



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Handreiking voor overdracht van woonwagens en standplaatsen



Handreiking voor overdracht van woonwagens en standplaatsen

aedes
vereniging van woningcorporaties



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Inhoudsopgave

1. Vooraf	03
1.1 Aanleiding en doel	03
1.2 Leeswijzer	03
2. Achtergrond van overdracht	05
3. Het proces	07
3.1 Stap 1: Beleid bepalen over toekomst van woonwagencentrum	09
3.2 Stap 2: Gezamenlijke intenties uitspreken	09
3.3 Stap 3: Voorwaarden en uitgangspunten vastleggen	11
3.4 Stap 4: Voorwaarden verder uitwerken	14
3.5 Stap 5: Opstellen van Plan van Aanpak	17
3.6 Stap 6: Plan van Aanpak uitvoeren en noodzakelijke documenten opstellen	19
3.7 Stap 7: Overdrachtsovereenkomst opstellen en overdrachtprijs vaststellen	20
3.8 Stap 8: Daadwerkelijke overdracht	20
Bijlage 1 Bestuurlijke en ambtelijke verantwoordelijkheden	21
Bijlage 2 Onderdelen van de bedrijfswaardeberekening	22
Bijlage 3 Wonen in wagens	23
Bijlage 4 Algemeen voorbeeld van een overdrachtsovereenkomst	24

1. Vooraf

1.1 Aanleiding en doel

In 1999 hebben de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en Aedes vereniging van woningcorporaties de brochure 'Overd(r)acht overdacht' uitgebracht. Die publicatie was bedoeld als handreiking voor gemeenten en corporaties in het traject van de overdracht van het beheer en eigendom van standplaatsen en huurwoonwagens. In dat jaar was immers de Woonwagenwet ingetrokken die de gemeenten verplichtte één of meer woonwagen-centra in stand te houden.

Het is nu ruim 10 jaar later en diverse gemeenten en corporaties hebben ervaring opgedaan met de overdracht van de standplaatsen en huurwoonwagens. Reden om de publicatie 'Overd(r)acht overdacht' te actualiseren.

Deze publicatie is een update van 'Overd(r)acht overdacht' en het uitgangspunt is onveranderd: de eigendomsoverdracht is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeenten en corporaties. Want ook het verhuren van standplaatsen en woonwagens kan, als het gaat om doelgroep huishoudens, vallen onder de taak van corporaties. Omdat gemeenten vrijwel alle andere huisvestingstaken hebben afgestoten, is het logisch dat gemeenten en corporaties met elkaar in gesprek gaan over de eigendomsoverdracht van standplaatsen en huurwoonwagens. Hierbij past geen 'moeten'. De gemeente kan niet van een corporatie verlangen dat zij een huurstandplaats of huurwoonwagen overneemt waar op veel punten nog sprake is van – letterlijk en figuurlijk – 'achterstallig onderhoud'; anderzijds kan een corporatie een verzoek van een gemeente niet zo maar weigeren als er sprake is van een genormaliseerde situatie. Cruciaal in het proces is vertrouwen in elkaar, overleg en openheid, niet alleen tussen de gemeente en de corporatie, maar ook richting de bewoners.

In deze vernieuwde brochure worden de stappen benoemd die moeten worden gezet in het proces van overdracht. VROM-Inspectie, VNG en Aedes bieden hiermee een actuele handreiking aan gemeenten en corporaties die over een overnameproces met elkaar in gesprek komen.

Deze brochure behandelt uitsluitend de overdracht van het beheer en eigendom. Zij gaat dus niet in op het herstructureren of renoveren van een woonwagenlocatie. Voor die materie wordt verwezen naar andere handreikingen van de VROM-Inspectie, zoals 'Eigentijds omgaan met woonwagenbewoners: opmaat naar normalisatie', 'Handreiking brandveiligheid van woonwagens en woonwagenlocaties', 'Werken aan woonwagenlocaties' en 'Vrijplaatsen op woonwagenlocaties' (te downloaden vanaf www.vrominspectie.nl, dossier woonwagens). Als de gemeente plannen heeft voor de herontwikkeling van een woonwagencentrum en de corporatie de intentie heeft om het beheer en eigendom over te nemen van de gemeente, dan is het belangrijk dat de gemeente de corporatie – als toekomstig beheerder en eigenaar – vroegtijdig bij die herontwikkeling betreft.

1.2 Leeswijzer

Het hart van deze publicatie bestaat uit het proces van de overdracht. Dat proces wordt toegelicht in hoofdstuk 3. In dat hoofdstuk worden ook voorbeelden gegeven van de op te stellen documenten en teksten daarvoor. Die voorbeelden zijn aan het einde van elke paragraaf in een kader geplaatst. Hoofdstuk 3 bevat ook kaders met een blauwe achtergrond. In die kaders worden onderwerpen toegelicht die relevant zijn voor het wonen in wagens.

2. Achtergrond van overdracht

Op 1 maart 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken. Dit was het slotstuk van de normalisatie van het woonwagenbeleid. Dit wil zeggen: integratie in het reguliere (volkshuisvestings)beleid. Om die reden werden woonwagens en standplaatsen toen – naast woningen – opgenomen in de Woningwet en de Huisvestingswet. De woonwagen op een standplaats is een erkende woonvorm.

In bijlage 3 is heel kort de geschiedenis van deze woonvorm genoemd. Aangegeven is hoe het komt dat vaak gemeenten de eigenaar zijn van de standplaatsen: gemeenten waren volgens de Woonwagenwet verplicht om minimaal één woonwagencentrum in stand te houden en uitsluitend gemeenten kwamen in aanmerking voor subsidie voor de bouw van standplaatsen en woonwagens. De corporaties hebben als volkshuisvestelijke taak om ‘woongelegenheden en onroerende aanhorigheden te bouwen, verwerven, bezwaren en slopen’. Onder woongelegenheid wordt verstaan: “woning, standplaats, woonwagen, en instelling waarin aan ten minste vijf personen van 65 jaar of ouder duurzaam verblijf en verzorging wordt verschaft.” Zie het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH), artikel 1 en artikel 11. De corporaties hebben ook de taak om bij voorrang personen te huisvesten die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting (Woningwet, artikel 70c, lid 1). Dit betekent dat woonwagenbewoners met een laag inkomen behoren tot de doelgroepen van corporaties. Zij komen in aanmerking voor sociale woongelegenheden. Dit kan een standplaats zijn, al dan niet met een huurwoonwagen. Daarnaast kan het verhuren van standplaatsen aan inwoners met een grote, eigen wagen in lijn zijn met het beleid van een corporatie als die ook dure huurwoningen tegen marktprijzen exploiteert.

Huur- en koopsituatie

Net als bij woningen kunnen bewoners opteren voor de aankoop van een standplaats en/of wagen (de meeste wagens zijn overigens al eigendom van de bewoner). De scheiding tussen standplaats en woonwagen is specifiek voor het wonen in een wagen: de bewoner kan de standplaats bijvoorbeeld huren, maar de woonwagen in eigendom hebben. Ook komt het voor dat de bewoner zowel de standplaats als de woonwagen huurt en dat daarbij twee huurovereenkomsten gelden (één voor de standplaats en één voor de wagen). Logischer is om in een dergelijke situatie één huurovereenkomst te hanteren, net zoals bij huurwoningen het geval is.

Als de bewoner de standplaats wil kopen, is het de vraag welke prijs daarbij wordt overeen gekomen. Uitgangspunt hierbij is de marktwaarde van de standplaats. Afhankelijk van de situatie kan daarop een korting worden verleend. Bij een huishouden dat tot de financiële doelgroep behoort ligt het voor de hand dat de kavelprijs overeenkomt met de sociale kavelprijzen die de gemeente voor sociale koopwoningen hanteert. Maar omdat een standplaats vaak veel groter is dan een kavel voor een sociale koopwoning, kan ook worden overwogen om bij de verkoop de prijs per m² te hanteren.

Bij de overdracht wordt niet een geheel woonwagencentrum overgedragen, maar worden uitsluitend standplaatsen (inclusief de berging) en huurwoonwagens overgedragen. Dit betekent dat openbare gronden – zoals het groen en de wegen – ook na de overdracht van de huurobjecten eigendom blijven van de gemeente.

Gemeenten die na de overdracht geen eigenaar meer zijn van de standplaatsen en woonwagens, behouden als overheid belangrijke verantwoordelijkheden. Eigendomsoverdracht betekent dus niet dat de gemeente ten aanzien van woonwagengewoners en/of de locatie geen taken meer heeft. Zij behoudt al haar overheidstaken. De taken die de gemeente als overheid heeft ten aanzien van woonwagengewoners zijn dezelfde als voor andere burgers. Vanwege de achterstand van deze groep bewoners mag van de gemeente zo lang als nodig is zelfs een meer actieve opstelling worden verwacht.

Overheidstaken die de gemeente behoudt na de overdracht

Na de verkoop van standplaatsen en huurwoonwagens behoudt de gemeente haar overheidsrol. Denk aan het vaststellen van bestemmingsplannen, het afgeven van bouw- en huisvestingsvergunningen, het onderzoeken en vaststellen van de behoefte aan de woonvorm, het onderhoud aan straten, groen en verlichting, het handhaven van de openbare orde en het bouw- en woningtoezicht, het zorgen voor scholing en werkgelegenheid, ophalen van huisvuil, etc.

3. Het proces

In het proces van overdracht van het beheer en eigendom kunnen de volgende stappen worden onderscheiden.

1. Beleid bepalen over toekomst van woonwagencentrum
2. Gezamenlijke intenties uitspreken
3. Voorwaarden en uitgangspunten vastleggen
4. Voorwaarden verder uitwerken
5. Opstellen van Plan van Aanpak
6. Plan van Aanpak uitvoeren en noodzakelijke documenten opstellen
7. Overdrachtsovereenkomst opstellen en overdrachtprijs vaststellen
8. Daadwerkelijke overdracht

Het proces kenmerkt zich door te werken van ‘breed’ naar ‘smal’ en een sterke bestuurlijke betrokkenheid. Voor dit proces wordt een ambtelijke projectgroep ingesteld (met daarin de meest betrokken medewerkers van beide partijen) en een bestuurlijke stuurgroep (met daarin de beide bestuurlijk verantwoordelijken: de portefeuillehouder en de directeur-bestuurder van de corporatie). Natuurlijk is deze vorm de keuze van beide partijen. Maar het is belangrijk dat de bestuurders van gemeente en corporatie bij het proces zijn betrokken en gezamenlijk daartoe ‘het startschot’ geven. De gesprekken c.q. onderhandelingen over de eigendomsoverdracht zijn immers geen vrijblijvende zaak. In bijlage 1 is samengevat aangegeven welke zaken door de ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente en de corporaties worden uitgevoerd en bij welke de bestuurders van beide partijen worden betrokken.

De acht stappen worden in de volgende paragrafen toegelicht. De checklist op de volgende pagina bevat – samengevat – de acties die beide partijen per stap moeten ondernemen. Zoals de checklist laat zien, worden verreweg de meeste acties ondernomen door beide partijen gezamenlijk. Met behulp van deze checklist kan worden gecontroleerd – ‘afgevinkt’ – of per stap alle noodzakelijke activiteiten zijn uitgevoerd, waarna met de volgende stap kan worden begonnen.

Checklist: activiteiten per stap

Stap	Activiteiten		
	Gemeente	Corporatie	Gezamenlijk
1. Beleid bepalen over toekomst van woonwagencentrum	- Nadenken over de toekomst van het woonwagencentrum. - In woonvisie uitkomst van beleidsbepaling opnemen. - Overleg met corporatie(s) over toekomstvisie woonwagencentrum en eventuele eigendoms-overdracht wagens en/of standplaatsen.		Bestuurlijk verkennen of de corporatie geïnteresseerd is in de eigendomsoverdracht.
2. Gezamenlijke intenties uitspreken	Huurders informeren over mogelijke overdracht van de standplaatsen en huurwoonwagens.		In prestatieafspraken opnemen dat de corporatie de intentie heeft om het eigendom van de standplaatsen en huurwoonwagens over te nemen van de gemeente. Hierbij eventueel ambities en inzet van beide partijen vermelden.
3. Voorwaarden en uitgangspunten vastleggen			- Voorwaarden en uitgangspunten van beide partijen op papier zetten (de 'spelregels' voor het verdere proces). Denk ook aan eventuele toezeggingen die aan bewoners zijn gedaan. - Spelregels voor de bedrijfswaardeberekening met elkaar afspreken. - Startnotitie opstellen. - Startnotitie bestuurlijk vaststellen.
4. Voorwaarden verder uitwerken			Voorwaarden verder uitwerken: - wat is de gewenste situatie? - wat is er al gedaan? - wat moet er nog gebeuren? Resultaten toevoegen aan startnotitie. Aangevulde startnotitie bestuurlijk vaststellen.
5. Opstellen Plan van Aanpak			Plan van Aanpak opstellen waarin staat aangegeven wat er nog moet gebeuren voor de eigendomsoverdracht: uitwerken van de activiteiten uit de startnotitie in concrete acties (wie doet wat, wanneer en wat kost het?).
6. Plan van Aanpak uitvoeren en noodzakelijke documenten opstellen			De acties uit het Plan van Aanpak uitvoeren, waaronder vaststellen van de parameters voor de bedrijfswaardeberekening. Dit levert diverse documenten op die later als bijlagen bij de overdrachtsovereenkomst kunnen worden gevoegd.
7. Overdrachtsovereenkomst opstellen en overdrachtprijs vaststellen			- Opstellen van de overdrachtsovereenkomst. - Bijvoegen van alle bijlagen. - Vaststellen van de overdrachtprijs.
8. Daadwerkelijke overdracht	- Betalen van de overdrachtprijs via de notaris (bij een negatieve bedrijfswaarde). - Relevante informatie uit het archief overdragen aan de corporatie.	Betalen van de overdrachtprijs via de notaris (bij een positieve bedrijfswaarde).	Ondertekenen van de overdrachtsovereenkomst.

3.1 Stap 1: Beleid bepalen over toekomst van woonwagencentrum

Het is belangrijk dat de gemeente nadenkt over de vraag wat ze wil met het woonwagencentrum. Daarvoor kan een concrete aanleiding bestaan, zoals de noodzaak tot herinrichting vanwege de brandveiligheid, een mogelijke herontwikkeling van het woonwagencentrum of klachten van bewoners over de onderhoudssituatie. De gemeente zal dan, na overleg met de bewoners, een standpunt bepalen over de toekomst van het woonwagencentrum. Daarbij zijn verschillende opties mogelijk, zoals:

- herstructurering van het woonwagencentrum;
- verplaatsen of opheffen van het woonwagencentrum;
- verkoop van standplaatsen en huurwoonwagens aan de huurders;
- verkoop van standplaatsen en huurwoonwagens aan een woningcorporatie.

Het is aan te bevelen om de uitkomst van deze standpuntbepaling in een beleidsnotitie op te nemen, omdat het daarmee een formeel besluit wordt van de gemeenteraad. Een voor de hand liggend document daarvoor is de gemeentelijke woonvisie. Een alternatief is een collegeprogramma.

Zoals hierboven is aangegeven, kan de uitkomst van de positiebepaling door de gemeente zijn het voornemen om standplaatsen en huurwoonwagens te verkopen aan de huurders. Dit sluit over het algemeen aan bij de wensen van de bewoners. In de praktijk blijkt dit regelmatig tot problemen te leiden: bewoners die geen wensen, maar eisen hebben of bewoners die de standplaats of woonwagen meteen weer proberen door te verkopen. Dit neemt niet weg dat verkoop vanuit de normalisatiegedachte – woningcorporaties verkopen ook woningen aan hun huurders – logisch is, zeker als het inkomen van de bewoner hoger is.

Een andere uitkomst van de positiebepaling door de gemeente kan de wens zijn om de standplaatsen en huurwoonwagens te verkopen aan een woningcorporatie. Daarover gaat deze publicatie. Deze optie ligt voor de hand als de meeste bewoners van de locatie een lager inkomen hebben. Welke woningcorporatie zou daarvoor belangstelling hebben? De gemeente inventariseert de potentiële eigenaren en heeft met hen verkennende gesprekken over een mogelijke overdracht. De verdere stappen worden doorlopen met de geïnteresseerde corporatie.

Het is belangrijk dat de gemeente zich realiseert dat met de eigendomsoverdracht aan een woningcorporatie de mogelijke bestaande problemen op het woonwagencentrum niet zijn opgelost. Als de gemeente door eigendomsoverdracht de problemen ‘over de schutting’ van de corporatie denkt te kunnen gooien, zal de overdracht niet slagen. Beide partijen zullen op een open manier en in overleg met de bewoners moeten overleggen hoe – los van de eigendomsoverdracht – de bestaande problemen worden aangepakt. Daarover gaat deze handreiking niet. Geschikte publicaties zijn te vinden op <http://www.vrominspectie.nl/onderwerpen/wonen/woonwagens/>.

3.2 Stap 2: Gezamenlijke intenties uitspreken

Op basis van de in stap 1 opgestelde woonvisie maken gemeenten en woningcorporaties vaak prestatieafspraken met elkaar. Daarin wordt aangegeven wat beide partijen doen om de knelpunten op de woningmarkt te verminderen. In zulke prestatieafspraken worden niet alleen afspraken gemaakt over ‘de stenen’, zoals het bouwen en slopen van woningen, maar ook over ‘de mensen’, zoals het voorkomen van een achterstand in de huisvesting van statushouders.

De prestatieafspraken zijn geschikt om vast te leggen dat de corporatie de intentie heeft om het eigendom van de standplaatsen en huurwoonwagens over te nemen van de gemeente. Daarbij kunnen ook de ambities van beide partijen worden vermeld en de prestaties die zij op dit punt gaan leveren.

In de prestatieafspraken spreken partijen uit dat ze met elkaar willen overleggen over de overdracht. Verwezen wordt naar tekstblok 2A en 2B. In plaats van in prestatieafspraken kunnen dergelijke teksten ook worden opgenomen in een afzonderlijke intentieovereenkomst.

Meestal maakt de eigendomsoverdracht van standplaatsen onderdeel uit van een pakket dat uit meerdere afspraken bestaat. De insteek van deze handreiking is dat de overdrachtsprijs op een objectieve manier wordt bepaald. Over dit onderwerp kunnen partijen echter negatieve beelden over elkaar hebben: ‘de gemeente wil er graag van af’ en ‘de corporatie wil de standplaatsen niet overnemen’. Het is belangrijk dat partijen begrip hebben voor elkaars standpunten en niet op basis van die beelden uit het verleden met elkaar overleggen, maar op basis van de huidige situatie. De corporatie heeft er belang bij om zo vroeg mogelijk in het proces betrokken te raken.

De Wet op het overleg huurders verhuurder verplicht verhuurders om de huurdersorganisaties te informeren over zaken rond beleid en beheer. De huurdersorganisatie heeft daarover een gekwalificeerd adviesrecht. Dit recht op informatie geldt onder andere voor het verwerven en verkopen van standplaatsen en huurwoonwagens (artikel 3, lid 2). Het ligt daarom voor de hand dat de gemeente haar huurders reeds in deze fase informeert dat zij en de corporatie met elkaar overleggen over een mogelijke eigendomsoverdracht (en de gevolgen daarvan voor de bewoners).

In deze fase zullen partijen voor het komende proces een projectleider aanstellen. Het is belangrijk dat een dergelijke projectleider de benodigde politieke steun en bevoegdheden heeft om besluiten te kunnen uitvoeren, zoals het bereiken van een goede nulsituatie. Zie hiervoor ook de eisen die zijn vermeld in het handboek ‘Eigentijds omgaan met woonwagenbewoners: opmaat naar normalisatie’ van de VROM-Inspectie (te downloaden vanaf <http://www.vrominspectie.nl/onderwerpen/wonen/woonwagens/>). Partijen kunnen kiezen voor een interne of een externe projectleider. Een externe moet het vertrouwen genieten van beide partijen. Het ligt daarom voor de hand om de kosten van deze externe te delen.

Voor- en nadelen van het inschakelen van een externe projectleider

Voordeel

- De externe projectleider staat 'naast' beide partijen.
- Er wordt gebruik gemaakt van de ervaringen die de projectleider in eerdere verkoopprocessen heeft opgedaan.
- Het is voor een externe gemakkelijker om het proces te bewaken ('externe ogen dwingen') en om de laatste discussiepunten te helpen slechten.

Nadeel

- Inschakeling van een externe projectleider brengt kosten met zich mee.
- Met het vertrek van de externe projectleider na afloop van het overdrachtsproces verdwijnt ook een groot deel van de kennis die is opgedaan.

Voorbeelden

2A Een eenvoudig voorbeeld van een tekst in prestatieafspraken

De corporatie is bereid om met de gemeente in gesprek te gaan met als doel het eigendom van de woonwagendstandplaatsen en huurwoonwagens over te nemen van de gemeente. Partijen spannen zich ervoor in dat er uiterlijk op <datum> overeenstemming is over de – onder andere financiële – condities.

2B Een uitgebreid voorbeeld van een tekst in prestatieafspraken

Ambitie

Partijen spannen zich ervoor in dat er op <datum> overeenstemming over de – onder andere financiële – condities is en de wijze van overdracht van de woonwagendstandplaatsen en huurwoonwagens. De feitelijke overdracht vindt plaats uiterlijk binnen een jaar nadat overeenstemming is bereikt én de overeengekomen condities feitelijk zijn geëffectueerd.

Concrete inzet voor <jaar X> en <jaar X+1>

Genormaliseerde situatie

Op <datum jaar X> heeft de gemeente een genormaliseerde situatie op het woonwagencentrum bereikt met betrekking tot:

- de staat van onderhoud van de standplaatsen en de huurwoonwagens;
- de huurincasso;
- de handhaving op of legalisering van illegale bouwwerken en activiteiten;
- de communicatie met de bewoners.

Overdracht

Op <datum jaar X+1> is er overeenstemming over de – onder andere – financiële condities en de wijze van overdracht van de woonwagendstandplaatsen en huurwoonwagens.

3.3 Stap 3: Voorwaarden en uitgangspunten vastleggen

Na de gezamenlijke start (stap 2) worden de voorwaarden (zie tekstblok 3A) en uitgangspunten (zie tekstblok 3B) van beide partijen op papier gezet. Het gaat hier in feite om het vastleggen van de 'spelregels' die zullen gelden bij de verdere besprekingen over de eigendomsoverdracht. Daarbij kunnen ook de belangen worden vermeld die beide partijen hebben ten aanzien van de eigendomsoverdracht. Zie tekstblok 3C. Omdat dit een belangrijke stap is, is het raadzaam dat de beide bestuurders – de verantwoordelijke portefeuliehouder en de directeur-bestuurder van de corporatie – net als bij stap 2 actief deelnemen.

In deze stap moeten de voorwaarden en uitgangspunten goed worden geïnventariseerd. Daartoe behoren ook eventuele (schriftelijke) toezeggingen die de gemeente in het verleden aan bewoners heeft gedaan. Voortschrijdend inzicht kan betekenen dat deze toezeggingen nu niet meer valide zijn. Het is belangrijk daar goed met de bewoners over te communiceren.

De voorwaarden van partijen hebben onder andere betrekking op de – later in het proces – vast te stellen overdrachtprijs. Geadviseerd wordt om die prijs op een transparante manier vast te stellen. Voordeel daarvan is dat het beide partijen een gevoel geeft dat er sprake is van een 'redelijke prijs', die aan anderen kan worden uitgelegd. Een alternatief is te werken met een overdrachtprijs die uitsluitend het resultaat is van onderhandelingen. Een nadeel daarvan is dat de portefeuliehouder c.q. de directeur-bestuurder aan de gemeenteraad c.q. raad van bestuur en/of raad van commissarissen niet kan laten zien dat er sprake is van een 'redelijke prijs', met als risico dat de onderhandelaar wordt opgedragen om opnieuw de onderhandelingen te starten. In zo'n geval is sprake van tijdverlies en zullen partijen geneigd zijn om alsnog te werken met een bedrijfswaardemethode.

Het ligt voor de hand om de voorwaarden, uitgangspunten en belangen van partijen in een startnotitie op te nemen. Na bespreking in de projectgroep en vervolgens de stuurgroep wordt de startnotitie bestuurlijk vastgesteld. Tekstblok 3D geeft een mogelijke hoofdstukindeling van de startnotitie.

Heeft een corporatie een rol bij een standplaats onder een koopwagen?

Tijdens deze stap zal ook worden gesproken over de vraag in hoeverre de corporatie verantwoordelijk is voor de bewoners die een eigen wagen bewonen en uitsluitend de standplaats huren. Het is hierbij van belang of het gaat om een kleine, oude wagen van iemand met een bescheiden inkomen of om een grote, nieuwe 'wagen' van iemand met een hoog inkomen. In het laatstgenoemde geval ligt het voor de hand om de standplaats – in goed overleg tussen de gemeente, corporatie en de bewoner – aan de bewoner te verkopen. De kerntaak van corporaties is immers het goed en betaalbaar huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen. Verder is van belang of de corporatie een versnipperd bezit wil of niet. Hiervan is sprake op een locatie met zowel huur- als koopstandplaatsen.

Lagere grondprijs staatssteun?

De gemeente kan ervoor kiezen om de grond onder de standplaats aan een corporatie te verkopen voor een prijs die lager is dan de taxatiewaarde. Dit wordt door de Europese Commissie aangemerkt als toegestane staatssteun, ter compensatie van de opgedragen dienst van algemeen economisch belang. Dit betekent dat de gemeente bij verkoop van de grond onder de taxatiewaarde deze vorm van staatssteun niet meer hoeft te melden bij de Europese Commissie. De gemeente moet echter bij verkoop wel een voorafgaande onafhankelijke taxatie van de marktwaaarde laten vaststellen. Het verschil tussen de marktwaaarde en de verkoopprijs is de toegestane staatssteun. Aan de andere kant is de corporatie verplicht om bij te houden hoeveel staatssteun (als verschil tussen marktwaaarde en verkoopwaarde) er is ontvangen. Jaarlijks moet immers worden bepaald of er sprake is van 'overcompensatie'.

Voorbeelden

3A Een voorbeeld van de voorwaarden van partijen

- Het beleid voor deze groep (waaronder het aantal standplaatsen en de minimale voorraad huurstandplaatsen) is vastgelegd in de woonvisie.
- Er wordt pas overgedragen als de gemeente haar zaak netjes op orde heeft, dus een goede nulsituatie heeft bereikt (zie tekstblok 4C).
- De overdrachtprijs moet op een transparante manier worden bepaald.
- Er moet draagvlak zijn onder de bewoners.
- Er moet een overzicht zijn van schriftelijke toezeggingen aan de bewoners.
- Er moeten garanties zijn dat de gemeente ook na de overdracht de regelgeving en de openbare orde handhaaft. Dit betekent dat beide partijen na de overdracht gezamenlijk optrekken.
- Er moet duidelijkheid zijn over de toekomst van de woonvorm, bijvoorbeeld:
 - Wordt het huidige aantal standplaatsen in stand gelaten of wordt een 'uitsterfbeleid' gehanteerd, waarbij lege standplaatsen niet opnieuw worden verhuurd, maar worden opgeheven?
 - Mogen er op de standplaatsen uitsluitend woonwagens worden geplaatst, of mogen er ook (gemetselde) woningen worden gebouwd?
 - Geldt er een minimum of maximum aan het aantal sociale huurstandplaatsen in de gemeente?
 - Worden uitsluitend standplaatsen aangeboden, of ook huurwoonwagens?
- Andere eigendomsvormen in de toekomst. Mogen er bijvoorbeeld huur- én koopstandplaatsen zijn, huur- én koopwagens?
- Er mag geen bodemverontreiniging aanwezig zijn op het woonwagencentrum.
- De gemeente draagt juiste en volledige informatie (geschiedenis en archief) over aan de woningcorporatie.

3B Een voorbeeld van de uitgangspunten van partijen

- De achtergrond van de eigendomsoverdracht is normalisatie: mensen die in een woonwagen wonen, worden net zo behandeld als mensen die in een woning wonen.
- Het verhuren van standplaatsen en woonwagens past in de sociale taak die de corporatie heeft als toegelaten instelling.
- Het eigendom wordt overgedragen zodra de gemeente een goede nulsituatie heeft gecreëerd.
- De overdrachtprijs wordt op een transparante manier bepaald.
- Er moet draagvlak zijn voor de eigendomsoverdracht bij de bewoners van de over te dragen woonwagenstandplaatsen.
- Bij de overdracht maken partijen goede afspraken over de periode na de eigendomsoverdracht. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente haar taak als overheid adequaat uitvoert. De corporatie kan bij vermeende terughoudende opstelling van de gemeente als handhaver altijd een 'verzoek om handhaving' indienen, waarop de gemeente moet beslissen.

3C Een voorbeeld van de belangen van partijen

- Normalisatie: de reguliere regels zijn ook van toepassing op woonwagenbewoners. Dit kan worden vastgelegd in de woonvisie.
- Met de eigendomsoverdracht kan de gemeente een niet-kerntaak (verhuren) afstoten.
- Het eigendom past in de doelstelling van de corporatie: huisvesting bieden aan mensen met een bescheiden inkomen.
- Nakomen wat in de prestatieafspraken is afgesproken ('afspraak is afspraak').
- Mogelijkheid om bij afnemende vraag naar standplaatsen, aldaar woningen te bouwen.

3D Voorbeeld van de opbouw van de startnotitie

1. Inleiding
 - a. Aanleiding en doel
 - b. De woonwagenlocatie(s)
 - c. Gehanteerde werkwijze
2. Achtergrond van eigendomsoverdracht
 - a. Taken van gemeente en corporatie
 - b. Gezamenlijke verantwoordelijkheid
 - c. Gevolgen van eigendomsoverdracht voor de gemeente
3. Voorwaarden van partijen en uitgangspunten
 - a. Belangen van beide partijen
 - b. Reeds gemaakte afspraken
 - c. Voorwaarden van partijen
 - d. Uitgangspunten
4. De voorwaarden verder uitgewerkt (*wordt tijdens stap 4 ingevuld*)
5. Uitgangspunten voor berekening van overdrachtsprijs (*wordt tijdens stap 4 ingevuld*)
6. Vervolgproces (*aankondiging van stap 5, 6 en 7*)

In deze stap 3 zijn de verschillende voorwaarden, uitgangspunten en belangen in kaart gebracht. In stap 4 worden deze voorwaarden verder uitgewerkt.

3.4 Stap 4: Voorwaarden verder uitwerken

De geformuleerde voorwaarden worden nader bekeken.

De uitkomsten van deze stap 4 worden toegevoegd aan de startnotitie (zie tekstkader 4A) of worden opgenomen in een afzonderlijk document. Het gaat hier om het inventariseren van wat er is (zie de checklist, tekstkader 4B).

Bij deze stap is het vermoedelijk lastig om gezamenlijk vast te leggen wat de gewenste situatie is. Daarom wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de vraag wanneer sprake is van een goede nulsituatie, zie tekstkader 4C. Daarbij worden bij elk aspect van een goede nulsituatie de volgende vragen gesteld:

- Wat is de gewenste situatie?
- Wat is er al gedaan?
- Wat moet er nog gebeuren?

Naast een goede nulsituatie en de uitwerking van de overige voorwaarden moet in deze fase ook het financiële plaatje worden uitgewerkt. Alles draait om geld en daarom is het bepalen van de manier waarop de overdrachtsprijs wordt bepaald vaak een lastig en cruciaal onderdeel van het proces. Geadviseerd wordt om tijdens stap 3 gezamenlijk de financiële uitgangspunten vast te stellen en die in het verdere proces in te vullen, zie tekstblok 4D.

Regelmatig wordt de vraag gesteld of een woonwagen roerend of onroerend is en wat de consequentie is van natrekking. Daarom wordt in deze handreiking over die juridische aspecten informatie gegeven.

Roerend/onroerend en natrekking

De woonwagen wordt in de nationale huur(prijs)regelgeving omschreven als een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst. Deze definitie is ook opgenomen in de Woningwet en de Huisvestingswet en impliceert dat een woonwagen in beginsel een roerende zaak is. Standplaatsen zijn in die wetten gedefinieerd als kavels bestemd voor het plaatsen van woonwagens. Maar ingevolge de civielrechtelijke jurisprudentie over het begrip onroerende zaak kan een woonwagen een onroerend karakter krijgen. Als een woonwagen duurzaam met de grond is verenigd en naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven, dan kan die woonwagen als onroerende zaak worden aangemerkt. Dit hoeft niet strijdig te zijn met de hierboven genoemde definities. Een dergelijke woonwagen kan op een in het bestemmingsplan als standplaats bestemde kavel worden geplaatst mits wordt voldaan aan de eis dat de woonwagen in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Volgens het Burgerlijk Wetboek (BW) is de eigenaar van de grond ook de eigenaar van de onroerende zaak die op zijn grond staat. Dit is de natrekkingsregel. Uit jurisprudentie blijkt dat een woonwagen als onroerend moet worden beschouwd als die op de standplaats is geplaatst met het doel om daarop te blijven staan. In bijna alle situaties zal dit het geval zijn. Het gevolg is dat een (koop)woonwagen niet van de bewoner is, maar van de eigenaar van de grond. Tegenover het eigendomsrecht van de grondeigenaar staat het feit dat de bewoner een vordering op de grondeigenaar heeft wegens ongerechtvaardigde verrijking. Verder heeft de bewoner het wegneemrecht. Dit laatste houdt in dat hij bij beëindiging van de huurovereenkomst voor de standplaats zijn woonwagen mag wegnemen.

De natrekkingsregel werkt niet omgekeerd: de eigenaar van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woonwagen) wordt op basis van de natrekkingsregel nooit eigenaar van de grond waarop zijn onroerende zaak staat.

Deze natrekkingsregel kan in de praktijk bijvoorbeeld als volgt worden toegepast: Stel dat de huurovereenkomst voor de standplaats wordt beëindigd als gevolg van het overlijden van de eigenaar van de woonwagen. De eigenaar van de standplaats kan dan aan de erven vragen om – gebruikmakend van het wegneemrecht – de woonwagen weg te halen en meedelen dat als zij dit niet binnen een bepaalde periode doen, de eigenaar van de standplaats – gebruikmakend van de natrekkingsregel – de wagen zelf verwijdt.

In een afzonderlijk kader wordt ingegaan op OZB/RZB en BTW.

Voorbeelden

4A Voorbeeld van de opbouw van het hoofdstuk 'De voorwaarden nader bekeken' (hoofdstuk 4 van de startnotitie)

1. Goede nulsituatie

Gewenste situatie: zie tekstblok 4C

a. Hoofdbewoner en medebewoners

Gewenste situatie: Schriftelijk is vastgelegd wie per standplaats de hoofdbewoner is, of die bewoner een woonwagen huurt of in eigendom heeft en wie de medebewoners zijn.

b. Onderhoud

Gewenste situatie: Beide partijen zijn van mening dat de staat van onderhoud van de standplaatsen en (huur) woonwagens goed is en dat er sprake is van een adequate meerjarenonderhoudsraming, die aangeeft welk onderhoud wanneer nodig is en wat de kosten daarvan zijn.

c. Huurbetaling

Gewenste situatie: De gemeente treedt actief op tegen huurachterstanden. Na de overdracht beginnen de huurders ten aanzien van de corporatie met 'een schone lei'. Dit betekent dat zij de huur aan de corporatie betalen en dat, als er op dat moment nog huurachterstanden bestaan, de gemeente die achterstallige huur int op een manier die is afgestemd met de corporatie.

d. Illegale bebouwing en gebruik

Gewenste situatie: Het is duidelijk welke bouwsels en welk gebruik op de huurstandplaats illegaal zijn en door handhaving of legalisatie zijn deze illegaliteiten opgeheven.

e. Bodemverontreiniging

Gewenste situatie: Op basis van onderzoeken is het duidelijk dat de huurstandplaats geschikt is voor een woonbestemming (corporatie hoeft geen bedrijvenbestemming over te nemen, tenzij zij dat zelf wil,) dan wel er sprake is van bodem- en/of grondwaterverontreiniging maar dat over de consequenties daarvan goede afspraken zijn gemaakt.

f. Communicatie met de bewoners

Gewenste situatie: Er is sprake van een adequate communicatie tussen gemeente en de afzonderlijke woonwagengebieden. Dit betekent in elk geval dat de huurders op de hoogte zijn van de eigendomsoverdracht.

2. Berekening van de overdrachtsprijs

Gewenste situatie: De uiteindelijk vast te stellen overdrachtsprijs is het resultaat van een transparante berekening op basis van gezamenlijk vastgestelde parameters.

3. Handhaven van de openbare orde

Gewenste situatie: Er is een genormaliseerde situatie (in zicht) en na de eigendomsoverdracht treedt de gemeente bij verstoring van de openbare orde op binnen de geldende wet- en regelgeving (corporatie kan een handhavingsverzoek indienen).

4. Overdracht van benodigde informatie

Gewenste situatie: De corporatie beschikt over alle gegevens en documenten van de gemeente die nodig zijn om de standplaatsen en huurwoonwagens adequaat te kunnen beheren en exploiteren.

5. Formuleren van beleid

Gewenste situatie: Het is duidelijk welk beleid geldt voor het wonen in een woonwagen, vastgelegd in de woonvisie, Huisvestingsverordening en bestemmingsplannen. Zijn dat de regels van het 'reguliere' woonbeleid of gelden er op een aantal punten afwijkende regels? Ook is duidelijk welke beleidsvrijheid de corporatie heeft.

4B Checklist: wat is er?

1. Documenten

- Woonvisie
- Prestatieafspraken
- Huurovereenkomsten voor standplaatsen en woonwagens
- Bouwvergunningen
- Huisvestingsvergunningen
- Regeling inspraak en participatie bewoners
- Meerjarenplanning onderhoud
- Regels over de toewijzing van standplaatsen
- Bodemonderzoek en eventueel bodemsanering

2. Feiten en cijfers

- Aantal standplaatsen, oppervlakte per standplaats
- Aantal huurwoonwagens en koopwoonwagens
- Afmetingen van de wagens en de bouwsels
- Aantal illegale standplaatsen/wagens
- Bezetting standplaatsen (leegstandgegevens) over meerdere jaren
- Bezetting huurwoonwagens (leegstandgegevens) over meerdere jaren
- Huurprijzen van standplaatsen en woonwagens
- Puntenwaardering standplaatsen en woonwagens
- Maximaal toegestane huurprijs (punten x puntprijs) van standplaats en woonwagen
- De hoofdbewoners van de standplaatsen en mogelijke medehuurlers
- Huurachterstanden

3. Locatie

- Kadastrale gegevens
- Ligging van het woonwagencentrum
- Geschiedenis (ontstaan vanuit regionaal centrum of nieuwe locatie)
- Onderhoudstoestand locatie/openbare voorzieningen algemeen
- Bodemgesteldheid (bodemvervuiling, bodemverzakking)
- Bestemmingsplan, eventueel door gemeente voorgenomen bestemmingswijziging
- Toekomst van de locatie (eventueel woonbestemming) en de woonvorm, in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen
- Toekomstige behoefte aan de woonvorm (leegstand, noodzaak uitbreiding)

4. Exploitatie en financiën

- Onderhoudsgegevens c.q. technische staat huurwoonwagens
- Kwaliteit en onderhoudstoestand standplaats, aansluiting nutsvoorzieningen en bergingen
- Bestaande onderhoudsreserve standplaatsen en huurwoonwagens
- Huurachterstanden en huurderving (betalingsgedrag en leegstand)
- Oorspronkelijke aanschafwaarde/stichtingskosten standplaatsen en huurwagens
- Werkelijk exploitatieverloop over meerdere jaren, met name aandacht voor:
 - werkelijke kosten verzekering
 - werkelijke kosten onderhoud
 - werkelijke kosten administratie en beheer
- BTW-gegevens
- Gegevens boekwaarde standplaatsen en huurwoonwagens
- Verwacht exploitatieverloop op basis van reële uitgangspunten
- Vaststellen (voorlopige) datum van overdracht
- Eventueel resterende leningen

5. Verhouding met de bewoners

- Normalisatie verhoudingen tussen verhuurder en huurders
- Normaliseren betalingsgedrag/introductie huurincasso
- Situatie met betrekking tot openbare orde

4C Er is sprake van een goede nulsituatie als

1. duidelijk is wie per standplaats de rechtmatige gebruiker is (de hoofdbewoner) en de medebewoners;
2. de staat van onderhoud van de standplaatsen en (huur) woonwagens goed is en er een adequate meerjarenonderhoudsraming is;
3. de huurders geen bovenmatige huurachterstanden hebben (vergelijkbaar met woningen);
4. duidelijk is welke bouwsels en welk gebruik op de woonwagenstandplaatsen illegaal zijn en door handhaving of legalisatie zijn deze illegaliteiten opgeheven;
5. duidelijk is dat de woonwagenlocatie niet is verontreinigd, dan wel dat er over de consequenties van de verontreiniging goede afspraken zijn gemaakt;
6. er sprake is van een adequate communicatie tussen gemeente en woonwagenbewoners waarbij de huurders in elk geval op de hoogte zijn van de eigendomsoverdracht.

4D Voorbeeld van uitgangspunten van partijen bij het bepalen van de overdrachtsprijs

- De overdrachtsprijs wordt gebaseerd op een bedrijfswaardeberekening die de (positieve of negatieve) contante waarde aangeeft van de standplaatsen en huurwoonwagens op de vermoedelijke datum van de overdracht. Hierbij wordt dus ook rekening gehouden met de toekomstige inkomsten en uitgaven.
- De overdrachtsprijs wordt – samengevat – bepaald op basis van de waarde van de over te dragen standplaatsen en woonwagens en de volgende kosten- en opbrengstenposten (toekomstige kasstromen, gezien vanuit de corporatie):

Opbrengsten:

- Huurinkomsten van de standplaatsen
- Huurinkomsten van de woonwagens
- Eventuele restwaarde van de grond (na afloop exploitatietermijn)

Kosten:

- Groot onderhoud (denk ook aan de kosten van het onderhoud aan de riolering onder de standplaats)
- Dagelijks onderhoud
- Vaste lasten
- Variabele lasten
- Als input voor die bedrijfswaardeberekening stellen partijen gezamenlijk de te hanteren parameters vast en vullen hiertoe het overzicht in bijlage 2 in.

- De waarde bestaat uit de volgende onderdelen. De waarde van die onderdelen wordt bepaald door een taxateur, die door beide partijen gezamenlijk wordt aangewezen.

Onderdelen van de locatie:

- de standplaats
- de huurwoonwagens
- de overige bouwwerken op de standplaats (zoals bergingen en toiletgebouwen)

Vaak blijkt het vaststellen van de waarde van de grond een groot discussiepunt te zijn. Die waarde is mede afhankelijk van de vraag of er woningen mogen worden gebouwd. Aangeraden wordt om hiervoor een deskundige taxateur in te schakelen.

Voor het bepalen van de waarde van een woonwagen en berging wordt verwezen naar de 'Taxatiewijzer en kengetallen deel 3 Woonwagens' van de VNG (te downloaden vanaf <http://www.vng.nl/>).

In principe worden dezelfde bedragen en percentages gehanteerd als de corporatie doet bij haar woningen. Sommige parameters zullen echter daarvan afwijken. Een voorbeeld daarvan is het bedrag voor het (groot en dagelijks) onderhoud. De hoogte daarvan zal blijken uit de op te stellen meerjarenonderhoudsraming.

3.5 Stap 5: Opstellen van Plan van Aanpak

Na afronding van stap 4 wordt een Plan van Aanpak geschreven. Tekstblok 5A geeft daarvan een mogelijke hoofdstukindeling. Dat document concretiseert de activiteiten die nog moeten worden uitgevoerd voordat het eigendom van de standplaatsen en de huurwoonwagens daadwerkelijk kan worden overdragen. Wát er moet worden gedaan, is tijdens stap 4 bepaald, maar wie doet dat en wanneer? Dit betekent dat het Plan van Aanpak een uitwerking van de startnotitie is, die tijdens stap 3 en 4 is geschreven. Het Plan van Aanpak wordt besproken in de projectgroep en de stuurgroep.

In het Plan van Aanpak wordt per aspect vermeld wat de gewenste situatie is (dit wordt gekopieerd uit de startnotitie) en wat er nog moet gebeuren. Ook die tekst wordt gekopieerd uit de startnotitie, maar wordt nu verder uitgewerkt tot een aantal acties. Tekstblokken 5B en 5C geven als voorbeeld de acties op het gebied van huurbetaling en illegale bebouwing en gebruik. Alle acties worden in een schema gezet zodat regelmatig daarvan de voortgang kan worden besproken.

De bijlage van het Plan van Aanpak bevat de aspecten voor de op te stellen bedrijfswaardeberekening die zal worden opgesteld om de overdrachtsprijs te bepalen. Zie als voorbeeld bijlage 2. Het is daarbij verstandig om over de parameters een aantal spelregels vast te leggen. Bijvoorbeeld: de nog in te vullen parameters worden gebaseerd op de parameters die de corporatie bij haar woningen hanteert (vanwege het uitgangspunt van normalisatie) en de nacalculatoische voorbeelden van enkele andere corporaties die het eigendom hebben overgenomen (vanwege het specifieke van de woonvorm).

OZB/RZB en BTW

Voor onroerende zaken geldt de OZB: de onroerende-zaakbelasting. Voor roerende zaken (dat kunnen woonwagens zijn, zie een eerder kader) geldt de RZB: de roerende-zaakbelasting. Met ingang van het belastingjaar 2006 krijgen bij beide belastingen uitsluitend nog de eigenaren een aanslag. Een huurder van een woonwagen krijgt dus – ongeacht of de woonwagen als roerende of onroerende zaak wordt aangemerkt – geen OZB- of RZB-aanslag. De eigenaar van de woonwagen krijgt zo'n aanslag wel, althans in gemeenten die gebruik maken van die wettelijke RZB-mogelijkheid. Het maakt voor de hoogte van de aanslag geen verschil of de woonwagen wordt beschouwd als onroerende of als roerende zaak. De Gemeentewet bepaalt namelijk dat de tarieven voor de OZB en RZB gelijk zijn.

De vraag of een woonwagen als roerend of onroerend wordt aangemerkt, is ten slotte ook van belang voor de BTW. Volgens Europese regelgeving is de verhuur van onroerende zaken vrijgesteld van BTW. Dit betekent dat over de verhuur van woningen en standplaatsen – onroerende zaken – geen BTW verschuldigd is en dat, als een woonwagen als roerende zaak wordt beschouwd, de eigenaar/verhuurder daarvan wél BTW is verschuldigd. Deze BTW-plicht leidt niet tot een hogere huurprijs omdat de verhuurder die kostenpost niet extra in rekening mag brengen bij de huurder.

Voorbeelden

5A Voorbeeld van de opbouw van het Plan van Aanpak

1. Inleiding
 - a. Aanleiding en doel
 - b. Gevolgde procedure
 2. Activiteiten per voorwaarde
 - a. Goede nulsituatie
 - Hoofdbewoner en medebewoners
 - Onderhoud
 - Huurbetaling
 - Illegale bebouwing en gebruik
 - Bodemverontreiniging
 - Communicatie met de bewoners
 - b. Berekening van de overdrachtprijs
 - c. Handhaven van de openbare orde
 - d. Overdracht van benodigde informatie
 - e. Formuleren van beleid
 3. Planning van de activiteiten
 4. Kosten van de activiteiten
- Bijlage: Aanzet voor de bedrijfswaardeberekening

5C Illegale bebouwing en gebruik (de cursieve tekst is een herhaling van stap 4)

Wat is de gewenste situatie?

Het is duidelijk welke bouwsels en welk gebruik op de huurstandplaats illegaal zijn en door handhaving of legalisatie zijn deze illegaliteiten opgeheven.

Wat moet er nog gebeuren?

De gemeente zal de geconstateerde illegaliteiten wegnemen of legaliseren.

Acties

1. In kaart brengen welke bouwsels en welk gebruik op de over te dragen standplaatsen illegaal zijn.
2. In kaart brengen welke illegale bouwsels en welk illegaal gebruik op de over te dragen standplaatsen kunnen worden gelegaliseerd.
3. Handhavend optreden tegen de illegale bouwsels en het illegale gebruik op de over te dragen standplaatsen, die niet kunnen worden gelegaliseerd.
4. Beide partijen stellen vast dat er op de over te dragen standplaatsen geen sprake meer is van illegale bouwsels en illegaal gebruik.

Bij elke actie wordt vermeld wie die uitvoert (welke partij en welke persoon), wanneer en wat de eventuele kosten daarvan zijn.

5B Huurbetaling (de cursieve tekst is een herhaling van stap 4)

Wat is de gewenste situatie?

De gemeente treedt actief op tegen huurachterstanden. Na de overdracht beginnen de huurders ten aanzien van de corporatie met 'een schone lei'. Dit betekent dat zij de huur aan de corporatie betalen en dat, als er op dat moment nog huurachterstanden bestaan, de gemeente die achterstallige huur int op een manier die is afgestemd met de corporatie.

Wat moet er nog gebeuren?

De gemeente zal het overzicht van alle huurprijzen, uitspraken van de huurcommissie, (mogelijke) betalingsachterstanden en oninbare huur aan de corporatie verstrekken. Als er nog huurders zijn met een huurachterstand, dan treedt de gemeente daartegen op.

Acties

1. Huidige juridische procedures tegen huurachterstanden continueren en waar mogelijk met een positief resultaat afronden.
2. Overzicht maken van alle huurprijzen van de over te dragen standplaatsen en (huur)woonwagens en daarbij per standplaats en (huur)woonwagen de geldende huurovereenkomst voegen.
3. Checken of de huurovereenkomsten van de over te dragen standplaatsen en (huur)woonwagens compleet zijn en juridisch in orde.
4. Beide partijen stellen vast dat het overzicht van alle huurprijzen van de over te dragen standplaatsen en (huur)woonwagens juist en compleet is.
5. De corporatie stelt vast dat de huurovereenkomsten van de over te dragen standplaatsen en (huur)woonwagens compleet zijn en juridisch in orde.

Bij elke actie wordt vermeld wie die uitvoert (welke partij en welke persoon), wanneer en wat de eventuele kosten daarvan zijn.

3.6 Stap 6: Plan van Aanpak uitvoeren en noodzakelijke documenten opstellen

Als ook het Plan van Aanpak is besproken in de projectgroep en is vastgesteld door de stuurgroep, kunnen de daarin geformuleerde acties worden uitgevoerd. Dit levert allerlei documenten op, die later als bijlagen bij de overdrachtsovereenkomst kunnen worden gevoegd. In tekstblok 6A worden relevante documenten genoemd.

Beheer zelf uitvoeren of uitbesteden?

De corporatie kan het beheer zelf uitvoeren. Als er sprake is van een genormaliseerde situatie bestaat er fysiek geen reden waarom een corporatie dit niet zelf zou doen. De standplaats met woonwagen wijkt weliswaar af van een 'gewone' woning, maar corporaties exploiteren ook andere 'bijzondere' gebouwen of complexen. In dergelijke situaties zet de corporatie extra menskracht in, of schakelt – bijvoorbeeld voor het onderhoud – een gespecialiseerd bedrijf in. Het al dan niet uitbesteden van het beheer is een zakelijke afweging, net zoals corporaties die bij andere groepen maakt.

Ondanks dat wordt aanbevolen om – zonder tussenkomst van intermediairs – het onderhoud zelf uit te voeren en het contact met de bewoners te onderhouden, kan de corporatie ook besluiten om het beheer te laten uitvoeren door een speciaal voor dit doel door corporaties opgerichte organisatie of door een extern bureau. In dat geval kunnen de financiële risico's worden gespreid en kan de expertise worden gebundeld. Een andere mogelijkheid is dat de corporatie tijdelijk het beheer uitvoert, waarbij de gemeente nog eigenaar is. Tijdens een dergelijke, tijdelijke beheerperiode kan de corporatie ervaring opdoen met het verhuren van de standplaatsen en huurwoonwagens, om vervolgens te besluiten of ze het eigendom wil overnemen van de gemeente.

Angst kan in ieder geval niet een reden zijn om het beheer uit te besteden. Want dan is er geen sprake van een genormaliseerde situatie. Uitbesteden van het beheer is dan geen geschikte oplossing; daarvoor zijn andere maatregelen nodig, waarvoor de gemeente de eerstverantwoordelijke is.

Voorbeelden

6A Voorbeelden van relevante documenten die bij de overdrachtsovereenkomst kunnen worden gevoegd

- Overzicht van de gegevens over de hoofdbewoners
- Plattegrond van het woonwagencentrum, inclusief kadastrale gegevens
- Meerjarenonderhoudsraming
- Overzicht van de huurprijzen van de standplaatsen en woonwagens
- Huurovereenkomsten
- Bouwvergunningen
- Huisvestingsvergunningen
- Bedrijfswaardeberekening
- Tekst over het handhaven van de openbare orde
- Tekst over mogelijke afwijkingen van het woonwagengebeleid ten opzichte van het reguliere woonbeleid

3.7 Stap 7: Overdrachtsovereenkomst opstellen en overdrachtprijs vaststellen

Na het uitvoeren van stap 6 zijn alle relevante documenten aanwezig en zijn alle acties uitgevoerd. Op dat moment kan de overdrachtsovereenkomst worden opgesteld en kan de overdrachtprijs worden bepaald. Die prijs is logischerwijs het resultaat van de bedrijfswaardeberekening.

Bijlage 3 bevat een algemeen voorbeeld van een overdrachtsovereenkomst.

3.8 Stap 8: Daadwerkelijke overdracht

Als laatste stap wordt de overdrachtsovereenkomst getekend en wordt relevante informatie uit het archief van de gemeente overgedragen aan de corporatie. Daarbij kan worden afgesproken dat de coördinator woonwagenzaken van de gemeente nog een bepaalde periode door de corporatie kan worden benaderd bij vragen waartegen de corporatie aanloopt.

Ten slotte worden factoren genoemd voor een geslaagde eigendomsoverdracht.

Succesfactoren

1. Een goede nulsituatie: voorafgaand aan de onderhandelingen over de overdracht van het eigendom heeft de gemeente de woonwagenlocatie op orde gebracht en gemeente en bewoners hebben hun gezamenlijke verleden uitgepraat.
2. Partijen voelen zich verantwoordelijk voor deze doelgroep.
3. Partijen kennen elkaar.
4. Partijen vertrouwen elkaar; er is geen sprake van een 'kat in de zak'.
5. Partijen stellen duidelijke voorwaarden voordat ze gaan onderhandelen.
6. Een gemeentebestuurder en directeur/bestuurder die de rug recht houden en de voortgang van het project blijven nastreven.
7. Partijen vertrouwen elkaar niet op de 'blauwe ogen', maar leggen afspraken goed vast.
8. Partijen erkennen dat er sprake is van een gezamenlijke verantwoordelijkheid die verder gaat dan een financiële transactie.
9. Partijen hebben de intentie dat er voortgang wordt geboekt bij het proces van eigendomsoverdracht.

Bijlage 1

Bestuurlijke en ambtelijke verantwoordelijkheden

	Bestuurlijk		Ambtelijk		Bewoners
	Gemeente	Corporatie	Gemeente	Corporatie	
Beleid bepalen (woonvisie)	x				
Overleg met partijen	x	x			x
Prestatieafspraken	x	x			
Voorwaarden en uitgangspunten	x	x	x	x	
Voorwaarden verder uitwerken			x	x	
Plan van aanpak			x	x	
Goede nulsituatie			x	x	
- Hoofdbewoner			x		x
- Onderhoud			x		
- Huurbetaling			x		x
- Illegale bebouwing en gebruik aanpakken			x		
- Bodemverontreiniging			x		
- Communicatie met bewoners			x	x	x
Berekening van de overdrachtsprijs	x	x	x	x	
Handhaving van de openbare orde	x		x		
Overdracht van de benodigde informatie			x		
Formuleren van beleid	x	x	x	x	
Planning van de activiteiten			x	x	
Kosten van de activiteiten			x	x	
Opstellen relevante stukken			x	x	
Tekenen van overdrachtsovereenkomst	x	x			

Bijlage 2

Onderdelen van de bedrijfswaardeberekening

Aspect	Parameter	
	Standplaats	Woonwagen
Financieringsrente/disconteringsvoet	Conform WSW of reguliere parameter van de corporatie	Conform WSW of reguliere parameter van de corporatie
Vaste lasten (reserve onvoorzien)	Conform WSW	Conform WSW
Groot onderhoud	Op basis van meerjarenonderhoudsraming	Op basis van meerjarenonderhoudsraming
Dagelijks onderhoud	Op basis van meerjarenonderhoudsraming	Op basis van meerjarenonderhoudsraming
Huurprijs	Feitelijke huurprijs bij overdracht	Feitelijke huurprijs bij overdracht
Gewenst huurniveau	..% van maximaal toegestane huurprijs	..% van maximaal toegestane huurprijs
Huurstijging (restant-levensduur)	Reguliere huurverhoging, tenzij feitelijke huur veel hoger of lager is dan de gewenste huurprijs	Reguliere huurverhoging, tenzij feitelijke huur veel hoger of lager is dan de gewenste huurprijs
Variabele lasten • huurderiving • administratie en beheer • verzekeringen • belastingen/OZB/RZB • overige eigenaarslasten	Reguliere parameters van de corporatie, aangepast aan de woonvorm	Reguliere parameters van de corporatie, aangepast aan de woonvorm
BTW-percentage	N.v.t.	19%
Stijging variabele lasten (inflatie)	Conform WSW	Conform WSW
Totale levensduur/looptijd bedrijfswaarde	Oneindig	Afhankelijk van leeftijd en bouwvorm
Restwaarde (na einde exploitatie)	Afhankelijk van de bestemming	Heel laag
Prijspeil/peildatum	Datum van overdracht, startdatum van de bedrijfswaardeberekening	Datum van overdracht, startdatum van de bedrijfswaardeberekening

Bijlage 3

Wonen in wagens

Rond 1900 was er een groep mensen die in verband met het uitoefenen van beroepen zoals mandenmaker, scharenslijper, stoelenmatter, seizoenarbeider en dergelijke regelmatig van woonplaats wisselde. Zij kozen daarom voor een mobiele woonvorm: een woonwagen of een woonschip. Het gaat hier om Nederlandse 'reizigers' en niet om zigeuners. In de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw wijzigde hun situatie doordat de werkgelegenheid voor reizende woonwagenbewoners drastisch afnam en de voorzieningen op de standplaatsen vaak slecht waren. Met de komst van de Woonwagenwet in 1968 werd de trek vrijheid van woonwagenbewoners beperkt. Dit resulteerde in ongeveer 50 grote, regionale centra. Nieuw was dat de woonwagencentra gemeenschappelijke voorzieningen kregen – bijvoorbeeld een centrumschool – en dat de wet precies bepaalde wie in een woonwagen mochten wonen: degenen die in een woonwagen waren geboren en zij die met een woonwagenbewo(n)st(er) zijn getrouwd. De woonvorm had zich inmiddels ontwikkeld van een kleine, goed verplaatsbare woonwagen aan het begin van de vorige eeuw, tot een grote wagen die alleen met een dieplader over de weg kon worden verplaatst.

Rond 1975 concludeerde de regering dat het concentratiebeleid niet werkte. De grote regionale centra hadden de bewoners geïsoleerd van de rest van de samenleving. Daarom werden de meeste grote regionale centra vervangen door kleine woonwagencentra in de buurt van woningen. Vanaf dat moment verplichtte de Woonwagenwet gemeenten om minimaal één woonwagencentrum van maximaal 15 standplaatsen in stand te houden. Gemeenten konden voor de aanleg van nieuwe woonwagenstandplaatsen en voor de aanschaf van nieuwe huurwoonwagens subsidie ontvangen van het Rijk. Provincies hadden een belangrijke taak doordat zij konden bepalen hoeveel standplaatsen iedere gemeente moest hebben en door de toestemming die nodig was voordat een gemeente een woonwagen over de gemeentegrens kon slepen. Dit wisselende beleid werd zonder overleg met de bewoners doorgevoerd. Hierdoor wantrouwen woonwagenbewoners de autoriteiten.

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. Dit wil zeggen: integratie van het woonwagenbeleid in het reguliere (volkshuisvestings)beleid. Om die reden werden woonwagens en standplaatsen – naast woningen – in de Woningwet opgenomen als een erkende woonvorm. De technische eisen waaraan een standplaats en een woonwagen moeten voldoen waren al eerder overgeheveld naar de Woningwet en datzelfde geldt voor de Huisvestingswet wat betreft de regels voor de toewijzing. Indien er in de gemeente een groot tekort aan standplaatsen geldt, kan in de Huisvestingsverordening worden bepaald dat degenen die eerder in een woonwagen hebben gewoond, voorrang krijgen bij de toewijzing van standplaatsen.

In veel gevallen zijn gemeenten nog de eigenaar van de woonwagencentra. Dat is verklaarbaar omdat:

- de Woonwagenwet gemeenten verplichtte om een centrum in stand te houden;
- tot 1993 alleen gemeenten – en dus niet de woningcorporaties – in aanmerking kwamen voor subsidie voor standplaatsen en woonwagens.

Er zijn echter goede redenen om het eigendom en beheer over te dragen aan een woningcorporaties. Die worden in deze publicatie genoemd.

Bijlage 4

Algemeen voorbeeld van een overdrachtsovereenkomst

OVERDRACHTSOVEREENKOMST WOONWAGENSTANDPLAATSEN EN HUURWOONWAGENS TE <GEMEENTENAAM>

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente <gemeentenaam>, rechtsgeldig vertegenwoordigd door <naam bestuurder>, <functie>, hierna te noemen: 'de gemeente';

en

2. <Naam corporatie>, gevestigd te <plaatsnaam>, rechtsgeldig vertegenwoordigd door <naam bestuurder>, directeur-bestuurder, hierna te noemen: 'de corporatie';

De gemeente en de corporatie worden gezamenlijk ook aangeduid met: 'partijen'.

NEMEN IN OVERWEGING DAT:

- de gemeente eigenaar is van de woonwagencentra <naam woonwagencentra> in de kern <naam kern>;
- de gemeente op deze woonwagencentra de standplaatsen verhuurt alsmede de huurwoonwagens;
- de gemeente het in het kader van de normalisatie van haar rechtsbetrekkingen met woonwagenbewoners gewent acht de eigendom en de daarmee verbonden exploitatie en beheer van de woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens over te dragen aan de corporatie;
- de corporatie bereid is de verhuur en de daarmee samenhangende exploitatie van de woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens van de gemeente over te nemen;
- deze bereidheid van de corporatie is opgenomen in de <naam prestatieafspraken>, die partijen op <datum> met elkaar hebben gemaakt;
- de corporatie na de overdracht geheel vrij is te handelen ten aanzien van het al dan niet in verhuur houden van de woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens. *(hier eventuele beperkingen van deze vrijheid opnemen, of deze beperkingen opnemen in een afzonderlijk artikel of document en daarnaar verwijzen)*

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Ter uitvoering van voornoemde overwegingen draagt de gemeente over aan de corporatie die deze overdracht aanvaardt:

De registergoederen:

1. een perceel grond, kadastraal bekend Gemeente <gemeentenaam>, sectie ... nummer ..., ter grootte van ... m², dat is voorzien van inrichtingen ten behoeve van standplaatsen voor woonwagens, plaatselijk bekend als '<straatnaam en nummers>' te <gemeentenaam>
2. de huurwoonwagens op de onder 1 genoemde woonwagencentra, te weten de woonwagens <straatnaam en nummers>; zoals is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening <naam en datum>.

De standplaatsen zijn voorzien van verharding/bestrating, een berging alsmede faciliteiten voor aansluiting op de riolering, elektriciteit, gas, water en telefoon/internet.

Eén en ander wordt hierna ook aangeduid met: 'de register- en niet-registergoederen'. *(toelichting: de standplaatsen zijn registergoederen en de woonwagens zijn niet-registergoederen)*

De register- en niet-registergoederen zullen gezamenlijk worden aangeduid als: 'de bij deze akte overgedragen goederen'.

OVERDRACHTSOM

De OVERDRACHT geschiedt voor een vergoeding, die de CORPORATIE aan de GEMEENTE is verschuldigd, die in totaal bedraagt € <bedrag>, prijspeil <datum>, welke geldt tot aan de datum van de notariële akte, zulks onder de verplichting van overname van de exploitatie van de bij deze akte overgedragen goederen. Deze vergoeding is gebaseerd op de bedrijfswaardeberekening welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht.

De overdracht geschiedt onder de navolgende bepalingen:

Artikel 1: Notariële akte van levering

- a. De voor de overdracht van de registergoederen vereiste akte van levering zal zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst worden verleden ten overstaan van een door de corporatie aan te wijzen notaris, dit in overleg tussen partijen, mits de huurovereenkomsten met de bewoners door zowel de corporatie als de bewoner zijn ondertekend.
- b. In de onder a. genoemde akte van levering zullen eveneens de over te dragen huurwoonwagens worden opgenomen.

Artikel 2: Kosten en belastingen

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht en de overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de corporatie.

Artikel 3: Overname exploitatie, betaling overdrachtsom

- a. De overdracht geschiedt onder de verplichting voor de corporatie tot overname van de verhuur van de bij deze akte overgedragen goederen, welke verhuur bij deze door de corporatie wordt aanvaard. Het risico van de bij deze akte overgedragen goederen is vanaf de leveringsdatum als bedoeld in artikel 4, sub c, voor de corporatie. De corporatie vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden uit dien hoofde. Het risico van de verhuur tot vorenbedoelde datum van levering is voor de gemeente.
- b. De gemeente vrijwaart de corporatie voor alle aanspraken van derden uit dien hoofde. De corporatie verplicht zich de bij deze akte overgedragen goederen (gelijk de gemeente) te gebruiken ten behoeve van het verhuren van standplaatsen en woonwagens, als bedoeld in artikel 7:235 BW.
- c. De betaling van de OVERDRACHTSOM, verhoogd met kosten en rechten, vindt plaats via het kantoor van de notaris.
- d. De corporatie is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, per valuta van die dag.
- e. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 4: Feitelijke levering, staat van het verkochte

- a. De gemeente verplicht zich voor de bij deze akte overgedragen goederen zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 12.
- b. De bij deze akte overgedragen goederen zullen bij de feitelijke levering die eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in deze overeenkomst beschreven, nodig zijn.
- c. De feitelijke levering van de bij deze akte overgedragen goederen zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële

akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de gemeente per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders overeen te komen.

- d. Ten aanzien van het gebruik van de bij deze akte overgedragen goederen garandeert de gemeente dat:
 - het gebruik op publiek- en privaatrechtelijke gronden is toegestaan;
 - de registergoederen en aanhorigheden en de huurwoonwagens niet zijn gebouwd of verbouwd zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- e. De registergoederen en huurwoonwagens zijn verhuurd conform de huurovereenkomsten als gespecificeerd op de verhuurlijst welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht. De gemeente heeft aan de corporatie inzage verstrekt in vorenbedoelde huurovereenkomsten.

Artikel 5: Juridische levering

- De bij deze akte overgedragen goederen zullen – in de staat als omschreven in artikel 4 hiervoor – worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, de registergoederen tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- De gemeente zal – onverminderd het bepaalde in artikel 3 en 4 hiervoor – de registergoederen en huurwoonwagens leveren vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de corporatie aanvaardt. De gemeente staat in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin thans niet zijn ingeschreven.

Artikel 6: Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de gemeente ten aanzien van de bij deze akte overgedragen goederen kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op de corporatie per het tijdstip van overdracht van de bij deze akte overgedragen goederen, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 BW, is de gemeente verplicht op eerste verzoek van de corporatie mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. De gemeente is tevens verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot de bij deze akte overgedragen goederen mochten bestaan, aan de corporatie te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de corporatie te doen stellen.

Artikel 7: Overmaat, ondermaat

Over- of ondermaat van de registergoederen en huurwoonwagens zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 8: Verrekening zakelijke belastingen

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend, tenzij anders overeen te komen.

Artikel 9: Garantieverklaringen

De gemeente

De gemeente garandeert, in aanvulling op het hiervoor in de artikelen 4 en 5 bepaalde, het volgende:

- De gemeente zal ten tijde van de levering bevoegd zijn tot verkoop en levering van het verkochte.
- De technische installaties en leidingen van de standplaatsen functioneren naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instantie niet op enigerlei wijze beperkt.
- Behoudens de in artikel 4, onder e, genoemde huurovereenkomsten zijn de bij deze akte overgedragen goederen vrij van huur, pacht of andere aanspraken.
- Aan de gemeente zijn van overheidswege (onder meer krachtens de Woningwet) of door nutsbedrijven geen voorzieningen betreffende de registergoederen voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- Aan de gemeente is betreffende de registergoederen dan wel het gebied waarin de registergoederen zijn gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
 - door de gemeente of provincie als beschermd monument of stads- of dorpsgezicht.
- De registergoederen zijn niet betrokken in een landinrichtingsplan en zijn niet aangewezen ter onteigening. Er is geen sprake van leegstand, noch van vordering van de registergoederen in de zin van/krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen.
- Aan de gemeente is niet bekend dat de registergoederen zijn opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 9a van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing.
- De standplaatsen zijn voorzien van faciliteiten voor aansluiting op de openbare leidingen voor water, energie en riool.
- De bij deze akte overgedragen goederen hebben rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
- Met betrekking tot de bij deze akte overgedragen goederen is geen rechtsbeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
- Met betrekking tot de bij deze akte overgedragen goederen zullen door de gemeente na het sluiten van deze overeenkomst geen

nieuwe huurovereenkomsten worden gesloten, noch zullen de bij deze akte overgedragen goederen in pacht of huurkoop worden gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de corporatie.

- Voor wat betreft de over te nemen huurovereenkomsten:
 - Er is noch zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen huurtermijnen.
 - Door of namens de gemeente zullen de huurders nieuwe huurovereenkomsten worden aangeboden. Deze huurovereenkomsten worden vooraf met de corporatie besproken.
 - Er is geen actie tot huurvermindering aangekondigd, noch is enig beroep op opschorting van de betalingsverplichting door een huurder gedaan. Door huurders zijn geen waarborgsommen gestort.

De corporatie

De corporatie garandeert het volgende:

- De corporatie draagt zorg voor een goede staat van onderhoud van de bij deze akte overgedragen goederen.
- De corporatie neemt de huuradministratie over van de gemeente conform de stand van zaken op het tijdstip van feitelijke levering.

Artikel 10: Bodemverontreiniging

a. Het is de gemeente niet bekend, onder meer op grond van:

- eigen kennis of deskundigheid;
- publicaties in lokale bladen;
- gebruik van de registergoederen in het verleden;
- of anderszins;

dat de registergoederen in zodanige mate zijn verontreinigd met giftige, chemische of anderszins gevaarlijke stoffen dat dit het voorgenomen gebruik op enigerlei wijze belemmert of verhindert en/of het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving of rechtspraak aanleiding kan geven tot saneringsmaatregelen.

- b. De corporatie en de gemeente hebben kennisgenomen van een recentelijk uitgevoerd verkennend/nader bodemonderzoek (<naam bureau en datum>) van de grond onder de registergoederen, waaruit niet van verontreiniging van de registergoederen blijkt, welke als bijlage is toegevoegd.
- c. De gemeente garandeert dat onder de registergoederen geen ondergrondse brandstoftanks aanwezig zijn.

Artikel 11: Informatieplicht gemeente

De gemeente staat ervoor in aan de corporatie met betrekking tot de bij deze akte overgedragen goederen die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de corporatie behoort te worden gebracht.

Artikel 12: Risico-overgang, beschadiging

- a. De bij deze akte overgedragen goederen komen eerst voor risico van de corporatie, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de corporatie. Tot dat moment is de gemeente verplicht de bij deze

akte overgedragen goederen ten genoeg van de corporatie naar herbouwwaarde verzekerd te houden.

- b. Indien (een deel van) de bij deze akte overgedragen goederen vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de corporatie, geheel of gedeeltelijk verloren gaan of in meer dan geringe mate worden beschadigd, is de gemeente verplicht de corporatie daarvan onverwijld in kennis te stellen en heeft de corporatie het recht:
- deze overeenkomst, al dan niet gedeeltelijk, te ontbinden;
 - de volledige uitvoering van de onderhavige overeenkomst te verlangen en te verlangen dat de gemeente aan de corporatie zal overdragen de gehele bij deze akte overgedragen goederen in de staat waarin deze zich alsdan bevinden (inclusief de beschadigde zaak), alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen overdrachtsom – alle rechten, welke de gemeente terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen geleden; dan wel,
 - de volledige uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen en te verlangen dat de gemeente de schade, vóór de in artikel 4, sub c, genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening zal herstellen. De juridische levering zal alsdan – zo nodig – worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de corporatie alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt de corporatie geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.
- c. Het onder a. van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan de registergoederen, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch vóór het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van de corporatie, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 13: Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Indien één van de partijen, na per aangetekende brief of per deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:

- uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de overdrachtsom; of
- de overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen ter hoogte van tien procent van de overdrachtsom, hetgeen het recht

op vergoeding van de daadwerkelijk geleden schade, voor zover deze uitstijgt boven de boete, onverlet laat.

Artikel 14: Ontbindende voorwaarden

- a. De overeenkomst kan worden ontbonden wanneer er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van één of meer van gemelde registergoederen een aanwijzing of grond van de artikelen 2 of 8 van de Wet voorkeursrecht gemeenten of een voorstel op grond van artikel 6 of artikel 9a van die wet is geschied, tenzij:
- de gemeente ingevolge enig besluit, dan wel enige termijn-overschrijding, vrij is tot vervreemding aan de corporatie; of
 - een in artikel 10 van genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.
- In verband met het vorenstaande geven partijen opdracht aan de notaris deze overeenkomst zo nodig te doen registreren of blijkens een notariële akte van een dagtekening te voorzien.
- b. De overeenkomst kan voorts worden ontbonden indien op het beoogde tijdstip van juridische levering de huurovereenkomsten met de bewoners niet door zowel de corporatie als de bewoner zijn ondertekend.
- c. De overeenkomst kan ten slotte worden ontbonden indien de administratie daartoe in redelijkheid aanleiding geeft.
- d. Op vervulling van een onder a., b. en c. gemelde voorwaarde kan slechts de corporatie zich beroepen. Dit beroep dient te geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de gemeente, ten aanzien van de voorwaarde onder c. voorzien van een motivering, vóór de datum van het notariële transport.

Artikel 15: Beheer

De corporatie neemt ingaande de datum van het notariële transport ook het beheer van de standplaatsen en huurwoonwagens over. De gemeente verleent haar volledige medewerking aan de overdracht van de hieraan verbonden administratie. De corporatie zal niet verantwoordelijk zijn voor de inhoud van de gevoerde administratie over de periode tot het moment van de overdracht. De administratie dient ten minste een maand vóór juridische levering in bezit te zijn van de corporatie. De corporatie is daarmee in het bezit van de meerjarenonderhoudsraming van de bij deze akte overgedragen goederen. De corporatie vrijwaart de gemeente van enige aansprakelijkheid inzake de staat van onderhoud van de bij deze akte overgedragen goederen.

Bijlagen:

- Een kaart waarop de bij deze akte overgedragen standplaatsen en huurwoonwagens staan ingetekend.
- Kadastrale uittreksels.
- Rapporten van het door <naam bedrijf> verrichte verkennend/aanvullend bodemonderzoek, zoals uitgevoerd d.d. <datum>.
- Lijst met de huurovereenkomsten van de verhuurde percelen.
- Lijst met de bouw- en huisvestingsvergunningen.
- De meerjarenonderhoudsraming.
- Overzicht van alle huurprijzen van de bij deze akte overgedragen standplaatsen en huurwoonwagens.

- De bedrijfswaardeberekening.
- *(eventueel een tekst waarin staat in hoeverre het beleid voor het wonen in een wagen afwijkt van het reguliere woonbeleid en op welke punten de corporatie beleidsvrijheid heeft)*

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN ONDERTEKEND:

Op <datum> te <gemeentenaam>.

de gemeente: de corporatie:

de burgemeester de directeur-bestuurder

Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
Rijnstraat 8 | 2515 XP Den Haag | www.vrom.nl

Deze brochure is tot stand gekomen door een samenwerking met:

aedes
vereniging van woningcorporaties



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten