



Beleidsrijke huisvestingsverordening

Consultatiesessie

24 oktober 2023

DORDRECHT





Doel

- A Stellingen bespreken
- B Informatie ophalen (onderwerpen)

A. Stelling 1

Woonruimteverdeling op basis van inschrijfduur is niet meer van deze tijd.

Inschrijfduur bouw je op door ingeschreven te staan. Niet met het actief reageren op woningen. Het is een soort puntenspaarsysteem geworden om te kunnen 'cashen' op het juiste moment. De woningnood is niet gediend met dit systeem. We bedienen daarmee nu vooral 'ouderen' die al een woning hebben. Jongeren en starters komen daardoor veel minder snel aan een woning.

A. Stelling 2

We moeten mensen die een instelling verlaten niet met voorrang aan een woning helpen, maar hierover regionaal een aparte contingentsregeling afspreken.

Mensen die een instelling verlaten kunnen nu op meerdere manieren met voorrang worden gehuisvest. In de praktijk in eerste instantie via de voorrangsregeling. Als men niet aan de regels voldoet, wordt de voorrang niet toegepast. Bij dreigende dakloosheid door afwijzing kan vervolgens alsnog een beroep worden gedaan op de contingentsregeling. Er zijn (nog) geen regionale afspraken gemaakt over verdeling van de uitastroom uit instellingen.

A. Stelling 3

We moeten meer woningen via loting verdelen, zodat jongeren en starters meer kans krijgen op een woning

Op dit moment wordt ca. 12% van de woningen toegewezen via het lotingmodel. Vooral jongeren reageren op deze woningen. De groep actief woningzoekende jongeren is echter zo groot, dat veel jongeren en starters alsnog heel moeilijk aan een sociale huurwoning kunnen komen. Als we meer woningen via het lotingmodel zouden toewijzen, krijgen jongeren en starters meer kans op een woning. Dat zal dan wel ten koste gaan van het aanbod dat op basis van inschrijfduur wordt verdeeld (voornamelijk vanaf 55+)

A. Stelling 4

De Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek moet worden verlengd/ uitgebreid / afgeschaft.

Dordrecht hanteert in kwetsbare gebieden artikel 10 van deze wet. Dat betekent dat een gegadigde voor een huurwoning in deze gebieden wordt gescreend op crimineel- en/of overlastverleden (er wordt 4 jaar teruggekeken). Wordt dit geconstateerd, dan kunnen voorwaarden worden gesteld aan de huisvestingsvergunning of de woning kan worden geweigerd. In de wet is er ook de mogelijkheid te screenen op inkomen vanuit werk of vanuit zelfstandig beroep of bedrijf (artikel 8) of vanuit sociaal-economische kenmerken (artikel 9).

De gebieden in Dordrecht waar artikel 10 wordt toegepast:
Eijsengahof, Lijnbaangebied, Vogelbuurt, Witte de Withstraat (even)

A. Stelling 5

De mogelijkheden voor het verhuren van kamers moeten worden verruimd.

Dit zijn de regels zoals ze nu gelden:

- Bent u eigenaar van de woning en woont u zelf in de woning? Dan mag u zonder toestemming 1 kamer verhuren aan 1 persoon.
- Bent u eigenaar van de woning en woont u zelf op een ander adres? Dan mag u zonder toestemming 2 kamers verhuren (1 persoon per kamer).

Bij meer kamers: onttrekkingsvergunning woonruimte nodig

A. Stelling 6

Naast sociale- en middenhuur moet ook kamerverhuur worden gereguleerd (met het puntensysteem voor kamerverhuur), om veel te hoge huren voor kleine kamers tegen te gaan.

Om misbruik van de woningnood tegen te gaan, mag de huurprijs van een kamer niet hoger zijn dan maximaal toegestaan volgens de puntentelling van het woningwaarderingstelsel, eventueel verhoogd met voorschot gwl en stookkosten.

A. Stelling 7

We moeten vasthouden aan de minimale eisen (70 m² woonoppervlak, met buitenruimte en berging – 40 m² voor wonen boven winkels) bij woningvorming.

In deze tijd is het heel verleidelijk voor pandeigenaren om zo veel mogelijk woningen in een gebouw te realiseren. Aanvragen voor woningvorming bevatten vaak véél, maar kleine woningen. Daarvan hebben we er al genoeg in Dordrecht. Om meer kwaliteit aan de woningvoorraad toe te voegen hanteren we een ondergrens van 70 m² woonoppervlakte per woning, exclusief een berging en een buitenruimte. Boven winkels (in het kernwinkelgebied) hanteren we een ondergrens van 40 m² (vanwege de beperkte bouwkundige mogelijkheden in veel oude panden).

A. Stelling 8

De opkoopbescherming moet worden verlengd / uitgebreid/ afgeschaft

De opkoopbescherming geldt sinds 14 maart 2022 in heel Dordrecht voor alle bestaande woningen met een WOZ-waarde tot en met € 405.000. Zo'n 80% van alle woningen van Dordrecht valt daaronder. De opkoopbescherming richt zich vooral op het onmogelijk maken om goedkope woningen te verhuren. In die zin is het te beschouwen als een 'zelfbewoningsplicht'. Uiteraard zijn er uitzonderingen, waarbij verhuur wel mogelijk is, zoals verhuur aan een familielid (1^e of 2^e graads).

De OZHZ is verantwoordelijk voor de handhaving van de opkoopbescherming.

B. Overige onderwerpen

Inventarisatie van onderwerpen waar we aandacht aan moeten besteden bij de herziening van de beleidsrijke huisvestingsverordening

