

De DORDTSE DINSDAG – BEELD- EN OORDEELSVORMENDE COMMISSIES van de gemeente DORDRECHT ;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 15 april 2025 inzake Vaststellen huisvestingsverordening 2025 ;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op de Huisvestingswet 2014;

b e s l u i t :

Inspreker:

De commissie start met de inspreker, de heer Van der Burgt, voorzitter van de DAS (Dordtse Adviesraad Sociaal Domein). Hij brengt de volgende punten in:

- Het advies, met een reactie van het college, wordt aan de gemeenteraad gepresenteerd voor de volgende commissiebehandeling.
- Er wordt aandacht gevraagd voor het inwoners- en cliëntperspectief. Het is belangrijk dat niet de systemen, commissies of regels leidend zijn, maar de belangen van de inwoners.

Na de presentatie door de ambtelijke organisatie is er ruimte voor de commissie om vragen te stellen:

Woonruimteverdeling:

- De huidige systematiek maakt dat de kans voor een 55-plusser om een woning te krijgen ongeveer vijf keer groter is dan voor jongeren. Om dit te veranderen, moet het systeem op basis van inschrijfduur aangepast worden. Loting is hierbij een mogelijke optie.
- Kamerverhuur in particulier eigendom kan fiscale gevolgen hebben. De verordening regelt niet de communicatie hierover naar inwoners. Wel kan via de website hier aandacht aan worden besteed.
- De weigeringsgronden voor splitsingsvergunningen (artikel 3.3.4.) zijn gelijk aan eerdere verordeningen en hebben als doel te voorkomen dat betaalbare woningen worden gesplitst.
- De regeling voor wonen boven winkels is bedoeld om wonen boven kleinere winkelpanden mogelijk te maken, met een minimum oppervlakte van 40 m² om te voorkomen dat te kleine woningen ontstaan, wat mogelijk negatieve gevolgen heeft. De Voorstraat is voor dat deel opgenomen, waar het om kleinere winkels gaat.
- De gemeente wil meer invloed op de woonruimteverdeling en is hierover in gesprek met woningbouwcorporaties, die positief staan tegenover een grotere rol voor de gemeente.
- De vijf jaar zelfbewoning, vergelijkbaar met de opkoopbescherming, is bedoeld om te voorkomen dat mensen een woning kopen om deze op te knappen en vervolgens te verhuren.

Voorrangsregeling:

- Er is geen voorrangsregeling binnen de voorrangsregeling. Bij elke woning die vrijkomt, bepaalt de woningcorporatie wie de woning krijgt, binnen de kaders van de voorrangsregeling.
- De urgentieregeling geldt voor urgenten uit de hele regio. Er wordt gekeken naar voorkeuren en netwerken die nodig zijn om zelfstandig te kunnen wonen.

Pilots:

- De pilot Wonen Eerst is anders dan Housing First. Housing First is gericht op het helpen van mensen met problematiek aan een woning, terwijl Wonen Eerst een preventieve maatregel is om te voorkomen dat mensen in de opvang terechtkomen. Dit betreft mensen die geen andere hulpvraag hebben dan een woning. De criteria voor toewijzing moeten nog worden uitgewerkt.
- Het project Wonen Eerst is nog niet volledig uitgewerkt, bijvoorbeeld qua aantal woningen en doelgroep. Er is echter breed draagvlak om te zorgen dat kinderen niet op straat hoeven leven, en het wordt als wenselijk gezien om dit de eerste doelgroep te maken.
- De gemeenteraad bepaalt waar experimenten over gaan, het college werkt deze uit. Voor Wonen Eerst betekent dit dat de gemeenteraad zich eerst moet uitspreken over een regeling voor mensen die dakloos zijn, maar geen hulpvraag hebben (alleen een huisvestingsvraag). Daarna kan het college de pilot opzetten en uitvoeren.

Leegstand:

- De gemeente maakt zich zorgen over panden die structureel leegstaan, vanwege de mogelijke risico's van speculatie. Een leegstandsverordening, zoals die in andere gemeenten (bijv. Arnhem) bestaat, zou hierbij kunnen helpen.

Handhaving:

- Als er meer regelingen zijn die gehandhaafd moeten worden, moet de handhavingscapaciteit daarop worden afgestemd.

Dakloosheid:

- Er zijn woningen voor alleenstaande ouders gerealiseerd in de gemeente Gorinchem.

Beleidsregels:

- De ingangsdatum van 15 april betreft de datum waarop de verordening en de beleidsregels door het college zijn vastgesteld. De beleidsregels gaan in werking nadat de gemeenteraad de verordening heeft vastgesteld.

Ruimte voor de gemeenteraad om wijzigingen aan te brengen in de verordening:

- Waar de regionale samenwerking wordt geraakt, is het moeilijk om wijzigingen aan te brengen, omdat dit gevolgen heeft voor andere gemeenten en het beleid dan niet meer eenduidig en uitvoerbaar zou zijn. Lokale aanpassingen in de verordening kunnen echter wel worden doorgevoerd zonder dergelijke gevolgen.

Toezeggingen:

Er wordt schriftelijke beantwoording van de volgende vragen verwacht voor 20 mei:

- Inzicht in het verloop en de stand van zaken van het project voor alleenstaande ouders (o.m. aantal woningen, kosten, gebruik, locatiekeuze).
- Hoe kijken we aan tegen de afbouw van de handhavingscapaciteit in relatie tot de uitvoering van de verordening? Dit ook in relatie tot mogelijke afbouw in de ombuigingen (PvdA).
- Gebiedsbepaling in artikel 3.2.2. gaat over vergunningsplicht. Waarom is er een onderscheid tussen gebieden, en kan dit onderscheid verder worden toegelicht?

Conclusie:

De commissie besluit om op 20 mei een oordeelsvormende commissievergadering te houden. Politieke vragen die hierbij aan de orde komen, hebben betrekking op de volgende thema's:

Wooncrisis:

- Draagt de huidige regelgeving optimaal bij aan het creëren van meer woningen? (GL)
- Sluit de huisvestingsverordening aan bij de veranderende woonbehoeften van Dordtenaren? (GL)
- In hoeverre biedt deze verordening een oplossing voor de woningcrisis, in plaats van enkel regulering? (BvD)

Woonruimteverdeling:

- Is het noodzakelijk dat statushouders binnen de voorrangregeling blijven (paragraaf die voor de hele regio geldt)? (VVD)
- Is de commissie het eens met de huidige systematiek, waarbij woningcorporaties de toewijzing voor mensen met urgentie bepalen? (VVD)
- (Afhankelijk van het antwoord op de vraag over handhaving, mogelijk een vervolg over de noodzakelijke handhavingscapaciteit in relatie tot de verordening).

Dakloosheid:

- Doet de verordening voldoende recht aan de opvang van dak- en thuislozen en het voorkomen van dak- en thuisloosheid? (GL en CU-SGP)

Aldus besloten in de vergadering van dinsdag 13 mei 2025.

