

Beleidsregels Hospitaverhuur gemeente West Betuwe

1. Inleiding en doelstelling

Binnen de gemeente is er een behoefte aan kleine en betaalbare woonruimte. Tegelijkertijd worden veel ruime woningen in West Betuwe bewoond door alleenstaanden of partners die niet alle ruimte van de woning benutten. Hospitaverhuur is een mogelijkheid om deze ruimte te benutten en zodoende kleine en betaalbare woonruimte te bieden. Het is daarmee een vorm van woningdelen en een mogelijkheid om de bestaande woningvoorraad beter te benutten.

Volgens de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente West Betuwe (de voormalige bestemmingsplannen) is meestal maximaal één huishouden per woning toegestaan. Individen die een woning delen hebben namelijk een ander effect op het woon- en leefklimaat dan een enkel, duurzaam huishouden, zoals een gezin.

Hospitaverhuur is een woonvorm waarin een deel van een woning waarin de verhuurder zelf woont (hospita), tijdelijk verhuurt aan een niet aan het huishouden verbonden persoon. Om hospitaverhuur mogelijk te maken moet daarom worden afgeweken van de regels uit het omgevingsplan van de gemeente West Betuwe.

Deze beleidsregels bieden richtlijnen om één onzelfstandige kamer te verhuren aan maximaal twee personen. Met deze regels wordt een balans gezocht tussen het beschikbaar maken van betaalbare woonruimte en het minimaliseren van mogelijke overlast voor de omgeving. Zo blijven we streven naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het doel van deze beleidsregels zijn om aan de toenemende vraag naar woonruimte tegemoet te komen. Dit willen we doen door met hospitaverhuur kleine, betaalbare woonruimte aan te bieden, terwijl eventuele overlast voor de omgeving tot een minimum wordt beperkt.

Zodra het definitieve omgevingsplan voor West Betuwe wordt vastgesteld, kunnen de beleidsregels hierin worden verwerkt. Er kan dan voor gekozen worden hospitaverhuur vergunningvrij toe te staan, mits aan de algemene regels uit dit beleidskader wordt voldaan.

2. Juridisch kader

2.1 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Deze beleidsregels zijn opgesteld op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hierin is bepaald dat bestuursorganen beleidsregels kunnen vaststellen over de wijze waarop zij gebruik maken van hun bevoegdheden. Beleidsregels zorgen voor consistent, transparant en navolgbaar handelen van de overheid.

In deze beleidsregels worden criteria beschreven aan de hand waarvan het college besluiten neemt over aanvragen voor hospitaverhuur. Op grond van artikel 4:84 Awb kan het college in bijzondere gevallen afwijken van deze beleidsregels, indien toepassing onevenredig zou zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

2.2 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Bij hospitaverhuur woont de verhuurder in dezelfde woning als de huurder. Voor wat betreft huur is daarom artikel 232, derde lid van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De huurder heeft voor een periode van negen maanden vanaf het ingaan van het huurcontract een lichtere bescherming. De verhuurder kan binnen deze periode zonder zware motivering of lange opzegtermijn de huur opzeggen (proeftijd). Als de verhuurder de huur opzegt, geldt een opzegtermijn van drie maanden. Als de huurder het huurcontract opzegt, is de opzegtermijn hetzelfde als de betaaltermijn van de huur.

2.3 Huisvestingswet 2014

De gemeente kan op basis van de huisvestingswet 2014 nadere regels stellen over het gebruiken van woonruimte, zoals het toestaan of reguleren van hospitaverhuur. Deze beleidsregels sluiten aan bij de mogelijkheden die de huisvestingswet biedt om uitzonderingen te maken op het initiële verbod op het bewonen van woningen door meerdere huishoudens.

2.4 Algemene plaatselijke verordening

In de Algemene plaatselijke verordening (APV) van de gemeente West Betuwe wordt in artikel 2:79 gesteld dat overlastgevend gebruik van woningen kan worden gereguleerd. Wanneer hospitaverhuur leidt tot herhaaldelijke overlast voor omwonenden, kan handhavend worden opgetreden.

2.5 Besluit bouwwerken leefomgeving

Een bouwwerk mag geen gevaar opleveren voor gebruikers en omgeving. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat regels over veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en duurzaamheid. Bij het gebruiken van een bouwwerk voor hospitaverhuur moet het bouwwerk ook aan deze regels voldoen.

Soms gelden er extra regels met betrekking tot het in gebruik nemen van bouwwerken. Hospitaverhuur zoals begrepen in deze beleidsregel wordt gezien als kleinschalige verhuur. Voor kleinschalige verhuur gelden er geen extra regels, aangezien wetgeving ervan uit gaat dat dit niet voor extra risico's zorgt. Hospitaverhuur kan dus worden getoetst aan de eisen voor een woonfunctie zoals omschreven in het Bbl.

2.6 Het omgevingsplan

Volgens het omgevingsplan van de gemeente mag een woning veelal slechts door één huishouden worden bewoond. Hospitaverhuur is een woonvorm waarbij een kamer wordt verhuurd aan een extra huishouden. Bij hospitaverhuur worden weliswaar voorzieningen in dezelfde woning gedeeld, maar is er sprake van financiële onafhankelijkheid. Hospitaverhuur is daarom in strijd met het omgevingsplan. Een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is dan noodzakelijk.

Deze beleidsregels bieden de mogelijkheid om onder voorwaarden af te wijken van de regels uit het omgevingsplan. Met hospitaverhuur is dus nog steeds een vergunning benodigd voor een BOPA, maar kan een vergunning eenvoudig worden verleend als er wordt voldaan aan de voorwaarden. Als uitgangspunt houden we aan dat we hospitaverhuur mogelijk willen maken voor maximaal één kamer per woning. Zo vinden we de balans tussen het faciliteren van betaalbare woonruimte en het minimaliseren van overlast voor de omgeving. Er wordt te allen tijde gestreefd naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3. Huurprijs en huurcontract

De verhuurder sluit een huurcontract af met de huurder. Hierin moeten afspraken worden gemaakt over de kale huurprijs. Er zijn landelijke regels vastgesteld voor het bepalen van de huurprijs. Het bepalen van de maximale huurprijs van de te verhuren onzelfstandige woonruimte gaat via het woningwaarderingstelsel. Ook worden in het contract eventuele servicekosten vastgelegd. Verder moet duidelijk worden gemaakt welke kamer wordt verhuurd en van welke gemeenschappelijke voorzieningen de huurder gebruik mag maken.

In het huurcontract wordt bovendien expliciet vermeld dat het gaat om hospitaverhuur conform artikel 7:232 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij de verhuurder zelf hoofdverblijf houdt in de woning.

De verhuurder is verantwoordelijk voor het tijdig melden van de huur bij de Belastingdienst en het naleven van eventuele fiscale verplichtingen (zoals de vrijstelling voor kamerverhuur in de inkomstenbelasting, indien van toepassing).

De verhuurder kan in de eerste negen maanden zonder zware motivering of lange opzegtermijn de huur opzeggen. Wanneer de huurder langer dan negen maanden in de woning verblijft, krijgt deze automatisch volledige huurbescherming. Het is van belang om vóór deze termijn duidelijkheid te scheppen over voortzetting of beëindiging van de huurovereenkomst.

4. Reikwijdte beleidsregels

De regels van dit beleid hebben betrekking op aanvragen van omgevingsvergunningen waarbij een hospitaverhuurder één kamer van de eigen woning wil verhuren aan maximaal twee personen. Hiertoe wordt een aanvraag om af te wijken van de ruimtelijke regels in het omgevingsplan ingediend. Een aanvraag voor hospitaverhuur kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de voorwaarden onder hoofdstuk 6 van deze beleidsregel. Als een aanvraag niet voldoet aan één van deze voorwaarden, moet de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden gemotiveerd in het kader van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Er wordt dan een afweging gemaakt of hospitaverhuur in dat geval mogelijk is.

Deze beleidsregels voorzien niet in het mogelijk maken van hospitaverhuur bij:

1. (Agrarische) bedrijfswoningen;

2. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning.

5. Controle en handhaving

Wanneer er een woonruimte wordt gehuurd of verhuurt die niet past binnen de beleidsregels, kan de gemeente handhavend optreden. Indien blijkt dat niet wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, kan dit aanleiding zijn om maatregelen te treffen die beëindiging van de situatie mogelijk maken.

6. Beleidsregels

Artikel 1 Begripsbepaling

1. Bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts bedoeld is voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
2. GBO: gebruiksoppervlakte van de woning, zoals bepaald in NEN2580;
3. Hospita: een persoon die een deel van de woning verhuurt aan iemand anders en zelf ook in deze woning woont.
4. Hospitaverhuur: het verhuren van één kamer door een hospita. De huurder woont onzelfstandig en deelt gemeenschappelijke voorzieningen zoals de keuken, het toilet en de bad- of doucheruimte. De huurder is niet huishoudelijk verbonden met de hospita.
5. Hospitahuurder: de huurder van de onzelfstandige woonruimte in de woning van de hospita.
6. Huishouden: een alleenstaande, dan wel een groep van twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voert en als economische eenheid functioneert.
7. Onzelfstandige woonruimte: een woonruimte zonder eigen toegang en/of zonder eigen essentiële voorzieningen zoals een keuken, toilet of douche, die gedeeld worden met anderen.

Artikel 2 Voorwaarden hospitaverhuur

2.1 Rijksregels

1. Moeten op hetzelfde adres staan ingeschreven;
2. De hospitahuurder huurt een onzelfstandige woonruimte. Dit houdt in dat de toegang tot de woning wordt gedeeld, evenals gemeenschappelijke voorzieningen zoals een keuken, toilet en badkamer;
3. Hebben een huurcontract met elkaar afgesloten, waardoor zij een aantoonbaar zakelijke relatie hebben;
4. Zijn geen geregistreerd partner van elkaar;
5. Moeten 18 jaar of ouder zijn.

2.2 Algemene regels gemeente West Betuwe voor hospitaverhuur

1. Huidig gebruik: op het perceel van de woning is de functie wonen toegestaan, niet zijnde een (agrarische) bedrijfswoning.
2. Aantal kamers: per woning mag er maximaal één kamer worden verhuurd.
3. Aantal huurders en grootte kamer: de te verhuren kamer mag door maximaal 1 persoon bewoond worden, mits de kamer een GBO heeft van ten minste 8m².
 - a. In afwijking van het bovenstaande mag de kamer door maximaal 2 personen bewoond worden, mits de kamer een GBO heeft van ten minste 15m².
4. Gebruik hoofdgebouw: de te verhuren kamer bevindt zich in het hoofdgebouw en maakt geen deel uit van een vrijstaand bijgebouw.
5. Toestemming van de woningcorporatie/geldverstrekker: indien de woning een huurwoning is, of er een hypotheek op de woning rust, dient de hospita over schriftelijke toestemming van de verhuurder of geldverstrekker te beschikken.

Artikel 3 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.
2. Dit besluit wordt aangehaald als: Beleidsregels Hospitaverhuur gemeente West Betuwe.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe op 9 september 2025

*Gemeentesecretaris,
Philip Bosman*

Burgemeester,

Servaas Stoop