

Technische vragen huisvestingsverordening

1. Aan welke omvang van het contingent woningen voor instellingsverlaters wordt gedacht? Welke impact heeft dat voor hun kans op een woning in vergelijking met de huidige voorrangsregeling
ANTWOORD: Voor de gehele regio (Drechtsteden en Alblasserwaard) wordt gedacht aan een contingent van 125 woningen. Deze woningen worden evenredig over de hele regio verdeeld. Deze werkwijze biedt voordelen zoals:
 - Meer spreiding over en solidariteit binnen de regio
 - Voorkomen dat plaatsen niet mogelijk is door voorwaarden van voorrang (o.a. regionale binding)
 - Betere doorstroming waardoor ruimte ontstaat bij instellingen
 - Betere afspraken met corporaties, gemeente en zorgaanbieders mogelijk door duidelijkheid over de opgave
2. Welk toezicht is er op het aantal woningen per straat dat verkamerd wordt en hoe effectief is de handhaving daarvan?
ANTWOORD: De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) houdt bij welke panden kamergewijs worden verhuurd. Bij elke nieuwe vergunningaanvraag wordt bekeken of met de betreffende aanvraag de quotering (2% van de woonpanden) in een straat overschreden wordt of niet. Bij overschrijding wordt de vergunning namens het college geweigerd. De gronden voor weigering van de vergunning staan in artikel 3.1.5, lid 6 van de huisvestingsverordening. Overtreders riskeren een hechtenis van ten hoogste drie maanden of een geldboete van de tweede categorie. Er wordt niet actief gezocht naar verkamering zonder vergunning. Illegale verkamering komt in de meeste gevallen naar voren vanwege melding bij de gemeente van overlast.
3. Waarom is de regeling dat eigenaar-bewoners maximaal twee kamers mogen verhuren aan 1 persoon per kamer beperkt tot het centrum?
ANTWOORD: In de consultatie van de gemeenteraad die gehouden is in oktober 2023 kwam naar voren dat vooral extra kamers in de binnenstad gewenst zijn. Vandaar de beperking tot het centrum.
4. Wat zijn de overwegingen om de verhuurdersvergunning niet voor elke verhuurder te eisen?
ANTWOORD: Een verhuurvergunning vraagt extra inzet om de regels uit te voeren en te handhaven. In tegenstelling tot wat in het raadsvoorstel staat is in de Perspectiefnota uiteindelijk geen voorstel opgenomen voor extra inzet op woonregels. Dit heeft als gevolg dat de bestaande capaciteit efficiënt moet worden ingezet. Waar er landelijk extra middelen worden meegegeven voor uitvoering van nieuwe wetgeving wordt deze wel extra ingezet. Door duidelijke afbakening van de gebieden denken we dat invoeren van een verhuurvergunning uitvoerbaar is. We kunnen mogelijk ook middelen vanuit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid hiervoor benutten. Als we de verhuurvergunning in heel Dordrecht zouden toepassen zijn structureel meer middelen voor handhaving nodig.

5. Waarom en in welke richting wordt het concept 'regiobinding' geherformuleerd?

ANTWOORD: In de huidige verordening staat: 'Er is sprake van maatschappelijke binding als de aanvrager ten minste drie jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest binnen de regio'

Het merendeel van de voorrangsaanvragen wordt afgewezen op grond van twee criteria:

- de woningzoekende voldoet niet aan de maatschappelijke binding, en/of;
- de woningzoekende heeft voorafgaand aan verblijf in de instelling niet zelfstandig in de regio gewoond.

Het voorstel is de maatschappelijke binding te versoepelen:

- De woningzoekende heeft aantoonbaar gedurende minimaal 5 jaar in de regio gewoond en/of heeft aantoonbaar een sociaal netwerk in de regio;
- De eis om voorafgaand aan verblijf in de instelling zelfstandig in de regio te hebben gewoond te schrappen.

6. Welke praktische en/of financiële voor- of nadelen kunnen er aan een leegstandsverordening en aan een leegstandsbelasting zitten?

ANTWOORD:

Voordelen kunnen zijn:

- De gemeente heeft inzicht en daardoor 'grip' op leegstand;
- Met een goed handhavingssysteem kan de gemeente afdwingen dat de leegstand wordt opgeheven;
- Actievere houding gemeente t.a.v. pandeigenaren.

Nadelen kunnen zijn:

- Kosten en capaciteit zijn de grootste nadelen. Een leegstandverordening vraagt om (structurele) investeringen in het ambtelijk apparaat, een registratiesysteem en handhaving dat eigenaren de verplichtingen, opgelegd met de leegstandverordening, nakomen.
- Ervaringen van gemeenten zijn wisselend en afhankelijk van het soort gebouwen dat leeg staat (winkels, kantoren, woongebouwen).

7. Wat zijn de overwegingen om de verhuurdersvergunning niet voor elke verhuurder van toepassing te maken?

ANTWOORD: Dit is dezelfde vraag als vraag 4.

In afwachting van uw antwoorden,

Hartelijke groet,

Frans-Bauke van der Meer
Fractie GroenLinks