

Aan
de gemeenteraad

Datum
Zaaknummer 2022-0001922

Betreft Vaststellen wijzigingsverordening Huisvestingsverordening
gemeente Dordrecht 2019

Vergadering van
Portefeuillehouder: Marco Stam
Begrotingsprogramma Groen en Ruimtelijk Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Stad - Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw & Wonen
Auteur: Saskia Kaarsgaren
E-mail: s.kaarsgaren@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de 'Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht, 1e wijziging' vast te stellen.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

De Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht 2019 is op 28 mei 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht wordt invulling gegeven aan de Huisvestingswet. De Huisvestingswet biedt gemeenten instrumenten om in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Bij de invoering in 2019 is toegezegd de voorrangsregeling nogmaals kritisch tegen het licht te houden en daarbij met name te kijken naar nieuwe groepen die een beroep doen op de regeling. Het onderzoek 'Wonen voor Iedereen' uit 2020 is hiervan het resultaat. Conclusie van dit onderzoek is dat de huidige voorrangsregeling goed functioneert, maar dat een kleine groep met een urgente huisvestingsopgave niet in aanmerking komt. Dit is aanleiding om een aanvullend artikel op te nemen in de huisvestingsverordening over contingentafspraken (artikel 2.1.19). Ook de bestaande voorrangsregeling is op een aantal punten gewijzigd, enerzijds met als doel oneigenlijk gebruik te beperken en anderzijds bestaande knelpunten in de uitvoering weg te nemen.

Ook wordt met de huisvestingsverordening uitvoering gegeven aan artikel 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). In 2018 zijn op verzoek van de raad vier gebieden aangewezen door het ministerie waar we middels deze wet selectieve woontoewijzing toe mogen passen op de woningen van de woningcorporaties Trivire en Woonbron: Lijnbaan, Vogelbuurt en de twee wooncomplexen Aardappelmarkt en Eisingahof. In maart 2022 verloopt het besluit voor toepassing van artikel 10 Wbmgp in de aangewezen gebieden. Vooruitlopend op een nieuw besluit, waar de aanvraag inmiddels voor is ingediend, zijn de gebieden waar deze aanvraag op van toepassing is opgenomen in de wijzigingsverordening.

Het feit dat de huisvestingsverordening opnieuw wordt vastgesteld is aangegrepen om ook een

aantal andere wijzigingen door te voeren. Het gaat veelal om verduidelijking (o.a. uitbreiding van de begrippenlijst) en/of technische aanpassingen.

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

Nieuwe inzichten en ontwikkelingen vragen om een aanpassing van de huisvestingsverordening. De voorgestelde aanpassing worden hieronder nader toegelicht. De 'was-wordt tabel' die als bijlage bij de stukken zit bevat een totaaloverzicht van de aanpassingen.

De aanpassingen betreffen:

1. aanpassingen die voortkomen uit nieuwe inzichten;
2. aanpassingen die voortkomen uit nieuwe wet- en regelgeving;
3. technische aanpassingen.

Ad 1. Aanpassingen die voortkomen uit nieuwe inzichten

In 2020 is in opdracht van de Regiegroep Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen en de Bestuurlijke Werkgroep Bouwen en Wonen inzichtelijk gemaakt welke doelgroepen met een zorgvraag een beroep doen op een reguliere sociale huurwoning in de Drechtsteden. De uitkomsten van dit onderzoek 'Wonen voor Iedereen' zijn als onderdeel van de raadsinformatiebrief 2020-0157242 met de raad gedeeld. Het onderzoek heeft inzichtelijk gemaakt dat aanpassing van het hoofdstuk 'Verdeling van woonruimte' op een aantal punten wenselijk is.

Eind 2020/begin 2021 is door twee regionale werkgroepen advies uitgebracht. De werkgroep Voorrangregeling heeft gekeken naar de urgentieregeling. De werkgroep Contingentafspraken heeft gekeken naar mogelijkheden om (boven)regionale afspraken te maken over doelgroepen die tussen wal en schip vallen. De uitkomsten van beide werkgroepen maken onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

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 zes van de zeven Drechtsteden gemeenten is daarom de paragraaf die betrekking heeft op de toekenning van voorrang bij woonruimteverdeling gelijkloidend (Hardinxveld-Giessendam valt in een andere woningmarktregio). Vrijwel alle woningcorporaties actief in de Drechtsteden hanteren een gemeenschappelijk woonruimteverdelingssysteem (Woonkeus) en er is in de Drechtsteden sprake van één organisatie voor de beoordeling van de aanvragen voor het toekennen van voorrang (Platform Uitvoering Voorrangregeling).

Maatschappelijke binding van twee naar drie jaar (artikel 1.1)

Maatschappelijke binding is een randvoorwaarde om in aanmerking te komen voor de voorrangregeling. Uitzonderingen hierop zijn de woningzoekenden die op basis van de wet recht hebben op urgentie. In de de vigerende verordening wordt uitgegaan van een verblijf in de regio van minimaal twee jaar. De wijzigingsverordening gaat uit van een periode van drie jaar. Uitgangspunt is dat een woonprobleem -met voorrang- moet worden opgelost daar waar het buiten de regio Drechtsteden is ontstaan. Daarnaast is het vanwege het beperkte aantal vrijkomende betaalbare woningen onmogelijk om in de Drechtsteden woonproblemen van buiten de regio met voorrang op te lossen zonder dat het aanbod op de sociale huurwoningmarkt vastloopt.

Toevoegen van weigeringsronden voor voorrang (artikel 2.1.5)

In het voorstel zijn drie extra weigeringsgronden opgenomen in relatie tot de voorrangverklaring. Men komt niet in aanmerking op het moment dat:

- sprake is van onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning);
- men niet beschikt over een vaste woon of verblijfsplaats;
- men na het ontstaan van de nood situatie een sociale huurwoning heeft geweigerd.

Als sprake is van inwoning kan ook geen aanspraak gemaakt worden op de voorrangregeling. Deze weigeringsgrond staat al in de huidige verordening en wordt in de toekomst voortgezet.

Vervangen grond 'Einde duurzame relatie' door 'Dreigende dakloosheid van (een) minderjarig(e) kind(eren)' (artikel 2.1.9)

Het aantal aanvragen met als grond 'einde duurzame relatie' neemt jaarlijks toe. Het verbreken van een relatie mag niet de grondslag zijn voor het verstrekken van voorrang. Het gaat om het voorkomen van dakloosheid van minderjarige kinderen. Deze aanpassing geeft duidelijkheid over de grondslag van de regeling en leidt naar verwachting tot minder oneigenlijke aanvragen. De aanvrager (ouder) moet net als in de huidige regeling aantoonbaar de volledige zorg op zich nemen en moet aantoonbaar gedwongen zijn de huidige woning te verlaten.

Aanvullende voorwaarden voor de uitstroom uit instellingen (artikel 2.1.11)

Bewoners die een instelling verlaten hebben - onder voorwaarden - recht op voorrang. Om te voorkomen dat cliënten na een kort verblijf aanspraak maken op dit recht wordt als aanvullende voorwaarde toegevoegd dat de aanvrager minimaal 6 maanden aaneengesloten opgenomen is geweest, tenzij sprake is van opname in een instelling gericht op begeleiding van slachtoffers van huiselijk geweld.

Versoepeling eisen voor jongeren die uitstromen uit beschermd wonen instellingen (artikel 2.1.11)

Jongeren die een beschermd wonen instelling verlaten voldoen in de praktijk veelal niet aan de voorwaarde dat zij in het verleden over zelfstandige woonruimte moeten hebben beschikt. Hiermee stagneert de uitstroom uit beschermd wonen instellingen. In het voorstel is daarom deze voorwaarde voor jongeren tot 27 jaar losgelaten. Met de leeftijdsgrens tot 27 jaar wordt aangesloten bij diverse regelingen in de Participatiewet.

Huisvesten zorg-doelgroepen middels contingentafspraken (2.1.19)

Om maatwerk te kunnen bieden aan zorg-doelgroepen die geen aanspraak kunnen maken op de voorrangregeling, maar die wel dringend woonruimte nodig hebben worden jaarlijks regionale contingentafspraken gemaakt met de woningcorporaties. De hoogte en verdeling van de aantallen woningen die op deze manier beschikbaar worden gesteld door de woningcorporaties worden jaarlijks in overleg tussen gemeenten en corporaties in afstemming met zorgpartners vastgesteld binnen de Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen (HKG). Deze afspraken worden geborgd in de lokale prestatieafspraken.

Aanpassing screeningsgebieden in het kader van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (artikel 2.2.1)

In 2018 zijn op verzoek van de raad vier gebieden aangewezen door het ministerie van BZK waar we middels artikel 10 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) selectieve woontoewijzing toe mogen passen op de woningen van de woningcorporaties Trivire en Woonbron: Lijnbaan, Vogelbuurt en de wooncomplexen Aardappelmarkt en Eisingahof, met als doel de leefbaarheid in deze kwetsbare buurten en complexen te verbeteren.

Dit betekent dat nieuwe huurders (vanaf 16 jaar) in die gebieden een huisvestingsvergunning nodig hebben om er te mogen wonen. Onderdeel van de aanvraag voor een huisvestingsvergunning is een politiecreening op overlastgevend en crimineel gedrag (in de woonomgeving). Als de burgemeester op basis van de politiecreening een gegrond vermoeden heeft dat het huisvesten van de aanvrager zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in dat complex kan de huisvestingsvergunning worden geweigerd. Ook is het mogelijk dat er voorwaarden worden meegegeven aan de huisvestingsvergunning.

Op 29 maart 2022 verloopt de huidige gebiedsaanwijzing. Vooruitlopend op de nieuwe gebiedsaanwijzing (zaaknummer 2021-0138302) is het complex aan de Aardappelmarkt (32 woningen) geschrapt als screeningsgebied en is het complex Witte de Withstraat, Maarten Harpertsz. Trompweg toegevoegd als nieuw screeningsgebied (200 woningen). Daarnaast zijn drie straten in de Vogelbuurt toegevoegd: Fuutstraat, Waterhoenstraat, Meerkoetstraat (totaal 102 woningen) en één straat in het Lijnbaangebied: Noordergang (16 woningen). De toegevoegde straten in de Vogelbuurt en het Lijnbaangebied zijn onbedoeld niet opgenomen in de huidige huisvestingsvergunning, terwijl ze wel deel uitmaken van het gebied. De voorgestelde wijzigingen zijn het gevolg van een evaluatie die in 2021 met de betrokken partners is uitgevoerd. De raad heeft op 9 november 2021 kennis genomen van de evaluatie van de regeling en besloten een

nieuwe aanvraag in te dienen bij het de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor de toepassing van artikel 10 Wbmgp.

Vergroten toepassingsgebied vergunningstelsel wijzigingen in de woningvoorraad (3.1 en 3.3)

De vigerende huisvestingsverordening is alleen van toepassing op gebouwen die woonruimte bevatten. Het is echter wenselijk dat het vergunningstelsel ook van toepassing is op gebouwen waar woningvorming op grond van de bestemming mogelijk is. Daarbij valt te denken aan (voormalige) kantoor- en bedrijfspanden of maatschappelijk vastgoed. Het verruimen van het werkingsgebied tot de gebouwen waar permanente bewoning mogelijk is zonder dat afgeweken hoeft te worden van het bestemmingsplan/omgevingsplan voorkomt dat in dergelijk panden te kleine woningen/kamers worden gerealiseerd zonder berging en/of buitenruimte.

Ad 2. Aanpassingen die voortkomen uit nieuwe wet- en regelgeving

Definitie 'inkomensgrens' aangepast (artikel 1.1 en 2.1.2)

Het betreft de inkomensgrens om aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring. In het voorstel wordt aangesloten bij de inkomensgrens in de Woningwet. Het toewijzingsbeleid van corporaties hangt samen met de Woningwet waardoor dit een voor de hand liggende grens is die door veel gemeenten wordt gehanteerd. De huidige verordening gaat uit van het rekeninkomen zoals genoemd in de Wet op de huurtoeslag. Per 1-1-2020 zijn de maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag komen te vervallen. Hierdoor wordt de huurtoeslag geleidelijker afgebouwd en is de situatie verdwenen dat ineens de volledige huurtoeslag wegvalt als gevolg van een beperkte stijging van het inkomen. Dit maakt de huidige definitie voor 'inkomen' minder bruikbaar voor de huisvestingsverordening.

Nieuw artikel over behoud inschrijfduur bij jongerencontracten en tijdelijke huurovereenkomsten (2.1.20)

Op grond van artikel 7:274 c lid 2 BW behoudt een jongere die een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangaat zijn inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte. Onder een jongere wordt verstaan een persoon van 18 tot en met 27 jaar. Voor jongeren die na afloop van het jongerencontract willen doorstromen naar reguliere sociale huurwoningen geldt dat zij tijdens het jongerencontract inschrijfduur kunnen opbouwen. Eventuele bestaande inschrijfduur blijft behouden. De positie van deze huurders op de wachtlijst verslechtert dus niet door het aanvaarden van het jongerencontract.

Op 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 van kracht geworden. De meest fundamentele wijziging die de nieuwe wet meebrengt is de introductie van tijdelijke huurovereenkomsten in artikel 7:271 lid 1 BW die zonder opzegging en rechterlijke tussenkomst eindigen. Deze nieuwe vorm van tijdelijke verhuur van woonruimte voorkomt dat een huurder na ommekomst van de (tijdelijke) huurovereenkomst aanspraak kan maken op huurbescherming.

Om het beoogde doorstromingseffect te hebben, is het noodzakelijk dat in de huisvestingsverordening wordt opgenomen dat aangaan van een jongeren- of tijdelijk contract niet leidt tot het verliezen van de opgebouwde inschrijfduur. In dit nieuwe artikel wordt dat geborgd.

Opnemen bedragen bestuurlijke boete (artikel 5.5)

Om een bestuurlijke boete op te kunnen leggen aan overtreding van de voorschriften die we stellen in het kader van de Wbmgp moet volgens recente jurisprudentie van de bestuursrechter niet alleen de bevoegdheid vermeld worden in de verordening maar ook het op te leggen bedrag. Met het opnemen van de bestuurlijke boete en de hieraan verbonden boetebedragen wordt hieraan tegemoet gekomen.

Invoeren regeling opkoopbescherming (nieuwe regeling, mogelijk nog toe te voegen)

Vanaf 1 januari 2022 krijgen gemeenten de mogelijkheid gebruik te maken van de 'tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming'. Dit is een instrument dat het voor gemeenten mogelijk maakt om gebieden en woningmarktsegmenten aan te wijzen, waarin het verboden is voor investeerders om goedkope en middeldure woningen te kopen van eigenaar-bewoners en deze vervolgens te verhuren. In buurten waar goedkope en middeldure koopwoningen schaars zijn, kan de opkoop voor verhuur van deze woningen leiden tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor bepaalde groepen, omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning. De

regeling opkoopbescherming dient in de huisvestingsverordening te worden opgenomen.

De invoering van de regeling opkoopbescherming wordt als apart voorstel voorgelegd gelijktijdig met de behandeling van dit wijzigingsvoorstel. Indien besloten wordt tot invoering van de regeling zal aan de hand van de VNG-modelverordening die in januari 2022 aan de gemeenten wordt verzonden een paragraaf toegevoegd worden aan de wijzigingsverordening. Deze aangepaste wijzigingsverordening zal vervolgens opnieuw aan het college worden voorgelegd voor besluitvorming.

Om vertraging in het besluitvormingsproces rondom de huisvestingsverordening te voorkomen is er voor gekozen het voorstel Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht 2019 alvast ter besluitvorming aan te bieden.

Ad 3. Technische aanpassingen

Het betreft:

- het toevoegen en verduidelijken van begrippen;
- het verplaatsen/herschikken van passages ten behoeve van de leesbaarheid;
- actualisatie van verouderde terminologie;
- het verwijderen van artikelen die betrekking hebben op de uitvoering
- het omnummeren van artikelen;
- beter leesbare kaarten in de bijlagen.

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

Door een aantal zorgpartijen, waaronder het Leger des Heils, is aangegeven dat twee voorwaarden om in aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring mogelijk effect hebben op de in- en uitstroom van de maatschappelijke opvang. Het gaat om:

1. De maatschappelijke bindingseis met de regio die van twee naar drie jaar is verhoogd. Hierdoor komen inwoners pas later in aanmerking voor een voorrangsverklaring.
2. De woningzoekende dient tenminste 6 maanden te staan ingeschreven in een instelling voordat hij/zij in aanmerking komt voor een voorrangsverklaring.

Beide aspecten kunnen de uitstroom de opvang vertragen. Hier ligt een belangrijke taak voor zorgaanbieders om dit samen met cliënten in beeld te brengen. In de Toegangspoort Nieuwe Start werken maatschappelijk partners sinds 1 januari 2021 samen, zodat mensen die dak- en thuisloos zijn of dreigen te raken, sneller een passend traject kunnen gaan volgen dat hen helpt een stabiel bestaan op te bouwen. Ook de contingentregeling is een instrument om te voorkomen dat cliënten tussen wal en schip raken. Of de genoemd risico's zich daadwerkelijk gaan voordoen wordt meegenomen in de evaluatie.

Deadlines

Op 29 maart 2022 verloopt de huidige aanwijzing voor toepassing van artikel 10 Wbmgp in de aangewezen gebieden. Op 9 november 2021 heeft de raad een nieuwe aanvraag gedaan voor gebiedsaanwijzing. De aanvraag betreft een verlenging voor het wooncomplex Eisingahof en de buurten Lijnbaan en Vogelbuurt, en nieuw verzoek voor het gebied Witte de Withstraat / Maarten Harpertsz. Trompweg, zodat aanvullende eisen aan woningzoekenden kunnen worden gesteld in het kader van overlastgevend en crimineel gedrag. De voorgestelde wijzigingen in de huisvestingsverordening houden rekening met deze nieuwe aanvraag. Om uitvoering te kunnen geven aan de nieuwe aanwijzing Wbmgp is het van belang dat de huisvestingsverordening in maart gepubliceerd wordt.

De uitvoering van de voorrangsregeling betreft een regionale regeling. Het is daarom van belang dat alle zes betrokken gemeenten gelijktijdig de aanpassingen in de huisvestingsverordening doorvoeren. Regionaal is afgesproken aan te sturen op publicatie in maart 2022.

Uitstel in het besluitvormingsproces betekent dat zich knelpunten kunnen voordoen in de uitvoering van de Wbmgp en de regionale voorrangsregeling.

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

Sinds begin 2021 is gewerkt aan het wijzigingsvoorstel voor 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 die in deze paragraaf worden voorgesteld 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 BZK 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.

Inspraaktermijn en zienswijzen

De wijzigingsverordening heeft in de periode van 11 oktober tot 19 november 2021 ter inzage gelegen voor inspraak.

De Huisvestingswet schrijft voor dat in ieder geval gemeenten in de woningmarktregio worden betrokken bij de totstandkoming van de huisvestingsverordening. De colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de woningmarktregio's 'Drechtsteden Hoekse Waard' en 'Woongaard' zijn schriftelijk geïnformeerd over de voorgenomen wijzigingen en de mogelijkheid hun zienswijze hierop te geven.

De provincie Zuid-Holland heeft in haar rol als toezichthouder eveneens bericht ontvangen van de voorgenomen wijzigingen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

2019_GDD_B&W_00471 - 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;
2019_GDD_B&W_00285 - Vaststellen Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht - Raadsvoorstel;

Hoe wordt dit betaald?

De aanpassingen in de huisvestingsverordening hebben geen financiële consequenties.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

De wijzigingsverordening Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht 2019 zal gepubliceerd worden en daarmee van kracht worden.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van inzake Vaststellen wijzigingsverordening Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht 2019;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

de 'Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht, 1e wijziging' vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Concept Raadsbesluit DROP wijziging Huisvestingsverordening v121221.docx