

Raadsvoorstel



Onderwerp **Huisvestingsverordening 2015**

Registratienr. 4952765 Steller/telnr. M. de Boer/ 8212 Bijlagen 1

Classificatie Openbaar Geheim
 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder Van der Schaaf Raadscommissie R&W

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de huisvestingsverordening 2015 vast te stellen;
- II. de huisvestingsverordening 2015 per 1 juli 2015 in werking te laten treden;
- III. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het elektronische gemeenteblad.

Samenvatting

Per 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 vastgesteld. De Huisvestingswet 2014 vervangt de bestaande Huisvestingswet en is van kracht sinds 1 januari 2015. Bestaande verordeningen vervallen van rechtswege op 1 juli 2015. De wet biedt gemeenten instrumenten om in te grijpen in de verdeling van woonruimte (en de verandering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad). Ingrijpen door gemeenten is niet vanzelfsprekend. Er moet sprake zijn van schaarste op de woningmarkt, die bovendien leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten: verdringing van kwetsbare groepen woningzoekenden. Bovendien moet het gaan om de goedkope woningvoorraad. Deze schaarste moet door ons worden onderbouwd en alleen dan kunnen we regels stellen in een huisvestingsverordening die maximaal 4 jaar geldig is.

De huisvestingsverordening dient voor 1 juli 2015 te zijn vastgesteld, aangezien de huidige verordening waar onder andere het 15%-beleid onder valt, dan komt te vervallen. Op 24 juni 2015 leggen wij uw raad de woonvisie en een voorstel voor het kamerverhuurbeleid voor. Wij leggen u dan ook een huisvestingsverordening voor die op de lijn van de woonvisie is gebaseerd. Naar aanleiding van de uitkomst van de behandeling hiervan in uw raad kunnen we deze huisvestingsverordening nog aanpassen.

Om niet vooruit te lopen op de besluitvorming van 24 juni en om voldoende tijd te nemen om met u van gedachten te wisselen over de woonvisie en het voorstel voor het kamerverhuurbeleid, leggen wij u nu alvast een verordening voor. Deze is gebaseerd op ons huidige beleid, zodat we deze voorlopig nog zoveel mogelijk op dezelfde voet kunnen continueren.

B&W-besluit d.d.: 7 april 2015

Aanleiding en doel

De aanleiding voor deze verordening is de nieuwe Huisvestingswet 2014 die per 1 januari 2015 in werking is getreden. Binnen 6 maanden vervalt de huidige verordening. Dit betekent dat uw raad voor 1 juli 2015 een verordening moet hebben vastgesteld om te kunnen blijven sturen op de woonruimteverdeling en de bestaande woningvoorraad. Deze nieuwe huisvestingsverordening zal zijn gebaseerd op de woonvisie en het beleid voor onder andere kamerverhuur. De actualisatie van de woonvisie en een voorstel voor het kamerverhuurbeleid wordt op 24 juni aan uw raad voorgelegd. Daarbij leggen wij u ook een huisvestingsverordening voor die in de lijn van de woonvisie ligt. Om voldoende tijd te nemen om met u van gedachten te wisselen en ook om ruimte te creëren deze verordening op basis van de behandeling van de woonvisie en het voorstel voor kamerverhuur nog aan te passen, leggen wij u nu een verordening voor die is gebaseerd op ons huidige beleid. We kunnen dan ons beleid met de 15%-norm voorlopig voortzetten en zodoende ontstaat er geen gat in de overgang van de oude naar een nieuwe verordening.

De voorliggende verordening is zoveel mogelijk in lijn met de huidige verordening opgesteld. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

- de verordening is voorzien van een onderbouwing van de schaarse en goedkope woningvoorraad waarop de verordening van toepassing is;
- de woonruimteverdeling en toewijzing van sociale huurwoningen is in overleg met de corporaties aangepast aan de ervaringen in de praktijk;
- de toewijzing van standplaatsen is door invoering van het woonwagengbureau op een andere manier ingericht.

Bij de behandeling van de woonvisie en het voorstel voor kamerverhuurbeleid in uw raad van 24 juni zullen wij met u in discussie gaan over bijvoorbeeld de huidige uitzondering voor de binnenstad en de time-out voor Selwerd. Op basis van de uitkomst van deze discussie zullen we zo nodig de nieuwe huisvestingsverordening aanpassen. De Huisvestingswet 2014 biedt daarnaast nu ook de mogelijkheid om bouwkundige woningsplitsingen te reguleren. Dit reguleren wij nu in het bestemmingsplan *woningsplitsing*, maar het heeft de voorkeur om dit ook in de uiteindelijke verordening op te nemen.

Kader

Het kader is de Huisvestingswet 2014. Belangrijkste wijziging is dat wij alleen nog mogen sturen op dat deel van de woningvoorraad dat schaars en goedkoop is. Onder Argumenten en afwegingen gaan wij nader hier op in.

Argumenten en afwegingen

Met de nieuwe Huisvestingswet mogen wij alleen nog sturen op de schaarse en goedkope woningvoorraad. Dit geldt zowel voor de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen als voor koopwoningen. Dit betekent dat wij moeten bepalen wat wij schaars en goedkoop vinden binnen de gemeente Groningen. Alleen voor dit deel van de woningvoorraad mogen wij nog regels opnemen voor de woonruimteverdeling en of vergunningen eisen voor bijvoorbeeld het onttrekken en samenvoegen van woningen.

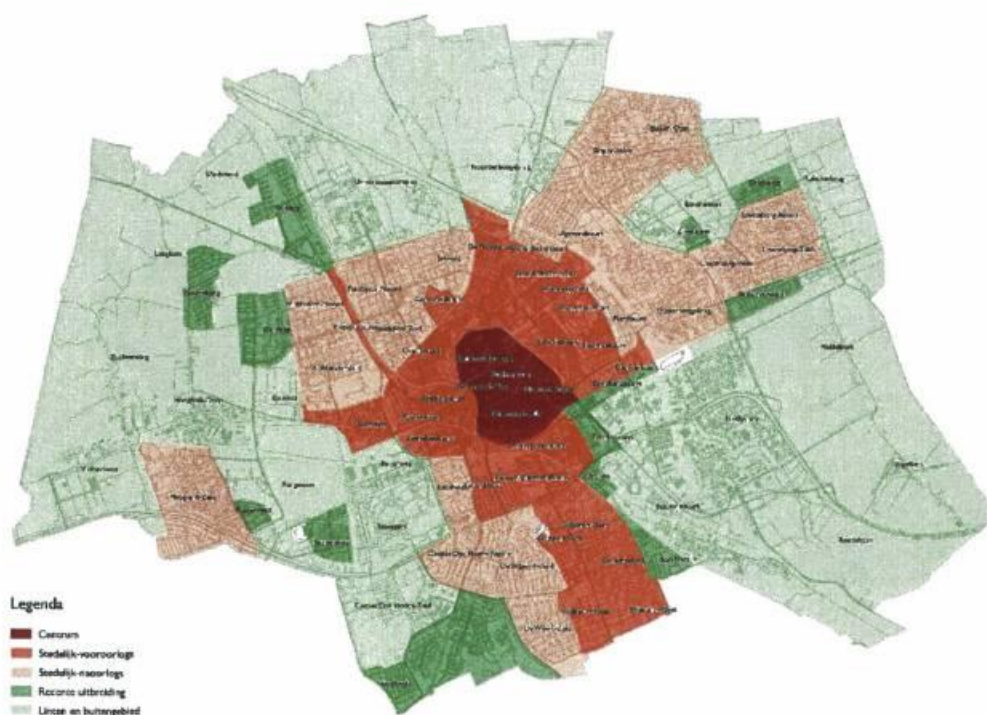
Sociale huurwoningen in Groningen zijn schaars. Dit blijkt uit woningmarktonderzoek en bijvoorbeeld de wachttijden voordat een woning wordt toegewezen. Voor de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen hanteren we als prijsgrens de huurtoeslaggrens (€ 710,68 in 2015).

Uit woningmarktonderzoek blijkt verder dat zelfstandige gezinswoningen in onze stad schaars zijn. Door het grote aandeel studenten en jongeren in onze stad staan juist deze woningen onder druk om omgezet te worden naar vormen van kamerverhuur. Met ons huidige beleid van de 15%-norm proberen wij dan ook zelfstandige (gezins)woningen te beschermen met als doel dat wij evenwichtige opgebouwde en leefbare wijken behouden.

Zolang uw raad nog niet besloten heeft over de nieuwe woonvisie en het voorstel voor het kamerverhuurbeleid, willen we ons huidige beleid voortzetten om te voorkomen dat we de 15%-norm niet meer kunnen hanteren. De voorliggende huisvestingsverordening is dan ook zoveel mogelijk in lijn van onze huidige verordening. Om dit beleid te kunnen voorzetten hebben wij echter een onderbouwing moeten maken van de schaarse en goedkope woningvoorraad in Groningen waarop de huisvestingsverordening op van toepassing is.

Door adviesbureau KAW is een analyse gemaakt naar de prijzen die horen bij de schaarse zelfstandige gezinswoningen, zie de bijlage bij dit raadsvoorstel. Om tot een werkbaar overzicht te komen is hiervoor de stad als volgt opgedeeld met bijbehorende prijsgrenzen, gebaseerd op de huidige WOZ-waarden. Op basis van deze WOZ-waarden is een standaard deviatie toegepast om te zorgen dat door prijsopdrijving de grenzen omzeild kunnen worden:

Indeling marktgebieden	Bovengrens	Kleur op de kaart
Centrum	€ 825.000	Donker rood
Stedelijk-vooroorlogs	€ 575.000	Donker oranje
Stedelijk-naoorlogse	€ 450.000	Licht oranje
Recente uitbreiding	€ 600.000	Midden groen
Linten en buitengebied	€ 600.000	Licht groen



De consequentie is dat alle woningen die binnen deze delen van de stad en binnen de gestelde prijsgrens vallen een vergunning nodig hebben voor het onttrekken naar kamerverhuur, het kadastraal splitsen van woningen en het samenvoegen van woningen. Voor alle woningen die boven deze prijsgrens liggen kunnen we geen vergunning meer eisen. Door de gekozen indeling en prijsgrens is voor de meeste gezinswoningen een vergunning nodig.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De voorliggende huisvestingsverordening is een continuering van ons huidige beleid, aangepast naar de nieuwe Huisvestingswet 2014. Er is daarom geen afstemming geweest met belanghebbenden en er heeft geen participatie plaatsgevonden. Bij de actualisatie van de woonvisie en ons kamerverhuurbeleid vindt een uitgebreide participatie plaats. Op basis hiervan en de resultaten van de woonvisie wordt een definitieve huisvestingsverordening opgesteld.

Financiële consequenties

Niet van toepassing.

Overige consequenties

Niet van toepassing.

Vervolg

Zoals aangegeven leggen wij uw raad bij de behandeling van de woonvisie en het beleid voor kamerverhuur op 24 juni een hierop gebaseerde huisvestingsverordening voor. Deze kunnen wij nog aanpassen aan de hand van de uitkomsten van de behandeling in uw raad. Doordat we voor de tussenliggende periode nu een verordening vaststellen kunnen we ons huidige beleid continueren en hebben we daarmee de tijd om uitgebreid met u van gedachten te wisselen over de woonvisie en een voorstel voor het kamerverhuurbeleid.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

HUISVESTINGSVERORDENING 2015 GEMEENTE GRONINGEN

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN;

gelet op de Huisvestingswet 2014;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 april 2015;

HEEFT BESLOTEN:

De Huisvestingsverordening 2015 vast te stellen.

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 2014;
- c. eigenaar : onder 'eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek' wordt in deze verordening mede verstaan: de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
- d. de corporaties : toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70 van de woningwet met woningbezit in Groningen: (Lefier, Christelijke Woningstichting Patrimonium, Nijestee, Steelande wonen en Stichting De Huismeesters);
- e. onzelfstandige woonruimte : woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen (keukenvoorzieningen, wc en douche of bad) buiten die woonruimte;
- f. woningzoekende : huishouden dat staat geregistreerd in een inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 7.

HOOFDSTUK II WOONRUIMTEVERDELING

Paragraaf 1 Mandaat en vergunning

Artikel 2 mandaat corporaties

Van de bevoegdheid tot woonruimteverdeling en van de afhandeling van de bezwaarprocedure kan mandaat worden verleend aan de corporaties.

Artikel 3 huisvestingsvergunning

Het is verboden zonder vergunning van het college woonachtig te zijn:

- a. in een woning in bezit bij een van de corporaties met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de wet op de Huurtoeslag.
- b. op een standplaats in bezit bij de gemeente Groningen.

Artikel 4 aanvragen

Door middel van het aanvaarden van een onder deze regeling aangeboden woning of standplaats dient de huurder tevens een aanvraag om een vergunning in

Artikel 5 besluit huisvestingsvergunning

1. De beslissing op de aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt binnen 10 dagen na het tijdstip van de indiening van de aanvraag genomen en schriftelijk ter kennis van de aanvrager gebracht.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in elk geval:
 - a. de woning waarop zij betrekking heeft; en
 - b. de naam (namen) van degene(n), die als vergunninghouder worden aangemerkt.

Artikel 6 samenwonende

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

Artikel 7 intrekken vergunning

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

Paragraaf 2 register van woningzoekenden

Artikel 8 register van woningzoekenden

1. Het college registreert op hun verzoek iedere woningzoekende.
2. Het register kent de volgende onderdelen:
 - a. een register van woningzoekende voor goedkope woningvoorraad in corporatiebezit.
 - b. een register voor standplaatsen.
 - c. een register voor doelgroep woningen voor (ex) woonwagenbewoners.

Artikel 9 inschrijving en verlenging

1. Het college kan voor inschrijvingen en verlengingen de digitale weg exclusief openstellen.
2. Het college mag vragen om:
 - persoonsgegevens en leeftijd(en);
 - gegevens over de huidige woon- of verblijfplaats en zo nodig gegevens over het woonverleden;
 - de contactgegevens;

- in voorkomende gevallen gegevens over de activiteiten als kermisexploitant;
 - in geval van urgentie de benodigde gegevens om de urgentiebehoefte vast te stellen.
3. Het moment van ontvangst van alle gevraagde gegevens geldt als inschrijvingsmoment.
 4. Een bewijs van inschrijving vermeldt in ieder geval de datum van inschrijving.
 5. De inschrijving is gerekend vanaf de dag, waarop deze plaatsvond, geldig tot een jaar na afloop van de maand van inschrijving.
 6. Voor inschrijving en verlenging mag het college een vergoeding vragen voor de administratieve kosten.
 7. Tenminste vier weken voor het verstrijken van de geldigheidsduur van de inschrijving zendt het college de woningzoekende een bericht tot verlenging daarvan.
 8. De woningzoekende dient na het verzenden van het bericht bedoeld in het vorige lid en voor het verstrijken van de geldigheidsduur zijn inschrijving op de aangegeven wijze te verlengen.

Artikel 10 *uitschrijven register*

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

- a. na inschrijving door de woningzoekende in de gemeente Groningen een woning of standplaats is betrokken waarvoor hij zich had aangemeld;
- b. is gebleken dat de woningzoekende geen prijs stelt op handhaving van deze inschrijving waaronder begrepen het niet op de voorgeschreven wijze verlengen van de inschrijving;
- 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.

Paragraaf 3 Aanbieding van woonruimte

Artikel 11 *bekendmaken woningen*

1. Het college moet de woning aanbieden aan de eerst in aanmerking komende ingeschrevene.
2. Bekendmaking kan via een algemene bekendmaking op een van te voren aan de ingeschrevenen bekend gemaakte wijze.
3. De algemene bekendmaking moet voor alle ingeschrevenen gelijkelijk toegankelijk zijn.
4. Er moet bij de bekendmaking een voor alle belangstellenden toegankelijke wijze zijn bepaald waarmee de belangstelling voor toewijzing duidelijk wordt gemaakt.

Artikel 12 *registratie woningzoekenden*

1. Woningzoekenden worden geregistreerd op volgorde van aantal punten.
2. Voor zover een woningzoekend huishouden bestaat uit twee of meer personen, wordt de hoeveelheid punten bepaald door:
 - a. de punten die voortvloeien uit de langste inschrijfduur op te tellen bij de punten die voortvloeien uit de langste woonduur van de betrokken woningzoekenden.
 - b. urgentiepunten blijven geldig 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 13 *toewijzing*

1. Toewijzing vindt plaats aan een huishouden met ten minste één persoon van 18 jaar of ouder.
2. De toewijzing vindt plaats aan het huishouden dat zijn belangstelling voor de vrijgekomen woonruimte kenbaar heeft gemaakt en beschikt over de meeste punten.
3. Het aantal punten wordt bepaald door:
 - a. een punt voor elke maand tussen de datum van inschrijving en de rekendatum;
 - b. een halve punt voor elke maand tussen rekendatum en de ingangsdatum van huurcontract in een woning
 - van een corporatie;
 - in de gemeente;
 - met een huur onder de onder de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de wet op de Huurtoeslag;
 - c. punten verkregen door urgentieaanvulling.
4. Bij woningen voor speciale doelgroepen wordt toegewezen aan het huishouden dat behoort tot de doelgroep en dat zijn belangstelling voor de vrijgekomen woonruimte kenbaar heeft gemaakt en beschikt over de meeste punten.
5. Indien de woning na vijf toewijzingen is afgewezen mag worden afgeweken van de toewijzingsregels.
6. Het college kan in bijzondere omstandigheden afwijken van de toewijzingsregels.

Artikel 14 *urgentie*

1. Woningzoekenden kunnen een urgentie aanvragen.
2. Er is sprake van urgentie als een huishouden in een zodanige noodsituatie verkeert dat verhuizen op zeer korte termijn noodzakelijk is. De situatie kenmerkt zich door een plotseling karakter. Betrokkenen dienen daarbij aannemelijk te maken zelf niet in staat te zijn binnen drie maanden andere, gezien het probleem, geschikte woonruimte te vinden.
3. Om voor urgentie in aanmerking te komen moet aanvrager:
 - a. deel uitmaken van een huishouden met een inkomen lager dan de door het rijk voorgeschreven inkomensgrens voor een sociale huurwoning;
 - b. deel uitmaken van een huishouden die ten minste twee jaar woonachtig zijn in de gemeente Groningen;
 - c. deel uitmaken van een huishouden buiten de gemeente Groningen en 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 met uitzondering van bewoners van onzelfstandige woonruimte;
 - d. personen genoemd in artikel 16 lid 1 van de wet.
5. De verleende urgentie kan bestaan uit een aanvulling tot een maximaal, door het college te bepalen, aantal punten gedurende een periode van drie maanden.
6. Ingeval van zeer bijzondere omstandigheden, personen genoemd in artikel 16 lid 2 van de wet of ingeval van verhuizingen als gevolg van uitvoering van gemeentelijke wijkvernieuwingplannen kan het college woningen direct toewijzen.

Artikel 15 *woningtoewijzing voor speciale doelgroepen (artikel 11 wet)*

Het is toegestaan een op voorhand aangewezen deel van de woningen gedurende 13 weken met voorrang toe te wijzen aan;

- ingeschrevenen jongeren niet ouder dan 30 jaar;
- ingeschrevene minimaal ouder dan 55 jaar;
- ingeschrevene die woonachtig zijn in woonwagens of redelijkerwijs kunnen worden beschouwd als tot die groep behorend;
- ingeschrevene met een Zorgindicatie passend bij de voorzieningen in of rond de woning;
- ingeschreven muzikanten/kunstenaars (in opleiding).

Paragraaf 4 *bijzondere voorschriften toewijzing standplaatsen en doelgroepwoningen (ex)woonwagenbewoners*

Artikel 16 *wachtlIJst*

1. Het college houdt een wachtlIJst aan voor:
 - a. de woonwagenlocaties, inclusief de doelgroepwoningen, 'De Kring', 'Peizerweg', 'Zuiderweg' en 'Leegeweg';
 - b. de woonwagenlocaties in Beijum;
 - c. de woonwagenlocatie Helper Westsingel;
 - d. de woonwagenlocatie locatie Gdanskweg.
2. Personen op de wachtlIJsten moeten 18 jaar of ouder zijn.

Artikel 17 *rangorde op de wachtlIJsten*

1. Voor de wachtlIJst woonwagenlocaties De Kring, Peizerweg, Zuiderweg en Leegeweg, en de wachtlIJst woonwagenlocaties Beijum is de rangorde:
 - a. eerst de ingeschrevene die op de betreffende locaties of de locatie is geboren en sindsdien woonachtig is;
 - b. daarna de ingeschrevene die op de locaties respectievelijk de locatie geboren is en daar tenminste 10 jaar aaneengesloten woonachtig is;
 - c. daarna de ingeschrevene die tenminste 10 jaar aaneengesloten op de locaties respectievelijk de locatie woonachtig is;
 - d. daarna de ingeschrevene die tenminste 10 jaar aaneengesloten rechtsgeldig in een woonwagen op een standplaats elders in de gemeente Groningen woont of heeft gewoond;
 - e. daarna de ingeschrevene die rechtsgeldig tenminste 10 jaar aaneengesloten buiten de gemeente Groningen in Nederland rechtmatig in een woonwagen op een standplaats woont of heeft gewoond;
 - f. daarna de overige ingeschrevenen.
2. Voor de wachtlIJst woonwagenlocatie Helper Westsingel:
 - a. eerst de ingeschrevene die op de betreffende locaties of de locatie is geboren en sindsdien woonachtig is;
 - b. daarna de ingeschrevene die op de locaties respectievelijk de locatie geboren is en daar tenminste 10 jaar aaneengesloten woonachtig is;
 - c. daarna de ingeschrevene die aantoonbaar in een woonwagen verblijvende en reizende kermisexploitant te zijn en in de Basisregistratie personen de gemeente Groningen staat ingeschreven;

- d. daarna de ingeschrevene die aantoont een in een woonwagen verblijvende en reizende kermisexploitant te zijn en in de Basisregistratie personen elders in Nederland staat ingeschreven
 - e. daarna de overige ingeschrevenen.
3. Voor de wachtlijst woonwagenlocatie Gedanskweg is de rangorde:
- a. eerst de ingeschrevene die op de betreffende locaties of de locatie is geboren, sindsdien woonachtig is en aantoonbaar kermisexploitant;
 - b. daarna de ingeschrevene die op de locaties respectievelijk de locatie geboren is, daar tenminste 10 jaar aaneengesloten woonachtig is en aantoonbaar kermisexploitant;
 - c. daarna de ingeschrevene die aantoont een in een woonwagen verblijvende en reizende kermisexploitant te zijn en in de Basisregistratie personen de gemeente Groningen staat ingeschreven;
 - d. daarna de ingeschrevene die aantoont een in een woonwagen verblijvende en reizende kermisexploitant te zijn en in de Basisregistratie personen elders in Nederland staat ingeschreven
 - e. daarna de overige ingeschrevenen.
4. Voor het overige wordt op de wachtlijst de volgorde van inschrijving aangehouden.

Artikel 18 *toewijzing*

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

Artikel 19 *Overige bepalingen*

De toewijzing van een standplaats wordt ingetrokken als de ingeschrevene niet binnen 6 maanden kan voorzien in een woonwagen met omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK III WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Paragraaf 1 onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 20 *huisvestingsvergunning*

1. Het verbod als bedoeld in artikel 21 van de wet is van toepassing op woningvoorraad in:
 - a. het centrum voor woningen met een WOZ waarde beneden de € 825.000;
 - b. de stedelijke vooroorlogse wijken voor woningen met een WOZ waarde beneden de € 575.000;
 - c. de stedelijke naoorlogse wijken voor woningen met een WOZ Waarde beneden de € 450.000;
 - d. de recente uitbreidingswijken voor woningen met een WOZ Waarde beneden de € 600.000;
 - e. de woningen in de linten/buitengebied met een WOZ Waarde beneden de € 600.000.
2. De vergunningplicht geldt voor woningen die worden onttrokken:
 - voor ander gebruik dan wonen;
 - voor samenvoeging met een andere woning;
 - aan de zelfstandige woningvoorraad ten behoeve van bewoning als onzelfstandige woonruimte.
3. woonruimten in eigendom bij corporaties zijn uitgezonderd:

4. de vergunningplicht geldt niet in het geval:
 - a. de woning geheel wordt onttrokken ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;
 - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;
 - c. de woning minder dan vier verhuurbare kamers heeft en aan maximaal drie personen onzelfstandig wordt verhuurd.

Artikel 21 *Aanvraag vergunning*

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

Artikel 22 *Voorwaarden en voorschriften*

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden ingeval van een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte.

Artikel 23 *Weigeringsgronden*

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
 - b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu en leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.
2. aan de vereisten van lid 1 wordt in elk geval niet voldaan in het geval dat:
 - a. een woning is gelegen in de wijk Selwerd;
 - b. in het gebied, waarop het voorbereidingsbesluit Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat betrekking heeft tot 21 februari 2016;
 - c. als 15% van de woonfuncties per straat, uitgezonderd de straten binnen de diepenring, zijn vergund om te worden onttrokken voor de realisatie van onzelfstandige woonruimte;
 - als straten gelden alle straten met een eigenaam aangegeven op de gemeentelijke stratenlegger. De volgende straatdelen gelden als zelfstandige straat:
 - o Hoendiep 1 t/m 95 oneven (alle adressen in de buurt Kostverloren);
 - o Hoendiep alle overige adressen;
 - o Paterswoldseweg 1 t/m 111 oneven en 2 t/m 66 even (alle adressen gelegen in de Zeeheldenbuurt/Badstratenbuurt en Laanhuizen);
 - o Paterswoldseweg alle overige adressen;
 - o Peizerweg 1 t/m 85 oneven en 2 t/m 70 even (alle adressen gelegen in de Zeeheldenbuurt)
 - o Peizerweg alle overige adressen;

- als woningen tellen alle woonfuncties uitgezonderd de woonfuncties in:
 - o Aquamarijnstraat: nummers 3 t/m 865;
 - o Goudlaan: nummers 2 t/m 36, 33 t/m 99, 101 t/m 283, 152 t/m 186, 301 t/m 551, 563 t/m 813;
 - o Surinamestraat: nummers 1 t/m 167, 122 t/m 144, 169 t/m 191;
 - o onzelfstandige woningen in bezit van een corporatie.
3. Aanvragen tot onttrekkingsvergunningen gelegen in een straat buiten de diepenring die meer dan 15% onttrekkingsvergunningen heeft worden gehonoreerd, indien
- de woning boven een winkel is gelegen;
 - de betreffende woning als “woning boven winkel” of “bovenwoning” in de woonruimtereregistratie geregistreerd stond; en
 - de woning tenminste 1 jaar leeg staat;

Paragraaf 2 bijzonder regels kadastrale splitsing

Artikel 24 huisvestingsvergunning

De vergunning voor kadastrale splitsing is niet van toepassing op woningen die minder dan 15 jaar voor het passeren van de, op die gebouwen van toepassing zijnde, akte van splitsing tot stand zijn gekomen.

Artikel 25 aanvraag vergunning

1. bij een aanvraag om een splitsingsvergunning dient een splitsingsplan te worden overgelegd dat ten minste bestaat uit bouwkundige tekeningen zijnde:
 - een schets van de indeling in de vorm van alle plattegronden, schaal 1 op 100;
 - een schets van de met de splitsing gewenste eigendomswijziging, waarbij ook horen open erven, tuinen en bergingen schaal 1 op 100;
 - schets van de omgeving volgens het kadaster, schaal niet kleiner dan 1 op 1000.
2. 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 26 weigeringsgronden

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 27 *aanhouden aanvraag*

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 25, lid 1, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
2. Indien het college de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig 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 28 *intrekken*

Het college kan een splitsingsvergunning ook intrekken, indien niet binnen een jaar nadat de splitsingsvergunning is verleend, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;

HOOFDSTUK VI OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 29 *toezichthouders*

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

Artikel 30 *inwerkingtreding, geldingsduur en citeertitel*

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2015 en is geldig tot 1 juli 2019
2. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening 2015.

Artikel II

Huisvestingsverordening 2011 gemeente Groningen', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 16 februari 2011, in werking getreden 25 februari 2011 vervalt op 1 juli 2015 van rechtswege.

Deze verordening vervangt tevens de volgende college besluiten:

- van 28 april 2008 de Evaluatie tijdelijke maatregel kamerverhuurpanden;
- van 11 januari 2011, nr. 4o, de Beleidsregel onttrekkingsvergunningen uitzondering wonen boven winkels;
- van 8 juli 2014, nr. 3c, de Aanvulling beleidsregels betreffende kamerverhuurpanden (tijdelijke maatregel kamerverhuur Selwerd);
- van 2 december 2014, de beleidsregel uitzondering straten 15%-norm grote corporatieve complexen;
- van 3 februari 2015, nr. 5g een Tijdelijk stop uitgifte onttrekkingsvergunningen A-kwartier.

Gedaan te Groningen ter openbare raadsvergadering van ...

De griffier,

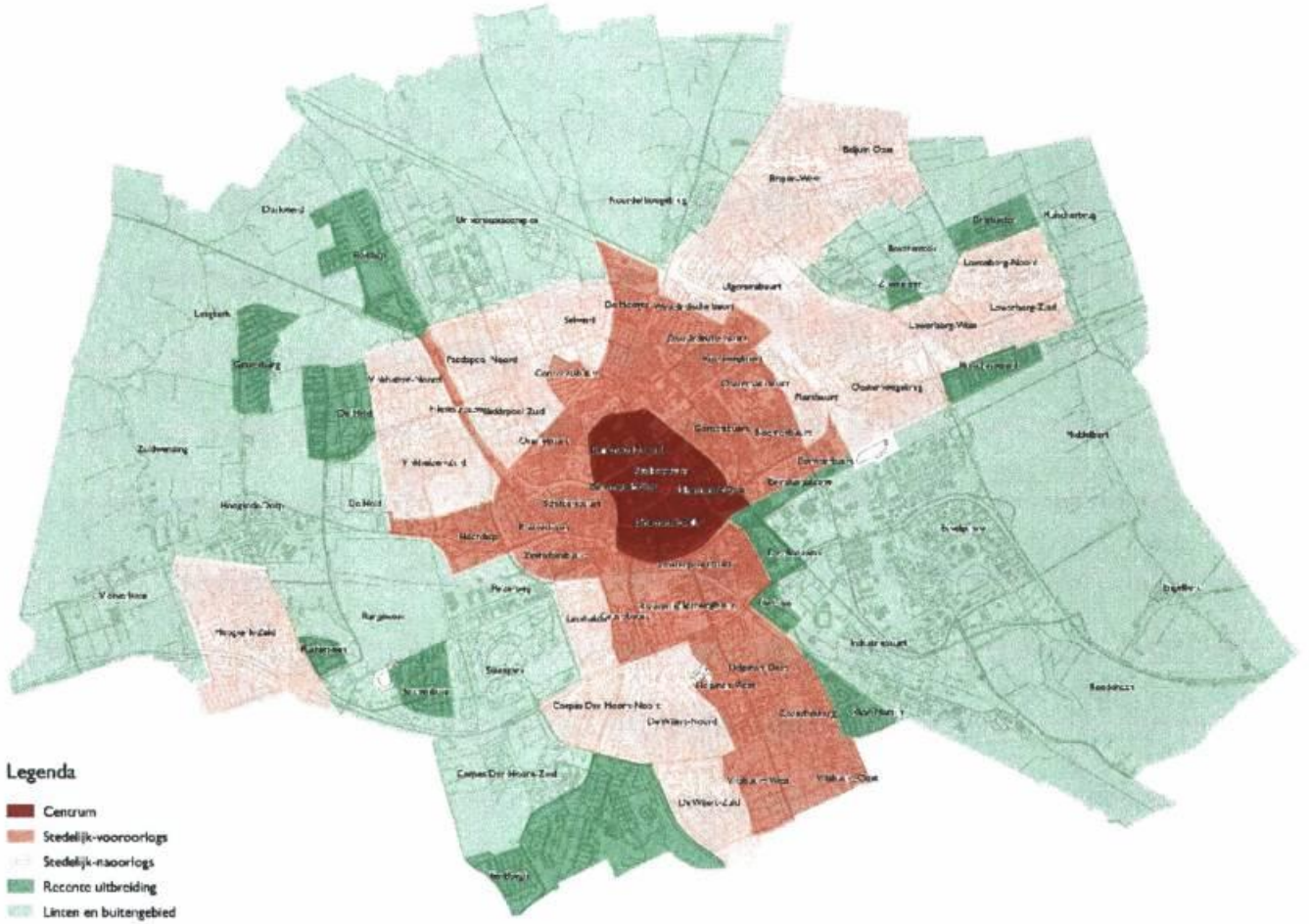
De voorzitter,

drs. A.G.M. (Toon) Dashorst.

Peter den Oudsten

Bijlage 1 bij artikel 20 van de verordening.

Kaart met de gebiedsindeling van lid 1



Input voor de huisvestingsverordening

Schaarse, goedkope woningen in de gemeente Groningen

datum

1 april 2015

werk

150029

behandeld door

Daniel Depenbrock

Leo Prins

1. Inleiding

Per 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 vastgesteld. De Huisvestingswet 2014 vervangt de bestaande Huisvestingswet en is van kracht geworden op 1 januari 2015. Bestaande verordeningen vervallen van rechtswege op 1 juli 2015.

De Huisvestingswet 2014 heeft als doel mogelijkheden te bieden om de positie van kwetsbare groepen op de woningmarkt te beschermen. De wet biedt gemeenten instrumenten om in te grijpen in de verdeling van woonruimte (en de verandering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad). Ingrijpen door gemeenten is niet vanzelfsprekend. Er moet sprake zijn van schaarste op de woningmarkt, die bovendien leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten: verdringing van kwetsbare groepen woningzoekenden. Bovendien moet het gaan om de goedkope woningvoorraad.

Gemeenten moeten onderbouwen dat er sprake is van verdringingseffecten van schaarste en dat ingrijpen noodzakelijk en geschikt is, en welke delen van de woningvoorraad schaars en goedkoop zijn. Pas dan kunnen gemeenten regels stellen over woningtoewijzing, en die delen van de woningvoorraad beschermen tegen bijvoorbeeld omzetting naar kamerverhuur. Een particulier die in die segmenten toch een woning wil omzetten, heeft een vergunning nodig. Dit kan uitsluitend geregeld worden in een Huisvestingsverordening die maximaal 4 jaar geldig is.

In Groningen zijn zelfstandige woningen schaars, in het bijzonder gezinswoningen en ruime appartementen en in het bijzonder in de stedelijke woonwijken. Dit blijkt uit het woningmarktonderzoek uit 2013:

- Door het hoge en groeiende aandeel jongeren en studenten in Groningen is de druk blijvend groot om woningen om te zetten naar kamerverhuur of zelfstandige eenheden. Dit komt het meest voor in stedelijke woonwijken, wat daar leidt tot een nog grotere schaarste aan zelfstandige woningen.
- Om deze reden hebben we in onze huidige verordening met de 15%-norm een maximum opgenomen voor het aantal woningen dat per straat mag worden onttrokken voor kamerverhuur. Dit heeft als neveneffect dat in wijken waar deze norm niet geldt, een 'waterbedeffect' optreedt: ook in die wijken groeit de schaarste.
- Uit analyse van de woning/kamermarkt voor studenten blijkt bovendien dat er overschotten ontstaan aan studentenkamers tot pakweg 25m². Er is juist behoefte is

aan kamers / studio's met een hogere woonkwaliteit; hiervoor zijn diverse bouwprojecten in voorbereiding of uitvoering.

Vanuit het belang van een goed functionerende woningmarkt is er, op basis van bovenstaande ontwikkelingen, aanleiding om:

- Te sturen op voldoende beschikbaarheid van zelfstandige (gezins-)woningen en behoud van evenwichtig opgebouwde wijken;
- de kamerverhuur of omzetting naar kleine eenheden in gewone woningen eerder terug te dringen dan verder te laten groeien.

2. Werkwijze en onderbouwing

Schaars...

We constateren op basis van het woningmarktonderzoek dat alle zelfstandige woningen in Groningen schaars zijn. De verschillen in vierkantemeterprijs tussen stad en ommeland zijn significant en dit is een van de uitingen van een hoge marktdruk op de Groninger woningvoorraad. Zie voor meer indicaties en uitleg het marktonderzoek zelf.

.. en goedkoop

Het woningmarktonderzoek biedt houvast in het bepalen van marktgebieden waartussen er verschil is in wat wel of niet goedkoop is. Per marktgebied stellen we een prijsgrens vast waarboven woningen niet langer goedkoop zijn. Daarvoor gebruiken we data¹ over de woningvoorraad en -prijzen. Alle woningen met een prijs daaronder zien we als schaars en goedkoop én daar is een vergunning nodig voor het omzetten van de woning tot kamers of kleine eenheden, het kadastraal splitsen en samenvoegen. De precieze regels hiervoor zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening 2015

De wijze van rekenen:

- We berekenden de gemiddelde vierkantemeterprijs per woningtype per buurt in een marktgebied;
- We berekenden de gemiddelde woninggrootte in m² per woningtype per buurt in een marktgebied;
- Voor beide gemiddelden bepalen we bandbreedte, op basis van één maal de standaarddeviatie in die buurt in een marktgebied;
- Per marktgebied meten we wat de maximale bandbreedte van elk van de onderliggende buurten is. Die grens geldt als prijsgrens.

¹ Data over prijzen, producten en buurten uit 2011. De prijzen in Groningen liggen in 2015 op ongeveer hetzelfde niveau als in 2011 (bron: NVM).

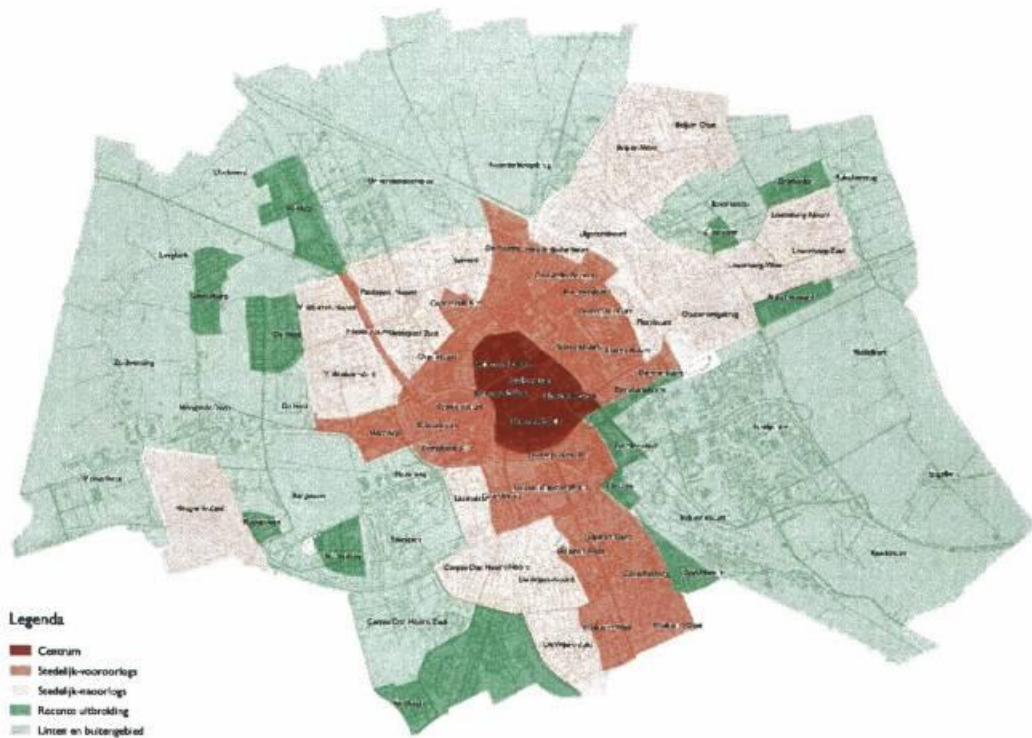
3. Resultaat

Met de hiervoor beschreven methode is te beantwoorden welke prijsgrenzen horen bij de schaarse particuliere voorraad.

Tabel 1: Grenzen per marktgebied

Indeling marktgebieden	Bovengrens	Kleur op de kaart
Centrum	€ 825.000	Donker rood
Stedelijk-vooroorlogs	€ 575.000	Donker oranje
Stedelijk-naoorlogs	€ 450.000	Licht oranje
Recente uitbreiding	€ 600.000	Midden groen
Linten en buitengebied	€ 600.000	Licht groen

Figuur 1: Grenzen per marktgebied



bekendmakingen

Gemeentebladnummer: 2015

Datum bekendmaking:

<datum>

Projectomschrijving:

Huisvestingsverordening 2015

Registratienummer:

Huisvestingsverordening 2015

De raad van de gemeente Groningen maakt bekend:

dat hij in zijn vergadering van <datum>, besluitnummer <nr.>, de Huisvestingsverordening 2015 heeft vastgesteld.

Toelichting

Met het vaststellen van deze verordening wordt de oude verordening vervangen die als gevolg van de nieuwe huisvestingswet 2014 per 1 juli komt te vervallen. In de verordening is de verdeling van sociale huurwoningen door corporaties geregeld, is de verdeling van standplaatsen en doelgroepwoningen voor woonwagendwoneers geregeld en zijn de regelingen rond wijzigingen in de woonruimtevoorraad gecontinueerd (onttrekkingsvergunningen, samenvoegingsvergunningen en splitsingsvergunning)

Inwerkingtreding en inzage

Dit besluit treedt in werking op 1 juli 2015.

Dit raadsbesluit ligt vanaf vandaag voor iedereen ter inzage en is kosteloos verkrijgbaar bij het Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefectenhof) te Groningen. Het GIC is op dinsdag tot en met vrijdag vrij toegankelijk van 9.00-11.00 uur. Op afspraak kunt u hier terecht op maandag van 13.00-17.00 uur. Op dinsdag, woensdag en vrijdag van 11.00-17.00 uur. En op donderdag van 11.00-19.00 uur.