

Antwoorden op technische vragen fractie van Waardhuizen

In artikel 2.1.1, lid 2 wordt een bandbreedte: "er moet slechts sprake zijn van mantelzorg" aangegeven.

Vraag: Dit is erg ruim. Kan dit nader gedefinieerd worden? Gaat hier dan geen precedentwerking vanuit omdat dit gemakkelijk tot misbruik kan leiden?

In Artikel 2.1.8 (Voorrangsgrond: mantelzorg) is dit begrip nader gespecificeerd en ingeperkt. De beoordeling van een aanvraag voor voorrang gebeurt zeer zorgvuldig en gaat altijd via het Platform Uitvoering Voorrangsregeling. Er is voor zover wij kunnen beoordelen tot nu toe geen misbruik gemaakt van deze regeling.

Vraag: Contingenten afspraken. Er wordt nu aangegeven dat er een woonverleden in de regio moet zijn? Is aan te geven hoe de regiogemeenten in aantallen invulling hebben gegeven aan de regionale afspraken tot op heden vanaf 2020?

Er zijn in 2022 55 aanvragen voor de contingentenregeling geweest, waarvan 24 aanvragen voor alleenstaande daklozen en 31 aanvragen voor gezinnen die dakloos dreigden te worden. Van de 24 alleenstaanden zijn er 8 goedgekeurd. De rest is afgewezen. Van de 31 aanvragen voor gezinnen zijn er elf goedgekeurd. De contingentenregeling is regionaal afgestemd. De regiogemeenten werken daarbij nauw samen met elkaar d.m.v. afspraken in de agenda 'Huisvesting kwetsbare groepen'.

Vraag: Kan worden aangegeven hoeveel x de hardheidsclausule deze collegeperiode is toegepast en of deze van toepassing zijn op de contingenten afspraken? Afgegeven? En wat dan het lokale woonverleden was van de desbetreffende personen?

Er zijn tijdens de huidige collegeperiode Dordrecht in 2022 geen voorrangsaanvragen toegekend met toepassing van de hardheidsclausule, niet in bezwaar en ook niet in de primaire beschikking. Voor juli 2022 was er soms sprake van een toekenning onder het mom van "maatwerk", terwijl dit juridisch een toepassing van de hardheidsclausule betrof. In 2023 is de hardheidsclausule in 6 gevallen toegepast:

Hardheidsclausule toegepast in primaire besluit:

1. Mevrouw X, besluit d.d. 13-2-2023, reden aanvraag: medische indicatie > inwonend bij vader (26 jaar, verhuist alleen, niet samen met vader);
2. Mw Y, besluit d.d. 16-5-2023, reden aanvraag: medisch > weigeringsgrond: kan zelf binnen een redelijke termijn slagen in de regio Drechtsteden bv. Sliedrecht (terminaal, binding Dordrecht, niet alleen maatschappelijke binding, maar ook sociaal netwerk, medisch gezien);
3. Mw. Z, besluit d.d. 17-5-2023, reden aanvraag: verlaten instelling Leger des Heils/Weeskinderendijk c.q. dreigende dakloosheid 2 minderjarige kinderen > geen maatschappelijke binding.

Hardheidsclausule toegepast naar aanleiding van bezwaar, beslissing op bezwaar (bob):

1. Mw. A, bob d.d. 22-2-2023, reden aanvraag: sociale indicatie: financiële nood;
2. Mw. B, bob 21-4-2023, reden aanvraag: sociale indicatie: dreigende dakloosheid met minderjarig kind > weigeringsgrond: eigen handelen, verwijtbaar, tijdelijke woonruimte, 2 jaar SSF.
3. Dhr. C, bob juni 2023, reden aanvraag: sociaal/medisch (psycho-sociale problematiek) > weigeringsgrond: heeft niet rechtsgeldige huuropzegging niet betwist (bob nog in de maak).

Deze toegekende voorrangsaanvragen tellen mee bij de verdeling van woningen via de contingentenregeling.

Artikel 2.1.5 Weigeringsgronden voorrangsverklaring

De voorrangsverklaring wordt in ieder geval geweigerd in de volgende gevallen: ... g. de woningzoekende is inwonend;

Vraag: Een medehuurder kan een urgentie (voor zichzelf) aanvragen en toegekend krijgen?

Als er iemand achterblijft in de woning is er of sprake geweest van inwoning, of sprake van echtscheiding of beëindiging van de relatie. Dit zijn op zichzelf geen gronden om voorrang toe te kennen. Het antwoord op deze vraag is echter nooit zwart-wit. Er kan ook sprake zijn van gevaarlijke situaties waarbij één van de bewoners uit de situatie gehaald moet worden. Bij een aanvraag voor voorrang zal dit altijd worden meegewogen door het Platform Uitvoering Voorrangsregeling.

Ook kan een woning verhuurd zijn aan meerdere huurders (zij die de huurovereenkomst ondertekend hebben). **Vraag:** Kan één van de huurders een urgentie (voor zichzelf) aanvragen en toegekend krijgen? Wat zijn de consequenties als de betreffende (mede)huurder niet vertrekt met al de zijne en het zijne? En in de huurwoning dus één of meerdere (mede)huurders achterblijven.

Ook in deze situatie geldt dat als er iemand achterblijft in de woning sprake is geweest van inwoning, of sprake van echtscheiding of beëindiging van de relatie. Dit zijn op zichzelf geen gronden om voorrang toe te kennen.

Het antwoord op deze vraag is ook nooit zwart-wit. Er kan ook sprake zijn van gevaarlijke situaties waarbij één van de bewoners uit de situatie gehaald moet worden. Bij een aanvraag voor voorrang zal dit altijd worden meegewogen door het Platform Uitvoering Voorrangregeling.

Artikel 2.1.9 Voorranggrond: sociale indicatie

5. Voorrangscriteria sociale indicatie: woningzoekende ondervindt ernstige, structurele problemen van sociale/ maatschappelijke aard in de directe woonomgeving en is geen medeveroorzaker.

Vraag: Waarom wordt de veroorzaker van de overlast niet aangepakt? Eventuele nieuwe bewoners worden dan toch ook blootgesteld aan de overlast?

De aanpak van een overlastveroorzaker is de verantwoordelijkheid van de woningcorporatie, dan wel de overheid (openbare orde). In dit artikel gaat het om mensen die ernstige structurele problemen van sociale / maatschappelijke aard ondervinden en op grond daarvan in aanmerking willen komen voor voorrang bij toewijzing van een andere woning. Dat staat los van de aanpak van de veroorzaker(s) van de overlast. Het aanpakken van overlastgevers is een langdurig traject, waarbij zorgvuldig een dossier moet worden opgebouwd om de overlastgever uit de woning te krijgen. Dit proces ligt bij de woningcorporaties -wanneer de overlastgever een huurder is- en bij de Vereniging van eigenaren en/of de politie wanneer het een eigenaar-bewoner betreft.

Dat helaas in de praktijk gebeurt dat huurders geholpen moeten worden met het vluchten voor overlast gevende burens of omgeving is al erg genoeg. Dit vraagt inzet van de verhuurder (gebrek in de zin van artikel 7: 204, lid 2 BW) dan wel van de overheid (openbare orde).

Vraag: Waarom kiest het college ervoor voor te stellen om in de huisvestingsverordening vast te leggen dat de overlastgever “beloond” wordt voor zijn gedrag en nette huurder juist gestraft?

Het doel van dit artikel is om personen in een onhoudbare situatie te kunnen helpen. De huisvestingsverordening is niet bedoeld als middel om overlast tegen te gaan. Dat is in andere regelgeving geborgd.

Artikel 2.1.12 Voorranggrond: herstructurering

Bewoners die gedwongen zijn hun huurwoning voorgoed te verlaten in verband met een concreet herstructureringsplan of een plan om verstrekkende maatregelen te treffen, dat is opgenomen in de prestatieafspraken voor een bepaald jaar, komen in aanmerking voor voorrang op basis van herstructurering bij de toewijzing van een woning.

Artikel 2.1.13 Voorranggrond: sloop

De bewoner van een huurwoning die gesloopt wordt komt in aanmerking voor voorrang bij de toewijzing van een huurwoning die in het bezit is van de woningcorporatie van wie hij de te slopen woning huurt op het moment dat een vergunning voor sloop is verstrekt.

Het hebben van een huurovereenkomst is zowel voor sloop als bij herstructurering een grond voor urgentie. Er zijn echter meerdere huurovereenkomsten mogelijk: onbepaalde tijd, bepaalde tijd (komt een wetwijziging aan) en leegstandwet.

Vraag: Waarom worden huurders met een tijdelijke huurovereenkomst (artikel 271 BW) of huurders met een huurovereenkomst op basis van de leegstandwet niet uitgesloten van deze voorrangregeling? (NB het begrip “huurder” wordt niet gedefinieerd in hoofdstuk 1!)

Dit hoeft niet te worden vastgelegd in de huisvestingsverordening. Deze regeling geldt voor huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd. Huurders met een huurovereenkomst op basis van de leegstandwet en huurders met een tijdelijke overeenkomst weten dat ze bij herstructurering en sloop niet dezelfde rechten hebben als huurders met een contract voor onbepaalde tijd. Dat is duidelijk aangegeven in het tijdelijk huurcontract of de gebruiksovereenkomst. Daarnaast worden de rechten van huurders ook altijd vastgelegd in een sociaal plan voor sloop of renovatie van het betreffende complex.

Tot slot nog een aantal **vragen** in algemene zin;

- Is er ook een ‘was – wordt’ overzicht t.o.v. de vorige verordening?
Ja, er is een was-wordt overzicht.
- Is er een overzicht van de woningtoewijzingen 2022 door de corporaties? (Via toewijzing en vanuit de bevoegdheid van de corporaties)?
Er is een overzicht voor de regio Drechtsteden (beschikbaarheidsmonitor 2022, nog in concept.)

Antwoorden op technische vragen van de fractie BVD

1. Het toewijzen van een huisvestingsvergunning is een moment opname, is het niet verstandig om bij artikel 2.2.6 'Intrekken huisvestingsvergunning' een punt toe te voegen dat als huurder zich alsnog of in de toekomst schuldig maakt aan een van de punten vermeld onder Artikel 2.2.5 lid 3 de huisvestingsvergunning kan worden ingetrokken en de huurder uit zijn woning worden gezet? Waarom niet of wel?

Een toewijzing van een huurwoning met een huurovereenkomst is ook een momentopname. In de huurovereenkomst zijn regels opgenomen over goed huurdersgedrag. Dat hoeft dus niet expliciet in de huisvestingsverordening te worden opgenomen.

2. Artikel 3.2.5 'Woningvorming in het kernwinkelgebied' lid 4 waarom moet een (woon)ruimte gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 5 jaar hebben leeggestaan om omgevormd te mogen worden tot 1 of meerdere woningen. Beperkt dit pandeigenaren en projectontwikkelaars niet ernstig om meer woningen te creëren boven winkels? Graag een toelichting waarom dit punt erin staat.

De bedoeling is om in het kernwinkelgebied zoveel mogelijk de winkels te behouden. De ontwikkeling die we tegenwoordig zien is dat er steeds minder vraag is naar winkelruimte. Daarom is er (beperkt) ruimte om winkels om te vormen naar woningen, ook wel 'wonen boven winkels' genoemd. Dit moet in balans blijven om de ruimte te blijven geven aan winkels en horeca in het centrum. Verder gaat het om relatief kleine woningen (minimaal 40m²). Grote aantallen en concentraties kleine woningen dragen niet bij aan de leefbaarheid in de binnenstad.

3. Als laatste, over de nieuwe 'Wet Inzake Versterking Regie Volkshuisvesting' die 1/1/24 ingaat, wat gaat dit betekenen voor de woningvoorraad, de bouwplannen, de verdeling (sociaal, betaalbaar en duur) tussen de verschillende woningen en de wachtlijsten voor de verschillende doelgroepen in Dordrecht op de lange termijn?

Als deze wet ingaat zal dat weinig invloed hebben op de woningvoorraad en de bouwplannen zoals die nu zijn vastgelegd. Het wordt wel mogelijk om vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen bepaalde projecten eerder te starten, waardoor de druk op de woningmarkt enigszins verlicht kan worden. Op de lange termijn heeft kan deze wet invloed hebben op nieuwe plannen, omdat de wet ook stuurt op de verhouding sociale huurwoningen in relatie tot de volledige voorraad. Dordrecht kent het begrip wachtlijst niet. In Dordrecht werken we met inschrijftijden en zoektijden. Het (lange termijn) effect van deze wet is dat de gemiddelde inschrijftijd en de zoektijd zullen dalen.

Antwoorden op technische vragen van het CDA

1. Waaronder valt het leegstandsbeleid van de gemeente Dordrecht? Bestaat er leegstandsbeleid?

We hebben in Dordrecht geen leegstandsbeleid. We volgen de landelijke regelgeving hierover.

2. n.a.v. Artikel 3.2.5 uit de verordening: Waarom moet ook een woonruimte minimaal 5 jaar hebben leeggestaan voordat deze kan worden 'omgevormd' tot woning?

De bedoeling is om in het kernwinkelgebied zoveel mogelijk de winkels te behouden. De ontwikkeling die we tegenwoordig zien is dat er steeds minder vraag is naar winkelruimte. Daarom is er (beperkt) ruimte om winkels om te vormen naar woningen, ook wel 'wonen boven winkels' genoemd. De periode van 5 jaar leegstand is bedoeld als drempel. We verwachten dat er anders veel kleine woningen boven winkels worden gecreëerd. Het wonen boven winkels moet binnen de perken blijven om ruimte te blijven geven aan winkels en horeca in het centrum. Verder gaat het hier vaak om relatief kleine woningen (minimaal 40m²), die te weinig kwaliteit toevoegen. Grote aantallen en concentraties kleine woningen dragen niet bij aan de leefbaarheid in de binnenstad. Als boven een winkel al een woonruimte is, dan gelden voor omvorming naar meerdere woonruimten de artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4.