

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Groningen verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 16-02-2022 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing en betreft het volgende werkingsgebied:

BAG Identificatienummers:

1070, 1266, 1267, 1268, 1269, 3488.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 01-02-2022.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 11-10-2023 16:48.

Raadsvoorstel



Onderwerp **Huisvestingsverordening 2022**

Steller/telnr. [REDACTED] (65 22)/[REDACTED] Bijlagen 5

Classificatie ☒ Openbaar ☐ Geheim

Portefeuillehouder ☐ Vertrouwelijk
Van der Schaaf
Langetermijn agenda LTA ja: ☒ Maand 2 Jaar 2022
(LTA) Raad LTA nee: ☐ Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. de Huisvestingsverordening 2022 gemeente Groningen vast te stellen en deze in werking te laten treden op 1 maart 2022;
- II. de Huisvestingsverordening 2021 gemeente Groningen per 1 maart 2022 in te trekken;
- III. de kosten voor vergunningsverlening en handhavingsproces Opkoopbescherming ad 50 duizend euro worden in 2022 en 2023 gedekt uit de intensiveringsmiddelen Wonen;
- IV. dit besluit bekend te maken op overheid.nl.

Samenvatting

De Huisvestingswet is in 2021 gewijzigd waardoor het voor gemeenten mogelijk is om goedkope en middeldure koopwoningen te beschermen voor opkopen en verhuren door (particuliere) verhuurders. Op 10 november 2021 heeft de gemeenteraad het college in een motie gevraagd de Opkoopbescherming zo breed mogelijk in te voeren om de huidige woningvoorraad betaalbaar te houden en huizenbeleggers de pas af te snijden.

De gemeente mag de Opkoopbescherming alleen invoeren vanwege het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Deze schaarste is onderbouwd door middel van een rapportage door OIS Groningen en door een rapportage van bureau KAW.

Op basis van deze onderbouwing wordt voorgesteld de Opkoopbescherming per 1 maart 2022 in te voeren voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met € 305.500,-. En deze regeling in te voeren voor de gehele gemeente Groningen (minus het gedeelte dat tot 1 januari 2019 de zelfstandige gemeente Ten Boer vormde).

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De woningmarkt in de gemeente Groningen staat bovenaan de lijst met krapste woningmarkten in ons land. De krapte op de woningmarkt maakt het voor investeerders steeds aantrekkelijker om woningen te kopen, waar mogelijk om te zetten naar kleinere eenheden, om deze vervolgens voor relatief veel geld te verhuren (buy-to-let). We zien de groep particulieren die meerdere woningen bezit groeien. Het gevolg is dat reguliere woningzoekenden bijna geen (betaalbare) woning meer kunnen vinden. In de woonvisie 'Een thuis voor iedereen' (2020) hebben we aangegeven dat we willen voorkomen dat een steeds groter deel van de woningen in onze gemeente in bezit is en komt van een kleine groep (particuliere) verhuurders. Voor de bestaande bouw hadden we vooralsnog geen instrumenten om meer grip te krijgen en dus om ongewenste buy-to-let tegen te gaan. Met de Opkoopbescherming hebben we dit instrument wel in handen.

Kader

De Huisvestingswet 2014, in werking getreden per 1 januari 2015, vormt het kader voor de volkshuisvestingsverordening. In aansluiting op de gewijzigde regelgeving in de Huisvestingswet per 1 januari 2022 is de paragraaf Opkoopbescherming toegevoegd aan de Huisvestingsverordening.

Argumenten en afwegingen

Schaarste

Voor de Huisvestingsverordening 2021 hebben we opnieuw onderzoek laten doen naar schaarste. Daaruit is gebleken dat schaarste de afgelopen jaren in Groningen alleen maar is toegenomen en dat er sprake is van een algehele overspannenheid op de woningmarkt. Deze onderbouwing vormt het uitgangspunt voor de onderbouwing van de Opkoopbescherming. Deze onderbouwing is aangevuld met een rapportage van OIS Groningen waarbij nadrukkelijk is gekeken naar schaarste van goedkope en middeldure koopwoningen. Hieruit is, onder andere, gebleken dat in wijken waar de vraagdruk het grootst is het aandeel woningen in eigendom van eigenaar-bewoners afneemt. Daarnaast is de afgelopen jaren gebleken dat de verschillen tussen de buurten steeds kleiner worden én zijn de woningwaarden in de hele gemeente gestegen. De keuzevrijheid voor woningzoekenden is daardoor tevens kleiner geworden. Om voorgaande redenen wordt voorgesteld de Opkoopbescherming voor de gehele gemeente (minus het gedeelte dat tot 1 januari 2019 de zelfstandige gemeente Ten Boer vormde) in te stellen. Op basis van de gekozen prijsgrens van €305.500,- wordt met deze regeling 60% van de woningen van eigenaar-bewoners beschermd.

Methodiek

Vergelijkbaar met andere gemeenten is de prijsgrens voor de Opkoopbescherming bepaald aan de hand van de leencapaciteit van middeninkomens. Hierbij wordt aangesloten bij de doelgroepenverordening die in januari 2020 is vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor middeldure huurwoningen huishoudens worden aangemerkt met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. Voor wat betreft de middeninkomens gaat het om een inkomen tot € 60.036,- (prijspeil 2021). Gekeken naar de leencapaciteit kunnen woningzoekenden op basis van dit inkomen tot maximaal €305.500,- aan hypotheek verkrijgen. Tevens is gekeken naar de gemiddelde WOZ-waarde in Groningen, maar deze grens is te laag om als grens in te stellen voor de Opkoopbescherming.

Duur van de regeling

Het verbod om te verhuren geldt voor de eigenaar voor vier jaar na de aankoop van de woning. De regeling is in principe voor onbepaalde tijd ingevoerd. Elke vijf jaar zal het Rijk de regeling evalueren en kan de regeling worden ingetrokken.

Handhaving

Zowel voor het inregelen van het vergunning- en handhavingproces, als voor de uitvoering hiervan is capaciteit en budget nodig. Vergunningen zullen conform landelijke wetgeving worden verleend op basis van drie voorwaarden: 1. verhuur aan eerste- en tweedegraads familie, 2. tijdelijke ingebruikgeving tot 12 maanden, en 3. verhuur van woningen die onlosmakelijk aan een winkel- of bedrijfspand verbonden zijn. Voor de handhaving is op dit moment in de reguliere begroting geen dekking opgenomen. Verdere benodigde capaciteit kan voor de eerste twee jaar uit intensiveringsmiddelen Wonen € 50.000,- worden gedekt. Aan de hand van de evaluatie eind 2022 zal voor de structurele uitvoering van het stelsel voor de begroting van 2024 een knelpunt worden ingediend.

Evaluatie

De prijsgrens voor de Opkoopbescherming jaarlijks geïndexeerd. Op basis van de nieuwe prijsgrens wordt er een gewijzigde Huisvestingsverordening vastgesteld. Daarnaast wordt de regeling gemonitord en jaarlijks geëvalueerd. Hierbij zal, onder andere, gekeken worden naar de effectiviteit van de regeling, de handhaafbaarheid en eventuele veranderingen op de woning- en financieringsmarkt.

Foutieve verwijzing

Naast het toevoegen van de paragraaf Opkoopbescherming aan de Huisvestingsverordening 2022 wordt tevens een foutieve verwijzing uit de nog geldende Huisvestingsverordening hersteld. Het gaat om de verwijzing in artikel 27 lid 1.

Bijlagen

3. Huisvestingsverordening 2022 met daarin opgenomen de regeling Opkoopbescherming;
4. Was-woordt overzicht;
5. Beleidsvoorstel Opkoopbescherming;
6. Onderbouwing Huisvestingsverordening 2021 (algehele onderbouwing van schaarste);
7. Woningvoorraad in de gemeente Groningen 2022 (specifieke onderbouwing van schaarste van goedkope/middeldure koopwoningen).

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Er heeft geen aparte participatie plaatsgevonden.

Financiële consequenties

Niet van toepassing

Overige consequenties

Niet van toepassing

Vervolg

Publicatie van het besluit op overheid.nl

Lange Termijn Agenda

Ja, februari 2022.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,

■■■■■■■■■■

secretaris,

■■■■■■■■■■

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Huisvestingsverordening 2022

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Groningen van 11 januari 2022;

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

HEEFT BESLOTEN:

de Huisvestingsverordening 2022 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, Stichting De Huismeeesters, Wierden en Borgen en Woonborg);
- 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 8.

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 door het college 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 of een corporatie.

Artikel 4 Aanvragen

Door middel van het aanvaarden van een onder deze regeling aangeboden woning of standplaats dient de huurder, van woningen zoals vermeld onder artikel 3, tevens een aanvraag om een vergunning in.

Artikel 5 Besluit huisvestingsvergunning woonruimteverdeling

1. De beslissing op de aanvraag van een huisvestingsvergunning woonruimteverdeling 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. Dit geldt niet voor doelgroepwoningen en standplaatsen.

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 sociale huurwoningen in corporatiebezit;
 - b) een register voor standplaatsen en doelgroepwoningen voor (ex) woonwagengewoners.

Artikel 9 Inschrijving en verlenging

1. Het college kan voor inschrijvingen en verlengingen de digitale weg exclusief openstellen.
2. Het college mag vragen om:
 - a) persoonsgegevens en leeftijd(en);
 - b) gegevens over de huidige woon- of verblijfplaats en zo nodig gegevens over het woonverleden;
 - c) de contactgegevens;
 - d) de meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende;
 - e) in voorkomende gevallen gegevens over de activiteiten als kermisexploitant;
 - f) 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. Uitzondering hierop zijn woningen die met een urgentiestatus zijn toegewezen;
- 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.

Paragraaf 3 Aanbieding van sociale huurwoningen

Artikel 11 Bekendmaken en aanbieden van sociale huurwoningen

1. Het college biedt voor nieuwe verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant aan via een aanbodinstrument.
2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke voorwaarden de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.

Artikel 12 Registratie woningzoekenden

1. Woningzoekenden worden geregistreerd op volgorde van inschrijftijd.
2. Voor zover een woningzoekend huishouden bestaat uit twee of meer personen is de langste inschrijftijd bepalend.

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 12a Correctieregelingen registratie woningzoekenden

1. Woningzoekenden van Wierden en Borgen ingeschreven voor 1 september 2021 als woningzoekende in WoningNetBovenGroningen krijgen bij reactie op een woning in de voormalige gemeente Ten Boer een gecorrigeerde inschrijftijd van 5 jaar extra. De correctie op inschrijftijd vervalt op 1 september 2026. Vanaf dat moment geldt de werkelijke inschrijfdatum voor toewijzing.
2. Tot 1 september 2022 kan woonduur met terugwerkende kracht geactiveerd worden door alle zittende huurders met een huurcontract op eigen naam van een huurwoning van een corporatie.
3. Vanaf 1 september 2022 worden opgebouwde woonduur door zittende huurders bevroren en omgezet naar een gecorrigeerde inschrijftijd.
4. De extra inschrijftijd die een zittende huurder door omzetting van woonduur heeft gekregen vervalt op 1 september 2026. Vanaf dit moment geldt de werkelijke inschrijfdatum voor toewijzing.

Artikel 13 Toewijzing

1. Het college moet de woning aanbieden aan de eerst in aanmerking komende ingeschrevene.
2. Toewijzing vindt plaats aan een huishouden met ten minste één persoon van 18 jaar of ouder.
3. De toewijzing vindt plaats aan het huishouden dat zijn belangstelling voor de vrijgekomen woonruimte kenbaar heeft gemaakt en beschikt over de langste inschrijftijd.
4. Woningzoekenden met een urgentieprofiel hebben voorrang op woningzoekenden zonder urgentieprofiel.
5. Bij woningen voor specifieke 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 langste inschrijfduur. Zie artikel 13a bijzondere volgordebepaling.
6. Indien de woning na vijf toewijzingen is afgewezen en in het geval van nieuwbouw mag worden afgeweken van de toewijzingsregels.
7. Het college kan in bijzondere omstandigheden, zoals bij ernstige overlast, woningruil of specifieke binding, afwijken van de toewijzingsregels.
8. In het geval het college afwijkt van de toewijzingsregels kan de woning worden aangeboden via bemiddeling, direct te huur of loting.

Artikel 13a bijzondere volgordebepaling

1. Bij het toewijzen van een gezinswoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a) Woningzoekende in het bezit van een urgentieverklaring en van wie het huishouden bestaat uit twee- of meer personen;
 - b) Woningzoekende van wie het huishouden bestaat uit twee- of meer personen;
 - c) Woningzoekende in het bezit van een urgentieverklaring en van wie het huishouden bestaat uit een persoon;
 - d) Overige woningzoekenden.
2. Bij het toewijzen van een jongerenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a) Woningzoekende jongere (t/m 27 jaar) in het bezit van een urgentieverklaring;
 - b) Woningzoekende jongere (t/m 27 jaar).
3. Bij het toewijzen van een seniorenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a) Woningzoekende in het bezit van een urgentieverklaring en die zelf, of een van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
 - b) Woningzoekende die zelf of een van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar.
4. Bij het toewijzen van een rolstoelindicatiewoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a) Woningzoekende of één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden met een Rolstoel (R)-indicatie;
 - b) Woningzoekende of één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden met medische indicatie;
 - c) Na 6 maanden: een woningzoekende die zelf of één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
 - d) Overige woningzoekenden.

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) over een Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel beschikken;
 - b) geregistreerd staan als woningzoekende zoals omschreven in artikel 8;
 - c) 18 jaar of ouder zijn;
 - d) minimaal één jaar in een zelfstandige woonruimte wonen, tenzij het gaat uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang;
 - e) deel uitmaken van een huishouden met een inkomen lager dan de door het rijk voorgeschreven inkomensgrens voor een sociale huurwoning;
 - f) deel uitmaken van een huishouden dat ten minste twee jaar woonachtig is in het toepassingsgebied van de verordening. Op deze voorwaarde kan een uitzondering worden gemaakt als het gaat om uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, of als sub g) van toepassing is;
 - g) deel uitmaken van een huishouden buiten het toepassingsgebied van de verordeningen en waarbij de voorzieningen waarop de urgentie betrekking heeft, uitsluitend in het toepassingsgebied van de verordening beschikbaar zijn;
 - h) niet uitgesloten zijn voor het in aanmerking komen voor een huurovereenkomst bij de corporaties. Uitgesloten aanvragers kunnen in specifieke gevallen en onder voorwaarden in aanmerking komen voor urgentie op basis van het door de corporaties te voeren tweedekansbeleid.
4. Urgentie kan verleend worden op basis van de volgende categorieën:
 - a) sociale indicatie;
 - b) volkshuisvestelijke gronden;
 - c) medische indicatie;
 - d) verleners of ontvangers van mantelzorg;
 - e) uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang of jeugdhulpvoorziening;
 - f) personen bedoeld in artikel 12 van de wet (verblijfsvergunning vanuit Vreemdelingenwet);
 - g) ingeval van een aantoonbare calamiteit met uitzondering van bewoners van onzelfstandige woonruimte.
5. De verleende urgentie bestaat uit een woonurgentieprofiel waarmee de urgent woningzoekende gedurende een periode van drie maanden voorrang heeft op woningzoekenden zonder urgentieprofiel.
6. Woningzoekenden met urgentie op basis van volkshuisvestelijke gronden hebben absolute voorrang op alle woningzoekenden. Urgentie op basis van volkshuisvestelijke gronden is geldig van de sloopaanzegging tot aan de sloopdatum en is minimaal 12 maanden.
7. Ingeval van zeer bijzondere omstandigheden kan het college woningen direct toewijzen of de urgentieperiode verlengen.
8. De urgentie kan onder voorwaarden worden verleend.
9. De urgentieverklaring vervalt in de volgende gevallen:
 - a) bij het accepteren van woonruimte;
 - b) bij het drie keer weigeren van een passend (passend bij gezinssituatie, inkomen en lost ontstane situatie op) woningaanbod zonder geldige reden;
 - c) na het verstrijken van de urgentietermijn.

Paragraaf 4 Bijzondere voorschriften toewijzing woonwagendstandplaatsen en doelgroepwoningen (ex)woonwagendbewoners

Artikel 15 Inschrijving

Voor de inschrijving en verlening voor woonwagendstandplaatsen en doelgroepwoningen zijn artikel 9 lid 5 tot en met 8 niet van toepassing.

Artikel 16 Wachtlijst

1. Het college houdt een wachtlijst aan voor:
 - a) de woonwagendlocaties, inclusief de doelgroepwoningen, 'De Kring', 'Peizerweg', 'Zuiderweg' en 'Leegeweg';
 - b) de woonwagendlocaties in Beijum;

- c) de woonwagenlocatie voor (ex-)kermisexploitanten.
2. Personen op de wachtlijst 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 en de ingeschrevene die op de locaties respectievelijk de locatie geboren is en daar tenminste 10 jaar aaneengesloten woonachtig is geweest;
 - b) daarna de ingeschrevene die tenminste 10 jaar aaneengesloten op de locaties respectievelijk de locatie woonachtig is en aantoonbaar uit de woonwagencultuur afkomstig is;
 - c) daarna de ingeschrevene die tenminste 10 jaar aaneengesloten rechtsgeldig in een woonwagen op een standplaats elders in het toepassingsgebied van de verordening woont of heeft gewoond en de ingeschrevene die rechtsgeldig tenminste 10 jaar aaneengesloten buiten het toepassingsgebied van de verordening in Nederland rechtmatig in een woonwagen op een standplaats woont of heeft gewoond;
 - d) 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 en de ingeschrevene die op de locaties respectievelijk de locatie geboren is en daar tenminste 10 jaar aaneengesloten woonachtig is en aantoonbaar uit de cultuur van kermisexploitanten komt;
 - b) daarna de ingeschrevene die aantoonbaar in een woonwagen verblijvende en reizende kermisexploitant te zijn en in de Basisregistratie personen het toepassingsgebied van de verordening staat ingeschreven;
 - c) daarna de ingeschrevene die aantoonbaar in een woonwagen verblijvende en reizende kermisexploitant te zijn en in de Basisregistratie personen elders in Nederland staat ingeschreven;
 - d) daarna de overige ingeschrevenen
3. Voor de wachtlijst woonwagenlocatie Gdanskweg is de rangorde:
 - a) eerst de ingeschrevene die op de betreffende locaties of de locatie is geboren, sindsdien woonachtig is en aantoonbaar kermisexploitant en de ingeschrevene die op de locaties respectievelijk de locatie geboren is, daar tenminste 10 jaar aaneengesloten woonachtig is en aantoonbaar kermisexploitant;
 - b) daarna de ingeschrevene die aantoonbaar in een woonwagen verblijvende en reizende kermisexploitant te zijn en in de Basisregistratie personen de staan ingeschreven in het toepassingsgebied van de verordening;
 - c) daarna de ingeschrevene die aantoonbaar in een woonwagen verblijvende en reizende kermisexploitant te zijn en in de Basisregistratie personen elders in Nederland staat ingeschreven;
 - d) 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 woonwagenstandplaats of de doelgroepwoning toe aan de eerst ingeschrevene op de van toepassing zijnde wachtlijst.
2. Het college mag een woonwagenstandplaats 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 woonwagenstandplaats 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 de woningvoorraad in de gemeente Groningen, met uitzondering van het grondgebied van de gemeente Ten Boer, zoals deze bestond voor de herindeling van 1 januari 2019.
Het verbod is eveneens van toepassing op woonschepen.
2. De vergunningplicht geldt voor woonruimte die:
 - a) wordt onttrokken of onttrokken gehouden voor ander gebruik dan wonen;
 - b) wordt samengevoegd of samengevoegd gehouden met andere woonruimte;
 - c) wordt omgezet of omgezet wordt gehouden ten behoeve van bewoning in onzelfstandige woonruimte waarbij minimaal drie bewoners in minimaal drie onzelfstandige woonruimten verblijven;
 - d) feitelijk tot twee of meer zelfstandige woonruimten wordt verbouwd of in die verbouwde staat wordt gehouden.
3. Woonruimten in eigendom bij corporaties zijn uitgezonderd.
4. De vergunningplicht geldt niet in het geval:
 - a) de woonruimte geheel wordt onttrokken ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;
 - b) de woonruimte geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte wordt samengevoegd ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar.

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 activiteit bouwen.

Artikel 22 Voorwaarden en voorschriften

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.
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.
3. Elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één huishouden bewoond en in geval van huur op basis van een individueel schriftelijk huurcontract tussen eigenaar, of degene namens deze, en huurder.

Artikel 23 Weigeringsgronden

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 met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid 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.

Artikel 23a Intrekkinggronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden ingetrokken als:

- a) de eigenaar van de woonruimte hier om verzoekt;
- b) de eigenaar van de woonruimte zich niet houdt aan de voorwaarden of voorschriften die in de wet, deze verordening of in de vergunning zijn gesteld;

- c) een omgezette woonruimte op enig moment langer dan een jaar niet wordt gebruikt voor datgene waarvoor deze is omgezet.

Paragraaf 2 Bijzondere 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:
 - a) een schets van de indeling in de vorm van alle plattegronden, schaal 1 op 100;
 - b) een schets van de met de splitsing gewenste eigendomswijziging, waarbij ook horen open erven, tuinen en bergingen schaal 1 op 100;
 - c) schets van de omgeving volgens het kadaster, schaal niet kleiner dan 1 op 1000.

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 26, 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 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.

Paragraaf 3 opkoopbescherming

Artikel 29 Werkingsgebied

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn aangewezen die woonruimten die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van €305.500 of lager;
2. Woonruimten als bedoeld in het vorige lid vallen alleen onder het werkingsgebied voor zover:
 - a) de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar ligt na het tijdstip van inwerkingtreding, zijnde 1 maart 2022; en,
 - b) de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
 - 1 vrij van huur en gebruik;

- 2 in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden; of,
- 3 verhuurd met een vergunning als bedoeld in artikel 31.

3. Woonruimten op het grondgebied van de voormalige gemeente Ten Boer, zoals deze bestond voor de herindeling van 1 januari 2019 zijn uitgesloten van de vergunningplicht.

Artikel 30 Verbod op in gebruik geven woonruimte

1. Het is verboden om zonder vergunning een woonruimte als bedoeld in artikel 29 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voor woonruimten aangewezen in artikel 29 een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft.
3. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het tweede lid.

Artikel 31 Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (verhuurvergunning opkoopbescherming)

1. Voor woonruimten kan een vergunning worden verleend om af te wijken van het verbod als bedoeld in artikel 30.
2. De vergunning wordt verleend indien:
 - a) de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b) de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt, of
3. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.

Artikel 32 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 31, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. Aanvragen als bedoeld in dit artikel worden gedaan middels een door burgemeester en wethouders voorgescreven formulier.

Artikel 33 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 31 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a) de naam (of namen) van de eigenaar(s)
 - b) het adres van de woonruimte
 - c) bewijs van eigendom van de woonruimte
2. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 31, tweede lid, onderdeel a worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt;
3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 31, tweede lid, onderdeel b wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik worden gegeven, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 31, tweede lid, onderdeel c worden nadere bescheiden aangeleverd waar uit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 34 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 35 Beschikkingsvereisten

Een vergunning als bedoeld in artikel 31 bevat ten minste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
- b. de naam van de eigenaar(s) van de woonruimte, tevens vergunninghouder(s); en
- c. de vorm waarvoor de vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning alleen geldend blijft, mits en zolang deze vorm voortduurt.

Artikel 36 Weigeringsgronden

De vergunning als bedoeld in artikel 31 wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan één of meerdere vormen als bedoeld in het tweede lid van artikel 31 of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

Artikel 37 Intrekkinggronden

De vergunning als bedoeld in artikel 31 wordt ingetrokken indien niet meer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de vergunning is verleend als bedoeld in het tweede lid van artikel 31 of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

HOOFDSTUK IV OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 38 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 39 Inwerkingtreding, geldingsduur en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 maart 2022.
2. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening 2022.

Artikel 40 Overgangsrecht

A. Het college kan in bijzondere gevallen die bij de totstandkoming van de feitelijke situatie voor 1 juli 2019 legaal waren een vergunning verlenen.

Huisvestingsverordening 2021 gemeente Groningen, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 2 juni 2021, in werking getreden op 1 september 2021 vervalt op 1 maart 2022.

Gedaan te Groningen ter openbare raadsvergadering van 16 februari 2022.

De voorzitter,

■■■■■■■■■■

De griffier,

■■■■■■■■■■

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 12-10-2023 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 87396 nummer 59.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Regeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.