

RAADSVORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 10.2485303

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Jongerenhuisvesting onderdeel: vervolg 0 dB-norm en aanpak illegale kamerverhuurpanden

Groningen, **14 JAN 2011**

Aan de raad,

Inleiding.

In dit raadsvoorstel komen de handhavingsaspecten bij de jongerenhuisvesting naar voren. Het gaat hierbij om het vervolg op de 0 dB-norm maatregelen, de aanpak van illegale kamerverhuurpanden en de uitvoering van de motie brandveiligheidscheck bij kamerverhuurpanden waarin 3 of 4 personen woonachtig zijn. Deze motie (nummer 50) heeft u in uw raadsvergadering van 24 november 2010 aangenomen. Daarnaast stellen wij u voor kennis te nemen van (juridische) beleidsregels die betrekking hebben op de Huisvestingsverordening.

De beleidsmatige aspecten bij de jongerenhuisvesting (de 15% norm) alsmede de nieuwbouw van jongerenhuisvesting komen terug in de besluitnota: jongerenhuisvestingsbeleid en BOUWJONG.

Huisvestingsverordening 2011.

Er is een aantal redenen om de Huisvestingsverordening aan te passen:

1. Er zijn geen duidelijke indieningvereisten voor de aanvraag voor een splitsingsvergunning;
2. Woningbouwcorporatie IN heet tegenwoordig Lefier.

Omdat de Huisvestingsverordening 2006 meermalen is gewijzigd, stellen wij u voor om deze in te trekken en te vervangen door de Huisvestingsverordening 2011. Er is dan direct duidelijk welke Huisvestingsverordening vigerend is.

Splitsingsvergunning.

Artikel 31 lid 1 van de Huisvestingsverordening 2006 bevatten de indieningvereisten voor het aanvragen van een splitsingsvergunning. Wij ontvangen regelmatig aanvragen voor een splitsingsvergunning. Vaak zijn deze aanvragen niet voorzien van de juiste of volledige bijlagen om te kunnen toetsen aan de van toepassing zijnde voorwaarden. Dit wordt veroorzaakt doordat er geen duidelijke indieningvereisten in de Huisvestingsverordening zijn opgenomen. Om deze reden hebben wij een nieuw aanvraagformulier voor de splitsingsvergunning vastgesteld.

In de Awb (Algemene wet bestuursrecht) artikel 4.4. is opgenomen dat wij zelf formuleren kunnen vaststellen zonder dat dit in een verordening hoeft te worden opgenomen. Om deze reden vervalt artikel 31 lid 1 in de Huisvestingsverordening. De bepaling in artikel 31 lid 2 blijft bestaan, alleen komt deze bepaling nu rechtstreeks onder artikel 31 te staan.

Begripsbepalingen.

In de Huisvestingsverordening 2006 wordt bij de begripsbepalingen artikel 1 lid g. nog gesproken van een gezamenlijke corporatie IN. Gezien het feit dat de namen van de corporaties frequent veranderen wordt voorgesteld om de namen te verwijderen uit de Huisvestingsverordening 2011 en te benoemen in de beleidsregels Huisvesting 2011. Naamwijzigingen kunnen dan snel worden verwerkt.

Huisvestingsvergunning.

In de Huisvestingsverordening 2006 is beschreven dat ons college een huisvestingsvergunning kan verlenen. Dergelijke vergunningen worden echter al jaren niet meer verleend, omdat woningbouwcorporaties zich hier tegenwoordig mee bezig houden. In kader van deregulerende maatregelen stellen wij u voor deze vergunning te schrappen. Hiermee komen de artikelen 10, 11 en 12 te vervallen.

Beleidsregels Huisvesting 2011.

In de praktijk, maar ook tijdens de bewonersavonden die wij over de jongeren-huisvesting georganiseerd hebben, komt naar voren dat het voor Stadjers onduidelijk is wanneer er sprake is van een vergunningsplichtig kamerverhuurpand (KVH). Om deze reden hebben wij in de beleidsregels Huisvesting 2011 verduidelijkt in welke gevallen een kamerverhuurpand vergunningsplichtig is.

Aanpak illegale kamerverhuurpanden.

Ons college wil blijven inzetten op de aanpak van illegale kamerverhuurpanden. Tijdens de raadscommissievergadering Ruimte en Wonen van 3 november 2010 werd deze opvatting gedeeld. Uit recent onderzoek komt tot onze spijt naar voren dat er circa 1800 illegale KVH-panden zijn. Overigens is het mogelijk dat door "vervuiling" van het GBA-bestand het aantal illegale panden wat lager is. In 300 gevallen gaat het om panden waarin meer dan vijf personen woonachtig zijn. Het gaat in circa 1500 gevallen om KVH-panden waarin drie of vier personen woonachtig zijn. Uw raad heeft op 24 november 2004 besloten dat handhaving van deze kleinere KVH-panden niet de hoogste prioriteit heeft.

We hebben de afgelopen jaren helaas niet genoeg prioriteit aan de handhaving van de illegale KVH-panden kunnen geven. Dat heeft meerdere oorzaken. De afgelopen jaren zijn er veel wijzigingen in het kamerverhuur taakveld geweest. Zo is het Gebruiksbesluit ingevoerd, is de 0 dB-norm geïntroduceerd en is de 9% norm naar 25% norm en vervolgens naar de 15% norm veranderd. De implementatie van deze wetswijziging en beleidsinzichten heeft veel capaciteit gevegd. Iedere wijziging heeft tot veel vragen bij bewoners en kamerverhuurder geleid. Daarnaast heeft de klachtafhandeling alsmede vragen cq. handhavingsverzoeken van bewoners over de mogelijke aanwezigheid van illegale kamerverhuurpanden veel tijd gekost. In de meeste gevallen bleek overigens dat

er geen sprake van illegale kamerverhuurpanden was. Dat heeft te maken met het feit dat de meeste klachten/vragen komen van bewoners die niet in de schilwijken wonen. Juist in de schilwijken zijn de meeste illegale panden zo blijkt uit onderzoek. Geconstateerde illegale KVH-panden hebben we uiteraard wel gehandhaafd.

We verwachten dat circa 90% van deze 1800 KVH-panden niet te legaliseren zijn. Het gaat hierbij om circa 1600 KVH-panden die zijn gelegen in straten die vanwege de 15% norm op slot zitten. Het is dan niet mogelijk om een onttrekkingsvergunning te verlenen.

De eigenaren van deze KVH-panden moeten de bewoning terug brengen naar een niet vergunningsplichtige situatie. Zij krijgen daarvoor één jaar de tijd, alvorens bestuursrechtelijke maatregelen worden opgelegd. In deze kamerverhuurpanden mogen straks maximaal twee bewoners onzelfstandig wonen. Door deze handhavingsactie vervalt de woonruimte voor circa 3300 personen. Omdat een dergelijk groot aantal kamers niet direct voor handen is en de handhaving bovendien erg veel capaciteit vergt is er voor gekozen om de handhaving van de illegale KVH-panden over vier jaren (2011, 2012, 2013 en 2014) uit te spreiden. Daarnaast verwachten we dat een groot aantal personen door "natuurlijk" verloop al naar een andere woonruimte verhuist. De mobiliteit onder deze groep Stadjsers is immers hoog. De gevolgen van de handhaving zullen we betrekken bij de jaarlijkse analyse van de situatie op de woningmarkt voor studenten.

Vanuit financieel oogpunt starten we met de handhaving van de KVH-panden waarin 5 of meer personen wonen (circa 300 panden, zijn al middelen voor beschikbaar) en de KVH-panden die te legaliseren (circa 150 panden, legesinkomsten) zijn. Dit houdt in dat we in 2011 circa 450 illegale KVH-panden gaan handhaven. Met de extra (gemeentefonds) inkomsten (zie paragraaf financiering) kunnen we in 2012 e.v. de handhaving van de overige 1150 illegale KVH-panden financieren. Per jaar gaat het om bijna 400 KVH-panden. Bij deze panden wordt prioriteit voor de handhaving van de illegale KVH-panden bepaald door de mate van overlast die in een straat of wijk ervaren wordt. Wij baseren ons op de overlastgegevens die bij ons bekend zijn.

De eigenaren van een te legaliseren KVH-pand zal door ons worden verzocht alsnog een onttrekkingsvergunning aan te vragen. Omdat het gaat om het legaliseren van een illegale situatie is de betreffende eigenaar dubbele leges verschuldigd. De ambtelijke kosten voor de legalisatie van deze KVH-panden worden gedekt uit de legesinkomsten.

Financiering handhaving illegale KVH-panden.

Er is geen capaciteit beschikbaar voor het handhaven van de niet te legaliseren KVH-panden waarin 3 of 4 personen woonachtig zijn. Voor de handhaving van deze 1350 KVH-panden is incidenteel extra budget noodzakelijk. De incidentele (capaciteits)kosten voor de handhaving van deze panden bedragen circa 1.2 miljoen euro. Het lukt wel om bij de grotere illegale panden binnen de bestaande formatie handhavend op te treden. Er is pas in 2012 budget beschikbaar voor de handhaving van de kleinere KVH-panden. Ook mede om deze reden beginnen we met de handhaving van de grotere KVH-panden en de legalisatie van de kleinere KVH-panden. De legalisatie van de kleinere KVH-panden worden bekostigd uit de legesinkomsten,

binnen de bestaande formatie.

Inkomsten uit het Gemeentefonds.

Elk pand dat via een onttrekkingsvergunning wordt omgezet van een zelfstandige wooneenheid naar onzelfstandige wooneenheden levert inkomsten uit het Gemeentefonds op. In 2010 zijn 200 onttrekkingsvergunningen verleend. Bij deze regulier verleende onttrekkingsvergunning worden gemiddeld 3 wooneenheden extra gerealiseerd. Totaal leveren de onttrekkingsvergunningen die in 2010 zijn verleend vanaf 2012 € 339.600,-- structureel op. Deze in 2010 verleende onttrekkingsvergunningen leveren tot en met 2014 € 1.018.800,-- (3 x € 339.600,--) op.

Daarnaast genereren de nog te legaliseren 150 KVH-panden ook Gemeentefonds-inkomsten. Bij deze onttrekkingsvergunningen worden gemiddeld 2,5 wooneenheden extra gerealiseerd. Het gemiddelde aantal extra wooneenheden is lager dan bij de regulier verleende onttrekkingsvergunningen omdat het gaat om legalisatie van KVH-panden waarin slechts 3 of 4 personen wonen. We gaan er vanuit dat al deze panden in 2011 gelegaliseerd worden. Dit levert vanaf 2013 € 212.250,-- structureel op. Deze in 2011 te verlenen onttrekkingsvergunningen leveren tot en met 2014 € 424.500,-- (2 x € 212.250,--) op. De exacte extra inkomsten hangen uiteraard af van de hoeveelheid KVH-panden die in 2011 daadwerkelijk gelegaliseerd worden. De inkomsten kunnen hiermee lager of juist hoger uitvallen. Bij het niet handhavend optreden is er geen sprake van een structurele verhoging van het Gemeentefonds. Daar tegenover staat dat er dan ook geen incidentele kosten voor de handhaving hoeven worden gemaakt.

Door de legalisatie van de 150 KVH-panden en de 200 in 2010 reguliere verleende onttrekkingsvergunningen, komt er vanuit het Gemeentefonds tot en met 2014 € 1.443.300,-- extra binnen. Deze inkomsten zijn ruim voldoende om de incidentele kosten van € 1.200.000,-- (3 jaren à € 400.000,-- vanaf 2012) ten behoeve van de handhaving van de illegale KVH-panden te dekken.

Op onder meer 15 november 2005 en 22 april 2009 is in een raadsvoorstel aangegeven dat de vrij besteedbare (extra) inkomsten uit het Gemeentefonds gebruikt kunnen worden voor maatregelen ten behoeve van kamerverhuurdoelstellingen. Met dit bestedingsvoorstel wijken we dan af van de spelregel dat de (extra) inkomsten uit Gemeentefonds integraal moeten worden afgewogen. Gezien uw wens om handhavend op te treden stellen wij u voor om deze extra Gemeentefondsmiddelen voor de handhaving van illegale KVH-panden in te zetten, te meer omdat het gaat om een incidentele kostenpost.

0 dB-norm.

Op verzoek van uw raad hebben wij uitvoering gegeven aan het opleggen van de 0 dB-norm bij kamerverhuurpanden. De 0 dB-norm maatregelen zijn bepaald naar aanleiding van een onderzoek bij zes referentiepanelen. Dit onderzoek hebben wij destijds door een extern architectenbureau (KAW architecten) laten uitvoeren. In deze panden zijn geluidsmetingen uitgevoerd in zowel de boven- als de benedenwoning. Uit dit

onderzoek kwam naar voren dat er per referentiepand een verschillend middelenpakket noodzakelijk is. Deze verschillende middelenpakketten zijn vervolgens uitgewerkt in beleidsregels; *de 0 dB-norm*.

Uitvoeringsproblematiek 0 dB-norm.

De huidige 0 dB-norm geldt voor circa 1700 situaties van beneden- en bovenwoningen. Alle eigenaren van kamerverhuurpanden (KVH) waarop de 0 dB-norm van toepassing is, krijgen de 0 dB-norm opgelegd. Tegen het opleggen van de 0 dB-norm is door de eigenaren van de KVH-panden bezwaar aangetekend. Uit de bezwaarprocedures wordt onder meer de uitvoerbaarheid van de maatregelen bestreden en gesteld wordt dat de bestaande vloerconstructie van de kamerverhuurpanden het voorgeschreven middelenpakket niet kan dragen. Het middelenpakket zou te zwaar (in gewicht) zijn waardoor mogelijk de vloerconstructie zou kunnen bezwijken.

De vorenstaande stelling van de bezwaarden hebben we samen met het externe ingenieursbureau Wassenaar onderzocht. Deze eindrapportage hebben wij in de visietrommel van uw raad ter inzage gelegd. Uit de eindrapportage van bureau Wassenaar kunnen we het volgende concluderen:

1. iedere maatregel levert vervorming op in de vloer die mogelijk gevolg heeft voor de onder de vloer aanwezige plafonds en tussenwanden. Deze gevolgen kunnen bestaan uit (kleine) waarneembare scheurvorming tot ernstige scheurvorming;
2. het opleggen van de zwaarste voorgeschreven middelenpakketten levert in theorie constructieve problemen op. De vloerconstructie is mogelijk niet sterk genoeg om het middelenpakket te dragen;
3. het opleggen van de minder zware voorgeschreven middelenpakketten levert mogelijk schade bij de onderburen op doordat de vloerconstructie gaat doorbuigen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om scheurende plafonds en tussenwanden;
4. ieder KVH-pand zou individueel onderzocht en beoordeeld moeten worden om definitief uitsluitsel te krijgen of de constructie het voorgeschreven middelenpakket kan dragen of dat er onacceptabele schade bij de onderburen ontstaat;
5. vooral in KVH-panden met een houtenvloerconstructie zal het niet mogelijk zijn om zonder constructieve aanpassingen de 0 dB-maatregelen te treffen. Het gaat hierbij naar schatting om circa 50% van de 1700 KVH-panden;
6. constructieve aanpassingen moeten via de woning van de onderburen (geen KVH-pand) worden aangebracht;
7. de kosten voor het aanbrengen van de constructieve aanpassingen bedragen tussen de € 30.000,-- en € 50.000,-- per pand. Daar bovenop komen nog de kosten van de 0 dB-norm maatregelen (tussen de € 3.000,-- en € 11.000,--);
8. bij de zwaardere betonvloerconstructies kunnen de minder ingrijpende voorgeschreven (lichtere) middelenpakketten wel worden aangebracht. Bij deze vloeren is de noodzaak om de 0 dB-norm maatregelen te treffen echter het minst.

Hoe nu verder?

Uit het onderzoek van bureau Wassenaar komt naar voren dat het opleggen van vooral zware middelenpakketten tot constructieve problemen kan leiden als de vloerconstructie niet wordt verstevigd. Het verstevigen van een vloerconstructie kan alleen via het ondergelegen pand waarin geen kamerverhuur is gevestigd. Daarnaast vergt deze constructieversteviging een grote investering (tussen de € 30.000,-- en € 50.000,--)

waarbij er geen sprake meer is van lonendheid en evenredigheid. Om bovenstaande redenen is er voor gekozen om de 0 dB-norm te vervangen door de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen kamerverhuurpanden*.

Beleidsregel geluidreducerende maatregelen kamerverhuurpanden.

Het opleggen van de 0 dB-norm blijkt vanwege het gewicht van het middelenpakket praktisch niet uitvoerbaar te zijn. Om deze reden ligt het voor de hand om KVH-eigenaren alleen nog geluidsreducerende maatregelen op te leggen die qua gewicht licht zijn. Consequentie hiervan is dat bij toepassing van een lichter middelenpakket er geen 0 dB-norm wordt behaald, maar in veel gevallen circa -3 dB voor het contactgeluid. Het gaat hierbij dan om een geluidreductie ten behoeve van het contactgeluid. Deze vorm van geluidsoverlast (bijvoorbeeld voetstappen) kwam ook nadrukkelijk in uw raadscommissie Ruimte en Wonen van 3 november 2010 naar voren. Deze lichtere middelenpakketten reduceren luchtgeluid (bijvoorbeeld muziek) in beperkte mate. Overigens dient opgemerkt te worden dat 50% van de mensen een geluidsverschil van +/-3 dB niet waarnemen. Constructief maakt het verlagen van de dB-norm met -3 dB echter een wereld van verschil uit.

Om kamerverhuureigenaren toch een geluidsreducerende maatregel te kunnen opleggen hebben wij nieuwe beleidsregels vastgesteld die de 0 dB-norm beleidsregels gaan vervangen. Dit besluit gaan we pas publiceren op het moment dat u heeft ingestemd met deze nieuwe beleidsregels. Het gaat hierbij om de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen kamerverhuurpanden*. Deze beleidsregels zijn in de bijlage opgenomen. Het effect van deze geluidreducerende maatregelen is weliswaar minder als de 0 dB-norm, maar ook de investering voor de KVH-pand eigenaar is minder groot (circa € 2.000,-- à € 3.500,--). Hiermee is er nog steeds sprake van lonendheid en evenredigheid.

Een klein aantal panden (circa 15) voldoet al aan de eisen van de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen kamerverhuurpanden*. Het gaat hierbij om de kamerverhuurpanden waar de horizontale woningscheidende constructie bestaat uit een zware steenachtige vloer of een zware houten vloer met een verend plafond. Het betreft hier panden die na 1975 zijn gebouwd. Vanaf dat moment werd geluidisolatie nadrukkelijker als eis in de Bouwverordening (en vanaf 1992 in het Bouwbesluit) opgenomen.

Financiering uitvoering beleidsregels geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden.

Uw raad heeft op 26 november 2008 € 1.000.000,-- ter beschikking gesteld voor de ambtelijke uitvoering van de 0 dB-norm. De totale uitvoering van de 0 dB-norm maatregelen was begroot op € 1.400.000,--. Tijdens de bezwaarprocedures kwam naar voren dat de 0 dB-norm om constructieve redenen niet uitgevoerd kan worden. Voorgesteld wordt om de beleidsregels 0 dB-norm te vervangen door de beleidsregels geluidreductie maatregelen kamerverhuurpanden. De doelstelling van deze twee beleidsregels is identiek; het realiseren van de geluidreductie. Om deze reden stellen wij u voor om de beschikbaar gestelde 0 dB-norm middelen in te zetten voor het uitvoeren van de nieuwe beleidsregel.

Begrotingswijziging 2011							
Betrokken dienst(en)		RO/EZ					
Naam voorstel		Geluidsreductie KVH					
Incidenteel / Structureel		Incidenteel					
Soort wijziging		Exploitatie					
Dpar.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.04	Bouwtoezicht	641.000		641.000-		641.000	-
	Totale begrotingswijziging	641.000	-	641.000-	-	641.000	-

In de RO/EZ begroting 2010 was € 345.000,-- begroot voor de uitvoering van de 0 dB-norm maatregelen. Van dit budget resteert nog € 209.000,-- vanwege het feit dat de 0 dB-norm maatregelen waren opgeschort. De overige beschikbaar gestelde middelen (€ 641.000,--) zijn ondergebracht in de reserve Nieuw Beleid omdat deze middelen voor de jaarschijf 2011 e.v. noodzakelijk waren. Van het door u beschikbaar gestelde budget resteert nog circa € 850.000,-- (€ 209.000,-- + € 641.000,--). Vooralnog gaan we er vanuit dat we hiermee uitvoering kunnen geven aan de nieuwe beleidsregel. Mocht blijken dat het beschikbaar gestelde budget ontoereikend is dan zullen wij uw raad een voorstel doen om een aanvullend budget ter beschikking te stellen. We verwachten alle eigenaren van de kamerverhuurpanden binnen drie jaar aan te schrijven.

Brandveiligheidscheck KVH-panden.

Door de invoering van het Gebruiksbesluit op 1 oktober 2008 en het daardoor intrekken van een deel van de gemeentelijke Bouwverordening is de formele grondslag voor de brandveiligheidscontroles van de kamerverhuurpanden met 3 en 4 studenten komen te vervallen. Uw raad heeft op 24 november 2010 een motie (motie 50) aangenomen waarin u ons college verzoekt om een voorstel te doen om vrijwillige brandveiligheidscheck meer te promoten en uit te voeren. In onze brief van over de afhandeling moties begrotingsraad 24 november 2010 hadden wij u al dit voorstel aangekondigd.

De brandweer heeft eind 2008 een steekproef gedaan en heeft ongeveer 50 panden in deze categorie gecontroleerd aan de hand van de eisen van dit Gebruiksbesluit. De conclusie die hieruit getrokken kon worden was:

1. er zijn niet of nauwelijks gebreken geconstateerd op bouwkundig of installatietechnisch gebied;
2. de geconstateerde gebreken hebben betrekking op het brandveilig gebruik (vluchtwegen niet vrijhouden, vervuilde keukens, brandblussers als kapstok gebruiken, rommel op de trappen etc.);
3. de ervaring heeft geleerd dat de opmerkingen over het brandveilig gebruik bij iedere controle van het pand weer terug komen.

De studenten hebben nauwelijks aandacht voor een opgeruimde en veilige woonomgeving. Op basis hiervan is besloten om vooral in te zetten op voorlichting aan studenten en hierbij is ook samenwerking gezocht met de RUG en de Hanzehogeschool en de politie (studenten contactfunctionarissen). Het doel is om via de middelen van deze partners het bewustzijn rond brandveiligheid te vergroten. Hierbij wordt gedacht aan: websites van de partners, SMS-alert (bereik 30.000 nummers), universiteitskrant etc. Ook kan onderzocht worden in hoeverre sociale media als Twitter gebruikt kunnen worden.

De eigenaren van KVH panden zijn over het algemeen niet geneigd om de brandweer uit te nodigen voor een controle op brandveiligheid. Om de brandveiligheidscontrole te promoten zou gebruik gemaakt kunnen worden van een mailing naar de eigenaren van deze panden. Daarnaast kunnen we dus gebruik maken van de al benoemde kanalen om de bewoners te benaderen voor een brandveiligheidsonderzoek.

Er zijn ongeveer 2000 (legale) kamerverhuurpanden waarin 3 of 4 personen woonachtig zijn. Om deze panden ongeveer één keer in de drie jaar te controleren is één fte noodzakelijk. In de huidige situatie krijgen we sporadisch een verzoek voor een inspectie. Deze verzoeken worden meestal door de bewoners gedaan.

Financiering brandveiligheidscheck.

In de bezuinigingsvoorstellen (onder punt 34) is beschreven dat de brandweer afdeling brandpreventie twee formatieplaatsen zal schrappen vanaf 2012. Juist deze fte's houden zich met brandpreventie bezig en zijn (gedeeltelijk) noodzakelijk om de door uw raad gevraagde brandveiligheidscheck uit te voeren. Voor het uitvoeren van uw motie is één formatieplaats noodzakelijk. We onderschrijven de wenselijkheid van deze motie en komen er bij de Voorjaarsbrief op terug.

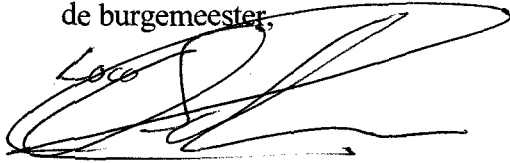
Gelet op het voorgaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. incidenteel een budget van € 1.200.000,-- evenredig verdeeld over de jaren 2012, 2013 en 2014, ter beschikking te stellen ten behoeve van de aanpak illegale kamerverhuurpanden;
- II. deze incidentele middelen per jaar ad € 400.000,-- voor aanpak illegale kamerverhuurpanden beschikbaar te stellen aan de dienst RO/EZ, te dekken uit de extra inkomsten gemeentefonds 2012, 2013 en 2014;
- III. deze incidentele middelen per jaar ad € 70.000,-- voor de brandveiligheidscheck beschikbaar te stellen aan de HVD, te dekken uit de extra inkomsten Gemeentefonds 2012 en 2013;
- IV. het bestedingsdoel van de middelen 0 dB-norm, voor de nieuwe beleidsregels geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden, te wijzigen. De vrijvallende middelen nieuw beleid 2010 ad € 209.000,-- hiervoor in te zetten en € 641.000,-- te onttrekken van de reserve nieuw beleid en de begrotingswijziging 2011 vast te stellen. Hiermee komt het totale bedrag op € 850.000,-- ;
- V. de gemeentebegroting 2011 dienovereenkomstig te wijzigen en de meerjarige budgettaire in 2012 en volgende jaren in de begrotingskaders te verwerken;
- VI. de Huisvestingsverordening 2011 vast te stellen en in werking te laten treden op de dag na de bekendmaking;
- VII. de Huisvestingsverordening 2006 in te trekken op de dag na de bekendmaking;
- VIII. de besluiten VI en VII te publiceren in het gemeenteblad en bekend te maken in de Groninger Gezinsbode;
- IX. in te stemmen met de beleidsregels *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden*;
- X. kennis te nemen van het onderzoeksrapport *constructieve gevolgen 0 dB-norm*;
- XI. kennis te nemen van de beleidsregels *Huisvesting 2011*;
- XII. kennis te nemen van de uitvoering motie brandveiligheidscheck kamerverhuurpanden;

XIII. kennis te nemen van de uitvoeringsmethodiek geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden.

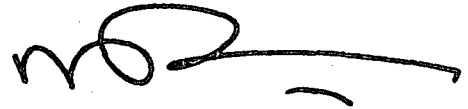
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Peter Rehwinkel', written over a horizontal line.

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Maarten Ruys', written over a horizontal line.

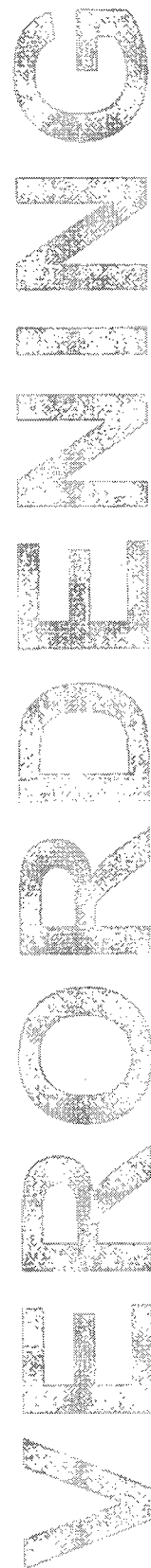
drs. M.A. (Maarten) Ruys.

HUISVESTINGSVERORDENING 2011 GEMEENTE GRONINGEN

Datum bekendmaking: 24 februari 2011.

Datum inwerkingtreding: 25 februari 2011.

Gemeenteblad 2011-



HUISVESTINGSVERORDENING 2011 GEMEENTE GRONINGEN**HOOFDSTUK I BEGRIPSBEPALINGEN****Artikel 1**

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. het college : het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen.
- b. de wet : de Huisvestingswet;
- c. het besluit : het Huisvestingsbesluit;
- d. bemiddeling : het aanbod door een woningcorporatie in de gemeente Groningen van een passende woning;
- e. eigenaar : het bepaalde daaromtrent in artikel 1, lid 2, van de wet;
- f. exploitant : hij die als eigenaar, bedrijfsleider, beheerder of anderszins een bedrijf als omschreven onder definitie kamerverhuurpand exploiteert;
- g. de Gezamenlijke Corporaties : toegelaten instellingen gevestigd te Groningen:
- h. hospitasituatie/hospes : één hoofdhuurder of eigenaar-bewoner (>50% eigenaar) die zelf meer dan 50% van het bruto gebruiksoppervlak van de woning in gebruik heeft en maximaal 2 kamers aan derden verhuurd;
- i. huishouden : een alleenstaande dan wel twee of meer personen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
- j. huisvestingsvergunning : de vergunning als bedoeld in artikel 7 van de wet;
- k. huurprijs : het daaromtrent in artikel 1, sub 1, onder f, van de wet bepaalde;
- l. huurprijsgrens : het daaromtrent in artikel 6, lid 3, van de wet bepaalde;
- m. ingezetene : degene, die in het bevolkingsregister van de gemeente Groningen is opgenomen;
- n. inkomen : het gezamenlijk belastbaar inkomen van het huishouden, met uitzondering van inkomens van inwonende kinderen, jonger dan 27 jaar;
- o. kamerverhuurpand : een gebouw of deel van een gebouw, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de huur van het verblijf) aan drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft (hebben);
- p. uitgezet huishouden : huishouden dat conform de nota Uitgezette Huishoudens van december 1999 door een gerechtelijke uitspraak uit diens woning in de stad Groningen is gezet;
- q. onttrekken aan de bestemming : het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden;
- r. onttrekkingsvergunning : de vergunning als bedoeld in artikel 30 van de wet;
- s. 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 buiten die woonruimte;
- t. ouder-kindconstructie : de eigenaar van de woning de ouder of voogd van één van de studenten is en de student is ingeschreven bij een onderwijsinstelling. Wanneer de student de studie heeft afgerond of deze voortijdig beëindigd vervalt de ouder-kindconstructie. Dit is ook het geval wanneer de ouder de woning (door) verkoopt aan een derde;

- u. passendheid : indien de bemiddeling voldoet aan de criteria van artikel 7 en ingeval van urgentie;
- v. splitsingsvergunning : de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de wet;
- w. standplaats : het bepaalde daaromtrent in artikel 1, eerste lid, onderdeel h, van de Woningwet;
- x. urgent : het bepaalde daaromtrent in artikel 8 van deze verordening;
- y. verblijfsruimte : één verblijfsruimte als bedoeld in artikel 1.1, lid 1, van het Bouwbesluit;
- z. woningruil : het door twee of meer partijen in gebruik nemen van elkaars woning, met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning;
- aa. woningzoekende : het huishouden dat in het register als bedoeld in artikel 3, lid 1, is ingeschreven;
- bb. 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. Ieder lid is ingeschreven in het GBA en draagt bij in het gebruik van voorzieningen als keuken en sanitair. Een woongroep is georganiseerd in een rechtspersoon en beschikt over een gezamenlijke rekening waarmee de vaste lasten en dagelijkse uitgaven worden betaald, zoals de huur;
- cc. woonplaats : de gemeente, waar men is opgenomen in het bevolkingsregister;
- dd. woonruimte : het bepaalde daaromtrent in artikel 1, sub 1b, van de Woningwet ;
- ee. woonwagens : het bepaalde daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub e, van de Woningwet.

HOOFDSTUK II ALGEMEEN

Artikel 2

1. Het bepaalde in hoofdstuk III van deze verordening is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimten met een huurprijs beneden € 306,30 (prijsspeil 1 juli 1997; jaarlijks te verhogen met het gemiddelde huurverhogingspercentage in de gemeente Groningen) als ook op ouderencomplexen met voorzieningen tot aan de huurprijsgrens, in eigendom bij een in de gemeente Groningen werkzame instelling die is toegelaten krachtens artikel 70 of 72 van de Woningwet (Stbl. 1991, nr. 439). Uitzondering daarop vormen de woningen van de Algemene Nederlandse Woningstichting en Woonzorg Nederland, voorzover niet in beheer bij de Professor Heijmansstichting.
2. Het bepaalde in Hoofdstuk IV van deze verordening is van toepassing op de in de gemeente Groningen gerealiseerde en nog te realiseren standplaatsen voor woonwagens en op de nog te realiseren woningen die worden gebouwd in plaats van standplaatsen en die specifiek zijn bestemd voor voormalige en huidige woonwagenbewoners.
3. Het bepaalde in hoofdstuk V is van toepassing op:
 - a. in het geval van onttrekking en samenvoeging: alle woonruimte;
 - b. in geval van omzetting van woonruimte: woonruimten met of geschikt te maken voor vier of meer verblijfsruimten, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) aan drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) onzelfstandige woonruimte wordt verschaft (hebben).
4. Indien met één of meer toegelaten instellingen een overeenkomst als bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingswet is gesloten, blijven de bepalingen als bedoeld in artikel 2 lid 1, artikel 7, artikel 9, artikel 10, artikel 11 en artikel 12 van deze verordening ten aanzien van deze instellingen buiten toepassing.

5. De toegelaten instellingen mogen taken, voortvloeiend uit deze verordening, onder hun verantwoordelijkheid door een derde laten uitvoeren.

HOOFDSTUK III-A ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Artikel 3

1. De Gezamenlijke Corporaties dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden.
2. In dat register wordt op hun verzoek iedere woningzoekende ingeschreven. Bij het aanbieden van een huurcontract wordt gecontroleerd of het huishouden over de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel in Nederland beschikt en tenminste een der leden de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt.
3. De Gezamenlijke Corporaties kunnen van de in het vorige lid gestelde leeftijdsgrens afwijken, indien het personen betreft, die in zodanige omstandigheden verkeren, dat inschrijving reeds op jongere leeftijd noodzakelijk is.
4. De Gezamenlijke Corporaties kunnen het verzoek als bedoeld in lid 2 weigeren, indien:
 - a. het een uitgezet huishouden betreft dat binnen een periode van vijf jaar na uitzetting voor een tweede maal door een gerechtelijke uitspraak uit een woning in Groningen is gezet;
 - b. het een uitgezet huishouden betreft dat is uitgezet om reden van zeer ernstige inbreuk op het woongenot van omwonenden, ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en gebleken is dat, gegeven het risico van herhaling, binnen het corporatiebestand geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden.
 - c. de weigering van het verzoek bestrijkt een periode van maximaal 5 jaar, gerekend vanaf de laatste datum van uitzetting.
5. Het besluit tot weigering van een verzoek als bedoeld in lid 2, wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de betrokkene en is met redenen omkleed.

Artikel 4

1. De inschrijving geschiedt door het volledig en naar waarheid invullen van een daartoe door of namens de Gezamenlijke Corporaties via het internet beschikbaar gesteld digitaal inschrijfformulier.
2. Indien wordt voldaan aan artikel 3, lid 2, en geen toepassing is gegeven aan artikel 3, lid 4, gaan de Gezamenlijke Corporaties onverwijld over tot inschrijving van de naam van de verzoeker in het register als bedoeld in artikel 3, lid 1 en bevestigen dit per elektronische of papieren post. Dit bewijs vermeldt in ieder geval de datum van inschrijving.
3. De inschrijving is gerekend vanaf de dag, waarop deze plaatsvond, geldig tot een jaar na afloop van de maand van inschrijving. Tenminste vier weken voor het verstrijken van de geldigheidsduur van de inschrijving zenden de Gezamenlijke Corporaties de woningzoekende een bericht tot verlenging daarvan. De woningzoekende dient voor het verstrijken van de geldigheidsduur van de inschrijving daarop te reageren.

Artikel 5

1. De Gezamenlijke Corporaties halen de naam van de woningzoekende in het register, als bedoeld in artikel 3 door, indien:
 - a. na inschrijving door de woningzoekende in de gemeente Groningen een corporatiewoning is betrokken;
 - b. is gebleken dat de woningzoekende geen prijs stelt op handhaving van deze inschrijving, hetgeen mede kan blijken uit het niet voldoen aan het in artikel 4, lid 3, in deze verordening gestelde;
 - c. de woningzoekende opzettelijk onjuiste gegevens verstrekt of voor vergunningverlening van belang zijnde verandering in die gegevens nalaat door te geven;

- d. het een uitgezet huishouden betreft dat na uitzetting binnen een periode van vijf jaar voor een tweede maal door een gerechtelijke uitspraak uit een woning in Groningen is gezet;
 - e. het een uitgezet huishouden betreft dat is uitgezet om reden van zeer ernstige inbreuk op het woongenot van omwonenden, ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en gebleken is dat, gegeven het risico van herhaling, binnen het corporatiebestand geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden.
2. Een besluit tot doorhaling van de naam van de woningzoekende wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de betrokkene en is met redenen omkleed.

HOOFDSTUK III-B WACHTLIJST, URGENTIE, BEMIDDELING EN VOORDRACHT

Artikel 6

1. Woningzoekenden worden geregistreerd op volgorde van aantal punten.
2. Voorzover een woningzoekend huishouden bestaat uit twee of meer personen, wordt de hoeveelheid punten bepaald door de langste inschrijfduur te combineren met de langste woonduur of eventueel urgentiepunten als dit verenigbaar is met reden van urgentietoekenning.
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 7

1. De toewijzing vindt plaats aan het huishouden dat zijn belangstelling voor de vrijgekomen woonruimte kenbaar heeft gemaakt en beschikt over de meeste punten.
2. Het aantal punten wordt bepaald door:
 - a. een punt voor elke maand tussen de datum van inschrijving en de rekendatum. Deze punten worden afgerond op één decimaal;
 - b. een halve punt voor elke maand tussen de ingangsdatum van een huurcontract in een corporatiewoning van een van de Gezamenlijke Corporaties (voorzover het een woning betreft met een huur onder de huurprijsgrens) en de rekendatum. Ook deze punten worden afgerond op één decimaal;
 - c. punten verkregen door urgentieaanvulling.
3. Per wijk en woningtype wordt een lijst bijgehouden van gegadigden voor een woning die zich daartoe bij de betreffende woningcorporatie hebben gemeld.
4. Het college kan van het bepaalde in het eerste lid afwijken ten behoeve van bepaalde woningzoekenden.

Artikel 8

1. Woningzoekenden kunnen bij de Gezamenlijke Corporaties schriftelijk of mondeling 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.
 - a. Alleen huishoudens die op grond van hun inkomen en de BBSH-normen tot de doelgroep van beleid horen, kunnen een urgentie verkrijgen;
 - b. Alleen huishoudens die inwoner zijn van de gemeente Groningen, ten tijde van de eerste tekenen van de omstandigheden die aanleiding kunnen geven tot toekenning, kunnen urgentie verkrijgen;
 - c. Huishoudens buiten de gemeente Groningen komen slechts in aanmerking voor urgentie indien de voorzieningen waarop de urgentie betrekking heeft, uitsluitend in de gemeente Groningen beschikbaar zijn.
4. Urgentie kan verleend worden op basis van de volgende factoren:
 - a. sociale indicatie;

- b. medische redenen;
 - c. ingeval van een aantoonbare calamiteit. Dit geldt niet voor bewoners van onzelfstandige woonruimte.
5. De verleende urgentie houdt in dat verzoeker een aanvulling tot een maximaal, door het college te bepalen, aantal punten krijgt.
 6. De urgentieaanvulling is drie maanden geldig.

Artikel 9

Vervallen

HOOFDSTUK III-C VERLENING VAN DE HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 10

Vervallen

Artikel 11

Vervallen

HOOFDSTUK III-D INTREKKING VAN DE HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 12

Vervallen

HOOFDSTUK IV STANDPLAATSEN VOOR EEN WOONWAGEN

Artikel 13 Verbodsbepalingen

1. Het is verboden zonder vergunning van het college met een woonwagen een standplaats in gebruik te nemen of bezet te houden.
2. Het is verboden een standplaats in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 14 Inschrijving

1. Het verzoek tot inschrijving geschiedt door indiening van een daartoe door het college verkrijgbaar te stellen en door de aanvrager volledig en naar waarheid in te vullen formulier.
2. De aanvrager verstrekt bij het indienen van de aanvraag aan het college de volgende gegevens:
 - a. de naam, burgerlijke staat en personalia van de aanvrager en diegene dit tot het huishouden behoren;
 - b. het adres van herkomst;
 - c. het inkomen;
 - d. nationaliteit of verblijfstitel.
3. De standplaatszoekende stelt het college onverwijld in kennis van wijzigingen in de hem bij inschrijving gevraagde gegevens.

Artikel 15 Voorwaarden voor inschrijving

1. Het college gaat over tot inschrijving indien:
 - b. een aanvraagformulier volledig is ingevuld;
 - c. de aanvrager een Nederlandse nationaliteit bezit of een geldige verblijfstitel heeft en tenminste de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt.
2. Het college kan van de in het vorige lid gestelde leeftijdsgrens afwijken, indien het personen betreft, die in zodanige omstandigheden verkeren, dat inschrijving reeds op jongere leeftijd noodzakelijk is.
3. Als datum van inschrijving geldt de datum van ontvangst van het aanvraagformulier.
4. De kandidaat zal worden geplaatst op een wachtlijst.

Artikel 16 Vervallen van de inschrijving

1. De inschrijving als gegadigde voor een standplaats van een woonwagen vervalt:
 - a. indien de ingeschrevene andere woonruimte - zoals een andere standplaats, een woning of een ligplaats - accepteert;
 - b. bij overlijden van de ingeschrevene;
 - c. redelijkerwijs mag worden verondersteld dat de standplaatszoekende geen prijs stelt op handhaving van deze inschrijving;
 - d. de standplaatszoekende opzettelijk onjuiste gegevens verstrekt of voor vergunningverlening van belang zijnde verandering in die gegevens nalaat door te geven;
 - e. driemaal een aangeboden standplaats heeft geweigerd.
2. Het college kan van het bepaalde in het vorige lid onder punt a afwijken, indien het gaat om een tijdelijke herhuisvesting in verband met herstructurering.

Artikel 17 Wachtlijst

1. Het college legt een wachtlijst aan, waarop standplaatszoekenden worden geregistreerd op volgorde van de datum van inschrijving.
2. Wanneer kandidaten kunnen aantonen dat zij op 1 maart 1999, tenminste 1 jaar, in een woonwagen op een standplaats op 'de Kring' woonden of hebben gewoond, en tevens voldoen aan het gestelde in artikel 15, wordt hun naam bovenaan vermeld op de wachtlijst, met dien verstande dat diegenen die zich ingeschreven hebben voor inwerkingtreding van deze verordening voorgaan.
3. Het college kan met redenen omkleed afwijken van het bepaalde in lid 2.

Artikel 18 Urgentie

Het college kan op grond van het gestelde in artikel 8, sub 1 tot en met 4, urgentie verlenen.

Artikel 19 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag van de huisvestingsvergunning geschiedt op een daartoe door het college vast te stellen wijze.
2. De beslissing op de aanvraag van de huisvestingsvergunning wordt binnen 10 werkdagen na het indienen genomen en schriftelijk ter kennis van de kandidaat gebracht.

Artikel 20 Verlenen van de vergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt verleend voor een onbepaalde periode, is persoonsgebonden en niet overdraagbaar. Daarnaast vermeldt de huisvestingsvergunning in elk geval:
 - a. de standplaats waarop zij betrekking heeft;
 - b. de naam (namen) van degene(n), die als vergunninghouder worden aangemerkt.
2. Het college verleent de huisvestingsvergunning aan de kandidaat met de hoogste wachttijd, met inachtneming van het gestelde in artikel 22.

Artikel 21 Intrekken Huisvestingsvergunning

Het college kan een huisvestingsvergunning intrekken indien:

- a. De vergunninghouder de erin vermelde standplaats niet binnen een maand in gebruik heeft genomen;
- b. De vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 22 Toewijzing

1. Het college wijst een standplaats uitsluitend toe aan een standplaatszoekende die staat ingeschreven op de in artikel 17 genoemde wachtlijst.
2. Het college wijst een standplaats toe op volgorde van de datum van inschrijving op de wachtlijst, met dien verstande dat:
 - a. als eerste voor een standplaats in aanmerking komt de standplaatszoekende die op 1 maart 1999 ten minste 1 jaar op het regionaal centrum 'De Kring' te Groningen heeft gewoond, daarna;

- b. de standplaatszoekende die bloed- of aanverwant is in de eerste graad (neergaande lijn) van de onder a genoemde standplaatszoekende en die op 1 januari 2000 18 jaar of ouder is en op 1 maart 1999 stond ingeschreven in de bevolkingsadministratie van de gemeente Groningen, daarna;
 - c. de standplaatszoekende die rechtsgeldig in een woonwagen op een standplaats in de gemeente Groningen woont of heeft gewoond, daarna;
 - d. de standplaatszoekende die kan aantonen dat hij rechtsgeldig buiten de gemeente Groningen in een woonwagen op een standplaats woont of heeft gewoond, daarna;
 - e. de overige standplaatszoekende.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid, wordt afgezien van toewijzing indien de aanvrager niet kan voorzien in een woonwagen.
 4. In afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid, komen urgenten als eerste in aanmerking voor een standplaats.

Artikel 23

Vervallen.

HOOFDSTUK V-A ONTTREKKING, SAMENVOEGING EN SPLITSING

Artikel 24

Het is verboden om zonder een onttrekkingsvergunning van het college een woonruimte, aangewezen in artikel 2, lid 3:

- a. geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;
- b. met andere woonruimte samen te voegen;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Artikel 25

1. Het college kan bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
2. Bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of para-medici wint het college steeds het advies in van de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.

Artikel 26

Het college kan aan de onttrekkingsvergunning onder meer de volgende voorschriften verbinden:

1. bij het omzetten in onzelfstandige woonruimte dient binnen 6 maanden na het verlenen van de onttrekkingsvergunning te worden voldaan aan de eisen zoals die zijn beschreven in het Gebruiksbesluit of aan de Groninger Bouwverordening waarin het Gebruiksbesluit is verwerkt;
2. het college kan een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking, samenvoeging of omzetting;
3. toegelaten Instellingen, zoals omschreven in artikel 70 van de Woningwet, zijn vrijgesteld van de vergunningplicht.

Artikel 27

1. Het college verleent de onttrekkingsvergunning, 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.
2. Het college kan de vergunning weigeren indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de onttrekkingsvergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 28

1. Het college kan een verleende onttrekkingsvergunning intrekken of wijzigen, indien:
 - a. ter verkrijging daarvan onjuiste dan wel onvolledige gegevens zijn verstrekt;
 - b. de daaraan verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn nagekomen;
 - c. niet binnen 6 maanden nadat deze is verleend is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging om omzetting;
 - d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning zou leiden tot een ernstige verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft.
2. De termijn waarbinnen daarvan gebruik moet worden gemaakt, kan éénmaal met ten hoogste 6 maanden worden verlengd.

HOOFDSTUK V-B SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Artikel 29

Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op gebouwen, met als functie wonen, die tenminste 15 jaar voor het passeren van de, op die gebouwen van toepassing zijnde, akte van splitsing tot stand zijn gekomen.

Artikel 30

1. Het is zonder splitsingvergunning van het college verboden een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 29 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 eerste lid is van overeenkomstige 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 31

Het college stelt de bewoners van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft, zo spoedig mogelijk schriftelijke in kennis van de aanvraag. Deze kennisgeving bevat informatie over de procedure van de aanvraag en wijst de bewoners op de mogelijkheid hun zienswijze met betrekking tot de aanvraag aan het college kenbaar te maken.

Artikel 32

1. het college weigert een splitsingsvergunning, 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.
2. Van gebreken als bedoeld in het vorige lid is in ieder geval sprake indien:
 - a. het college ingevolge de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd;
 - b. het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat, die ingevolge de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard.

Artikel 33

1. 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 32, lid 1, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
2. Indien het college de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig Huisvestingsverordening 2011 gemeente Groningen 5.653.RO/EZ

het bepaalde in het vorige lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de vergunning verleend.

Artikel 34

Het college kan een splitsingvergunning intrekken, indien:

- a. ter verkrijging daarvan onjuiste dan wel onvolledige gegevens zijn verstrekt;
- b. 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;

HOOFDSTUK VI OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 35

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

Artikel 36

1. Het college kan de uitvoering van deze Verordening opdragen aan de algemeen directeur van de dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken.
2. De algemeen directeur van de dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken kan de uitvoering van deze verordening in ondermandaat opdragen aan de Gezamenlijke Corporaties.

Artikel 37

1. Degene, die op grond van deze verordening gegevens aan het college heeft verstrekt, heeft het recht deze gegevens in te zien.
2. Indien de betrokkene onjuistheden, dan wel onvolledigheid in de ter inzage gelegde gegevens aantoot, herstelt het college de onjuistheid of onvolledigheid.

Artikel 38

1. het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de kandidaat af te wijken van deze verordening.
2. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslist het college, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de doelmatige verdeling van de beschikbare woningen over de bevolking.

HOOFDSTUK VII OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 39

1. Op een aanvraag voor een huisvestingsvergunning, inschrijving of toestemming anderszins, die is ingediend voor het tijdstip waarop deze verordening van kracht wordt en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de huisvestingsverordening van toepassing, zoals deze luidden voor het van kracht worden van deze verordening, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de bepalingen van deze verordening worden toegepast. De voor de inwerkingtreding van deze verordening door standplaatszoekenden ingediende aanvragen voor een huisvestingsvergunning, welke tevens waren aan te merken als verzoeken tot inschrijving in de wachtlijst van standplaatszoekenden, worden geacht inschrijvingen te zijn in de wachtlijst als bedoeld in artikel 17.
2. De voor de inwerkingtreding van deze verordening door woningzoekenden ingediende aanvragen voor een huisvestingsvergunning, welke tevens waren aan te merken als verzoeken tot inschrijving in het register van woningzoekenden, worden geacht inschrijvingen te zijn in

het register als bedoeld in artikel 3 van deze verordening.

3. Verzoeken om urgentieverhoging, gedaan voor de inwerkingtreding van deze verordening, worden beoordeeld aan de hand van de voor de woningzoekende meest gunstige regeling.

Artikel 40

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Bij de in lid 1 genoemde inwerkingtreding vervalt de 'Huisvestingsverordening 2006 gemeente Groningen', zoals laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 22 april 2009, nr. 6j, bekendgemaakt 29 april 2009, in werking getreden 30 april 2009.

Huisvestingsverordening 2011 en beleidsregels Huisvestingsverordening 2011

De raad van de gemeente Groningen maakt bekend:

dat hij in zijn vergadering van 16 februari 2011, besluitnummer X, besloten heeft om de Huisvestingsverordening 2006, vastgesteld 22 april 2009, besluitnummer 6j 2007, in te trekken en te vervangen door de Huisvestingsverordening 2011.

In de Huisvestingsverordening 2011 is beschreven aan welke eisen een aanvraagformulier voor een splitsingsvergunning moet voldoen.

Deze besluiten zijn bekendgemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad met het nummer 2011-XX en treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.

Dit raadsbesluit ligt vanaf vandaag voor een ieder ter inzage en is kosteloos verkrijgbaar bij het Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefecten Hof) te Groningen: open op maandag van 13.00-16.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 9.00-16.00 uur, op donderdag ook van 18.00- 20.00 uur.

Het college van B&W van de gemeente Groningen maakt bekend:

Dat hij in zijn vergadering van X januari, besluitnummer X, besloten heeft om de beleidsregels Huisvesting 2011 vast te stellen. In de beleidsregels is nader toegelicht in welke gevallen een kamerverhuurpand vergunningplichtig is. Verder heeft het college het formulier 'aanvraag splitsingsvergunning' vastgesteld.

Dit besluiten zijn bekendgemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad met het nummer 2011-XX en treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.

Dit collegebesluit ligt vanaf vandaag voor een ieder ter inzage en is kosteloos verkrijgbaar bij het Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefecten Hof) te Groningen: open op maandag van 13.00-16.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 9.00-16.00 uur, op donderdag ook van 18.00- 20.00 uur.

Groningen, X februari 2011.

**Beleidsregels aanschrijving artikel 13 Woningwet
Geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden**

December 2010

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. De rechtsgrond van de beleidsregel geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden	5
1.2. Motivering toepassing geluidsreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden	5
2. Technische maatregelen t.b.v. geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden.....	8
2.1. Houten vloer zonder plafond.....	8
2.2. Houten vloer plus star bevestigd plafond met een basisisolatie $I_{co} \approx -10$ dB	8
2.3. Houten vloer plus verend bevestigd plafond met een basisisolatie $I_{co} \approx -5$ dB	9
2.4. Steenachtige vloer, 300 kg/m ² , met een basisisolatie $I_{co} \approx -10$ dB	9
2.5. Steenachtige vloer, 400 kg/m ² , met een basisisolatie $I_{co} \approx -5$ dB	9
2.6. Trap (indien deze deel uit maakt van een woningscheidende constructie).....	10

1. Inleiding

Het college is belast met de uitvoering van een effectief beleid op het terugdringen van geluidsoverlast bij kamerverhuurpanden. Overlast als gevolg van kamerverhuurpanden is een probleem dat in toenemende mate in de maatschappelijke en politieke aandacht staat. De geconstateerde overlastsituaties en de klachten over geluidsoverlast in Groningen nopen dan ook tot maatregelen. Dat is ook de herhaalde wens van een meerderheid in de gemeenteraad.

Oorzaak van veel overlast ligt in het feit dat kamerverhuur over het algemeen plaatsvindt in panden die in het verdere verleden zijn gebouwd voor bewoning door gezinnen. Kamergewijze verhuur is echter een gebruiksfunctie die om een aantal redenen gepaard gaat met een veel hogere geluidbelasting. De betreffende gebouwen zijn daar – zeker naar de huidige maatstaven en inzichten – niet op berekend. Uit het ten behoeve van dit gevoerde onderzoek blijkt dat vooral de horizontale woningscheidende constructies (vloeren en plafonds) bij beneden en bovenwoningen inderdaad niet voldoen aan de huidige (nieuwbouw) eisen voor geluidreductie zoals deze in het Bouwbesluit zijn opgenomen. Op grond van het onderzoek en de geluidsmetingen komt het college tot de conclusie, dat de referentiewoningen, en woningen die hiermee qua bouwkundige structuur vergelijkbaar zijn, zonder nadere maatregelen ongeschikt zijn voor onzelfstandige bewoning. De geluidhinder die door het intensievere gebruik van de betreffende gebouwen voor omwonenden ontstaat, acht het college immers niet acceptabel.

Voor dergelijke situaties biedt artikel 13 Woningwet een bij uitstek passend instrumentarium. De bevoegdheid van dat artikel is immers bedoeld om de eigenaar van een gebouw te verplichten die verbeteringen aan te brengen die noodzakelijk zijn om een gebouw geschikt te maken voor afwijkend gebruik. Dit kan tot maximaal het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit.

In deze nota is het beleid verwoord dat het college hanteert bij het uitoefenen van zijn zogeheten beleidsregel *geluidsreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden*. Door deze beleidsregel zullen de horizontale woningafscheidings (vloeren en plafonds) een geluidisolatie van -3 dB krijgen. Het gaat hierbij dan met name om de reductie van het contactgeluid.

Deze beleidsregel vervangt de beleidsregel *0 dB-norm* bij kamerverhuurpanden (vastgesteld in het college van 28 oktober 2008). Het toepassen van de beleidsregel *0 dB-norm* leidt bij met name houtenvloer constructies tot ongewenste constructieve neveneffecten. Bepaalde standaard middelenpakketten zijn te zwaar voor de bestaande houtenvloer constructie. Ons college acht het eisen van constructieve aanpassingen (die alleen via de woning van de onderburen gerealiseerd kunnen worden) ten einde toch de 0 dB-norm maatregelen af te dwingen een te zwaar middel, vanwege de financiële en uitvoeringstechnische gevolgen daarvan. Om deze reden is besloten om de beleidsregel *0 dB-norm* te vervangen door de beleidsregel *geluidsreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden*. Deze beleidsregel zorgt met name voor de aanpak van contactgeluid.

De *0 dB-norm* beleidsregel kwam voort uit de Bouwbesluitnorm (afdeling 3.5. artikel 3.18 lid 1 en 3 en 3.19 lid 1 en 3) voor de geluidreductie. De beleidsregel *geluidsreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden* is ook afgeleid van de normen zoals die in het Bouwbesluit (afdeling 3.5, artikel 3.18 lid 2 en lid 4 en 3.19 lid 2 en lid 4) zijn opgenomen.

De beleidsregel *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden* komt voort uit de Bouwbesluitnorm voor de geluidreductie van contactgeluid (+ 5 dB; nieuwbouweis). De laatst genoemde norm is naar het oordeel van het college geschikt en effectief om een wezenlijke bijdrage te leveren aan het terugdringen van geluidoverlast en het verminderen van klachten.

Het college acht de in deze beleidsnota beschreven maatregelen naast effectief ook proportioneel. Uit in het kader van de voorbereiding van deze beleidsregel verricht onderzoek blijkt dat de kosten die gemoeid zullen zijn met de door de verhuurders te treffen verbetermaatregelen zullen liggen tussen de € 2.000,- en € 3.500,-. Het college acht deze kosten acceptabel in vergelijking met de huurinkomsten die verhuurders met deze panden kunnen genereren. Ook in relatie tot de daarvan te verwachten vermindering van de geluidoverlast voor betrokkenen acht het college deze kosten proportioneel. In dit verband is nog van belang dat in de beleidsregels per soort horizontale woningscheidende constructie toegesneden bouwkundige maatregelen zijn geformuleerd. Daarnaast geldt er gelijkwaardigheidsbepaling, indien een andere (goedkopere) maatregel of materiaalkeuze aantoonbaar eenzelfde resultaat oplevert.

Een klein aantal panden (circa 15) voldoet al aan de eisen van de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen kamerverhuurpanden*. Het gaat hierbij om de kamerverhuurpanden waar de horizontale woningscheidende constructie bestaat uit een zware steenachtige vloer (500 kg/m²) met basisisolatie I_{lu} (geluidisolatie-index voor luchtgeluid) \approx -3 tot -2 dB of een zware houten vloer met een verend plafond met een basisisolatie $I_{lu} \approx$ -3 tot -2 dB. Het betreft hier panden die na 1975 zijn gebouwd. Vanaf dat moment werd geluidisolatie nadrukkelijker als eis in de Bouwverordening (en vanaf 1992 in het Bouwbesluit) opgenomen.

Met dit beleid heeft het college tevens uitvoering gegeven aan de onder meer in de raadscommissie Ruimte & Wonen van 9 april 2008 besproken wensen van de raad, alsmede van de aangenomen motie 0 dB-norm.

1.1. De rechtsgrond van de beleidsregel geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden

De beleidsregel *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden* is een bouwtechnisch vereiste dat is ontleend aan het Bouwbesluit. Het gaat hierbij om art 3.18 en 3.19. De eerder genoemde beleidsregel is minder stringent dan de 0 dB-norm.

De Woningwet kent sinds april 2007 in artikel 13 Ww een instrument waarmee eigenaren kunnen worden verplicht aan (maximaal) het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit te voldoen. Aangezien de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden* een afgeleide van een Bouwbesluitnorm is, biedt dat artikel dus een voor de hand liggend, logisch en bovendien betrekkelijk eenvoudig vorm te geven handvat (te weten met een beleidsregel). Dat wordt bevestigd door het feit, dat kamergewijze verhuur bij de totstandkoming van de wet als voorbeeld voor het toepassingsbereik van het artikel is genoemd.

De juridische grenzen van de aanschrijving Woningwet worden met name bepaald door de belangenafweging die het college bij het aanschrijven dient te maken en de vereiste toepassing van het evenredigheidsbeginsel van de Awb. Dit betekent, dat de met het besluit/beleid te dienen doelen niet onevenredig mogen zijn met de gevolgen voor betrokkenen. Het gevolg hiervan is, dat de bevoegdheid van ons college om tot een hoger kwaliteitsniveau aan te schrijven dan geldt voor bestaande gebouwen, slechts toepasbaar kan zijn op een beperkt aantal bijzondere gebouwen, in casu kamerverhuurpanden. Toepassing van de bevoegdheid zal van geval tot geval specifiek moeten worden gemotiveerd en op consistente wijze moeten worden toegepast.

Bij het opleggen van het aanbrengen van een middelenpakket speelt ook het "lonendheidsaspect" een rol. Dit aspect is inmiddels uit de Woningwet gehaald, maar het komt als een bijzondere uitwerking bij het evenredigheidsbeginsel in de Awb terug. Dit betekent, dat wij niet tot elke hoogte eigenaren kunnen aanschrijven. De Woningwet biedt echter de mogelijkheid om minder verstrekkende maatregelen voor te schrijven, in het geval dat dit in de gegeven situatie afdoende kan worden geacht.

1.2. Motivering toepassing geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden

Om tot het aanschrijven van kamerverhuurpanden te kunnen over gaan heeft het college eerst een gedegen onderzoek verricht naar de bouwkundige kwaliteit van woningen waarin onzelfstandige bewoning plaatsvindt. Dit onderzoek (ten behoeve van de ingetrokken beleidsregel *0 dB-norm*) is door een tweetal bureau (KAW en WNP) uitgevoerd. Daarnaast zijn de constructieve gevolgen van de 0 dB-norm middelpakketten onderzocht door het ingenieursbureau Wassenaar. Aan de hand van deze onderzoeken zijn de (nieuwe) middelenpakketten bepaald.

Uit het onderzoek van bureau Wassenaar komt naar voren dat het opleggen van vooral zware (0 dB-norm) middelenpakketten tot constructieve problemen kan leiden als de vloerconstructie niet wordt verstevigd. Het verstevigen van een vloerconstructie kan alleen via het ondergelegen pand waarin geen kamerverhuur is gevestigd. Daarnaast vergt deze

constructieversteviging een grote investering (tussen de € 30.000,- en € 50.000,-) waardoor er geen sprake meer is van lonendheid en evenredigheid.

Het opleggen van de 0 dB-norm (de maximale Bouwbesluiteis voor luchtgeluid) blijkt vanwege het gewicht van het middelenpakket praktisch niet uitvoerbaar te zijn. Om deze reden hebben we gekozen voor het opleggen een dusdanig middelpakket waarbij geen constructieve aanpassingen aan de vloer/plafondconstructie noodzakelijk zijn. Het opleggen van dergelijke middelpakketten zorgt in veel gevallen voor een geluidisolatie van -3 dB. Het gaat hierbij om een geluidreductie ten behoeve van het contactgeluid. In de raadscommissievergadering van 3 november 2010 kwam deze vorm van geluidsoverlast (bijvoorbeeld voetstappen) nadrukkelijk naar voren. De lichtere middelenpakketten reduceren luchtgeluid (bijvoorbeeld muziek) in beperkte mate.

De normen voor de geluidisolatie ten behoeve van het contactgeluid zijn beschreven in het Bouwbesluit. Het gaat hierbij om de artikelen 3.18 lid 2 en 4 en 3.19 lid 2 en 4 (zie bijlage 1).

Eindconclusie

Op grond van de onderzoeken en de geluidmetingen komen wij tot de conclusie, dat de referentiewoningen en woningen die hiermee qua bouwkundige structuur vergelijkbaar zijn minder geschikt zijn voor onzelfstandige bewoning. In verband hiermee stellen wij vast, dat deze woningen noodzakelijke verbetering behoeven zoals bedoeld in artikel 13 van de Woningwet. Dit wegens strijd met het Bouwbesluit deel nieuwbouw van woningen. Het gaat hier om een categorie woningen met een hoge gebruiksintensiteit waarbij sprake is geweest van een wijziging van het gebruik (omzetting van zelfstandig naar onzelfstandig gebruik), anders dan waarvoor de woningen destijds zijn gebouwd. We hanteren hierbij niet de maximaal Bouwbesluiteis (nieuwbouw) voor geluidisolatie (+ 5 dB), maar een maximaal haalbare geluidisolatie waarbij geen constructieve aanpassingen noodzakelijk zijn. In de praktijk zal dit leiden tot een geluidisolatie van -3 dB voor het contactgeluid.

De (contact)geluidhinder die door het intensievere gebruik voor omwonenden ontstaat, achten wij niet acceptabel. In verband hiermee zullen de desbetreffende eigenaren worden aangeschreven tot het treffen van de noodzakelijke voorzieningen.

Verhuurders van kamerverhuurpanden die vóór 1976 zijn gebouwd kunnen worden aangeschreven tot een middelenpakket aan geluidisolerende maatregelen waarmee wordt voldaan aan de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden*. Deze maatregel is goed handhaafbaar.

Lonendheid en evenredigheid

De eisen voor kamerverhuurpanden zullen voor de hele gemeente gelijk zijn. De investering in een pand zal altijd nodig zijn om kamerverhuur mogelijk te maken. Het pand zal dus in waarde stijgen indien de maatregelen zijn uitgevoerd en het bestemd blijft voor kamerverhuur. Daarnaast zorgt de kamerverhuur voor een verhoging van de exploitatiewaarde van het pand. Ook als normale woning zal het pand een meerwaarde hebben t.o.v. niet geluidgeïsoleerde woningen. Dit zal met de toekomstige koper moeten worden gecommuniceerd als bijzondere eigenschap. Naar verwachting zal ook het aantal klachten verminderen. Uiteindelijk zal een buurt waarin kamerverhuur met minder overlast kan plaatsvinden ook in algemene zin in waarde stijgen. De leefbaarheid van de buurt wordt immers verhoogd.

De kosten die gemoeid zullen zijn met de door de verhuurders te treffen verbetermaatregelen zullen liggen tussen de € 2.000,- en € 3.500,-. Wij achten deze kosten acceptabel vanuit een oogpunt van evenredigheid en lonendheid.

Beperkingen reikwijdte beleidsregel

De binnenstad (het gebied binnen de diepenring) kent een bijzonder karakter door de directe nabijheid van voorzieningen en de grote dichtheid van stedelijke functies op een klein oppervlak met alle daarbij behorende geluidsoverlast. Om deze reden zal de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden* niet gelden voor de binnenstad. Verder worden studentenpanden die grenzen aan studentenpanden uitgezonderd van de maatregel. Aangezien deze panden door bewoners worden bewoond met dezelfde woon- en leefcultuur kan toepassing van de geluidnorm hier achterwege blijven.

Er zal rekening worden gehouden met de praktische uitvoeringsproblemen van de desbetreffende eigenaren.

Kamerverhuurpanden die na 1975 zijn gebouwd voldoen over het algemeen al aan de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden*. In de beleidsregels zijn per soort horizontale woningscheidende constructie bouwkundige maatregelen geformuleerd. Indien aangetoond kan worden dat een andere bouwkundige maatregel of materiaalgebruik ook tot het gewenste resultaat leidt (gelijkwaardigheid), dan mag deze maatregel of materiaal worden toegepast.

Daarnaast zal bij monumentale panden onderzocht moeten worden in hoeverre het uitvoeren van de geluidreducerende maatregelen de monumentale waarde van het pand zal aantasten. Mocht er sprake zijn van aantasting van de monumentale waarde van het pand dan zal deze beleidsregel niet tot uitvoering worden gebracht. Overigens zijn er nauwelijks monumentale panden die buiten de binnenstad zijn gelegen en vallen onder reikwijdte van deze beleidsregel.

2. Technische maatregelen t.b.v. geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden

Er wordt per woningscheidende (vloer)constructie een pakket voorgeschreven die zal voldoen aan de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden*.

Voor beneden en bovenwoningen zijn op basis van het bij het onderzoek aangetroffen woningscheidende constructies een aantal maatregelpakketten uitgewerkt. Deze zijn voor de verschillende vloertypes uitgewerkt. Voor de hierna genoemde merknamen geldt dat gelijkwaardige materialen ook zijn toegestaan.

2.1. Houten vloer zonder plafond

Als een kale houten vloer als woningscheiding aanwezig is zijn in verband met de tussen woningen vereiste brandwerendheid van ten minste 20 minuten maatregelen noodzakelijk in zowel de benedenwoning als de bovenwoning. In dit geval moeten door beide woningeigenaren maatregelen worden getroffen.

Een goede geluidisolatie tussen beide woningen kan in dit geval worden gerealiseerd als van boven naar beneden de volgende opbouw wordt gerealiseerd:

- zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 32 bestaande uit 2 x 10 mm Fermacell op 10 mm minerale wol (totale dikte 30 mm) of zwevende dekvloer Rigidur E30 MF bestaande uit 2 x 10 mm Rigidur op 10 mm minerale wol of een hieraan gelijkwaardige constructie;
- bestaande houten vloer;
- 80 mm minerale wol bevestigd aan vloerbalken;
- vrijdragend plafond (2 x 12,5 mm Gyproc RF) op een spouw van ten minste 300 mm onder de bestaande houten vloer (te meten vanaf de onderzijde van het vloerhout).

Het plafond kan tussen de wanden worden gemonteerd met stalen C-profielen (Metal-Stud of gelijkwaardig). Het plafond mag niet tegen de vloerbalken worden bevestigd. De op de verdiepingsvloer aan te brengen zwevende dekvloer moet volledig vrij van de omliggende wanden en gevels worden gehouden. Hiertoe dient langs alle opgaande constructies een akoestische randstrook met een dikte van ten minste 10 mm te worden aangebracht. Ook de op de zwevende dekvloer aan te brengen vloerafwerking dient vrij van de opgaande wanden te worden gehouden.

2.2. Houten vloer plus star bevestigd plafond met een basisisolatie $I_{co} \approx -10$ dB

De geluidisolatie van een woningscheidende vloer bestaande uit een kale houten vloer met tegen de onderzijde een star bevestigd stucplafond op steengaas of gipskarton (als in de meeste woningen met een houten woningscheiding aanwezig) kan met een zwevende dekvloer tot I_{co} (geluidisolatie-index voor contactgeluid) ≈ -3 dB worden verbeterd.

De dekvloer dient van onder naar boven als volgt te worden opgebouwd:

- bestaand vloerhout;
- zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 32 of Rigidur E30 MF.

De dekvloer dient volledig vrij van de omliggende wanden en gevels worden gehouden. Hiertoe dient langs alle opgaande constructies een akoestische randstrook met een dikte van ten minste 10 mm te worden aangebracht. Ook de op de zwevende dekvloer aan te brengen vloerafwerking dient vrij van de opgaande wanden te worden gehouden.

2.3. Houten vloer plus verend bevestigd plafond met een basisisolatie $I_{co} \approx -5$ dB

De geluidisolatie van een woningscheidende vloer bestaande uit een kale houten vloer met tegen de onderzijde een met veerregels bevestigd plafond van ten minste 10 mm gipskarton met een basisisolatie $I_{co} \approx -5$ dB kan met een droge zwevende dekvloer tot $I_{co} \approx -3$ dB worden verbeterd. De dekvloer dient van onder naar boven als volgt te worden opgebouwd:

- bestaand vloerhout;
- zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 32 of Rigidur E30 MF.

De dekvloer dient volledig vrij van de omliggende wanden en gevels worden gehouden. Hiertoe dient langs alle opgaande constructies een akoestische randstrook met een dikte van ten minste 10 mm te worden aangebracht. Ook de op de zwevende dekvloer aan te brengen vloerafwerking dient vrij van de opgaande wanden te worden gehouden.

2.4. Steenachtige vloer, 300 kg/m², met een basisisolatie $I_{co} \approx -10$ dB

Om de geluidisolatie van steenachtige vloeren met een massa van circa 300 kg/m² (overeenkomend met een vloerdikte van circa 130 mm) tot $I_{co} \approx -3$ dB te verbeteren moet een zwevende dekvloer worden toegepast. Deze dient van onder naar boven als volgt te worden opgebouwd:

- bestaande vloer;
- zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 35 (2 x 12,5 mm Fermacell op 20 mm minerale wol).

De dekvloer dient volledig vrij van alle opgaande wanden en gevels te worden gehouden. Hiertoe dient langs alle opgaande constructies een akoestische randstrook met een dikte van ten minste 10 mm te worden aangebracht. Ook de op de zwevende dekvloer aan te brengen vloerafwerking dient vrij van de opgaande wanden te worden gehouden.

2.5. Steenachtige vloer, 400 kg/m², met een basisisolatie $I_{co} \approx -5$ dB

Om de geluidisolatie van steenachtige vloeren met een massa van circa 400 kg/m² (overeenkomend met een vloerdikte van circa 170 mm) tot $I_{co} \approx -3$ dB te verbeteren kan een zwevende dekvloer worden aangebracht. Deze van onder naar boven als volgt worden opgebouwd:

- bestaande vloer;
- zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 35 (2 x 12,5 mm Fermacell op 20 mm minerale wol).

Ook nu geldt dat de zwevende dekvloer vrij van de opgaande wanden en gevels moet worden gehouden.

2.6. Trap (indien deze deel uit maakt van een woningscheidende constructie)

Als een houten trap deel uit maakt van een woningscheidende constructie dan is het noodzakelijk om maatregelen te treffen. Deze kan van boven naar onder als volgt worden opgebouwd:

- 10 mm multiplex verlijmd op schuim;
- 10 mm flexibel schuim;
- Bestaande trede.

Na het aanbrengen van de bovenstaande materialen dient de trap gestoffeerd te worden. Tussen het multiplex en de optrede moet 10 mm vrijgehouden worden. Deze ruimte dient afgekit te worden met een flexibel blijvende kit. De multiplexplaat dient 10 mm vrij te liggen van de stootplank.

Afdeling 3.5. Geluidwering tussen ruimten van verschillende gebruiksfuncties, nieuwbouw (in *cursief* weergegeven bepalingen gelden niet voor woonfuncties)

Artikel 3.17

1. Een te bouwen bouwwerk biedt bescherming tegen onderlinge geluidsoverlast tussen gebruiksfuncties.
2. Voorzover voor een gebruiksfunctie in tabel 3.17 voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op de gebruiksfuncties waarvoor in tabel 3.17 geen voorschrift is aangewezen.

Tabel 3.17
gebruiksfunctie leden van toepassing grenswaarden

gebruiksfunctie	leden van toepassing										grenswaarden															
	ander perceel					hetzelfde perceel					verbouw	tijdelijke bouw	ander perceel				hetzelfde perceel									
	artikel 3.18					3.19							3.18				3.19									
lid	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	*	*	1	2	3	4	1	2	3	4		
																	[dB]					[dB]				
1 Woonfunctie																										
a woonfunctie van een woonwagen																										
b woonfunctie gelegen in een woongebouw	1	2	3	4		1	2	3	4		6	7			*	*	0	5	-5	0		0	5	-5	0	
c andere woonfunctie	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	5	-5	0		0	5	-5	0	
2 Bijeenkomstfunctie																	10	10	5	5		10	10	5	5	
a bijeenkomstfunctie voor geluidbelastende activiteiten	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5		0	0	-5	-5	
b andere bijeenkomstfunctie	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5		0	0	-5	-5	
3 Celfunctie	1	2	3	4		1	2	3	4			8			*	*	0	0	-5	-5		0	0	-5	-5	
4 Gezondheidszorgfunctie	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5		0	0	-5	-5	
5 Industriefunctie																	5	5	0	0		5	5	0	0	
a industriefunctie voor geluidbelastende activiteiten	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5		0	0	-5	-5	
b andere industriefunctie	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5		0	0	-5	-5	
6 Kantoorfunctie	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5		0	0	-5	-5	
7 Logiesfunctie																	0	0	-5	-5		0	0	-5	-5	
a logiesfunctie niet gelegen in een logiesgebouw	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5		0	0	-5	-5	
b logiesfunctie gelegen in een logiesgebouw	1	2	3	4		1	2	3	4				9		*	*	0	0	-5	-5		0	0	-5	-5	
8 Onderwijsfunctie	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5		0	0	-5	-5	
9 Sportfunctie	1	2	3	4	5	1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5		0	0	-5	-5	
10 Winkelfunctie	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5		0	0	-5	-5	
11 Overige gebruiksfunctie	1	2	3	4		1	2	3	4	5					*	*	0	0	-5	-5		0	0	-5	-5	

Artikel 3.18+

1. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een op een ander perceel gelegen, aangrenzende gebruiksfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde. Dit voorschrift geldt niet indien de aangrenzende gebruiksfunctie een lichte industriefunctie of een overige gebruiksfunctie is.
2. De volgens NEN 5077 bepaalde isolatie-index voor contactgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een op een ander perceel gelegen, aangrenzende gebruiksfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde. Dit voorschrift geldt niet indien de aangrenzende gebruiksfunctie een lichte industriefunctie of een overige gebruiksfunctie is.

3. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een besloten ruimte niet zijnde een verblijfsgebied, van een op een ander perceel gelegen, aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde.
4. De volgens NEN 5077 bepaalde isolatie-index voor contactgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een besloten ruimte niet zijnde een verblijfsgebied, van een op een ander perceel gelegen, aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde.
5. *In afwijking van het tweede lid, is de volgens NEN 5077 bepaalde isolatie-index voor contactgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een op een ander perceel gelegen, aangrenzende onderwijsfunctie, niet kleiner dan 10 dB.+*

Artikel 3.19+

1. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een op hetzelfde perceel gelegen aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde.++
2. De volgens NEN 5077 bepaalde isolatie-index voor contactgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een op hetzelfde perceel gelegen aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde.++
3. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid van een besloten ruimte naar een besloten ruimte niet zijnde een verblijfsgebied van een op hetzelfde perceel gelegen aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde.++
4. De volgens NEN 5077 bepaalde isolatie-index voor contactgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een besloten ruimte niet zijnde een verblijfsgebied van een op hetzelfde perceel gelegen aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde.+
5. *In afwijking van het eerste tot en met vierde lid, is geen eis gesteld aan de karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid en de isolatie-index voor contactgeluid, voor de geluidsoverdracht van een nevenfunctie van een woonfunctie naar die woonfunctie.*
6. *In afwijking van het derde en vierde lid, is geen eis gesteld aan de karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid en de isolatie-index voor contactgeluid, voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een op hetzelfde perceel gelegen, besloten gemeenschappelijke verkeersruimte.+*
7. *In afwijking van het eerste tot en met vierde lid, geldt geen eis voor de karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid en de isolatie-index voor contactgeluid, voor de geluidsoverdracht van een gemeenschappelijke ruimte naar een andere gemeenschappelijke ruimte indien op die ruimten uitsluitend dezelfde gebruiksfuncties zijn aangewezen.*
8. *De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid en de isolatie-index voor contactgeluid, voor de geluidsoverdracht van een besloten nietgemeenschappelijke ruimte naar een binnen hetzelfde gebouw gelegen verblijfsgebied van een andere celfunctie, zijn niet kleiner dan -5 dB.*
9. *De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid en de isolatie-index voor contactgeluid, voor de geluidsoverdracht van een nietgemeenschappelijke besloten ruimte van een logiesfunctie gelegen in een*

logiesgebouw naar een gemeenschappelijk verblijfsgebied van een logiesfunctie of een nietgemeenschappelijk verblijfsgebied van een andere logiesfunctie gelegen in hetzelfde logiesgebouw, zijn niet kleiner dan -5 dB.

Huisvestingsverordening 2011 en beleidsregels Huisvestingsverordening 2011

De raad van de gemeente Groningen maakt bekend:

dat hij in zijn vergadering van 16 februari 2011, besluitnummer X, besloten heeft om de Huisvestingsverordening 2006, vastgesteld 22 april 2009, besluitnummer 6j 2007, in te trekken en te vervangen door de Huisvestingsverordening 2011.

Deze besluiten zijn bekendgemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad met het nummer 2011-XX en treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.

Dit raadsbesluit ligt vanaf vandaag voor een ieder ter inzage en is kosteloos verkrijgbaar bij het Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefectenhof) te Groningen: open op maandag van 13.00-16.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 9.00-16.00 uur, op donderdag ook van 18.00- 20.00 uur.

Het college van B&W van de gemeente Groningen maakt bekend:

Dat hij in zijn vergadering van X januari, besluitnummer X, besloten heeft om de beleidsregel Huisvesting 2011 vast te stellen. In de beleidsregel is nader toegelicht in welke gevallen een kamerverhuurpand vergunningplichtig is. Verder heeft het college het formulier 'aanvraag splitsingsvergunning' vastgesteld.

Deze besluiten zijn bekendgemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad met het nummer 2011-XX en treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.

Dit collegebesluit ligt vanaf vandaag voor een ieder ter inzage en is kosteloos verkrijgbaar bij het Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefectenhof) te Groningen: open op maandag van 13.00-16.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 9.00-16.00 uur, op donderdag ook van 18.00- 20.00 uur.

Groningen, X februari 2011.