

BSD-fractie
De heer L. van der Kallen
Nieuwstraat 4
4611 RS Bergen op Zoom



22 AUG. 2014

Uw kenmerk	LK/14039	Ons kenmerk	U14-011064	114-034173	Datum	
Uw brief		Beh. door	E.J.P. de Koster		Doorkiesnr.	0164-277506
Onderwerp:	beheer en onderhoud woonwagens	Afdeling	Maatschappelijke Ontwikkeling, Handhaving		Bijlage(n)	

Geachte heer Van der Kallen,

In uw brief van 17 juli 2014 stelt u ons vragen over beheer en onderhoud woonwagens. Graag beantwoorden wij hieronder uw vragen als volgt.

Vragen

1. Zijn er beleidsregels op basis waarvan door Nijbod en/of gemeentelijke ambtenaren individuele beslissingen worden genomen ten aanzien van de te onderhouden in gemeentelijk bezit zijnde verhuurde woonwagens?

Antwoord:

Op grond van de wet kunnen er geen beleidsregels worden opgesteld voor uitvoerende of vervangingswerkzaamheden. Dat betekent dan ook dat woonwagengewoners - wat onderhoud betreft- zich louter op hun huurcontract kunnen beroepen. De gemeente verhuurt een beperkt aantal woonwagens en is als verhuurder op privaatrechtelijke basis verantwoordelijk voor het woongenot van de bewoners, maar niet aansprakelijk voor meer woongenot dan waar de bewoners recht op hebben (huurcontract). Dat betekent dat niet elke wens van een bewoner wordt ingewilligd. De redelijkheid en billijkheid spelen hierbij een grote rol. Bij onze afwegingen kijken we ook naar de criteria zoals de woningcorporaties die hanteren ten aanzien van sociale huurwoningen, wat niet wegneemt dat wij onze eigen verantwoordelijkheid hebben en elk geval individueel beoordelen.

Of een woonwagen onderhoud nodig heeft wordt in elk geval apart beoordeeld. Daarnaast is er een meerjaren onderhoudsprogramma. De gemeente heeft met een externe partij (Nijbod Consultancy BV) een overeenkomst gesloten en het beheer van de woonwagens overgedragen. Deze overeenkomst is al in uw bezit. Aanvullend zijn met Nijbod Consultancy werkafspraken gemaakt over het beheer. Ook die zijn, bij de beantwoording van een eerder door u ingediend verzoek, al aan u verstrekt.

In de meeste situaties betekent onderhoud door de gemeente concreet, dat Nijbod na elke individuele aanvraag van een bewoner, aan de hand van algemeen gebruikelijke maatstaven van onderhoud en technische levensduur, beoordeelt of een woonwagen onderhoud nodig heeft, of dat er onderdelen vervangen moeten worden. Dat betekent bijvoorbeeld dat als een CV ketel in een woonwagen is verouderd (en niet meer veilig is), deze vervangen wordt. Het komt echter ook voor dat een aantal woonwagens tegelijkertijd wordt aangepakt. Zo kunt u zich wellicht voorstellen dat als het schilderwerk van meerdere woonwagens in het verleden gelijktijdig is uitgevoerd, deze woonwagens door het verstrijken van de tijd ook weer tegelijk in aanmerking komen voor schilderwerk. In 2014 wordt er in dat licht nog onderhoudsschilderwerk aan de woonwagens en bergingen van de gemeente uitgevoerd.

2. Zo ja, kan de BSD-fractie daar kennis van nemen? En:

3. Zo nee, waarom zijn die er niet en op basis van welke redeneringen worden onderhoudsbeslissingen genomen?

Antwoord:

Voor het eerste deel van uw vraag verwijzen wij u naar ons antwoord onder 1. Het uitgangspunt bij onderhoud en vervanging is daarbij voor iedere woonwagenbewoner hetzelfde, namelijk dat de woonwagenstandplaats en woonwag en in een zodanige staat is en blijft, dat de huurder het woongenot wordt geboden waarop hij op grond van de huurovereenkomst recht heeft.

De onderhoudssituatie wordt aan de hand van dat criterium beoordeeld. Als een woonwagenbewoner aan de hand van dat criterium aannemelijk kan maken dat zijn woonwag en aan onderhoud toe is wordt dat onderhoud door Nijbod of een gespecialiseerd bedrijf uitgevoerd. De gemeente streeft daarbij naar een zo doelmatig mogelijke uitvoering van onderhoud. Dat betekent dat niet elke wens wordt ingewilligd. De redelijkheid en billijkheid spelen daarbij een grote rol. Als een bewoner bijvoorbeeld wil dat de gemeente zijn keuken vervangt, maar daar technisch noch functioneel geen aanleiding toe is, wijst de gemeente dat verzoek af. Net als de gemeente een verzoek om schilderwerk afwijst als het schilderwerk in het jaar daarvoor nog is uitgevoerd.

De gemeente houdt daarbij continu de vinger aan de pols en overlegt structureel 1 x per twee weken met Nijbod. Dat overleg gaat over onderwerpen die variëren van de reguliere controles van CV-ketels en het uitvoeren van regulier schilderwerk tot overleg over de vraag of het volledig nieuw inrichten van een woonwag en noodzakelijk is.

4. Wat is het budget ten behoeve van het onderhoud van in gemeentelijk bezit zijnde woonwagens?

Antwoord:

Het budget ten behoeve van het onderhoud van in gemeentelijk bezit zijnde woonwagens bedraagt totaal voor 2014 € 144.752,00.

5. Is dit budget gebaseerd op alleen incidenteel onderhoud of ook op gepland groot onderhoud c.q. (incidentele) vernieuwing/vervanging van woonwagens?

Antwoord:

Dit budget is gebaseerd op het regulier onderhoud. Voor gepland onderhoud c.q. vernieuwing/vervanging van woonwagens dient de raad een specifiek budget beschikbaar te stellen.

6. Zijn er beleidsregels hoe als verhuurder om te gaan met uitspraken van de huurcommissie en/of de rechter? In het bijzonder de termijnen waarop aan de uitspraken gehoor dient te worden gegeven? En

7. Zo ja, kan de BSD-fractie daar kennis van nemen?

Antwoord:

De gemeente kan over hoe om te gaan met uitspraken van de rechter of de huurcommissie, wettelijk gezien geen beleidsregels opstellen. Het betreft hier privaatrechtelijke aangelegenheden (huurrecht). Indien de rechter of de huurcommissie een uitspraak doet, is de gemeente daar net als een ieder ander aan gebonden.

Tot slot

In de inleidende toelichting op uw vragen geeft u aan: "Zo kan het voorkomen dat de gemeente/Nijbod wel bereid is de keuken en/of badkamer te vervangen maar niet de rotte vloer waarop deze geplaatst moet worden. Iedere logica lijkt hier te ontbreken." Wij nemen, gelet daarop en op de door u gestelde vragen, aan dat u daarmee doelt op een actuele onderhoudssituatie met betrekking tot een woonwagen op één van de woonwagencentra in de gemeente. Ten aanzien van die situatie merken wij op dat geen geschil bestond of bestaat over het vervangen van slechte vloerdelen. Het spreekt voor zich dat een nieuwe keuken of badkamer niet wordt geplaatst op een rotte vloer. Indien gedurende de werkzaamheden in verband met het plaatsen van badkamer en keuken wordt geconstateerd dat vloerdelen in slechte staat zijn zullen deze worden vervangen.

Mocht u over deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met drs. S.P.M. Verstraten, bereikbaar via telefoonnummer (0164) 277726.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris

Mevr. mr. A.C. Spindler

burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter