

Beleidsregel hospitaverhuur gemeente Groningen 2025

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE GRONINGEN,

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht

HEEFT BESLOTEN:

De beleidsregel hospitaverhuur gemeente Groningen 2025 vast te stellen.

Inleiding

De woonopgave behoort tot de grootste maatschappelijke uitdagingen van deze tijd. Ook in de gemeente Groningen is sprake van een fors tekort aan woningen. In de periode 2026 t/m 2035 is de opgave om 16.000 woningen te realiseren. Om dit tekort te verkleinen, is het noodzakelijk om nieuwe woningen te bouwen. Echter, bouwen alleen is niet voldoende. Het college streeft ernaar om ook de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Hospitaverhuur is één van de mogelijkheden om hieraan bij te dragen, zonder dat de leefbaarheid in wijken onder druk komt te staan.

Sturing op het gebruik van de woningvoorraad vindt primair plaats via de Huisvestingsverordening 2025. Deze verordening biedt geen belemmeringen voor hospitaverhuur. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplannen) zijn echter bepalingen opgenomen die de bestemming 'wonen' beperken tot één huishouden. Hierdoor wordt hospitaverhuur feitelijk uitgesloten.

Het college is voornemens om hospitaverhuur mogelijk te maken via een wijziging van het omgevingsplan. Deze wijziging wordt voorzien in het vierde kwartaal van 2026. In afwachting van de definitieve vaststelling van het gewijzigde omgevingsplan, wordt met deze beleidsregel vastgelegd onder welke voorwaarden het college geen prioriteit geven aan de handhaving hierop.

Juridisch kader

Huisvestingswet 2014

Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten in geval van schaarste op de woningmarkt een huisvestingsverordening vaststellen. In de Huisvestingsverordening 2025 zijn regels opgenomen rondom de wijziging van de woonruimtevoorraad. Waaronder een vergunningplicht voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten.

De vergunningplicht¹ geldt voor woonruimte die:

- a) wordt onttrokken of onttrokken wordt gehouden voor ander gebruik dan wonen;
- b) wordt samengevoegd of samengevoegd wordt 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.

Het aanbieden of verhuren van één kamer via hospitaverhuur – waarbij één huurder inwoont bij de hospita (eigenaar van de woning) – wordt niet beschouwd als het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimtes waarvoor op grond van de Huisvestingsverordening een vergunning vereist is. Deze vorm van verhuur heeft geen invloed op de verdeling van woonruimte, zoals dat wel het geval is bij het omzetten van een zelfstandige woning naar drie of meer onzelfstandige woonruimtes. Voor hospitaverhuur is daarom géén omzettingsvergunning vereist.

Omgevingswet

Het omgevingsplan is één van de kerninstrumenten van de Omgevingswet en bevat algemene regels van de gemeente voor de fysieke leefomgeving. In het huidige omgevingsplan wordt een woning gedefinieerd als: *“een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden”*.

1) Artikel 27 Huisvestingsverordening

Deze definitie vormt een juridische belemmering voor het toestaan van hospitaverhuur onder voorwaarden. Om hospitaverhuur mogelijk te maken, wordt het omgevingsplan naar verwachting eind 2026 aangepast zodat het aansluit bij de Huisvestingsverordening 2025. Hospitaverhuur is immers een belangrijke manier om de bestaande woningvoorraad beter te benutten, zonder dat de leefbaarheid in wijken onder druk komt te staan.

Burgerlijk Wetboek Boek 7

Hospitaverhuur kent een bijzondere regeling in het Burgerlijk Wetboek (art. 7:232 lid 3 en art. 7:274 lid 1 sub f BW). Gedurende de eerste negen maanden van de huurovereenkomst heeft de huurder geen huurbescherming. De hospita kan in deze periode opzeggen zonder opgave van reden, mits een opzegtermijn van minimaal drie maanden wordt gehanteerd. De huur eindigt na afloop van die termijn, zonder rechterlijke tussenkomst. Na deze proefperiode gelden de normale regels van huurbescherming. Opzegging is dan alleen mogelijk op een wettelijke grond, zoals een belangenafweging (art. 7:274 lid 1 sub f BW), en vereist een rechterlijke beslissing.

Geen prioriteit handhavend optreden hospitaverhuur

Omdat de wijziging van het omgevingsplan naar verwachting pas eind 2026 in werking treedt, kiest het college ervoor om in de tussentijd haar handhavingsbevoegdheden te prioriteren. Totdat de wijziging van kracht is, geeft het college géén prioriteit aan handhaving op overtredingen van het omgevingsplan die uitsluitend bestaan uit het bewonen van een woning door twee huishoudens. Dit geldt alleen wanneer géén omzetting plaatsvindt (of wordt gehandhaafd) naar drie of meer onzelfstandige woonruimtes, wat strijdig is met de Huisvestingsverordening 2025, en mits wordt voldaan aan de voorwaarden die in deze beleidsregel zijn opgenomen.

Het niet prioriteren van handhaving op overtredingen met betrekking tot hospitaverhuur betekent niet dat het college alle vormen van woningdelen ongemoeid laat. Bij meldingen of vermoedens van woningfraude, overlast of het niet naleven van de voorwaarden voor hospitaverhuur volgt de gemeente de bestaande onderzoeksprotocollen en treedt zij, indien nodig, handhavend op.

Voorwaarden hospitaverhuur

1. De hospita woont zelf in de woning (hoofdverblijf);
2. De hospita is voor minimaal 50% juridisch eigenaar van de woning;
3. De hospita moet de woning minimaal 2 jaar met het eigen huishouden hebben bewoond zonder hospitahuurder;
4. Er is sprake van verhuur van één kamer aan maximaal één persoon;
5. De hospita en hospitahuurder delen de toegang tot de woning en vaak gemeenschappelijke voorzieningen zoals de keuken, het toilet of badkamer;
6. De te verhuren kamer moet minimaal 5 vierkante meter zijn;
7. De hospita en hospitahuurder hebben een huurcontract.

Inwerkingtreding en citeertitel

De Beleidsregel hospitaverhuur gemeente Groningen 2025 treedt in werking de dag na publicatie.

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als: Beleidsregel hospitaverhuur gemeente Groningen 2025.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 2 december 2025

*De burgemeester,
Roelien Kamminga*

*De secretaris,
Sander Gerritsen*