

## Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht, 1e wijziging

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 8 februari 2022;

gelet op Hoofdstuk 1, paragraaf 3 van de Huisvestingswet 2014;

b e s l u i t :

vast te stellen de navolgende

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht, 1e wijziging

### Artikel I Wijziging verordening

De Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht wordt als volgt gewijzigd.

A. In artikel 1.1 komt als volgt te luiden:

#### Artikel 1.1 Begripsbepalingen

- a. berging: een van buiten de woning toegankelijke, afsluitbare, regenwerende bergruimte met een vloeroppervlakte van minimaal 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m. Deze berging dient op eigen erf en indien mogelijk inpandig te zijn gerealiseerd;
- b. Basis Registratie Personen: de basisregistratie zoals bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- c. buitenruimte: een direct vanuit de woning te betreden tuin, balkon of (dak)terras per woning met een grond-/vloeroppervlakte van ten minste 4 m<sup>2</sup> en een breedte van ten minste 1,5 m;
- d. calamiteit: een van binnen of van buiten komend onheil, dat onvoorzienbaar is en niet door verwijtbaar handelen van de bewoner(s) is veroorzaakt;
- e. datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- f. DG&J: het openbaar lichaam Dienst Gezondheid & Jeugd Zuid-Holland Zuid;
- g. GO: gebruiksoppervlakte op basis van de meetinstructie NEN 2580. Hierbij worden meegeteld de gebruiksoppervlakte wonen, overige inpandige ruimten en gebouwgebonden buitenruimte;
- h. het college: het college van burgemeester en wethouders;
- i. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- j. huishoudinkomen: huishoudinkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- k. huisvestingsprofiel: de omschrijving van het type huisvesting waarvoor een woningzoekende met een voorrangverklaring in aanmerking komt;
- l. huisvestingsvergunning: de vergunning zoals bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014;
- m. ingezetene: degene die volgens de inschrijving in de Basis Registratie Personen woonachtig is in een gemeente in de regio en feitelijk diens hoofdverblijf heeft in een voor bewoning aangewezen woonruimte;
- n. inkomensgrens: de maximale inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- o. inwoning: het bewonen van een deel van een woonruimte, die door een ander huishouden – tevens eigenaar - als hoofdbewoner in gebruik is;
- p. lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen: lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen van door de gemeente gecontracteerde aanbieders die ondersteuning leveren met een verblijfscomponent waarvan de cliënten op basis van art. 2.1.11 in aanmerking kunnen komen voor voorrang;
- q. maatschappelijke binding: er is sprake van maatschappelijke binding als de aanvrager ten minste drie jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de regio.

- r. mantelzorg: zorg zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- s. meergezinswoning: elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze laatsten zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur;
- t. niet-commerciële doeleinden: doeleinden zonder winstoogmerk;
- u. omzetten van woonruimte: het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 21 lid 1 onderdeel c van de Huisvestingswet 2014;
- v. onttrekking: het onttrekken van woonruimte als bedoeld in artikel 21, onderdeel a van de Huisvestingswet 2014;
- w. onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet;
- x. onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- y. PUV (Platform Uitvoering Voorrangregeling): overlegorgaan voor toedeling van voorrangskandidaten aan woningcorporaties. In het PUV zijn vertegenwoordigd: de woningcorporaties, de ambtenaar die door het college gemandateerd kan worden te beslissen op aanvragen voor voorrang, de Dienst Gezondheid & Jeugd Zuid Holland Zuid / Specialistisch Team Wonen (DG&J Specialistisch Team Wonen) en de Sociale Dienst Drechtsteden;
- z. regio: gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht;
- aa. register van woningzoekenden: gegevens van woningzoekenden zoals vastgelegd door de woningcorporaties in de Drechtsteden;
- ab. samenvoeging: samenvoegen van woonruimtes als bedoeld in artikel 21 lid 1 onderdeel b van de Huisvestingswet 2014;
- ac. splitsingsvergunning: de vergunning om een gebouw als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet te splitsen in appartementsrechten;
- ad. standplaats: het daaromtrent in artikel 1 lid f van de Huisvestingswet bepaalde;
- ae. verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014;
- af. voorrangsverklaring: verklaring op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking kan komen voor de toewijzing van een woonruimte;
- ag. woningcorporatie: een toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die sociale huurwoningen exploiteert;
- ah. woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 lid 1 onderdeel d van de Huisvestingswet 2014;
- ai. woningzoekende: volwassene (18 jaar en ouder) in het bezit van de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel, die is ingeschreven in het register van woningzoekenden;
- aj. woonprofiel: het woonprofiel geeft aan welke woonruimte voor de aanvraag passend wordt geacht;
- ak. woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub l van de Huisvestingswet bepaalde;
- al. woonruimtevoorraad: gebouwen of delen van gebouwen die op enig moment bestemd zijn voor bewoning zonder dat hiervoor afgeweken hoeft te worden van het bestemmingsplan/omgevingsplan;
- am. woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats, in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend;
- an. WOZ-waarde: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.

B. Artikel 2.1.1 en 2.1.2 komen te luiden:

**Artikel 2.1.1 Voorrangsverklaring**

1. Het college kan een voorrangsverklaring verstrekken op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking komt voor de toewijzing van een woonruimte.
2. Tot de in lid 1 genoemde categorieën woningzoekende behoren:
  - 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.
3. Het college kan zijn bevoegdheid als bedoeld in lid 1 mandateren aan de voorzitter van het PUV.

#### **Artikel 2.1.2 Toegang tot de voorrangsregeling**

Het college kan een voorrangsverklaring verstrekken indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Voor een voorrangsregeling komen in aanmerking de woningzoekenden die:
  - a. een inkomen hebben onder de inkomensgrens met uitzondering van de categorie woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder a indien sprake is van een WMO-indicatie op medische basis, f en g en
  - b. maatschappelijk binding hebben, met uitzondering van de categorieën woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder b, f en g en
  - c. beschikken over zelfstandige woonruimte in de regio, met uitzondering van de categorieën woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder b en f. Voor woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder e geldt dat zij vóór hun opname in een instelling over zelfstandige woonruimte in de regio hebben beschikt met uitzondering van jongeren tot 27 jaar of indien terugkeer naar de plaats van herkomst aantoonbaar tot een (levens)bedreigende situatie leidt.
2. Voor de categorieën woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder a en c geldt dat aanvrager aantoonbaar zelf al het mogelijke heeft gedaan om een oplossing te vinden voor zijn huisvestingsprobleem.

C. Artikel 2.1.3 word als volgt gewijzigd:

- a. In lid 1 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
- b. lid 2 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college' en wordt na het woord 'volledig' de woorden 'en naar waarheid' ingevoegd.

D. In artikel 2.1.4 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.

E. Artikel 2.1.5 komt te luiden:

#### **Artikel 2.1.5 Weigeringsgronden voorrangsverklaring**

De voorrangsverklaring wordt geweigerd in de volgende gevallen:

- a. de woningzoekende heeft op grond van artikel 2.1.1 van de verordening geen toegang tot de voorrangsregeling;
- b. de aanleiding om voorrang bij de woningtoewijzing te vragen, is door eigen handelen veroorzaakt en was voorzienbaar. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt in situaties waarin sprake is van een verstandelijke stoornis of beperking;
- c. de woningzoekende wordt in staat geacht het huisvestingsprobleem zelf op te lossen;
- d. de aanvrager wordt in staat geacht zonder voorrang binnen een redelijke termijn aan geschikte woonruimte te komen.
- e. de aanvrager heeft in de periode van 3 jaar voorafgaand aan de aanvraag, om dezelfde reden, al een aanvraag ingediend;
- f. de aanvrager woont in een onderkomen dat formeel geen zelfstandige woonruimte is, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 2.1.11;
- g. de aanvrager is inwonend;
- h. de aanvrager heeft geen vaste woon- of verblijfplaats, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 2.1.10 of artikel 2.1.14;
- i. de woningzoekende heeft na het ontstaan van de noodsituatie die de aanleiding vormt voor de urgentieaanvraag een sociale huurwoning geweigerd.

F. Artikel 2.1.7 leden 2, 3 en 4 komen te luiden:

2. Een aanvraag om voorrang bij woningtoewijzing van medische aard wordt voor gemotiveerd advies voorgelegd aan het PUV.
3. Het PUV kan zich op medisch terrein laten adviseren door een medisch adviesbureau of door de DG&J.
4. De aanvrager komt niet in aanmerking voor een voorrangsverklaring op medische indicatie, indien hij op het moment van het betrekken van de huidige woning al een medisch probleem had als genoemd in lid 1 van dit artikel.

G. In artikel 2.1.9 wordt lid 5 als aanhef 'Voorrangscriteria sociale indicatie' ingevoegd. In de tabel van artikel 2.1.9 lid 5 komen onderdelen b en c te luiden:

b. financiële nood	door een onvoorziene, niet verwijtbare daling van het huishoudinkomen dreigt aanvrager dakloos te worden.
c. dreigende dakloosheid van (een) minderjarig(e) kind(eren)	er is sprake van acute dreiging van dakloosheid van (een) minderjarig(e) kind(eren), waarbij de aanvrager aantoonbaar de volledige zorg draagt en aantoonbaar gedwongen is de woning te verlaten. Zodra één van de ouders van het kind/de kinderen in woonruimte kan voorzien kan geen aanspraak worden gemaakt op voorrang.

H. Artikel 2.1.10 wordt als volgt gewijzigd:

- a. lid 1 komt te luiden:
  1. Indien de woning als gevolg van een calamiteit onbewoonbaar is geworden en niet hersteld kan worden, ontstaat er een directe noodzaak tot herhuisvesting van de dakloos geworden bewoner(s). Het college stelt vast of en in hoeverre de woning nog bewoonbaar is. Indien de woning niet meer te bewonen is, wordt/ worden de dakloos geworden bewoner(s) gehuisvest indien niet via een verzekering huisvesting elders kan worden verkregen.
- b. In lid 2 wordt 'materiele' gewijzigd in 'materiële'.

I. Artikel 2.1.11 komt te luiden:

**Artikel 2.1.11 Voorranggronden: verlaten instelling**

1. De aanvrager komt voor een voorrangsverklaring op basis van het verlaten van een opvang- en begeleidingsinstelling in aanmerking indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:
  - a. de aanvrager is opgenomen geweest in een opvang- en begeleidingsinstelling, die vermeld is op de lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen en;
  - b. de aanvrager 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 aanvrager beschikte vóór zijn opname aantoonbaar over zelfstandige huisvesting in de regio, met uitzondering van jongeren tot 27 jaar en;
  - d. de voorrangsverklaring wordt aangevraagd door de opvang- en begeleidingsinstelling en;
  - e. 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.
2. Van de voorwaarde van maatschappelijke binding aan de regio is ontheffing mogelijk indien terugkeer naar de plaats van herkomst aantoonbaar tot een (levens)bedreigende situatie zou leiden of kunnen leiden, of indien terugkeer aantoonbaar niet haalbaar is;
3. De aanvrager komt voor een voorrangsverklaring op basis van het verlaten van een penitentiaire instelling in aanmerking onder de volgende voorwaarden:
  - a. de aanvrager heeft wegens terugkeer uit detentie zelfstandige woonruimte nodig, en
  - b. de aanvrager beschikte vóór zijn detentie aantoonbaar over zelfstandige woonruimte in de regio, en
  - c. de voorrangsverklaring wordt aangevraagd door het 'Platform nazorg ex-gedetineerden'.
4. Een aanvraag om voorrang bij de woningtoewijzing in verband met het verlaten van een instelling wordt voor een gemotiveerd advies voorgelegd aan het PUV.
5. Het PUV kan zich laten adviseren door de DG&J.

J. De artikelen 2.1.12, 2.1.13 en 2.1.14 komen te luiden:

**Artikel 2.1.12 Voorranggronden: herstructurering**

Degene die gedwongen is zijn woning voorgoed te verlaten in verband met een concreet herstructureringsplan of een plan om verstrekkende maatregelen te treffen dat is opgenomen in de prestatieafspraken voor een bepaald jaar, komt in aanmerking voor voorrang bij de toewijzing van een woning.

**Artikel 2.1.13 Voorranggronden: sloop**

De bewoner van een woning die gesloopt wordt komt in aanmerking voor voorrang bij de toewijzing van een woning die in het bezit is van de woningcorporatie van wie hij de te slopen woning huurt op moment dat een vergunning verstrekt is voor de sloop.

**Artikel 2.1.14 Voorranggronden: verblijfsgerechtigden**

Een aanvrager komt in aanmerking voor een voorrangsverklaring indien de aanvraag voortvloeit uit de taakstelling die de gemeente is opgelegd op grond van de artikelen 28, 29 en 30 van de Huisvestingswet.

K. De titel van artikel 2.1.15 komt te luiden: 'Voorrangsgronden: beschikbaar krijgen zeer schaarse woningen'.

L. Artikel 2.1.16 vervalt onder vernummering van artikel 2.1.17 tot 2.1.16

M. Artikel 2.1.16 komt te luiden:

**Artikel 2.1.16 Inhoud van de voorrangsverklaring**

Het college vermeldt in een voorrangsverklaring de volgende zaken:

- a. de naam en de contactgegevens van de aanvrager;
- b. de datum van de aanvraag zoals bedoeld in artikel 2.1.3;
- c. het huisvestingsprofiel dat voor de desbetreffende woningzoekende van toepassing is, onder de mededeling dat de voorrang beperkt is tot woonruimte die past binnen het huisvestingsprofiel;
- d. de termijn waarbinnen van de voorrangsverklaring gebruik kan worden gemaakt;
- e. voor welke gemeenten de voorrangsverklaring geldt.

N. Artikel 2.1.18 vervalt onder vernummering van artikelen 2.1.19 en 2.1.20 tot 2.1.17 en 2.1.18.

O. Artikel 2.1.17 wordt als volgt gewijzigd:

- a. lid 1 komt te luiden:
  1. Het college bemiddelt bij eigenaren van woonruimte om te bewerkstelligen dat woningzoekenden met een voorrangsverklaring een woonruimte verkrijgen overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1.16, onder c, d, en e.
- b. In lid 2 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.

P. Artikel 2.1.18 wordt als volgt gewijzigd.

- a. In lid 1 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
- b. In lid 2 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
- c. Aan artikel 2.1.18 lid 2 wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:
  - c. de aanvrager niet in staat blijkt om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien.
- d. In lid 3 sub a wordt '2.1.17' gewijzigd in '2.1.16 onder c'.
- e. In lid 4 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college' en '2.1.17 onder e' gewijzigd in '2.1.16 onder e'.
- f. Na lid 4 wordt een lid toegevoegd, luidende:
  5. Het college kan zijn bevoegdheid als bedoeld in lid 1, 2 en 4 mandateren aan de voorzitter van het PUV.

Q. Na artikel 2.1.18 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

**Artikel 2.1.19 Huisvesten zorg-doelgroepen middels contingentafspraken**

- a. Het college maakt jaarlijks contingentafspraken, met onder andere de woningcorporaties, over de hoeveelheid van de voor verhuur vrijkomende woonruimte, die in het kader van de uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang, residentiële instellingen voor verslavingszorg, geestelijke gezondheidszorg, Jeugdzorg (met verblijf) en de huisvesting van ex-gedetineerden en van zorg-doelgroepen die geen aanspraak kunnen maken op de voorrangregeling, gericht wordt toegewezen.
- b. Woningcorporaties verantwoorden jaarlijks aan het college over de wijze waarop het eerste lid wordt ingevuld. Deze verantwoordingsrapportage wordt binnen 3 maanden na afsluiting van het jaar aan het college aangeboden.
- c. Borging van de afspraken als bedoeld in de leden 1 en 2 vindt plaats in de lokale prestatieafspraken.

**Artikel 2.1.20 Behoud inschrijfduur**

1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform registratiesysteem van woningzoekenden.
2. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
3. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

R. Artikel 2.2.1 komt te luiden:

**Artikel 2.2.1 Omschrijving gebied**

Deze paragraaf heeft betrekking op wooncomplexen en gebieden voor zover het woningen van woningcorporaties Trivire en Woonbron betreft. Het betreft:

- wooncomplex Eisingahof in de wijk Sterrenburg;
- Lijnbaangebied: Lijnbaan, Lijnbaandwarsstraat, Noorderstraat, Houthavenplein, Lange Wantijkade, Korte Wantijkade, Biesboschstraat, Viermolenspoort, Molen de Goliath, Molen de Goudvink, Noordergang;
- Vogelbuurt: Noordendijk, Vogelplein, Sperwerstraat, Havikstraat, Kievitstraat, Aalscholverstraat, Buizerdstraat, Wouwstraat, Valkstraat, Adelaarstraat, Snipstraat, Pluvierstraat, Billitonstraat, Kokmewstraat, Roerdompstraat, Ceramstraat, Fuutstraat, Waterhoenstraat, Meerkoetstraat;
- Witte de Withstraat 2 t/m 288 even. (uitgezonderd 72 b,c,d,e,f,h,j,k), M.H. Trompweg 237 t/m 349 oneven.

S. Artikel 2.2.2 lid 3 wordt als volgt gewijzigd:

- a. 'het college van burgemeester en wethouders' wordt gewijzigd in 'het college'.
- b. Na de woorden 'bestuursdwang of' worden de woorden 'overeenkomstig artikel 5.5' ingevoegd.

T. Artikel 2.2.3 wordt als volgt gewijzigd:

- a. In lid 1 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
- b. in lid 1 sub f wordt na 'bereidverklaring van' het lidwoord 'de' verwijderd.
- c. In lid 2 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
- d. In lid 3 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.

U. Artikel 2.2.4 wordt als volgt gewijzigd:

- a. In lid 1 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
- b. In lid 1 sub b wordt '18' gewijzigd in '16'.
- c. In lid 2 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.

V. Artikel 2.2.5 wordt als volgt gewijzigd:

- a. In de titel van artikel 2.2.5 wordt 'Vorrang' gewijzigd in 'Toegang'.
- b. Leden 1 en 2 komen te luiden als volgt.
  1. Indien de woonruimte is gelegen in het gebied zoals omschreven in artikel 2.2.1, komt de aanvrager slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien op grond van het onderzoek op basis van politiegegevens, bedoeld in artikel 10a van de Wbmgp, blijkt dat er geen gegronde vermoeden is, dat het huisvesten van de personen van 16 jaar en ouder die zich in de woonruimte willen huisvesten, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in het complex of het gebied waarin de woonruimte is gelegen, zoals weergegeven in bijlage 1.
  2. Een persoon van 16 jaar en ouder die zich op een later tijdstip bij de houder van een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, wil huisvesten, dient over een huisvestingsvergunning te beschikken. Een huisvestingsvergunning wordt slechts verleend, indien op grond van het in het eerste lid bedoelde onderzoek blijkt dat er geen gegronde vermoeden is dat zijn huisvesting zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in het gebied waarin de woonruimte van de houder van huisvestingsvergunning is gelegen, zoals omschreven in artikel 2.2.1.
- c. In lid 3 sub a, onderdeel iv wordt 'de' gewijzigd in 'een';
- d. In lid 3 sub f worden de woorden 'in de omgeving van een woning' geschrapt;
- e. In lid 3 sub h wordt 'de' gewijzigd in 'een'.
- f. In lid 5 wordt na het woord 'kan' de woorden 'overeenkomstig artikel 5.5' ingevoegd.

W. Artikel 2.2.6 wordt als volgt gewijzigd:

- a. In de aanhef wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
- b. lid c vervalt.

X. In artikel 2.2.7 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.

Y. In de titel van paragraaf 3.1 wordt het zinsdeel ', samenvoeging en omzetting' verwijderd.

Z. In artikel 3.1.1. wordt 'gebouwen die woonruimte bevatten' gewijzigd in 'de woonruimtevoorraad'.

AA. Artikel 3.1.2 wordt als volgt gewijzigd:

- a. De titel van artikel 3.1.2 komt te luiden: 'Artikel 3.1.2 Aanvragen van een onttrekkingsvergunning'.
- b. De tekst van het artikel wordt genummerd als lid 1.
- c. In lid 1 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college' en wordt 'hen' gewijzigd in 'het college'.
- d. Na lid 1 wordt een lid toegevoegd, luidende:
  2. Het is verboden om zonder vergunning van het college een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1. aan de bestemming te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning

Het is verboden om zonder vergunning van het college een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1 aan de bestemming te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.

BB. Artikel 3.1.3 wordt als volgt gewijzigd:

- a. In de titel worden de woorden 'onttrekken aan de bestemming' gewijzigd in 'onttrekking door bestemmingswijziging'.
- b. Lid 1 vervalt onder vernummering van 2 tot en met 6 tot 1 tot en met 5.
- c. In lid 1 wordt 'en het belang' gewijzigd in 'of het belang'.
- d. In lid 2 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
- e. In lid 3 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
- f. In lid 4 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
- g. In lid 5 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
- h. Na lid 5 wordt een lid toegevoegd, luidende:
  6. In de vergunning vermeldt het college in ieder geval:
    - a. dat de vergunning van rechtswege vervalt indien daar niet binnen één jaar na de datum van afgifte gebruik van is gemaakt;
    - b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
    - c. de bestemming van de ruimte na het onttrekken van de woonruimte aan de woonbestemming.

CC. Artikel 3.1.4 komt te luiden:

**Artikel 3.1.4 Vergunningaanvraag onttrekking door samenvoeging van woonruimten**

1. Het is verboden zonder vergunning van het college een woonruimte met één of meer andere woonruimten samen te voegen.
2. Artikel 3.1.6 is van overeenkomstige toepassing bij onttrekking door samenvoeging van woonruimten.
3. Indien de aanvraag die betrekking heeft op de samenvoeging van woonruimten naar het oordeel van het college voldoende compensatie als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 1 biedt, wordt de vergunning verleend, indien bij samenvoeging de aanvrager eigenaar-bewoner is en de bestemming tot bewoning gehandhaafd blijft.
4. In de vergunning vermeldt het college in ieder geval:
  - a. dat de vergunning van rechtswege vervalt indien daar niet binnen één jaar na de datum van afgifte gebruik van is gemaakt;
  - b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
  - c. het toegekende huisnummer na samenvoeging van woonruimten;
  - d. de bestemming van de ruimte na het onttrekken van de woonruimte aan de woonbestemming.

DD. Artikel 3.1.5 wordt als volgt gewijzigd:

- a. In de titel wordt 'zelfstandig' gewijzigd in 'onttrekking door omzetting'.
- b. In lid 1 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college', worden de woorden 'aangewezen in artikel 3.1.1' verwijderd en wordt 'verhuurde onzelfstandige woonruimtes bewoond door maximaal één persoon per woonruimte' gewijzigd in 'bewoners die samen geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen of sprake is van inwoning'.
- c. Lid 2 komt te luiden:

2. De vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte is persoonsgebonden, niet overdraagbaar en vervalt op het moment dat de vergunninghouder geen eigenaar meer is van de woonruimte
- d. In lid 3 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
  - e. In lid 5 wordt 'Burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college' wordt 'stellen' gewijzigd in 'stelt' en wordt 'onzelfstandige bewoning' gewijzigd in 'omzettingsvergunningen'.
  - f. Lid 6 vervalt onder vernummering van 7 en 8 tot 6 en 7.
  - g. In lid 6 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college' en 'woon- en leefmilieu' in 'woonkwaliteit en leefmilieu'.
  - h. Na lid 7 wordt een lid toegevoegd, luidende:
    8. In de vergunning vermeldt het college in ieder geval:
      - a. dat de vergunning van rechtswege vervalt indien daar niet binnen één jaar na de datum van afgifte gebruik van is gemaakt;
      - b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
      - c. de bestemming van de ruimte na het onttrekking van de woonruimte aan de woonbestemming.
- EE. Artikel 3.1.6 wordt als volgt gewijzigd:
- a. De titel van artikel 3.1.6 komt te luiden: 'Artikel 3.1.6 'Compensatie bij onttrekking door omzetting naar onzelfstandige woonruimte'.
  - b. In lid 1 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
  - c. In lid 2 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college' en 'bij omzetting' gewijzigd in 'indien sprake is'.
  - d. In lid 3 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
- FF. artikel 3.1.7 wordt als volgt gewijzigd:
- a. In lid 1 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college' en 'door hen' in 'door het college'.
  - b. Lid 2 vervalt en het eerste lid wordt enig lid.
- GG. Artikel 3.1.8 wordt als volgt gewijzigd:
- a. De aanhef komt te luiden:  
Het college kan een vergunning tot onttrekking door bestemmingswijziging, door samenvoeging van woonruimten of door omzetting naar onzelfstandige woonruimte als bedoeld in de artikelen 3.1.3, 3.1.4 en 3.1.5 intrekken, indien:
  - b. In lid c wordt '3.1.4 lid 5' gewijzigd in '3.1.3 lid 2'.
  - c. In lid g wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
- HH. De paragrafen 3.2 en 3.3 worden vernummerd tot 3.3 en 3.2 en vervolgens wordt de nieuwe paragraaf 3.2 in zijn geheel voor de nieuwe paragraaf 3.3 geplaatst.
- II. In de nieuwe paragraaf 3.2. worden de artikelen 3.3.1 tot en met 3.3.5 vernummerd tot 3.2.1 tot en met 3.2.5
- JJ. Artikel 3.2.1 wordt als volgt gewijzigd:
- a. De titel van het artikel komt te luiden: 'Vergunningplicht woningvorming'.
  - b. In lid 1 wordt '(woningvorming) verwijderd'.
- KK. Artikel 3.2.2 wordt als volgt gewijzigd:  
'Alle woonruimte' wordt gewijzigd in 'de woonruimtevoorraad' en 'Kaart C' wordt gewijzigd in 'bijlage 1'.
- LL. Artikel 3.2.4 leden b en c komen te luiden:
- b. niet alle woningen, inclusief de bestaande woning, na gereedkomen van het project beschikken over een berging;
  - c. niet alle woningen, inclusief de bestaande woning, na gereedkomen van het project beschikken over een buitenruimte.



MM. Artikel 3.2.5 wordt als volgt gewijzigd:

- a. De titel komt te luiden: 'Woningvorming in het kernwinkelgebied'.
- b. In lid 1 wordt 'kaart B' gewijzigd in 'bijlage 2'.
- c. Lid 3 komt te luiden:
  3. De oppervlakte van de woning/woningen welke door woningvorming ontstaat/ontstaan zoals omschreven in lid 1 dient/dienen minimaal 40m<sup>2</sup> GO per woning te zijn.

NN. In de nieuwe paragraaf 3.3 worden de artikelen 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5 en 3.2.6 vernummerd tot 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5 en 3.3.6.

OO. In artikel 3.3.2 lid 1 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college' en '3.2.1' tot '3.3.1'.

PP. Artikel 3.3.3 wordt als volgt gewijzigd:

- a. Lid 1 komt te luiden:
  1. De aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt ingediend bij het college, via een daartoe door het college beschikbaar te stellen formulier en gaat vergezeld van de volgende stukken:
    - a. een splitsingsplan dat voldoet aan de op het aanvraagformulier omschreven eisen; en
    - b. indien de aanvraag huurwoningen betreft een puntentelling op grond van het waarderingstelsel voor zelfstandige woonruimte voor het bepalen van de huurprijs;
    - c. de staat van onderhoud van het gebouw voorafgaand aan de splitsing die tenminste moet bestaan uit een overzicht met tekeningen van de brandcompartimentering en een beschrijving van de staat van onderhoud voorzien van foto's van de buitenzijde van het pand en binnen van alle afzonderlijke (beoogde) appartementen alsmede de gezamenlijke ruimten.
- b. In lid 2 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
- c. Lid 3 komt te luiden:
  3. In de splitsingsvergunning vermeldt het college in ieder geval:
    - a. het gebouwde onroerend goed waarop de splitsing betrekking heeft;
    - b. dat binnen één jaar nadat de splitsingsvergunning onherroepelijk is geworden, een afschrift van de akte van splitsing moet zijn overgelegd aan het college;
    - c. dat de vergunning van rechtswege vervalt indien daar niet binnen één jaar na de datum van afgifte gebruik van is gemaakt.

QQ. Artikel 3.3.4 wordt als volgt gewijzigd:

- a. In lid 1 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.
- b. In lid 1 sub d wordt 'vergunningaanvrager' gewijzigd in 'aanvrager'.
- c. In lid 2 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.

RR. Artikel 3.3.5 wordt als volgt gewijzigd:

- a. In lid 3 wordt '3.2.4' gewijzigd in '3.3.4'.
- b. Lid 4 komt te luiden:
  4. Indien het college de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid aanhoudt, splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid aanhoudt, vermeldt het college in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke door het college te bepalen redelijke termijn dit moet worden uitgevoerd. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de vergunning verleend.

SS. In artikel 3.3.6 lid 2 wordt 'moest' gewijzigd in 'kon'.

TT. Na artikel 3.3.6 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

**Hoofdstuk 3 A Opkoopbescherming**

**Artikel 3.4 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte**

1. Gedurende de periode van vier jaar na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
  - a. gelegen in de gemeente Dordrecht en;
  - b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de kostengrens van de Nationale Hypotheekgarantie voor bestaande woningen zonder energiebesparende maatregelen en;
  - c. die op de datum van inschrijving;
    1. vrij was van huur en gebruik of;
    2. in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving, of
    3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming.
  - d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
  - e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.

#### **Artikel 3.5 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming**

1. Een aanvraag voor een vergunning opkoopbescherming wordt ingediend via een daartoe door het college beschikbaar te stellen aanvraagformulier.
2. Op of bij het aanvraagformulier geeft het college aan welke gegevens de aanvrager moet verstrekken en welke bewijsstukken hij moet overleggen.

#### **Artikel 3.6 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend**

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c van de Huisvestingswet 2014.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

#### **Artikel 3.7 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend**

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend;
  - a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;
  - b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;
  - c. als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van het college zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor eigenaar-bewoners.

#### **Artikel 3.8 Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming**

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014, kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens.

UU. In artikel 4.1 vervalt het zinsdeel ', met uitzondering van de standplaats op de woonwagenlocatie aan de Wioldrechtse Zeedijk'.

VV. In artikel 4.2 en artikel 4.3 leden 1, 2 en 5 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.

WW. In artikel 4.3 lid 4 wordt 'datum van inschrijving' gewijzigd in 'inschrijfdatum'.

XX. Artikel 4.5 wordt als volgt gewijzigd:

- a. Lid 1 wordt enig lid.
- b. In lid b wordt 'bevolkingsadministratie van de gemeente Dordrecht' gewijzigd in 'Basisregistratie Personen'.

YY. In de artikelen 4.6 leden 1 en 2 en artikel 4.7 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.

ZZ. Artikel 5.1 komt te luiden:

**Artikel 5.1 Strafbepaling**

Degene die handelt in strijd met het bepaalde in artikel 2.2.2, 2.2.5, 3.1.2, 3.2.2, 3.3.1 of 4.7 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

AAA. In de artikelen 5.2, 5.3 en 5.4 wordt 'het college van burgemeester en wethouders' gewijzigd in 'het college'.

BBB. Na artikel 5.4 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

**Artikel 5.5 Bestuurlijke boete**

1. Het college is bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 2.2.2, eerste of tweede lid, artikel 2.2.5, vijfde lid en artikel 3.4 eerste lid.
2. Het college bepaalt de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 3.
3. Voor de eerste overtreding van artikel 2.2.2, eerste en tweede lid, artikel 2.2.5, vijfde lid en artikel 3.4 eerste lid gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
4. Voor de tweede, derde, vierde en volgende overtredingen van artikel 2.2.2, eerste of tweede lid en artikel 2.2.5, vijfde lid, binnen drie jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolommen B, C en D van de tabel.
5. Voor de tweede, derde, vierde en volgende overtreding van artikel 3.4 eerste lid gelden de boetes overeenkomstig kolom B, C en D van de tabel.

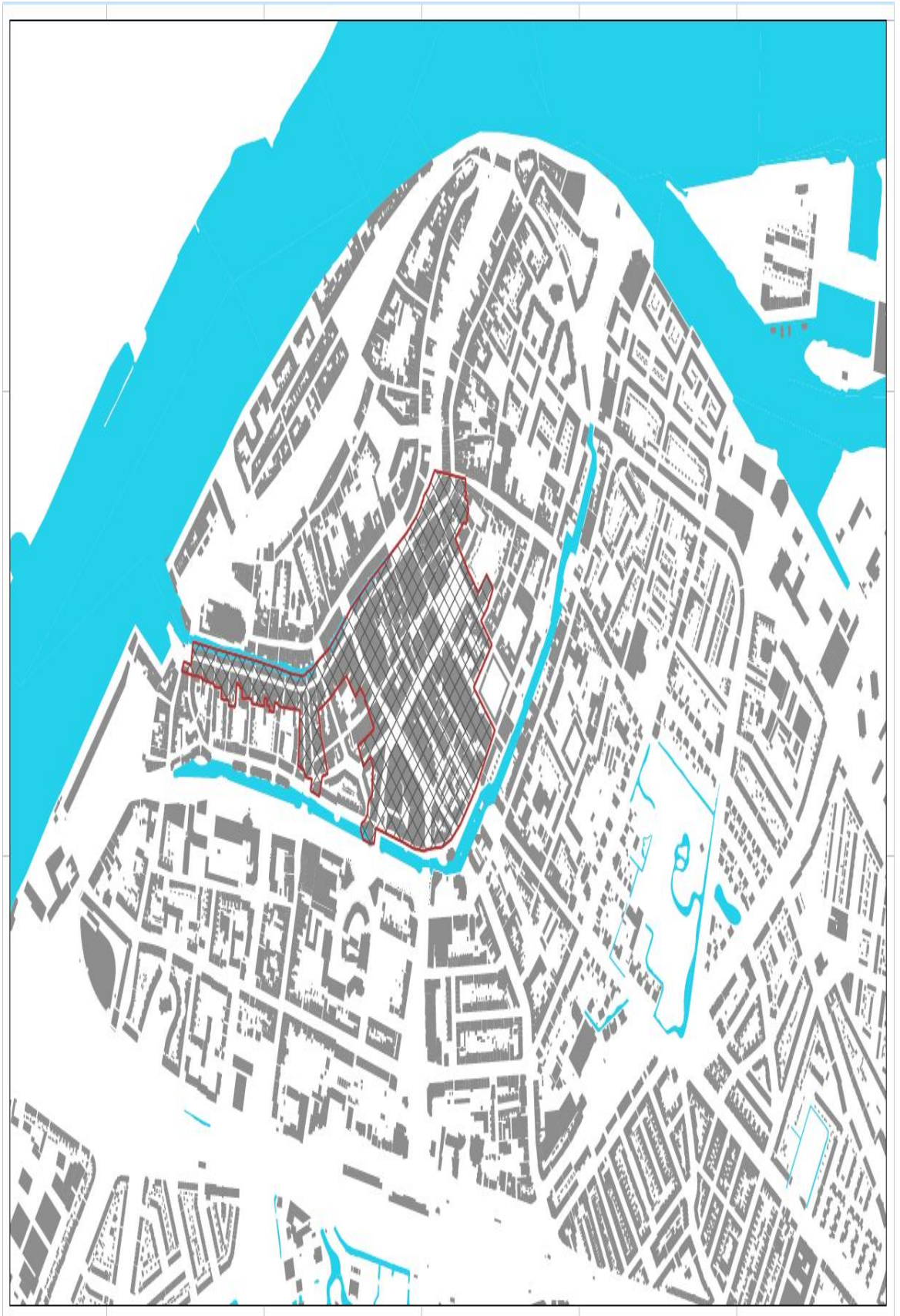
CCC. Bijlagen 1, 2 en 3 worden vervangen door de bij dit besluit horende bijlagen 1, 2 en 3

**BIJLAGE 1**

Situatieschets behorende bij artikel 3.3.2 uit de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht 2019



BIJLAGE 2  
Situatieschets behorende bij artikel 3.3.5 uit de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht 2019



**BIJLAGE 3 TABEL BESTUURLIJKE BOETE**  
Tabel behorende bij artikel 6.5 van deze verordening

Overtreding	Artikel in de Huisvestingsverordening	Kolom A Boete bij e eerste overtreding	Kolom B Boete bij tweede overtreding	Kolom C Boete bij derde overtreding	Kolom D Boete bij vierde overtreding en verder
<b>Overtreding I</b> In gebruik nemen van sociale woonruimte zonder vergunning	Artikel 2.2.2, eerste lid Artikel 2.2.5, vierde lid	€ 300,-	€ 350,-	€ 400,-	€ 450,-
<b>Overtreding II</b> In gebruik geven van sociale woonruimte zonder vergunning	Artikel 2.2.2, tweede lid Niet bedrijfsmatig Bedrijfsmatig	€ 5.000,- € 7.500,-	€ 5.500,- € 8.000,-	€ 6.000,- € 8.500,-	€ 6.500,- € 9.000,-
<b>Overtreding III</b> Het verhuren van beschermde woonruimte zonder vergunning	Artikel 3.4 eerste lid	€8.000,-	€12.000	€18.500	€21.750,-

## Artikel II Overgangsbepalingen

1. Een aanvraag om een voorrangsverklaring, die vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening is ingediend, wordt behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de aanvrager gunstiger is.
2. Aanvragen voor een vergunning met betrekking tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte die zijn ingediend voor de dag van inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening worden beoordeeld op grond van de in deze verordening opgenomen criteria, indien dit voor de aanvrager gunstiger is.

## Artikel III Datum inwerkingtreding en Citeertitel

1. Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking van dit besluit.
2. Dit besluit kan worden aangehaald als Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht, 1e wijziging.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 februari 2022.*

*De griffier, De voorzitter,*

*A.E.T. Wepster, A.W. Kolff*