

Aan
de gemeenteraad

Datum 15 april 2025
Zaaknummer 2025-0037869
Betreft Vaststellen huisvestingsverordening 2025

Vergadering van
Portefeuillehouder: Wim van der Kruijff
Begrotingsprogramma Groen, Duurzaam en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Strategie en Beleid - Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Auteur: Günter Weber
E-mail: gcm.weber@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit
de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht vast te stellen.

Raadsvoorstel
Wat is het doel?

Het doel is om de huisvestingsverordening en de daaraan gekoppelde beleidsregels en nadere regels vast te stellen, op basis van de in juni 2024 vastgestelde uitgangspunten en de aangenomen moties en amendementen.

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

De input van de raad is verwerkt

In juni 2024 zijn de uitgangspunten voor aanpassing van de huisvestingsverordening vastgesteld. Bij de vaststelling zijn drie amendementen en negen moties aangenomen. Twee moties werden verworpen. Bij het opstellen van deze huisvestingsverordening zijn (voor zover mogelijk en relevant) de aangenomen moties en amendementen verwerkt.

De belangrijkste wijzigingen in de huisvestingsverordening zijn:

- een nieuwe regionale regeling voor mensen die een opvanginstelling verlaten, met versoepelde toegangscriteria (beleidsregels verlaten instelling);
- versoepeling van regels ten aanzien van kamerverhuur en woningvorming;
- een experimentenregeling (kapstokregeling) om experimenten met betrekking tot de huisvestingsverordening mogelijk te maken met behulp van 'nadere regels'. Deze experimentenregeling willen we gebruiken om:
 - de vitale beroepsgroepen in de zorg, het onderwijs en de politie voorrang te kunnen geven;
 - meer daklozen aan een woning te kunnen helpen. We hebben een pilot 'wonen eerst' in voorbereiding, voortkomend uit de transitie 'van opvang naar wonen'. Informatie hierover volgt later dit jaar.

De experimentenregeling geeft ons de hierbij gewenste wendbaarheid en beleidsruimte.

In de bijlage 'Overzichtstabel uitgangspunten – moties – amendementen huisvestingsverordening Dordrecht' is per uitgangspunt uit de vastgestelde uitgangspuntennotitie, per ingebrachte motie of per ingebracht amendement aangegeven of, en hoe dit is verwerkt in de huisvestingsverordening.

Voorbeeld:

<u>Uitgangspunt / motie / amendement</u>	<u>Actie</u>
Uitgangspunt 2.3.1 ▪ Het voorstel is, indien mogelijk en haalbaar, de voorrangsground 'verlaten instelling' helemaal uit de voorrangregeling 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) instelling' voor de gehele regio op te stellen (inclusief Molenlanden en Alblasserwaard)	De voorrangsground 'verlaten instelling' staat nog steeds in de huisvestingsverordening. Voor 'verlaten instelling' is de regiobinding opnieuw geformuleerd in 'Beleidsregels over regionale uitstroom opvang- en begeleidingsinstellingen'. Artikel 2.1.11 verwijst naar deze beleidsregels. Deze eis is geschrapt De nieuwe regeling is vastgelegd in 'beleidsregels over regionale uitstroom opvang- en begeleidingsinstellingen'. Artikel 2.1.11 verwijst naar deze beleidsregels.
Uitgangspunt 2.3.2 Onze inzet is om met de corporaties (regionaal) af te spreken dat het aandeel woningen dat verloot wordt, ...	Hierover zijn wij in gesprek met de woningcorporaties. Dit moet worden opgenomen in het woonruimteverdeelsysteem (Woonkeus). Zie ook de moties 'Meer kans op een eigen woning' en 'Meer kans op een eigen woning'.

Nieuwe regionale regeling voor verlaten opvang- of begeleidingsinstelling

De nieuwe regionale regeling is opgesteld in samenwerking met gemeenten, corporaties en zorginstellingen in de zorgregio (Drechtsteden + Alblasserwaard). Belangrijkste wijzigingen zijn:

- het schrappen van de eis om voorafgaand aan opname in de instelling een zelfstandige woning te hebben bewoond;
- het verlagen van de eis van ingeschreven staan in één van de gemeenten van drie jaar naar één jaar.

Verhoging quoterings kamerverhuur

In de beleidsregel 'omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte' is onder andere de quoterings voor kamergewijs verhuurde panden geregeld. Uitgangspunt was verhogen van 2% naar 3% waar het kan en in het gebied waar 'wonen boven winkels' van toepassing is verhogen naar 10% (motie 'Help studenten en jongeren aan woonruimte').

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

Handhavingscapaciteit

Belangrijk punt bij het vaststellen van de huisvestingsverordening heeft vooral te maken met de vth-taken (vergunningverstrekking, toezicht en handhaving). Dit gebeurt tot nu toe bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZH). Vanwege bezuinigingen zijn er plannen om vergunningverstrekking, toezicht en handhavingstaken vanuit de huisvestingsverordening op termijn af te bouwen. Het is wenselijk dat de OZH deze taken blijft uitvoeren.

Negen gemeenten

De beleidsregel 'uitstroom opvanginstellingen' is een regionale regeling die geldt voor de zorgregio (Drechtsteden + Alblasserwaard). Het betreft negen gemeenten die allemaal deze beleidsregels zullen hanteren. Negen colleges zullen dit moeten vaststellen. Mandaat voor de beoordeling van en beslissing over aanvragen om in aanmerking te komen voor deze regeling ligt bij Team Specials van de gemeente Dordrecht. Elke gemeente dient een mandaatbesluit te nemen hierover. De bedoeling is dat deze regeling identiek wordt vastgesteld in elke deelnemende gemeente.

Onmogelijkheid te werken met jongeren- en campuscontracten

Verhoging van de quoterings voor kamerverhuur in het gebied waar 'wonen boven winkels' geldt kan niet in combinatie met een verplichting alleen woonruimte tijdelijk te verhuren aan jongeren en studenten. De Wet vaste huurcontracten maakt voor tijdelijke contracten alleen uitzonderingen voor studenten. Jongeren die niet studeren moeten bij particuliere verhuur in principe een vast huurcontract krijgen (met uitzondering van zgn. jongerencontracten die gehanteerd worden door woningcorporaties). In de beleidsregel wordt wel een verhoging naar 10% voorgesteld, maar zonder de verplichting uitsluitend aan jongeren en studenten te verhuren.

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

Bij de totstandkoming van de huisvestingsverordening is gesproken met alle gemeenten in de zorgregio. De huisvestingsverordening is getoetst door de Juridische Adviesgroep Regelgeving. Voor de aanpassing van de beleidsregels verlaten opvanginstelling is inbreng gekomen van woningcorporaties, zorginstellingen en de zorgregiogemeenten, de Dordtse Adviesraad Sociaal en de verandergroep woonregels.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Huisvestingsverordening Dordrecht per 1 juli 2023.](#)

[Vaststellen uitgangspunten aanpassing huisvestingsverordening.](#)

Hoe wordt dit betaald?

Niet van toepassing.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Na het raadsbesluit treedt de huisvestingsverordening in werking (per 1 juni).

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad 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 :

de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van