

Aan
de gemeenteraad

Datum 16 mei 2023
Zaaknummer 2023-0044584
Betreft Huisvestingsverordening Dordrecht per 1 juli 2023

Vergadering van
Portefeuillehouder: Peter Heijkoop
Begrotingsprogramma Groen, Duurzaam en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Stad - Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw & Wonen
Auteur: Günter Weber
E-mail: gcm.weber@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Günter Weber
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

1. de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht vast te stellen;
2. kennis te nemen van de 'oplegnotitie huisvestingsverordening 2023'.

Deadline

De uiterlijke deadline om hierover een besluit te nemen is 30 juni 2023. De laatste mogelijkheid is de raadsvergadering van 20 juni 2023.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De huisvestingsverordening wordt voor een periode van maximaal vier jaar vastgesteld door de raad. Op basis van de Huisvestingswet 2014 hebben de gemeenten in de Drechtsteden per 1 juli 2019 hun lokale huisvestingsverordening vastgesteld. Dit betekent dat de vigerende huisvestingsverordeningen in de Drechtsteden per 1 juli 2023 komen te vervallen en we u vragen deze geactualiseerde verordening vast te stellen.

De door u vastgestelde Routekaart Wonen formuleert een aantal ambities die ook zijn weerslag krijgen in de huisvestingsverordening. Deze willen wij zorgvuldig in samenspraak met de regiogemeenten uitwerken. Bovendien ligt de (verstrekende) Wet versterking regie op de volkshuisvesting ter consultatie. Deze wet zal gevolgen hebben voor de huisvestingsverordening. Daarom leggen wij u nu een beleidsarme verordening voor ter vaststelling en zullen wij met een beleidsrijk voorstel komen zodra de nieuwe Wet versterking regie op de volkshuisvesting in werking is getreden en de regionale afstemming over de ambities uit de Routekaart Wonen hebben plaatsgevonden.

Op basis van de Huisvestingswet 2014 hebben de gemeenten in de Drechtsteden per 1 juli 2019 hun lokale huisvestingsverordening vastgesteld. Dit betekent dat de vigerende huisvestingsverordeningen in de Drechtsteden per 1 juli 2023 komen te vervallen. Eén van de artikelen in de huisvestingsverordening betreft de 'Voorrangsregeling bij woningtoewijzing'. Aangezien binnen de Drechtsteden sprake is van één woonruimteverdeelsysteem wordt deze voorrangsregeling regionaal uitgevoerd. Dit betekent dat dit betreffende artikel in alle Drechtstedengemeenten integraal in de huisvestingsverordening is opgenomen.

Zonder voorrangsregeling zouden veel urgent woningzoekenden niet aan een woning komen. De voortzetting van de voorrangsregeling is essentieel voor een adequate huisvesting van huishoudens die urgent een woning nodig hebben. Om de regeling te continueren is het noodzakelijk dat elke gemeente in de Drechtsteden per 1 juli 2023 een nieuwe huisvestingsverordening vaststelt waar dit artikel over de voorrangsregeling integraal onderdeel van uit maakt.

De overige artikelen in de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht zijn artikelen die alleen lokaal of bovenlokaal gevolgen hebben.

Gekoppeld aan de huisvestingsverordening zijn momenteel twee relevante beleidsregels van kracht:

- Beleidsregel betreffende de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte;
- Beleidsregel over de toewijzing van woonwagendplaatsen.

De beleidsregels zijn vastgesteld door het college. Omdat deze beleidsregels verwijzingen naar de huisvestingsverordening bevatten, moeten deze ook opnieuw worden vastgesteld door het college.

Wat is het doel?

Beleidsarme huisvestingsverordening: geen grote beleidswijzigingen

Het feit dat de huisvestingsverordening opnieuw moet worden vastgesteld is aangegrepen om een aantal wijzigingen door te voeren. Het gaat veelal om verduidelijking (o.a. uitbreiding van de begrippenlijst) en/of technische en tekstuele aanpassingen. De Huisvestingswet biedt gemeenten instrumenten om in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Met de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht wordt invulling gegeven aan de Huisvestingswet. Instrumenten die in de huisvestingsverordening gemeente Dordrecht aan de orde komen zijn

Woonruimteverdeling

De Drechtsteden vormen een samenhangende woningmarkt. Voor woningzoekenden is het van belang dat sprake is van een overzichtelijke en uniforme manier van woonruimte verdelen. In de huidige huisvestingsverordeningen van de Drechtsteden gemeenten zijn daarom de paragrafen die betrekking hebben op de woonruimteverdeling en de toekenning van voorrang bij woonruimteverdeling gelijklopend. Ook bijna alle woningcorporaties in de Drechtsteden hanteren een gemeenschappelijk woonruimteverdelingsstelsel en er is in de Drechtsteden sprake van één organisatie voor de beoordeling van de aanvragen voor het toekennen van voorrang.

Toegang tot de woningmarkt

Sinds 1 januari 2017 biedt artikel 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) de mogelijkheid als gemeente een verzoek te richten aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) om gebieden aan te wijzen waar kandidaten extra worden gescreend op overlastgevend en crimineel gedrag (instrument selectieve woningtoewijzing) voordat zij in aanmerking komen voor een woning in dat gebied. In 2018 zijn in Dordrecht op grond van artikel 10 van de Wbmgp de volgende gebieden aangewezen door BZK: Lijnbaangebied, de Vogelbuurt en de woningcomplexen Aardappelmarkt en Eisingahof. De aanvraag beperkt zich tot woningen van woningcorporaties Woonbron en Trivire.

Woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een woning in deze gebieden worden eerst gescreend op basis van politiegegevens. Deze regel is van kracht per 29 mei 2018 en voor vier jaar verlengd per 20 januari 2022. Doel van de maatregel is om de leefbaarheid te verbeteren in een beperkt aantal gebieden, waar al intensief samengewerkt wordt door verschillende partijen. Het streven is dat op termijn de leefbaarheid in de Lijnbaan, Vogelbuurt, Aardappelmarkt en Eisingahof weer naar een voldoende niveau getild is.

Betrokken partijen geven aan dat van de selectieve woningtoewijzing door middel van screening van aspirant-huurders een sterk preventieve werking uitgaat. Door aspirant-huurders met een verleden van overlastgevend en/of crimineel gedrag uit de buurt of het wooncomplex te weren, ontstaat meer diversiteit in de bevolkingssamenstelling. De resultaten zijn positief. In het voorstel voor de nieuwe huisvestingsverordening zal paragraaf 2.2 en de onderliggende artikelen inhoudelijk identiek worden voortgezet.

Onttrekking, omzetting, samenvoeging en woningvorming

In de huidige huisvestingsverordening is bepaald dat het verboden is om zonder vergunning:

- zelfstandige woonruimte geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken (onttrekking);
- zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten (omzetting);
- met andere woonruimte samen te voegen (samenvoeging);
- te verbouwen tot twee of meer zelfstandige woonruimten (woningvorming).

De vergunningverlening verloopt via de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

Dordrecht is een stad met relatief veel kleine particuliere woningen. Door regels te stellen in de huisvestingsverordening voorkomt de gemeente het op ongewenste schaal omvormen van zelfstandige naar onzelfstandige woningen. Hiermee wordt geborgd dat voldoende grotere woningen behouden blijven voor meerpersoonshuishoudens en gezinsbewoning. Daarnaast voorkomen we hiermee mogelijke overlast die voortkomt uit het omvormen van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte.

Wij hebben in een beleidsregel bepaald dat het aantal in onzelfstandige woningen om te zetten woonruimten aan een maximum is gebonden. Dit maximum is in december 2017 vastgesteld op 2% van het aantal in een straat aanwezige particuliere woningen. De zogenaamde quoteringsregeling wordt door de OZHZ veelvuldig gehanteerd bij zowel de afgifte van nieuwe vergunningen, als bij het opvolgen van illegale verhuursituaties (woonoverlast).

In het voorstel voor de nieuwe huisvestingsverordening is de vergunningplicht voor het onttrekken, samenvoegen en vormen van woningen gecontinueerd. De artikelindeling en tekstopbouw is enigszins aangepast om meer duidelijkheid te geven over wanneer welke vergunning van toepassing is.

Woningvorming

Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meerdere woningen die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet, zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Vergunningsplicht voor woningvorming is van toepassing op woonruimte in de Binnenstad, de 19e schil, Reeland en Krispijn. De eis voor woningvorming is dat de nieuw ontstane woningen een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 70 m² en moeten beschikken over een berging en buitenruimte. De norm van 70 m² is ingesteld om de woningen geschikt te houden voor bewoning door gezinnen.

Een aparte eis is opgenomen voor woningvorming boven winkels in het Kernwinkelgebied. Deze woningen dienen minimaal 40 m² gebruiksoppervlakte te hebben. Door middel van deze regels wordt voorkomen dat grote panden worden omgevormd naar (te) kleine wooneenheden. Dordrecht is een stad met relatief veel kleine woningen. Juist in de wijken waar relatief veel kleine woningen staan, moeten de aanwezige grote woningen behouden blijven. Vooral in en rondom de Binnenstad heeft het omvormen van woningen tot nu toe geleid tot een toename van het aantal kleine woningen. Voor het aantrekkelijk maken en houden van deze wijken voor gezinsbewoning is het van belang regels te stellen aan woningvorming in deze gebieden. In dit voorstel voor de nieuwe huisvestingsverordening is de vergunningplicht voor woningvorming in de Binnenstad, de 19e eeuwse schil, Reeland en Krispijn daarom gecontinueerd.

Splitsing in appartementsrechten

Het splitsen in appartementsrechten van een woongebouw is noodzakelijk om de appartementen afzonderlijk te kunnen verkopen. In de huisvestingsverordening is opgenomen dat voor het splitsen in appartementsrechten een vergunning vereist is. De gemeenteraad houdt met dit artikel grip op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. De verkoop van sociale huurappartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen. Op basis van de huidige verordening worden aanvragen voor een splitsingsvergunning geweigerd als de huurprijs lager is dan de huurprijsgrens. Het gemeentelijk woonbeleid gaat uit van het op peil houden van het aantal sociale huurwoningen in Dordrecht. De huidige regelgeving ten aanzien van woningsplitsing sluit aan bij dit beleid. In het voorstel voor de nieuwe huisvestingsverordening is daarom de vergunningplicht voor het splitsen van een gebouw in appartementsrechten voortgezet.

Toewijzing van standplaatsen

Indien in een gemeente sprake is van schaarste aan standplaatsen, kunnen in de huisvestingsverordening regels gesteld worden ten behoeve van een rechtvaardige verdeling van deze woonwagendstandplaatsen. Op basis van het geringe aantal vrijgekomen standplaatsen in relatie tot het aantal personen dat aangeeft in aanmerking te willen komen, kunnen we concluderen dat woonwagendstandplaatsen een schaars goed zijn. In de huidige verordening is geregeld dat we in Dordrecht werken met een wachtlijst voor standplaatszoekenden. Vrijkomende standplaatsen worden toegewezen aan personen op deze wachtlijst. De volgorde van toewijzing is vastgelegd in een beleidsregel.

Het Rijk heeft in juli 2018 een nieuw beleidskader voor het woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. Dit beleid schetst voor het gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid de volgende kaders:

- Het beleid dient de woonwagenbewoners tegen discriminatie te beschermen.
- De mensenrechten van de woonwagenbewoners moeten geborgd zijn.
- Het beleid dient rechtszekerheid te bieden aan de woonwagenbewoners.

De artikelen in de huidige huisvestingsverordening voorzien in deze eisen. In het voorstel zijn deze artikelen gecontinueerd.

Wat zijn per beslispuunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

1. De huidige huisvestingsverordening verloopt van rechtswege op 1 juli 2023. Elke vier jaar dient de raad de huisvestingsverordening opnieuw vast te stellen. Hiermee kunnen bepaalde doelgroepen in aanmerking komen voor voorrang op de woningmarkt. Met het vaststellen van de huisvestingsverordening Dordrecht heeft Dordrecht per 1 juli 2023 opnieuw een regionaal afgestemde voorrangregeling en een bovenlokaal afgestemde opkoopbescherming;
2. Voor toekomstige wijzigingen is een oplegnotitie ter kennisname bijgevoegd;
3. De beleidsregel voor omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte is onlosmakelijk verbonden met de huisvestingsverordening. Deze beleidsregels zullen daarom ook opnieuw moeten worden vastgesteld.
4. De beleidsregels voor toewijzing van woonwagendstandplaatsen is onlosmakelijk verbonden met de huisvestingsverordening. Deze beleidsregels zullen daarom ook opnieuw moeten worden vastgesteld.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

1. Momenteel vind er een consultatieronde plaats voor het invoeren van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Uit deze wet zullen zeker wijzigingen of mogelijkheden voor de huisvestingsverordening voortvloeien. Er is gelet op deze ontwikkeling, en het gegeven dat de huisvestingsverordening Dordrecht 2019 twee maal geactualiseerd is, voor gekozen om in de aan u voorgelegde versie van 2023 enkel wijzigingen door te voeren die van belang zijn voor de uitvoering van de voorrangregeling en enkele tekstuele aanpassingen. Wanneer de nieuwe wetswijzigingen zijn vastgesteld in de tweede kamer heeft dit gevolgen voor de huisvestingsverordening. De wetswijziging zal zeker leiden tot wijzigingen of actualisatievoorstellen. Eventuele voorstellen tot aanpassing of wijziging van de actuele huisvestingsverordening worden altijd aan de raad voorgelegd.
2. Bij de wijziging van de verordening in maart 2022 is er voor gekozen om de regionale bindingseis te verhogen van twee naar drie jaar. De maatschappelijke instellingen hebben aangegeven dat dit mogelijk kan leiden tot vertraging van de uitstroom uit de maatschappelijke instellingen. Er zijn signalen vanuit deze instellingen dat de uitstroom moeizaam verloopt en er bewoners zijn die niet aan de voorwaarden van de voorrangregeling (kunnen) voldoen. De contingent-regeling die bij de laatste actualisatie van de huisvestingsverordening is ingevoerd heeft de insteek om vrijgekomen huurwoningen gericht aan deze groep toe te wijzen. De contingent-regeling is op het moment van totstandkoming van deze verordening nog geen jaar van kracht. In de regio is ambtelijk afgestemd dat er in 2023 een evaluatie plaatsvindt van de contingent-regeling en uitstroom maatschappelijke instellingen. Hierbij is het de insteek ook dat een vertegenwoordiging van de maatschappelijke instellingen uitgenodigd wordt.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

In 2022 is hard gewerkt aan de huisvestingsverordening. De verschillende hoofdstukken zijn met de voor die hoofdstukken relevante stakeholders geëvalueerd en de tekstvoorstellen zijn veelal in gezamenlijkheid tot stand gekomen.

Paragraaf 2.1 'Verdeling van woonruimte' is afgestemd met de gemeenten binnen de woningmarktregio's Drechtsteden, Hoekse Waard en Woongaard. De aanpassingen zijn besproken met de woningcorporaties in de Drechtsteden die zijn aangesloten bij Woonkeus. Daarnaast hebben consultatierondes plaatsgevonden met de Adviesraad WMO & Jeugd Dordrecht en de zorgorganisaties Beschermd Wonen & Opvang. De input uit deze gesprekken is waar mogelijk verwerkt in het voorstel.

Specifiek voor paragraaf 2.2. 'Toegang tot de woningmarkt' heeft afstemming plaatsgevonden met de betrokken woningcorporaties Woonbron en Trivire en de politie. Daarnaast zijn de voorstellen besproken in de landelijke werkgroep Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) die wordt geleid door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties waar gemeenten, corporaties en politie aan deelnemen.

Hoofdstuk 3 'Wijzigingen van de woonruimtevoorraad' is opgesteld in samenwerking met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. De vergunningverleners en handhavers hebben meegeschreven aan de tekstvoorstellen. Ook is juridische input geleverd op basis van jurisprudentie.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Besluit Routekaart Wonen](#)

[Invoeren regeling opkoopbescherming - Raadsvoorstel](#)

[Gebiedsaanwijzing en vaststellen maximaal toegestane percentage omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimten - Collegevoorstel](#)

[Evaluatie en nieuwe aanvraag toepassing Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek \(Wbmgp\) - Raadsvoorstel](#)

[Vaststellen wijzigingsverordening Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht 2019 - Raadsvoorstel](#)

[Vaststellen Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht - Raadsvoorstel](#)

Hoe wordt dit betaald?

[Kosten regeling opkoopbescherming](#)

De invoering van de regeling betekende in 2019 ook de invoering van een vergunning- en handhavingssysteem. Het inregelen, uitvoeren en handhaven van dit vergunningsstelsel bracht en brengt kosten met zich mee. Voor deze kosten is binnen de begroting op dit moment voldoende dekking aanwezig.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

1. Na vaststelling door de gemeenteraad worden de aangepaste verordening en beleidsregels gepubliceerd, zodat deze per 1 juli 2023 in werking kunnen treden
2. De provincie Zuid-Holland zal in haar rol als toezichthouder eveneens op de hoogte worden gesteld van de nieuwe Huisvestingsverordening Dordrecht 2023.

Advies

GDD Juridische Adviesgroep Regelgeving

Geen advies noodzakelijk

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester