



Afdeling Stadsontwikkeling
Onderwerp Nieuwe huisvestingsverordening en onderbouwing

Bezoekadres
Gedempte Zuiderdiep 98

Openingstijden
Zie gemeente.groningen.nl

Postadres
Postbus
Groningen

Telefoon
14 050

Contact:
gemeente.groningen.nl/
contact

Website
gemeente.groningen.nl

Provincie Groningen
College van Gedeputeerde Staten
Postbus 610
9700 AP Groningen

Telefoon	050 367 8511	Bijlage(n)	2	Ons kenmerk	29148-2025
Datum	05-03-2025	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geacht college,

Met de huisvestingsverordening sturen we door middel van verschillende instrumenten om ervoor te zorgen dat woonruimte eerlijk en efficiënt wordt verdeeld. Een huisvestingsverordening kan worden ingesteld door de gemeenteraad wanneer er sprake is van schaarste aan woonruimte, die bovendien leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Als gemeente Groningen maken wij gebruik van de mogelijkheden die een huisvestingsverordening biedt en hebben wij deze al jaren ingesteld. Vanwege verschillende wetswijzigingen, beleidsveranderingen, veranderingen op de woningmarkt en de wettelijke verplichting van de Huisvestingswet (artikel 4) om elke vier jaar de huisvestingsverordening te herzien, hebben wij een nieuwe huisvestingsverordening opgesteld inclusief nieuwe onderbouwing. Wij hebben op 4 maart het besluit genomen om de nieuwe huisvestingsverordening inclusief onderbouwing ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

In de Huisvestingswet is sinds 1 januari 2024 (gewijzigd artikel 6, lid 3) uitdrukkelijk opgenomen dat gemeenten verplicht zijn Gedeputeerde Staten advies te vragen als een huisvestingsverordening wordt gewijzigd of vervangen. Wij ontvangen dit advies graag binnen zes weken (wettelijke termijn). Met de toegelaten instellingen en de woningmarktregio (via het samenwerkingsverband Regio Groningen-Assen) is er tevens afstemming geweest over de huisvestingsverordening.

Inhoudelijke wijzigingen

Toewijzing middeldure huurwoningen

Artikel 3 en paragraaf 2.5

Via een brief is eerder geïnformeerd over het toewijzen van middeldure huurwoningen door middel van een huisvestingsvergunning. De Wet betaalbare huur, die op 1 juli 2024 in werking is getreden, bevat specifieke regels voor het toewijzen van middeldure huurwoningen. De wet breidt het stelsel van gereguleerde huurprijzen uit naar middeldure huurwoningen. Dit betekent dat woningen met een puntenaantal tussen 144 en 186 volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) een maximale huurprijs hebben van €1.157,95 per maand (2024). Door middel van toewijzingsregels wordt ervoor gezocht dat deze woningen terecht komen bij mensen met een middeninkomen. Dit geldt alleen voor nieuwbouw. In 2025 is de inkomensgrens middeninkomens voor een meerpersoonshuishouden vastgesteld op € 89.821¹. De inkomens zijn opgenomen in de Huisvestingswet.

Met de huisvestingsvergunning toetsen wij of daadwerkelijk een huishouden met een middeninkomen in de middeldure huurwoning gaat wonen. Voor de nieuwe middeldure huurwoningen van de corporaties geldt dat het verlenen van de huisvestingsvergunning aan hen gemandateerd is.

Onttrekken, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Paragraaf 3.1

Met de wijziging van de Huisvestingswet in 2022 is het aspect leefbaarheid toegevoegd aan het kader van de Huisvestingswet. Dit vertaalt zich onder andere in de mogelijkheid een vergunning, gericht op wijziging in de woningvoorraad, te kunnen weigeren wanneer dit leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het pand. Met het toevoegen van deze weigeringsgrond kunnen wij gebruik maken van deze bevoegdheid.

Daarnaast zijn er drie extra intrekkingsgronden aan de vergunningen toegevoegd. Deze vergunningen, verleend op basis van onjuist verstrekte gegevens, kunnen worden ingetrokken bij gegronde vrees op grond van artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Bijzondere regels kadastrale splitsingen

Paragraaf 3.2

Wanneer woningen die ouder dan 15 jaar zijn kadastraal gesplitst worden, is hiervoor een kadastrale splitsingsvergunning voor van toepassing. Tot en met 2023 kwamen kadastrale splitsingen weinig voor, sinds 2023 is een toename in aanvragen zichtbaar. Van gemiddeld zo'n 22 aanvragen per jaar naar 79 in 2024. Deze toename heeft ertoe geleid dat het proces rondom de kadastrale

splitsingen kritisch bekeken is en het college nu wetstechnische wijzigingen voorstelt die meer in lijn zijn met landelijk wet- en regelgeving. De grootste inhoudelijke wijziging is dat de aanvraag voorzien dient te worden van een taxatierapport opgemaakt door een beëdigd taxateur. Op deze manier wordt de verantwoordelijkheid voor een juiste weergave van de situatie en vergunningsaanvraag teruggelegd bij de aanvrager. Daarnaast worden de weigeringsgronden en intrekingsgronden van de vergunning in lijn gebracht met landelijk beleid. Wat betreft de intrekingsgronden is de mogelijkheid tot intrekken op grond van artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Wet toeristische verhuur

Paragraaf 3.3

Met het toevoegen van artikel 39 wordt de zorgplicht van de verhuurde over het toeristisch gebruiken diens eigen woonruimte geformaliseerd. Wij beogen hiermee eventuele hinder en overlast te voorkomen. _

Opkoopbescherming

Paragraaf 3.4

Op 1 maart 2022 is de opkoopbescherming ingevoerd. Deze maatregel voorkomt dat goedkope en middeldure koopwoningen worden opgekocht door beleggers om vervolgens te verhuren. Dit biedt starters en gezinnen meer kansen om een woning te kopen. Bij het vaststellen van de prijsgrens voor de opkoopbescherming wordt gekeken naar de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen van eigenaar-bewoners, de verdeling van WOZ-waarden naar eigendom, wat woningzoekenden met een middeninkomen aan hypotheek kunnen verkrijgen en de betaalbaarheidsgrens van het Rijk. Het middeninkomen wordt jaarlijks geïndexeerd.

De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen van eigenaar-bewoners is tussen 2021 en 2024 gestegen van € 303.200 naar € 408.000. Analyse van de verdeling van WOZ-waarden naar eigendom toont aan dat een groot deel van de koopvoorraad zich in het duurdere segment bevindt, terwijl het goedkopere segment vooral uit huurwoningen bestaat. Hierdoor zijn goedkope woningen nauwelijks beschikbaar voor starters en middeninkomens, met name woningen tot € 400.000. Opvallend is wel dat er boven de € 400.000 meer woningen door particuliere verhuurders worden aangekocht dan sinds de invoering van de regeling.

Op basis van een middeninkomen kan men een hypotheek verkrijgen van ongeveer tussen de € 430.000 en € 450.000 (annuïteiten, 20 jaar vast, rente 4,26%). Voor 2024 is de betaalbaarheidsgrens van het Rijk vastgesteld op € 405.000. Om meer schaarse, goedkope en middeldure koopwoningen te beschermen, wordt voorgesteld de prijsgrens ook in Groningen te verhogen

naar € 430.000. Met deze grens worden circa 66% van de woningen van eigenaar-bewoners beschermd.

Daarnaast is aan het artikel toegevoegd dat bij woonboten, die ook onder de opkoopbescherming vallen, voor de beoordeling gekeken wordt naar de roerende zaakbelasting in plaats van de WOZ-waarde. Woonboten hebben namelijk geen WOZ-waarde, waardoor de regeling op dit punt niet volledig was.

Bestuurlijke boete

Hoofdstuk IV

Met het introduceren van de meldplicht voor toeristische verhuur van woonruimtes is het niet naleven van de meldplicht beboetbaar geworden. De voorgestelde boetenormbedragen zijn in lijn met de G4 - gemeenten en Nijmegen.

In lid 7 wordt de aanbeveling II van de “Evaluatie: toepassing Bestuurlijke boete in de Huisvestingsverordening” overgenomen door een apart boetenormbedrag te introduceren voor situaties die snel gelegaliseerd worden waarbij er géén verstoring van de woonruimteverdeling plaatsvindt.

Met het invoeren van de bestuurlijke boete als handhavingsinstrument aan de Huisvestingsverordening in 2023 is geen matigingsbeleid voor de bestuurlijke boete opgenomen. Daarvoor zou eerst praktijkervaring worden opgedaan. De adviezen van de bezwaarschriftencommissie, veranderende jurisprudentie, en ervaring van de gemeentelijke organisatie leiden tot deze aanpassing. Met als doel, meer transparantie en helderheid over het gevoerde matigingsbeleid. Dit leidt tot de volgende aanpassingen:

- I. In lid 3 van artikel 51 wordt duidelijk gemaakt dat separate overtredingen tot een gecumuleerd boetebedrag kunnen leiden.
- II. In lid 4 van artikel 51 worden de bijzondere omstandigheden die tot een matiging, of verhoging van een boete kunnen leiden benoemd. Deze zijn in lijn met de Algemene wet bestuursrecht en worden hier herhaald.
- III. In lid 5 van artikel 51 worden de gevolgen van de mate van verwijtbaarheid voor de boetenormbedragen benoemd.
 - a. Bij opzet wordt het boetenormbedrag vermeerderd naar 200%.
 - b. Bij grove schuld wordt het boetenormbedrag vermeerderd naar 150%.
 - c. Bij verminderende verwijtbaarheid wordt het boetenormbedrag verminderd naar 50%.
- IV. In lid 6 worden de bijzondere omstandigheden weergegeven die de mate van verwijtbaarheid bepalen zodat overtreders meer duidelijkheid hebben over hun mogelijk te voeren verweer.



Artikel 52 is nieuw en geeft weer hoe we bepalen of er sprake is van geringe financiële draagkracht van de overtreder en geeft richting aan overtreders op welke wijze zij kenbaar kunnen maken dat er sprake is van geringe financiële draagkracht.

Bijlage 1

De verwijzing naar de melding brandveilig gebruik op grond van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken is gewijzigd naar het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij zien uw advies graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Mirjam van 't Veld

secretaris,
Christien Bronda