

**WOONWAGENBELEID**  
Herijking, mei 2019



## Inhoud

1	Inleiding .....	3
2	Historische achtergrond .....	5
3	Huisvestingsbeleid door de jaren heen .....	6
4	Uitgangspunten Wonen Limburg.....	8
4.1	We bieden een thuis .....	8
4.2	Samenwerking met gemeente en andere partners .....	8
4.3	Beheer en communicatie met bewoners.....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
4.4	Nieuwbouw of uitbreiding.....	9
4.5	Onderhoud en vervanging .....	9
4.6	Toewijzing vrijkomend aanbod .....	10
4.7	Geen eigen bezit stimuleren.....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
5	Overdracht locaties vanuit gemeenten.....	12
5.1	Stappenplan overdracht.....	12
5.2	Bepalen van de overdrachtprijs .....	13

# 1 Inleiding

Op 1 maart 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken. Dit was destijds het sluitstuk van de zogenaamde normalisatie van het woonwagenbeleid, dat wil zeggen integratie in het reguliere volkshuisvestingsbeleid. Woonwagens en standplaatsen zijn sindsdien opgenomen in de Woningwet en de Huisvestingswet en behoren daarmee tot het reguliere taakveld van de corporatie.

Wonen Limburg verhuurt een kleine 100 standplaatsen en ruim 100 woonwagens / chalets of woningen voor woonwagenbewoners verspreid over 28 locaties in 10 gemeenten van Limburg. Daarnaast vindt op enkele locaties nog overdracht plaats vanuit gemeenten die hun huisvestingstaken hiermee definitief afstoten.

## Aanleiding herijking beleid Wonen Limburg

In 2012 is binnen Wonen Limburg voor het eerst woonwagenbeleid vastgesteld. Ook is toen de opdracht uitgezet om een 0 – meting te laten uitvoeren om zo een volledig beeld te krijgen van de feitelijke situatie op en rond de diverse locaties en de eventuele aandacht – of verbeterpunten. Hiermee kwamen de locaties van Wonen Limburg beter in beeld, werd de overdracht van enkele gemeentelijke locaties georganiseerd en kregen we steeds vaker te maken met vastgoed-, wonen-, of leefbaarheidsvraagstukken op de verschillende locaties.

In 2016 heeft voor het laatst een herijking van het beleid plaatsgevonden, naar aanleiding van enkele concrete vraagstukken uit de praktijk (o.a. wat doen we met vervanging van woonwagens in eigendom van bewoners).

In juli 2018 bracht het Ministerie van BZK een beleidskader voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid uit. De visie die ten grondslag ligt aan dit kader heeft als kern inzake huisvesting het beschermen van Roma, Sinti en woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun (culturele) rechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid.

Concreet betekent dit:

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid.
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners.
- De behoefte aan standplaatsen moet in kaart worden gebracht.
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren.
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen.
- Een woningzoekende Roma, Sinti of woonwagenbewoner die dit wenst, moet binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats.

Genoemd kader is o.a. aanleiding geweest om het woonwagenbeleid opnieuw tegen het licht te houden.

## 2 Historische achtergrond

*(bron: Ministerie BZK, beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, 2018 )*

In Nederland zijn er verschillende groepen met een woonwagencultuur die in het verleden een nomadisch bestaan hadden. Het betreft Sinti, Roma en woonwagenbewoners. Deze groepen werden in de twintigste eeuw aangeduid als 'woonwagenbewoners' omdat een groot deel sinds de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw woont in woonwagens.

In de loop van de 15<sup>e</sup> eeuw kwamen steeds meer Roma en Sinti naar Nederland. Aanvankelijk betrof het vooral Oost – Europese Roma die uit economische motieven kwamen en slechts tijdelijk in de Nederland bleven. In de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw kwamen Sinti uit Duitstalig gebied die zich vestigden in Noord – Brabant en Limburg. De Roma en Sinti kennen een lange geschiedenis van stigmatisering, vervolging en discriminatie. In de Tweede Wereldoorlog zijn vele Sinti en Roma afgevoerd naar concentratiekampen en daarbij omgekomen. In de jaren zestig van de vorige eeuw kwam een groep Roma als gastarbeiders naar Nederland. Halverwege de jaren zeventig kwam daar een groep stateloze Roma bij die een verblijfsvergunning kregen op voorwaarde dat ze zich huisvestten in huizen. Ook bestaan er groepen autochtone reizigers die in hun levensonderhoud voorzagen door middel van ambulante handel of beroepen als stoelenmatter, slijper, mandenmaker, ketellapper. Anderen waren muzikant of betrokken bij circus – en kermisattracties. Deze groep van woonwagenbewoners heeft ook van oudsher marginalisatie en discriminatie ondervonden.

De woonwagencultuur is erkend als immaterieel cultureel erfgoed, de groepen hebben gemeen dat zij op het vlak van huisvesting zichzelf van generatie op generatie beschouwen als een aparte groep. Dat uit zich onder meer in de wijze waarop ze wonen.

### **3 Huisvestingsbeleid door de jaren heen**

*(bron: Ministerie BZK, beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, 2018 )*

In 1918 werd de Woonwagenwet van kracht. Deze wet bevatte regels waaraan de woonwagena en de bewoners moesten voldoen om in aanmerking te komen voor een vergunning en was mede bedoeld om de toename van het aantal woonwagens af te remmen. Er kwam tevens een einde aan de vrijheid om de woonwagena overal neer te zetten. De wet voorzagt ook in de verplichting voor de gemeente om een (sobere) standplaats in te richten mocht zij woonwagens niet willen verwijderen. Door een wijziging in de Woonwagenwet in 1957 werd het mogelijk dat gemeenten gezamenlijk regionale woonwagencentra (de latere grotere regionale kampen) konden inrichten. Het beleid richt zich vanaf dat moment meer op de resocialisatie en het wegwerken van achterstanden. De Woonwagenwet van 1968 maakte het rondtrekken vrijwel onmogelijk en beoogde een concentratie van woonwagena en bewoners in grote kampen. Het doel was het welzijn van de woonwagena en bewoners te bevorderen en hen als aparte groep met eigen voorzieningen te helpen en te verheffen. Daartoe werden zo'n 50 regionale kampen met een beperkt aantal trekkersplaatsen en eigen voorzieningen gepland. Deze centra lagen meestal op afgelegen plaatsen aan de rand van de grote steden. Tegelijkertijd werd het vergunningstelsel beperkt: wie in een woonwagen wilde gaan wonen, kreeg alleen een standplaats als de ouders ook al in een woonwagen woonden. Dit afstammingsbeginsel was bedoeld om uitbreiding van het aantal standplaatsen tegen te gaan.

Halverwege de jaren zeventig van de vorige eeuw werd in de Nota woonwagena en beleid vastgesteld dat dit systeem niet goed functioneerde. In deze nota werd gekozen voor normalisatie en deconcentratie. Daarop werd de Woonwagenwet aangepast. Het rondtrekken werd geheel verboden en er werd gestreefd naar kleine centra met tien tot vijftien standplaatsen door elke gemeente een verplichting op te leggen om op het eigen grondgebied een woonwagena en centrum in stand te houden of aan te leggen. De Provincies moesten daartoe streefcijfers aanleggen in de zogeheten 'woonwagena en plannen'.

In 1991 werd in de Beleidsnota 'Wetgeving wonen op een standplaats in de jaren negentig' besloten dat alle aparte regels en wetten voor woonwagenebewoners gefaseerd zouden worden afgeschaft. Uitgangspunt van beleid werd dat woonwagenebewoners moesten worden behandeld als 'gewone burgers'. Een wijziging van de Woonwagenwet verplichtte iedere gemeente – opnieuw – om kleine centra in te richten van maximaal vijftien standplaatsen, dicht bij de bebouwde kom om integratie te bevorderen.

Op 1 maart 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken. Sindsdien zijn gemeenten primair verantwoordelijk voor het volkshuisvestingsbeleid waarvan de huisvesting van woonwagenebewoners onderdeel uitmaakt. De zorg voor het voorzien in passende huisvesting behelst het treffen van de maatregelen voor een goede huisvesting ongeacht of zij in een woning, woonwagen of op een woonschip wonen. Woningcorporaties dragen zorg voor de aanleg van standplaatsen en de bouw van woonwagens. Indien zij niet voldoende in de woningbehoefte kunnen voorzien, kunnen gemeenten, indien noodzakelijk, besluiten zelf de betreffende voorzieningen te treffen.

Vanuit het Rijk zijn de eerste jaren na de intrekking van de Woonwagenwet enkele handreikingen voor gemeenten uitgebracht met als doel hen te ondersteunen bij beleidsvorming van het woonwagenbeleid. Inmiddels is van diverse kanten, onder meer door bewonersorganisaties, het Europees Hof voor de rechten van de mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman, aangegeven dat het beleidskader dat ontwikkeld is bij de intrekking van de Woonwagenwet niet meer voldoet. De Nationale Ombudsman gaf in zijn rapport 'Woonwagenebewoner zoekt standplaats' aan dat het landelijke beleidskader en het op lokaal niveau gevoerde standplaatsenbeleid in overeenstemming dienen te worden gebracht met de geldende mensenrechtelijke kaders. Daartoe dient het beleidskader dat het Ministerie van BZK uitbracht in juli 2018.

## **4 Uitgangspunten Wonen Limburg**

Wonen Limburg hanteert de volgende uitgangspunten voor woonwagenlocaties en haar bewoners:

### **4.1 We bieden een thuis**

Wonen Limburg biedt woonwagenbewoners – evenals al onze andere huurders – een thuis. De huisvesting voor deze groep bewoners behoort tot ons werkveld. We beheren de locaties die we in bezit hebben zelf: ‘business as usual’. Wonen Limburg draagt als eigenaar (of beheerder) immers altijd de (eind)verantwoordelijkheid.

We realiseren ons wel dat het beheren van dit bijzondere vastgoed en de omgang met bewoners in sommige situaties intensieve inzet en aanpak vergt en om specifieke competenties vraagt. Competenties die niet iedereen vanzelfsprekend in huis heeft. In situaties die hierom vragen moeten onze medewerkers daarom altijd terug kunnen vallen op de juiste ondersteuning en expertise. In de DT - oplegnotitie behorend bij dit beleidsstuk staat beschreven hoe dit vorm krijgt binnen onze organisatie.

### **4.2 Samenwerking met gemeente en andere partners**

De gemeente is aan zet om inzicht te geven in de behoefte aan huisvesting van woonwagenbewoners en stelt haar visie hierop vast, eventueel in overleg met regio gemeenten. Het beleidskader van het ministerie geeft aan dat het gemeentelijk beleid voldoende rekening dient te houden met en ruimte dient te geven aan het woonwagenleven, de behoefte aan standplaatsen in kaart moet worden gebracht en de afbouw van standplaatsen niet is toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is.

In ons voorgenomen activiteitenoverzicht richting gemeenten (2019 en verder) vragen we daarom specifiek aandacht voor woonwagenbewoners en stellen we voor samen met huurdersorganisaties de dialoog aan te gaan hoe invulling te geven aan hun bijzondere positie.



Het leefbaar maken en houden van woonwagenlocaties doen we niet alleen. De gemeente is o.a. verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening, inclusief handhaving en infrastructuur. Daarnaast blijven we ook met overige ketenpartners (bv. politie) in gesprek over ieders rol en gezamenlijke verantwoordelijkheden.

#### **4.3 Nieuwbouw of uitbreiding**

Zodra gemeenten de behoefte, visie en impact op het huidig aanbod voor woonwagenbewoners helder hebben en er aanleiding is tot nieuwbouw of uitbreiding pakt Wonen Limburg haar rol in verhuur van standplaatsen en woonwagens (ervan uitgaande dat bewoners aangewezen zijn op sociale huur). Dit doen we binnen gemeenten in die wijken- en buurten waar wij al bezit hebben. Daar waar wij niet of slechts beperkt vertegenwoordigd zijn, zal een andere corporatie deze opgave moeten oppakken. Goede samenwerking met de gemeente is hierbij het sleutelwoord.

#### **4.4 Onderhoud en vervanging**

Onderhoud en vervanging plegen we conform onze reguliere onderhouds- en rendementsnormen. Onder andere naar aanleiding van de 0 – meting uit 2012 wordt momenteel een inhaalslag gemaakt in de vervanging van woonwagens met een slechte technische conditie. Dit kunnen woonwagens van Wonen Limburg zijn, maar - onder voorwaarden – ook woonwagens in eigendom van bewoners die wij vervangen door een huurwoonwagen. Voorwaarden hiervoor zijn in elk geval dat de bewoner een standplaats huurt op een bestaande locatie van Wonen Limburg, dat er geen huurachterstand is en dat de locatie schoon en veilig is.

Het beleidskader van het ministerie stelt dat woonwagenbewoners huisvesting geboden dient te worden, waardoor zij volgens hun eigen wooncultuur, tradities en gebruiken kunnen wonen. Een cultuur die zich met name kenmerkt door het van generatie op generatie wonen in onderlinge verbondenheid. Het beleidskader stelt geen eisen aan de aard van het aan te bieden woonproduct. De ervaring leert dat woonwagenbewoners vaak een zeer specifiek beeld hebben van het door hen gewenste woonproduct. Vanuit onze strategische koers is het de ambitie altijd in goed overleg en samenspraak met bewoners tot een keuze te komen.

Er zijn hierbij twee opties:

1. Wonen Limburg verhuurt de standplaats en de bewoner neemt zelf de verantwoordelijkheid voor het plaatsen van een eigen woonwagen.
2. Wonen Limburg verhuurt een standplaats én de bewoner kiest ook voor een huurwoonwagen van Wonen Limburg. In dit geval bieden wij één duurzaam woonproduct met bijpassende huurprijs die qua uitstraling afgestemd is op de wensen van woonwagenbewoners. De klassieke woonwagen / houtskeletchalet voldoet niet aan de duurzaamheidseisen van deze tijd en wordt door ons dan ook niet aangeboden.

Sinds 1 juli 2018 stelt de Wet Voortgang Energietransitie (VET) daarnaast dat nieuwe bouwaanvragen geen recht meer hebben op een gasaansluiting. Gemeenten verstrekken geen vergunning voor onroerende woonproducten die hier niet op ingericht zijn. Dit maakt de zoektocht naar een passend woonproduct momenteel best ingewikkeld. Wij gaan er echter vanuit dat ook deze markt binnen afzienbare tijd dusdanig door ontwikkelt, dat wij bewoners een duurzaam en toekomstbestendig woonproduct kunnen bieden passend bij hun wensen.

#### **4.5 Toewijzing vrijkomend aanbod**

Het wonen op een woonwagenlocatie kenmerkt zich door onderlinge verbondenheid in lief en leed en een sterke sociale binding met name door familiale banden. Het systeem van vrije verhuur past lastig bij het karakter van deze woonvorm. Er vinden zeer weinig mutaties plaats op de woonwagenlocaties. Dat betekent in de praktijk dat er voor verschillende families veel op het spel staat om een standplaats voor de familie te behouden of verwerven. We kiezen er daarom voor de regie zelf te voeren door vrijkomend aanbod te verhuren mét specifieke aanvullende voorwaarden die recht doen aan kansen voor bewoners en hun familie. Deze aanvullende voorwaarden vermelden we binnen het aanbodmodel op Thuis in Limburg en houden in dat voorrang gegeven wordt aan woonwagenbewoners, die vanwege hun culturele eigenheid een andere woonbehoefte hebben dan andere woningzoekenden. Hierbij hanteren we het 'afstammingsbeginsel': woningzoekenden die nu reeds in een woonwagen wonen, dan wel door omstandigheden in een stenen woning wonen maar de behoefte hebben in een woonwagen te gaan wonen (spijtoptanten) hebben voorrang. Afstamming kan aangetoond worden middels het woonadres van de

aanvrager, de ouders of de grootouders. Alle overige regels die gelden bij de toewijzing van onze sociale huurwoningen zijn hier uiteraard ook van toepassing.

Kandidaten komen als volgt in aanmerking:

1. Als eerste komen woningzoekenden in aanmerking die aan het afstammingsbeginsel voldoen: *volwassen eerstegraads* familieleden van bewoners (kinderen of ouders) van de locatie waar de standplaats en/of woonwagen vrijkomt, op volgorde van leeftijd (van oud naar jong).
2. Vervolgens komen woningzoekenden in aanmerking die aan het afstammingsbeginsel voldoen: *volwassen tweedegraads* familieleden van bewoners (bv. broers of zussen) van de locatie waar de standplaats en/of woonwagen vrijkomt, op volgorde van leeftijd (van oud naar jong).
3. Vervolgens komen woningzoekenden aan de beurt die aan het afstammingsbeginsel voldoen: geen familieleden van bewoners van de locatie waar de standplaats en/of woonwagen vrijkomt, maar wel inwoner van de betreffende gemeente op volgorde van leeftijd (van oud naar jong).
4. Vervolgens komen overige woningzoekenden aan de beurt op volgorde van het aanbodmodel (inschrijfduur).

De kandidaat die hieruit als eerste naar boven komt (dit is een handmatige selectie), wordt via directe bemiddeling (met als matchingsreden 'sturen op leefbaarheid') gekoppeld aan het vrijkomend aanbod.

#### Aandachtspunt bij overname van een eigen woonwagen van bewoner

Wanneer een bewoner een standplaats met daarop een eigen woonwagen opzegt, kan de bewoner de overname van de wagen niet zomaar met de nieuwe kandidaat huurder overeenkomen. Wanneer de eigen wagen van de vertrekkende bewoner onroerend is (duurzaam met de grond verenigd) dan wordt Wonen Limburg door natrekking juridisch eigenaar. De vertrekkend huurder van de standplaats heeft dan een wegneemrecht dan wel plicht, er moet een opstalrecht gevestigd worden en eventuele overdracht naar een volgende bewoner moet notarieel transporteren.

## **5 Overdracht locaties vanuit gemeenten**

Omdat gemeenten vrijwel alle huisvestingstaken hebben afgestoten, gaan ze met corporaties in gesprek over eigendoms- of beheeroverdracht van standplaatsen en huurwoonwagens. Hierbij past geen 'moeten'. De gemeente kan niet van Wonen Limburg verlangen dat zij een huurstandplaats of huurwoonwagen overneemt waar op veel punten nog sprake is van –letterlijk en figuurlijk- 'achterstallig onderhoud'. Anderzijds kan Wonen Limburg een verzoek van een gemeente niet 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 Wonen Limburg, maar ook richting bewoners.

### **5.1 Stappenplan overdracht**

Wonen Limburg ontvangt verzoeken tot overdracht veelal bestuurlijk of via de managers Publieke Waarde en heeft dit traject in het verleden al op meerdere locaties doorlopen. De gezamenlijke intentie om te onderzoeken of standplaatsen en huurwoonwagens overgedragen kunnen worden wordt opgenomen in de prestatieafspraken met de betreffende gemeente. Wanneer het verzoek kansrijk is, is het wenselijk hiervoor een aparte overdrachtsovereenkomst op te stellen. Het resultaat van dit onderzoek kan overigens ook zijn dat Wonen Limburg ervoor kiest geen eigenaar, maar beheerder te worden van de locatie.

In bijlage 1 is een standaard voorbeeldconvenant opgenomen dat door Wonen Limburg gebruikt kan worden.

Onderdelen die vastgelegd moeten worden zijn:

1. Intentie, doel en gedeelde verantwoordelijkheid bij de overdracht
2. Stappenplan om te komen tot overdracht denk aan:
  - Past de over te nemen locatie logischerwijs binnen het werkgebied van Wonen Limburg (hebben we al ander bezit binnen de gemeente)?
  - Wat zijn de voorwaarden en uitgangspunten voor overdracht?
  - Overdrachtsovereenkomst opstellen
3. Plan van aanpak voor de daadwerkelijke uitvoering van de overdracht met daarin o.a:

- Feitelijke gegevens overdracht
- Gewenste 0 – situatie
- Informatie overdracht
- Illegale bebouwing en gebruik
- Handhaving openbare orde
- Bodemverontreiniging
- Communicatie en participatie van bewoners

Alle benodigde gegevens die van belang zijn bij een goede overdracht zijn opgenomen in een checklist overdracht, zie bijlage 2.

## **5.2 Bepalen van de overdrachtprijs**

Gezien het type product en de specifieke kernmerken bepalen we de overdrachtprijs niet zelf, maar wordt er een taxatiewaarde opgevraagd bij een extern taxateur die de juiste kennis hierover in huis heeft. Wonen Limburg levert hiervoor de nodige gegevens aan en Asset Management beoordeelt uiteindelijk ook het door de taxateur aangeleverde rapport.

### Risico-analyse en overleg met gemeente

Bij de bepaling van de taxatiewaarde zal de taxateur de locatie bezoeken en heel goed kijken naar mogelijke risico-opslagen afhankelijk van de staat van bevindingen voor overdracht. Feiten over bodemverontreiniging, illegale bebouwing en/of gebruik, een sociaal slecht/matig woonklimaat etc. kunnen doorslaggevend zijn bij de waardebepaling en er wellicht toe leiden dat Wonen Limburg kiest voor een beheerdersrol in plaats van eigenaar te worden.

Het voorstel voor beheer- of overdracht wordt binnen Wonen Limburg voorgelegd aan de investeringscommissie. Hierbij hanteren we onze reguliere parameters en rendementseisen. Nadat we de overdrachtprijs op basis van onze eigen rendementseisen vastgesteld hebben, kan overleg volgen met de gemeente waarbij transparant omgegaan wordt met de door Wonen Limburg gehanteerde parameters.