

BELEIDSREGELS ONTTREKKINGSVERGUNNINGEN TEN BEHOEVE VAN ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE EN WONINGVORMINGSVERGUNNINGEN HUISVESTINGSVERORDENING 2015

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE GRONINGEN,

Gelet op: de huisvestingswet 2014 en de huisvestingsverordening 2015 (hoofdstuk III) (6618339);

HEEFT BESLOTEN:

de Beleidsregels onttrekkingsvergunning woningvorming vast te stellen.

Beleidsregels onttrekkingsvergunningen ten behoeve van onzelfstandige woonruimte en woningvormingsvergunningen Huisvestingsverordening 2015.

Jongeren zijn van belang voor Groningen. Ze zorgen voor een bruisende stad en creëren extra draagvlak voor onze voorzieningen. Ze zorgen voor vernieuwing en leveren een bijdrage aan de creatieve stad. We willen deze groeiende groep, die ook steeds internationaler wordt op een goede manier huisvesten.

Het woningaanbod voor jongeren in Groningen strookt niet met de vraag. De kwaliteit schiet tekort. 58% van de jongeren geeft aan een verhuiscens te hebben. Jongeren willen vooral groter wonen, meer eigen voorzieningen en meer privacy. Door nieuwbouw voor jongeren te faciliteren willen we voor een groot deel in deze kwaliteitsvraag voorzien.

Uit onderzoek blijkt dat de vraag naar onzelfstandige woonruimte onvoldoende is om nog nieuwe kamers toe te voegen. Toch zien we dat de kamerverhuur vooral in de populaire wijken toeneemt. Het evenwichtig samenleven van studenten en andere stadjs komt vooral in die wijken steeds meer onder druk te staan. Verder zien we dat de woningmarkt van Groningen overspannen is. Het aanbod van toch al schaarse gezinswoningen wordt steeds minder, zowel in de koop als op de verhuurmarkt.

Om deze reden willen we de toevoeging van extra kamerverhuur strikter gaan reguleren. Toevoeging van kamerverhuur kan alleen nog in situaties die gezien de omstandigheden alleen daarvoor geschikt zijn. Daarnaast blijven we inzetten op het toevoegen van kwaliteit in de vorm van kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw voor jongeren en het toestaan van het omzetten van kamers naar zelfstandige appartementen.

Beleidsregels

Definitie verhuurbare kamer

Als verhuurbare kamer wordt gezien een kamer die groter of gelijk is aan 5 m² of een kamer die daadwerkelijk apart verhuurd is. Deze regel geldt voor aanvragen vanaf 1 juli 2015.

Vergunningverlening

Een huisvestingsvergunning voor onttrekking voor onzelfstandige woonruimte en voor woningvorming van appartementen kleiner dan 50m² wordt verleend als:

1. Een woning zodanig direct is ingesloten door onttrokken panden voor onzelfstandige woonruimte dat het alleen voor een zeer onredelijke lage prijs kan worden verkocht. Het College kan een onttrekkingsvergunning verlenen voor het gebruik als onzelfstandig woningpand of voor woonruimtevorming ondanks het bereiken van de 15% en de omgevingstoets geen overwegend argument voor weigering oplevert.
2. Het om een locatie gaat die zich in het bijzonder leent voor kamerverhuur of voor kleine appartementen en de omgevingstoets geen overwegend argument voor weigering oplevert.
3. Een legaal onzelfstandig kamerverhuurpand in zijn geheel naar zelfstandige appartementen wordt omgezet mits na omzetting:
 - a. appartementen van minimaal 24m² ontstaan;
 - b. het aantal huishoudens na woningvorming afneemt;

- c. alleen de bestaande bouwmassa wordt gebruikt;
 - d. de ontstane appartementen alleen door één huishouden worden bewoond. (Dit punt wordt als nadere voorwaarde aan de woningvorming- en de omgevingsvergunning verbonden.
4. Er een ontheffing van het bestemmingsplan wordt verleend voor het realiseren van appartementen van minimaal 40m².

Voor zelfstandige woningen groter dan 50m² kan de woningvormingsvergunning worden verleend als er geen strijdigheid met het bestemmingplan meer is.

Toetsingscriteria Omgevingstoets

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

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

Werkwijze intrekken onttrekkingsvergunning ten behoeve van onzelfstandige woonruimte wegens overlast

Voor het intrekken van een onttrekkingsvergunning ten behoeve van onzelfstandige woonruimte wegens overlast worden de volgende richtlijnen gehanteerd:

1. voordat de gemeente een traject tot mogelijke intrekking van de vergunning in gang zet, moet een omwonende/klager zelf de betrokken overlastveroorzaker(s) en de verhuurder op de onderzonden overlast hebben geattendeerd en heb hebben verzocht die te beëindigen;
2. de overlast moet aantoonbaar zijn op grond van objectieve feiten en omstandigheden, bijvoorbeeld blijkend uit constatering van politie- of gemeentemedewerkers. Een melding/klacht vormt op zichzelf geen bewijs, maar vormt een indicatie voor de gestelde overlast en kan aanleiding zijn om onderzoek naar de feiten te doen;
3. de overlast moet een nadelige impact op de omgeving hebben die uitstijgt boven de overlast die men - in een stedelijke omgeving - normaal gesproken van zijn burens dient te tolereren. Bij de vraag wat (maatschappelijk) aanvaardbaar is, kan ook onderscheid worden gemaakt tussen de situatie in de binnenstad en bijvoorbeeld de buitenwijken. De binnenstad kent een andere dynamiek dan een buitenwijk en in de binnenstad zal de 'tolerantiegrens' in het algemeen iets hoger moeten liggen. Bovendien moet sprake zijn van structurele overlast;
4. voordat de gemeente overgaat tot een intrekking moet zij de verhuurder (en bewoners van het pand) schriftelijk op de hoogte hebben gesteld van de gemelde overlast en hen de gelegenheid hebben geboden om daarop te reageren en om daaraan zelf iets te doen. Om een mogelijke intrekking te voorkomen, zal de verhuurder in ieder geval moeten aantonen welke actie er ondernomen wordt of al ondernomen is.

Toelichting Leefbaarheidstoets

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

- Hoe scoort de buurt/wijk in de meest recente leefbaarheidsmonitor?
Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt kijken we naar de meest recente leefbaarheidsmonitor. De leefbaarheidsmonitor is echter niet alleen voldoende om een goed beeld van de wijk/buurt te krijgen. De leefbaarheidsmonitor wordt één keer in de 2 jaar uitgevoerd en is een momentopname. Uit ervaring blijkt dat bewoners bij enquêtes soms een positiever beeld schetsen dan zij in werkelijkheid vinden. We gaan daarom ook kijken naar andere

gegevens zoals het beeld van de stadsdeelcoördinator en het aantal overlastmeldingen in een wijk.

- **Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?**
De stadsdeelcoördinator is de persoon, die contact met bewoners en andere instanties in de wijk onderhoudt en op basis daarvan een actueel beeld van een wijk of buurt heeft. Samen met signalen van bijvoorbeeld andere wijkorganisatie zoals de politie (de wijkagent) en het aantal en de aard van de meldingen bij het Meldpunt Zorg en Overlast kan een actueel totaalbeeld worden geschetst van de wijk.
- **Wat is de bouwtechnische staat van de woning?**
Het kan voorkomen dat een woning door de soort bouw of de positionering van de woning in een woonblok minder geschikt is om te worden omgezet naar kamerverhuur. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld trappen die langs/door slaapkamers van andere woningen lopen. Dit kan tot overlast leiden, zeker als de leefritmes van de bewoners erg van elkaar verschillen. Hierbij kan ook de onderhoudsstaat van de woning worden betrokken.
- **Is er sprake van clustervorming?**
We willen een goede spreiding van kamerverhuur over de stad en over de wijken en buurten. Clustervorming binnen straatdelen of bouwblokken kan tot aantasting van het woon- en leefgenot leiden en kan een reden zijn om geen extra vergunningen te verlenen die deze clustervorming vergroot. Clustervorming kan ook een reden zijn om wel te verlenen als een woning zodanig direct is ingesloten door onttrokken panden voor onzelfstandige woonruimte dat het alleen voor een zeer onredelijke lage prijs kan worden verkocht.
- **Volkshuisvestelijke/programmatische meerwaarde**
Groningen is een jongeren/studentenstad en we willen zorgen dat er voldoende goede huisvesting voor jongeren/studenten in onze stad beschikbaar is. Anderzijds willen we ook dat andere doelgroepen in onze stad goed kunnen wonen. De druk op zelfstandige (gezins)woningen is dan ook hoog en er is schaarste aan dergelijke woningen. Vooral in een studentenstad als Groningen is de druk om zelfstandige woningen om te zetten naar kamerverhuur hoog, vooral in de populaire studentenwijken. We maken bij een vergunningverlening daarom altijd een afweging of het onttrekken, samenvoegen van een woning of woningvorming een toevoeging is op de bestaande woningvoorraad en of er programmatisch bijvoorbeeld behoefte aan is. We kijken hierbij bijvoorbeeld naar de wachttijden voor studenten, maar ook naar de positie van starters en doorstromers op de woningmarkt.

Toetsingsproces

Aan het huidige toetsingsproces wordt de omgevingstoets toegevoegd. Het vergunningsproces op zich verandert niet. Vergunningsaanvragen voor onttrekkingen dienen binnen 8 weken te worden afgehandeld. Deze termijn kan éénmalig verdaagd worden met 4 weken. Voor het uitvoeren van de omgevingstoets op vergunningsaanvragen wordt een ambtelijk ondersteuningsteam ingesteld. Dit team bestaat uit:

- een coördinator vanuit Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH);
- een ambtenaar van het Turboteam (Stadsontwerp);
- een ambtenaar van Beleid en Programmering;
- een kamerverhuurinspecteur;
- een stadsdeelcoördinator;
- een jurist voor de juridische toets van het advies.

De afdeling VTH is verantwoordelijk voor het vergunningsproces. Zij vraagt advies aan het ambtelijke ondersteuningsteam en verwerkt dit in de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag. Het ambtelijke ondersteuningsteam komt 1x per week bijeen om alle vergunningaanvragen rondom onttrekken, samenvoegen of woningvorming/bouwkundig splitsen te bespreken en hierover een advies te geven. De ambtenaar van het turboteam vult dit aan met een ruimtelijk advies. Op basis hiervan wordt besloten of een vergunning wordt verleend of niet. Bij moeilijke gevallen wordt overleg gepleegd met de verantwoordelijk wethouder.

Vergunningsplicht bij sloop en woningvorming

Doordat in de huisvestingsverordening nu ook een onttrekkingsvergunning nodig is bij woningvorming (bouwkundig splitsen van woningen) is de sloop van een woning ten behoeve van de nieuwbouw van meerdere zelfstandige woonruimten vergunningsplichtig geworden.

Dit betekent dat wij deze zullen toetsen aan de omgevingstoets. De vergunningsplicht gold al bij de sloop en nieuwbouw ten behoeve van onzelfstandige woonruimte

Intrekken en inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking onder gelijktijdige intrekking van de 'onttrekkingsvergunningen ten behoeve van onzelfstandige woonruimte en woningvormingsvergunningen Huisvestingsverordening 2015' in werking getreden 10 juli 2015 en de wijziging die op 11 maart 2016 in werking is getreden.

Dit besluit inwerking te laten treden op de dag na die van de bekendmaking. Dit besluit geldt voor aanvragen die na de bekendmaking zijn ingekomen.

Gedaan te Groningen in de collegevergadering van 31 oktober 2017.

*De burgemeester,
Peter den Oudsten.*

*De secretaris,
Peter Teesink.*