



# ***Beleidsrijke huisvestingsverordening***

*Technische sessie*

3 oktober 2023

**DORDRECHT**





## Programma

- A. Huisvestingsverordening
- B. Wat is er geregeld in de huisvestingsverordening
- C. Feiten en cijfers
- D. Aan welke knoppen kunnen we draaien
- E. Planning nieuwe huisvestingsverordening

## ***A. Huisvestingsverordening***

Huidige huisvestingsverordening

- 'Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht
- Geldend van 1-7-2023 t/m heden

Huisvestingswet 2014

# *B. Wat is er geregeld in de huisvestingsverordening*

## Hoofdstukken

1. Algemene Bepalingen (definities)
2. Verdeling van Woonruimte
  - Voorrangsregeling
  - Contingentafspraken
  - Toegang tot de woningmarkt / huisvestingsvergunning
  - Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp, alleen art. 10)

3. Wijzigingen van de woonruimtevoorraad
  - Onttrekking
    - Bestemmingswijziging
    - Samenvoeging van woonruimten
    - Omzetting naar onzelfstandige woonruimte
  - Woningvorming
    - Woningvorming in het kernwinkelgebied
  - Splitsing in appartementsrechten
- 3A. Opkoopbescherming
4. Woonwagendstandplaatsen
5. Verdere bepalingen (handhaving, boetes, hardheidsclausule)
6. Overgangs- en slotbepalingen



# C. Feiten & cijfers

## voorrangsregeling 2022

- Verhuringen 2022 (Dordrecht): 914
- Gepubliceerd aanbod 2022: 635, 69% (norm = 80%)
- Voorstromers 2022: via voorrang 176, overig 154 = 330 = 36,1% van het aantal vrijkomende woningen

reden	aantal
dreigend dakloos	3
financieel	1
geweld/overlast	3
herhuisvesting	40
mantelzorg	1
medisch	11
relationeel	15
sociaal	12
uitstroom instelling	30
verblijfsvergunning	60
	<b>176</b>

# C. Feiten & cijfers

## directe bemiddeling (154) in 2022

Bedrijfsbelang	2
Contingent_Housing First	1
Contingent_overig	2
Coöptatie	4
Doorstroming	18
Groepswonen	3
Leefbaarheid	12
Ontruimde woning	2
Schuif trappenhuis/complex	16
Tijdelijke verhuur	1
Verhuur na publicatie	50
Verhuur na publicatie FLM (spijtoptantinschrijving via WRB)	2
Woningruil	6
Zorgwoning	37
Eindtotaal	154

# C. Feiten & cijfers

## Wbmgp

Huisvestingsvergunningen 1e aanwijzingsperiode  
(september 2018 t/m maart 2022)

Buurt	Aanvragen	Positief	Positief voorwaarden	Weigering	Vervallen
Lijnbaan	102	90	6	3	3
Vogelbuurt	250	215	14	7	14
Eisengahof	141	121	12	6	2
Aardappelmarkt	19	17	2	0	0
	<b>512</b>	<b>443</b>	<b>34</b>	<b>16</b>	<b>19</b>

## ***C. Feiten & cijfers*** ***wijzigingen van de woonruimtevoorraad***

Onttrekkingsvergunningen: 33

- Bestemmingswijziging: 2
- Samenvoeging van woonruimten: 0
- Omzetting naar onzelfstandig: 31

Woningvorming: 6

- Woningvorming kernwinkelgebied: 0

Splitsing in appartementsrechten: 4

Opkoopbescherming: 1



## ***D. Aan welke knoppen kunnen we draaien?*** ***Voorrangsregeling en Wbmgp***

Volgens de vigerende huisvestingsverordening (hfdst 2) komen de volgende doelgroepen in aanmerking voor voorrang (onder voorwaarden):

- a. woningzoekenden met een medische indicatie;
- b. woningzoekenden met een mantelzorg indicatie;
- c. woningzoekenden met een sociale indicatie;
- d. daklozen als gevolg van een calamiteit;
- e. personen die een opvang- of begeleidingsinstelling moeten verlaten;
- f. vergunninghouders die een verblijfsvergunning hebben ontvangen als bedoeld in artikel 8, onder a, b, c of d van de Vreemdelingenwet 2000;
- g. huishoudens die als gevolg van een sloop- of herstructureringsplan hun woning moeten verlaten;
- h. huishoudens die een zeer schaarse sociale huurwoning achterlaten

Wbmgp: alleen artikel 10 (screening op crimineel verleden en overlast)

- We zouden ook voorrang kunnen verlenen aan cruciale beroepsgroepen zoals leraren en zorgpersoneel (dat kan overigens ook in een doelgroepenverordening)
- Jongeren en starters?
- Speciaal contingent voor bepaalde doelgroep?

## ***D. Aan welke knoppen kunnen we draaien?*** ***Wijzigingen in de woningvoorraad***

- 70 m<sup>2</sup> – eis bij woningvorming
- Wonen boven winkels beperken tot de echte oude winkelstraten in het centrum (40 m<sup>2</sup> – eis)
- Hospita-regeling uitbreiden
- Grens ‘goedkope koop’: NHG-grens (€ 405.000)
- Hardheidsclausule
- Verkamering (nu: maximaal 2% van de panden per straat)

# F. Planning t/m december 2023

wanneer		wat	Lokaal / Regionaal	wie
Augustus 2023	1	Vorbereiden lokale consultatiebijeenkomst gemeenteraad	L	Raadsleden, beleidsadviseur wonen, griffie
September 2023	2	Startnotitie opstellen	L	Beleidsadviseur wonen
September 2023	3	Vorbereiden technische sessie	L	Gemeenteraad, beleidsadviseur wonen
Oktober 2023	4	Technische sessie (3 oktober)	L	Beleidsadviseur wonen, gemeenteraad
Oktober 2023	5	Consultatie raad (24 oktober)	L	Beleidsadviseur wonen, gemeenteraad
November 2023	6	Verwerken informatie consultatie	L	Beleidsadviseur wonen
November 2023	7	Consultatieronde gemeente intern en stakeholders	L	Andere afdelingen gemeente (OZH, handhaving, etc.), woningcorporaties, opvanginstellingen, zorginstellingen, huurdersorganisaties
November 2023	8	Bestuurlijke opdracht voor regionale afstemming	R	Regionale werkgroep (met deskundigen per hoofdstuk)
November 2023	9	Inrichting regionale werkgroep / Start regionale afstemming hoofdstukken	R	
December 2023	10	Verwerken reacties gemeente intern en stakeholders	L	Beleidsadviseur wonen
December 2023	11	Bijeenkomsten tbv regionale afstemming	R	Regionale werkgroep (met deskundigen per hoofdstuk)