

Verordening tot Wijziging van de Huisvestingsverordening 2015

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN,

Gelet op de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;

HEEFT BESLOTEN

Artikel I Wijzigen verordening

De Huisvestingsverordening 2015 wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 20 lid 2 en lid 4

Oude tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 20 lid 2 Huisvestingsvergunning (...)</p> <p>2. De vergunningplicht geldt voor woningen die worden onttrokken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – voor ander gebruik dan wonen; – voor samenvoeging met een andere woning; – aan de zelfstandige woningvoorraad ten behoeve van bewoning als onzelfstandige woonruimte; – voor de feitelijke verbouw tot twee of meer zelfstandige woonruimten. 	<p>Artikel 20 lid 2 Huisvestingsvergunning (...)</p> <p>2. De vergunningplicht geldt voor woningen die worden onttrokken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – voor ander gebruik dan wonen; – voor samenvoeging met een andere woning; – aan de zelfstandige woningvoorraad ten behoeve van bewoning als onzelfstandige woonruimte waarin minimaal drie bewoners in minimaal drie onzelfstandige woonruimten verblijven; – voor de feitelijke verbouw tot twee of meer zelfstandige woonruimten.
(...)	(...)
<p>4. De vergunningplicht geldt niet in het geval:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. de woning geheel wordt onttrokken ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar; b. de woonruimte geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar; c. de woning minder dan drie verhuurbare kamers heeft en aan maximaal drie personen onzelfstandig wordt verhuurd. 	<p>4. De vergunningplicht geldt niet in het geval:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. de woning geheel wordt onttrokken ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar; b. de woonruimte geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;

Artikel 22

Oude tekst	Nieuwe Tekst
<p>Artikel 22 Voorwaarden en voorschriften</p> <p>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.</p>	<p>Artikel 22 Voorwaarden en voorschriften</p> <p>Lid 1. Het college kan in het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid voorwaarden of voorschriften verbinden aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet.</p> <p>Lid 2. 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.</p>

Artikel 23a

Oude tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 23a Intrekkingsgronden Het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.</p>	<p>Artikel 23a Intrekkingsgronden Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden ingetrokken als:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand; b. als de eigenaar van de woning zich niet houdt aan de voorwaarden of voorschriften die in de wet, deze verordening of in de vergunning zijn gesteld; c. Een onttrokken woning na onttrekking op enig moment langer dan een jaar niet wordt gebruikt voor datgene waarvoor deze is onttrokken.

Artikel 23b

Oude tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 23b Vervallen van de vergunning 1. De vergunningen als bedoeld in artikel 20 vervallen als het vergunde gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. actief wordt beëindigd; b. gedurende een jaar niet daadwerkelijk wordt gebruikt. <p>2. Het college kan in bijzondere gevallen de termijn verlengen met een half jaar.</p>	<p>{geen tekst - artikel vervalt}</p>

Overgangsrecht

Oude tekst	Nieuwe tekst
	<p>{Invoegen na de tekst van artikel 30}</p> <p>Artikel II Overgangsrecht</p> <p>A. Woningen die al in gebruik waren voor onzelfstandige bewoning en door de invoering van deze verordening vergunningplichtig zijn geworden komen tot 1 juli 2017 in aanmerking voor een vergunning op basis van het overgangsrecht. De omgevingstoets wordt dan niet uitgevoerd en er worden geen leges in rekening gebracht. Wel wordt het aantal bewoners gemaximeerd op het bestaande aantal van drie bewoners. Alleen in het geval er op 1 juli 2015 kamers kleiner dan 7,5 m² feitelijk werden bewoond, tellen deze bewoners ook mee voor het maximaal toelaatbare aantal bewoners. Maximaal twee maanden leegstand wordt geaccepteerd als overgangsperiode tussen twee huurders. De eigenaar van de woning moet dit aantonen.</p> <p>B. Personen die voor 1 juli 2015 bezig waren met aankoop van een woning, te bewijzen door een voorlopig koopcontract, krijgen tot 1 augustus 2015 de tijd om tot definitieve aankoop over te gaan en komen dan in aanmerking voor een vergunning onder de oude regeling of een overgangsvergunning met een limitering tot drie bewoners.</p> <p>C. Het college kan in bijzondere gevallen die bij de totstandkoming van de feitelijke situatie legaal waren een vergunning verlenen.</p>

De bijlage bij de Huisvestingsverordening 2015

Oude Tekst	

<p>Bijlage 1 bij artikel 20 van de verordening [Kaart]</p>	<p>Bijlage 1 Toelichting op de verordening Toelichting artikel 20 lid 1 Op de bijgaande kaart ziet u de gebieden aangegeven zoals weergegeven in artikel 20 lid 1. [kaart zie bijlage bij het voorstel] In 23 a wordt een aantal intrekingsgronden toegevoegd. Voor het bepalen van het eindigen van de vergunning wordt meer aansluiting gezocht bij de opzet van de Huisvestingswet. Uit de toelichting blijkt dat de onttrekkingsvergunning meer als een toestemming voor een eenmalige actie 'het onttrekken' moet worden gezien. Artikel 23 b kan daarom vervallen omdat die een duurkarakter van de vergunning veronderstelt. Om toch een aantal zaken na de onttrekking te blijven regelen wordt een aantal zaken als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld waar het onttrokken pand aan moet blijven voldoen. Een pand mag op grond van een vergunning maar één keer worden onttrokken. Als het gebruik als kamerverhuurpand duidelijk en actief wordt gestopt verliest de vergunning zijn werking. Bijvoorbeeld een eigenaar onttrekt een woning voor kamerverhuur. Vervolgens stopt hij de verhuur en gaat hij er weer met zijn gezin wonen. Als de eigenaar in dit voorbeeld weer kamers wil verhuren moet hij opnieuw een onttrekkingsvergunning voor onzelfstandige bewoning aanvragen. De vergunning geeft dus een éénmalige toestemming om te onttrekken. Voor het geval het einde van de onttrokken staat minder duidelijk is, geldt dat deze onduidelijkheid maximaal gedurende één jaar mag bestaan. Daarna kan het college de vergunning intrekken. Hierbij denken we vooral aan leegstand. Bijvoorbeeld als kamers door wisseling van huurders of ten behoeve van verbouw niet worden gebruikt. Het kan gaan om gehele of gedeeltelijke leegstand. Bijvoorbeeld een woning wordt meer dan een jaar door twee personen onzelfstandig bewoond. De eigenaar geeft aan dat hij wel drie kamers wil verhuren maar "dat dat even niet lukt". Er is dan feitelijk geen sprake meer van gebruik waarvoor een onttrekkingsvergunning nodig is. Het college kan dan na één jaar de vergunning intrekken. Het feit dat de woning één jaar lang niet meer in gebruik is voor een vergunningplichtige situatie is voldoende grond voor de intrekking. Het college hoeft dus alleen na te gaan of haar feitelijke constatering klopt. De eigenaar krijgt na dat jaar niet alsnog de kans om het pand weer in gebruik te nemen. Hij zal daarvoor een nieuwe vergunning moeten aanvragen. Als er opnieuw een onttrekkingsvergunning voor onzelfstandige bewoning moet worden aangevraagd in een straat waar de 15% is overschreden of de omgevingstoets negatief uitpakt, wordt de vergunning niet verleend. De eigenaar mag het pand dus nog maximaal aan twee personen onzelfstandig verhuren. Voorgaande gaat alleen over de Huisvestingsverordening en niet over hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld. B overgangsrecht</p>
--	--

Om redenen van juridische houdbaarheid is het beter dat de overgangsregeling in de beleidsregels als overgangsrecht in de verordening wordt opgenomen.

De hardheidsclausule in het overgangsrecht is bedoeld voor oude bestaande hospitasituaties of situaties waar de huidige regeling niet in heeft voorzien. Het gaat bijvoorbeeld om een hoofdbewoner die minimaal 50% van de verblijfsruimten bewoont en twee kamers mocht verhuren wat onder de oude verordening was toegestaan.

Artikel II Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 29 maart 2017

*De voorzitter,
Peter den Oudsten*

*De griffier,
Toon Dashorst*

Bijlage kaart gebieden

