

Beleidsregels Hospitaverhuur gemeente Oisterwijk 2025

gelezen het voorstel van Fysieke Leefomgeving, Wonen 17 december 2024.
betreft: Beleidsregels Hospitaverhuur gemeente Oisterwijk 2025;

gelet op:

- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht

Het college van Burgemeester en Wethouders besluit: vast te stellen de Beleidsregels Hospitaverhuur

Beleidsregels Hospitaverhuur gemeente Oisterwijk 2025

1 Inleiding

Het college wenst de mogelijkheden te verruimen voor het mogelijk maken van hospitaverhuur. Volgens de regels uit het vigerend omgevingsplan gemeente Oisterwijk is maximaal één huishouden per woning toegestaan. De reden hiervoor is dat individuen die gezamenlijk een woning delen een ander effect hebben op het woon- en leefklimaat dan een duurzaam huishouden (gezin).

Om hospitaverhuur mogelijk te maken dient te worden afgeweken van de regels uit het vigerend omgevingsplan gemeente Oisterwijk. De hospitaverhuurder dient hiervoor een vergunning aan te vragen. Om bij afwijking van deze regels een vergunning te verlenen zijn aanvullende beleidsregels opgesteld om het woon- en leefklimaat te beschermen. Het algemeen belang van voorliggende beleidsregels is om te voorzien in meer woonruimte. Voorliggende beleidsregels borgen dit door hospitaverhuur, onder voorwaarden, mogelijk te maken. Deze beleidsregels zorgen dat ongewenste effecten zoveel mogelijk worden voorkomen.

2 Wettelijk kader voor beleidsregels

2.1. Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Beleidsregels hebben een wettelijke basis in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om beleidsregels vast te stellen. Een beleidsregel zal veelal criteria bevatten op basis waarvan de bestuurlijke belangenafweging plaats moet vinden. Beleidsregels zorgen voor consistent en navolgbaar handelen door de overheid. Op grond van artikel 4:81 Awb kan ter motivering van een besluit slechts worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn voor zover deze is neergelegd in een beleidsregel. Het werken met beleidsregels heeft een aantal voordelen:

1. verzoeken om afwijking van het omgevingsplan worden op een eenduidige manier beoordeeld;
2. de rechtszekerheid voor de burger wordt vergroot: een burger kan zelf vooraf na gaan of zijn verzoek voor medewerking in aanmerking zou kunnen komen en ook belanghebbenden kunnen vooraf inschatten of medewerking aan een verzoek tot de mogelijkheden zou behoren;
3. de beoordeling van aanvragen om afwijking van het omgevingsplan kan sneller plaatsvinden;
4. uit jurisprudentie blijkt het besluit om aan een verzoek voor afwijking van het omgevingsplan mee te werken of te weigeren als beter onderbouwd wordt beschouwd, als dit besluit is gebaseerd op beleidsregels.

2.2 Omgevingswet (Ow)

Vanaf de inwerkingtreding van de Ow is er geen sprake meer van omgevingsplannen en een kruimelgevallenlijst. De omgevingsplannen vormen het 'tijdelijk deel' van het omgevingsplan van rechtswege dat tot 2032 stapsgewijs zal worden omgezet naar een omgevingsplan 'nieuwe stijl'. Een omgevingsvergunning om van het tijdelijk deel van het omgevingsplan af te wijken betreft een 'buitenplase omgevingsplanactiviteit' (BOPA). Onder de Omgevingswet is de reguliere procedure in beginsel van toepassing op elke omgevingsvergunning; ook op de BOPA. Hiervoor geldt een beslistermijn van acht weken, die met zes weken kan worden verlengd. Vastgesteld beleid voor de invoering van de Omgevingswet blijft na inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing. De mogelijkheid om het onderwerp hospitaverhuur te regelen in beleidsregels die onder het omgevingsplan hangen, blijft daarbij bestaan.

Volgens de regels uit het vigerend omgevingsplan gemeente Oisterwijk is maximaal één huishouden per woning toegestaan. De reden hiervoor is dat individuen die gezamenlijk een woning delen een ander effect hebben op het woon- en leefklimaat dan een duurzaam huishouden (gezin). Om hospitaverhuur mogelijk te maken dient te worden afgeweken van de regels uit het vigerend omgevingsplan

gemeente Oisterwijk. De hospitaverhuurder dient hiervoor een vergunning aan te vragen. Om bij afwijking van deze regels een vergunning te verlenen zijn aanvullende beleidsregels opgesteld om het woon- en leefklimaat te beschermen.

3 Reikwijdte beleidsregels

3.1 Waar deze regels op van toepassing zijn

De beleidsregels hebben betrekking op aanvragen in de volgende gevallen:

Hospitaverhuur: bewoner, die zelf in een zelfstandige woning woont, verhuurt een deel van de eigen woning aan maximaal één persoon.

3.2 Op welke situaties zijn deze regels niet van op toepassing?

Uitgezonderd woningen voor hospitaverhuur zijn:

1. bedrijfswoningen;
2. Vrijstaand bijbehorend bouwwerk aan een woning.

Deze beleidsregels zijn tevens niet van toepassing op toeristische verhuur.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning is een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf waar de woning bij hoort. Een bedrijfswoning mag niet door derden bewoond worden. Een deel van de woningen verhuren is daarom niet toegestaan.

Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk aan een woning

Het is niet toegestaan om in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk te wonen. Denk hierbij aan tuinhuisjes of schuren.

4 Toetsingscriteria

4.1 Woningtoets

Om een bepaalde minimale woonkwaliteit te garanderen voor de bewoners van een woning voor hospitaverhuur zijn criteria geformuleerd over:

1. woning- en kamergrootte;
2. gezamenlijke voorzieningen;
3. toegang.

De betreffende woonruimten dienen in elk geval te voldoen aan het besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Woning en kamergrootte

Om voldoende kwaliteit te bieden aan huurders stelt de gemeente eisen aan omvang. De minimale grootte van de woning die voor hospitaverhuur wordt gebruikt bedraagt 60 m² GBO. De kamer(s)grootte voor hospitaverhuur bedraagt minimaal 12 m² GBO.

Toegang

Bij hospitaverhuur is het toegestaan dat één deel van de eigen woning aan maximaal één volwassene wordt verhuurd. De huurder dient rechtstreeks toegang te hebben tot een eigen kamer(s). De toegang tot de kamer(s) vindt rechtstreeks plaats via de woonkamer of de hal/gang. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan om een kamer uitsluitend te kunnen betreden via een badkamer.

5 Controle en handhaving

Goede toetsing van aanvragen (woningtoets) zijn erop gericht overlast te voorkomen, maar kunnen die niet uitsluiten. Controle en handhaving zijn het noodzakelijke sluitstuk. In het VTH-beleid is aangeven op welke wijze we handhaven en welke prioriteiten de gemeente stelt. Voor een goede controle en handhaving kan de gemeente vragen naar de huurcontracten bij toezicht op de verleende vergunning, bij inschrijving in het basisregistratie personen (BRP) of bij handhaving na een melding.

6 Beleidsregels

Artikel 1 Definities

1. Hospitaverhuur: bewoner, die zelf in een zelfstandige woning woont, verhuurt een deel van de eigen woning aan maximaal één persoon;
2. Hospitabewoner: bewoner, die middels hospitaverhuur, een deel van de woning huurt.
3. GBO: gebruiksoppervlakte van de woning, zoals gedefinieerd in de NEN2580;

4. Kamer(s): Onzelfstandige woonruimte die bestaat uit één of meer verblijfsruimten, niet zijnde gemeenschappelijke ruimten.

Artikel 2 Hospitaverhuur

1. Een omgevingsvergunning voor het toestaan voor hospitaverhuur wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de aanvraag heeft betrekking op een bestaande woning;
2. Als de aanvrager (hospitaverhuur) zelf een huurwoning heeft, moet de aanvrager minimaal 2 jaar in deze zelfstandige woning hebben gewoond voordat aanvrager een hospitabewoner kan toelaten.
 - b. de minimale grootte van de woning die wordt gedeeld bedraagt: minimaal 60 m² gebruiksoppervlak (GBO);
 - c. er mag maximaal aan één volwassene worden verhuurd;
 - d. het deel van de woning, dat wordt verhuurd, is minimaal 12 m² GBO;
 - e. de woning dient te beschikken over de volgende gezamenlijke voorzieningen:
 1. een gezamenlijke keuken;
 2. een gemeenschappelijke douche en toilet.

*Het gezamenlijk delen van de bovenstaande voorzieningen geldt niet indien de woning is voorzien van extra keuken, douche of toilet.

 - f. Er dient bergruimte aanwezig te zijn, die geschikt is voor de stalling van (brom-)fietsen;
 - g. de toegang tot de kamer(s) vindt rechtstreeks plaats via woonkamer of de hal/gang;
 - h. het gebruik voor hospitaverhuur moet voldoen aan de parkeernorm zoals opgenomen in de Beleidsregels Parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024 of diens opvolger;
 - i. de woning voldoet aan de eisen uit het besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) diens opvolger.
3. De aanvraag om omgevingsvergunning voor hospitaverhuur wordt geweigerd indien de aanvraag betrekking heeft op:
 - a. een bedrijfswoning;
 - b. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk aan een woning.

Artikel 3 Tijdelijkheid

Omgevingsvergunningen voor het afwijken van de regels uit het omgevingsplan die hospitaverhuur mogelijk maken gelden/ hebben een geldigheid van maximaal 5 jaar.

Artikel 4 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van 1 januari 2025.
2. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als: Beleidsregels Hospitaverhuur gemeente Oisterwijk 2025.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk op 10 december 2024

Judith Koppers-Van der Krabben
Secretaris

Hans Janssen
Burgemeester