 per m² 'vrij op naam' (d.d. 01-07-2013) en inclusief de eventueel aanwezige opstallen (*berging c.q. sanitaire unit*). Zie ook 8.2 inzake regels omtrent verkoop.

Ook is het voor de huidige huurder mogelijk om de standplaats te kopen. Na verkoop vallen deze standplaatsen niet meer binnen dit verhuurbeleid. Zie ook 8.2 inzake regels omtrent verkoop.

Standplaatsen die na mutatie niet worden verkocht, ondanks dat deze wel gelabeld waren voor verkoop, gaan opnieuw de verhuur in en blijven dan vallen onder dit verhuurbeleid (zie hoofdstuk 8.3 'Verkoop na mutatie').

In bijlage 4 is een overzicht gegeven van de standplaatsen die nu in verhuur zijn⁷ en blijven (*sociale kernvoorraad*) en de standplaatsen die nu in verhuur zijn en in principe worden verkocht.

10.2 Verkoop van bergingen

Bij standplaatsen die worden verkocht, werd de berging c.q. sanitaire unit tot nu toe niet mee verkocht. In de toekomst worden bij verkoop van standplaatsen de berging c.q. sanitaire unit mee verkocht binnen de gehanteerde grondprijs.

Bij een aantal verkochte standplaatsen is nog sprake van de verhuur van de berging. Beleid hierbij is de verkoop van deze berging aan de eigenaar van de standplaats.

Bij huurstandplaatsen met eigen woonwagens is een scheve situatie ontstaan. Men wil woonwagens en berging op elkaar aanpassen (bijvoorbeeld in kleurstelling van het schilderwerk), maar dit is niet zomaar toegestaan. Voorgesteld wordt om aanpassingen aan de berging te gedogen na toestemming van de verhuurder over de voorgestelde werkzaamheden. Een en ander voor eigen rekening van de huurder. Bergingen op huurstandplaatsen worden niet los van de standplaats verkocht.

11 Openbaar groen

Stroken openbaar groen kunnen, mits de gemeente wenst mee te werken aan verkoop of verhuur, onder de volgende voorwaarden worden verkocht of verhuurd:

- Stroken openbaar groen worden alleen verkocht of verhuurd aan bewoners van het aangrenzende perceel.
- Indien een strook openbaar groen eerder aan een bewoner was verhuurd, kan een nieuwe bewoner eveneens het perceel huren.

11.1 Verkoop

Voor snippergroen wordt een vaste grondprijs gehanteerd van €125,- per m² incl. BTW prijspeil 1 juli 2013 en kosten koper. De vaste grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

11.2 Verhuur

Voor verhuur van snippergroen worden de navolgende huurprijzen gehanteerd:

Opp. (m ²)	€ / jaar
< 20	10
< 50	25
< 100	50
< 150	75
< 200	100
> 200 =	€ 0,50 / m ²

Tabel 3 – huurprijzen openbaar groen

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd

12 Huurdersoverleg (Overlegwet)

Verhuurders met 25 of meer zelfstandige wooneenheden moeten op grond van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurders (ook wel Overlegwet genoemd) regelmatig – en dan minimaal één maal per jaar – overleg voeren met hun huurders. Ook hebben huurdersorganisaties en bewonerscommissies recht op informatie van de verhuurder, bijvoorbeeld over haar plannen voor de komende jaren.

Een huurdersorganisatie is een vereniging of stichting die de belangen van huurders behartigt. Het bestuur wordt door en uit de huurders gekozen. Als de huurdersorganisatie een vereniging is, kunnen huurders lid worden van die huurdersorganisatie.

⁷ NB: De woningen aan De Tip zijn hierin niet opgenomen aangezien deze door de corporatie zijn gebouwd c.q. worden geëxploiteerd.

Een huurdersorganisatie houdt de huurders van wie zij de belangen behartigt op de hoogte van haar activiteiten, betreft hen bij het bepalen van het standpunt van de organisatie en brengt minimaal 1 keer per jaar in een bijeenkomst verslag uit aan huurders. Ook maakt zij dan de plannen voor het nieuwe jaar bekend.

Een bewonerscommissie voor woonwagenlocaties bestaat uit bewoners van huurwoonwagens en woonwagenwoningen op een woonwagenlocatie (minimaal 25 woningen). Het bestuur wordt door en uit de huurders gekozen. Een bewonerscommissie is geen vereniging of stichting. Ook heeft de commissie geen leden.

Een bewonerscommissie houdt huurders op de hoogte van haar activiteiten, betreft hen bij haar standpuntbepaling en brengt minimaal 1 keer per jaar in een bijeenkomst verslag uit aan de huurders van wie zij de belangen behartigt. Ook maakt zij dan de plannen voor het nieuwe jaar bekend.

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben rechten zoals informatierecht, overlegrecht, adviesrecht en agenderingsrecht. Bewonerscommissies hebben iets minder rechten dan huurdersorganisaties. Zij mogen niet meepraten over algemene plannen, maar alleen over specifieke plannen voor hun woonwagenlocatie, bijvoorbeeld over sloop en renovatie van woonwagens en woonwagenwoningen.

Op dit moment zijn er geen bewonerscommissies bij een of meer woonwagenlocaties actief. Ook is er geen huurdersorganisatie actief voor woonwagenbewoners. Woonwagenlocatie De Ark is qua omvang groot genoeg voor een bewonerscommissie.

13 Een gedifferentieerd aanbod

De gemeente Emmen streeft naar een gedifferentieerd aanbod in huur en koop per woonwagenlocatie. Een van de instrumenten die zij hierbij inzet is de verkoop van een aantal standplaatsen waar bewoners de mogelijkheid hebben om een koopwoonwagen te plaatsen. Verder ontstaan er na mutatie verschillende huurprijsniveaus voor standplaatsen en woonwagens. De gemuteerde plaatsen krijgen een huur die afgestemd is op grootte en kwaliteit van de woonwagen of standplaats.

De komende jaren zal te worden gemonitord welke differentiatie er ontstaat door mutatie en toepassing van het verhuurbeleid. Hiertoe wordt per locatie een overzicht opgesteld van de woonwagens en standplaatsen waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen huur en koop en tussen de diverse huurprijsniveaus.

In het verhuurbeleid is er voor gekozen om de kwaliteit bepalend te maken voor de prijs. Er is daarom niet gekozen voor verschillende huren bij gelijkwaardige woonwagens of standplaatsen.

BIJLAGE A Communicatie

Het voorgestelde verhuurplan moet gecommuniceerd worden naar de huidige en toekomstige bewoners. De ingrediënten die in ieder geval moeten worden gecommuniceerd, zijn:

Inschrijving

- a. Eerste inschrijving
- b. Verlenging
- c. Opzegging
- d. Optiemodel
- e. Kosten

Toewijzingsbeleid

- f. Wachtlijst en werking van de wachtlijst bij toewijzing
- g. Consequenties bij weigering

Overig

- h. Woningruil
- i. Medehuurlerschap
- j. Zelf aangebrachte voorzieningen

Ter verduidelijking is een aantal overzichten/kaarten wenselijk:

1. Overzicht/kaart(en) met woonwagenlocaties en ligplaatsen woonschepen
2. Overzicht standplaatsen die te koop zijn (met de opmerking dat verhuurde standplaatsen uitsluitend te koop zijn na vrijkomen van de standplaats of voor de huidige huurder)

Communicatie vindt plaats via de website van de gemeente Emmen en de gebruikelijke lokale en regionale weekbladen zoals de Zuidenvelder. De informatie moet actueel gehouden worden. Datum 'laatste wijzigingen' en prijspeil moeten aangegeven zijn. Overwogen kan worden om ook een brochure op te stellen voor de mensen die geen gebruik maken van internet.

BIJLAGE B Acties volgend uit het verhuurbeleid

Uit het verhuurbeleid volgt een aantal acties die eenmalig dan wel periodiek uitgevoerd moeten worden. In onderstaande tabel staan deze acties benoemd met verwijzing naar het hoofdstuk waar de actie in opgenomen is en de frequentie.

Nr.	Actie	Planning en frequentie
1	Opstellen en actueel houden overzicht verhuurobjecten	Jaarlijks actualiseren
2	Onderzoek wenselijkheid invoering nieuwe huurtarieven ligplaatsen	1 ^e kwartaal 2014 onderzoek en bestuurlijke besluitvorming
3	Overzicht differentiatie (huur/koop, prijsniveaus) per woonwagenlocatie en in totaal	1 ^e kwartaal 2014 opstellen Jaarlijks actualiseren
4	Opstellen/actualiseren informatie op website (optioneel: opstellen brochure)	1 ^e kwartaal 2014 Jaarlijks actualiseren

Tabel 4 – acties

BIJLAGE C Besluitvorming

Beslissing	Onderwerp	Akkoord
1	Bij nieuwe verhuringen van woonwagens, en standplaatsen op woonwagenlocaties in de sociale huursector (onder de liberalisatiegrens) wordt 80% van de maximaal redelijke huur gevraagd.	
3	Bij nieuwe verhuringen van woningen op woonwagenlocaties wordt de eerste aftoppingsgrens gevraagd.	
4	Bij nieuwe verhuringen van ligplaatsen worden de tariefklassen gehanteerd die afgeleid zijn van het <i>voorstel herziening huurprijzen ligplaatsen woonboten</i> .	
5	Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheid en wenselijkheid van het bijstellen van de huur van ligplaatsen naar het huurniveau bij nieuwe verhuringen.	
6	Het beleid met betrekking tot inschrijving en toewijzing wordt vastgesteld.	
7	Het beleid voor verkoop van standplaatsen en bergingen wordt vastgesteld.	

Tabel 5 – besluitvorming

BIJLAGE D Begripsbepaling

Woonwagen

een voor bewoning bestemd hoofdgebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Woonwagenwoning

een op traditionele wijze gebouwde, voor bewoning bestemd hoofdgebouw dat is geplaatst op een woonwagenlocatie..

Standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Woonschip

een vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot, dag- of nachtverblijf van één of meer personen.

Ligplaats

een gedeelte van het openbaar water, bestemd of geschikt om door een woonschip met bijbehorende voorzieningen te worden ingenomen.

Aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens

De huurtoeslaggrens is de maximale huurgrens waarbij de aanvraag van huurtoeslag mogelijk is (<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurtoeslag/uitleg-huurtoeslag>).

Huurprijs (prijspeil juli 2013)		
Goedkoop	Tot € 535,91 Tot € 574,36	Aftoppingsgrens, 1-2 persoonshuishouden Aftoppingsgrens, 3 en meer
Betaalbaar	Van € 535,91 tot € 681,02	
Duur	Vanaf € 681,02	Huurtoeslaggrens

Tabel 6 – huurprijsgrenzen

BIJLAGE E Overzicht woonwagenlocaties en ligplaatsen woonschepen

Woonwagenlocaties

Naam	Aantal standplaatsen (peildatum 1 juni 2012)	Aantal standplaatsen (verwachting 31 december 2013)
de Ark	97	97
Gierzwaluw	5	11
Kerkhoflaan Schoonebeek	3	3 (in afbouw!)
Lijsterveld	11	15
Valtherlaan	9	9
Vleerackers	9	18
TOTAAL	134	150 (+ 3 in afbouw!)

Tabel 7 – woonwagenlocaties

Locatie	Aantal totaal	Sociale kern voorraad	Woonwagen woning	huur woonwagen	huur standplaats	koop woonwagen	koop standplaats
De Ark	97	53	13	23	76	37	10
Gierzwaluw	11	6	6	0	6	5	5
Kerkhoflaan	3	0	1	2	2	0	0
Lijsterveld	15	6	6	0	6	9	9
Valtherlaan	9	3	3	0	3	6	6
Vleerackers	18	10	10	0	10	8	8
Totaal	153	78	38	26	103	65	38

Tabel 8 – sociale kernvoorraad

Ligplaatsen woonschepen

8 à 9 ligplaatsen aan het Dommerskanaal NZ

BIJLAGE F Overzicht clusters woonwagenlocaties en ligplaatsen

Overzicht na uitvoering

Straatnaam	Huis nr	Postcode	Gemeente	Aantal	Sociale Kern voorraad	woonwagen woning	Huur standplaats	Huur woonwagen	koop standplaats	koop woonwagen
Gierzwaluw	7	7827PA	Emmen			1	1			
	8	7827PA	Emmen			1	1			
	9	7827PA	Emmen			1	1			
	10	7827PA	Emmen			1	1			
	11	7827PA	Emmen			1	1			
	12	7827PA	Emmen			1	1			
	15	7827PA	Emmen					1		1
	16	7827PA	Emmen					1		1
	18	7827PA	Emmen					1		1
	19	7827PA	Emmen					1		1
	21	7827PA	Emmen					1		1
TOTAAL				11		6	6	5		5

Straatnaam	Huis nr	Postcode	Gemeente	Aantal	Sociale Kern voorraad	Woonwagen woning	Huur standplaats	Huur woonwagen	koop standplaats	koop woonwagen
Kerkhoflaan	1	7761AS	Schoonebeek				1	1		
	2	7761AS	Schoonebeek					1	1	
	3	7761AS	Schoonebeek					1	1	
TOTAAL				3		-	1	3	2	-

Straatnaam	Huis nr	Postcode	Gemeente	Aantal	Sociale Kern voorraad	Woonwagen woning	Huur standplaats	Huur woonwagen	koop standplaats	koop woonwagen
Lijsterveld	1	7827ZA	Emmen					1		1
	3	7827ZA	Emmen					1		1
	4	7827ZA	Emmen					1		1
	6	7827ZA	Emmen					1		1
	7	7827ZA	Emmen					1		1
	9	7827ZA	Emmen					1		1
	11	7827ZA	Emmen					1		1
	13	7827ZA	Emmen					1		1
	14	7827ZA	Emmen			1	1			1
	15	7827ZA	Emmen					1		1
	16	7827ZA	Emmen			1	1			
	17	7827ZA	Emmen			1	1			
	18	7827ZA	Emmen			1	1			
	19	7827ZA	Emmen			1	1			
	20	7827ZA	Emmen			1	1			
TOTAAL				15		6	6	9		4

straatnaam	huis nr	Post code	Gemeente	Aantal	Sociale Kern voorraad	Woonwagen woning	Huur standpl aats	Huur woon wagen	koop standpl aats	eigendoms- woonwagen
Valtherlaan	1	7815AA	Emmen						1	1
	3	7815AA	Emmen						1	1
	7	7815AA	Emmen		1					
	9	7815AA	Emmen						1	1
	9A	7815AA	Emmen						1	1
	11	7815AA	Emmen						1	1
	15	7815AA	Emmen							1
	17	7815AA	Emmen							1
	19	7815AA	Emmen							1
TOTAAL				9	1	-				7

straatnaam	huis nr	Post code	gemeente	aantal	sociale kern voorraad	woonwagen woning	huur stand plaats	huur woon wagen	koop stand plaats	eigendoms- woonwagen
Vleerackers	59	7824N	Emmen							1
	61	7824N	Emmen							
	65	7824N	Emmen							1
	69	7824N	Emmen							1
	71	7824N	Emmen							1
	75	7824N	Emmen							1
	81	7824N	Emmen							
	83	7824N	Emmen							
	84	7824N	Emmen		1					
	85	7824N	Emmen		1					
	86	7824N	Emmen		1					
	87	7824N	Emmen		1					
	88	7824N	Emmen		1					
	89	7824N	Emmen		1					
	90	7824N	Emmen		1					
	91	7824N	Emmen		1					
	92	7824N	Emmen		1					
	93	7824N	Emmen		1					
TOTAAL				18	10	10	8	2	3	

straatnaam	huis nr	Post code	gemeente	aantal	sociale kern voorraad	woonwagen woning	huur stand plaats	huur woon wagen	koop stand plaats	eigendoms- woonwagen
Mr Bakkerweg	1	7814TM	Emmen	1			1			1
Mr Bakkerweg	3	7814TM	Emmen	1			1			1
Mr Bakkerweg	4	7814TL	Emmen	1			1			1
Mr Bakkerweg	5	7814TM	Emmen	1					1	1
Mr Bakkerweg	7	7814TM	Emmen	1	1		1	1		
Mr Bakkerweg	8	7814TL	Emmen	1	1		1	1		
Mr Bakkerweg	8A	7814TL	Emmen	1					1	1
Mr Bakkerweg	8B	7814TL	Emmen	1					1	1
Mr Bakkerweg	8C	7814TL	Emmen	1					1	1
Mr Bakkerweg	8D	7814TL	Emmen	1					1	1
Mr Bakkerweg	8E	7814TL	Emmen	1					1	1

Mr Bakkerweg	9	7814TM	Emmen	1	1		1			1
Mr Bakkerweg	10	7814TL	Emmen	1	1		1			1
Mr Bakkerweg	11	7814TM	Emmen	1			1			1
Mr Bakkerweg	12	7814TL	Emmen	1			1			1
Mr Bakkerweg	13	7814TM	Emmen	1	1		1			1
Mr Bakkerweg	14	7814TL	Emmen	1			1			1
Mr Bakkerweg	16	7814TL	Emmen	1			1			1
Mr Bakkerweg	16A	7814TL	Emmen	1					1	1
Mr Bakkerweg	16B	7814TL	Emmen	1					1	1
Mr Bakkerweg	17	7814TM	Emmen	1	1		1			1
Mr Bakkerweg	19	7814TM	Emmen	1	1		1			1
Mr Bakkerweg	20	7814TL	Emmen	1			1			1
Mr Bakkerweg	21	7814TM	Emmen	1	1		1	1		
Mr Bakkerweg	23	7814TM	Emmen	1			1			1
Mr Bakkerweg	24	7814TL	Emmen	1	1		1			1
Mr Bakkerweg	24A	7814TL	Emmen	1					1	1
Mr Bakkerweg	24B	7814TL	Emmen	1					1	1
Mr Bakkerweg	25	7814TM	Emmen	1			1			1
Mr Bakkerweg	27	7814TM	Emmen	1	1		1			1
Mr Bakkerweg	28	7814TL	Emmen	1					1	1
Mr Bakkerweg	29	7814TM	Emmen	1	1		1			1
Mr Bakkerweg	31	7814TM	Emmen	1	1		1			1
Mr Bakkerweg	32	7814TL	Emmen	1	1		1	1		
Mr Bakkerweg	33	7814TM	Emmen	1					1	1
Mr Bakkerweg	34	7814TL	Emmen	1	1		1			1
Mr Bakkerweg	35	7814TM	Emmen	1	1		1			1
Mr Bakkerweg	37	7814TM	Emmen	1					1	1
Mr Bakkerweg	39	7814TM	Emmen	1	1		1			1
Mr Bakkerweg	40	7814TL	Emmen	1			1			1
Mr Bakkerweg	41	7814TM	Emmen	1			1			1
Mr Bakkerweg	42	7814TL	Emmen	1	1		1	1		
Mr Bakkerweg	43	7814TM	Emmen	1	1		1			1
Mr Bakkerweg	44	7814TL	Emmen	1					1	1
Mr Bakkerweg	45	7814TM	Emmen	1	1		1			1

straatnaam	huis nr	postcode	gemeente	aantal	sociale kern voorraad	woonwagen woning	huur stand plaats	huur woon wagen	koop stand plaats	eigendoms- woonwagen
Van Eckweg	1	7814TN	Emmen	1	1		1			1
Van Eckweg	3	7814TN	Emmen	1	1		1			1
Van Eckweg	4	7814TN	Emmen	1	1	1	1			
Van Eckweg	5	7814TN	Emmen	1			1			1
Van Eckweg	6	7814TN	Emmen	1	1		1			1
Van Eckweg	8	7814TN	Emmen	1					1	1
Van Eckweg	9	7814TN	Emmen	1			1			1
Van Eckweg	10	7814TN	Emmen	1					1	1
Van Eckweg	12	7814TN	Emmen	1	1		1			1
Van Eckweg	13	7814TN	Emmen	1	1	1	1			
Van Eckweg	14	7814TN	Emmen	1					1	1
Van Eckweg	16	7814TN	Emmen	1	1		1			1
Van Eckweg	17	7814TN	Emmen	1	1		1			1
Van Eckweg	19	7814TN	Emmen	1	1		1			1
Van Eckweg	20	7814TN	Emmen	1					1	1
Van Eckweg	21	7814TN	Emmen	1					1	1
Van Eckweg	22	7814TN	Emmen	1					1	1
Van Eckweg	24	7814TN	Emmen	1	1		1			1
Van Eckweg	25	7814TN	Emmen	1	1		1			1
Van Eckweg	27	7814TN	Emmen	1	1		1			1
Van Eckweg	28	7814TN	Emmen	1			1			1
Van Eckweg	29	7814TN	Emmen	1	1		1			1
Van Eckweg	31	7814TN	Emmen	1	1		1			1
Van Eckweg	32	7814TN	Emmen	1	1		1			1
Van Eckweg	33	7814TN	Emmen	1	1	1	1			
Van Eckweg	34	7814TN	Emmen	1	1	1	1			
Van Eckweg	35	7814TN	Emmen	1	1	1	1			
Van Eckweg	36	7814TN	Emmen	1	1	1	1			
Van Eckweg	37	7814TN	Emmen	1	1	1	1			
Van Eckweg	38	7814TN	Emmen	1	1	1	1			
Van Eckweg	39	7814TN	Emmen	1	1	1	1			
Van Eckweg	40	7814TN	Emmen	1	1	1	1			

straatnaam	huis nr	postcode	gemeente	aantal	sociale kern voorraad	woonwagen woning	huur stand plaats	huur woon wagen	koop stand plaats	eigendoms- woonwagen
vd Meulenweg	3	7814TK	Emmen	1					1	1
vd Meulenweg	4	7814TK	Emmen	1	1	1	1			
vd Meulenweg	5	7814TK	Emmen	1					1	1
vd Meulenweg	6	7814TK	Emmen	1	1		1			1
vd Meulenweg	8	7814TK	Emmen	1	1		1			1
vd Meulenweg	9	7814TK	Emmen	1	1		1	1		
vd Meulenweg	11	7814TK	Emmen	1	1	1	1			
vd Meulenweg	12	7814TK	Emmen	1	1		1	1		
vd Meulenweg	13	7814TK	Emmen	1	1	1	1			
vd Meulenweg	14	7814TK	Emmen	1					1	1
vd Meulenweg	15	7814TK	Emmen	1					1	1
vd Meulenweg	16	7814TK	Emmen	1			1			1
vd Meulenweg	18	7814TK	Emmen	1	1		1			1
vd Meulenweg	19	7814TK	Emmen	1			1			1
vd Meulenweg	20	7814TK	Emmen	1					1	1
vd Meulenweg	21	7814TK	Emmen	1	1		1			1
vd Meulenweg	22	7814TK	Emmen	1	1		1	1		
vd Meulenweg	23	7814TK	Emmen	1	1		1	1		
vd Meulenweg	24	7814TK	Emmen	1			1			1
vd Meulenweg	25	7814TK	Emmen	1			1			1
Totaal				97	53	13	72	9	25	75

Huurwoonwagen	9
Eigen woonwagen	75
Huurwoning	13
	<u>97</u>

Huurstandplaats	72
Koopstandplaats	25
	<u>97</u>

Huurwoonwagen	9
Woonwagenwoning	13
huurstandplaats	31
Kernvoorraad	<u>53</u>

Koop	45%
Huur	55%
	<u>100%</u>

De Ark	97
Gierzwaluw	11
Kerkhoflaan	3
Lijsterveld	15
Valtherlaan	9
Vleerackers	18
	<u>153</u>

afbouw!

*na
150
afbouw!*

NB:

De woningen aan De Tip zijn hierin niet opgenomen aangezien deze door de corporatie zijn gebouwd c.q. worden geëxploiteerd.