

Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht

Intitulé

Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht

zaaknummer InProces BBV: 2025-0052860

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 13 mei 2025, inzake vaststellen Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht 2024;

gelet op paragraaf 3 en artikel 12 van de Huisvestingswet 2014;

b e s l u i t :

vast te stellen de navolgende
Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. **Berging:** een van buiten de woning toegankelijke, afsluitbare, regenwerende bergruimte met een vloeroppervlakte van minimaal 5 m² 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. **Basisregistratie Personen:** de basisregistratie zoals bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- c. **Beschermde woonruimte:** in artikel 3.4 lid 2 aangewezen goedkope of middeldure woonruimte
- d. **(Wet) Bibob:** Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
- e. **Buitenruimte:** een direct vanuit de woning te betreden tuin, balkon of (dak)terras met een grond-/vloeroppervlakte van ten minste 4 m², en een diepte van ten minste 1,3 m per woning;
- f. **Calamiteit:** een van binnen of van buiten komend onheil, dat onvoorzienbaar is en niet door verwijtbaar handelen van de bewoner(s) is veroorzaakt;
- g. **Datum van inschrijving:** datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- h. **DG&J:** het openbaar lichaam Dienst Gezondheid & Jeugd Zuid-Holland Zuid;
- i. **GO:** gebruiksoppervlakte op basis van de meetinstructie NEN 2580. Dit betreft alleen het gebruiksoppervlak met een woonfunctie;
- j. **Het college:** het college van burgemeester en wethouders;
- k. **Hospita:** de volledig economisch en juridisch eigenaar van een woning die zélf daadwerkelijk in het gebouw woont en minimaal 50% van de gebruiksoppervlakte van de woning gebruikt voor diens eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige wooneenheden van minimaal 12 m² verhuurt.
- l. **Hospitaverhuur:** verhuur van maximaal twee kamers door de eigenaar (die daar tevens het hoofdverblijf heeft) aan maximaal één huishouden per kamer in een woning of appartement.
- m. **Huishouden:** een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- n. **Huisvestingsprofiel:** de omschrijving van het type huisvesting waarvoor een woningzoekende met een voorrangsverklaring in aanmerking komt;
- o. **Huisvestingsvergunning:** de vergunning zoals bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014;
- p. **Inkomen:** het rekeninkomen zoals bedoeld in artikel 1, onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- q. **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;
- r. **Inkomensgrens:** de maximale inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- s. **Inwoning:** het door maximaal twee personen bewonen van een deel van een woonruimte, dat door een ander huishouden als hoofdbewoner, tevens eigenaar, in gebruik is;

- t. Lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen: lijst van door de gemeente gecontracteerde aanbieders die ondersteuning leveren met een verblijfscomponent;
- u. 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 binnen de regio;
- v. Mantelzorg: zorg zoals omschreven in artikel 1.1.1. eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- w. Niet-commerciële doeleinden: doeleinden zonder winstoogmerk;
- x. Omzetten van woonruimte: het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 21 lid 1 onderdeel c van de Huisvestingswet 2014;
- y. Onttrekking: het onttrekken van woonruimte als bedoeld in artikel 21, onderdeel a van de Huisvestingswet 2014;
- z. Onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- aa. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- bb. Prestatieafspraken: afspraken als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet over de wijze waarop de in de gemeente werkzame woningcorporaties een bijdrage leveren aan de gemeentelijke woonvisie;
- cc. 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 is te beslissen op aanvragen voor voorrang en de Sociale Dienst Drechtsteden;
- dd. Regio: gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht;
- ee. Register van woningzoekenden: register met gegevens van woningzoekenden zoals vastgelegd door de woningcorporaties in de Drechtsteden;
- ff. Samenvoeging: samenvoegen van woonruimtes als bedoeld in artikel 21 lid 1 onderdeel b van de Huisvestingswet 2014;
- gg. Splitsingsvergunning: de vergunning om een gebouw als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 te splitsen in appartementsrechten;
- hh. Standplaats: het daaromtrent in artikel 1, lid 1 onder 2 van de Huisvestingswet 2014 bepaalde;
- ii. Verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014;
- jj. Voorrangverklaring: verklaring op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking kan komen voor de toewijzing van een woonruimte;
- kk. Woningcorporatie: een toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die sociale huurwoningen exploiteert en werkzaam is in één of meer gemeenten in de regio;
- ll. Woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 lid 1 onderdeel d van de Huisvestingswet 2014;
- mm. 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;
- nn. Woongroep: een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd een, met een gezinsverband vergelijkbaar, samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.
- oo. Woonruimte: besloten ruimte, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, die bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en standplaats;
- pp. 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;
- qq. 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;
- rr. WOZ-waarde: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving;
- ss. Zelfstandige woonruimte: woning, zoals omschreven in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek.
- tt. Zorgregio: gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Molenlanden, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

HOOFDSTUK 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1 Voorrangsregeling bij woningtoewijzing

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 woningzoekenden behoren:
 - a. Woningzoekenden met een medische indicatie;
 - b. Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
 - 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 mandateert zijn bevoegdheid om te beslissen op aanvragen als bedoeld in lid 1 aan de voorzitter van het PUV, met uitzondering van aanvragen van woningzoekenden die behoren tot categorie e in lid 2 van dit artikel.
4. Het college mandateert zijn bevoegdheid om te beslissen op aanvragen van woningzoekenden die behoren tot categorie e in lid 2 van dit artikel aan de teamleider van het team Specials van de gemeente Dordrecht.

Artikel 2.1.2 Toegang tot de voorrangsregeling

1. Voor voorrang 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. Maatschappelijke binding hebben, met uitzondering van de categorieën woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder b, e, 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, e en f

Artikel 2.1.3 Aanvragen van een voorrangsverklaring

1. Een aanvraag voor een voorrangsverklaring wordt ingediend bij het college, via een daartoe door het college vastgesteld aanvraagformulier.
2. De woningzoekende die een voorrangsverklaring aanvraagt, is verplicht het door het college vastgestelde aanvraagformulier volledig in te vullen en alle daarin gevraagde bewijsstukken te overleggen.

Artikel 2.1.4 Beoordeling van een aanvraag voorrangsverklaring

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een voorrangsverklaring kan het college zich laten adviseren door een door het college aan te wijzen instantie.

Artikel 2.1.5 Weigeringsgronden voorrangsverklaring

De voorrangsverklaring wordt in ieder geval geweigerd in de volgende gevallen:

- a. 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;
- b. de woningzoekende wordt in staat geacht het huisvestingsprobleem zelf op te lossen;
- c. de woningzoekende wordt in staat geacht om zonder voorrang en binnen een redelijke termijn aan een passende woning te komen;

- d. de woningzoekende heeft in de periode van 3 jaar voorafgaand aan de aanvraag, om dezelfde reden, al een aanvraag ingediend;
- e. de woningzoekende heeft geen vaste woon- of verblijfplaats, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 2.1.11;
- f. de woningzoekende heeft na het ontstaan van het huisvestingsprobleem dat de aanleiding vormt voor de aanvraag van een voorrangsverklaring een aanbod van een sociale huurwoning geweigerd.

Artikel 2.1.6 Eigen initiatieven

Een woningzoekende kan pas een beroep doen op de voorrangsregeling nadat hij, zodra het huisvestingsprobleem zich openbaarde, aantoonbaar zelf al het mogelijke heeft gedaan om daar een oplossing voor te vinden. De woningzoekende dient daarvoor aan te tonen dat hij gedurende acht achtereenvolgende weken zonder resultaat meegedongen heeft naar iedere woning die via de woonruimteverdelingssystemen in de regio is aangeboden, voor zover die woning een bij zijn omstandigheden passende oplossing kon bieden of zou kunnen bieden voor zijn huisvestingsprobleem.

Artikel 2.1.7 Voorrangsgrond: medische indicatie

1. De woningzoekende, of een lid van zijn huishouden, komt op medische indicatie in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien hij een medisch probleem heeft waardoor de huidige zelfstandige woning niet langer geschikt is;
2. Een aanvraag om voorrang bij woningtoewijzing op grond van medische indicatie kan voor gemotiveerd advies worden voorgelegd aan het PUV.
3. Het college kan zich op medisch terrein laten adviseren door een aangewezen medisch adviesbureau;
4. De woningzoekende komt niet in aanmerking voor voorrang op grond van 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.

Artikel 2.1.8 Voorrangsgrond: mantelzorg

1. De woningzoekende, of een lid van zijn huishouden, komt op grond van mantelzorg in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien:
 - a. Hij aantoonbaar dat hij op het moment van de aanvraag in Dordrecht minimaal 1 jaar noodzakelijke zorg verleent of ontvangt van een naaste gedurende meer dan 8 uur per week, en;
 - b. De reistijd in verband met de te verlenen of te ontvangen mantelzorg meer dan 2 uur per dag is.
2. Een aanvraag om voorrang in verband met het verlenen of ontvangen van mantelzorg kan voor een gemotiveerd advies worden voorgelegd aan het PUV;
3. Het college kan zich op medisch terrein laten adviseren door een aangewezen medisch adviesbureau.

Artikel 2.1.9 Voorrangsgrond: sociale indicatie

1. De woningzoekende, of een lid van zijn huishouden, komt op sociale indicatie in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien hij een probleem heeft van sociale en/of maatschappelijke aard dat past binnen de criteria genoemd in lid 5 onder a, b of c van dit artikel en waardoor de huidige zelfstandige woonruimte niet langer geschikt is.
2. Een aanvraag om voorrang bij de woningtoewijzing van sociale en/of maatschappelijke aard kan voor een gemotiveerd advies worden voorgelegd aan het PUV.
3. Het college kan zich laten adviseren door de DG&J.
4. De woningzoekende komt niet in aanmerking voor een voorrangsverklaring op sociale indicatie, indien hij op het moment van het betrekken van de huidige woning al een sociaal en/of maatschappelijk probleem had als genoemd in lid 1 van dit artikel.
5. De voorrangscriteria voor sociale indicatie zijn de volgende:

Voorrangscriterium

a. leefbaarheid:

Omschrijving

Woningzoekende ondervindt ernstige, structurele problemen van sociale/maatschappelijke aard in de directe woonomgeving en woningzoekende en/of de gezinsleden van woningzoekende zijn geen medeveroorzaker.

b. financiële nood:

Door onvoorziene financiële problemen die aantoonbaar niet aan de woningzoekende te wijten zijn, kan de woningzoekende zijn woonlasten (huur, energiekosten) niet langer opbrengen, waardoor sprake is van acute dreiging van dakloosheid.

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 woningzoekende 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 komt de woningzoekende niet in aanmerking voor voorrang.

Artikel 2.1.10 Voorranggrond: dakloos buiten schuld als gevolg van een calamiteit

1. Indien een 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) geherhuisvest indien niet via een verzekering huisvesting elders kan worden verkregen.
2. Het criterium "dakloos buiten schuld" is niet van toepassing als woningzoekende uit eigen keuze een woning achterlaat.

Artikel 2.1.11 Voorranggrond: verlaten instelling

1. Dit artikel is van toepassing op personen die een maatschappelijke opvang- of vrouwenopvang-instelling of een Beschermd Wonen instelling of een penitentiaire inrichting verlaten en na verblijf in een opvangsituatie huisvesting nodig hebben in de zorgregio met bijbehorende ondersteuning;
2. Het college legt in beleidsregels vast welke uitgangspunten en criteria worden gehanteerd bij het verstrekken van een voorrangsverklaring op basis van de voorranggrond 'verlaten instelling';

Artikel 2.1.12 Voorranggrond: herstructurering

De bewoner die gedwongen is zijn huurwoning voorgoed te verlaten in verband met een concreet herstructureringsplan of een plan om verstrekende maatregelen te treffen, dat is opgenomen in de prestatieafspraken voor een bepaald jaar, komen in aanmerking voor voorrang op basis van herstructurering bij de toewijzing van een woning.

Artikel 2.1.13 Voorranggrond: sloop

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

Artikel 2.1.14 Voorranggrond: vergunninghouders in het kader van de Vreemdelingenwet 2000

Een vergunninghouder die een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onder a, b, c of d van de Vreemdelingenwet 2000, 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 2014.

Artikel 2.1.15 Voorranggrond: beschikbaar krijgen zeer schaarse woningen

Een woningzoekende die bij verhuizing een sociale huurwoning achterlaat, die vanwege de omvang en/of uitrusting zeer schaars is en tegelijk gewenst is voor de huisvesting van urgent woningzoekenden, kan voorrang worden toegekend om de betreffende woningen voor verhuur beschikbaar te krijgen.

Artikel 2.1.16 Inhoud van de voorrangsverklaring

Het college vermeldt in de beslissing tot toekenning van een voorrangsverklaring de volgende zaken:

- a. De naam en de contactgegevens van de woningzoekende;
- 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 gebruik kan worden gemaakt van de voorrangsverklaring;
- e. Voor welke gemeenten de voorrangsverklaring geldt;

Artikel 2.1.17 Bemiddeling

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.
2. Het college kan deze bemiddeling nader vormgeven in overeenkomsten.

Artikel 2.1.18 Wijziging, intrekking, verlenging, vervallen voorrangsverklaring

1. Bij gewijzigde omstandigheden kan het college, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de inhoud van een voorrangsverklaring te wijzigen. De woningzoekende ontvangt in dat geval een nieuwe voorrangsverklaring onder intrekking van de eerder afgegeven verklaring.
2. Het college kan een voorrangsverklaring intrekken, indien:
 - a. Aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een voorrangsverklaring niet meer wordt voldaan;
 - b. De voorrangsverklaring is afgegeven op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. De woningzoekende niet in staat blijkt om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
 - d. Een hem aangeboden woning die past binnen het in artikel 2.1.16, onder c genoemde huisvestingsprofiel heeft geweigerd;
3. De voorrangsverklaring vervalt van rechtswege wanneer de woningzoekende zelf mag reageren op de aangeboden woningvoorraad en niet binnen een termijn van 3 maanden heeft gereageerd op een woning die past binnen het huisvestingsprofiel dat aan zijn voorrangsverklaring is gekoppeld.
4. Het college kan besluiten tot verlenging van de in artikel 2.1.16, onder d genoemde termijn, indien daar naar zijn oordeel gegronde redenen voor zijn.
5. Het college mandateert zijn bevoegdheid als bedoeld in de leden 1, 2 en 3 aan de voorzitter van het PUV.

Artikel 2.1.19 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, behoudt de jongere diens inschrijfduur en vervalt de inschrijving 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, behoudt de huurder diens inschrijfduur en vervalt de inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

Paragraaf 2.2 Toegang tot de woningmarkt

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, Kokmeeuwstraat, 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.

Artikel 2.2.2 Vergunningvereiste huisvestingsvergunning

1. Het is verboden een woonruimte die onderdeel uitmaakt van de in artikel 2.2.1 bedoelde complexen en gebieden zonder huisvestingsvergunning in gebruik te hebben voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige artikel bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning voor deze woonruimte.

Artikel 2.2.3 Aanvraag en beslissing huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte wordt door het huishouden dat de woonruimte geheel of gedeeltelijk in gebruik wil nemen ingediend bij het college en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. De dagtekening;
 - b. Naam, adres, geboortedatum, geboorteplaats en nationaliteit van de aanvrager en de personen van 16 jaar en ouder die met hem/haar de woning willen betrekken;
 - c. De samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken, inclusief personen jonger dan 16 jaar;
 - d. Het adres en huurprijs van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - e. De beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - f. Een bereidverklaring van of namens de eigenaar dat de aanvrager de woonruimte kan huren;
 - g. Een verklaring omtrent de verblijfsstatus van de aanvrager, indien deze niet de Nederlandse nationaliteit heeft.
2. Het college beslist op een aanvraag van een huisvestingsvergunning binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.
3. Het college kan de in het tweede lid bedoelde termijn eenmaal met zes weken verlengen en doet hiervan een mededeling aan de aanvrager.
4. Paragraaf 4.1.3.3 Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing om dwingende redenen van algemeen belang.

Artikel 2.2.4 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Het college verleent de huisvestingsvergunning, indien wordt voldaan aan de volgende criteria:
 - a. De aanvrager bezit de Nederlandse nationaliteit, of wordt op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld, of is vreemdeling en houdt rechtmatig verblijf als bedoeld in art. 8, onder a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000, en
 - b. De aanvrager is 16 jaar of ouder of is hoofd van een huishouden met minderjarig(e) kind(eren), en
 - c. De aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 2.2.5.
 - d. Indien sprake is van onzelfstandige woonruimte, voldaan is aan eventuele vergunningvereisten voor kamergewijze verhuur;
2. De volledige aanvragen worden behandeld in volgorde van binnenkomst waarbij de datum van ontvangst bij het college leidend is.
3. Indien meerdere aanvragen gelijktijdig worden ontvangen en voor honorering in aanmerking komen, komt als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de aanvrager die het langst onafgebroken ingezetene is van de gemeente.

Artikel 2.2.5 Toegang op basis van artikel 10 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp); toetsing op overlastgevend gedrag

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 gegrond 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 artikel 2.2.1.
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 gegrond 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.
3. Bij een onderzoek als bedoeld in het eerste en het tweede lid kan uitsluitend rekening worden gehouden met de volgende gedragingen uit de politiegegevens:
 - a. Het veroorzaken van overlast die hinderlijk of schadelijk is voor personen of een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid van personen door:
 - i. Geluid of trillingen;
 - ii. Het plaatsen, werpen of hebben van stoffen of voorwerpen;
 - iii. Het verrichten van handelingen waardoor op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm, stof, stank of irriterend materiaal wordt verspreid;
 - iv. Vervuiling, verontreiniging of schadelijk of hinderlijk gedierte in een woning of directe omgeving ervan;
 - b. Onrechtmatig gebruik van een woning;
 - c. Gebruik van beledigende of discriminerende taal of uitingen jegens of intimidatie van omwonenden of bezoekers;
 - d. Gewelddadigheden of openlijke geweldpleging tegen, dan wel bedreiging of mishandeling van omwonenden of bezoekers;
 - e. Activiteiten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet in of in de omgeving van een woning;
 - f. Openbare dronkenschap;
 - g. Het plegen van vermogensdelicten met een directe relatie tot de woonomgeving;
 - h. Brandstichting, vernieling en vandalisme in de omgeving van een woning;
 - i. Radicaliserende, extremistische of terroristische gedragingen die strafbaar zijn gesteld op grond van het Wetboek van Strafrecht.
 4. Een onderzoek als bedoeld in het eerste en het tweede lid, wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 10b van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Indien de in dat artikel bedoelde woonverklaring van de burgemeester negatief is, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd.

Artikel 2.2.6 Intrekken huisvestingsvergunning

Het college kan een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

1. De woningzoekende de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen één maand na verlening van de huisvestingsvergunning in gebruik heeft genomen;
2. De vergunning is verleend op grond van de door de woningzoekende verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon weten dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.2.7 Nadere regels

1. Het college kan nadere regels stellen voor het verstrekken van een vergunning als bedoeld in de artikelen 2.2.1 tot en met 2.2.6.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1 Onttrekking

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied en wijze van aanvragen

1. Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op de woonruimtevoorraad binnen de gemeente Dordrecht.
2. Onder onttrekking van woonruimte wordt verstaan woonruimte die:
 - a. Anders dan ten behoeve van de bewoning door de eigenaar of gebruik als kantoor of praktijkruimte aan de **bestemming** tot bewoning onttrokken of onttrokken gehouden wordt (onttrekking door bestemmingswijziging);
 - b. Anders dan ten behoeve van bewoning door de eigenaar of het gebruik als kantoor of praktijkruimte met andere woonruimte **samengevoegd of samengevoegd gehouden** wordt (onttrekking door samenvoeging);
 - c. Van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte(n) **omgezet wordt of omgezet gehouden** wordt (onttrekking door omzetting);

3. Een aanvraag van een onttrekkingsvergunning als bedoeld in deze paragraaf wordt ingediend bij het college, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Het college vermeldt op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of bescheiden de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 3.1.2 Vergunningaanvraag onttrekking door bestemmingswijziging

1. Het is verboden de woningvoorraad te wijzigen zonder een vergunning tot onttrekking aan de bestemming tot bewoning.
2. Het is verboden woonruimte, als bedoeld in artikel 3.1.1, zonder vergunning van het college, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
3. Het college verleent de vergunning, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.
4. Indien de aanvraag betrekking heeft op het onttrekken van woonruimte aan de bestemming ten behoeve van een functiewijziging van die woonruimte, verleent het college de vergunning onder de voorwaarde dat de voor de functiewijziging noodzakelijke omgevingsvergunning wordt verleend.
5. Het college kan een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking, indien de onttrekking voorziet in een tijdelijke behoefte.
6. Het college kan bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking voor de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
7. Het college kan bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking voor de praktijkbeoefening door officieel erkende medici of paramedici advies inwinnen bij de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.
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. Het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. de bestemming van de ruimte na het onttrekken van de woonruimte aan de woonbestemming.

Artikel 3.1.3 Vergunningaanvraag onttrekking door samenvoeging

1. Het is verboden zonder vergunning van het college een woonruimte met één of meer andere woonruimten samen te voegen.
2. Artikel 3.1.5 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 3.1.5 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. het adres van 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.

Artikel 3.1.4 Vergunningaanvraag onttrekking door omzetting

1. Het is verboden om zonder vergunning van het college een woonruimte, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of om te laten zetten, tenzij sprake is van maximaal twee éénpersoonshuishoudens die samen geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen of indien sprake is van inwoning, hospitaverhuur of een woongroep.
2. Van hospitaverhuur is sprake, indien:

- a. de huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning.
 - b. elke huurder een eigen huurcontract heeft;
 - c. de woning voldoet aan de eisen voor brandveiligheid.
3. Van een woongroep is sprake, indien:
 - a. ieder woongroepslid ingeschreven is als woningzoekende of langer dan 1 jaar op het adres heeft gewoond;
 - b. de groep is georganiseerd in een rechtspersoon en beschikt over een gezamenlijke rekening, waarvan de vaste lasten en dagelijkse uitgaven worden betaald, zoals de huur;
 - c. bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep sprake is van een initiatiegroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen.
 4. De vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte is persoonsgebonden, niet overdraagbaar en vervalt van rechtswege bij eigendomsoverdracht.
 5. Het college kan in beleidsregels een quoteringsregeling vaststellen. Dit betekent dat het college binnen de gemeente gebieden aanwijst waar in verband met te vrezen aantasting van de woonkwaliteit en het leefmilieu het aantal woonruimten, dat van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte mag worden omgezet, aan een maximum is gebonden. Aanvragen voor vergunningen worden op volgorde van binnenkomst behandeld.
 6. Een gebiedsaanwijzing als bedoeld in lid 3 geldt voor de duur van maximaal de looptijd van deze huisvestingsverordening.
 7. Het college stelt het maximaal toegestane percentage omzettingsvergunningen bewoning binnen de aangewezen gebieden als bedoeld in lid 3 vast in beleidsregels.
 8. Het college weigert de vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte indien:
 - a. het maximum als genoemd in lid 5 is bereikt;
 - b. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat het verlenen van de vergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordende woonkwaliteit en leefmilieu in het gebouw en/of de omgeving van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. de aanvrager van de vergunning niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet;
 - d. in 24 maanden voorafgaand aan de aanvraag een vergunning van de aanvrager op grond van artikel 3.1.7 sub a tot en met g is ingetrokken.
 9. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op woonruimte van woningcorporaties.
 10. 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. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. de bestemming van de ruimte na de onttrekking van de woonruimte door omzetting naar onzelfstandige woonruimte.

Artikel 3.1.5 Compensatie bij onttrekking

1. De aanvrager compenseert de van zelfstandige in onzelfstandige om te zetten woonruimte, de wijziging van de bestemming of samen te voegen woonruimte:
 - a. door het toevoegen aan de woonruimtevoorraad van andere, vervangende woonruimte die naar het oordeel van het college gelijkwaardig is aan de te wijzigen, om te zetten of samen te voegen woonruimte; of
 - b. door het betalen van een compensatiebedrag van € 5.000,-- aan de gemeente per bestemmingswijziging, om te zetten of samen te voegen woonruimte.
2. Het college kan om redenen van volkshuisvestelijke aard geheel of gedeeltelijk vrijstelling verlenen van compensatie bij het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte, bij omzetting van woonruimte voor niet-commerciële doeleinden of samenvoeging van woonruimte voor niet-commerciële doeleinden.
3. Het college restitueert € 4.000,-- van het betaalde compensatiebedrag als genoemd in lid 1, onder b indien de vergunning voor de bestemmingswijziging, het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of samenvoeging van woonruimte binnen 13 maanden op verzoek van de aanvrager wordt ingetrokken, tenzij de vergunning indertijd in het kader van legalisatie is verleend.

Artikel 3.1.6 Overige criteria voor vergunningverlening

Indien naar het oordeel van het college zowel het belang van de aanvrager als het belang van de volkshuisvesting zwaar wegen, of het belang van de aanvrager niet opweegt tegen het belang van de volkshuisvesting, kan het college de vergunning toch verlenen, indien de aanvrager voldoende compensatie biedt als bedoeld in artikel 3.1.5 lid 1 onder a en b en ook overigens aan door het college gestelde voorwaarden en voorschriften heeft voldaan.

Artikel 3.1.7 Intrekking

Het college kan een vergunning tot onttrekking als bedoeld in de artikelen 3.1.2, 3.1.3 en 3.1.4 intrekken, indien:

- a. Niet binnen één jaar, nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking aan de bestemming van bewoning, onttrekking door samenvoeging of onttrekking door omzetting naar onzelfstandige woonruimte;
- b. De vergunning is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. Indien niet aan de in artikel 3.1.2, lid 4 genoemde voorwaarde met betrekking tot het verlenen van een omgevingsvergunning wordt voldaan;
- d. De houder van een vergunning voor het onttrekken door omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte zich niet als een goed verhuurder gedraagt;
- e. De aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nagekomen;
- f. Vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat het in stand houden van de vergunning voor het onttrekken van woonruimte door het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte leidt tot een verstoring van het woon-en leefmilieu van het gebouw en/of de omgeving van het gebouw, waarop de vergunning betrekking heeft;
- g. Binnen een periode van 12 maanden, het college twee maal heeft geconstateerd dat er geen sprake meer is van onttrekking door omzetting in onzelfstandige woonruimte, waarbij geldt dat tussen deze twee constatering een periode van tenminste zes hele kalendermaanden dient te zitten.

Paragraaf 3.2 Woningvorming

Artikel 3.2.1 Vergunningplicht woningvorming

1. Het is verboden zonder vergunning van het college een woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten;
2. Het college heeft de bevoegdheid om voorschriften te verbinden aan de vergunning tot woningvorming.

Artikel 3.2.2 Gebiedsbepaling

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op de woonruimtevoorraad in de volgende gebieden van de gemeente Dordrecht: de wijken Binnenstad, 19e eeuwse schil, Reeland, Krispijn en De Staart, zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende bijlage 1.

Artikel 3.2.3 Aanvraagformulier

De aanvraag voor een woningvormingsvergunning dient te worden ingediend middels het door het college vastgestelde aanvraagformulier.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden voor vergunning

De vergunning voor woningvorming wordt geweigerd, indien:

- a. De oppervlakte van de woning/woningen welke door woningvorming ontstaat/ontstaan kleiner dan 70 m² GO woonfunctie per woning is/zijn;
- 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.

Artikel 3.2.5 Woningvorming in het kernwinkelgebied

1. Dit artikel is van toepassing op woningvorming boven winkels die zijn gelegen in het kernwinkelgebied, zoals geel gearceerd aangegeven op de bij deze verordening behorende bijlage 2. Geel gearceerd zijn de volgende straten: Voorstraat noordzijde (tussen Voorstraat en Voorstraathaven), Grote Spuistraat west- en oostzijde, Vriesestraat west- en oostzijde en Nieuwstraat westzijde.
2. Artikel 3.2.4 is niet van toepassing op woningvorming van woningen als bedoeld in het eerste lid.
3. De oppervlakte van de woning/woningen welke door woningvorming ontstaat/ontstaan zoals omschreven in lid 1 dient/dienen minimaal 40 m² GO woonfunctie per woning te zijn.
4. De woonruimte die wordt omgevormd tot één of meerdere woningen dient gedurende een aaneengesloten periode van minimaal vijf jaar te hebben leeggestaan.

Artikel 3.2.6 Woningvorming door eigenaar-bewoners

1. Dit artikel is van toepassing op woningvorming van één extra woning door eigenaar-bewoners die na de woningvorming in hun eigen woning blijven wonen.
2. Artikel 3.2.4 is niet van toepassing op woningvorming van de woning als bedoeld in het eerste lid.
3. De woning die na de woningvorming bewoond blijft door de eigenaar-bewoner heeft een oppervlakte van minimaal 45 m² GO woonfunctie en beschikt over een eigen ingang, woonkamer, slaapkamer(s), keuken, badkamer, toilet, berging en een buitenruimte.
4. De oppervlakte van de extra woning die door woningvorming ontstaat zoals omschreven in lid 1 dient minimaal 45 m² GO woonfunctie te zijn en minimaal te beschikken over een eigen ingang, woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer, toilet en berging.
5. De eigenaar-bewoner dient de woonruimte die wordt omgevormd op het moment van de vergunningaanvraag aantoonbaar minimaal 5 jaar zelf te hebben bewoond, blijkens een inschrijving in de Basisregistratie Personen.

Paragraaf 3.3 Splitsing in appartementsrechten

Artikel 3.3.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op gebouwen die woonruimte bevatten.

Artikel 3.3.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om zonder vergunning van het college een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 3.2.1, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het overeenkomstige is van toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3.3.3 Aanvragen van een splitsingsvergunning

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 op of bij het aanvraagformulier omschreven eisen; en
 - b. Indien de aanvraag huurwoningen betreft een puntentelling op grond van het waarderingssysteem voor zelfstandige woonruimte voor het bepalen van de huurprijs;
 - c. Een omschrijving van 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.
2. Indien het gebouw in vijf of meer appartementsrechten wordt gesplitst, kan het college, naast de in het vorige lid genoemde stukken, de volgende stukken verlangen:
 - a. Een concept-splitsingsakte;
 - b. Een meerjaren-onderhoudsprogramma;

- c. Een overzicht van de voorschotbijdragen per appartementsrecht.
- 3. In de splitsingsvergunning vermeldt het college in ieder geval:
 - a. Het adres/de adressen van het gebouwde onroerend goed waarop de splitsing betrekking heeft;
 - b. Dat binnen één jaar nadat de splitsingsvergunning onherroepelijk is geworden, een door een notaris getekend 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.

Artikel 3.3.4 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

1. Met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan het college een splitsingsvergunning weigeren, indien:
 - a. Het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest, dan wel het gebouw of het gedeelte van het gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik wordt genomen;
 - b. De huurprijs van één of meer van die woonruimten of voormalige woonruimten gelijk is aan of lager is dan de huurprijsgrens;
 - c. De aanvrager niet kan waarborgen, dat de woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing tot bewoning bestemd blijft of blijven, of dat de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning;
 - d. Het belang dat de aanvrager bij splitsing heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor de verhuur is bestemd. Hierbij wordt mede de ligging en de te verwachten vraag naar de in het betreffende gebouw of een gedeelte van het gebouw opgenomen woonruimten betrokken.
2. Met het oog op de indeling of de staat van onderhoud kan het college een splitsingsvergunning weigeren, indien:
 - a. De toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet en
 - b. De desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.
3. Van gebreken als bedoeld in het vorige lid is in ieder geval sprake indien:
 - a. Het college op grond van artikel 1b en volgende van de Woningwet een aanschrijving heeft gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd;
 - b. Het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, strijdigheden vertoont met hoofdstuk 3 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Artikel 3.3.5 Aanhouding van de beslissing op de aanvraag om splitsingsvergunning

1. Het college houdt de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning aan, indien:
 - a. Voordat de aanvraag is ingekomen, voor het gebied waarin het gebouw ligt waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een voorbereidingsbesluit als bedoeld in afdeling 4.2 van de Omgevingswet in werking is getreden met het oog op de voorbereiding van een omgevingsplan of van een herziening daarvan, en
 - b. Redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het omgevingsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing.
2. De aanhouding als bedoeld in het vorige lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge afdeling 4.2 van de Omgevingswet is vervallen.
3. Het college kan de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken, als bedoeld in artikel 3.3.4, lid 3 met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
4. Indien het college de beslissing op een aanvraag om een 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.

Artikel 3.3.6 Intrekking

Het college kan een splitsingsvergunning intrekken, indien:

- a. Binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, niet is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings-of lidmaatschapsrechten;
- b. De vergunning is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Hoofdstuk 3A Opkoopbescherming

Artikel 3.4 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
 - a. Die gelegen is in de gemeente Dordrecht.
 - b. Waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie voor bestaande woningen zonder energiebesparende maatregelen en
 - c. Die op de datum van inschrijving:
 - i. Vrij was van huur en gebruik of;
 - ii. In verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving, of
 - iii. 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 om een verhuurvergunning 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 (bibob-weigering) 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 burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de 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.

Hoofdstuk 4 Woonwagenstandplaatsen

Artikel 4.1 Werkingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op de in de gemeente gerealiseerde en nog te realiseren standplaatsen voor woonwagens.

Artikel 4.2 Wachtlijst van standplaatszoekenden

Het college registreert degene die daarom overeenkomstig artikel 4.3 verzoekt op een wachtlijst van standplaatszoekenden.

Artikel 4.3 Inschrijving

- 1. Iedereen kan met gebruikmaking van een door het college beschikbaar te stellen aanvraagformulier verzoeken om te worden ingeschreven op de in artikel 4.2 genoemde wachtlijst.
- 2. Op of bij het aanvraagformulier geeft het college aan welke gegevens de aanvrager moet verstrekken en welke bewijsstukken hij moet overleggen.
- 3. Om te kunnen worden ingeschreven op de wachtlijst gelden de voorwaarden genoemd in artikel 4.4.
- 4. Als inschrijfdatum geldt de datum van ontvangst van het volledig ingevulde aanvraagformulier genoemd in lid 1.
- 5. Het college verstrekt de als standplaatszoekende ingeschrevene een bewijs van inschrijving.

Artikel 4.4 Voorwaarden voor inschrijving

Inschrijving op de wachtlijst genoemd in artikel 4.2 vindt plaats indien de aanvrager:

- a. 18 jaar of ouder is, en
- b. De Nederlandse nationaliteit bezit, of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander wordt behandeld, of
- c. Vreemdeling is en rechtmatig verblijf houdt in Nederland.

Artikel 4.5 Vervallen van de inschrijving

De inschrijving als standplaatszoekende op de wachtlijst als bedoeld in artikel 4.2 vervalt, indien de standplaatszoekende:

- a. een hem toegewezen standplaats heeft aanvaard, of
- b. is overleden, met dien verstande dat de inschrijving gehandhaafd blijft voor de achterblijvende partner die als zodanig in de Basisregistratie Personen geregistreerd staat. Artikel 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4.6 Toewijzing van standplaatsen

- 1. Het college wijst een standplaats toe aan een standplaatszoekende die staat ingeschreven op de in artikel 4.2 genoemde wachtlijst.
- 2. Het college legt in beleidsregels vast welke uitgangspunten worden gehanteerd bij de toewijzing van standplaatsen.

Artikel 4.7 Verbodsbepaling

Het is verboden zonder toewijzing van het college als bedoeld in artikel 4.6 lid 1 met een woonwagen een standplaats als aangewezen in artikel 4.1 in te nemen of bezet te houden.

Artikel 4.8 Eerbiedigen rechten wachtlijst

Degene die op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht 2019 stond ingeschreven op de wachtlijst, behoudt zijn positie op de wachtlijst.

Hoofdstuk 5 Verdere bepalingen.

Artikel 5.1 Strafbepaling

Degene die handelt in strijd met het bepaalde in hoofdstuk 3 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 5.2 Handhaving

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen personen.
2. De opsporing van de in artikel 5.1 strafbaar gestelde feiten is, behalve aan de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering genoemde opsporingsambtenaren en de in artikel 75, lid 2 van de wet aangewezen ambtenaren opgedragen aan hen die door het college met het toezicht op de naleving zijn belast, voor zover zij tevens buitengewoon opsporingsambtenaar zijn.

Artikel 5.3 Hardheidsclausule

Het college beslist naar eigen, redelijk oordeel in gevallen waarin deze verordening niet voorziet en in gevallen waarin de toepassing van de verordening leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Artikel 5.4 Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening overlegt het college met de in de gemeente werkzame, ingevolge artikel 19 eerste lid, van de Woningwet toegelaten instellingen en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de gemeente op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.

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.

Artikel 5.6 Experimenten

1. Het college kan bij nadere regels met een experimentregeling afwijken van de bepalingen van de Huisvestingsverordening.
2. De experimentregeling voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. een experiment heeft een duidelijk omschreven en meetbaar beoogd effect;
 - b. een experiment is tijdelijk en heeft een vooraf gesteld begin- en eindpunt;

- c. de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden;
 - d. de communicatie en verantwoording over het experiment vindt plaats in het regionale advertentiemedium;
 - e. het experiment is van toepassing op maximaal 10 % van de sociale woningvoorraad; en;
 - f. het experiment wordt voor de start afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.
3. De raad stelt de doelgroep voor een experimentenregeling vooraf vast.

Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 6.1 Overgangsbepaling

Een aanvraag om een voorrangsverklaring, die vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening is ingediend, wordt behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de aanvrager gunstiger is.

Artikel 6.2 Intrekking oude verordening

De Huisvestingverordening gemeente Dordrecht, vastgesteld op 20 juni 2023, wordt ingetrokken.

Artikel 6.3 Citeertitel en datum inwerkingtreding

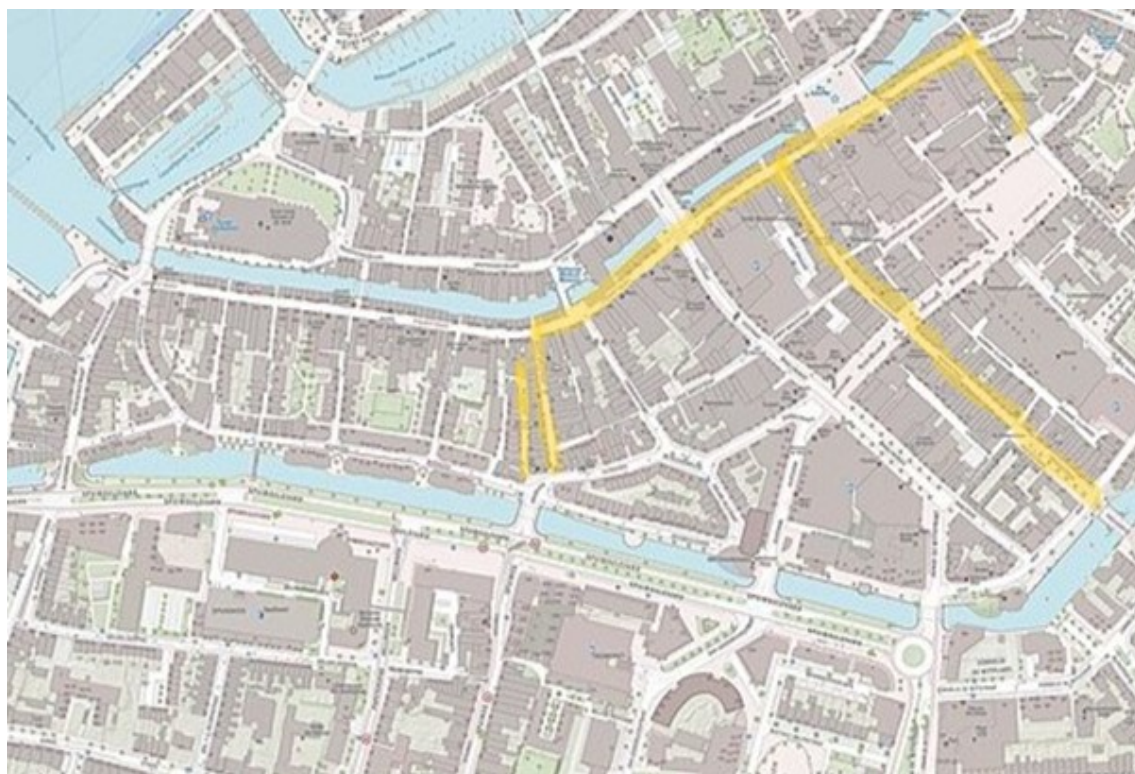
Deze verordening kan worden aangehaald als "Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht". Deze verordening treedt in werking de dag na bekendmaking ervan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 mei 2025.

De griffier, De voorzitter,

A.E.T. Wepster, P.A.C.M. van der Velden

Bijlage 2: Situatieschets behorende bij artikel 3.2.5 uit de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht



Bijlage 3. TABEL BESTUURLIJKE BOETE

Tabel behorende bij artikel 5.5 van deze verordening

Overtreding	Artikel in de Huisvestingsverordening	Kolom A Boete bij eerste overtreding	Kolom B Boete bij tweede overtreding	Kolom C Boete bij derde overtreding	Kolom D Boete bij vierde overtreding en verder
Overtreding I	Artikel 2.2.2, eerste lid	€ 300	€ 350	€ 400	€ 450
In gebruik nemen van sociale woonruimte zonder vergunning	Artikel 2.2.5, vierde lid				
Overtreding II	Artikel 2.2.2, tweede lid				
In gebruik geven van sociale woonruimte zonder vergunning	Niet bedrijfsmatig Bedrijfsmatig	€ 5000 € 7500	€ 5500 € 8000	€ 6000 € 8500	€ 6500 € 9000
Overtreding III	Artikel 3.4 eerste lid	€ 8000	€ 12000	€ 18500	€ 21750
Het verhuren van beschermde woonruimte zonder vergunning					