

Beleidsregels huisvestingsverordening 2025

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE GRONINGEN,

Gelet op de Huisvestingsverordening 2025

HEEFT BESLOTEN:

de Beleidsregels huisvestingsverordening 2025 vast te stellen.

Inleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels opstellen om ervoor te zorgen dat woonruimte eerlijk en efficiënt wordt verdeeld. Een huisvestingsverordening kan worden ingesteld wanneer er sprake is van schaarste aan woonruimte die bovendien leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. De Huisvestingswet 2014 stelt de kaders waaraan de gemeente zich moet houden. Er worden eisen gesteld aan de totstandkoming, de inhoudelijke voorwaarden en de onderbouwing van de verordening.

In deze beleidsregels wordt uitgelegd op welke manier uitvoering wordt gegeven aan de bevoegdheden en op welke wijze belangen worden afgewogen.

Definities

- a) **Beschermd Wonen** (Wmo 2015, artikel 1.1.1 lid 1): wonen in een accommodatie van een instelling (gecontracteerd en niet-gecontracteerd) met daarbij behorend toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijk overlast of het afwenden van gevaar voor de burger of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.
- b) **Huishouden**: een alleenstaande dan wel twee personen, met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.
- c) **Logies/hotel**: een verblijf korter dan vier maanden.
- d) **Thuisplus**: Lichtste vorm van beschermd wonen conform het Handboek beschermd wonen van de gemeente Groningen. Er is sprake van zorg waarbij men zelfstandig woont en een beperkt aantal uren zorg in de week krijgt, vergelijkbaar met ambulante zorg. Dit vindt bij Thuisplus zowel op geplande als ongeplande momenten plaats. Wonen is de hoofdfunctie.
- e) **Verhuurbare kamer**: Als verhuurbare kamer wordt gezien een kamer die groter of gelijk is aan 5m² of een kamer die daadwerkelijk apart verhuurd is.
- f) **Wonen**: een verblijf langer dan vier maanden.
- g) **Zorgaanbieder**: zorg- en/of opvanginstelling die als taak heeft het aanbieden van begeleiding en toezicht aan zorgbehoevenden (gecontracteerd en on-gecontracteerd).
- h) **Zorgbehoevende**: persoon die zorg ontvangt van een zorgaanbieder.

HOOFDSTUK III WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Paragraaf 3.1 Onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Het behoud van woningen is essentieel om een leefbare en diverse woonomgeving te creëren. Dit draagt bij aan een evenwichtige stedelijke ontwikkeling en zorgt ervoor dat de woningmarkt toegankelijk blijft voor verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen en ouderen. Door woningen beschikbaar te houden voor reguliere bewoning, kunnen we kwalitatief goede woonruimte bieden in Groningen.

Om de schaarste aan woonruimte te bestrijden en de leefbaarheid in woonwijken te waarborgen, is het *onttrekken* van woningen aan de woningvoorraad of het *samenvoegen* van woningen **niet toegestaan**. We zien echter ook andere vormen van wonen of functies, waarvoor we in Groningen ruimte blijven bieden. Daarom worden uitzonderingen op deze regel slechts in enkele specifieke situaties overwogen, waarbij nut en noodzaak duidelijk moeten worden aangetoond. Een vergunning voor het onttrekken van een woning kan enkel worden verleend in bijzondere omstandigheden, waarbij de omgevingstoets geen zwaarwegend argument voor weigering oplevert.

De omgevingstoets voor het *omzetten* van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte is in beginsel **negatief**. Een vergunning voor het omzetten van een woning naar onzelfstandige bewoning kan enkel worden verleend in bijzondere omstandigheden, waarbij de omgevingstoets geen zwaarwegend argument voor weigering oplevert.

Hetzelfde geldt voor vergunningaanvragen voor het verbouwen van een bestaande woning om (kleine) appartementen te *vormen*. Ook deze vergunning kan enkel worden verleend in bijzondere omstandigheden, waarbij de omgevingstoets geen zwaarwegend argument voor weigering oplevert.

Onttrekking

Uitzonderingen en bijzondere omstandigheden

- a) *Gedeeltelijke onttrekking logies met ontbijt (bed & breakfast)*
Logies met ontbijt (bed & breakfast) zoals bedoeld in het omgevingsplan van de gemeente Groningen wordt gezien als een gedeeltelijke onttrekking van een woning aan de woningmarkt. Echter, is dit geen situatie waar de vergunningplicht voor geldt. Immers blijft de woonruimte in gebruik door de eigenaar en is het aanbieden van logies en ontbijt ondergeschikt aan de bewoning van de woning door de eigenaar. Dit gebruik leidt daardoor niet tot een verstoring van de woonruimtevoorraad. Vandaar dat er geen onttrekkingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening verplicht is.
- b) *Beschermd wonen*
Beschermd wonen zoals bedoeld in het omgevingsplan van de gemeente Groningen betreft vormen van wonen voor mensen die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving. Beschermd wonen vindt altijd plaats in een accommodatie van een instelling (gecontracteerd en niet-gecontracteerd met daarbij behorende 24-uurs toezicht en begeleiding. Wanneer de zorgcomponent de overhand krijgt, valt het verblijf buiten de scope van het gebruik 'wonen'.

In onze visie op wonen en zorg wordt ten aanzien van beschermd wonen ingezet op 'Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis', waarbij zoveel als mogelijk zelfstandig gewoond wordt met ambulante begeleiding (aan huis). Specifiek voor jeugdhulp is het uitgangspunt binnen de bovenregionale 'visie Jeugdhulp Plus in 2030' om jongeren zoveel mogelijk thuis te ondersteunen en als dit niet mogelijk is in situaties die de gezinssituaties zoveel mogelijk nabootst. Deze situaties vragen soms om een kleinschalige voorziening in de wijk in een bestaande woning. De zorgcomponent krijgt daar de overhand, waardoor er geen sprake meer is van regulier wonen.

Ook voor ouderen streven we naar enige uitbreiding van het aantal woonlocaties waarop 24-uurszorg wordt geboden, zodat deze functie beschikbaar blijft (per buurt). We stimuleren waar mogelijk en wenselijk de transformatie van verpleeghuizen tot woonleefconcepten met een brede functie voor de buurt. Mogelijk binnen een bestaande woonbestemming.

Voor deze vormen van beschermd wonen kan uitbreiding of transformatie naar een kleinschalige woonvoorzieningen in een reguliere woning nodig en passend zijn. Hiermee geven we uitvoering aan onze visie op wonen en zorg, waarbij kleinschaligheid en integratie in de wijk centraal staan.

Een vergunningaanvraag wordt getoetst op de in de bijlage nader toegelichte criteria: schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid. Specifiek voor beschermd wonen wordt ook getoetst aan:

- i. volkshuisvestelijke aspecten/beleid ten aanzien van beschermd wonen en/of jeugdhulp;
- ii. actueel beleid gebiedsmanagers en afdeling Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO).

Indien de omgevingstoets geen zwaarwegend argument voor weigering oplevert kan het college medewerking verlenen aan woningonttrekking voor beschermd wonen.

Samenvoeging

Het samenvoegen van woonruimte, geheel of gedeeltelijk, met andere woonruimte is toegestaan voor eigen bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar. Hiervoor geldt geen vergunningplicht op basis van de huisvestingsverordening. In overige situaties is het samenvoegen van woonruimten niet toegestaan.

Omzetten

Uitzonderingen en bijzondere omstandigheden

- a) *Wonen en zorg*

In de afgelopen jaren zijn steeds meer woningen omgezet in onzelfstandige woonruimten, die worden verhuurd of in gebruik gegeven door zorgaanbieders aan zorgbehoevenden. Vaak gebeurt dit zonder de vereiste omzettingsvergunning. Hoewel deze doelgroep woonruimte nodig heeft, betreft het hier reguliere bewoning en geen verblijf in een zorginstelling. Deze ontwikkeling is ongewenst, omdat het de al schaarse woonruimte nog schaarser maakt. Thuisplus is wel toegestaan mits dit binnen de definitie van een "huishouden" valt.

b) *Ingesloten woningen*

Er kan een omzettingsvergunning voor het onzelfstandig bewonen van een woning worden verleend wanneer deze woning aan alle vier (4) de zijden wordt ingesloten door bestaande en legale onzelfstandige woningen (kamers). De woning dient ingesloten te zijn aan de linker-, rechter-, boven- en onderkant. Woningen die slechts grenzen aan drie of minder kanten, waaronder maar niet gelimiteerd tot boven- en benedenwoningen, vallen niet onder deze bijzondere omstandigheid.

c) *Overgangsrecht*

Er kan een omzettingsvergunning voor het onzelfstandig bewonen van een woning worden verleend wanneer de situatie valt onder één van de overgangsregelingen. Voor meer informatie over het overgangsrecht zie Hoofdstuk IV overige bepalingen.

Woningvorming

Het verbouwen (bouwkundig splitsen) van grotere woningen naar kleinere appartementen kan bijdragen aan het verminderen van schaarste aan zelfstandige woonruimte. Echter op volkshuisvestelijk niveau zijn de tekorten in alle segmenten zodanig hoog dat de woningvoorraad en leefbaarheid op dit moment altijd in het geding is. Dat betekent dat het college in beginsel geen medewerking verleent aan vergunningaanvragen voor vormen van kleinere appartementen. Een vergunning voor het vormen van kleinere appartementen kan enkel worden verleend in bijzondere omstandigheden, waarbij de omgevingstoets, zoals in de bijlage opgenomen, geen zwaarwegend argument voor weigering oplevert.

Paragraaf 3.2 Bijzondere regels kadastrale splitsing

Sinds 1952 bestaat in Nederland een regeling voor het appartementsrecht. In het Burgerlijk Wetboek (BW) staat dat een gebouw in een aantal privé-gedeelten kan worden gesplitst en dat die delen afzonderlijk kunnen worden verhandeld, met hypotheek bezwaard en dergelijke. Naast de notariële splitsingsakte is in de gemeente Groningen ook een gemeentelijke splitsingsvergunning nodig, als het te splitsen gebouw - of een deel daarvan - voor bewoning bestemd is en als het gebouw minimaal 15 jaar of ouder is.

Voor het kadastraal splitsen van bedrijfsruimte is geen vergunning nodig. Voor de verbouwing is mogelijk ook een omgevingsvergunning en een woningvormingsvergunning nodig.

Machtiging

Wanneer men niet de eigenaar is van het pand, is een verklaring nodig waarin de eigenaar machtigt om het pand te splitsen. Als het aanvraagformulier door zowel de eigenaar als de gemachtigde wordt ondertekend, wordt dit gezien als een verklaring van de eigenaar.

De aanvraag

Bij het aanvraagformulier voor een kadastrale splitsingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:

Eén of meer bouwkundige tekeningen* (schaal 1:100) waaruit blijkt:

- De indeling en de met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen, met indexnummers. Inclusief de indeling en eigendomswijzigingen van de buitenruimten, tuinen, dakterrassen, balkons enz., zoals opgenomen in het splitsingsplan;
- Benaming van alle ruimten conform het Besluit Bouwwerken Leefomgeving;

**Uit de tekening moet duidelijk blijken hoe het pand ligt ten opzichte van andere panden en hoe de omgeving eruitziet. Het huisnummer en de kadastrale aanduiding van het pand met toelichting moeten op de situatietekening staan.*

Een gevalideerd taxatierapport** waar onder andere in staat:

- Standaard opgenomen bijzondere aandachtspunten in het object;
- Privaatrechtelijke aspecten van het object zoals kadastrale aanduiding, erfpacht etc.;
- Omschrijving van het object en de omgeving;
- De staat van het onderhoud van het object en of deze voldoet aan de minimumeisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving voor bestaande bouw.
- Of en hoe er voldaan wordt aan de vereisten omtrent brandveiligheid op grond van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving;
- Foto's van het pand en alle ruimten.

***Een gevalideerd taxatierapport van een erkend taxateur naar aanleiding van een fysieke taxatie, betreffende de staat van onderhoud van bovenstaande vereisten. Dit rapport mag niet ouder zijn dan zes maanden.*

Wanneer er sprake is van vergunningen:

- Als er sprake is van bouwwerkzaamheden een kopie van de omgevingsvergunning, dan wel een bevestigingsbrief van een aanvraag daartoe;
- Als er sprake is van onttrekking van woonruimten, een kopie van de onttrekkingsvergunning dan wel een bevestigingsbrief van een aanvraag daartoe;
- Als er sprake is van samenvoegen van woningen, een kopie van de samenvoegingsvergunning, dan wel een bevestigingsbrief van een aanvraag daartoe.

Beoordeling van de aanvraag

De splitsingsaanvraag wordt toegekend als:

- Het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad niet in het geding is, of dit belang gediend kan worden door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- Het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving niet in het geding is, of dit belang gediend kan worden door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- De toekenning niet leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
Voor bovenstaande punten wordt gekeken naar de gevolgen van wijzigingen volgens de omgevingstoets zoals die in de bijlage is opgenomen;
- Op het pand geen zogeheten 'aanschrijving op grond van de Woningwet' rust;
- Het pand niet onbewoonbaar is verklaard op grond van de Woningwet.

Niet voldaan aan de onderhoudseisen

Als er uit het taxatierapport naar voren komt dat het gebouw niet voldoet aan de eisen van onderhoud voor bestaande bouw of de eisen omtrent brandveiligheid kunnen wij na een controle ter plaatse de aanvrager aanschrijven op deze gebreken conform het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Wij kunnen bij verlening van deze vergunning voorwaarden stellen aan de vergunning omtrent deze aanschrijving.

Paragraaf 3.3 Wet Toeristische Verhuur

Er wordt onderscheid gemaakt tussen wonen en logies/hotel. Wonen is een verblijf langer dan 4 maanden waarbij inschrijving in Basis Registratie Personen verplicht is. Logies/hotel is een verblijf korter dan 4 maanden.

Bed & breakfasts hebben geen registratieplicht.

Nieuwe meldingen

- Vanaf 1 januari 2025 geldt de meldplicht;
- Er kunnen 30 overnachtingen per jaar worden gemeld;
- Meldingen kunnen tot 1 jaar vooruit worden gedaan;
- Meldingen kunnen worden gedaan tot en met de dag van aankomst;
- Meldingen moeten zijn gedaan uiterlijk op de dag dat de gasten zijn gearriveerd;
- Meldingen kunnen worden geannuleerd tot en met de dag van aankomst.

Lopende meldingen

- De aankomstdatum kan worden gewijzigd tot en met de dag van aankomst;
- De vertrekdatum kan worden vervroegd, waarbij de actuele datum als ondergrens geldt;
- De melding kan worden verlengd.

Meldingen doen in het verleden

- Het is mogelijk een verzoek tot het doen van een melding in het verleden in het Nachregister tot maximaal 1 maand in het verleden. De gemeentelijk beheerder ontvangt hiervan een signaleringsmail. De gemeentelijk beheerder kan het verzoek goed- of afkeuren in zijn/haar dashboard. Bij goedkeuring wordt het verzoek met terugwerkende kracht opgenomen in het Nachregister. Achteraf melding doen is maximaal 2 keer per jaar mogelijk.

Paragraaf 3.4 Opkoopbescherming

In januari 2022 is de Huisvestingswet gewijzigd, waardoor het college de opkoopbescherming kon invoeren voor een groot deel van de koopwoningen. Voor die woningen geldt dat deze de eerste 4 jaar na aankoop niet verhuurd mogen worden of in gebruik mogen worden gegeven. Hierdoor blijft de woningmarkt betaalbaar en krijgen starters meer kansen op de woningmarkt.

De opkoopbescherming is van toepassing op bestaande woonruimte met een WOZ-waarde tot € 430.000 (€ 355.000 tot 8 mei 2025). Onder woonruimte wordt verstaan: een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Woonboten vallen ook onder deze definitie.

WOZ-waardegrens

De opkoopbescherming geldt voor alle koopwoningen waarvan de WOZ-waarde op het moment van aankoop lager is dan de WOZ-waardegrens. De WOZ-waardegrens wordt geïndexeerd.

Periode van levering	WOZ-waardegrens
1 maart 2022 tot 1 januari 2024	€ 305.500
2 januari 2024 tot 7 mei 2025	€ 355.000
8 mei 2025 tot heden	€ 430.000

Voor de opkoopbescherming wordt gekeken naar de WOZ-waarde die vastgesteld is op het moment van levering van de woonruimte.

Uitzondering

Als een woning op het moment van levering 6 maanden verhuurd werd, mag de woning ook na aankoop nog steeds verhuurd worden. In deze zes maanden mag er sprake zijn van een huurderswissel, wanneer de huurders elkaar binnen een maand opvolgen. Voormalige huurwoningen, die voor verkoop minder dan 6 maanden verhuurd werden en woningen waarbij 6 maanden of langer niemand ingeschreven heeft gestaan, vallen wel onder deze regeling.

Vergunning

Een woning verhuren of in gebruik geven mag alleen nog onder één van deze voorwaarden:

- Verhuur aan eerste- en tweedegraadsfamilie.
- Tijdelijke verhuur nadat u er minimaal 1 jaar zelf woont. De tijdelijke verhuur mag voor maximaal 1 jaar.
- Woonruimte die onlosmakelijk verbonden is met bedrijfsruimte. Daarvan is in elk geval sprake als de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de woonruimte.

Ontheffing

Wanneer 10 of meer woningen in één aankoop worden gekocht, die op dat moment niet allemaal verhuurd zijn, dan kan een ontheffing worden aangevraagd. De woningen moeten dezelfde of een aangrenzende kadastrale aanduiding hebben.

Hoofdstuk IV overige bepalingen

Bestuurlijke boete

In het coalitieakkoord (2022-2026) heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat zij de ongewenste effecten van de krapte op de woningmarkt wil tegengaan door meer handhaving op het gebied van wonen. Woonfraude is een toenemend probleem naarmate woonruimte schaarser wordt. In de gemeente Groningen zijn dit met name gevallen van illegale woningomzettingen (bijvoorbeeld ten behoeve van kamerverhuur), onttrekken van woningen aan de woningvoorraad ten behoeve ander gebruik dan wonen, de aankoop van woningen met de intentie deze te verhuren en het gebruik in strijd met de regels omtrent toeristische verhuur. Om meer grip op de naleving van de Huisvestingsverordening, en daarmee de beoogde balans in de woonruimtevoorraad te bereiken, heeft de gemeenteraad het college de bevoegdheid gegeven om de bestuurlijke boete toe te passen bij overtredingen van de Huisvestingsverordening.

De bestuurlijke boete heeft, naast het doel een bijdrage te leveren aan de beoogde balans en bescherming van de woningvoorraad de volgende subdoelen:

- Vermindering van ongewenste effecten van schaarste op de woningmarkt (illegale situaties);
- Sneller ongedaan maken van overtredingen na constatering;
- Verhogen van de afschrikwekkende werking ten opzichte van herstelsancties;
- De overtreder nadeel van handhaving laten ondervinden zodat het minder aantrekkelijk wordt een overtreding te begaan;
- Vermindering van recidive door het opleggen van een hogere boete bij een herhaalde illegale situatie van dezelfde overtreding begaan door eenzelfde overtreder.

Hoogte van de boete

Gelet op de krapte op de woningmarkt en de ongewenste effecten daarvan door regelovertreding ziet het college overtredingen van de Huisvestingsverordening dan ook als serieuze en ernstige overtredingen. Zij volgt hierin de redenering van de wetgever in formele zin welke een geldboete van de vierde en vijfde categorie, van de in totaal zes categorieën geldboetes in het Wetboek van Strafrecht, toepasselijk acht. Vandaar dat zij aansluiting heeft gezocht bij de G4-gemeenten welke al ervaring hadden met het toepassen van de bestuurlijke boete voor de Huisvestingswet, is er daarnaast gekeken naar gemeenten die qua samenstelling of ligging wat meer op de gemeente Groningen lijken, zoals Nijmegen, Assen en Eemsdelta. Zodoende is de gemeenteraad tot de boetenormbedragen in de boetetabel gekomen.

Onderscheid bedrijfsmatig en niet-bedrijfsmatig

Voor bedrijfsmatige exploitanten gelden andere boetenormbedragen dan voor niet-bedrijfsmatige exploitanten. Het college is van mening dat van een bedrijfsmatige exploitant mag worden verwacht dat deze de regels kent en daarnaar handelt. In die gevallen is er sprake van een hogere verwijtbaarheid, hetgeen rechtvaardigt dat er hogere boetes worden opgelegd. Dit sluit aan bij de systematiek die in den lander wordt gezien.

Recidive

Van recidive is sprake wanneer een overtreder opnieuw dezelfde overtreding begaat. Over het nut en noodzaak van de invoering van een recidiveboete heeft de wetgever het volgende aangegeven: "Bij herhaaldelijke overtreding van eenzelfde verbod is het voor de overtreder blijkbaar nog steeds lucratief om willens en wetens dit soort illegale praktijken voort te zetten. Dit is onaanvaardbaar op een woningmarkt waar zich reeds onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste voordoen. De hogere bestuurlijke boete heeft als doel om recidivisten hard aan te pakken en mensen ervan te weerhouden in de verleiding te komen de regels stelselmatig te overtreden." De gemeenteraad heeft met het invoeren van de boetes deze redenering van de wetgever aangehouden.

Matigings- en ophogingsbeleid

De bestuurlijke boete in de Huisvestingsverordening betreft een gefixeerde boete. Alleen als er sprake is van een bijzondere omstandigheid, die veelal zal blijken uit een zienswijze, kan geheel of gedeeltelijk worden afgezien van het opleggen van een bestuurlijke boete. Dit komt voort uit artikel 5:46 lid 3 Algemene wet bestuursrecht. Uit jurisprudentie is een vaste lijn gevormd wat die bijzondere omstandigheden zijn die kunnen leiden tot het matigen van de boete, dit zijn:

- verminderde verwijtbaarheid;
- een beperkte ernst van de overtreding;
- een geringe financiële draagkracht.

Het college werkt bij het opleggen van een bestuurlijke boete middels een vaste werkwijze welke in dit beleid wordt vastgelegd. Het college hanteert bij het opleggen van een bestuurlijke boete het boetenormbedrag zoals benoemd in de Huisvestingsverordening. In deze boetenormbedragen is de ernst van de overtreding al meegenomen, toch kan het zo zijn dat er bijzondere omstandigheden in het specifieke geval spelen waar het college vooraf geen rekening mee had kunnen houden. Indien een overtreder van mening is dat er sprake is van bijzondere omstandigheden die tot een matiging kunnen leiden, dient de overtreder deze te bewijzen.

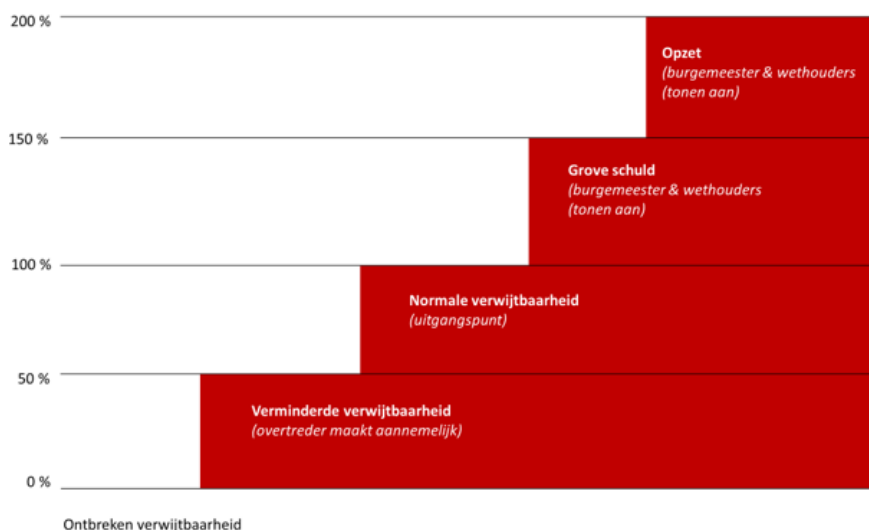
Bij het bepalen van de mate van verwijtbaarheid, afwijkend van de normale verwijtbaarheid, kan het college de volgende, niet limitatieve, omstandigheden meenemen:

- Eerdere interventies of overtredingen;
- Andere overtredingen in de controleperiode;
- Het behaalde voordeel met de overtreding;
- De impact/duur van de overtreding; en
- Of de overtreding op eigen initiatief is beëindigd;

De hoogte van de boetenormbedragen zijn na zorgvuldig onderzoek tot stand gekomen waarbij de ernst van de overtreding een van de grootste, zo niet grootste, bepaler voor de hoogte van het boetenormbedrag is. Toch is het voorstelbaar dat er bijzondere omstandigheden zijn welke de gemeenteraad en het college niet voorzien hadden bij het opstellen van de boetenormbedragen. Vandaar dat het mogelijk is om, wanneer er sprake is van bijzondere omstandigheden, af te wijken van het boetenormbedrag. Omdat het onmogelijk is al deze bijzondere omstandigheden vooraf kenbaar te maken heeft het college hierboven enkele bijzondere omstandigheden, die zij als zodanig erkent, kenbaar gemaakt. Het is voorstelbaar dat er in individuele gevallen omstandigheden, gelegen in de overtreding of in de persoonlijke omstandigheid van de overtreder, die kunnen leiden tot een bijzondere omstandigheid

die tot een matiging leidt. Deze kunnen per dossier dusdanig verschillen dat deze te omvangrijk zijn om in de beleidsregels op te nemen. De bijzondere omstandigheden die de overtreder aannemelijk maakt, worden meegenomen in het op te leggen boetebedrag. Wanneer de overtreder aannemelijk maakt dat er sprake is van meerdere bijzondere omstandigheden kan dit leiden tot een extra matiging van de bestuurlijke boete.

Verwijtbaarheidsmatrix behorende bij artikel 51, lid 5, van de Huisvestingsverordening 2025



Overgangsrecht grondgebied voormalig gemeente Haren

Sinds 1 september 2021 valt het grondgebied van de voormalige gemeente Haren onder de Huisvestingsverordening. Voor deze datum bestond er voor het onttrekken, omzetten, (kadastraal) splitsen en het vormen van woonruimten geen vergunningplicht op grond van de Huisvestingsverordening. Het college kan voor situaties die voor deze datum zijn ontstaan een vergunning verlenen op grond van het overgangsrecht behorende bij de Huisvestingsverordening. NB: Strijdigheid met bepalingen uit het omgevingsplan worden hier niet mee gelegaliseerd. Hiervoor dient er een omgevingsvergunning te worden verleend.

Bewijsvoering

Het is aan de aanvrager om te bewijzen dat hij aanspraak kan maken op het overgangsrecht.

Kosten

Er worden voor vergunningen die worden aangevraagd op grond van dit overgangsrecht geen leges in rekening gebracht.

Overgangsrecht omzetten en omgezet houden

Op 1 juli 2015 is de Huisvestingsverordening 2015 in werking getreden. In deze verordening is de vergunningplicht voor omzetten van een woning van zelfstandige bewoning naar onzelfstandige bewoning aangepast. Vanaf 1 juli 2015 valt bewoning van een woonruimte door drie of meer personen in een woning met drie of meer verhuurbare kamers onder de vergunningplicht van de Huisvestingsverordening. In de voorgaande Huisvestingsverordening van 2011 was dit pas bij bewoning door drie of meer personen in een woning met vier of meer (mogelijke) verhuurbare kamers. In de Huisvestingsverordening 2019 is het omgezet houden van een woning vergunningplichtig geworden.

Door deze wijzingen zijn er situaties ontstaan die voor de wijziging van de Huisvestingsverordening legaal waren, maar na de wijziging illegaal en dus vergunningplichtig. Voor deze specifieke situatie hebben wij overgangsrecht.

Bewijsvoering

Het is aan de aanvrager om te bewijzen dat hij aanspraak kan maken op het overgangsrecht.

Overgangsrecht

Om in aanmerking te komen voor het overgangsrecht moet een aanvrager voldoen aan een aantal voorwaarden. Voor een succesvolle toepassing van het overgangsrecht dient een aanvrager aan de volgende punten te voldoen.

- De aanvrager moet eigenaar van de woonruimte zijn geweest op 1 juli 2015 en dat nu nog steeds zijn.¹ Er zijn echter uitzonderingen wanneer de woning via het erfrecht is verkregen;
- De woning moet vanaf 1 juli 2015 onafgebroken bewoond zijn geweest door drie personen. Er mag geen vermeerdering of vermindering van de bewoning hebben plaatsgevonden. Wij hanteren hierbij een marge van twee maanden voor huurderswisselingen;
- De woning moet vanaf 1 juli 2015 altijd drie verhuurbare kamers hebben gehad. Er mag geen vermeerdering of vermindering van het aantal verhuurbare kamers hebben plaatsgevonden;

Kosten

Er worden voor vergunningen die worden aangevraagd op grond van dit overgangsrecht geen leges in rekening gebracht.

De vastgestelde beleidsregels huisvestingsvergunning onttrekking onzelfstandige woonruimte en woningvorming 2019 van 27 januari 2023 worden ingetrokken op de dag na publicatie.

De Beleidsregels huisvestingsverordening 2025 treden in werking de dag na publicatie.

Aldus besloten in de collegevergadering d.d. 20 mei 2025,

*locoburgemeester,
Mirjam Wijnja*

*secretaris,
Christien Bronda*

1) Hoewel een omzettingsvergunning een zakelijke werking heeft en dus overdraagbaar is, geldt dit bij het overgangsrecht slechts beperkt. De aanspraak op het overgangsrecht is gebaseerd op een eerder door de wethouder gemaakte mededeling, die op 23 september 2020 werd uitgebracht naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State (nr. 69 Mededelingen, politiek Vragenuur 23 september 2020). Deze bescherming richt zich dan ook niet op het pand zelf, maar specifiek op de desbetreffende eigenaar. Dit recht gaat dus niet automatisch over op een nieuwe eigenaar bij verkoop van de woning.

Bijlage

Omgevingstoets

Voor de omgevingstoets geldt dat aspecten van een wijk worden gewogen met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid. Uit de omgevingstoets blijkt dat het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad, met het oog op deze factoren, niet onevenredig geschaad wordt. Hierbij wordt gekeken naar de gevolgen van wijzigingen in de woonruimtevoorraad op wijk-, buurt- en straatniveau. De volgende indicatoren worden hierbij getoetst (zie bijlage voor toelichting):

- volkshuisvestelijke aspecten/beleid;
- aantallen onttrokken en omgezette woningen in de wijk, buurt en/of straat
- samenstelling van de woningvoorraad en bewoners in de wijk, buurt en/of straat
- woonkwaliteit (plattegronden) van de huidige en nieuwe situatie;
- de meest recente basismonitor Groningen (leefbaarheid);
- klachten en meldingen (Meldpunt Overlast en Zorg);
- actueel beeld gebiedsmanagers en eventuele andere wijkorganisaties.

Indien de omgevingstoets geen overwegend argument voor weigering oplevert kan medewerking worden verleend voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming.

Hieronder volgt een specifieke toelichting op de beleidsregels en de toetsing daarvan. Bij de omgevings-toets worden zoals aangegeven alle aspecten van een wijk gewogen met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid.

Volkshuisvestelijke aspecten/beleid

Groningen is een diverse gemeente en we willen zorgen dat er voldoende goede huisvesting beschikbaar is voor alle inwoners. De druk op zelfstandige (gezins)woningen is hoog en er is schaarste aan woningen. Vooral in een stad als Groningen is de druk om zelfstandige woningen om te zetten naar kamerverhuur, woonzorgvoorzieningen of kleinere appartementen hoog, vooral in de populaire wijken. We maken bij een vergunningverlening daarom altijd een afweging of het onttrekken, omzetten, samenvoegen of woningvorming een toevoeging is voor de bestaande woningvoorraad en of er programmatisch behoefte aan is. We toetsen hierbij aan het woonbeleid en/of beleid omtrent wonen en zorg. Ontwikkelingen worden getoetst in hoeverre zij een bijdrage leveren aan de gestelde doelen of beleidsambities.

Daarbij is het goed te beseffen dat we woningen niet alleen voor de komende tien jaar bouwen. Wat we nu doen zal decennia het aanzicht van onze stad en onze dorpen bepalen. Een gemeente waar alleen maar nieuwe appartementen van precies 50 m² worden aangeboden en waar het splitsen van gezinswoningen en andere ingrepen leiden tot minder diversiteit, willen we niet worden. Ons beleid heeft als doel een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Bouwen in Groningen betekent bouwen voor de langere termijn, met aandacht voor diversiteit, architectuur, kwaliteit en duurzaamheid.

Aantal onttrokken en omgezette woningen in de wijk, buurt en/of straat

We willen een goede spreiding van kamerverhuur, beschermd wonen en kleinere wooneenheden over de stad en over de wijken en buurten om clustervorming te voorkomen. 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. Daarom kijken we op wijk, buurt en/of blokniveau naar het aantal woningen dat is onttrokken of omgezet.

Samenstelling van de woningvoorraad en bewoners in de wijk, buurt en/of straat

Het is vanuit het oogpunt van schaarste essentieel dat er in Groningen voldoende aanbod is voor verschillende doelgroepen. We willen dat wijken divers blijven om de ambitie van een ongedeelde gemeente te realiseren. Een eenzijdig aanbod kan leiden tot een eenzijdige bevolkingssamenstelling, minder betrokkenheid bij de buurt en een hogere doorstroom, wat de leefbaarheid van wijken kan beïnvloeden. Voor de diversiteit en leefbaarheid van een buurt is een gevarieerd woningaanbod van groot belang, waaronder het behoud van betaalbare gezinswoningen. Daarom toetsen we de samenstelling van de woningvoorraad en bewoners om te voorkomen dat deze te eenzijdig wordt.

Woonkwaliteit (plattegronden) van de huidige en nieuwe situatie;

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 of gesplitst. 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. Ook in de nieuwe situatie moet er voldoende woonkwaliteit worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de nieuwe situatie beoordeeld op programmatische meerwaarde.

Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt kijken we hoe de buurt scoort in de meest recente basismonitor Groningen. De basismonitor is echter niet alleen voldoende om een goed beeld van de wijk/buurt te krijgen. Uit ervaring blijkt dat bewoners bij enquêtes soms een positiever beeld schetsen dan zij in werkelijkheid vinden. We kijken daarom ook naar andere gegevens, zoals het beeld van de stadsdeelcoördinator en het aantal overlastmeldingen in een 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. Zij krijgen vaak ook signalen van bijvoorbeeld andere wijkorganisatie, zoals de politie (de wijkagent) en bewonersorganisaties. Samen met het aantal en de aard van de meldingen bij het Meldpunt Zorg en Overlast kan een actueel totaalbeeld worden geschetst van de wijk.