

Contactpersoon

G.C M. Weber

T 06 - 81 35 85 13

E gcm.weber@dordrecht.nl

MEMO

Van college van B&W
Aan gemeenteraad
Datum 21 maart 2024
Zaaknummer
Betreft Uitgangspuntennotitie beleidsrijke huisvestingsverordening (als bijlage bij raadsvoorstel)

Inleiding

Wij willen als gemeente actiever sturen op woningverdeling, -

kwaliteit en -prijs. Een belangrijk instrument daartoe in relatie tot de bestaande woningvoorraad is de huisvestingsverordening.

De Huisvestingswet 2014 moet zorgen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. De wet werkt als een gereedheidskist met instrumenten die de overheid kan inzetten om ervoor te zorgen dat iedereen een eerlijker kans krijgt op een betaalbare woning. Gemeenten maken op basis van de Huisvestingswet een eigen gemeentelijke huisvestingsverordening. Daarin staan de lokale voorschriften. Deze kunnen bestaan uit:

- Regels over de toewijzing van huurwoningen en de urgentievolgorde voor woningzoekenden;
- Een vergunning invoeren om woningen te wijzigen: bijvoorbeeld het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte;
- Maatregelen om toeristische verhuur te voorkomen of beperken;
- De instelling van de opkoopbescherming om tegen te gaan dat woningen opgekocht worden.

Met uw raad hebben we reeds verkennend gesproken over de woonvraagstukken van deze tijd. In opmaat naar het vaststellen van een nieuwe beleidsrijke huisvestingsverordening leg ik deze notitie aan u voor waarin we een aantal uitgangspunten vastleggen. Na het debat met uw raad en de betrokkenheid van de stad voeren we het gesprek in de regio en komen we rond de zomer met een nieuwe huisvestingsverordening waarin het nieuwe beleid is vastgelegd.

Sommige onderdelen uit de huisvestingsverordening zijn regionaal geregeld, zoals de woonruimteverdeling en de voorrangsregeling. Andere onderdelen zijn lokaal geregeld (zoals de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek en de opkoopbescherming).

In deze notitie worden per onderdeel respectievelijk de huidige stand van zaken beschreven, de (eventuele) knelpunten en de uitgangspunten voor wijziging t.o.v. de vigerende huisvestingsverordening. Onderwerpen die nog niet in de huisvestingsverordening staan, maar waarvoor wel beleid gewenst is, komen in deze notitie als laatste aan bod. De volgende onderwerpen komen in deze notitie aan de orde:

- Regionale woonruimteverdeling (voorrangsregeling)
- Toegang tot de woningmarkt
- Wijziging in de woningvoorraad

Datum 18 januari 2024

- Opkoopbescherming
- Toewijzing van woonwagendstandplaatsen
- Wet goed verhuurderschap
- Wet Toeristische verhuur
- Verruiming hospitairegeling, verkamering in het centrum, woningdelen makkelijker maken
- Voorrang cruciale beroepsgronden
- Mantelzorg

2. Regionale Woonruimteverdeling (voorrangsregeling)

2.1 Huidige stand van zaken

De gemeenten Dordrecht, Zwijndrecht, Sliedrecht, Papendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Alblasterdam vormen samen de woningmarktregio Drechtsteden. Voor regionale woningzoekenden is het van belang dat sprake is van een overzichtelijke en uniforme manier van het verdelen van woonruimte in de regio. In de huidige huisvestingverordeningen van de hiervoor genoemde gemeenten zijn daarom de paragrafen die betrekking hebben op de woonruimteverdeling en de toekenning van voorrang (voorrangsregeling) bij woonruimteverdeling van sociale huurwoningen gelijkkluidend. Ook de woningcorporaties in de Drechtsteden hanteren een gemeenschappelijk woonruimteverdelingsysteem (Woonkeus) en er is in de Drechtsteden sprake van één organisatie voor de beoordeling van de aanvragen voor het toekennen van voorrang (Platform Uitvoering Voorrangsregeling, PUV). De afspraken over de woonruimteverdeling zijn regionaal vastgelegd in de 'Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling Drechtsteden 2023' (bijlage 1).

In een huisvestingsverordening kan de gemeente een voorrangsregeling opnemen, waarin staat welke groepen woningzoekenden voorrang krijgen op een sociale huurwoning. In Dordrecht krijgen de volgende groepen voorrang:

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

2.2 Knelpunten

Jongeren komen relatief gezien te weinig aan bod als het gaat om woningtoewijzingen op basis van inschrijfduur. De meeste jongeren komen aan woonruimte via het lotingmodel. Op dit moment wordt ca. 10% van de vrijkomende woningen via loting verdeeld. Het grootste deel van de mensen dat al langer ingeschreven staat, is niet actief op zoek naar een woning, maar wacht tot zij bij een betere woning bovenaan de lijst staan.

Binnen de voorrangsregeling is er een knelpunt rondom personen die een opvang- of begeleidingsinstelling verlaten. Veel mensen worden afgewezen op grond van twee criteria¹:

¹ De andere criteria zijn:

- a. de woningzoekende is opgenomen geweest in een opvang- en begeleidingsinstelling, die vermeld is op de lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen en;

- Men voldoet niet aan de regiobinding.
- Men heeft voorafgaand aan verblijf in de instelling niet zelfstandig in de regio gewoond.

Zorgaanbieders die voor cliënten, die toe zijn aan zelfstandig wonen, gebruik willen maken van deze voorrangsregeling, krijgen vaak te horen dat cliënten hiervoor niet in aanmerking komen omdat zij niet voldoen aan deze criteria. Doordat vanaf 2023 de voorrangsaanvragen digitaal worden aangevraagd, is zichtbaar welke aanvragen niet doorgezet worden omdat de cliënt niet voldoet aan de criteria. Deze criteria sluiten niet goed aan bij de uitgangspunten van de regionale visies 'Beschermd Wonen' en de 'van Opvang naar Wonen'.

Veel mensen die verblijven in een maatschappelijke opvanginstelling hebben een langere periode van een zwervend bestaan achter de rug en hebben gelogeed in eigen netwerk in- en buiten de regio. Iedereen die zich meldt bij de opvang wordt gestimuleerd om zelf een tijdelijke oplossing te zoeken. Wanneer men zich later alsnog meldt bij de opvanginstelling, voldoet de cliënt in veel gevallen niet (meer) aan de criteria en kan geen gebruik gemaakt worden van de voorrangsregeling.

De meeste cliënten van Beschermd Wonen & Opvang staan te kort ingeschreven om via Woonkeus in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Veel cliënten verblijven langer dan noodzakelijk en gewenst in de opvang. Daarnaast zien zorgaanbieders dat een deel van de cliënten door allerlei omstandigheden al jarenlang een zwakke positie hebben op de woningmarkt en niet eerder een zelfstandige woning gehuurd hebben.

Bij dak- en thuisloze gezinnen geldt dat vanwege het ontbreken van voldoende regiobinding zij niet in aanmerking komen voor voorrang. In veel situaties zijn gemeenten verplicht om opvang te bieden aan deze gezinnen. Om te bepalen of iemand recht heeft op opvang worden landelijke richtlijnen gevolgd. In overeenstemming met de richtlijnen wordt ook opvang geboden aan gezinnen of personen zonder regiobinding. In deze situaties ontstaan problemen met de uitstroom. Deze mensen komen niet in aanmerking voor voorrang en hebben onvoldoende inschrijftijd opgebouwd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Deze mensen (vaak gezinnen) verblijven hierdoor onnodig lang in een opvangvoorziening.

2.3 Uitgangspunten voor de nieuwe huisvestingsverordening

2.3.1 De volgende uitgangspunten worden voorgesteld voor de nieuwe huisvestingsverordening (dit zal de inzet van de gemeente Dordrecht zijn bij de regionale vaststelling van de voorrangsregeling):

- *Het voorstel is, indien mogelijk en haalbaar, de voorrangsgrond 'verlaten instelling' helemaal uit de voorrangsregeling te halen;*
- *Het voorstel is om de eis van regiobinding opnieuw te formuleren.*
- *Het voorstel is om de eis voorafgaand aan verblijf in de instelling te hebben beschikt over een zelfstandige woning te schrappen;*
- *Nieuwe regeling voor 'verlaten instelling': Het voorstel is één regeling voor 'verlaten (opvang)*

- b. de woningzoekende is minimaal 6 maanden aaneengesloten opgenomen geweest, tenzij sprake is van opname in een instelling gericht op begeleiding van slachtoffers van huiselijk geweld en;
- c. de voorrangsverklaring wordt aangevraagd door de opvang- en begeleidingsinstelling en;
- d. de opvang- en begeleidingsinstelling overlegt bij de aanvraag een verklaring dat de cliënt, al dan niet onder begeleiding, in staat is zelfstandig een huishouding te voeren.

instelling' voor de gehele regio op te stellen (inclusief Molenlanden en Alblasserwaard)

De criteria 'regiobinding' en 'voor opname geschikt hebben over een zelfstandige woning', worden hierbij niet gehanteerd. Wel maakt men regionale afspraken over voorwaarden, beschikbare aantallen en de verdeling over de regio. Daarnaast maken partijen afspraken over samenwerking en het werkproces. Wanneer hiervoor gekozen wordt is een verdere aanpassing van de huisvestingsverordening en voorrangsregeling niet nodig. Wanneer er een regionale regeling komt waarbij huidige belemmerende criteria vervallen, zijn de huidige contingentsafspraken ook niet meer nodig.

Om jongeren meer kansen te geven op een woning willen wij het percentage van de woningen dat verdeeld wordt via loting in overleg met de corporaties verhogen. Daarnaast willen we onderzoeken of we mensen die ingeschreven staan, maar langere tijd niet reageren, minder snel automatisch rechten kunnen laten opbouwen.

2.3.2 Onze inzet is om met de corporaties (regionaal) af te spreken dat het aandeel woningen dat verloot wordt, wordt verhoogd.

3. 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. Dit dient goed onderbouwd te worden.

3.1 Huidige stand van zaken

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 de 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 door het college 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 wordt samengewerkt 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.

3.2 Uitgangspunten voor de nieuwe huisvestingsverordening

3.2.1 Het voorstel is om paragraaf 2.2 uit de huisvestingsverordening (toegang tot de woningmarkt) en de onderliggende artikelen over de Wbmgp inhoudelijk identiek voort te zetten.

4. Wijzigingen in de woningvoorraad

De huisvestingswet biedt instrumenten in de vorm van een vergunningstelsel voor wijzigingen aan de woonruimtevoorraad om schaarse woonruimte te beschermen en handhavend op te treden bij overlast. De Huisvestingswet kent vijf soorten wijzigingen (art. 21 en 22, Huisvestingswet 2014):

- *Onttrekken: de woonruimte verliest de woonfunctie door sloop of wijziging naar een niet-woonbestemming.*
- *Samenvoegen: meerdere woonruimtes worden samengevoegd.*
- *Omzetten: zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte.*
- *Woningvorming: woonruimte wordt verbouwd tot meerdere zelfstandige woonruimten. Dit wordt ook wel het 'bouwkundig splitsen' van een woning genoemd.*
- *Splitsen: het juridisch opsplitsen van woonruimte in meerdere appartementsrechten. Bij splitsen hoeft er niet persé bouwkundig iets te wijzigen aan een pand. Woonruimte wordt kadastraal gesplitst in appartementsrechten, zodat ruimten afzonderlijk verkocht kunnen worden.*

4.1 huidige stand van zaken

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 of verkamering);
- 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 (OZH). Dordrecht is een stad met relatief veel kleine particuliere woningen. Door regels te stellen in de huisvestingsverordening voorkomt de gemeente het 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, zoals illegale verhuursituaties, die voortkomen uit het omvormen van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte.

Dordrecht heeft 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 OZH veelvuldig gehanteerd bij zowel de afgifte van nieuwe vergunningen, als bij het tegengaan van illegale verhuursituaties (woonoverlast).

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 19^e-eeuwse 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 zo veel mogelijk 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.

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 huidige huurprijs lager is dan de huurprijsgrens (€ 879,66 in 2024).

4.2 Knelpunten wijzigingen in de woningvoorraad

Beleidsregels omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte (quotering 2%)

Voor de beoordeling van de vraag hoeveel huisnummers er per straat of deel van een straat omgezet mogen worden naar onzelfstandige woonruimte, is van belang het aantal particuliere woningen dat op het moment van het indienen van de vergunningsaanvraag legaal als onzelfstandige woonruimte in gebruik is. Op dit moment wordt getoetst op een quotering van 2% bij straten met 50 woningen of meer. Als deze quotering in bepaalde gebieden wordt verhoogd, dan zou dat kunnen leiden tot meer aanvragen voor omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte in deze gebieden. En dat kan weer gevolgen hebben voor de leefbaarheid van het gebied. Toch zou er in de minder kwetsbare gebieden ruimte gevonden kunnen worden om de quotering te verhogen naar bijvoorbeeld 3% (in heel Dordt, m.u.v. Dordt West, Reeland en de Staart)

Eis 70 m² bij woningvorming

Deze eis bij woningvorming leidt vaak tot discussies in het werkveld (met projectontwikkelaars en architecten). Te vormen woningen dienen minimaal 70 m² oppervlakte te hebben, met een buitenruimte van minimaal 4 m² en een van buiten bereikbare berging van minimaal 5 m². Er zijn wel uitzonderingen:

- Wanneer sprake is van nieuwbouw (toevoegingen);
- Wanneer sprake is van wonen boven winkels (in beperkt gebied)
- Wanneer het college naar eigen, redelijk oordeel in gevallen waarin de huisvestingsverordening niet voorziet en in gevallen waarin de toepassing van de verordening leidt tot onbillijkheden van overwegende aard, beslist om de hardheidsclausule toe te passen

Een aanvrager van woningvorming kan een plan voorleggen aan het college met de vraag de hardheidsclausule toe te passen. Het college past deze clausule toe als een plan er goed uit ziet, maar niet volledig voldoet. Dat is maatwerk, waarbij we kwaliteit vooropstellen.

Wonen boven winkels

Het gebied waar beleid voor 'wonen boven winkels' geldt is te groot (zie kaart, bijlage 2). In de praktijk betekent dit dat ook bovenop moderne gebouwen kleine woningen mogen worden gevormd. Dat was nooit de bedoeling van deze beleidsregel. De beleidsregel was juist bedoeld om het mogelijk te maken woningen te creëren boven oudere en kleine winkelpanden. Beperking van het gebied tot alleen de Voorstraat en een aantal zijstraten zou dit knelpunt kunnen oplossen.

4.3 Uitgangspunten nieuwe huisvestingsverordening

4.3.1 *Het voorstel is de vergunningplicht voor het onttrekken, samenvoegen en vormen van woningen te continueren.*

4.3.2 *Het voorstel is om de eis van 70 m² bij woningvorming te handhaven, met mogelijkheid voor uitzonderingen;*

4.3.3 *Het voorstel is om in gebieden waar het kan de quotering voor kamerverhuur te verhogen van 2% naar 3%. We evalueren de effecten van deze verruiming twee jaar na inwerkingtreding van deze wijziging.*

4.3.4 *Het voorstel is de vergunningplicht voor woningvorming in de Binnenstad, de 19^e eeuwse schil, Reeland en Krispijn te continueren.*

4.3.5 *Het voorstel is om het gebied waarin beleid voor 'wonen boven winkels' geldt te beperken en beter te specificeren (alleen de Voorstraat en een aantal zijstraten).*

4.3.6 *Het voorstel is de vergunningplicht voor het splitsen van een gebouw in appartementsrechten te continueren.*

5. Opkoopbescherming

De opkoopbescherming zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen.

5.1 Huidige stand van zaken

Sinds 14 maart 2022 is de opkoopbescherming in de huisvestingsverordening opgenomen. Deze regeling beperkt de mogelijkheden om een woning in het lage en middenprijssegment (WOZ-waarde tot € 435.000 prijspeil 2024) kort na aankoop te verhuren. Daarmee blijven meer betaalbare koopwoningen beschikbaar voor mensen die er ook daadwerkelijk zelf gaan wonen. De OZHZ

controleert en doet de handhaving van de opkoopbescherming. Vanaf de invoering van de opkoopbescherming tot en met het tweede kwartaal van 2023 zijn ca. 500 woningen gekocht door kopers die zelf in de woning zijn gaan wonen. Dat is het merendeel (80%) van alle verkochte woningen met een WOZ-waarde onder de NHG-grens. Op basis van deze uitkomsten vinden wij de regeling daarmee positief uitwerken voor de kansen voor kopers, t.o.v. opkopers.

5.2 uitgangspunten nieuwe huisvestingsverordening

De opkoopbescherming heeft geleid tot meer verkoop aan koopstarters op de woningmarkt.

5.2.1 *Het voorstel is om het hoofdstuk in de huisvestingsverordening over de opkoopbescherming te continueren in de nieuwe huisvestingsverordening.*

6. Toewijzing van woonwagenstandplaatsen

6.1 huidige stand van zaken

In de huidige huisvestingsverordening is de toewijzing van vrijkomende standplaatsen geregeld met een wachtlijst voor standplaatszoekenden. Vrijkomende standplaatsen worden toegewezen aan personen op deze wachtlijst. De volgorde van toewijzing is vastgelegd in een beleidsregel. Wij zijn in gesprek met vertegenwoordigers van de gemeenschap om te kijken naar verdichtingsmogelijkheden op bestaande locaties zodat er extra plaatsen kunnen worden gerealiseerd. Tevens gaan wij met hen in gesprek over de wijze waarop we de beschikbare plaatsen verdelen.

6.2 Uitgangspunten nieuwe huisvestingsverordening

6.2.1 *Het voorstel is om het hoofdstuk over toewijzing van standplaatsen vooralsnog te continueren en de toewijzingscriteria bij te stellen na overleg met de vertegenwoordigers van de woonwagengemeenschap.*

7. Wet goed verhuurderschap

Vanaf 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. De algemene regels van deze wet zien toe op:

- *Het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie;*
- *Het voorkomen van een te hoge waarborgsom en onredelijke servicekosten;*
- *De plicht om de huurovereenkomst op schrift te stellen;*
- *De plicht om de huurder over een aantal zaken te informeren; zoals de rechten en plichten van de huurder;*
- *Een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten.*

Om arbeidsmigranten beter te beschermen zijn er voor hen extra regels waar verhuurders en verhuurbemiddelaars zich aan moeten houden:

- *De huurovereenkomst moet apart van de arbeidsovereenkomst worden vastgelegd;*
- *De arbeidsmigrant moet worden geïnformeerd over zijn rechten en plichten in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft.*

In aanvulling op deze algemene regels kunnen gemeenten een verhuurvergunning instellen, om de handhaving van de regels te vergemakkelijken.

7.1 Huidige stand van zaken

Dordrecht heeft een 'meldpunt ongewenst verhuurdersgedrag' ingericht, dat inmiddels een regionaal meldpunt is geworden. Het meldpunt signaleert en verwijst door naar de huurcommissie of naar rechtshulp. Als er na de melding handhaving nodig is, dan wordt dat uitgevoerd door de OZHZ.

7.2 Knelpunten

Sommige verhuurders of huisbazen nemen het niet zo nauw met de rechten van de huurder. Zij houden zich niet aan de wetten en regels. Ze onderhouden de woningen slecht en/of vragen veel te hoge huren. Soms zetten ze huurders onder druk. Ook kan er sprake zijn van discriminatie. Daardoor kunnen ongewenste situaties ontstaan waarbij huurders zich niet veilig voelen in hun woning.

In Dordrecht komen regelmatig zaken voor die te scharen zijn onder 'ongewenst verhuurdersgedrag'. Het gaat dan om zaken als: onredelijk hoge huren, onredelijk hoge servicekosten, verhuurders die een aantal maanden borg vragen, verhuurders die alleen werken met tijdelijke huurcontracten, slecht onderhoud en slechte energielabels. De gemeente heeft geen effectieve instrumenten om hier iets aan te doen. We hebben weinig inzicht in de omvang en de ernst van de problematiek, omdat we er alleen achter komen wanneer er sprake is van overlast of meldingen van burgers.

Om de problematiek structureel aan te pakken kan een gemeente een verhuurverordening invoeren met daarin een verbod om te verhuren zonder verhuurvergunning. De gemeente kan ervoor kiezen om een algemene verhuurvergunning (voor woonruimte) en/of een vergunningplicht voor arbeidsmigranten (voor verblijfsruimte) in te stellen. Bij een algemene vergunningplicht wijst de gemeenteraad in de verhuurverordening ook de gebieden aan waar deze vergunningplicht van toepassing is. Daarbij moet onderbouwd worden waarom de vergunningplicht voor de verhuur van woonruimte in de aangewezen gebieden noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid. De vergunning voor arbeidsmigranten mag gemeentebreed worden ingevoerd en de leefbaarheid hoeft hiervoor geen grondslag te zijn. Een onderbouwing van noodzakelijkheid en geschiktheid op gemeenteniveau volstaat. De verplichting geldt voor zowel nieuwe als bestaande verhuurders.

7.3 Uitgangspunten nieuwe huisvestingsverordening

7.3.1 *Het voorstel is om in de gebieden **Dordt-West**, **Vogelbuurt** en **De Staart**, vanwege de kwetsbaarheid van deze gebieden, conform de mogelijkheden in de Wet goed*

verhuurderschap een algemene verhuurvergunning in te stellen. Daarvoor dient een aparte verhuurverordening te worden opgesteld (buiten de huisvestingsverordening). Deze kan ingaan op 1 juli 2024.

7.3.2 Het voorstel is om **in heel Dordrecht** conform de mogelijkheden in de Wet goed verhuurderschap een verhuurvergunning voor huisvesting van arbeidsmigranten in te stellen. Dat kan in dezelfde verhuurverordening en deze kan ook ingaan op 1 juli 2024.

8. Wet toeristische verhuur

Met de Wet toeristische verhuur is de Huisvestingswet 2014 gewijzigd voor de regulering van de toeristische verhuur van woonruimte. Gemeenten krijgen hiermee de mogelijkheid om maatregelen te nemen als er schaarste is aan woonruimte of als de leefbaarheid van een wijk onder druk komt te staan. In alle gevallen geldt dat de gemeente met een goede onderbouwing moet komen over nut en noodzaak om deze maatregelen in te zetten.

De wet regelt dat gemeenten een verplichting op kunnen leggen aan verhuurders die hun woning aan toeristen verhuren om een registratienummer aan te vragen. Dit nummer moet de verhuurder vervolgens vermelden bij elke advertentie op platforms zoals AirBnB, Booking.com en Expedia. Dit geeft gemeenten meer zicht op de adressen en personen die verhuren aan toeristen.

Bepaling gemeenteraad

De gemeenteraad kan bepalen dat een woonruimte een maximaal aantal nachten per jaar toeristisch verhuurd mag worden om de druk op de woningmarkt te verminderen of de leefbaarheid te bevorderen. Daarbij kan een meldplicht per verhuring ingesteld worden. In uitzonderlijke situaties kan een gemeente een vergunningplicht invoeren waarbij het niet is uitgesloten dat er een beperking kan zijn op de afgifte daarvan. Dat wil zeggen dat niet iedereen in bepaalde wijken een vergunning kan krijgen om een woning aan toeristen aan te bieden.

8.1 Huidige stand van zaken

Regelmatig komen er verzoeken binnen van pandeigenaren die hun woning willen aanbieden als toeristische verblijfsmogelijkheid. We hebben daarvoor in Dordrecht geen beleid vastgesteld. Bij elke casus wordt afgewogen of toeristische verhuur wenselijk is op de betreffende locatie en of dat niet strijdig is met de wens om 'wonen in de stad' te bewerkstelligen. We hebben in de huidige huisvestingsverordening geen regels vastgesteld voor toeristische verhuur. Die mogelijkheid is er echter wel, volgens de 'Wet toeristische verhuur'.

8.2 Knelpunten

We willen in Dordrecht enerzijds meer logiesmogelijkheden in de binnenstad creëren, anderzijds ook meer 'wonen in de stad' bewerkstelligen. Dat staat soms op gespannen voet met elkaar. Verhuur van woonruimte aan toeristen kan effect hebben op onder meer de leefbaarheid, de veiligheid en het gelijke speelveld voor andere aanbieders van toeristische accommodatie, zoals hotels.

Voor het runnen van een bed&breakfast in een woning hebben we beleidsregels (maximaal 25% van de oppervlakte van de woning en maximaal 50 m²). Deze regels worden als bureaucratisch en betuttelend ervaren. Daarnaast zijn deze regels ook nog eens moeilijk te handhaven. Een bed&breakfast verandert niets aan de functie. De woonfunctie blijft in stand, want de eigenaar woont er zelf ook en stelt een deel van zijn woning ter beschikking aan toeristen.

In toenemende mate zien we bij verhuurders dat, wanneer de normale huur wordt opgezegd, de hele woning voor toeristische verhuur wordt aangeboden op diverse websites. Hiermee wordt een woning aan de voorraad onttrokken ten behoeve van toeristen, krijgt het een permanente logiesfunctie en vervalt de woonfunctie.

Een permanente logiesfunctie past niet direct in een bestemming 'gemengd' of 'centrum'. Voor deze omzetting is een omgevingsvergunning verplicht. Deze wordt getoetst aan de functie 'horeca in de vorm van een hotel' in het omgevingsplan. De keuze ligt bij het college om hier medewerking aan te verlenen of niet.

8.3 Uitgangspunten voor de nieuwe huisvestingsverordening

8.3.1 *Het voorstel is om conform de mogelijkheden in de Wet toeristische verhuur beleidsregels t.a.v. toeristische verhuur op te nemen in de beleidsrijke huisvestingsverordening of hiernaar te verwijzen. Deze regels kunnen ingaan op 1 juli 2024.*

8.3.2 *Het voorstel is om de volgende voorwaarden voor toeristische verhuur op te nemen in de huisvestingsverordening:*

- *registratieverplichting: Gemeenten kunnen verhuurders een registratieverplichting opleggen. Als een gemeente daarvoor kiest, is het verboden om een woonruimte aan te bieden zonder vermelding van het registratienummer. De persoon of organisatie die de woonruimte voor toeristisch verhuur aanbiedt, moet een registratienummer aanvragen en dit bij elke (online) advertentie vermelden. Op deze manier krijgt een gemeente inzage in wie de woonruimte verhuurt, waar het object zich bevindt, en om wat voor soort woonruimte het gaat. Dit soort informatie draagt ook bij aan een efficiënte vorm van handhaving.*
- *maximaal aantal nachten verhuren: Als een gemeente een registratieverplichting in de huisvestingsverordening opneemt, kan zij ook een maximum stellen aan het aantal nachten dat een woning per jaar te huur mag staan voor toeristische doeleinden. Hierbij is het wel van belang dat de gemeente onderbouwt waarom het invoeren van een maximaal aantal dagen per jaar noodzakelijk is en waarom de keuze is gevallen op dat maximum. Een uitzondering op dit maximum geldt voor bed & breakfasts. Hierbij is de hoofdbewoner namelijk aanwezig ten tijde van het verhuren waardoor eventuele overlast beperkt is.*
- *Het voorstel is om een (kosteloze) registratieplicht in te voeren en het maximaal aantal nachten te stellen op 75 per jaar.*

9. Verruiming hospitairegeling, verkamering in het centrum, woningdelen makkelijker maken

9.1 Huidige stand van zaken

Om meer woonruimten te creëren voor jongeren en starters stellen we voor de hospitairegeling te verruimen, meer kamerverhuur mogelijk te maken in het centrum en het delen van woningen makkelijker te maken.

9.2 Knelpunten

In de huidige regeling mogen eigenaren die zelf in hun woning wonen zonder toestemming één kamer verhuren aan één persoon. Eigenaren die op een ander adres wonen mogen zonder toestemming twee kamers verhuren (één persoon per kamer). Bij hospitaerverhuur verhuurt een bewoner een deel van de eigen woning aan maximaal één persoon.

9.3 Uitgangspunten voor de nieuwe huisvestingsverordening

9.3.1 *Het voorstel is om alle eigenaren in het centrum in staat te stellen zonder toestemming Twee kamers te verhuren aan één persoon per kamer.*

9.3.2 Het voorstel is om bij hospitaoverhuur de volgende voorwaarden te hanteren:

- Verhuur aan maximaal één huishouden

De hospita kamer wordt verhuurd aan maximaal één huishouden. Er mag één volwassene per kamer wonen. Of twee per kamer bij een huwelijk of geregistreerd partnerschap. Daarnaast gelden ook algemene regels voor kamerverhuur.

- Delen gemeenschappelijke voorzieningen

Gemeenschappelijke voorzieningen worden gedeeld met de huurder (keuken, douche of toilet)

- De verhuurder woont zelf ook in de woning
- De verhuurder gebruikt zelf minimaal 50% van de eigen woonruimte.
- Een huurder heeft gemiddeld minimaal 12 m² aan woonruimte.
- Elke huurder krijgt voor zijn huishouden een eigen huurcontract.
- De woning moet voldoen aan de eisen voor brandveiligheid.

10. Voorrang cruciale beroepsgroepen

10.1 Huidige stand van zaken

We willen in Dordrecht leraren, zorgmedewerkers en politieagenten met voorrang huisvesten. Dit hebben we reeds in de in maart 2023 vastgestelde Routekaart Wonen vastgelegd. In de prestatieafspraken 2024-2025 is met de woningcorporaties afgesproken om in het eerste half jaar van 2024 een pilot te starten om een nader te bepalen aantal mensen uit cruciale beroepsgroepen met voorrang aan een (nieuwbouw) sociale huurwoning te helpen. Indien deze pilot succesvol verloopt wordt dit uitgebreid en worden voorrangregels voor cruciale beroepsgroepen vastgelegd in beleidsregels of in de huisvestingsverordening.

10.2 Uitgangspunten voor de nieuwe huisvestingsverordening

10.2.1 Het voorstel is om, indien deze pilot succesvol verloopt leraren, zorgmedewerkers en politieagenten als voorrangscategorie vast te leggen in de huisvestingsverordening of hiervoor aparte beleidsregels op te stellen.

11. Mantelzorg

11.1 Huidige stand van zaken

Mantelzorg is nu een voorrangscategorie in de huisvestingsverordening. Dit betreft echter voorrang op een sociale huurwoning. Veel mantelzorg vindt ook plaats bij eigenaren. Er is (een nu nog geringe behoefte) om kleine woonunits te kunnen plaatsen op erven en in tuinen. Daarvoor heeft Dordrecht geen regeling vastgesteld.

11.2 Uitgangspunten voor de nieuwe huisvestingsverordening

11.2.1 Het voorstel is om in de huisvestingsverordening een speciale regeling op te nemen voor het plaatsen van kleine woningen op eigen erf, met duidelijke voorwaarden waaronder dit kan en mag.