

Huisvestingsverordening 2025

Intitulé

Huisvestingsverordening 2025

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Groningen van 11 februari 2025;

Gelet op de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;

HEEFT BESLOTEN:

de Huisvestingsverordening 2025 vast te stellen.

HOOFDSTUK I BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) bed & breakfast: zoals bedoeld in de begripsomschrijving in het Omgevingsplan;
- b) het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;
- c) corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet met woningbezit in Groningen;
- d) de wet: de Huisvestingswet 2014;
- e) datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- f) eigenaar: onder 'eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek' wordt in deze verordening mede verstaan: de erpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
- g) huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen, met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- h) huisvestingsvergunning: de vergunning bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet;
- i) huisvestingswet: de Huisvestingswet 2014, met inbegrip van eventueel later vastgestelde wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving;
- j) liberalisatiegrens: grens voor zelfstandige woningen gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 186 punten van het woningwaarderingssysteem;
- k) middeldure huurwoonruimte: woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de liberalisatiegrens;
- l) onzelfstandige woonruimte: woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen (keukenvoorzieningen, wc en douche of bad) buiten die woonruimte;
- m) sociale huurwoningen: de maximale huur waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, zoals weergegeven in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;

- n) toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling aanbieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de Basisregistratie Personen;
- o) woningzoekende: huishouden dat staat geregistreerd in een inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 8.
- p) WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken;
- q) Roerende zaakbelasting (RZB): belasting op roerende woon- en bedrijfsruimten, bijvoorbeeld woonschepen; -
- r) zelfstandige woonruimte : woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

HOOFDSTUK II WOONRUIMTEVERDELING

Paragraaf 2.1 Mandaat en huisvestingsvergunning

Artikel 2 Mandaat corporaties

Van de bevoegdheid tot woonruimteverdeling en van de afhandeling van de bezwaarprocedure kan door het college mandaat worden verleend aan de corporaties voor wat betreft hun vastgoedportefeuille.

Artikel 3 Huisvestingsvergunning

1. Het is verboden zonder vergunning van het college de volgende categorieën woonruimte voor bewoning in gebruik te nemen:
 - a) een woonruimte in eigendom van een van de corporaties met een rekenhuur onder de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag.
 - b) een standplaats in eigendom van de gemeente Groningen of een van de corporaties.
 - c) een middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de wet die na inwerkingtreding van deze verordening zijn opgeleverd en waarvoor, op grond van een anterieure overeenkomst of een omgevingsplan afspraken zijn vastgelegd.
2. Het is verboden zonder vergunning van het college de in het eerste lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a) woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b) bedrijfswoningen.

Artikel 4 Aanvragen vergunning sociale huur en standplaats

Door middel van het aanvaarden van een onder deze regeling aangeboden sociale huurwoning of standplaats dient de huurder, van woningen zoals vermeld onder artikel 3 lid 1 sub a en b, tevens een aanvraag om een vergunning in.

Artikel 5 Besluit huisvestingsvergunning woonruimteverdeling

1. De beslissing op de aanvraag van een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub a en b wordt binnen 10 dagen na het tijdstip van de indiening van de aanvraag genomen en schriftelijk ter kennis van de aanvrager gebracht.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in elk geval:

- a) de woning waarop zij betrekking heeft; en
- b) de naam (namen) van degene(n), die als vergunninghouder worden aangemerkt.

Artikel 6 Samenwonende

Een persoon die gedurende twee jaren onafgebroken feitelijk een gezamenlijk huishouden voert met de vergunninghouder en gedurende die tijd als bewoner op het betreffende adres staat ingeschreven in de Basisregistratie personen, wordt mede-vergunninghouder. Dit geldt niet voor doelgroepwoningen en standplaatsen.

Artikel 7 Intrekken vergunning

De in artikel 18 lid 1 onder a van de wet gestelde termijn is één maand.

Paragraaf 2.2 Register van woningzoekenden

Artikel 8 Register van woningzoekenden

1. Het college registreert op hun verzoek iedere woningzoekende.
2. Het register kent de volgende onderdelen:
 - a) een register van woningzoekende voor sociale huurwoningen in corporatiebezit;
 - b) een register voor standplaatsen en doelgroepwoningen voor (ex) woonwagenbewoners.

Artikel 9 Inschrijving en verlenging

1. Het college kan voor inschrijvingen en verlengingen de digitale weg exclusief openstellen.
2. Het college mag vragen om:
 - a) persoonsgegevens en leeftijd(en);
 - b) gegevens over de huidige woon- of verblijfplaats en zo nodig gegevens over het woonverleden;
 - c) de contactgegevens;
 - d) de meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende;
 - e) in voorkomende gevallen gegevens over de activiteiten als kermisexploitant;
 - f) in geval van urgentie de benodigde gegevens om de urgentiebehoefte vast te stellen.
3. Het moment van ontvangst van alle gevraagde gegevens geldt als inschrijvingsmoment.
4. Een bewijs van inschrijving vermeldt in ieder geval de datum van inschrijving.
5. De inschrijving is gerekend vanaf de dag, waarop deze plaatsvond, geldig tot een jaar na afloop van de maand van inschrijving.
6. Voor inschrijving en verlenging mag het college een vergoeding vragen voor de administratieve kosten.
7. Tenminste vier weken voor het verstrijken van de geldigheidsduur van de inschrijving zendt het college de woningzoekende een bericht tot verlenging daarvan.
8. De woningzoekende dient na het verzenden van het bericht bedoeld in het vorige lid en voor het verstrijken van de geldigheidsduur zijn inschrijving op de aangegeven wijze te verlengen.

Artikel 10 Uitschrijven register

Het college haalt de naam van de woningzoekende in het register, als bedoeld in artikel 5 van deze verordening door, indien:

1. na inschrijving door de woningzoekende in de gemeente Groningen een woning of standplaats is betrokken waarvoor hij zich had aangemeld. Uitzondering hierop zijn woningen die met een urgentiestatus zijn toegewezen;
2. is gebleken dat de woningzoekende geen prijs stelt op handhaving van deze inschrijving waaronder begrepen het niet op de voorgeschreven wijze verlengen van de inschrijving;
3. de woningzoekende opzettelijk onjuiste gegevens verstrekt of voor vergunningverlening van belang zijnde verandering in die gegevens nalaat door te geven.

Paragraaf 2.3 Aanbieding van sociale huurwoningen

Artikel 11 Bekendmaken en aanbieden van sociale huurwoningen

1. Het college biedt voor nieuwe verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant aan via een aanbodinstrument.
2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke voorwaarden de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.

Artikel 12 Registratie woningzoekenden

1. Woningzoekenden worden geregistreerd op volgorde van inschrijftijd.
2. Voor zover een woningzoekend huishouden bestaat uit twee of meer personen is de langste inschrijftijd bepalend.
3. Indien het huishouden van een woningzoekende bestaat uit twee of meer personen, wordt bij splitsing als inschrijfdatum gerekend de datum waarop de personen zich laatstelijk als woningzoekend lieten registreren of bijschrijven.

Artikel 12a Correctieregelingen registratie woningzoekenden

1. Woningzoekenden van Wierden en Borgen ingeschreven voor 1 september 2021 als woningzoekende in WoningNetBovenGroningen krijgen bij reactie op een woning in de voormalige gemeente Ten Boer een gecorrigeerde inschrijftijd van 5 jaar extra. De correctie op inschrijftijd vervalt op 1 september 2026. Vanaf dat moment geldt de werkelijke inschrijfdatum voor toewijzing.
2. Tot 1 september 2022 kan woonduur met terugwerkende kracht geactiveerd worden door alle zittende huurders met een huurcontract op eigen naam van een huurwoning van een corporatie.
3. Vanaf 1 september 2022 worden opgebouwde woonduur door zittende huurders bevroren en omgezet naar een gecorrigeerde inschrijftijd.
4. De extra inschrijftijd die een zittende huurder door omzetting van woonduur heeft gekregen vervalt op 1 september 2026. Vanaf dit moment geldt de werkelijke inschrijfdatum voor toewijzing.

Artikel 13 Toewijzing

1. Het college moet de woning aanbieden aan de eerst in aanmerking komende ingeschrevene.
2. Toewijzing vindt plaats aan een huishouden met ten minste één persoon van 18 jaar of ouder.
3. De toewijzing vindt plaats aan het huishouden dat zijn belangstelling voor de vrijgekomen woonruimte kenbaar heeft gemaakt en beschikt over de langste inschrijftijd.
4. Woningzoekenden met een urgentieprofiel hebben voorrang op woningzoekenden zonder urgentieprofiel.
5. Bij woningen voor specifieke doelgroepen wordt toegewezen aan het huishouden dat behoort tot de doelgroep en dat zijn belangstelling voor de vrijgekomen woonruimte

kenbaar heeft gemaakt en beschikt over de langste inschrijfduur. Zie artikel 13a bijzondere volgordebepaling.

6. Indien de woning na vijf toewijzingen is afgewezen en in het geval van nieuwbouw mag worden afgeweken van de toewijzingsregels.
7. Het college kan in bijzondere omstandigheden, zoals bij ernstige overlast, woningruil of specifieke binding, afwijken van de toewijzingsregels.
8. In het geval het college afwijkt van de toewijzingsregels kan de woning worden aangeboden via bemiddeling, direct te huur of loting.

Artikel 13a bijzondere volgordebepaling

1. Bij het toewijzen van een gezinswoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a) Woningzoekende in het bezit van een urgentieverklaring en van wie het huishouden bestaat uit twee- of meer personen;
 - b) Woningzoekende van wie het huishouden bestaat uit twee- of meer personen;
 - c) Woningzoekende in het bezit van een urgentieverklaring en van wie het huishouden bestaat uit een persoon;
 - d) Overige woningzoekenden.
2. Bij het toewijzen van een jongerenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a) Woningzoekende jongere (t/m 27 jaar) in het bezit van een urgentieverklaring;
 - b) Woningzoekende jongere (t/m 27 jaar).
3. Bij het toewijzen van een seniorenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a) Woningzoekende in het bezit van een urgentieverklaring en die zelf, of een van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
 - b) Woningzoekende die zelf of een van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar.
4. Bij het toewijzen van een rolstoelindicatiewoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a) Woningzoekende of één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden met een Rolstoel (R)-indicatie;
 - b) Woningzoekende of één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden met medische indicatie;
 - c) Na 6 maanden: een woningzoekende die zelf of één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
 - d) Overige woningzoekenden.

Artikel 14 Urgentie

1. Woningzoekenden kunnen een urgentie aanvragen.
2. Er is sprake van urgentie als een huishouden in een zodanige noodsituatie verkeert dat verhuizen op zeer korte termijn noodzakelijk is. De situatie kenmerkt zich door een plotseling karakter. Betrokkenen dienen daarbij aannemelijk te maken zelf niet in staat te zijn binnen drie maanden andere, gezien het probleem, geschikte woonruimte te vinden.
3. Om voor urgentie in aanmerking te komen moet aanvrager:
 - a) over een Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel beschikken;
 - b) geregistreerd staan als woningzoekende zoals omschreven in artikel 8;
 - c) 18 jaar of ouder zijn;

- d) minimaal één jaar in een zelfstandige woonruimte wonen, tenzij het gaat om uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang;
 - e) deel uitmaken van een huishouden met een inkomen lager dan de door het rijk voorgeschreven inkomensgrens voor een sociale huurwoning;
 - f) deel uitmaken van een huishouden dat ten minste twee jaar woonachtig is in het toepassingsgebied van de verordening. Op deze voorwaarde kan een uitzondering worden gemaakt als het gaat om uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, of als sub g) van toepassing is;
 - g) deel uitmaken van een huishouden buiten het toepassingsgebied van de verordeningen en waarbij de voorzieningen waarop de urgentie betrekking heeft, uitsluitend in het toepassingsgebied van de verordening beschikbaar zijn;
 - h) niet uitgesloten zijn voor het in aanmerking komen voor een huurovereenkomst bij de corporaties. Uitgesloten aanvragers kunnen in specifieke gevallen en onder voorwaarden in aanmerking komen voor urgentie op basis van het door de corporaties te voeren tweedekansbeleid.
4. Urgentie kan verleend worden op basis van de volgende categorieën:
 - a) sociale indicatie;
 - b) volkshuisvestelijke gronden;
 - c) medische indicatie;
 - d) verleners of ontvangers van mantelzorg;
 - e) uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang of jeugdhulpvoorziening;
 - f) personen bedoeld in artikel 12 van de wet (verblijfsvergunning vanuit Vreemdelingenwet);
 - g) ingeval van een aantoonbare calamiteit met uitzondering van bewoners van onzelfstandige woonruimte.
 5. De verleende urgentie bestaat uit een woonurgentieprofiel waarmee de urgent woningzoekende gedurende een periode van drie maanden voorrang heeft op woningzoekenden zonder urgentieprofiel.
 6. Woningzoekenden met urgentie op basis van volkshuisvestelijke gronden hebben absolute voorrang op alle woningzoekenden. Urgentie op basis van volkshuisvestelijke gronden is geldig van de sloopaanzegging tot aan de sloopdatum en is minimaal 12 maanden.
 7. Ingeval van zeer bijzondere omstandigheden kan het college woningen direct toewijzen of de urgentieperiode verlengen.
 8. De urgentie kan onder voorwaarden worden verleend.
 9. De urgentieverklaring vervalt in de volgende gevallen:
 - a) bij het accepteren van woonruimte;
 - b) bij het drie keer weigeren van een passend (passend bij gezinssituatie, inkomen en lost ontstane situatie op) woningaanbod zonder geldige reden;
 - c) na het verstrijken van de urgentietermijn.

Paragraaf 2.4 Bijzondere voorschriften toewijzing woonwagenstandplaatsen en doelgroepwoningen (ex)woonwagenbewoners

Artikel 15 Inschrijving

Voor de inschrijving en verlening voor woonwagenstandplaatsen en doelgroepwoningen zijn artikel 9 lid 5 tot en met 8 niet van toepassing.

Artikel 16 Wachttijst

1. Het college houdt een wachttijst aan voor:
 - a) de woonwagenlocaties, inclusief de doelgroepwoningen, 'De Kring', 'Peizerweg', 'Zuiderweg' en 'Leegeweg';
 - b) de woonwagenlocaties in Beijum;
 - c) de woonwagenlocatie voor (ex-)kermisexploitanten.
2. Personen op de wachttijst moeten 18 jaar of ouder zijn.

Artikel 17 Rangorde op de wachtlijsten

1. Voor de wachttijst woonwagenlocaties De Kring, Peizerweg, Zuiderweg en Leegeweg, en de wachttijst woonwagenlocaties Beijum is de rangorde:
 - a) eerst de ingeschrevene die op de betreffende locaties of de locatie is geboren en sindsdien woonachtig is en de ingeschrevene die op de locaties respectievelijk de locatie geboren is en daar tenminste 10 jaar aaneengesloten woonachtig is geweest;
 - b) daarna de ingeschrevene die tenminste 10 jaar aaneengesloten op de locaties respectievelijk de locatie woonachtig is en aantoonbaar uit de woonwagencultuur afkomstig is;
 - c) daarna de ingeschrevene die tenminste 10 jaar aaneengesloten rechtsgeldig in een woonwagen op een standplaats elders in het toepassingsgebied van de verordening woont of heeft gewoond en de ingeschrevene die rechtsgeldig tenminste 10 jaar aaneengesloten buiten het toepassingsgebied van de verordening in Nederland rechtmatig in een woonwagen op een standplaats woont of heeft gewoond;
 - d) daarna de overige ingeschrevenen.
2. Voor de wachttijst woonwagenlocatie Helper Westsingel en Bornholmstraat:
 - a) eerst de ingeschrevene die op de betreffende locaties of de locatie is geboren en sindsdien woonachtig is en de ingeschrevene die op de locaties respectievelijk de locatie geboren is en daar tenminste 10 jaar aaneengesloten woonachtig is en aantoonbaar uit de cultuur van kermisexploitanten komt;
 - b) daarna de ingeschrevene die aantoont een in een woonwagen verblijvende en reizende kermisexploitant te zijn en in de Basisregistratie personen het toepassingsgebied van de verordening staat ingeschreven;
 - c) daarna de ingeschrevene die aantoont een in een woonwagen verblijvende en reizende kermisexploitant te zijn en in de Basisregistratie personen elders in Nederland staat ingeschreven;
 - d) daarna de overige ingeschrevenen
3. Voor de wachttijst woonwagenlocatie Gdanskweg is de rangorde:
 - a) eerst de ingeschrevene die op de betreffende locaties of de locatie is geboren, sindsdien woonachtig is en aantoonbaar kermisexploitant en de ingeschrevene die op de locaties respectievelijk de locatie geboren is, daar tenminste 10 jaar aaneengesloten woonachtig is en aantoonbaar kermisexploitant;
 - b) daarna de ingeschrevene die aantoont een in een woonwagen verblijvende en reizende kermisexploitant te zijn en in de Basisregistratie personen de staan ingeschreven in het toepassingsgebied van de verordening;
 - c) daarna de ingeschrevene die aantoont een in een woonwagen verblijvende en reizende kermisexploitant te zijn en in de Basisregistratie personen elders in Nederland staat ingeschreven;

- d) daarna de overige ingeschrevenen.
- 3. Voor het overige wordt op de wachtlijst de volgorde van inschrijving aangehouden.

Artikel 18 Toewijzing

1. Het college wijst de woonwagenstandplaats of de doelgroepwoning toe aan de eerst ingeschrevene op de van toepassing zijnde wachtlijst.
2. Het college mag een woonwagenstandplaats inclusief een aanwezige te verhuren woonwag en toewijzen.
3. Indien hun ouders of verzorgers overlijden of naar een verpleeghuis verhuizen, kunnen kinderen van 18 jaar en ouder die tenminste 10 jaar bij hun ouders of verzorgers inwonen het huurcontract van de ouder(s) op hun naam krijgen. Het oudste kind komt daarvoor dan als eerste in aanmerking. Het college kan vrijstelling verlenen van de leeftijdsgrens van 18 jaar.
4. Het college kan in bijzondere omstandigheden afwijken van de toewijzingsregels.

Artikel 19 Overige bepalingen

De toewijzing van een woonwagenstandplaats wordt ingetrokken als de ingeschrevene niet binnen 6 maanden kan voorzien in een woonwag en met omgevingsvergunning.

Paragraaf 2.5 Middeldure huurwoonruimte

Artikel 20 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking:

- a) meerderjarige woningzoekenden;
- b) voor een middeldure huurwoonruimte komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar niet hoger is dan de voor meerpersoonshuishoudens geldende inkomensgrens zoals vermeld in artikel 10, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 21 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 3 lid c, wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a) naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b) omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c) huishoudinkomen;
 - d) adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - e) beoogde datum van het betrekken van de woonruimte.

Artikel 22 Verlenen huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders besluiten op de in artikel 21 bedoelde aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag en berichten de aanvrager hierover schriftelijk.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing zoals bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a) een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b) aan wie de vergunning is verleend.
4. De woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend wordt binnen twee maanden na afgifte door de aanvrager als hoofdverblijf in gebruik genomen.

Artikel 23 Weigeringsgronden huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning weigeren, als:

1. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 20;
2. het huishouden als gevolg van het verlenen van de huisvestingsvergunning meer dan één woonruimte in gebruik zal krijgen, tenzij burgemeester en wethouders toestaan dat het huishouden vanwege verkoop van een woonruimte tijdelijk twee woonruimten in gebruik mag hebben waarvan feitelijk slechts één woonruimte wordt bewoond;
3. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen;
4. de aanvraag toeziet op gebruik van een zelfstandige woonruimte dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders als onzelfstandig wordt aangemerkt.

Artikel 24 Intrekken huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning intrekken, als de vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan de vergunninghouder wist of redelijkerwijs had moeten weten dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning intrekken, als de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend niet in gebruik is genomen binnen de gestelde termijn van artikel 22, vierde lid.

Artikel 25 Bekendmaking aanbod van middeldure huurwoonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 3, lid 1 sub c aangewezen woonruimte wordt door de verhuurder bekendgemaakt.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a) het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b) de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

Artikel 26 Samenwonende middeldure huurwoonruimte

Een persoon die gedurende twee jaren onafgebroken feitelijk een gezamenlijk huishouden voert met de vergunninghouder en gedurende die tijd als bewoner op het betreffende adres staat ingeschreven in de Basisregistratie personen, wordt mede-vergunninghouder.

HOOFDSTUK III WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Paragraaf 3.1 Onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 27 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het verbod als bedoeld in artikel 21 van de wet is van toepassing op de woningvoorraad in de gemeente Groningen, met uitzondering van het grondgebied van de gemeente Ten Boer, zoals deze bestond voor de herindeling van 1 januari 2019.
Het verbod is eveneens van toepassing op woonschepen.
2. De vergunningplicht geldt voor woonruimte die:
 - a) wordt onttrokken of onttrokken wordt gehouden voor ander gebruik dan wonen;
 - b) wordt samengevoegd of samengevoegd wordt gehouden met andere woonruimte;
 - c) wordt omgezet of omgezet wordt gehouden ten behoeve van bewoning in onzelfstandige woonruimte waarbij minimaal drie bewoners in minimaal drie onzelfstandige woonruimten verblijven;
 - d) feitelijk tot twee of meer zelfstandige woonruimten wordt verbouwd of in die verbouwde staat wordt gehouden.
3. Woonruimten in eigendom bij corporaties zijn uitgezonderd.
4. De vergunningplicht geldt niet in het geval:
 - a) de woonruimte geheel wordt onttrokken ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar.
 - b) de woonruimte geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte wordt samengevoegd ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar.

Artikel 28 Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag kan het college de volgende gegevens opvragen:
 - a) de gegevens van de eigenaar (naam, adresgegevens) of bedrijfsgegevens, contactgegevens aanvrager of gemachtigde;
 - b) de gegevens van het betreffende pand en de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - c) de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Artikel 29 Voorwaarden en voorschriften

1. Het college kan in het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid voorwaarden of voorschriften verbinden aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet.
2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden ingeval van een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte.
3. Elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één huishouden bewoond en in geval van huur op basis van een individueel schriftelijk huurcontract tussen eigenaar,

of degene namens deze, en huurder.

Artikel 30 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders besluiten op de in artikel 21 van de wet bedoelde aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag en berichten de aanvrager hierover schriftelijk.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing zoals bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste zes weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing

Artikel 31 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:

1. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering of leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
2. het onder 1 genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning.
3. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel 32 Intrekkingsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden ingetrokken als:

1. de eigenaar van de woonruimte hier om verzoekt;
2. de eigenaar van de woonruimte zich niet houdt aan de voorwaarden of voorschriften die in de wet, deze verordening of in de vergunning zijn gesteld;
3. een omgezette woonruimte op enig moment langer dan een jaar niet wordt gebruikt voor datgene waarvoor deze is omgezet;
4. die vergunning is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, of;
5. de vergunning, bedoeld in artikel 21 van de Wet, kan voorts worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Voordat toepassing wordt gegeven aan dit lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Paragraaf 3.2 Bijzondere regels kadastrale splitsing

Artikel 33. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen splitsing

Gebouwen die 15 jaar, of langer, voor het passeren van de, op die gebouwen van toepassing zijnde, akte van splitsing tot stand zijn gekomen mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 34. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 eerste lid, van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a) een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b) een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud.

Artikel 35. Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders besluiten op de in artikel 34 bedoelde aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag en berichten de aanvrager hierover schriftelijk.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing zoals bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste zes weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Artikel 36. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet kan worden geweigerd als:

1. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad of het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving groter is dan het met de splitsing gediende belang;
2. het onder lid 1 genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
3. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, of
4. het college ingevolge de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd;
5. het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat, die ingevolge de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard.

Artikel 37

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden ingetrokken als:

1. Het college kan een splitsingsvergunning intrekken, indien niet binnen een jaar nadat de splitsingsvergunning is verleend, 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.
2. die vergunning is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, Of
3. In het geval I en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
4. Voordat toepassing wordt gegeven aan het derde lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Paragraaf 3.3 Wet Toeristische Verhuur

Artikel 38 Woonruimten met een registratieplicht (toeristische verhuur eigen woning)

1. Artikel 23a van de wet is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten in de gemeente met uitzondering van het grondgebied van de voormalige gemeente Ten Boer zoals deze bestond voor de herindeling van 2019.
2. De in het eerste lid aangewezen woonruimten mogen niet voor toeristische verhuur worden aangeboden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
3. Een registratienummer als bedoeld in het tweede lid wordt aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur door middel van een daartoe door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Artikel 39 Nachtcriterium en meldplicht woonruimten met registratieplicht

1. De in artikel 38, lid 1 aangewezen woonruimten mogen niet meer dan dertig nachten per kalenderjaar in gebruik worden gegeven voor toeristische verhuur.
2. De in artikel 38, lid 1 aangewezen woonruimten mogen niet in gebruik worden gegeven voor toeristische verhuur zonder voorafgaande elektronische melding van de nachten van deze toeristische verhuring bij burgemeester en wethouders. Een melding kan meer dan een nacht betreffen.

Artikel 40 Zorgplicht aanbieder

De aanbieder die een woonruimte toeristisch heeft verhuurd, zorgt ervoor dat door gedragingen in of vanuit de verhuurde woonruimte, het bijbehorende erf of de onmiddellijke nabijheid van de woonruimte geen ernstige of herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt door toedoen van de huurders of hun bezoekers.

Paragraaf 3.4 Opkoopbescherming

Artikel 41 Werkingsgebied

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de wet zijn aangewezen bestaande woonruimten die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van 430.000 of lager;
2. Woonruimten als bedoeld in het vorige lid vallen alleen onder het werkingsgebied voor zover:
 - a) de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar ligt na het tijdstip van inwerkingtreding, zijnde 1 maart 2022; en,
 - b) de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
 1. vrij van huur en gebruik;
 2. in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden; of,
 3. verhuurd met een vergunning als bedoeld in artikel 43.
3. Indien de woonruimte als bedoeld in het eerste lid geen WOZ-waarde heeft zal in plaats daarvan de waarde die gehanteerd wordt voor de roerende zaakbelasting of, bij afwezigheid ook van die waarde, de koopprijs gebruikt worden als waardebepaling voor de opkoopbescherming.
4. Woonruimten op het grondgebied van de voormalige gemeente Ten Boer, zoals deze bestond voor de herindeling van 1 januari 2019 zijn uitgesloten van de vergunningplicht.

Artikel 42 Verbod op in gebruik geven woonruimte

1. Het is verboden om zonder vergunning een woonruimte als bedoeld in artikel 41 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voor woonruimten aangewezen in artikel 41 een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft.
3. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het tweede lid.

Artikel 43 Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (vergunning opkoopbescherming)

1. Voor woonruimten kan een vergunning worden verleend om af te wijken van het verbod als bedoeld in artikel 42.
2. De vergunning wordt verleend indien:
 - a) de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b) de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt, of
 - c) de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.

Artikel 44 Aanvraag vergunning opkoopbescherming

1. De vergunning opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 43, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. Aanvragen als bedoeld in dit artikel worden gedaan middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier.

Artikel 45 Te verstrekken gegevens en bescheiden vergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 43 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a) de naam (of namen) van de eigenaar(s)
 - b) het adres van de woonruimte
 - c) bewijs van eigendom van de woonruimte
2. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 43, tweede lid, onderdeel a worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt;
3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 43, tweede lid, onderdeel b wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik worden gegeven, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 43, tweede lid, onderdeel c worden nadere bescheiden aangeleverd waar uit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.

5. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 46 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 47 Beschikkingseisen

Een vergunning als bedoeld in artikel 43 bevat ten minste de volgende gegevens:

- a) de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
- b) de naam van de eigenaar(s) van de woonruimte, tevens vergunninghouder(s); en
- c) de vorm waarvoor de vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning alleen geldend blijft, mits en zolang deze vorm voortduurt.

Artikel 48 Weigeringsgronden

De vergunning als bedoeld in artikel 43 wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan één of meerdere vormen als bedoeld in het tweede lid van artikel 43 of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

Artikel 49 Intrekkingsgronden

De vergunning als bedoeld in artikel 43 wordt ingetrokken indien niet meer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de vergunning is verleend als bedoeld in het tweede lid van artikel 31 of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

HOOFDSTUK IV OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 50 Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen ambtenaren.

Artikel 51 Bestuurlijke boete

1. Het college kan een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 21, 22 eerste lid, 23a eerste lid, 23b eerste en tweede lid en 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014, of bij handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet 2014.
2. Indien het college gebruikmaakt van de bevoegdheid uit het eerste lid legt het college een boete op overeenkomstig de tabel in de bijlage bij deze verordening.
3. De in de tabel genoemde boetenormbedragen gelden voor iedere separate overtreding van de Huisvestingswet 2014. Indien een verhuurder meerdere regels de Huisvestingswet 2014 overtreedt, kunnen de daarmee corresponderende

- boetebedragen gecumuleerd aan de overtreder worden opgelegd tot het wettelijke maximumbedrag dat in artikel 35, tweede lid van de Wet is vastgesteld.
4. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete in geval van bijzondere omstandigheden matigen of verhogen. Bijzondere omstandigheden zijn, beperkte ernst van de overtreding, verminderde verwijtbaarheid van de overtreder en de geringe financiële draagkracht van de overtreder.
 5. Indien er sprake is van een andere mate van verwijtbaarheid gaan burgemeester en wethouders in de berekening uit van de volgende categorisering:
 - Burgemeester en wethouders hanteren 200% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in tabel 1 indien de overtreder naar het oordeel van burgemeester en wethouders met opzet handelt in strijd met de verordening.
 - Burgemeester en wethouders hanteren 150% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in tabel 1 indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van ernstige nalatigheid of omstandigheden die in onderlinge samenhang bezien, leiden tot grove schuld bij de overtreder.
 - Burgemeester en wethouders hanteren 50% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in tabel 1 indien de overtreder aannemelijk maakt dat de ernst van de overtreding beperkt is of indien de overtreder aannemelijk maakt dat er sprake is van verminderde verwijtbaarheid ten aanzien van de overtreding.
 6. Bij het bepalen van de mate van verwijtbaarheid of de ernst van de overtreding kunnen in ieder geval de volgende, niet limitatieve, omstandigheden meewegen:
 - eerdere interventies of overtredingen;
 - andere overtredingen in de controleperiode;
 - het behaald voordeel met de overtreding;
 - de impact/duur van de overtreding; en
 - of de overtreding op eigen initiatief is beëindigd.
 7. Wanneer er sprake is van een overtreding van deze verordening die gelegaliseerd kan worden en er geen sprake is van verstoring van de woningvoorraad én een aanvraag voor een vergunning daartoe binnen twee weken na een bestuursrechtelijke aanschrijving is gedaan, kan de boete gematigd worden naar €250,- .

Artikel 52 Geringe financiële draagkracht van de overtreder

1. Burgemeester en wethouders kunnen de op te leggen boete verlagen indien de overtreder aannemelijk maakt dat, gelet op de geringe financiële draagkracht van de overtreder, de volledige boete onevenredige gevolgen heeft voor de overtreder.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de boete matigen bij geringe financiële draagkracht bij rechtspersonen met een reële onderneming in het geval de boete naar alle waarschijnlijkheid zal leiden tot een faillissement of een daarmee vergelijkbare situatie en dit ernstige gevolgen heeft voor de overtreder en/of werknemers van de overtreder.
4. Burgemeester en wethouders matigen de boete niet indien onvolledige, onjuiste of vervalste documenten worden overlegd om de geringe financiële draagkracht aan te tonen.
5. Om burgemeester en wethouders in staat te stellen te beoordelen of de boete gematigd wordt op grond van geringe financiële draagkracht legt de overtreder in ieder geval, voor zover relevant, de volgende documenten over:

- a) de aangiften en definitieve aanslagen Inkomstenbelasting van de Belastingdienst over de drie jaren voorafgaand aan de overtreding van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden;
- b) een kopie van de huurovereenkomst, in het geval een bewijs nodig is dat aantoonst dat de overtreder een woning huurt;
- c) de aanslagen onroerende zaakbelasting van de afgelopen drie jaren in geval de overtreder of een ander lid van het huishouden panden bezit. Dit hoeft niet voor de woning waar de overtreder hoofdverblijf heeft;
- d) bankafschriften van rekeningcourant- en spaarrekeningen van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden over de periode van drie jaar voor de datum waarop de bestuurlijke boete werd opgelegd;
- e) de meest recente salaris- of uitkeringsspecificatie van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden;
- f) jaarrekening en winst- en verliesrekening van de afgelopen drie jaar voorafgaand aan de overtreding; en
- g) de aangiften en definitieve aanslagen Vennootschapsbelasting van de Belastingdienst over de drie jaren voorafgaand aan de overtreding.

Artikel 53 Overgangsrecht

1. Het college kan in bijzondere gevallen die bij de totstandkoming van de feitelijke situatie voor 1 juli 2019 legaal waren een vergunning verlenen.
2. Het college kan een vergunning, als bedoeld in Hoofdstuk III, verlenen voor feitelijke situaties die voor 1 september 2021 legaal waren in de voormalige gemeente Haren, zoals deze bestond voor de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2019.

Artikel 54 Inwerkingtreding, intrekking oude verordening en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na de bekendmaking, onder gelijktijdige intrekking van de Huisvestingsverordening 2022 gemeente Groningen.
2. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening 2025.

Ondertekening

Gedaan te Groningen ter openbare raadsvergadering van 26 maart 2025.

De voorzitter,

Mirjam van 't Veld

De griffier,

Josine Spier

BIJLAGE I Boetetabel bij artikel 51

Overtreding	Grondslag Huisvestingswet 2014	Eerste overtreding	Recidive		
			<i>Tweede keer</i>	<i>Derde keer</i>	<i>Vierde keer en verder</i>
Onttrekken en onttrokken houden, Samenvoegen en samengevoegd houden, Omzetten en omgezet houden en Zelfstandige woning(en) vormen en gevormd houden	Artikel 21	Niet-bedrijfsmatig € 5.000,- Bedrijfsmatig € 10.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 6.500,- Bedrijfsmatig € 12.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 8.000,- Bedrijfsmatig € 16.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 10.000,- Bedrijfsmatig € 22.500,-
Splitsing in appartementsrechten	Artikel 22	Niet-bedrijfsmatig € 7.500,- Bedrijfsmatig € 12.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 15.000,- Bedrijfsmatig € 18.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 18.500,- Bedrijfsmatig € 18.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 18.500,- Bedrijfsmatig € 20.000,-
Aanbieden woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 23a, eerste lid	Niet-bedrijfsmatig € 500,- Bedrijfsmatig € 1.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 1.000,- Bedrijfsmatig € 2.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 1.500,- Bedrijfsmatig € 4.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 3.000,- Bedrijfsmatig € 9.000,-
In gebruik geven van woonruimte voor toeristische verhuur voor meer dan dertig nachten per kalenderjaar	Artikel 23b, eerste lid	Niet-bedrijfsmatig aantal dagen X € 450, tot maximaal € 12.000,- Bedrijfsmatig aantal dagen X € 450, tot maximaal € 22.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 12.000,- Bedrijfsmatig € 22.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 15.000,- Bedrijfsmatig € 22.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 18.000,- Bedrijfsmatig € 22.500,-
Toeristisch verhuren van woonruimte zonder voorafgaande elektronische melding	Artikel 23b, tweede lid	Niet-bedrijfsmatig aantal meldingen X € 450, tot maximaal € 12.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 1.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 1.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 3.000,-

In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning of ontheffing	Artikel 41, eerste lid	Niet-bedrijfsmatig € 7.500,- Bedrijfsmatig € 12.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 15.000,- Bedrijfsmatig € 15.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 17.500,- Bedrijfsmatig € 18.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 20.000,- Bedrijfsmatig € 22.500,-
Handelen in strijd met de vergunningsvoorwaarden en of voorschriften	Overtreding voorwaarden artikel 24 en 26	Niet-bedrijfsmatig € 2.000,- Bedrijfsmatig € 4.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 4.000,- Bedrijfsmatig € 8.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 6.000,- Bedrijfsmatig € 12.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 10.000,- Bedrijfsmatig € 22.500,-

Recidive

Van recidive als bedoeld in bovenstaande tabel is sprake wanneer na het opleggen van een bestuurlijke boete voor een overtreding wordt vastgesteld dat dezelfde overtreder opnieuw dezelfde overtreding begaat in hetzelfde of in een ander pand. Als recidivetermijn geldt vier jaar (na de datum van de eerdere overtreding). Een overtreding die na deze termijn wordt herhaald geldt als eerste overtreding. In de volgende gevallen is er sprake van opnieuw dezelfde gedraging:

1. Wanneer het gaat om dezelfde woonruimte, moet de eerste overtreding beëindigd zijn. Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor het zelfde feit. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit wel als opnieuw dezelfde gedraging;
2. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte door dezelfde overtreder, dan is er wel sprake van opnieuw dezelfde gedraging. Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm. De eerst geconstateerde overtreding hoeft in dit geval niet al beëindigd te zijn;
3. Het moet om een overtreding van hetzelfde verbodsartikel en verbodslid in de Huisvestingswet gaan.

Ditselfde principe geldt ook voor een 3e, 4e en volgende overtreding.

Bedrijfsmatige exploitatie

In de volgende gevallen is er – in ieder geval – sprake van bedrijfsmatige exploitatie zoals bedoeld in bovenstaande tabel

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met de exploitatie behoort de wet- en regelgeving te kennen;
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met (regelgeving omtrent) huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval:

vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus, sleutelbedrijven en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder;

3. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, drugshandel en/of illegale prostitutie is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.

4. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij vijf of meer personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.

5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezighoudt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed.

Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezighouden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.