

Technische vragen Huisvestingsverordening

Datum: 7 mei 2025

Geacht college,

Over par. 3.2 (Woningvorming) en 3.3 (Splitsing in appartementsrechten) van de voorgestelde Huisvestingsverordening hebben wij de volgende vragen.

1. Artikel 3.2.2 beperkt de regels tot een aantal wijken. Betekent dat dat er voor andere wijken geen regels zijn of dat in andere wijken geen woningvorming is toegestaan?

Antwoord: Artikel 3.2.2 beperkt de regels tot specifieke wijken. In andere wijken is woningvorming toegestaan zonder vergunning op basis van deze verordening. Dit betekent echter niet dat er helemaal geen regels gelden. Andere landelijke of gemeentelijke regels kunnen van toepassing zijn, en in sommige gevallen kan alsnog een vergunning vereist zijn op grond van andere wet- en regelgeving.

2. Artikel 3.2.6. lid 3 impliceert dat bijv. een woning van 100 m² niet in 2 x 50 m² mag worden gesplitst als de eigenaar-bewoner aan 50 m² meer dan genoeg vindt te hebben. Waarom niet?

Antwoord: In Dordrecht zijn al veel woningen kleiner dan 70m². En de bedoeling is om daar voldoende van te behouden. Dit is ook in de uitgangspunten bevestigd door de gemeenteraad. Als 2 x 50 m² mag maakt dat splitsing soepeler. De regels zijn nu zo op gesteld dat een grotere woning kan worden verdeeld in één ruime en één kleinere woning. Door geen splitsing in twee gelijke delen toe te staan, blijft de variatie in woninggroottes behouden.

3. Wat is de reden voor het opnemen van artikel 3.6.2. lid 5?

Antwoord: Artikel 3.6.2, lid 5 is opgenomen om te voorkomen dat woningen worden aangekocht en vervolgens verbouwd met als doel deze te verhuren. Dit sluit aan bij de opkoopbescherming, die speculatieve woningverhuur tegengaat. Het zorgt ervoor dat woningen beschikbaar blijven voor particuliere kopers die er zelf willen wonen, in plaats van dat ze worden opgekocht door investeerders die ze als huurwoning exploiteren. Op deze manier draagt de regeling bij aan een stabiele en toegankelijke woningmarkt.

4. Betekent artikel 3.3.4 lid 1.b dat door splitsing alleen sociale huurwoningen mogen worden gecreëerd?

Antwoord: Artikel 3.3.4, lid 1.b heeft als doel te voorkomen dat bestaande sociale huurwoningen worden gesplitst. Dit betekent niet dat alleen sociale huurwoningen mogen worden gecreëerd, maar juist dat sociale huurwoningen behouden blijven en niet verdwijnen door splitsing. Zonder deze regel

zou de mogelijkheid bestaan dat sociale huurwoningen worden opgeknipt en omgevormd tot andere typen woningen, waardoor het aanbod van sociale huur vermindert.

5. Betekent artikel 3.3.4 lid 1.c dat door splitsing ontstane woningen niet verkocht mogen worden? Waarom niet?

Antwoord: Artikel 3.3.4, lid 1.c voorkomt dat door splitsing ontstane woningen worden verkocht, omdat dit zou leiden tot minder sociale huurwoningen. Wanneer gesplitste woningen verkocht worden, verdwijnen ze uit de sociale huurvoorraad en kunnen ze mogelijk niet meer als betaalbare huurwoning worden aangeboden. Dit artikel is bedoeld om het aanbod van sociale huurwoningen te beschermen en te voorkomen dat het aantal beschikbare huurwoningen verder afneemt.

Het zou fijn zijn als deze vragen vóór de bespreking op Dordtse Dinsdag (waarschijnlijk 13 mei) beantwoord kunnen worden. Is dat mogelijk?

Hartelijke groet,

Abdullah Uysal
Frans-Bauke van der Meer
Fractie GroenLinks