

Onderwerp Voortgang wijziging definitie “huishouden” en hospitaerverhuur  
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon	14 050	Bijlage(n)	1	Ons kenmerk	358345-2024
Datum		Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte lezer,

Graag informeren wij u door middel van deze brief over voortgang met betrekking tot de wijziging van het begrip “huishouden” en hospitaerverhuur.

### **Aanleiding**

Groningen is een aantrekkelijke stad om te wonen. De afgelopen jaren is het aantal inwoners gestegen, variërend van jong tot oud, alleenstaand tot samenwonend, zelfredzaam tot zorgbehoevend. Zowel de doelgroepen als het type woning of woonmilieu waar zij de voorkeur aan geven is divers. De groei van het inwoneraantal wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door migratie, in het bijzonder door de instroom van (internationale) studenten.

Om de leefbaarheid en balans in de wijken te behouden, hebben we beleid ontwikkeld om te reguleren hoe woningen worden gebruikt. De regels hiervoor zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening en omgevingsplan. Met betrekking tot het gebruik van een woning hanteren we een strikt beleid. Dat wil zeggen dat kamerverhuur niet meer mag worden geïntensiveerd<sup>1</sup>, we terughoudend zijn met het splitsen van woningen en een woning mag worden bewoond door één huishouden. Dit beleid is ingegeven door de druk op de woningmarkt, overlastsituaties in enkele wijken, slechte woonomstandigheden en het behoud van gezinswoningen.

De woningmarkt is constant in beweging. Landelijk gezien zijn de woningwaarden tussen 2014 en 2022 vrijwel verdubbeld<sup>2</sup>. De hoogte van de bouwkosten maakt dat betaalbare nieuwbouw realiseren een uitdaging is. Voor alle doelgroepen en in belangrijke mate voor jongeren en alleenstaanden, wordt het daardoor steeds

---

<sup>1</sup> Intensivering: geen toename van het aantal bewoners en het aantal verhuurde eenheden.

<sup>2</sup> Kadaster, Vastgoeddashboard – prijsindex bestaande koopwoningen

Volgvel 1

moeilijker om een betaalbare woning te vinden. Hierdoor is de wens om een woning te delen de afgelopen jaren gegroeid.

Om de mogelijkheden met betrekking tot het gebruik van een woning te verruimen, hebben we recent gewerkt aan een nieuwe definitie van het begrip “huishouden”. De definitie moet ook worden aangepast om hospitaoverhuur mogelijk te maken. Hiermee wordt tevens de onduidelijkheid rondom de handhaving van deze regelgeving weggenomen.

### **Definitie**

In het bestemmingsplan de Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 (HBW2) is een specifieke gebruiksregel opgenomen over het bewonen van een woning. Deze regel stelt dat het gebruik van een woning voor bewoning door meer dan één huishouden als strijdig wordt aangemerkt. In HBW2 is een “woning” gedefinieerd als *“een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden*. Een huishouden is gedefinieerd als: *“persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; hieronder niet begrepen bewoning in de vorm van kamerverhuur”*.

Uit jurisprudentie blijft dat bij twee personen, bijvoorbeeld vrienden of studenten, deze niet worden gezien als een huishouden. Bij deze samenstelling is er namelijk geen sprake van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Om in te spelen op de veranderingen op de woningmarkt en het verbeteren van de handhaving met betrekking tot het begrip huishouden is een nieuwe definitie geformuleerd. Voorgesteld wordt de definitie van een “huishouden” te wijzigen naar *“een alleenstaande dan wel twee personen, met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren”*. Er wordt tevens een definitie van gemeenschappelijke huishouding opgenomen, bijvoorbeeld: *“bij een gemeenschappelijke huishouding is niet alleen sprake van het samen (willen) bewonen van een bepaalde woonruimte, maar ook van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling”*.

Met deze definitie wordt aangesloten bij de traditionele vorm van een huishouden. Tevens sluit de definitie aan bij de Huisvestingsverordening waarin is opgenomen dat er een vergunningplicht geldt voor woonruimte die *“wordt omgezet of omgezet wordt gehouden ten behoeve van bewoning in onzelfstandige woonruimte waarbij minimaal drie bewoners in minimaal drie onzelfstandige woonruimten verblijven”*. Voor bewoning door minder traditionele vormen van een huishouden kan een maatwerkafweging worden gemaakt door (tijdelijk) af te wijken van het omgevingsplan.

### **Hospitaoverhuur**

Om woningdelen te stimuleren wordt daarnaast hospitaoverhuur, waar de afgelopen twee jaar een pilot op gedraaid is met Hospi Housing, mogelijk gemaakt. De pilot is onlangs geëvalueerd. De uitkomsten zijn positief. Vanwege de positieve ervaringen met hospitaoverhuur wordt de pilot met Hospi Housing verlengd tot Q3 2025. De evaluatie is terug te vinden in de bijlage.

## Volgvel 2

Om verkapte vormen van kamerverhuur en andere misstanden tegen te gaan wordt door het Rijk geadviseerd enkele voorwaarden te verbinden aan hospitaverhuur. Voor Groningen wordt gedacht aan de volgende voorwaarden. Deze voorwaarden kunnen pas worden vastgesteld nadat de definitie “huishouden” is opgenomen in het omgevingsplan

- De verhuurder woont zelf in de woning (hoofdverblijf);
- De verhuurder is voor minimaal 50% juridisch eigenaar van de woning;
- Er is sprake van verhuur aan maximaal 1 persoon;
- De verhuurder deelt gemeenschappelijke voorzieningen met de huurder. Zoals keuken, douche en toilet;
- De huurder moet minimaal 12 vierkante meter aan woonruimte hebben;
- De bewoning van de hospita huurder moet plaatsvinden in het hoofdgebouw.

Om verkapte vormen van kamerverhuur tegen te gaan wordt voorgesteld om hospitaverhuur uitsluitend toe te staan in gevallen waarin de eigenaar ook de bewoner is. Door de nieuwe definitie van "huishouden" is het namelijk toegestaan dat twee personen samenwonen, waarbij zij dan als hospita een derde kamer kunnen verhuren zonder omzettingsvergunning.

### **Procedure wijzigen omgevingsplan**

Het begrip “huishouden” moet worden gewijzigd in het omgevingsplan. Uit de praktijk blijkt dat, vanwege de lange proceduretijd, het omgevingsplan waarschijnlijk niet vaker dan twee keer per jaar kan worden gewijzigd. De eerste wijzigingsronde van het omgevingsplan (een omgevingsplanbundel) gaat in december 2024 op route. Dit betekent dat aan het college wordt voorgesteld om op elf onderdelen binnen het omgevingsplan te wijzigen. Vanwege de uitgebreide voorbereidingstijd, waarin participatie moet worden georganiseerd, er een onderzoek naar de financiële risico's uitgevoerd moet worden en de voorgestelde wijziging onderbouwd moet worden, kan de wijziging van het begrip “huishouden” niet meer in deze bundel worden opgenomen. In deze bundel zijn wijzigingen opgenomen die voortvloeien uit een aantal voorbereidingsbesluiten. Om dit juridisch te borgen, moeten de regels t.a.v. de onderwerpen, waarvoor deze voorbereidingsbesluiten zijn genomen, voor 1 juli 2025 opgenomen zijn in een vastgesteld omgevingsplan. Dit is een wettelijke vereiste.

Om een tweede wijziging te kunnen doorvoeren moet het omgevingsplan (na de eerste wijzigingsronde) zijn vastgesteld. Hier gaat een proces van, onder andere, kennisgeving, terinzagelegging van het ontwerp van de omgevingsplanwijziging (waarin belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen tegen de voorgestelde wijzigingen van het omgevingsplan) aan vooraf. De volgende wijzigingsronde is in het najaar van 2025 beoogd. Dat betekent dat deze versie van het omgevingsplan, met een gewijzigde definitie van het begrip huishouden, niet eerder dan in Q1 2026 kan worden vastgesteld.

### **Wat doen we in de tussentijd?**

Op dit moment geven we aan dat handhaving op het begrip "huishouden" geen prioriteit heeft en verlengen we de pilot Hospi Housing onder dezelfde voorwaarden tot Q3 2025. Deze aanpak wordt voortgezet in afwachting van de wijziging van het omgevingsplan. Op de website communiceren we dat we werken aan een nieuwe definitie, die daar ook al wordt weergegeven.

Volgvel 3

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.