

Raadsvoorstel



Onderwerp Huisvestingsverordening 2025



Telnr. 6522 Bijlagen 4

Registratienummer 29148-2025

Classificatie ☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Nijenhuis

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: ☒ Maand 3 Jaar 2025
Raad LTA nee: ☐ Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de Huisvestingsverordening 2025 vast te stellen en in werking te laten treden op de dag na bekendmaking;
- II. de Huisvestingsverordening 2022 gemeente Groningen per gelijke datum in te trekken;
- III. de onderbouwing van de Huisvestingsverordening 2025 vast te stellen;
- IV. kennis te nemen van de beleidsregels Nachregister (onderdeel van het registratiesysteem Wet toeristische verhuur);
- V. kennis te nemen van de brief aan Gedeputeerde Staten;
- VI. dit besluit bekend te maken op lokaleregelgeving.overheid.nl.

Samenvatting

Met de huisvestingsverordening sturen we door middel van verschillende instrumenten om ervoor te zorgen dat woonruimte eerlijk en efficiënt wordt verdeeld. Een huisvestingsverordening kan worden ingesteld door de gemeenteraad wanneer er sprake is van schaarste aan woonruimte die bovendien leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Vanwege verschillende wetswijzigingen, beleidsveranderingen, veranderingen op de woningmarkt en de wettelijke verplichting van de Huisvestingswet (artikel 4) om elke vier jaar de huisvestingsverordening te herzien, is er behoefte om een nieuwe huisvestingsverordening op te stellen. De onderdelen die zijn gewijzigd zijn, onder andere, de onderbouwing, de beleidsregels, het toewijzen van middeldure huurwoonruimte (middenhuur) en de opkoopbescherming.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Vanwege verschillende wetswijzigingen, beleidsveranderingen, veranderingen op de woningmarkt en de wettelijke verplichting van de Huisvestingswet (artikel 4) om elke vier jaar de huisvestingsverordening te herzien is er behoefte om een nieuwe huisvestingsverordening op te stellen. De onderdelen die inhoudelijk zijn gewijzigd zijn:

- Toewijzing van middeldure huurwoningruimte (artikel 3 en paragraaf 2.5)
- Onttrekken, samenvoeging, omzetting of woningvorming (paragraaf 3.1)
- Bijzondere regels kadastrale splitsingen (paragraaf 3.2)
- Wet toeristische verhuur (paragraaf 3.3)
- Opkoopbescherming (paragraaf 3.4)
- Bestuurlijke boete (hoofdstuk IV)

Daarnaast is een nieuwe onderbouwing opgesteld om aan te tonen in hoeverre er sprake is van schaarste in de gemeente Groningen en zijn de beleidsregels aangepast. Tot slot is in algemene zin gekeken naar de juiste verwijzing naar diverse wetteksten.

Kader

De Huisvestingswet 2014, in werking getreden per 1 januari 2015.

Artikel 2 van de Huisvestingswet geeft gemeenten de bevoegdheid om via een huisvestingsverordening onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden.

Argumenten en afwegingen

Een huisvestingsverordening kan worden ingesteld door de gemeenteraad wanneer er sprake is van schaarste aan woonruimte, die bovendien leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Deze schaarste wordt aangetoond in de onderbouwing.

Onderbouwing

Uit de nieuwe onderbouwing blijkt dat er in vrijwel alle woningtypologieën sprake is van schaarste. Dit blijkt onder andere uit de krapte-indicator. Bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 is er sprake van een evenwichtige markt. Wanneer deze onder de 5 zakt, spreken we van een hoge marktdruk en krapte. In Groningen is de krapte-indicator momenteel 1,5. Bovendien zijn de woningprijzen tussen 2019 en 2024 met circa 42% gestegen. Deze forse stijging heeft verschillende oorzaken. In 2025 zijn dat bijvoorbeeld de verbeterde koopkracht van veel huishoudens, lagere hypotheekrentes en versoepelde leennormen.

Het aandeel particuliere verhuur is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen, met een stijging van 39% sinds 2018. Hoewel de opkoopbescherming deze groei heeft afgeremd, is er een toename zichtbaar van het aantal woningen in het hogere segment dat van koop naar particuliere huur is veranderd sinds de invoering van de opkoopbescherming.

Starters en middeninkomens concurreren dus niet alleen met elkaar, maar ook met beleggers. Om het woningaanbod voor deze doelgroepen beschikbaar te houden, is gemeentelijke sturing noodzakelijk. Vanwege het voorgaande wordt de prijsgrens voor de opkoopbescherming aangepast en wordt het toewijzen van middeldure huurwoningen als instrument aan de huisvestingsverordening toegevoegd.

Inhoudelijke wijzigingen

Toewijzing middeldure huurwoningen

Artikel 3 en paragraaf 2.5

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

alleen voor nieuwbouw. In 2025 is de inkomensgrens middeninkomens voor een meerpersoonshuishouden vastgesteld op € 89.821¹. De inkomens zijn opgenomen in de Huisvestingswet.

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

Onttrekken, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Paragraaf 3.1

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

Daarnaast zijn er twee extra intrekkingsgronden aan de vergunningen (onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvorming) toegevoegd. Deze vergunningen kunnen worden ingetrokken wanneer na het verlenen van de vergunning, blijkt deze is verleend op basis van onjuiste of onvolledige gegevens. Verder kan een vergunning, na verlening, worden ingetrokken indien er, op basis van een beoordeling van het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, ernstig gevaar bestaat dat de vergunning gebruikt wordt om strafbare feiten te plegen of uit gepleegde strafbare feiten verkregen voordelen te benutten (bijvoorbeeld: witwassen).

Bijzondere regels kadastrale splitsingen

Paragraaf 3.2

Wanneer woningen die ouder dan 15 jaar zijn kadastraal gesplitst worden, is hiervoor een kadastrale splitsingsvergunning voor van toepassing. Tot en met 2023 kwamen kadastrale splitsingen weinig voor, sinds 2023 is een toename in aanvragen zichtbaar. Van gemiddeld zo'n 22 aanvragen per jaar naar 79 in 2024. Deze toename heeft ertoe geleid dat het proces rondom de kadastrale splitsingen kritisch bekeken is en het college nu wetstechnische wijzigingen voorstelt die meer in lijn zijn met landelijk wet- en regelgeving. De grootste inhoudelijke wijziging is dat de aanvraag voorzien dient te worden van een taxatierapport opgemaakt door een beëdigd taxateur. Op deze manier wordt de verantwoordelijkheid voor een juiste weergave van de situatie en vergunningsaanvraag teruggelegd bij de aanvrager. Daarnaast worden de weigeringsgronden en intrekkingsgronden van de vergunning in lijn gebracht met landelijk beleid. Wat betreft de intrekkingsgronden is de mogelijkheid tot intrekken op grond van artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Wet toeristische verhuur

Paragraaf 3.3

Met het toevoegen van artikel 39 wordt de zorgplicht van de verhuurder over het toeristisch gebruiken van diens eigen woonruimte geformaliseerd. Het college beoogt hiermee eventuele hinder en overlast te voorkomen.

Opkoopbescherming

Paragraaf 3.4

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

De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen van eigenaar-bewoners is tussen 2021 en 2024 gestegen van € 303.200 naar € 408.000. Analyse van de verdeling van WOZ-waarden naar eigendom toont aan dat een groot deel van de koopvoorraad zich in het duurdere segment bevindt, terwijl het goedkopere segment vooral uit huurwoningen bestaat. Hierdoor zijn goedkope woningen nauwelijks beschikbaar voor starters en middeninkomens, met name woningen tot €

¹ [Indexering inkomensgrenzen voor woningcorporaties en huurtoeslagparameters per 2025 | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)

400.000. Opvallend is wel dat er boven de € 400.000 meer woningen door particuliere verhuurders worden aangekocht dan sinds de invoering van de regeling.

Op basis van een middeninkomen kan men een hypotheek verkrijgen van ongeveer tussen de € 430.000 en € 450.000 (annuïteiten, 20 jaar vast, rente 4,26%). Voor 2024 is de betaalbaarheidsgrens van het Rijk vastgesteld op € 405.000. Om meer schaarse, goedkope en middeldure koopwoningen te beschermen, wordt voorgesteld de prijsgrens ook in Groningen te verhogen naar € 430.000. Met deze grens worden circa 66% van de woningen van eigenaar-bewoners beschermd.

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

Bestuurlijke boete

Hoofdstuk IV

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

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

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

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

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

Bijlage 1

In de recidive zijn twee wijzigingen geweest. Het betreft een verduidelijking van hetgeen al met de regeling werd bedoeld. Het betreft geen inhoudelijke wijziging puur een taaltechnische.

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

Algemeenheid

In algemene zin is gekeken naar de juiste opbouw van de Huisvestingsverordening zodat deze in lijn is met de Huisvestingswet. Tevens zijn de verwijzingen naar andere wetten geüpdatet. De lijst met definities is aangevuld. Definities zijn essentieel om duidelijkheid en consistentie te waarborgen. Door termen duidelijk te definiëren, wordt de juridische basis van de verordening versterkt.

Beleidsregels

In de laatste wijziging van de Huisvestingsverordening is de meldplicht toegevoegd voor toeristische verhuur. In de praktijk blijkt dat het noodzakelijk is beleidsregels hierover toe te voegen zodat een eenduidig beleid wordt gevoerd over hoe om te gaan met het invoeren van de meldplicht.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De Huisvestingsverordening 2025 is voornamelijk een actualisatie van huidig beleid en de wettelijke verplichting van de Huisvestingswet (artikel 4) om elke vier jaar de huisvestingsverordening te herzien. Om die reden heeft er geen participatie plaatsgevonden. Voor herkenning en bewustwording worden de diverse onderwerpen via een communicatiecampagne toegelicht. Hiervoor wordt onder andere gebruik gemaakt van de socials. Tevens worden belangenverenigingen geïnformeerd.

Financiële consequenties

Niet van toepassing.

Overige consequenties

Niet van toepassing.

Vervolg

- Publicatie van het besluit op overheid.nl;
- Communicatiecampagne (social media, belangenverenigingen zoals NVM Groningen en Vastgoed Belang Noord);
- Inschrijving van de nieuwe huisvestingsverordening in het Kadaster.

Lange Termijn Agenda

Ja, Q1 2025

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Mirjam van 't Veld

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.