

Verhuurverordening gemeente Dordrecht

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 2 december 2025 inzake het vaststellen van de Verhuurverordening gemeente Dordrecht;

gelet op de artikelen 5 en 19 van de Wet goed verhuurderschap en artikel 149 van de Gemeentewet;

overwegende dat:

- de gemeenteraad conform de Wet goed verhuurderschap de bevoegdheid heeft om een vergunningplicht in te voeren;
- in de wijken Oud-Krispijn, Nieuw-Krispijn, Wielwijk, Crabbehof, Reeland (alleen buurt Vogelplein-Aalscholverstraat en omgeving), Staart-West en Staart-Oost; de leefbaarheid door de lage veiligheidsindex score en door de hoge verhuisgeneigdheid onder druk staat en verbeterd dient te worden;
- de wijken Oud-Krispijn, Nieuw-Krispijn, Wielwijk, Crabbehof, Reeland (alleen buurt Vogelplein-Aalscholverstraat en omgeving), Staart-West en Staart-Oost een hoog percentage particuliere verhuur, een hoog absoluut aantal particuliere verhuur en sinds 2018 een grote groei particuliere verhuur kennen;
- in de wijken Oud-Krispijn, Nieuw-Krispijn, Wielwijk, Crabbehof, Reeland (alleen buurt Vogelplein-Aalscholverstraat en omgeving), Staart-West en Staart-Oost vaak te hoge huren worden gevraagd voor woningen met een matige onderhoudsstaat;
- de gemeenteraad het daarom noodzakelijk en geschikt acht om de vergunningplicht voor de verhuur van verblijfsruimte in te voeren in de hele gemeente Dordrecht;
- de gemeenteraad het daarom noodzakelijk en geschikt acht om de vergunningplicht voor de verhuur van woonruimte in te voeren in de wijken Oud-Krispijn, Nieuw-Krispijn, Wielwijk, Crabbehof, Reeland (alleen Vogelplein-Aalscholverstraat en omgeving), Staart-West en Staart-Oost

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende
Verhuurverordening gemeente Dordrecht.

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Arbeidsmigrant: een onderdaan van een andere EU-lidstaat dan Nederland die niet in Nederland woont, maar hier verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten;
- b. Bedrijfsmatige overtreding: overtreding van het bepaalde bij of krachtens de wet, door een overtreder die in de uitoefening van beroep of bedrijf meer dan één woon- of verblijfsruimte verhuurt;
- c. College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht;
- d. Recidive: recidive als bedoeld in artikel 19, eerste lid, onder b, of derde lid, onder b, van de wet;
- e. Regels van goed verhuurderschap: de regels als bedoeld in artikel 2 en 2a van de wet;
- f. Verblijfsruimte: gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
- g. Verhuurder: verhuurder van woonruimte of verblijfsruimte, niet zijnde een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij van een toegelaten instelling;
- h. Verhuurvergunning: een door het college verleende vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid van de wet;
- i. Wet: Wet goed verhuurderschap;
- j. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning, alsmede een kavel die bestemd is voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
- k. Zelfstandige woning: zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2 Vergunningplicht verhuur woonruimte

1. Voor de volgende gebieden mag geen verhuur van woonruimten plaatsvinden zonder een verhuurvergunning:
 - a. Oud-Krispijn (CBS wijknummer 050502);
 - b. Nieuw-Krispijn (CBS wijknummer 050503);
 - c. Wielwijk (CBS wijknummer 050506);
 - d. Crabbehof (CBS wijknummer 050507);
 - e. Reeland, (buurt Vogelplein-Aalscholverstraat en omgeving (CBS wijknummer 050508));
 - f. Staart-West (CBS wijknummer 050509);
 - g. Staart-Oost (CBS wijknummer BU05050505).
2. Het verbod als genoemd in het eerste lid is niet van toepassing op woonruimten die eigendom zijn van een toegelaten instelling, zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet of waarvan de gemeente Dordrecht eigenaar is en die door de gemeente worden verhuurd;
3. De verhuurvergunning woonruimte is niet overdraagbaar.
4. Het college is bevoegd om bij besluit de in het eerste lid van dit artikel aangewezen categorieën van woonruimte en gebieden te wijzigen, aan te vullen of te beperken.
5. Het college betreft bij een wijziging als bedoeld in lid 5 van dit artikel in ieder geval:
 - a. de actuele woningmarktontwikkelingen;
 - b. signalen over verhuurproblematiek of leefbaarheid;
 - c. het advies van betrokken partners zoals woningcorporaties en wijkorganisaties.

Artikel 3 Vergunningplicht verhuur verblijfsruimte

1. Het is verboden zonder vergunning van het college een verblijfsruimte te verhuren.
2. Het verbod als bedoeld in het eerste lid is niet van toepassing op verblijfsruimten die eigendom zijn van een toegelaten instelling, zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet of waarvan de gemeente Dordrecht eigenaar is en die worden verhuurd.
3. De verhuurvergunning verblijfsruimte is niet overdraagbaar.

Artikel 4 Aanvraag van de verhuurvergunning

Een aanvraag voor een verhuurvergunning wordt ingediend via een door het college vastgesteld en verstrekt aanvraagformulier.

Artikel 5 Bestuurlijke boete

1. Het college kan een bestuurlijke boete opleggen wegens het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bij overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 2, eerste lid, artikel 3, eerste lid en artikel 12, derde lid, van de wet of de op basis van artikel 7 aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarden.
2. Bij het opleggen van de in het eerste lid bedoelde bestuurlijke boete hanteert het college de bedragen zoals opgenomen in bijlage 1 (boetes) bij deze verordening.

Artikel 6 Invoeringsregeling verhuurvergunning

1. Het verbod in artikel 2, eerste lid geldt vanaf zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening voor verhuurders die reeds voor inwerkingtreding van deze verordening een woonruimte verhuurden en tevens zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening een woonruimte verhuren.
2. Het verbod in artikel 3, eerste lid geldt vanaf zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening voor verhuurders die reeds voor inwerkingtreding van deze verordening een verblijfsruimte verhuurden en tevens zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening een verblijfsruimte verhuren.
3. Een in het eerste en tweede lid bedoelde verhuurder kan vanaf het moment van inwerking treden van deze verordening een aanvraag indienen voor een verhuurvergunning.
4. Het college is bevoegd om voor de in het eerste lid en tweede lid genoemde datum op een aanvraag om verhuurvergunning, ingediend door een in het eerste of tweede lid bedoelde verhuurder, te beslissen.

Artikel 7 Nadere regels

Het college kan nadere regels vaststellen over het opnemen van voorwaarden die aan de verhuurvergunning woonruimte en de verhuurvergunning verblijfsruimte worden gesteld. De voorwaarden hebben uitsluitend betrekking op het bepaalde in artikel 8 van de wet.

Artikel 8 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 september 2026.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: 'Verhuurverordening gemeente Dordrecht'

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 februari 2026.

De griffier, De voorzitter

G.J.P van Soest, N. Mol

Bijlage 1 behorend bij de 'Verhuurverordening gemeente Dordrecht'

Bedragen bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 5, tweede lid van de verordening

Overtreding van artikelen uit de wet	Eerste overtreding	Bedrijfsmatig	Recidive	Recidive en bedrijfsmatig
Gericht op het voldoen aan administratieve eisen				
Artikel 2, tweede lid, onder d	€ 1.000,-	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Artikel 2, tweede lid, onder e punt 1	€ 1.000,-	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Artikel 2, tweede lid, onder e punt 2	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 2, tweede lid onder e punt 3	€ 1.000,-	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Artikel 2, tweede lid, onder e punt 4	€ 1.000,-	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Artikel 2, tweede lid, onder e punt 5	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 2, derde lid onder b	€ 1.000,-	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Artikel 8 eerste lid, onder a	€ 1.000,-	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Gericht tegen onrechtmatig financieel gewin				
Artikel 2, tweede lid, onder c	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 2, tweede lid, onder f	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 2, vierde lid	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 2a, eerste lid - tot en met 5% huurprijsoverschrijding	€ 1.000,-	€ 2.000,-	€ 2.000,-	€ 4.000,-
Artikel 2a, eerste lid - boven de 5% tot en met 25% huurprijsoverschrijding	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 2a, eerste lid - boven de 25% tot en met 50% huurprijsoverschrijding	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
Artikel 2a, eerste lid - bij meer dan 50% huurprijsoverschrijding	€ 20.000,-	€ 25.750,-	€ 40.000,-	€ 80.000,-
Artikel 2a, derde lid - tot en met 5% huurprijsoverschrijding	€ 1.000,-	€ 2.000,-	€ 2.000,-	€ 4.000,-
Artikel 2a, derde lid - boven de 5% tot en met 25% huurprijsoverschrijding	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 2a, derde lid - boven de 25% tot en met 50% huurprijsoverschrijding	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
Artikel 2a, derde lid - bij meer dan 50% huurprijsoverschrijding	€ 20.000,-	€ 25.750,-	€ 40.000,-	€ 80.000,-
Artikel 2a, vierde lid - tot en met 5% overschrijding van de absolute maximale huurverhoging	€ 1.000,-	€ 2.000,-	€ 2.000,-	€ 4.000,-
Artikel 2a, vierde lid - boven de 5% tot en met 25% overschrijding van de absolute maximale huurverhoging	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 2a, vierde lid - boven de 25% tot en met 50% over-	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-

schrijding van de absolute maximale huurverhoging				
Artikel 2a, vierde lid - bij meer dan 50% overschrijding van de absolute maximale huurverhoging	€ 20.000,-	€ 25.750,-	€ 40.000,-	€ 80.000,-
Gericht tegen verloedering en negatieve effecten op leefbaarheid van woon- of verblijfsruimte				
Artikel 8, eerste lid, onder b	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 8, tweede lid, onder b	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 8, tweede lid, onder c	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur				
Artikel 2, tweede lid, onder a	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
Artikel 2, tweede lid, onder b	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
Artikel 2, derde lid, onder a	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
Artikelen 2, eerste lid en 3, eerste lid van de verordening	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
Artikel 12, derde lid	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-