

BELEIDSREGELS HUISVESTINGSVERGUNNING ONTTREKKING ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE EN WONINGVORMING 2019

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE GRONINGEN,

(nr);

Gelet op hoofdstuk III van de Huisvestingsverordening 2019

HEEFT BESLOTEN:

de Beleidsregels huisvestingsvergunning onttrekking onzelfstandige woonruimte en woningvorming 2019 vast te stellen.

Beleidsregels huisvestingsvergunning onttrekking onzelfstandige woonruimte en woningvorming 2019

Inleiding

In de stad Groningen zien we dat de omzetting van woningen naar kleine appartementen en onzelfstandige kamers steeds vaker ten koste gaat van de goedkope woningruimte. De gemeente Groningen wil de tekorten aan met name kleinere appartementen of studio's verminderen door nieuwbouw. De gemeente wil de bestaande goedkopere woningvoorraad die geschikt is voor gezinsbewoning beschermen.

De tekorten in het lage en middensegment van de markt zijn ernstig. Daarom moet voorkomen worden dat nog meer van de bestaande woningvoorraad verdwijnt. Er wordt daarom alleen in beperkte mate een huisvestingsvergunning verleend voor onttrekkingen voor onzelfstandige bewoning of een woningvorming van appartementen van 24m² tot 50m².

Beleidsregels

Definities

Als verhuurbare kamer wordt gezien een kamer die groter of gelijk is aan 5m² of een kamer die daadwerkelijk apart verhuurd is.

Woningvorming

Voor zelfstandige woningen groter dan 50m² kan de woningvormingsvergunning worden verleend als er geen strijdigheid met het bestemmingplan meer is. Voor appartementen van minimaal 40m² wordt een woningvormingsvergunning verleend als daar een bijzondere ontheffing van het bestemmingsplan voor wordt verleend.

Omgevingstoets in beginsel negatief voor onzelfstandige woonruimte en kleine appartementen

De basis voor de beleidsregels is de omgevingstoets. Een vergunningaanvraag wordt daarbij getoetst op de hieronder nader toegelichte criteria: schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid.

Door de grote schaarste aan zelfstandige woonruimte in het goedkope en middensegment van de woningmarkt in de gehele stad Groningen is de conclusie dat de omgevingstoets op dit punt altijd negatief is. Op volkshuisvestelijk niveau zijn de tekorten zodanig hoog dat de leefbaarheid op dit moment altijd in het geding is. Dat betekent dat de gemeente Groningen in beginsel geen medewerking verleent aan vergunningaanvragen voor het onttrekken van woonruimten voor onzelfstandige bewoning of vorming van kleinere appartementen. Kleinere appartementen zijn appartementen van 24m² tot 50m².

Uitzonderingen

1. Bijzondere omstandigheden

Voor woningen die door bouwkundige inrichting of bijzondere omstandigheden zich redelijkerwijs alleen nog lenen voor onzelfstandige bewoning of opsplitsing in kleine appartementen en de omgevingstoets geen zwaarwegend argument voor weigering oplevert kunnen worden vergund.

Er is sprake van een dergelijke bijzondere omstandigheid als de woning aan alle (vier) zijden wordt ingesloten door bestaande kamerverhuurpanden.

2. Omzetten bestaande kamerverhuurpanden naar kleine appartementen

Een legaal feitelijk bewoond onzelfstandig kamerverhuurpand in zijn geheel naar zelfstandige appartementen wordt omgezet mits na omzetting:

- a. appartementen van minimaal 24m² ontstaan;
- b. het aantal huishoudens na woningvorming afneemt;
- c. alleen de bestaande bouwmassa wordt gebruikt;
- d. de ontstane appartementen alleen door één huishouden worden bewoond. (Dit punt wordt als nadere voorwaarde aan de woningvorming- en de omgevingsvergunning verbonden).

3. De in de meeste bestemmingsplannen opgenomen uitzondering voor appartementen van minimaal 40 m².

Toetsingscriteria Omgevingstoets

Voor de omgevingstoets geldt dat alle aspecten van een wijk worden gewogen met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid. Daarbij wordt in ieder geval getoetst op de volgende indicatoren:

- volkshuisvestelijke aspecten / beleid;
- de meest recent leefbaarheidsmonitor;
- klachten en meldingen (Meldpunt Zorg en Overlast);
- (bouw)technische staat van de woning;
- aantallen onttrokken woningen;
- aantal kleinere appartementen voor specifieke groepen;
- gevolgen op wijk, straat en/of blokniveau;
- actuele beeld stadsdeelcoördinator, wijkagenten en eventuele andere wijkorganisaties.

Overgangsregelingen

Overgangsregeling kamers die feitelijk al zijn omgezet naar zelfstandige appartementen

Het kan voorkomen dat kamers feitelijk al zijn omgezet naar appartementen. In die gevallen waarbij geen vergunning is verleend of strijdigheid ontstaat met 'het bestemmingsplan woningsplitsing' worden deze kamers gelegaliseerd wanneer zij zijn ontstaan voor de vaststelling van 'het bestemmingsplan woningsplitsing' op 23 april 2014. Hierbij geldt dat als het vermoeden bestaat dat de omzetting niet tijdig heeft plaatsgevonden, de aanvrager moet aantonen dat het voor die datum in gebruik was als appartement.

Toelichting

Omgevingstoets.

Leefbaarheid

Bij het toetsen op leefbaarheid kijken we of de wijk al onder druk staat of dat wij verwachten dat door vergunningverlening de druk op de leefbaarheid toeneemt. Om de leefbaarheid te bepalen kijken we naar de volgende indicatoren:

- Hoe scoort de buurt/wijk in de meest recente leefbaarheidsmonitor?
Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt kijken we naar de meest recente leefbaarheidsmonitor. De leefbaarheidsmonitor is echter niet alleen voldoende om een goed beeld van de wijk/buurt te krijgen. Uit ervaring blijkt dat bewoners bij enquêtes soms een positiever beeld schetsen dan zij in werkelijkheid vinden. We gaan daarom ook kijken naar andere gegevens zoals het beeld van de stadsdeelcoördinator en het aantal overlastmeldingen in een wijk.*
- Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?
De stadsdeelcoördinator is de persoon, die contact met bewoners en andere instanties in de wijk onderhoud en op basis daarvan een actueel beeld van een wijk of buurt heeft. Samen met signalen van bijvoorbeeld andere wijkorganisatie zoals de politie (de wijkagent) en het aantal en de aard van de meldingen bij het Meldpunt Zorg en Overlast kan een actueel totaalbeeld worden geschetst van de wijk.*
- Wat is de bouwtechnische staat van de woning?
Het kan voorkomen dat een woning door de soort bouw of de positionering van de woning in een woonblok minder geschikt is om te worden omgezet naar kamerverhuur. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld trappen die langs/door slaapkamers van andere woningen lopen. Dit kan tot overlast leiden, zeker als de leefritmes van de bewoners erg van elkaar verschillen. Hierbij kan ook de onderhoudsstaat van de woning worden betrokken.*
- Is er sprake van clustervorming?
We willen een goede spreiding van kamerverhuur over de stad en over de wijken en buurten. Clustervorming binnen straatdelen of bouwblokken kan tot aantasting van het woon- en leefgenot leiden en kan een reden zijn om geen extra vergunningen te verlenen die deze clustervorming vergroot.*
- Volkshuisvestelijke/programmatische meerwaarde*

Groningen is een jongeren/studentenstad en we willen zorgen dat dat er voldoende goede huisvesting voor jongeren/studenten in onze stad beschikbaar is. Anderzijds willen we ook dat andere doelgroepen in onze stad goed kunnen wonen. De druk op zelfstandige (gezins)woningen is dan ook hoog en er is schaarste aan dergelijke woningen. Vooral in een studentenstad als Groningen is de druk om zelfstandige woningen om te zetten naar kamerverhuur hoog, vooral in de populaire studentenwijken. We maken bij een vergunningverlening daarom altijd een afweging of het onttrekken, samenvoegen van een woning of woningvorming een toevoeging is op de bestaande woningvoorraad en of er programmatisch bijvoorbeeld behoefte aan is. We kijken hierbij bijvoorbeeld naar de wachttijden voor studenten, maar ook naar de positie van starters en doorstromers op de woningmarkt.

De druk op de woningmarkt is op dit moment zodanig dat op deze grondslag voor onzelfstandige woonruimte en kleine appartementen geen vergunningen worden verleend.

Uitzonderingen

Ad 1 bijzondere omstandigheden

De bijzondere omstandigheden moeten er toe leiden dat panden die redelijkerwijs alleen voor kamerverhuur of voor kleine appartementen geschikt zijn nog steeds als woonruimte worden ingezet en niet leeg komen te staan.

Gedaan te Groningen in de collegevergadering van -- ---- 2019.

De burgemeester,

De secretaris,

Peter den Oudsten.

Diana Starmans